

Ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil, modifiée et complétée .

أمر رقم 58-75 المؤرخ في 20
رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر
سنة 1975 يتضمن القانون المدني،
معدل ومتكم،

AU NOM DU PEUPLE,

Le Chef du Gouvernement, président du Conseil des ministres,

sur le rapport du ministre de la Justice, garde des sceaux,

vu les ordonnances n° 65-182 et 70-53 du 11 Rabie-El Awal 1385 correspondant au 10 juillet 1965 et du 18 Djoumada 1390 correspondant au 21 juillet 1965 portant constitution du Gouvernement;

Le Conseil des ministres entendu, ordonne :

LIVRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE I Des effets et de l'application des lois

Art. 1— La loi régit toutes les matières auxquelles se rapporte la lettre ou l'esprit de l'une de ses dispositions. En l'absence d'une disposition légale, le juge se prononce selon les principes

باسم الشعب

إن رئيس الحكومة، رئيس مجلس الوزراء،

– بناء على تقرير وزير العدل، حامل الأختام،

– وبمقتضى الأمرين رقم 182-65 ورقم 70-53 المؤرخين في 11 ربیع الأول عام 1385 الموافق 10 يوليولو سنة 1965، و 18 جمادى الأول عام 1390 الموافق 21 يوليولو سنة 1965 المتضمنين تأسيس الحكومة.

– وبعد استطلاع رأي مجلس الوزراء، يأمر بما يلي:

الكتاب الأول أحكام عامة

الباب الأول آثار القوانين وتطبيقاتها

المادة الأولى : يسري القانون على جميع المسائل التي تتناولها نصوصه في لفظها أو في فحواها. وإذا لم يوجد نص تشريعي، حكم القاضي بمقتضى مبادئ الشريعة

du droit musulman et, à défaut, selon la coutume.

Le cas échéant, il a recours au droit naturel et aux règles de l'équité.

Art. 2- La loi ne dispose que pour l'avenir; elle n'a point d'effet rétroactif. La loi ne peut être abrogée que par une loi postérieure édictant expressément son abrogation.

Toutefois, l'abrogation peut aussi être implicite lorsque la nouvelle loi contient une disposition incompatible avec celle de la loi antérieure ou réglemente une matière précédemment régie par cette dernière.

الإسلامية، فإذا لم يوجد فبمقتضى العرف.

فإذا لم يوجد فبمقتضى مبادئ القانون الطبيعي وقواعد العدالة.

المادة 2 : لا يسري القانون إلا على ما يقع في المستقبل ولا يكون له أثر رجعي. ولا يجوز إلغاء القانون إلا بقانون لاحق ينص صراحة على هذا الإلغاء.

وقد يكون الإلغاء ضمنياً إذا تضمن القانون الجديد نصاً يتعارض مع نص القانون القديم أو نظم من جديد موضوعاً سبق أن قرر قواعده ذلك القانون القديم.

- قضية رقم- 44507 بين (ب ع) و(ب ف) قرار 23-02-1987 م.ق سنة 1991،

عدد 2، ص 47، 48 و 49

- قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أنه لا يسري القانون إلا على ما يقع في المستقبل ولا يكون له أثر رجعي ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون.

ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الدعوى رفعت قبل صدور قانون الأسرة، فإن قضاة الموضوع الذين قضوا برفع النفقة اعتماداً على المادة 79 من قانون الأسرة طبقوا قانوناً غير موجود وقت الواقعة.

ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه

- قضية رقم- 54717 بين (و م) و (ش ت ت ص) قرار 21-11-1987 م.ق سنة 1990، عدد 4، ص 182، 183 و 184

- قرار المحكمة العليا :

من المبادئ القانونية المستقرة والمعمول بها أن تحصيل الضرائب بجميع أنواعها عن سنة معينة تتم طبقاً للقوانين والأوامر والنصوص

التطبيقية الجاري بها العمل عند تاريخ نشر قانون المالية في الجريدة الرسمية ومن ثم فإن إدارة الضرائب التي طبقت مقتضيات المادة 49 من قانون المالية لسنة 1983 على نشاط تجاري تمت ممارسته في سنة 1982 يعد خرقاً للقانون.

ومتى كان كذلك فإن قضاة الدرجة الأولى باستجابتهم لطلب الشركة المطعون ضدها بتخفيف نسبة الضرائب طبقوا صحيحاً القانون.

Art. 3— Sauf disposition spéciale, les délais sont calculés d'après le calendrier grégorien.

المادة 3 : تحسب الأجال بالتقويم الميلادي ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

Art. 4— Les lois promulguées sont exécutoires sur le territoire de la République algérienne démocratique et populaire.

المادة 4 : تطبق القوانين في تراب الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ابتداء من يوم نشرها في الجريدة الرسمية.

Elles sont obligatoires à Alger, un jour franc après leur publication et partout ailleurs dans l'étendue de chaque daïra, un jour franc après que le Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire qui les contient, soit parvenu au chef-lieu de cette daïra.

تكون نافذة المفعول بالجزائر العاصمة بعد مضي يوم كامل من تاريخ نشرها وفي النواحي الأخرى في نطاق كل دائرة بعد مضي يوم كامل من تاريخ وصول الجريدة الرسمية إلى مقر الدائرة ويشهد على ذلك تاريخ ختم الدائرة الموضوع على الجريدة.

La date du cachet de la daïra apposée sur le Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire en fait foi.

Art. 5— Les lois de police et de sûreté obligent tous ceux qui habitent le territoire.

المادة 5 : يخضع كل سكان القطر الجزائري لقوانين الشرطة والأمن.

Chapitre I

Des conflits de lois dans le temps

الفصل الأول

تنازع القوانين من حيث الزمان

Art. 6— Les lois relatives à la capacité s'appliquent à toutes les personnes qui remplissent les conditions prévues.

Lorsqu'une personne ayant une capacité juridique aux termes de l'ancienne loi, devient incapable d'après la loi nouvelle, cette incapacité n'affecte pas les actes antérieurement accomplis par elle.

Art. 7— Les nouvelles dispositions touchant la procédure s'appliquent immédiatement. Toutefois, en matière de prescription, les règles concernant les points de départ, la suspension et l'interruption, sont celles déterminées par l'ancienne loi pour toute la période antérieure à l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions.

Il en est de même en ce qui concerne les délais de procédure.

المادة 6 : تسري القوانين المتعلقة بالأهلية على جميع الأشخاص الذين تتتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها.

وإذا صار شخص توفرت فيه الأهلية، بحسب نصوص قديمة، عديم الأهلية بحسب نصوص جديدة، فإن ذلك لا يؤثر في تصرفاته السابقة.

المادة 7 : تطبق النصوص الجديدة المتعلقة بالإجراءات حala. غير أن النصوص القديمة هي التي تسري على المسائل الخاصة بـ“التقادم، ووقف، وانقطاعه، فيما يخص المدة السابقة على العمل بالنصوص الجديدة.

و كذلك الحال فيما يخص آجال المراقبة.

- قضية رقم- 52715 بين (المجلس الشعبي البلدي) و (دع) قرار 10-02-1988 م.ق سنة 1990، عدد 3، ص 109، 110 و 111.

- قرار المحكمة العليا :

متى كان مقرراً قانوناً، أن أحكام المادتين 173 و 191 من القانون التجاري تتعلقان بأشكال وإجراءات جوهرية، فإنها تصير واجبة التطبيق حال بدء سريان مفعول القانون التجاري حتى على القضايا التي لها صلة بعقود أبرمت قبل دخول القانون التجاري حيز التنفيذ ومن ثم فإن النعي على

القرار المطعون فيه بخرق القانون والخطأ في تطبيقه، غير سديد ويستوجب رفضه. لما كان من الثابت في قضية الحال أن الرسالة الموجهة من الطاعن إلى المطعون ضده لإخلاء المحل التجاري صدرت بتاريخ 15-10-1975، أي بعد دخول القانون التجاري حيز التنفيذ، فإن قضاة الإستئناف الذين طبقو المادتين 173 و 191 من القانون التجاري على النزاع لم يخرقوا القانون ولم يخطئوا في تطبيقه. وممّا كان كذلك استوجب رفض الطعن.

Art. 8— Les preuves préconstituées sont soumises à la loi en vigueur, au moment où la preuve est établie ou au moment où elle aurait dû être établie.

المادة 8 : تخضع البينات المعدة مقدماً للنصوص المعمول بها في الوقت الذي أعدت فيه البينة أو في الوقت الذي كان ينبغي فيه إعدادها.

Chapitre II Des conflits de lois dans l'espace

Art. 9— En cas de conflit de loi, la loi algérienne est compétente pour qualifier la catégorie à laquelle appartient le rapport de droit, objet de litige, en vue de déterminer la loi applicable.

Art. 10— Les lois concernant l'état et la capacité des personnes, régissent les Algériens même résidant en pays étranger.

Toutefois, si l'une des parties, dans une transaction d'ordre pécuniaire conclue en Algérie et devant y produire ses effets, se trouve être un étranger incapable et que cette incapacité soit le fait d'une cause obscure qui ne peut être facilement décelée,

الفصل الثاني تنازع القوانين من حيث المكان

المادة 9 : يكون القانون الجزائري هو المرجع في تكييف العلاقات المطلوب تحديده نوعها عند تنازع القوانين الواجب تطبيقه.

المادة 10 : تسري القوانين المتعلقة بالحالة المدنية للأشخاص وأهليتهم على الجزائريين ولو كانوا مقيمين في بلاد أجنبية. ومع ذلك ففي التصرفات المالية التي تعقد في الجزائر وتنتج أثارها فيها، إذا كان أحد الطرفين أجنبياً ناقص الأهلية يرجع إلى سبب فيه خفاء لا يسهل تبيّنه، فإن هذا السبب لا يؤثر في أهليته وفي صحة المعاملة أما الأشخاص الاعتبارية

cette cause n'a pas d'effet sur sa capacité et sa validité de la transaction. Les personnes morales étrangères, sociétés, associations, foundations ou autres qui exercent une activité en Algérie, sont soumises à la loi algérienne.

Art. 11— Les conditions relatives à la validité du mariage sont régies par la loi nationale de chacun des deux conjoints.

Art. 12— Les effets du mariage, y compris ceux qui concernent le patrimoine, sont soumis à la loi nationale du mari, au moment de la conclusion du mariage. La dissolution est soumise à la loi nationale de l'époux, au moment de l'acte introductif d'instance.

Art. 13— Dans les cas prévus par les articles 11 et 12, si l'un des deux conjoints est Algérien, au moment de la conclusion du mariage, la loi algérienne est seule applicable, sauf en ce qui concerne la capacité de se marier.

Art. 14— L'obligation alimentaire entre parents est régie par la loi nationale du débiteur.

Art. 15— Les règles de fonds en matière d'administration légale, de curatelle et autres institutions de projections incapables et des absents, sont déterminées par

الأجنبية من شركات، وجمعيات، ومؤسسات، وغيرها التي تمارس نشاطا في الجزائر فإنها تخضع للقانون الجزائري.

المادة 11 : الشروط الخاصة بصحة الزواج يطبق عليها القانون الوطني لكل من الزوجين.

المادة 12 : يسري قانون الدولة التي ينتمي إليها الزوج وقت انعقاد الزواج على الآثار التي يرتبها عقد الزواج فيما يعود منها إلى المال.

يسري على انحلال الزواج القانون الوطني الذي ينتمي إليه الزوج وقت رفع الدعوى.

المادة 13 : يسري القانون الجزائري وحده في الأحوال المنصوص عليها في المادتين 11 و 12 إذا كان أحد الزوجين جزائريا وقت انعقاد الزواج، إلا فيما يخص أهلية الزواج.

المادة 14 : يطبق القانون الوطني على الالتزام بالنفقة بين الأقارب للمدين بها.

المادة 15 : يبين قانون الشخص الذي يجب حمايته القواعد الموضوعية الخاصة بالولاية والوصاية والقوامة وغيرها من النظم المتعلقة بحماية

la loi nationale de la personne à protéger.

المحجورين، والغائبين.

Art. 16— Les successions, testaments et autres dispositions à cause de mort, sont régis par la loi nationale du de cujus, du testateur ou du disposant au moment du décès.

Toutefois, la forme du testament est régie par la loi nationale du testateur, au moment du testament ou par la loi du lieu où le testament a été établi. Il en est de même de la forme des autres dispositions à cause de mort.

Art. 17— La possession, la propriété et autres droits réels sont soumis, pour ce qui est des immeubles, à la loi de la situation de l'immeuble et pour ce qui est des meubles, à la loi du lieu où se trouvait le meuble, au moment où s'est produite la cause qui a fait acquérir ou perdre la possession, la propriété ou les autres droits réels.

المادة 16 : يسري على الميراث، والوصية، وسائل التصرفات التي تنفذ بعد الموت، قانون الهالك أو الموصي أو من صدر منه التصرف وقت موته.

غير أنه يسري على شكل الوصية، قانون الموصي وقت الإيصال، أو قانون البلد الذي تمت فيه الوصية، وكذلك الحكم في شكل سائر التصرفات التي تنفذ بعد الموت.

المادة 17 : يسري على الحيازة، والملكية، والحقوق العينية الأخرى، قانون موقع العقار، ويسري بالنسبة إلى المنقول، قانون الجهة التي يوجد فيها هذا المنقول وقت تحقيق السبب الذي ترتب عليه كسب أو فقد الحيازة، أو الملكية، والحقوق العينية الأخرى.

قضية رقم- 36962 بين (ب ح) و (م ع) قرار 03-06-1985

- قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أنه ليس لأحد أن يلزم القضاة باتخاذ إجراء ما لا يفرضه عليهم القانون، وأنه لا يسوغ لشخص أن يحاول انتزاع اجراء ما منهم جعله القانون جوازياً لهم فعله أو تركه، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة قواعد جوهيرية في الإجراءات وعدم كفاية الأسباب تأسيساً على أن محاولة الصلح لم تتم بين الطاعنة وزوجها فلي غير محله ويستوجب ردده. ومتنى كان كذلك استوجب رفض الطعن.

Art. 18— Les obligations contractuelles sont régies par la loi du lieu où le contrat à été conclu, à moins que les parties ne convien-

المادة 18 : يسري على الالتزامات التعاقدية، قانون المكان الذي ينبرم فيه العقد ما لم يتفق المتعاقدان

nen qu'une autre loi sera appliquée.

Toutefois, les contrats relatifs à des immeubles sont soumis à la loi de la situation de l'immeuble.

على تطبيق قانون آخر.
غير أن العقود المتعلقة بالعقارات
يسري عليها قانون موقعه.

Art. 19- Les actes entre vifs sont soumis, quant à leur forme, à la loi du lieu où ils ont été accomplis. Ils peuvent également être soumis à la loi nationale commune aux parties.

المادة 19 : تخضع العقود ما بين الأحياء في شكلها لقانون البلد الذي تمت فيه، ويجب أيضاً أن تخضع لقانون الوطن المترافق للمتعاقدين.

Art. 20- Les obligations non contractuelles sont soumises à la loi de l'État sur le territoire duquel se produit le fait générateur de l'obligation.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une obligation née d'un fait dommageable, la disposition de l'alinéa précédent n'est pas appliquée aux frais qui se sont produits à l'étranger et qui, quoique illicites d'après la loi étrangère, sont considérés comme licites par la loi algérienne.

المادة 20 : يسري على الالتزامات غير التعاقدية، قانون البلد الذي وقع فيه الفعل المنشئ للالتزام.
غير أنه فيما يتعلق بالالتزامات الناشئة عن الفعل الضار، لا تسرى أحكام الفقرة السابقة على الوقائع التي تحدث في الخارج وتكون مشروعة في الجزائر وإن كانت تعد غير مشروعة في البلد الذي وقعت فيه.

Art. 21- Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent que lorsqu'il n'en est pas autrement disposé par une loi spéciale ou par une convention internationale en vigueur en Algérie.

المادة 21 : لا تسرى أحكام المواد السابقة إلا حيث لا يوجد نص على خلاف ذلك، في قانون خاص، أو معاهدة دولية نافذة في الجزائر.

Art. 22- En cas de pluralité de nationalités, le juge applique la nationalité effective.

Toutefois, la loi algérienne est appliquée si la personne présente, en même temps, la nationalité algérienne, au regard de l'Algérie et, une autre

المادة 22 : في حالة تعدد الجنسيات، يطبق القاضي الجنسية الحقيقة.

غير أن القانون الجزائري هو الذي يطبق إذا كانت الشخص في وقت واحد بالنسبة إلى الجزائر، الجنسية الجزائرية، وبالنسبة إلى

nationalité, au regard d'un ou de plusieurs États étrangers.

En cas d'apatriodie, la loi à appliquer est déterminée par le juge.

Art. 23— Lorsque les dispositions qui précèdent renvoient au droit d'un État dans lequel existent plusieurs systèmes juridiques, le système à appliquer est déterminé par le droit interne de cet État.

Art. 24— L'application de la loi étrangère, en vertu des articles précédents, est exclue si elle est contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs en Algérie.

دولة أو عدة دول أجنبية جنسية تلك الدولة.

وفي حالة انعدام الجنسية يعين القاضي القانون الواجب تطبيقه.

المادة 23 : متى ظهر من الأحكام الواردة في المواد المتقدمة أن القانون الواجب التطبيق هو قانون دولة معينة تتعدد فيها الأنظمة التشريعية فإن القانون الداخلي لتلك الدولة هو الذي يقرر رأي النظام التشريعي الذي يجب تطبيقه.

المادة 24 : لا يجوز تطبيق القانون الأجنبي بموجب النصوص السابقة إذا كان مخالفًا للنظام العام، أو الأداب في الجزائر.

- قضية رقم- 52207 بين (ف م) و (ص ع) قرار 02-01-1989 م.ق. سنة 1990،
عدد 4، ص 74، 75 و 76.

- قرار المحكمة العليا : من المقرر قضاءً في مسألة الحضانة وفي حالة وجود أحد الأبوين في دولة أجنبية غير مسلمة، وتخاصماً على الأولاد بالجزائر، فإن من يوجد بها يكون أحق بهم ولو كانت الأم غير مسلمة، ومن المقرر قانوناً أن الأحكام والقرارات الصادرة من الجهات القضائية الأجنبية التي تصطدم وتحالف النظام العام الجزائري لا يجوز تنفيذها، ومن ثم فإن النوعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير مبرر يستوجب رفضه.لما كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعنة طالبت اعطاء الصيغة التنفيذية للحكم والقرار الأجنبيين اللذان استدا حضانة البنتين إلى أميهما، فإن قضاة الإستئناف بتأييدهم الحكم المستأنف لديهم القاضي برفض طلب الطاعنة الرامي إلى وضع الصيغة التنفيذية للحكم والقرار الأجنبيين لكون بقاء البنتين بفرنسا يغير من اعتقادهما ويبعدهما عن دينهما وعادات قومهما، فضلاً عن أن الأب له الحق للرقابة وبعدهما عنه يحرمه من هذا الحق، فإنهم بقضائهم كما فعلوا طبقوا صحيح القانون. ومتى كان ذلك استوجب رفض الطعن.

TITRE II**Des personnes physiques et morales****الباب الثاني****الأشخاص الطبيعية
والاعتبارية****Chapitre I****Des personnes physiques****الفصل الأول****الأشخاص الطبيعية**

Art. 25— La personnalité commence avec la naissance accomplie de l'enfant vivant et fini par la mort.

L'enfant conçu jouit des droits civils à la condition qu'il naisse vivant.

المادة 25 : تبدأ شخصية الإنسان بتمام ولادته حيا، وتنتهي بموته. على أن الجنين يتمتع بالحقوق المدنية بشرط أن يولد حيا.

- قضية رقم 35511 بين (ب ذ) و (شركة التأمين الجزائرية) قرار 10-1984

قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أن شخصية الإنسان تبدأ بتمام ولادته حيا وعلى هذا الأساس كان تمت حقوق الجنين بحقوقه المدنية واكتسابه بذلك العنوانأهلية الوجوب، خاضعاً هو الآخر لشرط الولادة حيا. ومتي تتحقق ذلك الشرط وثبت في الدعوى دون أن يحضر من طرف القضاء بالإعتراف في الإستحقاق التعويض عن الحادث الذي أودى بحياة الولد، فإن المجلس القضائي حين رفضه الطلب وقضائه بصرف الأم لما تراه مناسباً يكون قد انكر حقاً مكتسباً أقره القانون ومن ثمة أخطأ في التطبيق مما يستوجب النقض.

Art. 26— La naissance et le décès sont établis par les registres à ce destinés. À défaut de cette preuve ou si l'inexactitude des indications contenues dans les registres est établie, la preuve peut être fournie par tous autres moyens dans les formes prévues par la loi sur l'état civil.

المادة 26 : تثبت الولادة والوفاة بالسجلات المعدة لذلك. وإذا لم يوجد هذا الدليل، أو تبين عدم صحة ما أدرج بالسجلات، يجوز الإثبات بأية طريقة حسب الإجراءات التي ينص عليها قانون الحال المدنية.

Art. 27— La tenue des registres de

المادة 27 : مسک دفاتر المواليد

naissances et décès et les déclarations y relatives, est réglementée par la loi sur l'état civil.

Art. 28— Toute personne doit avoir un nom et un ou plusieurs prénoms. Le nom d'un homme s'étend à ses enfants.

Les prénoms doivent être de consonance algérienne; il peut en être autrement pour les enfants nés de parents appartenant à une confession non musulmane.

Art. 29— L'acquisition et le changement de nom sont régis par la loi relative à l'état civil.

Art. 30— La nationalité algérienne est réglementée par le code de la nationalité

Art. 31— La disparition et l'absence sont soumises aux prescriptions du droit de la famille.

Art. 32— La famille est constituée des parents de la personne. Sont parentes entre elles les personnes ayant un auteur commun.

Art. 33— La parenté en ligne directe est celle qui existe entre ascendants et descendants.

La parenté en ligne collatérale est celle qui existe entre personnes ayant un auteur commun, sans que l'un

والوفيات، والتبليغات، المتعلقة بها ينظمها القانون الخاص بالحالة المدنية.

المادة 28 : يجب أن يكون لكل شخص لقب واسم فاكثر ولقب الشخص يلحق أولاًده.

يجب أن تكون الأسماء جزائرية وقد يكون خلاف ذلك بالنسبة للأطفال المولودين من أبوين غير مسلمين.

المادة 29 : يسري على اكتساب الألقاب وتبديلها آثار القانون المتعلق بالحالة المدنية.

المادة 30 : ينظم الجنسية الجزائرية قانون الجنسية الخاصة بها.

المادة 31 : تجري على المفقود والغائب الأحكام المقررة في التشريع العائلي.

المادة 32 : تكون أسرة الشخص من ذوي قرباه ويعتبر من ذوي القربي كل من يجمعهم أصل واحد.

المادة 33 : القرابة المباشرة هي الصلة ما بين الأصول والفروع.

و القرابة الحواشي هي الرابطة ما بين أشخاص يجمعهم أصل واحد دون أن يكون أحدهم فرعاً للآخر.

descende de l'autre.

Art. 34— En ligne directe, le degré de parenté est calculé en remontant vers l'auteur commun et en contant chaque parent, à l'exclusion de l'auteur. En ligne collatérale, on remonte du descendant à l'ascendant commun, puis en descend jusqu'à l'autre descendant. Tout parent, à l'exclusion de l'auteur commun, compte pour un degré.

Art. 35— Les parents de l'un des deux conjoints sont les alliés de l'autre conjoint, dans la même ligne et au même degré.

Art. 36— Le domicile de tout Algérien est le lieu où se trouve son habitation principale. À défaut, la résidence habituelle en tient lieu.

Art. 37— Le lieu où la personne exerce son commerce ou sa profession, est considéré comme un domicile spécial pour les affaires qui se rapportent à ce commerce ou à cette profession.

Art. 38— Le mineur, l'interdit, le disparu et l'absent ont pour domicile celui de leur représentant légal.

Toutefois, le mineur qui a atteint 18 ans et les personnes qui lui sont assimilées, ont un domicile propre, pour tout ce qui a trait aux actes qu'ils sont légalement capables d'accomplir.

المادة 34 : يراعى في ترتيب درجة القرابة المباشرة، اعتبار كل فرع درجة عند الصعود للأصل ما عدا هذا الأصل، وعند ترتيب درجة الحواشي تعد الدرجات صعودا من الفرع للأصل المشترك، ثم نزولا منه إلى الفرع الآخر، وكل فرع فيما عدا الأصل المشترك يعتبر درجة.

المادة 35 : يعتبر أقارب أحد الزوجين في نفس القرابة والدرجة بالنسبة إلى الزوج الآخر.

المادة 36 : موطن كل جزائري هو المحل الذي يوجد فيه سكانه الرئيسي وعند عدم وجود سكنى يحل محلها مكان الإقامة العادي.

المادة 37 : يعتبر المكان الذي يمارس فيه الشخص تجارة أو حرفية موطنها خاصا بالنسبة إلى المعاملات المتعلقة بهذه التجارة أو المهنة.

المادة 38 : موطن قاصر والمحجوز عليه والمفقود والغائب هو مواطن من ينوب عن هؤلاء قانونا. ومع ذلك يكون للقاصر الذي بلغ ثمانية عشر سنة ومن هو في حكمه له موطن خاص بالنسبة للتصرفات التي يعتبره القانون أهلا لمباشرتها.

Art. 39— On peut élire un domicile spécial pour l'exécution d'un acte juridique déterminé.

L'élection de domicile doit être prouvée par écrit. Le domicile élu pour l'exécution d'un acte juridique sera considéré comme domicile pour tout ce qui se rattache à cet acte, y compris la procédure de l'exécution forcée, à moins que l'élection ne soit expressément limitée à certains actes déterminés.

Art. 40— Toute personne majeure jouissant de ses facultés mentales et n'ayant pas été interdite, est pleinement capable pour l'exercice de ses droits civils.

La majorité est fixée à 19 ans révolus.

Art. 41— L'exercice d'un droit est considéré comme abusif dans les cas suivants :

- s'il a lieu dans le seul but de nuire à autrui,
- s'il tend à la satisfaction d'un intérêt dont l'importance est minime par rapport au préjudice qui en résulte pour autrui,
- s'il tend à la satisfaction d'un intérêt illicite.

Art. 42— La personne dépourvue de discernement à cause de son jeune âge ou par suite de sa faiblesse d'esprit ou de sa démence, n'a pas la capacité d'exercer ses droits civils.

المادة 39 : يجوز اختيار مواطنا خاصا لتنفيذ عمل قانوني معين.

يجب إثبات اختيار المواطن كتابة. المواطن المختار لتنفيذ تصرف قانوني يعد مواطنا بالنسبة إلى كل ما يتعلق بهذا التصرف بما في ذلك إجراءات التنفيذ الجبري ما لم يشترط صراحة هذا المواطن على تصرفات معينة.

المادة 40 : كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية، ولم يجر عليه، يكون كامل الأهلية ل مباشرة حقوقه المدنية. و سن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة.

المادة 41 : يعتبر استعمال حق تعسفيًا في الأحوال التالية :

- إذا وقع بقصد الإضرار بالغير.
- إذا كان يرمي إلى الحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير.
- إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة.

المادة 42 : لا يكون أهلا ل مباشرة حقوقه المدنية من كان فقد التمييز لصغر في السن، أو عته، أو جنون. يعتبر غير مميز من لم يبلغ السادسة عشر سنة.

Est réputé dépourvu de discernement, l'enfant qui n'a pas atteint l'âge de seize ans.

Art. 43— Celui qui a atteint l'âge de discernement, sans être majeur, de même que celui qui a atteint sa majorité, tout en étant prodigue ou frappé d'imbécillité, ont une capacité limitée conformément aux prescriptions de la loi.

المادة 43 : كل من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد، وكل من بلغ سن الرشد وكان سفيها، أو معتوها، يكون ناقصاً للأهليّة وفقاً لما يقرره القانون.

- قضية رقم- 53882 بين (ش ٥ - ش ٦) و (المكتب الجزايري المهني للحبوب ومن معه)

- قرار 05-03-1989 م.ق سنة 1990، عدد 3، ص 112، 113، 114، 115، 116 و 117

- قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أنه يجوز للقاضي وفي إطار سلطته التقديرية طلب تقديم أي وثيقة من أي طرف ما دامت هذه الوثيقة ذات صلة بنزاع وما دام الطلب قبل اتخاذ المراقبة، ومن ثم فإن النص على القرار المطعون فيه، بعدم احترام مبدأ حياد القاضي، في غير محله يتبعين رفضه. لما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاء الموضوع، طالبوا المطعون ضدتها، تقديم وثائق ذات أهمية قانونية، في إثبات الإلتزامات احترموا الإجراءات ولم يخرجوا عن إطار سلطتهم التقديرية المخولة لهم. ولما كان كذلك، فإن النعي على القرار المطعون فيه، بهذا الوجه في غير محله، ويتعين رفضه.

Art. 44— Ceux qui sont complètement ou partiellement incapables, sont soumis, selon le cas, au régime de l'administration légale, de la tutelle ou de la curatelle dans les conditions et conformément aux règles prescrites par la loi.

المادة 44 : يخضع فاقدو الأهلية، وناقصوها، بحسب الأحوال لأحكام الولاية، أو الوصاية، أو القوامة، ضمن الشروط و وفقاً للقواعد المقررة في القانون.

Art. 45– Nul ne peut renoncer à sa capacité ou en modifier les conditions.

المادة 45 : ليس لأحد التنازل عن أهليته ولا للتغيير أحکامها.

Art. 46– Nul ne peut renoncer à sa liberté individuelle.

المادة 46 : ليس لأحد التنازل عن حریته الشخصية.

Art. 47– Celui qui subit une atteinte illicite à des droits inhérents à sa personnalité, peut en demander la cessation et la réparation du préjudice qui en sera résulté.

المادة 47 : لكل من وقع عليه اعتداء غير مشروع في حق من الحقوق الملازمة لشخصيته أن يطلب وقف هذا الاعتداء والتعويض عما يكون قد لحقه من ضرر.

Art. 48– Celui dont le droit à l'usage d'un nom est injustement contesté ou dont le nom a été indûment porté par un autre, peut demander la cessation de ce fait et la réparation du préjudice subi.

المادة 48 : لكل من نازعه الغير في استعمال اسمه دون مبرر، ومن انتحل الغير اسمه أن يطلب وقف هذا الاعتداء والتعويض، عما يكون قد لحقه من ضرر.

Chapitre II Des personnes morales

Art. 49– Les personnes morales sont :

- l'État, la wilaya, la commune,
- les établissements et offices publics dans les conditions déterminées par la loi,

- les entreprises socialistes et les coopératives, les associations et tout groupement auxquels la loi accorde la personnalité morale.

Art. 50– La personne morale jouit, dans les limites déterminées par la loi, de tous les droits, à l'exclusion de ceux qui sont propres à la personne

الفصل الثاني الأشخاص الاعتبارية

المادة 49 : الأشخاص الاعتبارية هي :

- الدولة، الولاية، والبلدية،
- المؤسسات، والدوائيون العامة، ضمن الشروط التي يقررها القانون،

- المؤسسات الاشتراكية، والتعاونيات، والجمعيات، وكل مجموعة، التي يمنحها القانون شخصية اعتبارية.

المادة 50 : يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملزماً لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقررها القانون.

physique.

Elle a notamment :

- يكون لها خصوصا :
- ذمة مالية.
- أهلية في الحدود التي يعينها عقد إنشائهما أو التي يقررها القانون.
- موطن وهو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها. الشركات التي يكون مركزها الرئيسي في الخارج ولها نشاط في الجزائر يعتبر مركزها، في نظر القانون الداخلي، في الجزائر.
- نائب يعبر عن إرادتها.
- حق التقاضي.

Art. 51— La loi détermine dans quelles conditions les établissements et organismes étatiques économiques et sociaux, les groupements, tels que les associations et coopératives, peuvent se constituer et acquérir la personnalité juridique ou la perdre.

Art. 52— Sous réserve des dispositions spéciales applicables aux établissements à caractère administratif et aux entreprises socialistes, l'État, en cas de participation directe à des rapports de droit civil, est représenté par le ministre des Finances.

المادة 51 : يعين القانون الشروط التي يجب توفيرها لتأسيس مؤسسات الدولة والمنشآت الاقتصادية، والاجتماعية والمجموعات مثل الجمعيات والتعاونيات واكتسابها الشخصية القانونية أو فقدانها.

المادة 52 : يمثل وزير المالية الدولة في حالة المشاركة المباشرة في العلاقات التابعة للقانون المدني، وذلك مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على المؤسسات ذات الطبع الإداري والمؤسسات الاشتراكية.

LIVRE II DES OBLIGATIONS ET DES CONTRATS

TITRE I Des sources de l'obligation

Chapitre I De la loi

Art. 53— Les obligations qui découlent directement et uniquement de la loi sont régies par des dispositions légales qui les ont établies.

Chapitre II Du contrat

Section I Dispositions préliminaires

Art. 54— Le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose.

Art. 55— Le contrat est synallagmatique ou bilatéral, lorsque les contractants s'obligent réciproquement les uns envers les autres.

Art. 56— Il est unilatéral lorsqu'une ou plusieurs personnes sont obligées envers une ou plusieurs autres, sans que de la part de ces derniers, il y ait d'engagement.

الكتاب الثاني الالتزامات والعقود

باب الأول مصادر الالتزام

الفصل الأول القانون

المادة 53 : تسري على الالتزامات الناجمة مباشرة عن القانون دون غيرها من النصوص القانونية التي قررها.

الفصل الثاني العقد

القسم الأول أحكام تمهيدية

المادة 54 : العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص، أو عدة أشخاص آخرين، بمنح، أو فعل، أو عدم فعل شيء ما.

المادة 55 : يكون العقد ملزما للطرفين، متى تبادل المتعاقدان الالتزام بعضهما بعضا.

المادة 56 : يكون العقد ملزما لشخص، أو لعدة أشخاص، إذا تعاقد فيه شخص نحو شخص، أو عدة أشخاص آخرين دون التزام من هؤلاء الآخرين.

Art. 57– Il est commutatif lorsque chacune des parties s'engage à donner ou à faire une chose qui est regardée comme l'équivalent de ce qu'on lui donne ou de ce qu'on fait pour elle.

Lorsque l'équivalent consiste dans la chose de gain ou de perte pour chacune des parties, d'après un événement incertain, le contrat est aléatoire.

Art. 58– Le contrat, à titre onéreux est celui qui assujettit chacune des parties à donner ou à faire quelque chose.

Section II

Des conditions du contrat

I – Du consentement

1 – الرضا

Art. 59– Le contrat se forme dès que les parties ont échangé leurs volontés concordantes, sans préjudice des dispositions légales.

Art. 60– On peut déclarer sa volonté verbalement, par écrit ou par les signes généralement en usage ou encore par une conduite telle qu'elle ne laisse aucun doute sur la véritable intention de son auteur.

La déclaration de volonté peut être tacite lorsque la loi ou les parties n'exigent pas qu'elle soit expresse.

Art. 61– Une déclaration de volonté

المادة 57 : يكون العقد تبادلياً متى التزم أحد الطرفين بمنح، أو فعل شيء، يعتبر معاولاً لما يمنح، أو يفعل له.

إذا كان الشيء المعاول محتوياً على حظ ربح، أو خسارة لكل واحد من الطرفين على حسب حادث غير محقق فإن العقد يعتبر عقد غرر.

المادة 58 : العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين بإعطاء، أو فعل شيء ما.

القسم الثاني

شروط العقد

المادة 59 : يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية.

المادة 60 : التعبير عن الإرادة يكون باللغة، وبالكتابة، أو بالإشارة المتدوالة عرفاً كما يكون باتخاذ موقف لا يدع أي شك في دلالته على مقصود صاحبه.

ويجوز أن يكون التعبير عن الإرادة ضمنياً إذا لم ينص القانون أو يتفق الطرفان على أن يكون صريحاً.

المادة 61 : ينتج التعبير عن الإرادة

produit son effet dès qu'elle parvient à la connaissance de son destinataire. Celui-ci sera réputé avoir pris connaissance de la déclaration dès sa réception, à moins de preuve contraire.

Art. 62— Si l'auteur de la déclaration décède ou devient incapable avant que celle-ci ne produise son effet, la déclaration n'est pas moins efficace au moment où elle parvient à la connaissance de son destinataire, à moins que le contraire ne résulte de la déclaration de volonté ou de la nature des choses.

Art. 63— Lorsqu'un délai est fixé pour l'acceptation, l'auteur de l'offre est lié par son offre jusqu'à l'expiration de ce délai.

La fixation du délai peut résulter implicitement des circonstances ou de la nature de l'affaire.

Art. 64— Si, en séance contractuelle, une offre est faite à une personne, sans fixation de délai pour l'acceptation, l'auteur de l'offre est délié si l'acceptation n'a pas lieu immédiatement. Il en est de même si l'offre est faite de personne à personne au moyen du téléphone ou de tout autre moyen similaire.

Toutefois, le contrat est conclu, même si l'acceptation n'est pas immédiate, lorsque, dans l'intervalle entre l'offre et l'acceptation, rien n'indique que

أثره في الوقت الذي يتصل فيه،
يعلم من وجه إليه، ويعتبر وصول
التعبير قرينة على العلم به ما لم
يقم الدليل على عكس ذلك.

المادة 62 : إذا مات من صدر منه
التعبير عن الإرادة أو فقدأهلية قبل
أن ينجز التعبير أثره، فان ذلك لا
يمتنع من ترتيب هذا الأثر عند اتصال
التعبير بعلم من وجه إليه، هذا ما لم
يتبيّن العكس من التعبير أو من
طبيعة التعامل.

المادة 63 : إذا عين أجل للقبول التزم
الموجب بالبقاء على إيجابه إلى
انقضاء هذا الأجل.

وقد يستخلص الأجل من ظروف
الحال، أو من طبيعة المعاملة.

المادة 64 : إذا صدر الإيجاب في
مجلس العقد لشخص حاضر دون
تحديد أجل القبول فوراً وكذلك إذا
صدر الإيجاب من شخص إلى آخر
بطريق الهاتف أو بأي طريق مماثل.

غير أن العقد يتم، ولو لم يصدر
القبول فوراً، إذا لم يوجد ما يدل على
أن الموجب قد عدل عن إيجابه في
الفترة ما بين الإيجاب والقبول،

l'auteur de l'offre l'ait rétractée, pourvu que la déclaration de l'acceptation ait lieu avant que la séance contractuelle ne prenne fin.

Art. 65— Lorsque les parties ont exprimé leur accord sur tous les points essentiels du contrat et ont réservé de s'entendre par la suite sur des points de détails, sans stipuler que faute d'un tel accord, le contrat serait sans effet, ce contrat est réputé conclu, les points de détails seront alors, en cas de litige, déterminés par le tribunal, conformément à la nature de l'affaire, aux prescriptions de la loi, à l'usage à l'équité.

Art. 66— L'acceptation qui modifie l'offre ne vaut que comme une offre nouvelle.

Art. 67— Sauf convention ou disposition contraire, le contrat entre absents est réputé conclu dans le lieu et au moment où l'auteur de l'offre a pris connaissance de l'acceptation.

L'auteur de l'offre est réputé avoir eu connaissance de l'acceptation dans le lieu et au moment où l'acceptation lui est parvenue.

Art. 68— Lorsque l'auteur de l'offre ne devait pas, en raison soit de la nature de l'affaire, soit des usages du commerce, soit d'autres circonstances,

وكان القبول صدر قبل أن ينفخ مجلس العقد.

المادة 65 : إذا اتفق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية في العقد واحتفظا بمسائل تفصيلية يتافقان عليها فيما بعد ولم يشترطا أن لا أثر للعقد عند عدم الاتفاق عليها، اعتبر العقد منبرما وإذا قام خلاف على المسائل التي لم يتم الاتفاق عليها، فإن المحكمة تقضي فيها طبقاً لطبيعة المعاملة وأحكام القانون، والعرف، والعدالة.

المادة 66 : لا يعتبر القانون الذي غير الإيجاب إلا إيجاباً جديداً.

المادة 67 : يعتبر التعاقد ما بين الغائبين قد تم في المكان وفي الزمان اللذين يعلم فيهما الموجب بالقبول، ما لم يوجد اتفاق أو نص قانوني يقضى بغير ذلك.

ويفترض أن الموجب قد علم بالقبول في المكان، وفي الزمان اللذين وصل إليه فيهما القبول.

المادة 68 : إذا كانت طبيعة المعاملة، أو العرف التجاري، أو غير ذلك من الظروف، تدل على أن الموجب لم يكن لينتظر تصريحاً بالقبول فان

s'attendre à une acceptation expresse, le contrat est réputé conclu si l'offre n'a pas été refusée dans un délai convenable. L'absence de réponse vaut acceptation lorsque l'offre se rapporte à des relations d'affaires déjà existantes entre les parties ou lorsqu'elle est seulement dans l'intérêt de son destinataire.

Art. 69— En matière d'enchères, le contrat n'est formé que par l'adjudication prononcée. L'enchère s'éteint dès qu'une surenchère, même nulle, est émise.

Art. 70— L'acceptation dans un contrat d'adhésion résulte de l'adhésion d'une partie à un projet réglementaire que l'auteur établit sans en permettre la discussion.

Art. 71— La convention par laquelle les parties ou l'une d'elles promettent de conclure dans l'avenir un contrat déterminé, n'a d'effet que si les points essentiels du contrat envisagé et le délai dans lequel ce contrat doit être conclu, sont précisés.

Lorsque la loi subordonne la conclusion du contrat à l'observation d'une certaine forme, celle-ci s'applique également à la convention renfermant la promesse de contracter.

العقد يعتبر قد تم، إذا لم يرفض الإيجاب في وقت مناسب.

ويعتبر السكتوت في الرد قبولاً، إذا اتصل الإيجاب بتعامل سابق بين المتعاقددين، أو إذا كان الإيجاب لمصلحة من وجه إليه.

المادة 69 : لا يتم العقد في المزايدات إلا برسم المزاد ويسقط بمزاد أعلى ولو كان باطلًا.

المادة 70 : يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل المناقشة فيها.

المادة 71 : الاتفاق الذي يعد له كل المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها.

وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضاً على الاتفاق المتضمن الوعود بالتعاقد.

- قضية رقم 154760 بين (ب م) و (ف م زوجة ق ع) قرار في 17-04-1996، عدد 1، ص 99، 100، 101 و 102 م.ق. سنة 1996.

- قرار المحكمة العليا:

إذا كان القانون يخول للقاضي سلطة إصدار حكم قضائي يقوم مقام العقد في حالة ما إذا نكل الطرف الآخر عن تنفيذ الوعود، فإنه إشترط مع ذلك ضرورة توافر الشروط الشكلية في الوعود بالبيع.

ومتى ثبت رُفْقِ قضية الحالـ إنعدام وجود وعد رسمي لبيع الفيلا، ورفض البائع التوجه أمام الموثق لتوثيق البيع العرفي، فليس أمام المطعون ضدّها إلا المطالبة بالتعويض، كأثر قانوني لعدم تنفيذ التزام قانوني، لا تتوفر فيه الشكلية القانونية. وأن استجابة القضاة لمطلباتها وإصدار حكم يقوم مقام العقد العرفي، يكونوا قد أساءوا تطبيق القانون وفهم إيجارات المحكمة العليا.

المادة 72: إذا وعْدَ شخصٌ بإبرام عقدٍ ثُمَّ نكلَّ وقاضاه المتعاقِدُ الآخر طالباً تنفيذَ الوعْدِ، وكانت الشروطُ اللازمَة لتمامِ العقدِ وخاصةً ما يتعلّقُ منها بالشكلِ متوفّرة، قامَ الحكْمُ مقامَ العقدِ.

Art. 72- Lorsque la partie qui s'est obligée à conclure un contrat s'y refuse, le tribunal peut, à la demande de l'autre partie, si les conditions requises pour la conclusion de ce contrat sont réunies notamment celles relatives à la forme, rendre une décision qui vaut contrat.

المادة 73 : إذا تم العقد بطرق
النهاية، كان شخص النائب لا شخص
الأصيل هو محل الاعتبار عند النظر
في عيوب الرضاء، أو في أثر العلم
ببعض الظروف الخاصة، أو افتراض
العلم بها حتماً.

Art. 73— Lorsque le contrat est conclu par voie de représentation, on doit prendre en considération, non la personne du représenté, mais celle du représentant, en ce qui concerne les vices du consentement ou les effets attachés au fait que l'on aurait connu ou que l'on aurait dû nécessairement connaître certaines circonstances spéciales.

Toutefois, lorsque le représentant est un mandataire qui agit suivant les instructions précises de son mandat, celui-ci ne peut invoquer l'ignorance

غير أنه إذا كان النائب وكيلاً ويتصف بوقاً لتعليمات معينة صادرة من موكله، فليس للموكل أن يتمسك بحمل النائب لظروف كان

par son mandataire des circonstances qu'il devait nécessairement connaître.

يعلمها هو، أو كان من المفروض
حتماً أن يعلمها.

Art. 74— Le contrat conclu par le représentant dans les limites de ses pouvoirs au nom du représenté, engendre les droits et obligations directement au profit du représenté et contre lui.

المادة 74 : إذا أبرم النائب في حدود نيابته عقداً باسم الأصيل فإن ما ينشأ عن هذا العقد من حقوق والتزامات يضاف إلى الأصيل.

Art. 75— Lorsqu'au moment de la conclusion du contrat, le contractant ne s'est pas fait connaître comme représentant, le contrat ne produit ses effets au profit du représenté ou contre lui que si celui avec lequel le représentant contracte devait nécessairement connaître le rapport de représentation, ou s'il était indifférent au tiers de traiter avec l'un ou l'autre.

المادة 75 : إذا لم يعلن المتعاقد وقت إبرام العقد أنه يتعاقد بصفته نائباً، فإن أثر العقد لا يضاف إلى الأصيل دائناً أو مدييناً، إلا إذا كان من المفروض حتماً أن من تعاقد معه النائب يعلم بوجود النيابة أو كان يستوئي عنده أن يتعامل مع الأصيل أو النائب.

Art. 76— Si le représentant et le tiers avec lequel il a contracté ont ignoré, au moment de la conclusion du contrat, l'extinction du rapport de représentation, les effets du contrat prennent naissance dans le patrimoine du représenté ou de ses ayants cause.

المادة 76 : إذا كان النائب ومن تعاقد معه يجهلان معاً وقت العقد انقضاء النيابة، فإن أثر العقد الذي يبرمه حقاً كان أو التزاماً، يضاف إلى الأصيل أو خلفائه.

Art. 77— Sous réserve des dispositions contraires de la loi et des règles relatives au commerce, nul ne peut, au nom de celui qu'il représente, contracter avec soi-même, soit pour son propre compte, soit pour le compte d'autrui, sans l'autorisation du représenté, lequel peut, toutefois, dans ce cas, ratifier le contrat.

المادة 77 : لا يجوز لشخص أن يتقادع مع نفسه باسم من ينوب عنه سواءً أكان التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر، دون ترخيص من الأصيل على أنه يجوز للأصيل في هذه الحالة أن يجيز التقاعد كل ذلك مع مراعاة ما يخالفه، مما يقضى به القانون وقواعد التجارة.

Art. 78— Toute personne est capable de contacter à moins qu'elle ne soit déclarée totalement ou partiellement incapable en vertu de la loi.

المادة 78 : كل شخص أهل للتعاقد ما لم تسلب أهليته أو يحد منها بحكم القانون.

Art. 79— En ce qui concerne les règles de capacité des mineurs, interdits judiciaires et légaux et autres incapables, il est fait application des dispositions prévues à cet effet par le code de la famille.

المادة 79 : تسرى على القصر، والمحجور عليهم وغيرهم من عديمي الأهلية قواعد الأهلية المنصوص عليها في مدونة الأحوال الشخصية.

Art. 80— Lorsqu'un individu est sourd-muet, sourd-aveugle ou aveugle-muet et qu'il ne peut, par suite de cette infirmité, exprimer sa volonté, le tribunal peut lui nommer un conseil judiciaire pour l'assister dans les actes où son intérêt l'exige.

المادة 80 : إذا كان الشخص أصم أبكم، أو أعمى أصم، أو أعمى أبكم، وتزعر عليه بسبب تلك العاهة التعبير عن إرادته، جاز للمحكمة أن تعين له وصيا قضائيا يعاونه في التصرفات التي تقتضيها مصلحته.

Est annulable tout acte pour lequel l'assistance d'un conseil judiciaire a été décidée, s'il a été accompli par la personne pourvue de conseil judiciaire, sans l'assistance de ce conseil postérieurement à la transcription de la décision prononçant l'assistance.

ويكون قابلا لإبطال كل تصرف عين من أجله وصي قضائي إذا صدر من الموصى عليه بدون حضور الوصي بعد تقييد قرار الوصاية.

Art. 81— L'annulation du contrat peut être demandée par la partie qui, au moment de le conclure, a commis une erreur essentielle.

المادة 81 : يجوز للتعاقد الذي وقع في غلط جوهري وقت إبرام العقد، أن يطلب إبطاله.

- قضية رقم 49339 (خ ل) و (ت أ) قرار 14-11-1988 م.ق. سنة 1990، عدد 4، ص 147، 148 و 49 :

قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أنه يجوز للمتعاقد الذي وقع في غلط جوهري وقت ابرام العقد أن يطلب ابطاله ومن المقرر أيضاً أنه يعتبر الغلط جوهرياً إذا وقع في ذات المتعاقد أو في صفة من صفاتاته وكانت تلك الذات أو الصفة السبب الرئيسي في التعاقد ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذين المبدئيين يعد خرقاً للقانون.

لما كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعن لم يلتزم بالعقد إلا على اعتبار صفة المهندس للمطعون ضده دون أن يقدم هذا الأخير أية وثيقة تثبت صفتة هذه فإن قضاة المجلس بتأييدهم للحكم المستأنف القاضي على الطاعن أن يدفع للمطعون ضده أجوره المستحقة خرقوا القانون.

ومتنى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه. المادة 81 و 82

Art. 82- L'erreur est essentielle lorsque sa gravité atteint un degré tel que, si cette erreur n'avait pas été commise, la partie qui s'est trompée n'aurait pas conclu le contrat.

L'erreur est essentielle notamment :

– lorsqu'elle porte sur une qualité de la chose que les parties ont considérée comme substantielle ou qui doit être considérée comme telle, eu égard aux conditions dans lesquelles le contrat a été conclu et à la bonne foi qui doit régner dans les affaires,

– lorsqu'elle porte sur l'identité ou sur l'une des qualités de la personne avec qui l'on contacte, si cette identité ou cette qualité est la cause principale ayant déterminé la conclusion du contrat.

Art. 83- À défaut de disposition légale contraire, l'erreur de droit en-

المادة 82 : يكون الغلط جوهرياً إذا بلغ حداً من الجسامنة بحيث يمتنع معه المتعاقد عن إبرام العقد لو لم يقع في هذا الغلط.

و يعتبر الغلط جوهرياً على الأخص إذا وقع في صفة للشيء يراها المتعاقدان جوهرياً، أو يجب اعتبارها كذلك نظراً لشروط العقد ولحسن النية.

إذا وقع في ذات المتعاقد أو في صفة من صفاتاته، وكانت تلك الذات أو هذه الصفة السبب الرئيسي في التعاقد.

المادة 83 : يكون العقد قابلاً للإبطال لغلط في القانون إذا توفرت فيه

traîne l'annulabilité du contrat, si elle remplit les conditions de l'erreur de fait, conformément aux articles 81 et 82.

شروط الغلط في الواقع طبقاً للمادتين 81 و 82 ما لم يقض القانون بغير ذلك.

Art. 84- De simples erreurs de calcul ou de plume n'affectent pas la validité du contrat; elles doivent être corrigées.

المادة 84 : لا يؤثر في صحة العقد مجرد الغلط في الحساب ولا غلطات القلم، ولكن يجب تصحيح الغلط.

Art. 85- La partie qui est victime d'une erreur ne peut s'en prévaloir d'une façon contraire aux règles de la bonne foi. Elle reste notamment obligée par le contrat qu'elle a entendu conclure, si l'autre partie se déclare prête à l'exécuter.

المادة 85 : ليس لمن وقع في غلط أن يتمسك به على وجه يتعارض مع ما يقضي به حسن النية. ويبقى بالخصوص ملزماً بالعقد قصد إبرامه إذا أظهر الطرف الآخر استعداده لتنفيذ هذا العقد.

Art. 86- Le contrat peut être annulé pour cause de dol, lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties ou par son représentant, ont été telles que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté.

المادة 86 : يجوز إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقددين أو النائب عنه، من الجسامنة بحيث لو لاح لها لما أبرم الطرف الثاني العقد.

Le silence intentionnel de l'une des parties au sujet d'un fait ou d'une modalité, constitue un dol quand il est prouvé que le contrat n'aurait pas été conclu, si l'autre partie en avait eu connaissance.

ويعتبر تدليسياً السكوت عمداً عن واقعة أو ملابسة إذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملابسة.

Art. 87- La partie qui est victime du dol d'un tiers ne peut demander l'annulation du contrat, que s'il est établi que l'autre partie a connu ou dû nécessairement connaître le dol.

المادة 87 : إذا صدر التدليس من غير المتعاقددين، فليس للمتعاقد المدلس عليه أن يطلب إبطال العقد، ما لم يثبت أن المتعاقد الآخر كان يعلم، أو كان من المفروض حتماً أن يعلم بهذا التدليس.

Art. 88— Le contrat est annulable pour cause de violence, si l'une des parties a contracté sous l'empire d'une crainte fondée que lui aurait inspirée sans droit, l'autre partie.

La crainte est réputée fondée lorsque la partie qui l'invoque devait croire, d'après les circonstances, qu'un danger grave et imminent la menaçait elle-même, ou l'un de ses proches, dans sa vie, sa personne, son honneur ou ses biens.

Dans l'appréciation de la contrainte, il est tenu compte du sexe, de l'âge, de la condition sociale et de la santé de la victime, ainsi que de toutes les autres circonstances susceptibles d'influer sur sa gravité.

Art. 89— Lorsque la violence est exercée par un tiers, la victime ne peut demander l'annulation du contrat que s'il est établi que l'autre partie en avait ou devait nécessairement en avoir connaissance.

Art. 90— Si les obligations de l'un des contrats sont hors de toute proportion avec l'avantage qu'il retire du contrat ou avec les obligations de l'autre contractant et s'il est établi que la partie lésée n'a conclu le contrat que par suite de l'exploitation par l'autre partie de sa légèreté notoire ou d'une passion effrénée, le juge peut, sur la demande du contractant lésé, annuler le contrat ou réduire les obligations de

المادة 88 : يجوز إبطال العقد للإكراه إذا تعاقد شخص تحت سلطان رهبة بينة بعثها المتعاقد الآخر في نفسه دون حق.

وتعتبر الرهبة قائمة على بينة إذا كانت ظروف الحال تصور للطرف الذي يدعىها أن خطرا جسيما مهددا بهده هو، أو أحد أقاربه، في النفس، أو الجسم، أو الشرف، أو المال.

ويراعى في تقدير الإكراه جنس من وقع عليه هذا الإكراه، وسنّه، وحالته الاجتماعية، والصحية، وجميع الظروف الأخرى التي من شأنها أن تؤثر في جسامته الإكراه.

المادة 89 : إذا صدر الإكراه من غير المتعاقدين، فليس للمتعاقد المكره أن يطلب إبطال العقد إلا إذا ثبت أن المتعاقد الآخر كان يعلم أو كان من المفترض حتما أن يعلم بهذا الإكراه.

المادة 90 : إذا كانت التزامات أحد المتعاقدين متفاوتة كثيرا في النسبة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد أو مع التزامات المتعاقد الآخر، وتبين أن المتعاقد المغبون لم يبرم العقد إلا أن المتعاقد الآخر قد استغل فيه ما غالب عليه من طيش أو هوى، جاز للقاضي بناء على طلب المتعاقد المغبون أن يبطل العقد أو أن ينقص التزامات هذا المتعاقد.

ce contractant.

L'action tendant à cet effet doit, sous peine d'irrecevabilité doit être intentée dans le délai d'un an à partir de la date du contrat.

Lorsqu'il s'agit d'un contrat à titre onéreux, l'autre partie peut éviter l'action en annulation en offrant de verser un supplément que le juge reconnaîtra suffisant pour réparer la lésion.

Art. 91- L'article 90 est applicable sans préjudice des dispositions spéciales relatives à la lésion dans certains contrats.

II – De l'objet.

2 – المثل

Art. 92- Les choses futures et certaines peuvent être l'objet d'une obligation. Cependant, toute convention sur la succession d'une personne vivante, est nulle, même si elle est faite de son consentement, sauf dans les cas prévus par la loi.

ويجب أن ترفع الدعوى بذلك خلال سنة من تاريخ العقد، وإلا كانت غير مقبولة.

ويجوز في عقود المعاوضة أن يتوقى الطرف الآخر دعوى الإبطال، إذا عرض ما يراه القاضي كافيا لرفع الغبن.

المادة 91 : يراعى في تطبيق المادة 90 عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بالغبن في بعض العقود.

المادة 92 : يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً ومحققاً. غير أن التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة باطل ولو كان برضاه، إلا في الأحوال المنصوص عليها في القانون.

المادة 93 : إذا كان محل الالتزام مستحيلاً في ذاته كان العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً.

المادة 94 : إذا لم يكن محل الالتزام معيناً بذاته، وجب أن يكون معيناً بنوعه، ومقداره وإلا كان العقد باطلاً.

ويكفي أن يكون المحل معيناً بنوعه فقط إذا تضمن العقد ما يستطاع به

Art. 93- Si l'obligation a pour objet une chose impossible en soi, le contrat est radicalement nul.

Art. 94- Si l'objet de l'obligation n'est pas un corps certain, il doit, sous peine de nullité, être déterminé quant à son espèce et quant à sa quotité.

Toutefois, il suffit que l'objet soit déterminé quant à son espèce, si le

contrat fournit le moyen d'en préciser la quotité. À défaut de convention sur la qualité ou si celle-ci ne peut être déterminée par l'usage ou par toute autre circonstance, le débiteur doit fournir une chose de qualité moyenne.

Art. 95— L'obligation ayant pour objet une somme d'argent ne porte que sur la somme numérique énoncée au contrat, indépendamment de toute augmentation ou diminution de la valeur de la monnaie au moment de paiement.

Art. 96— Le contrat est nul si l'objet est contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.

Art. 97— Le contrat est nul lorsqu'on s'oblige sans cause ou pour une cause contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.

تعيين مقداره. وإذا لم يتفق المتعاقدان على درجة الشيء، من حيث جودته ولم يكن تبيين ذلك من العرف أو من أي ظرف آخر، إلتزام المدين بتسليم شيء من صنف متوسط.

المادة 95 : إذا كان محل الالتزام نقودا، التزم المدين بقدر عددها المذكور في العقد دون أن يكون لإرتفاع قيمة هذه النقود أو لانخفاضها وقت الوفاء أي تأثير.

المادة 96 : إذا كان محل الالتزام مخالفًا للنظام العام، أو الآداب كان العقد باطلًا.

المادة 97 : إذا إلتزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للآداب كان العقد باطلًا.

- قضية رقم 43098 بين (ب س) و(أ ع) قرار 12-04-1987 م.ق سنة 1990، عدد 4، ص 85، 86، و 87 :

قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانونا أنه إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو للآداب كان العقد باطلًا ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفًا للقانون.

لما كان من الثابت في قضية الحال أن عقد إيجار المنزل المتنازع عليه معد لاستغلاله في الدعاوة، فإن قضاة المجلس بمناقشتهم لهذا العقد وإعتماده كوثيقة رتب عليها التزامات بالرغم من بطلانه بطلانا مطلقا خالفوا القانون. ومتى كان ذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

Art. 98— Toute obligation est présumée avoir une cause licite, tant que le contraire n'est pas prouvé.

La cause exprimée dans le contrat est considérée comme vraie jusqu'à preuve contraire. Lorsque la preuve de la simulation de la cause est administrée, il incombe à celui qui soutient que l'obligation a une autre cause licite, de la prouver.

المادة 98 : كل التزام مفترض أن له سبباً مشروعاً، ما لم يقم الدليل على غير ذلك.

ويعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك، فإذا قام الدليل على صورية السبب فعلى من يدعي أن للالتزام سبباً آخر مشروعاً أن يثبت ما يدعى.

3 – بطلان العقد

Art. 99— Lorsque la loi reconnaît à l'un des contractants le droit de faire annuler le contrat, l'autre contractant ne peut pas prévaloir de ce droit.

Art. 100— Le droit de faire annuler le contrat s'éteint par la confirmation expresse ou tacite.

La confirmation rétroagit à la date du contrat, sans préjudice des droits des tiers.

Art. 101— Si le droit de faire annuler le contrat n'est pas invoqué, il se prescrit par dix ans.

Ce délai court, en cas d'incapacité, du jour de la cessation de cette incapacité, en cas d'erreur ou de dol, du jour où ils ont été découverts, en cas de violence, du jour où elle a cessé. Toutefois, l'annulation ne peut plus être invoquée

المادة 99 : إذا جعل القانون لأحد المتعاقدين حقاً في إبطال العقد فليس للمتعاقد الآخر أن يتمسك بهذا الحق.

المادة 100 : يزول حق إبطال العقد بالإجازة الصريحة أو الضمنية وتنسق الإجازة إلى التاريخ الذي تم فيه العقد، دون إخلال بحقوق الغير.

المادة 101 : يسقط الحق في إبطال العقد إذا لم يتمسك به صاحبه خلال عشر سنوات.

وببدأ سريان هذه المدة، في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي يزول فيه هذا السبب، وفي حالة الغلط أو التدليس من اليوم الذي يكشف فيه، وفي حالة الإكراه، من يوم انقطاعه غير أنه لا يجوز التمسك بحق

pour cause d'erreur, de dol ou de violence, lorsque, depuis la conclusion du contrat, quinze ans se sont écoulés.

الإبطال لغلط أو تدليس أو إكراه إذا انقضت خمسة عشر سنة من وقت تمام العقد.

- قضية رقم 136433 بين (ب خ و من معه) و (ب و من معها) قرار في 11-13-1996 م.ق. سنة 1997، عدد 1، ص 17، 18، 19 و 20

- قرار المحكمة العليا : من المقرر قانوناً أنه " يسقط الحق في إبطال العقد إذا لم يتمسك به صاحبه خلال عشر سنوات ويبدأ سريان هذه المدة، في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي يزول فيه هذا السبب".

ولما كان ثابتًا أن قضاة الموضوع لما قضوا بإبطال العقد العرفي المتنازع من أجله، رغم أن المطعون ضدهم لم يتمسكون بإبطاله خلال المدة المذكورة، كما أن أصغرهم سنًا عندما بلغ سن الرشد لم يتمسك به هو الآخر وعليه فإن حقهم في طلب إبطال العقد قد سقط بحكم القانون.

Art. 102— Lorsque le contrat est frappé de nullité absolue, cette nullité peut être invoquée par toute personne intéressée et même prononcée d'office par le tribunal. Elle ne peut disparaître par confirmation.

L'action en nullité se prescrit par quinze ans, à partir de la conclusion du contrat.

Art. 103— Lorsque le contrat est nul ou annulé, les parties sont restituées dans l'état où elles se trouvaient auparavant. Si cette restitution est impossible, elles peuvent être indemnisées d'une manière équivalente.

Toutefois, lorsque le contrat d'un in-

المادة 102 : إذا كان العقد باطلًا بطلاً مطلقاً جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان، وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها ولا يزول البطلان بالإجازة.

وتسقط دعوى البطلان بم مضي خمسة عشر سنة من وقت إبرام العقد.

المادة 103 : يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانوا عليها قبل العقد في حالة بطلان العقد أو إبطاله. فإن كان هذا مستحيلًا جاز الحكم بتعويض معادل.

غير أنه لا يلزم ناقص الأهلية، إذا

capable est annulé à raison de son incapacité, l'incapable n'est obligé de restituer que la valeur du profit qu'il a retiré de l'exécution du contrat.

بطل العقد لنقص أهليته، أن يرد غير ما عاد عليه من منفعة بسبب تنفيذ العقد.

Art. 104— Lorsqu'une partie du contrat est nulle ou annulable, cette partie est seule frappée de nullité, à moins qu'il ne soit établi que le contrat n'aurait pas été conclu sans la partie qui est nulle ou annulable, auquel cas le contrat est nul pour le tout.

المادة 104 : إذا كان العقد في شق منه باطلأ أو قابلا للإبطال، فهذا الشق وحده هو الذي يبطل، إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلا، أو قابلا للإبطال فيبطل العقد كله.

Art. 105— Lorsqu'un contrat nul ou annulable répond aux conditions d'existence d'un autre contrat, il vaut comme tel s'il y a lieu d'admettre que sa conclusion, à ce titre, a été voulue par les parties.

المادة 105 : إذا كان العقد باطلأ أو قابلا للإبطال وتوفرت فيه أركان عقد آخر فأن العقد يكون صحيحًا باعتباره العقد الذي توفرت أركانه، إذا تبين أن نية المتعاقدين كانت تتنصرف إلى إبرام هذا العقد.

Section III Des effets du contrat

القسم الثالث آثار العقد

Art. 106— Le contrat fait la loi des parties. Il ne peut être révoqué, ni modifié que de leur consentement mutuel ou pour les causes prévues par la loi.

المادة 106 : العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه، ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقررها القانون.

- قضية رقم 49174 بين (ش ج ت) و(ق ع) قرار 17-06-1987م.ق سنة 1990،
عدد 3، ص 27، 28 و 29
- قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانوناً أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون، ومن المقرر أيضاً أن إثبات الإلتزام المتنازع فيه يقع على عاتق المتردّع به، ومن ثم فإن القضاء

بما يخالف هذين المبدئيين يعد خرقا للقانون وفقدانا للقاعدة القانونية الشرعية. لما كان من الثابت في قضية الحال أن جهة الإستئناف التي ألغت الحكم المستأنف والقضاء من جديد على الطاعنة أن تدفع للمطعون ضده تعويضات عن الأضرار الجسمانية والضرر اللاحق بسيارته بالرغم من عدم تحققها من تواجد سند الإلتزام دون أن تسعى إلى تأويله طبقا لأحكام المادة 106 ق.م، فإنهم بقضائهم كما فعلوا خرقوا القانون ولم يعتمدوا على قاعدة قانونية شرعية.

ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه. 106.

- قضية رقم 182863 بين (م وهران) و (خ م) قرار 12-08-1998 م.ق سنة 1998، عدد 2، ص 126، 127، 128 :
قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانونا أن "العقد شريعة المتعاقدين" ولما ثبت - في قضية الحال - أن قضاة المجلس لما طبقو الماده 173 من القانون التجاري وليس المادة 106 من القانون المدني خرقوا القانون لأن العقد المبرم بين طرفين النزاع ليس عقد إيجار ولكن عقد استغلال مؤقت يمكن لصاحبة الجدران أن تلغيه خاصة وأن المادة 11 من العقد تنص على الفسخ لمجرد الإتفاق لأسباب أمنية أو ضرورات الإستغلال. متى يكون كذلك فإنه يستوجب نقض القرار المطعون فيه.

- قضية رقم 29500 بين (ب س) و (اح) قرار 07-02-1983 :
قرار المحكمة العليا :

إذا كان القانون قد عرف العقد بأنه شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون فإن القضاء بخلاف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون وتجاوزا للسلطة. إذا كان موضوع الطلب أمام المجلس الفصل في قضيةطرد من السكن الذي يملكه المدعى فإن المجلس بفصله في صحة عقد إيجار يربط المدعى بديوان السكن المعتمد الكراء، الذي لم يكن طرفا في النزاع خرق أحكام القانون وإرتکب هفوة تجاوز السلطة. وتأسیسا على ما تقدم يستوجب نقض القرار الذي قضى بإلغاء الحكم المستأنف ومن جديد صرحا بأن المدعى ليس له أي حق قانوني في السكن المتنازع عليه باعتباره ملكا للدولة.

Art. 107—Le contrat doit être exécuté conformément à son contenu, et de bonne foi.

Il oblige le contractant, non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à tout ce que la loi, l'usage et l'équité considèrent comme une suite nécessaire de ce contrat d'après la nature de l'obligation.

Toutefois, lorsque, par suite d'événements exceptionnels, imprévisibles et ayant un caractère de généralité, l'exécution de l'obligation contractuelle, sans devenir impossible, devient excessivement onéreuse, de façon à menacer le débiteur d'une perte exorbitante, le juge peut, suivant les circonstances et après avoir pris en considération les intérêts des parties, réduire, dans une mesure raisonnable, obligation devenue excessive. Toute convention contraire est nulle.

المادة 107 : يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبحسن نية.

ولا يقتصر العقد على إلزام المتعاقدين بما ورد فيه فحسب، بل يتناول أيضاً ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون، والعرف، والعدالة، بحسب طبيعة الالتزام.

غير أنه إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدى، وإن لم يصبح مستحيلاً، صار مرهقاً للمدين بحيث يهدده بخسارة فادحة جاز للقاضي تبعاً للظروف وبعد مراعاة لمصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول، ويقع باطلًا كل اتفاق على خلاف ذلك.

Art. 108—Sous réserve des règles relatives à la succession, le contrat produit effet entre les parties et leurs ayants-cause, à titre universel, à moins qu'il ne résulte de la nature de l'affaire ou d'une disposition légale, que le contrat ne produit point d'effet à l'égard des ayants cause, à titre universel.

المادة 108 : ينصرف العقد إلى المتعاقدين والخلف العام، ما لم يتبين من طبيعة التعامل، أو من نص القانون، أن هذا الأمر لا ينصرف إلى الخلف العام كل ذلك مع مراعاة القواعد المتعلقة بالميراث.

المادة 109 : إذا أنشأ العقد التزامات، وحقوقاً، شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص، فإن

Art. 109—Les obligations et droits personnels créés par des contrats relativement à une chose qui a été trans-

mise ultérieurement à des ayants cause, à titre particulier, ne se transmettent à ces derniers, en même temps que la chose, que lorsqu'ils en sont des éléments essentiels, et que les ayants cause en ont eu connaissance lors de la transmission de cette chose.

Art. 110— Lorsque le contrat se forme par adhésion, le juge peut, si le contrat contient des clauses léonines, modifier ces clauses ou en dispenser la partie adhérente et cela, conformément aux règles de l'équité. Toute convention contraire est nulle.

Art. 111— Lorsque les termes du contrat sont clairs, on ne peut s'en écarter, pour rechercher, par voie d'interprétation, quelle a été la volonté des parties.

Lorsqu'il y a lieu à interprétation, on doit rechercher quelle a été l'intention commune des parties, sans s'arrêter au sens littéral des termes en tenant compte de la nature de l'affaire, ainsi que de la loyauté et de la confiance devant exister entre les contractants d'après les usages admis dans les affaires.

Art. 112— Le doute s'interprète au profit du débiteur.

Toutefois, l'interprétation des clauses obscures d'un contrat d'adhésion ne doit point préjudicier à la partie adhérente.

هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء، إذا كانت من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه.

المادة 110 : إذا تم العقد بطريقة الإذعان، وكان قد تضمن شروطاً تعسفية، جاز للقاضي أن يعدل هذه الشروط أو أن يعفي الطرف المذعن منها، وذلك وفقاً لما تقضي به العدالة ويقع باطلًا كل اتفاق على خلاف ذلك.

المادة 111 : إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها من طريق تأويلها للتعرف على إرادة المتعاقدين.

أما إذا كان هناك محل لتأويل العقد، فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف عند المعنى الحرفي للألفاظ، مع الاستهاء في ذلك بطبيعة التعامل، وبما ينبغي أن يتواتر من أمانة وثقة بين المتعاقدين، وفقاً للعرف الجاري في المعاملات.

المادة 112 : يؤول الشك في مصلحة المدين.

غير أنه لا يجوز أن يكون تأويل العبارات الغامضة في عقود الإذعان ضاراً بمصلحة الطرف المذعن.

Art. 113— Le contrat n'oblige point les tiers, mais il peut faire naître des droits à leur profit.

Art. 114— Celui qui adresse au public une promesse de tiers n'oblige point le tiers. Il est tenu d'indemniser l'autre contractant, si le tiers refuse de s'engager. Il peut, toutefois, s'exonérer de l'obligation d'indemniser en effectuant la prestation à laquelle il s'est obligé.

Au cas où le tiers accepte l'engagement, son acceptation ne produit d'effet que du jour où elle est donnée, à moins qu'il ne résulte de son intention, expresse ou tacite, qu'elle doit rétroagir au jour de la convention.

Art. 115— Celui qui promet au public une récompense en échange d'une prestation déterminée, est tenu de la payer à celui qui a accompli la prestation, alors même que celui-ci aurait agi sans aucune considération de la promesse de récompense ou sans en avoir eu connaissance.

Lorsque le promettant n'a pas fixé le délai pour l'exécution de la prestation, il peut révoquer sa promesse par un avis au public, sans toutefois que cette révocation puisse avoir d'effet à l'égard de celui qui a déjà exécuté la prestation.

المادة 113 : لا يرتب العقد التزاماً في ذمة الغير، ولكن يجوز أن يكتسبه حقوقاً.

المادة 114 : إذا تعهد شخص عن الغير فلا يتقيّد الغير بتعهده، فان رفض الغير أن يلتزم، وجب على المتعهد أن يعوض من تعاقد معه ويجوز له مع ذلك أن يتخلص من التعويض بأأن يقوم هو نفسه بتنفيذ ما التزم به.

أما إذا قبل الغير هذا التعهد، فان قبوله لا ينتج أثراً إلا من وقت صدوره، ما لم يتبين أنه قد صراحةً أو ضمناً أن يستند أثر هذا القبول إلى الوقت الذي صدر فيه التعهد.

المادة 115 : من وعد الجمهور بجائزة يعطيها عن عمل معين يلزم بإعطائها لمن قام بالعمل، ولو قام به دون نظر إلى الوعيد بالجائزة أو دون علم بها.

وإذا لم يعين الوعيد أجلاء لإنجاز العمل، جاز له الرجوع في وعده بإعلان الجمهور، على ألا يؤثر ذلك في حق من أتم العمل قبل الرجوع في الوعيد.

Le droit de réclamer la récompense doit être exercé, sous peine de déchéance, dans le délai de six mois, à partir de la publication de l'avis de révocation.

Art. 116— On peut stipuler, en son propre nom, au profit d'un tiers, lorsqu'on a un intérêt personnel, matériel ou moral, à l'exécution de l'obligation stipulée.

Par l'effet de la stipulation et sauf convention contraire, le tiers bénéficiaire acquiert un droit direct contre celui qui s'est engagé à exécuter la stipulation et peut lui en réclamer le paiement. Le débiteur peut opposer au bénéficiaire les exceptions résultant du contrat.

Le stipulant peut également poursuivre l'exécution de la prestation au profit du bénéficiaire, à moins qu'il ne résulte du contrat que l'exécution ne peut en être demandée que par ce dernier.

Art. 117— le stipulant peut, à l'exclusion de ses créanciers et de ses héritiers et à moins que ce ne soit contraire à l'esprit du contrat, révoquer la stipulation jusqu'à ce que le bénéficiaire ait déclaré au débiteur ou au stipulant, vouloir en profiter.

Sauf la convention contraire, expresse ou tacite, cette révocation ne libère pas

وتسقط دعوى المطالبة بالجائزه إذا لم ترفع خلال ستة أشهر من تاريخ إعلانه العدول للجمهور.

المادة 116 : يجوز للشخص أن يتعاقد باسمه على التزامات يشترطها لمصلحة الغير، إذا كان له في تنفيذ هذه الالتزامات مصلحة شخصية مادية كانت أو أدبية.

ويترتب على هذا الاشتراط أن يكسب الغير حقا مباشرا قبل المتعهد بتنفيذ الاشتراط يستطيع أن يطالبه بوفائه، ما لم يتفق على خلاف ذلك، ويكون لهذا المدين أن يحتج ضد المنتفع بما يعارض مضمون العقد.

ويجوز كذلك للمشترط أن يطالب بتنفيذ ما اشترط لمصلحة المنتفع، إلا إذا تبين من العقد أن المنتفع وحده هو الذي يجوز له ذلك.

المادة 117 : يجوز للمشترط دون دائميه أو وارثيه أن ينقض المضارطة قبل أن يعلن المنتفع إلى المتعهد أو إلى المشترط رغبته في الاستفادة منها، ما لم يكن ذلك مخالفًا لما يقتضيه العقد.

ولا يرتب على نقض المضارطة أن تبرأ ذمة المتعهد قبل المشترط، إلا إذا اتفق صراحة أو ضمنا على خلاف

le débiteur envers le stipulant. Celui-ci peut substituer au tiers un autre bénéficiaire, ou s'appliquer à lui-même le bénéficiaire de l'opération.

Art. 118– La stipulation pour autrui peut intervenir au profit de personnes ou d'institutions futures, aussi bien qu'en faveur de personnes ou d'institutions non déterminées, au moment du contrat, pourvu qu'elles soient déterminables au moment où le contrat doit produire ses effets, en vertu de la stipulation.

ذلك، وللمشترط، إحلال منتفع آخر محل المنتفع الأول، كما له أن يستأثر لنفسه بالانتفاع من عملية الاشتراط.

المادة 118 : يجوز في الاشتراط لمصلحة الغير أن يكون المنتفع شخصا مستقبلا أو هيئة مستقبلة كما يجوز أن يكون شخصا أو هيئة لم يعينا وقت العقد متى كان تعينهما مستطاعا في الوقت الذي يجب أن ينتفع العقد فيه أثره طبقا للمشارطة.

Section IV De la dissolution du contrat

القسم الرابع انحلال العقد

Art. 119– Dans les contrats synallagmatiques, lorsqu'une des parties n'exécute pas son obligation, l'autre partie peut, après avoir mis le débiteur en demeure, réclamer l'exécution du contrat ou en demander la résolution avec réparation du préjudice, dans les cas, s'il y a lieu.

Le juge peut accorder un délai au débiteur suivant les circonstances. Il peut aussi rejeter la demande en résolution, lorsque le manquement à l'obligation ne présente que peu d'importance par rapport à l'ensemble de la prestation promise.

المادة 119 : في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك.

ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أحلان حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهلية بالنسبة إلى كامل الالتزامات.

- قضية رقم 212782 بين (و ع آ) و (ش ج ت) قرار 12-01-2000 م.ق. سنة 2001، عدد 1، ص 114، 115 و 116 :

- قرار المحكمة العليا :

إن قضاة المجلس عندما منحوا للمطعون ضدها أجلاً لتنفيذ التزاماتها معتمدين في ذلك على الظروف الأمنية الإستثنائية السائدة في المنطقة التي ترتب عنها عدم الوفاء بالإلتزامات الناشئة عن العقد بصفة مؤقتة، يكونون قد طبقو القانون تطبيقاً سليماً.

- قضية رقم 223852 بين (م ع) و (م ع ق) قرار 24-05-2000 م.ق. سنة 2001، عدد 1، ص 138، 139، 140، 141، 142، 143 و 144 :

- قرار المحكمة العليا :

من الثابت قانوناً أنه إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره أن يطلب تنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالين إذا إقتضى الحال ذلك.

و المستفاد من القرار المطعون فيه أن المطعون ضدها التزمت بالبيع وأعطت للمشتري الطاعن مهلة ليعلن خلالها عن رغبته في الشراء وبعد فوات هذه المهلة المتفق عليها في الوعد بالبيع لم يعلن المشتري عن نيته في إتمام الشراء، مما جعل المطعون ضدها تتصرف في العقار بالبيع الشخص آخر وهو متصرف سليم من الناحية القانونية

- قضية رقم 34951 بين (ح ص) و (ذ ق م) قرار 30-10-1985 :

- قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أنه في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذار المدين أن يطلب فسخ العقد مع التعويض إذا إقتضى الحال ذلك، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ خرق للقانون.

ولما كان ثابتاً في قضية الحال أن المطعون ضدها لم تنكر وجود عقد الوعد بالبيع بينها وبين الطاعن وأنها طالبت بفسخ هذا العقد دون إعذار المدين، وهي بذلك قد أخلت بالتزامها التعاقدى مسبباً ضرراً للمدعى الذي من حقه أن يطالب بتعويض عما أصابه منه طبقاً للمادة 124 ق.م. فإن اكتفاء قضاة الإستئناف برفض دعوى تعويض الطاعن تأسيساً على أنه هو الآخر قد ارتكب خطأً لكون المطعون ضدها أكدت بأنها طالبته بدفع باقي الثمن بهدف الإسراع في عملية إتمام البيع ولكنه رفض وتماطل فإنهم بقضائهم هذا لم يسببوا قرارهم تسبيباً كافياً.

ومتى كان كذلك استوجب نقض وإبطال القرار المطعون فيه.

Art. 120– Les parties peuvent convenir qu'en cas d'inexécution des obligations découlant du contrat, celui-ci sera résolu, de plein droit, dès que les conditions prévues par la clause se trouvent réalisées et sans que le tribunal puisse empêcher ou retarder la rupture du contrat. Cette clause laisse subsister la nécessité d'une mise en demeure dont le délai, à défaut de fixation par les parties contractantes, est déterminé suivant l'usage.

Art. 121– Dans les contrats synallagmatiques, si l'obligation est éteinte par suite d'impossibilité d'exécution, les obligations corrélatives sont également éteintes et le contrat est résolu de plein droit.

Art. 122– Lorsque le contrat est résolu, les parties sont restituées dans l'état où elles se trouvaient auparavant. Si cette restitution est impossible, le tribunal peut allouer une réparation.

Art. 123– Dans les contrats synallagmatiques, si les obligations correspondantes sont exigibles, chacun des contractants peut refuser d'exécuter son obligation si l'autre n'exécute pas la sienne.

المادة 120 : يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخاً بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون حاجة إلى حكم قضائي. وهذا الشرط لا يعفي من الإعذار، الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين.

المادة 121 : في العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى التزام بسبب تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له وينسخ العقد بحكم القانون.

المادة 122 : إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانوا عليها قبل العقد، فإذا استحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض.

المادة 123 : في العقود الملزمة للجانبين إذا كانت الالتزامات المقابلة مستحقة الوفاء جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ التزامه إذا لم يقم المتعاقد الآخر بتنفيذ ما التزم به.

Chapitre III De l'acte dommageable

Section I

De la responsabilité du fait personnel

الفصل الثالث العمل المستحق للتعويض

القسم الأول

المسؤولية عن الأعمال الشخصية

Art. 124— Tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

المادة 124 : كل عمل أيا كان، يرتكبه المرء ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض.

- قضية رقم 29009 بين (ن ن) و(ح ع - ح م) قرار 05-01-1983 م.ق. سنة 1989، عدد 1، ص 32، 33 و 34 : قرار المحكمة العليا:

من المبادئ المستقر عليها قانوناً أن العمل الشخصي المسبب ضرراً للغير يرتكب المسؤولية ويلزم صاحبه بالتعويض ومن هذا المفهوم كان تقديم الشكوى إلى النيابة غير مشكل في حد ذاته خطأً موجباً للمسؤولية، مادامت السلطة المبلغ لها تملك حرية المتابعة كما تستطيع اتخاذ قرار الحفظ. غير أن التبليغ الذي انتهى بصدور قرار باللاوحة للمتابعة أن كان يفتتح للمشتكي منه الحق في المطالبة بالتعويض عن البلاغ الكاذب فإنه لا يكون أساساً للمطالبة إلا إذا ثبت عدم صحة الأفعال محل التبليغ بقرار انتفاء وجه الدعوى غير مبني على الشك، والجهة القضائية التي منحت التعويض متاجلة هذا الشرط، تكون قد أخطأ في تطبيق القانون وعرضت قرارها للنقض.

- قضية رقم 56493 بين (ع أ) و(ي ع) قرار 15-11-1989 : قرار المحكمة العليا:

من المقرر قانوناً أن كل عمل أيا كان يرتكبه المرء ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً فيه بالتعويض، ومن ثم فإن القضاء بخلاف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون.

ولما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاعة الموضوع تسأله عن ملكية الأنابيب موضوع النزاع في حين أن الطاعن قد طلب بإصلاحضرر اللاحقة به، فإنهم بقضائهم كما فعلوا خاللها المادة 124 من القانون المدني التي تلزم مسبب الضرر بإصلاحه. ومتى كان كذلك يستوجب نقض القرار.

Art. 125– L'incapable est obligé de ses actes dommageables, lorsqu'il a agi avec discernement.

Toutefois, en cas de dommage causé par une personne privée de discernement, le juge peut, si cette personne n'a pas de répondant ou si la victime ne peut pas obtenir réparation de celui-ci, condamner l'auteur du dommage à une indemnité équitable, en considération de la situation des parties.

Art. 126– Lorsque plusieurs personnes sont responsables d'un fait dommageable, elles sont obligées solidiairement à la réparation du dommage. La responsabilité est partagée entre elles par parts égales, à moins que le juge n'ait fixé la part de chacune dans l'obligation de réparer.

Art. 127– À défaut de disposition légale ou conventionnelle, échappe à l'obligation de réparer le dommage, celui qui prouve que ce dommage provient d'une cause qui ne peut lui être imputée, tel que le cas fortuit ou de force majeur, la faute de la victime ou celle d'un tiers.

Art. 128– N'est pas responsable celui qui, en cas de légitime défense de sa personne ou de ses biens ou de la personne ou des biens d'un tiers cause un dommage à autrui, sans dépasser la mesure nécessaire à cette défense. Le

المادة 125 : يكون فاقد الأهلية مسؤولاً لا عن أعماله الضارة متى صدرت منه وهو مميز.

غير أنه إذا وقع الضرر من شخص غير مميز ولم يكن هناك من هو مسؤول عنه، أو تعذر الحصول على تعويض من المسؤول، جاز للقاضي أن يحكم على من وقع منه الضرر بتعويض عادل، مراعياً في ذلك مركز الخصوم.

المادة 126 : إذا تعدد المسؤولون عن عمل ضار كانوا متضامنين في التزامهم بتعويض الضرر، وتكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي إلا إذا عين القاضي نصيب كل منهم في الالتزام بالتعويض.

المادة 127 : إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ، أو قوة قاهرة، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك.

المادة 128 : من أحدث ضرراً وهو في حالة دفاع شرعي عن نفسه، أو عن ماله، أو عن نفس الغير، أو عن ماله، كان غير مسؤول، على أن لا يجاوز في دفاعه القدر الضروري، وعند الاقتضاء يلزم بتعويض يحدده القاضي.

cas échéant, il est tenu à une réparation fixée par le juge.

Art. 129— Les fonctionnaires et agents publics ne sont pas personnellement responsables des actes par lesquels ils causent un dommage à autrui s'ils ont accompli ces actes en exécution d'ordres reçus d'un supérieur, ordres auxquels ils devaient obéir.

المادة 129 : لا يكون الموظفون، والعمال العاملون مسؤولين شخصياً عن أعمالهم التي أضرت بالغير إذا قاموا بها تنفيذاً لأوامر صدرت إليهم من رئيس، متى كانت إطاعة هذه الأوامر واجبة عليهم.

Art. 130— Celui qui cause un dommage à autrui pour éviter un plus grand dommage qui le menace ou qui menace un tiers, n'est tenu que de la réparation que le juge estime équitable.

المادة 130 : من سبب ضرراً للغير ليتفادى ضرراً أكبر، محققاً به أو بغيره، لا يكون ملزماً إلا بالتعويض الذي يراه القاضي مناسباً.

Art. 131— Le juge détermine, conformément aux dispositions de l'article 182, tout en tenant compte des circonstances, l'étendue de la réparation du préjudice éprouvé par la victime. S'il n'est pas possible, lors du jugement, de déterminer l'étendue de la réparation d'une façon définitive, le juge peut réservier à la victime le droit de demander, dans un délai déterminé, une réévaluation du montant de la réparation.

المادة 131 : يقدر القاضي مدى التعويض عن الضرر الذي لحق المصايب طبقاً لأحكام المادة 182 مع مراعاة الظروف الملائمة، فان لم يتيسر له وقت الحكم أن يقدر مدى التعويض بصفة نهائية فله أن يحتفظ للمضرور بالحق في أن يطالب خلال مدة معينة بالنظر من جديد في التقدير.

قضية رقم 34000 بين (ط - م ع - م ع) و(ز د) قرار 11-07-1984 م.ق سنة 1989، عدد 1، ص 55، 56 و 57

- قرار المحكمة العليا :

لقد أجاز القانون للطرف الذي وقع له ضرر من جنحة، الخيار في رفع دعواه أمام المحكمة الجزائية أو المدنية.

- قضية رقم 34000 بين (ط - م ع - م ع) و(ز د) قرار 11-07-1984 م.ق

- قرار المحكمة العليا :

لقد أجاز القانون للطرف الذي وقع له ضرر من جنحة، الخيار في رفع دعواه أمام المحكمة الجزائية أو المدنية.

غير أن ذلك السلوك لا يقبل الجمع من حيث التعويض الذي يمنحه القاضي الجزائري دون الاحتفاظ للضحية بحقها في إعادة النظر فيه ومن ثم المطالبة بتعويض إضافي.

والجهة القضائية التي منحت بعد ذلك تعويضها ثانيا تكون قد خرقت مقتضيات المادة 131 ق.م التي تقضي بغير ذلك وإصطدم قرارها مع مبدأ حجية الشيء المقصري فيه الذي حازه الحكم الجزائري عند منحه تعويضا اجماليا دون أي تحفظ وصيرونته نهائيا. ومتى كان كذلك استوجب نقض وإبطال القرار المطعون فيه.

المادة 132 : يعين القاضي طريقة التعويض تبعاً للظروف. ويصح أن يكون التعويض مقططاً، كما يصح أن يكون إيراداً مرتبأ، ويجوز في الحالتين إلزام المدين بأأن يقدر تأميناً.

Art. 132— Le juge détermine le mode de la réparation d'après les circonstances. La réparation peut être répartie en plusieurs termes ou être allouée sous forme de rente; dans ces deux cas, le débiteur peut être astreint à fournir des sûretés.

La réparation consiste en une somme d'argent. Toutefois, à la demande de la victime, le juge peut, selon les circonstances ordonner la réparation du dommage par la remise des choses dans leur état antérieur ou par l'accomplissement d'une certaine prestation ayant un rapport avec l'acte illicite.

ويقدر التعويض بالنقد، على أنه يجوز للقاضي، تبعاً للظروف وبناء على طلب المضرور، أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، أو أن يحكم بذلك على سبيل التعويض بأداء بعض الإعانات تتصل بالعمل غير مشروع.

Art. 133- L'action en réparation se prescrit par quinze ans, à partir du jour où l'acte dommageable a été commis.

المادة 133 : تسقط دعوى التعويض بانقضاء خمسة عشر سنة من يوم وقوع العمل الضار.

Section II

De la responsabilité du fait d'autrui

القسم الثاني

المسؤولية عن عمل الغير

Art. 134- Quiconque est tenu, en vertu de la loi ou d'une convention, d'exercer la surveillance sur une personne qui, à raison de sa minorité ou de son état mental ou physique, a besoin, d'être surveillée, est obligé de réparer le dommage que cette personne cause à un tiers par son acte dommageable. Cette obligation existe quand bien même l'auteur de l'acte dommageable serait privé de discernement.

المادة 134 : كل من يجب عليه قانوناً أو اتفاقاً رقابة شخص في حاجة إلى الرقابة، بسبب قصر أو بسبب حالته العقلية أو الجسمية يكون ملزماً بتعويض الضرر الذي يحدثه ذلك الشخص للغير بعمله الضار، ويترتب هذا الالتزام ولو كان من وقع منه العمل الضار غير مميز.

Art. 135- Le père et, après son décès, la mère sont responsables des dommages causés par leurs enfants mineurs habitant avec eux; les enseignants, éducateurs et les artisans sont responsables du dommage causé par leurs élèves et apprentis pendant le temps qu'ils sont sous leur surveillance. Toutefois, la responsabilité civile de l'État est substituée à celle des enseignants et éducateurs.

المادة 135 : يكون الأب وبعد وفاته الأم مسؤولين عن الضرر الذي يسببه أو لادهما القاصرون الساكنون معهما، كما أن المعلمين، والمؤديين، وأرباب الحرف، مسؤولون عن الضرر الذي يسببه تلامذتهم والمتدرجون في الوقت الذي يكونون فيه تحت رقابتهم، غير أن مسؤولية الدولة تحل محل مسؤولية المعلمين والمربين.

ويستطيع المكلف بالرقابة أن يتخلص من المسئولية إذا ثبت أنه

Celui qui est tenu d'exercer la surveillance peut échapper à la respons-

sabilité en prouvant qu'il a satisfait à son devoir de surveillance ou que le dommage se serait produit, même si la surveillance avait été exercée avec la diligence requise.

Art. 136— Le commettant est responsable du dommage causé par l'acte illicite de son préposé, lorsque cet acte a été accompli par celui-ci dans l'exercice ou à l'occasion de ses fonctions. Le lieu de préposition existe, même lorsque le commettant n'a pas eu la liberté de choisir son préposé, du moment qu'il a sur lui un pouvoir effectif de surveillance et de direction.

قام بواجب الوقاية، أو أثبت أن الضرر كان لا بد من حدوثه ولو قام بهذا الواجب بما ينبغي من العناية.

المادة 136 : يكون المتّبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بعمله غير المنشروع، متى كان واقعاً منه في حال تأدية وظيفته، أو بسبها. وتقوم رابطة التبعية، ولو لم يكن المتّبوع حراً في اختيار تابعه، متى كانت له عليه سلطة فعلية في رقابته وفي توجيهه.

- قضية رقم 53306 بين(مؤسسة ميناء وهران) و(م ٥) قرار 11-05-1988 م.ق
سنة 1991، عدد 2، ص 14، 15 و 16

- قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أن المتّبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بعمله غير المنشروع، متى كان واقعاً منه في حالة تأديته لوظيفته، أو بسبها، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأً في تطبيق القانون. ولما كان الثابت في قضية الحال أن الضرب المتعمد الواقع من العامل أثناء تأدية وظيفته لا يكتسي أي طابع مصلحي، ولم يكن بسب الوظيفة، فإن قضاء الموضوع بتحميلهم المسئولية المدنية للمؤسسة المستخدمة يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون. ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار.

المادة 137 : للمسؤول عن عمل الغير حق الرجوع عليه في الحدود التي يكون فيها هذا الغير مسؤولاً عن تعويض الضرر.

Art. 137— La personne responsable du fait d'autrui a un recours contre l'auteur du dommage dans les limites où celui-ci est responsable de ce dommage.

Section III

De la responsabilité du fait des choses

القسم الثالث

المسؤولية الناشئة عن الأشياء

Art. 138- Toute personne qui a la garde d'une chose et qui exerce sur elle un pouvoir d'usage, de direction et de contrôle, est présumée responsable et doit répondre du dommage qu'elle a occasionné.

Le gardien de la chose est exonéré de cette responsabilité s'il administre la preuve que le dommage est dû à une cause qu'il ne pouvait normalement prévoir, tels le fait de la victime, le fait du tiers, le cas fortuit ou la force majeure.

المادة 138 : كل من تولى حراسة شيء وكانت له قدرة الاستعمال والتسخير، والرقابة، يعتبر مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه ذلك الشيء.

ويعفى من هذه المسؤولية الحراس للشيء إذا ثبت أن ذلك الضرر حدث بسبب لم يكن يتوقعه مثل عمل الشخصية، أو عمل الغير، أو الحالة الطارئة، أو القوة القاهرة.

- قضية رقم 215653 بين (ش ول غ) و (ط ع) قرار 16-02-2000 م.ق سنة 2001، عدد 1، ص 127، 128، 129، 130 و 131
- قرار المحكمة العليا :
 متى اعتمد قضاة المجلس في إثباتهم لمسؤولية الطاعنة عن الأضرار اللاحقة بالمطعون ضدّه على أساس المسؤولية عن فعل الأشياء وفقاً لأحكام المادة 138 من القانون المدني بناءً على محضر التحقيق والتقرير الطبي المثبت بأن الأضرار اللاحقة بالمطعون ضدّه ناتجة عن احتراق كهربائي عالي الضغط وعجز الطاعنة عن نفي مسؤوليتها بإثبات السبب الأجنبي وفقاً للفقرة الثانية من المادة 138 من القانون المدني، فإنّهم بقضاءهم هكذا يكونون قد طبقوا القانون تطبيقاً صحيحاً

Art. 139- Celui qui a la garde d'un animal, alors même qu'il n'en serait pas propriétaire, est responsable du dommage causé par cet animal, même si celui-ci s'est égaré ou échappé, à

المادة 139 : حارس الحيوان، ولو لم يكن مالكا له، مسؤول عما يحدثه الحيوان من ضرر. ولو ضل الحيوان أو تسرب، ما لم يثبت الحارس أن وقوع الحادث كان بسبب لا ينسب

إليه.

moins que le gardien ne prouve que l'accident est dû à une cause qui ne peut lui être imputée.

Art. 140— Celui qui détient, à un titre quelconque, tout ou partie de l'immeuble ou des biens mobiliers, dans lesquels un incendie a pris naissance, n'est responsable, vis-à-vis des tiers des dommages causés par cet incendie, que s'il est prouvé que l'incendie doit être imputé à sa faute ou à la faute des personnes dont il est responsable.

Le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, même partielle, à moins qu'il ne prouve que l'accident n'est dû, ni à un défaut d'entretien, ni à la vétusté, ni à un vice de sa construction.

Celui qui est menacé d'un dommage pouvant provenir du bâtiment, a le droit d'exiger du propriétaire que celui-ci prenne les mesures nécessaires pour prévenir le danger; faute par le propriétaire d'y procéder, il peut se faire autoriser par le tribunal à prendre ces mesures aux frais du propriétaire.

المادة 140 : من كان حائزًا بأى وجه كان لعقار أو جزء منه، أو منقولات، حدث فيها حريق لا يكون مسؤولاً نحو الغير عن الأضرار التي سببها هذا الحريق إلا إذا ثبت أن "الحريق ينسب إلى خطئه أو خطأ من هو مسؤول عنهم.

مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر ولو كان انهداماً جزئياً، ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة، أو قدم في البناء، أو عيب فيه.

ويجوز لمن كان مهدداً بضرر يصيبه من البناء أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية للوقاية من الخطر فان لم يقم المالك بذلك، جاز الحصول على إذن من المحكمة في اتخاذ هذه التدابير على حسابه.

Chapitre IV

Des quasi contrats

Section I

De l'enrichissement sans cause

Art. 141— Celui qui, de bonne foi, a retiré un profit du travail ou de la chose d'autrui, sans une cause qui justifie ce profit, est tenu d'indemniser celui aux dépens duquel il s'est enrichi dans la mesure où il a profité de son fait ou de sa chose.

Art. 142— L'action restriction de l'enrichissement sans cause, se prescrit par dix ans, à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit à restitution et, dans tous les cas, par quinze ans, à partir du jour où le droit a pris naissance.

Section II

Du paiement de l'indu

Art. 143— Celui qui a reçu, à titre de paiement, une prestation qui ne lui était pas due, est obligé de la restituer. Toutefois, il n'y a pas lieu à restitution lorsque celui qui a payé savait qu'il n'y était pas obligé, à moins qu'il ne fût incapable, ou qu'il n'ait payé sous l'empire de la contrainte.

Art. 144— Il y a lieu à la restitution de l'indu, lorsque le paiement a été fait en

الفصل الرابع

شبه العقود

القسم الأول

الإثراء بلا سبب

المادة 141 : كل من نال عن حسن نية من عمل الغير أو من شيء له منفعة ليس لها ما يبررها يلزم بتعويض من وقع الإثراء على حسابه بقدر ما استفاد من العمل أو الشيء.

المادة 142 : تسقط دعوى التعويض عن الإثراء بلا سبب بانقضاء عشر سنوات من اليوم الذي يعلم فيه من لحقت الخسارة بحقه في التعويض، وتسقط الدعوى في جميع الأحوال بانقضاء خمسة عشر سنة من اليوم الذي ينشأ فيه هذا الحق.

القسم الثاني

الدفع غير المستحق

المادة 143 : كل من تسلم على سبيل الوفاء ما ليس مستحقا له وجب عليه ردہ. غير أنه لا محل للرد إذا كان من قام بالوفاء يعلم أنه غير ملزم بما دفعه، إلا أن يكون ناقص الأهلية، أو يكون قد أكره على هذا الوفاء.

المادة 144 : يصح استرداد غير المستحق إذا كان الوفاء قد تم

exécution d'une obligation dont la cause ne s'est pas réalisée ou d'une obligation dont la cause a cessé d'exister.

Art. 145— Ce qui n'est dû qu'à terme, ne peut être exigé avant l'échéance du terme, mais ce qui a été payé d'avance ne peut être répété encore que le débiteur ignorât le terme. Dans ce dernier cas, le débiteur a le droit de réclamer, dans les limites de son préjudice, l'enrichissement que ce paiement anticipé aurait procuré au créancier.

تنفيذًا للالتزام لم يتحقق سببه أو للالتزام زال سببه.

المادة 145 : لا يمكن للدائن أن يطالب بحق مؤجل قبل حلول أجله أما إذا تم الوفاء معجلاً فلا يجوز استرداد ما دفع حتى ولو كان المدين يجهل الأجل. وفي هذه الحالة يجوز للمدين أن يطالب في حدودضرراللاحق به، برد مبلغ الإثراء الذي حصل عليه الدائن بسبب هذا الوفاء المعجل.

Art. 146— Il n'y a pas lieu à restitution de l'indu, lorsque le paiement est effectué par une personne autre que le débiteur, si le créancier, en conséquence de ce paiement, s'est dépourvu de bonne foi de son titre, s'est privé des garanties de sa créance ou a laissé prescrire son action contre le véritable débiteur. Celui-ci doit, dans ce cas, indemniser le tiers qui a effectué le paiement.

المادة 146 : لا محل لاسترداد غير المستحق إذا حصل الوفاء من غير المدين وترتب عليه أن الدائن، وهو حسن النية، قد تجرد من التأمينات أو مما حصل عليه من التأمينات أو ترك دعوه تسقط بالتقادم قبل المدين الحقيقي ويلتزم المدين الحقيقي في هذه الحالة بتعويض الغير الذي قام بالوفاء.

Art. 147— Si celui qui a reçu l'indu est de bonne foi, il n'est tenu de restituer que ce qu'il a reçu.

المادة 147 : إذا كان من تسلم غير مستحق حسن النية فلا يلزم أن يرد إلا ما تسلم.

أما إذا كان سيئ النية فإنه يلزم أيضاً برد الأرباح التي جناها، أو التي قصر في جنحها من الشيء الذي تلمسه بغير حق، وذلك من يوم الوفاء، أو من اليوم الذي أصبح فيه

de mauvaise foi.

سيئ النية.

Dans tous les cas, celui qui a reçu l'indu est tenu de restituer les fruits à partir du jour de la demande en justice.

وعلى أي حال يلزم من تسلم غير المستحق برد الثمرات من يوم رفع الدعوى.

Art. 148— Si celui qui a reçu l'indu est incapable de s'obliger par contrat, il n'est tenu que dans la mesure de son enrichissement.

المادة 148 : إذا لم تتوافرأهلية التعاقد فيمن تسلم غير المستحق فلا يكون ملزما إلا بالقدر الذي أشرى به.

Art. 149— L'action en répétition de l'indu se prescrit par dix ans, à compter du jour où celui qui a payé l'indu a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par quinze ans à partir du jour où ce droit a pris naissance.

المادة 149 : تسقط دعوى استرداد ما دفع بغير حق بانقضاء عشر سنوات من اليوم الذي يعلم فيه من دفع غير المستحق بحقه في الإسترداد وتسقط الدعوى في جميع الأحوال بانقضاء خمسة عشرة سنة من اليوم الذي ينشأ فيه هذا الحق.

Section III

De la gestion d'affaires

القسم الثالث

الفضالة

Art. 150— Il y a gestion d'affaires lorsqu'une personne, sans y être obligée, assume sciemment la gestion d'affaire d'une autre personne pour le compte de celle-ci.

المادة 150 : الفضالة هي أن يتولى شخص عن قصد القيام بالشأن لحساب شخص آخر، دون أن يكون ملزما بذلك.

Art. 151— La gestion existe alors même que le gérant aurait géré l'affaire d'autrui en même temps qu'il s'occupait de sa propre affaire, à raison d'une connexité entre les deux affaires, telle que chacune d'elles ne peut être gérée séparément de l'autre.

المادة 151 : تتحقق الفضالة ولو كان الفضولي، أثناء توليه شأنًا لنفسه، قد تولى شأنًا غيره لما بين الأمرين من ارتباط لا يمكن معه القيام بأحدهما منفصلاً عن الآخر.

Art. 152— Les règles du mandat s'appliquent si le maître de l'affaire a ratifié l'opération accomplie par le gérant.

Art. 153— Le gérant doit continuer le travail qu'il a commencé, jusqu'à ce que le maître de l'affaire soit en mesure d'y procéder lui-même. Il doit aussi, dès qu'il le pourra, aviser de son investissement le maître de l'affaire.

Art. 154— Le gérant doit apporter à la gestion la diligence d'un bon père de famille. Il répond de sa faute; mais le juge peut réduire le montant des réparations dues à raison de la faute du gérant, si les circonstances justifient cette réduction.

Si le gérant a délégué à une autre personne tout ou partie de l'affaire dont il s'est chargé, il répond des actes de son délégué, sans préjudice du recours que le maître peut directement exercer contre ce dernier.

S'il y a plusieurs gérants d'une même affaire, ils sont solidairement responsables.

Art. 155— Le gérant est tenu des mêmes obligations que le mandataire, quant à la restitution de ce qu'il a reçu par suite de la gestion et de la reddition des comptes.

Art. 156— En cas de décès du gérant,

المادة 152 : تسري قواعد الوكالة إذا أجاز رب العمل ما قام به الفضولي.

المادة 153 : يجب على الفضولي أن يمضي في العمل الذي بدأه إلى أن يتمكن رب العمل من مباشرته بنفسه كما يجب عليه أن يخطر بتدخله رب العمل متى استطاع ذلك.

المادة 154 : يجب على الفضولي أن يبذل في القيام بالعمل عتاهية الشخص العادي، ويكون مسؤولاً عن خطئه. ومع ذلك فللقاضي أن ينقص مبلغ التعويض المترتب على هذا الخطأ، إذا كانت الظروف تبرر ذلك.

وإذا عهد الفضولي إلى غيره بكل العمل الذي تكلف به أو ببعضه كان مسؤولاً عن تصرفات نائبه، دون إخلال بما لرب العمل من الرجوع مباشرة على هذا النائب.

وإذا تعدد الفضoliون في القيام بعمل واحد، كانوا متضامنين في المسؤولية.

المادة 155 : يلزم الفضولي بما يلزم به الوكيل من رد ما تسلمه بسبب الفضالية، وتقديم حساب ما قام به.

المادة 156 : إذا مات الفضولي التزم

ses héritiers se trouvent tenus des mêmes obligations que celles des héritiers du mandataire, conformément à l'article 589, alinéa 2.

En cas de décès du maître de l'affaire, le gérant demeure tenu envers les héritiers des mêmes obligations que celles dont il était tenu envers leur auteur.

Art. 157- Le gérant est considéré comme représentant le maître de l'affaire, s'il a agi en bon père de famille, alors même que le résultat poursuivi n'aurait pas été réalisé. Le maître de l'affaire doit alors exécuter les obligations contractées pour son compte par le gérant, dédommager celui-ci des engagements qu'il a pris, lui rembourser toutes les dépenses nécessaires ou utiles justifiées par les circonstances et l'indemniser du préjudice qu'il a subi par suite de cette gestion. Le gérant n'a droit à aucune rémunération pour son travail, à moins que ce travail ne rentre dans l'exercice de sa profession.

Art. 158- Si le gérant n'est pas capable de s'obliger par contrat, il n'est responsable de sa gestion que dans la mesure de l'enrichissement qu'il en a retiré, à moins que sa responsabilité ne résulte d'un fait illicite.

Le maître de l'affaire, même s'il n'a pas de capacité de s'obliger par contrat, encourt une responsabilité entière.

ورثته بما يلزم به ورثة الوكيل
طبقاً لأحكام المادة 589 فقرة .2

وإذا مات رب العمل بقي الفضولي
ملتزماً نحو الورثة بما كان ملزماً
به نحو مورثهم.

المادة 157 : يعتبر الفضولي نائباً عن رب العمل، متى كان قد بذل في إرادته عناية الشخص العادي، ولو لم تتحقق النتيجة المقصودة وفي هذه الحالة يكون رب العمل ملزماً بتنفيذ التعهدات التي عقدها الفضولي لحسابه، وبتعويضه عن التعهدات التي التزم بها، وبرد النفقات الضرورية أو النافعة التي سوغتها الظروف، وبتعويضه عن الضرر الذي لحقه بسبب قيامه بالعمل، ولا يستحق الفضولي أجراً على عمله إلا إذا كان هذا العمل من أعمال مهنته.

المادة 158 : إذا لم تتوافر في الفضولي أهلية التعاقد فلا يكون مسؤولاً عن إدارته إلا بالقدر الذي أثرى به، ما لم تكن مسؤوليته ناشئة عن عمل غير مشروع.

أما رب العمل فتبقى مسؤوليته كاملة، ولو لم تتوافر فيه أهلية التعاقد.

Art. 159— L'action résultant de la gestion d'affaire, se prescrit par dix ans, à compter du jour où chaque partie a eu connaissance de son droit et, dans tous les cas, par quinze ans, à compter du jour où le droit a pris connaissance.

المادة 159 : تسقط الدعوى الناشئة عن الفضالة بانقضاء عشر سنوات من اليوم الذي يعلم فيه كل طرف بحقه، وتسقط في جميع الأحوال بانقضاء خمسة عشر سنة من اليوم الذي ينشأ فيه هذا الحق.

TITRE II Des effets de l'obligation

Art. 160— Le débiteur est contraint d'exécuter son obligation.

Toutefois, l'exécution d'une obligation naturelle ne peut pas être exigée.

باب الثاني أثار الالتزام

المادة 160 : المدين ملزم بتنفيذ ما تعهد به.
غير أنه لا يجبر على التنفيذ إذا كان الالتزام طبيعيا.

Art. 161— Il appartient au juge de décider, en l'absence d'un texte s'il existe une obligation naturelle.

En aucun cas, l'obligation naturelle ne saurait être contraire à l'ordre public.

المادة 161 : يقدر القاضي، عند عدم النص ما إذا كان هناك التزام طبيعي وعلى أي حال فإنه لا يجوز أن يخالف الالتزام الطبيعي النظام العام.

. 162— Le débiteur ne peut se faire restituer ce dont il s'est volontairement acquitté dans le but d'exécuter une obligation naturelle.

المادة 162 : لا يسترد المدين ما أداه باختياره، بقصد تنفيذ التزام طبيعي.

Art. 163— L'obligation naturelle peut servir de cause à une obligation civile

المادة 163 : يمكن أن يكون الالتزام الطبيعي سبباً للالتزام مدني.

Chapitre I De l'exécution en nature

الفصل الأول التنفيذ العيني

Art. 164— Le débiteur est contraint, lorsqu'il a été mis en demeure conformément aux articles 180 et 181, d'exécuter en nature son obligation, si cette

المادة 164 : يجب المدين بعد إعداده طبقاً للمادتين 180 و 181 على تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً، متى كان ذلك ممكناً.

exécution est possible.

Art. 165— Sous réserve des règles relatives à la publicité foncière, l'obligation de transférer la propriété ou un autre droit réel a pour effet de transférer, de plein droit, la propriété ou le droit réel, si l'objet de l'obligation est un corps certain appartenant au débiteur.

Art. 166— Si l'obligation de transférer un droit réel a pour objet une chose déterminée seulement quant à son genre, le droit n'est transféré que si la chose est individualisée.

Si le débiteur n'exécute pas son obligation, le créancier peut, après autorisation du juge, acquérir, aux frais du débiteur, une chose de même genre. Il peut également exiger la valeur de la chose, sans préjudice de son droit à réparation.

Art. 167— L'obligation de transférer un droit réel comporte celle de livrer la chose et de la conserver jusqu'à la livraison.

Art. 168— Lorsque le débiteur, tenu d'une obligation de faire, comportant celle de livrer une chose, ne livre pas cette chose après avoir été mis en demeure, les risques sont à sa charge, alors même qu'ils étaient avant la mise en demeure à la charge du créancier.

المادة 165 : الالتزامات بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملزوم، وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهاد العقاري.

المادة 166 : إذا ورد الالتزام بنقل حق عيني على شيء لم يعين إلا بنوعه فلا ينتقل الحق إلا بإفراز هذا الشيء.

فإذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه، جاز للدائن أن يحصل على شيء من النوع ذاته على نفقة المدين بعد استئذان القاضي كما يجوز له أن يطالب بقيمة الشيء من غير إخلال بحقه في التعويض.

المادة 167 : الالتزامات بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسلیم الشيء والمحافظة عليه حتى التسلیم.

المادة 168 : إذا كان المدين الملزם بالقيام بعمل يقتضي تسلیم شيء ولم يسلمه بعد الإعذار فأن الأخطار تكون على حسابه ولو كانت قبل الإعذار على حساب الدائن.

Toutefois, les risques ne passent pas au débiteur, malgré la mise en demeure, s'il établit que la chose eût également péri chez le créancier, si elle lui avait été livrée, à moins que le débiteur n'ait accepté de prendre à sa charge les cas fortuits.

Les risques de la chose volée demeurent, toutefois, à la charge du voleur, de quelque manière que la chose ait péri ou été perdue.

Art. 169— Lorsque la convention ou la nature de l'obligation exigent que l'obligation de faire soit exécutée par le débiteur personnellement, le créancier peut refuser que l'exécution soit effectuée par une autre personne.

Art. 170— En cas d'inexécution d'une obligation de faire le débiteur, le créancier peut obtenir du juge l'autorisation de faire exécuter l'obligation aux frais du débiteur, si cette exécution est possible.

Art. 171— Lorsque la nature de l'obligation le permet, la sentence du juge peut, dans les obligations de faire, tenir lieu de titre, sous réserve des dispositions légales et réglementaires.

Art. 172— Le débiteur d'une obligation de faire, qui est tenu en même temps de conserver la chose, de l'administrer ou d'agir avec prudence dans

غير أن هذه الأخطار لا تتعدي إلى المدين رغم الإعذار إذا ثبتت المدين أن الشيء قد يضيع عند الدائن لو سلم له، ما لم يكن المدين قد قبل أن يتحمل تبعية الحوادث المفاجئة.

غير أن الشيء المسروق إذا هلك أو ضاع بأية صورة كانت فإن تبعية الهالك تقع على السارق.

المادة 169 : في الإلتزام بعمل، إذا نص الإتفاق، أو استوجب طبيعة الدين أن ينفذ المدين الإلتزام بنفسه جاز للدائن أن يرفض الوفاء من غير المدين.

المادة 170 : في الإلتزام بعمل، إذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه جاز للدائن أن يطلب ترخيصاً من القاضي في تنفيذ الإلتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكناً.

المادة 171 : في الإلتزام بعمل، قد يكون حكم القاضي بمثابة سند التنفيذ، إذا سمحت بهذا طبيعة الإلتزام مع مراعاة المقتضيات القانونية والتنظيمية.

المادة 172 : في الإلتزامات بعمل، إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء، أو أن يقوم بإدارته أو أن يتلوّح الحبيطة في تنفيذ

l'exécution de son obligation, est libéré s'il apporte à l'exécution de celle-ci la diligence d'un bon père de famille, alors même que le résultat voulu n'a pas été obtenu, sauf disposition ou convention contraire.

Dans tous les cas, le débiteur demeure responsable de son dol ou de sa faute lourde.

Art. 173— Si le débiteur contrevient à une obligation de ne pas faire, le créancier peut demander de suppression de ce qui a été fait en contravention à l'obligation. Il peut obtenir de la justice l'autorisation de procéder lui-même à cette suppression aux frais du débiteur.

Art. 174— Lorsque l'exécution en nature n'est possible ou opportune, que si le débiteur l'accomplit lui-même, le créancier peut obtenir un jugement condamnant le débiteur à exécuter son obligation, sous peine d'une astreinte.

Si le juge trouve que le montant de l'astreinte est insuffisant pour vaincre la résistance du débiteur, il peut l'augmenter chaque fois qu'il jugera utile de le faire.

Art. 175— Lorsque l'exécution en nature est obtenue ou lorsque le débiteur persiste dans son refus d'exécuter, le juge fixe le montant de l'in-

التزامه فان المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي، ولو لم يتحقق الغرض المقصود. هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك.

وعلى كل حال يبقى المدين مسؤولاً عن غشه، أو خطئه الجسيم.

المادة 173 : إذا التزم المدين بالامتناع عن عمل وأخل بهذا الالتزام جاز للدائن أن يطالب إزالة ما وقع مخالفًا للالتزام ويمكّنه أن يحصل من القضاء على ترخيصه للقيام بهذه الإزالة على نفقة المدين.

المادة 174 : إذا كان تنفيذ الالتزام عيناً غير ممكن أو غير ملائم إلا إذا قام به المدين نفسه، جاز للدائن أن يحصل على حكم بلزم المدين بهذا التنفيذ ويدفع غرامة إجبارية إن امتنع عن ذلك.

وإذا رأى القاضي أن مقدار الغرامة ليس كافياً لإكراه المدين الممتنع عن التنفيذ جاز له أن يزيد في الغرامة كلما رأى داعياً للزيادة.

المادة 175 : إذا تم التنفيذ العيني، أو أصر المدين على رفض التنفيذ حدد القاضي مقدار التعويض الذي يلزم

demnité que le débiteur aura à payer, en tenant compte du préjudice subi par le créancier et de l'attitude injustifiée du débiteur.

به المدين مراعيا في ذلك الضرر الذي أصاب الدائن والعنط الذي بدا من المدين.

Chapitre II De l'exécution par équivalent

الفصل الثاني التنفيذ بطريق التعويض

Art. 176- Si l'exécution en nature devient impossible, le débiteur est condamné à réparer le préjudice subi du fait de l'inexécution de son obligation, à moins qu'il ne soit établi que l'impossibilité de l'exécution provient d'une cause qui ne peut lui être imputée. Il en est de même, en cas de retard dans l'exécution de son obligation.

المادة 176 : إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه، ما لم يثبت أن إستحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يدل له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه.

Art. 177- Le juge peut réduire le montant de la réparation ou même ne point l'accorder, si le créancier a, par sa faute, contribué à créer le préjudice ou à l'augmenter.

المادة 177 : يجوز للقاضي أن ينقص مقدار التعويض، أو لا يحكم بالتعويض إذا كان الدائن بخطئه قد اشترك في إحداث الضرر أو أزدده فيه.

Art. 178- Il peut être convenu que le débiteur prenne à sa charge les risques du cas fortuit ou de force majeure.

المادة 178 : يجوز الاتفاق على أن يتحمل المدين تبعية الحادث المفاجئ أو القوة القاهرة.

Il peut également être convenu que le débiteur soit déchargé de toute responsabilité pour inexécution de l'obligation contractuelle, sauf celle qui naît de son dol ou de sa faute lourde. Le débiteur peut, toutefois, stipuler qu'il sera exonéré de la responsabilité résultant

وذلك يجوز الاتفاق على إعفاء المدين من أية مسؤولية تترتب على عدم تنفيذ التزامه التعاقدى، إلا ما ينشأ عن غشه، أو عن خطئه الجسيم غير أنه يجوز للمدين أن يشرط إعفاءه من المسؤولية الناجمة عن الغش، أو الخطأ الجسيم الذي يقع

tant du dol ou de la faute lourde commise par les personnes dont il se sert pour l'exécution de son obligation. Est nulle toute clause exonérant de la responsabilité délictuelle.

Art. 179— Sauf disposition contraire, la réparation n'est due que si le débiteur est mis en demeure.

Art. 180— Le débiteur est constitué en demeure, soit par sommation ou par acte équivalent, soit par voie postale de la manière prévue au présent code, soit par l'effet d'une convention stipulant que le débiteur sera constitué en demeure par la seule échéance du terme, sans besoin d'une autre formalité.

من أشخاص يستخدمهم في تنفيذ التزامه. وببطل كل شرط يقضي بالإعفاء من المسئولية الناجمة عن العمل الإجرامي.

المادة 179 : لا يستحق التعويض إلا بعد إعذار المدين ما لم يوجد نص مخالف لذلك.

المادة 180 : يكون إعذار المدين بإنداره، أو بما يقوم مقام الإنذار، ويجوز أن يتم الإعذار عن طريق البريد على الوجه المبين في هذا القانون، كما يجوز أن يكون مترتبًا على اتفاق يقضي بأن يكون المدين معذرا بمجرد حلول الأجل دون حاجة إلى أي إجراء آخر.

- قضية رقم 206796 بين (أ.م) و (ش.ا.م.ت.ن) م.ق. سنة 2001، عدد 1، ص 110، 111، 112 و 113 قرار 12-01-2000 - قرار المحكمة العليا :

من الثابت قانوناً أن طلب التعويض لا يستحق إلا بعد إعذار المدين ولما تبين من القرار المطعون فيه أن الطاعن أثار دفعاً بأن المطعون ضدها لم تقم بتوجيه إعذار مسبق له كما تشرطه المادة 180 من القانون المدني وبتجاهل قضية الموضوع لهذا الدفع وعدم مناقشته فإنهم قد أخطأوا مما ينبغي التصرير بنقض القرار المطعون فيه.

Art. 181— La mise en demeure n'est pas nécessaire dans les cas suivants :

- si l'exécution de l'obligation devient impossible ou sans intérêt par le fait du débiteur,

المادة 181 : لا ضرورة لإعذار المدين في الحالات الآتية:

- إذا تعذر تنفيذ الالتزام أو أصبح غير مجد بفعل المدين،

- si l'objet de l'obligation est une indemnité due en raison d'un fait dommageable,
- si l'objet de l'obligation est la restitution d'une chose que le débiteur sait avoir été la restitution d'une chose qu'il avait en connaissance de cause, indûment reçue,
- si le débiteur déclare par écrit qu'il n'entend pas exécuter son obligation.

Art. 182— Le juge fixe le montant de la réparation, s'il n'a pas été déterminé dans le contrat ou par la loi;

La réparation couvre les pertes subies par le créancier et les gains dont il a été privé, à condition que ce soit la suite normale de l'inexécution de l'obligation ou du retard dans l'exécution. La suite normale comprend le préjudice qu'il n'était pas raisonnablement au pouvoir du créancier d'éviter.

Toutefois, s'il s'agit d'une obligation contractuelle, le débiteur qui n'a pas commis de dol ou de faute lourde, n'est tenu que du préjudice qui a pu normalement être prévu au moment du contrat.

Art. 183— Les parties peuvent fixer d'avance le montant de la réparation, soit dans le contrat, soit dans un acte ultérieur. Dans ce cas, les dispositions des articles 176 à 181 sont applicables.

Art. 184— La réparation fixée par la

- إذا كان محل الإلتزام تعويضاً ترتب عن عمل مضر،
- إذا كان محل الإلتزام رد شيء يعلم المدين أنه مسروق، أو شيء تسلمه دون حق وهو عالم بذلك،
- إذا صرخ المدين كتابة أنه لا ينوي تنفيذ إلتزامه.

المادة 182 : إذا لم يكن التعويض مقدار في العقد، أو في القانون فالقاضي هو الذي يقدرها، ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب، بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو للتأخر في الوفاء به. ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقأه ببذل جهد معقول.

غير أنه إذا كان الإلتزام مصدره العقد، فلا يلتزم المدين الذي لم يرتكب غشاً أو خطأ جسيماً إلا بتعويض الضرر الذي كان يمكن توقعه عادة وقت التعاقد.

المادة 183 : يجوز للمتعاقدين أن يحدداً مقدماً قيمة التعويض بالنص عليها في العقد، أو في اتفاق لاحق. وتطبق قي هذه الحالات أحكام المواد 176 إلى 181.

المادة 184 : لا يكون التعويض

convention n'est pas due si le débiteur établit que le créancier n'a point de préjudice.

Le juge peut réduire le montant de la réparation si le débiteur établit qu'il est excessivement exagéré ou que l'obligation principale a été partiellement exécutée.

Est nul tout accord conclu contrairement aux dispositions des deux alinéas ci-dessus.

Art. 185- Lorsque le préjudice dépasse le montant de la réparation fixée par la convention, le créancier ne peut réclamer une somme supérieure à moins qu'il ne prouve le dol ou la faute lourde du débiteur.

Art. 186- Lorsque l'objet de l'obligation entre personnes privées consiste en une somme d'argent dont le montant est fixé au moment de la demande en justice, le débiteur est tenu, en cas de retard dans l'exécution, de réparer le dommage occasionné par ce retard.

Art. 187- Si, en réclamant son droit, le créancier a, de mauvaise foi, prolongé la durée du litige, le juge peut réduire le montant de la réparation fixée par la convention ou ne point l'accorder, pour toute la durée de la prolongation injustifiée du litige.

المحدد في الاتفاق مستحقاً إذا أثبتت المدين أنّ الدائن لم يلحقه أي ضرر.

ويجوز للقاضي أن يخفض مبلغ التعويض إذا أثبتت المدين أن التقدير كان مفرطاً أو أن الالتزام الأصلي قد نفذ في جزء منه.

ويكون باطلاً كل اتفاق يخالف أحكام الفقرتين أعلاه.

المادة 185 : إذا جاوز الضرر قيمة التعويض المحدد في الاتفاق فلا يجوز للدائن أن يطالب بأكثر من هذه القيمة إلا إذا أثبت أن المدين قد ارتكب غشاً، أو خطأ جسيماً.

المادة 186 : إذا كان محل الالتزام بين أفراد مبلغًا من النقود عين مقداره وقت رفع الدعوى وتأخر المدين في الوفاء به، فيجب عليه أن يعوض للدائن الضرر اللاحق من هذا التأخير.

المادة 187 : إذا تسبب الدائن بسوء نيته، وهو يطالب بحقه، في إطالة أمد النزاع فللقاضي أن يخفض مبلغ التعويض المحدد في الاتفاق أو لا يقضى به إطلاقاً عن المدة التي طال فيها النزاع بلا مبرر.

Chapitre III

De la garantie des droits des créanciers

الفصل الثالث

ضمان حقوق الدائنين

Art. 188— Les dettes du débiteur ont pour gage tous ses biens.

المادة 188 : أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء ديونه.

À défaut d'un droit de préférence acquis conformément à la loi, tous les créanciers sont traités, à l'égard de ce gage sur le même pied d'égalité.

وفي حالة عدم وجود حق أفضلية مكتسب طبقاً للقانون فإن جميع الدائنين متساوون تجاه هذا الضمان.

Section I

Des moyens de réalisation

القسم الأول

وسائل التنفيذ

Art. 189— Tout créancier, alors même que sa créance ne serait pas exigible, peut exercer, au nom de son débiteur, tous les droits de celui-ci, à l'exception de ceux qui sont inhérents à sa personne ou qui sont insaisissables.

المادة 189 : لكل دائن ولو لم يحل أجل دينه أن يستعمل باسم مدينه جميع حقوق هذا المدين، إلا ما كان منها خاصاً بشخص أو غير قابل للجز ولا يكون استعمال الدائن لحقوق مدينه مقبولاً إلا إذا ثبت أن المدين أمسك عن استعمال هذه الحقوق، وأن هذا الإمساك من شأنه أن يسبب عسره، أو أن يزيد فيه.

L'exercice par créancier des droits de son débiteur, n'est recevable que si le créancier prouve que le débiteur s'abstient de les exercer et que cette abstention est de nature à entraîner ou à aggraver l'insolvabilité du débiteur. Le créancier ne doit pas nécessairement mettre le débiteur en demeure d'agir, mais il doit toujours le mettre en cause.

ولا يجب على الدائن أن يكلف مدينه بمطالبة حقه غير أنه لا بد أن يدخله في الخصام.

Art. 190— Le créancier, dans l'exercice des droits de son débiteur, est réputé être le représentant de celui-ci. Le produit résultant de cet exercice tombe dans le patrimoine du débiteur

المادة 190 : يعتبر الدائن في استعماله حقوق مدينه نائباً عن هذا المدين، وكل ما ينتج عن استعمال هذه الحقوق يدخل في أموال المدين ويكون ضماناً لجميع دائرته.

et sert de gage à tous ses créanciers.

Art. 191- Tout créancier dont le droit est exigible, peut demander que l'acte juridique accompli par le débiteur au préjudice de ses droits, soit déclaré sans effets à son égard, pourvu que cet acte, soit en diminuant ses biens, soit en augmentant ses obligations, ait déterminé ou aggravé son insolvabilité et que l'une des conditions prévues à l'article suivant soit remplie.

Art. 192- Si l'acte passé par le débiteur est à titre onéreux, il n'est pas opposable au créancier s'il y a fraude de la part du débiteur et si l'autre partie a eu connaissance de cette fraude. Il suffit, pour que l'acte soit réputé frauduleux de la part du débiteur, que celui-ci connaisse, au moment de la conclusion de l'acte, son état d'insolvabilité.

L'autre partie est censée avoir eu connaissance de la fraude du débiteur, si elle était au courant de cet état d'insolvabilité.

Si, par contre, l'acte passé par le débiteur est à titre gratuit, il est inopposable au créancier au cas même où l'acquéreur serait de bonne foi.

Si l'acquéreur a aliéné, à titre onéreux, le bien qui lui a été transmis, le créancier ne peu invoquer l'inopposabilité de l'acte de son débiteur que si le sous-acquéreur a lui-même eu connaissance de cette fraude, au cas où

المادة 191 : لكل دائن حل دينه، وصدر من مدینه تصرف ضار به أن يطلب عدم نفاذ هذا التصرف في حقه، إذا كان التصرف قد أنتقص من حقوق المدين أو زاد في التزاماته وترتب عسر المدين أو الزيادة في عسره، وذلك متى توافر أحد الشروط المنصوص عليها في المادة التالية.

المادة 192 : إذا كان تصرف المدين بعوض، فإنه لا يكون حجة على الدائن إذا كان هناك غش صدر من المدين، وإذا كان الطرف الآخر قد علم بذلك الغش يكفي لاعتبار التصرف منظوميا على الغش أن يكون قد صدر من المدين وهو عالم بعسره.

كما يعتبر من صدر له التصرف عالما بغض المدين إذا كان قد علم أن هذا المدين في حالة عسر.

أما إذا كان التصرف الذي قام به المدين تبرعا فإنه لا يحتاج به على الدائن، ولو كان المتبرع له حسن النية.

إذا كان المتبرع له حول بعوض المال الذي نقل إليه فليس للدائن أن يتمسك بعدم الاحتياج عليه بتصرف مدينه إلا إذا كان المحال إليه والمتبرع له قد علم بغض المدين هذا في حالة ما إذا تصرف

l'acte consenti par le débiteur l'a été à titre onéreux et, en cas d'acte à titre gratuit, que si le sous-acquéreur a eu connaissance de l'insolvabilité du débiteur, au moment où l'acte a été consenti à l'acquéreur.

المدين بعوض وكذلك الحال إذا كان تصرف المدين بدون عوض وعلم المحال إليه بعسر المدين وقت صدور التصرف لصالح المتبرع له.

- قضية رقم 63219 بين (ف ش) و(ك ف) قرار 17-10-1990 م.ق سنة 1991،

عدد 2، ص 79، 80، 81 و 82 :

- قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانونا أنه يسري على الميراث، وسائر التصرفات التي تنفذ بعد الموت، قانون الهالك أو الموصى أو من صدر منه التصرف وقت موته، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خطأ في تطبيق القانون. ولما كان من الثابت في قضية الحال أن المجلس باعتماده على القانون الفرنسي دون مراعاة قانون الهالك أو الموصى باعتباره جزائي مسلم يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وخرق أحكام الشريعة الإسلامية. وممتنى كان كذلكAstوجب نقض القرار المطعون فيه.

المادة 193 : إذا ادعى الدائن عسر المدين فليس عليه إلا أن يثبت مقدار ما في ذمته من الديون. وعلى المدين نفسه أن يثبت أن له مالا يساوي قيمة الديون أو يزيد عليها.

المادة 194 : متى تقرر عدم معارضة التصرف للدائن استفاد من ذلك جميع الدائنين الذين صدر هذا التصرف إجحافا بحقهم.

المادة 195 : إذا كان من تلقي حقا من المدين المعسر لم يدفع ثمنه فإنه يتخلص مما ينتج عن دعوى الدائن متى كان هذا الثمن هو ثمن المثل، وقام بإيداعه الخزينة.

Art. 194 – une fois l'acte déclaré inopposable au créancier, le bénéfice qui en résulte profite à tous les créanciers au préjudice desquels l'acte a été passé.

Art. 195 – Si l'acquéreur du bien d'un débiteur insolvable n'en a pas acquitté le prix, il peut échapper aux conséquences de l'action du créancier, pourvu que le prix corresponde au prix normal et

pourvu qu'il en fasse dépôt au Trésor.

Art. 196– La fraude qui consiste uniquement à donner à un créancier une préférence injustifiée, n'entraîne que la déchéance de cet avantage.

Si le débiteur insolvable désintéresse l'un de ses créanciers avant l'échéance du terme primitivement fixé, ce paiement n'est pas opposable aux autres créanciers. N'est pas opposable le paiement fait même après l'échéance du terme, s'il a été effectué de concert frauduleux entre le débiteur et le créancier désintéressé.

Art. 197– L'action en inopposabilité se prescrit par trois ans, à partir du jour où l'acte attaqué a été passé. Elle se prescrit, dans tous les cas, par quinze ans, à partir du jour où l'acte attaqué a été passé.

Art. 198– En cas de simulation, les créanciers des parties contractantes et les ayants-cause, à titre particulier, peuvent, s'ils sont de bonne foi, se prévaloir de l'acte apparent.

Art. 199– Lorsque l'acte apparent cache un acte réel, ce dernier seul a effet entre les parties contractantes et leurs ayants-cause à titre universel.

المادة 196 : إذا لم يقصد بالغش إلا تفضيل دائن على آخر دون حق فلا يترتب عليه إلا حرمان الدائن من هذه الميزة.

وإذا وفى المدين المعسر أحد دائنيه قبل حلول الأجل المضروب أصلاً للوفاء، فلا يسري هذا الوفاء في حق باقى الدائنين وكذلك لا يسري في حقهم الوفاء ولو حصل بعد حلول هذا الأجل، إذا كان قد تم نتيجة توافق بين المدين والدائن الذي استوفى حقه.

المادة 197 : تسقط بالتقادم دعوى عدم نفاذ التصرف بانقضاء ثلاث سنوات من اليوم الذي يعلم فيه الدائن بسبب عدم نفاذ التصرف وتسقط في جميع الأحوال بانقضاء خمسة عشر سنة من الوقت الذي صدر فيه التصرف المطعون فيه.

المادة 198 : إذا أبرم عقد صوري فلدائني المتعاقدين وللخلف الخاص، متى كانوا حسني النية، أن يتمسكون بالعقد الصوري.

المادة 199 : إذا أخفى المتعاقدان عقداً حقيقياً بعقد ظاهر فالعقد النافذ فيما بين المتعاقدين، والخلف العام هو العقد الحقيقي.

Section II

Du droit à la rétention

القسم الثاني الحق في الحبس

Art. 200— celui qui est tenu à une prestation peut s'abstenir de l'exécuter, si le créancier n'offre pas d'exécuter une obligation lui incombe et ayant un rapport de causalité et de connexité avec celle du débiteur ou si le créancier ne fournit pas une sûreté suffisante pour garantir l'exécution de son obligation.

Ce droit appartient notamment au possesseur ou au débiteur d'une chose sur laquelle il a fait des dépenses nécessaires ou utiles. La chose peut alors être retenue jusqu'au remboursement de ce qui est dû, à moins que l'obligation de restituer ne résulte d'un acte illicite.

Art. 201— Le droit à la rétention n'implique pas un privilège pour le créancier.

Celui qui exerce le droit de rétention doit conserver la chose, conformément aux règles établies en matière de gage et il doit rendre compte des fruits.

Le rétenteur peut, s'il s'agit de choses sujettes à dépréciement ou susceptibles de détérioration, demander en justice l'autorisation de les vendre, conformément à l'article 971. Le droit de rétention se transporte alors sur le prix des choses vendues.

المادة 200 : لكل من التزم بأداء شيء أن يمتنع عن الوفاء به ما دام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام المدين. أو ما دام الدائن لم يقدم تأمين كاف للوفاء بالتزامه هذا.

ويكون ذلك بوجه خاص لحائز الشيء أو محرزه، إذا هو أتفق عليه مصروفات ضرورية أو نافعة، فإن له أن يتمتع عن رد هذا الشيء حتى يستوفي ما هو مستحق له، إلا أن يكون الالتزام بالرد ناشئاً عن عمل غير مشروع.

المادة 201 : مجرد الحق في حبس الشيء لا يثبت حق امتياز عليه.

وعلى الحابس أن يحافظ على الشيء وفقاً للأحكام رهن الحيازة، وعليه أن يقدم حساباً عن غلته.

وإذا كان الشيء المحبوس يخشى عليه الهلاك أو التلف، فللhabis أن يحصل على إذن من القضاء في بيعه وفقاً للأحكام المنصوص عليها في المادة 971، وينتقل الحق في البحس من الشيء إلى ثمنه.

Art. 202— Le droit de rétention s'éteint par la perte de la possession ou de la détention.

Toutefois, le rétenteur qui a perdu la possession ou la détention, à son issu ou malgré son opposition, peut se faire restituer la chose, s'il en fait la demande dans un délai de trente jours, à partir du moment où il a eu connaissance de la perte de la possession ou de la détention, pourvu qu'il ne se soit pas écoulé une année depuis la date de cette perte.

TITRE III Des modalités de l'obligation

Chapitre I De la condition et du terme

Section I De la condition

Art. 203— L'obligation est conditionnelle, si son existence ou son extinction dépend d'un événement futur dont la réalisation est possible.

Art. 204— L'obligation est inexisteante lorsque la condition suspensive dont elle dépend est impossible, contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public. Si la condition est résolutoire, l'obligation est pure et simple.

Toutefois, l'obligation affectée d'une

المادة 202 : ينقضى الحق في البحس بخروج الشيء من يد حائزه أو محرزه.

غير أنه لhabis الشيء إذا خرج من يده بغير علمه أو بالرغم من معارضته، أن يطلب استرداده، إذا هو قام بهذا الطلب خلال ثلاثين يوما من الوقت الذي علم فيه بخروج الشيء من يده ما لم تنتقض سنة من وقت خروجه.

باب الثالث الأوصاف المعدلة لآخر الالتزام

الفصل الأول الشرط والأجل

القسم الأول الشرط

المادة 203 : يكون الالتزام معلقا إذا كان وجوده أو زواله متربتا على أمر مستقبل وممكن وقوعه.

المادة 204 : لا يكون الالتزام قائما إذا علق على شرط غير ممكنا، أو على شرط مخالف للآداب أو النظام العام، هذا إذا كان الشرط واقفا أما إذا كان الشرط فاسحا فهو نفسه الذي يعتبر غير قائم.

غير أنه لا يقوم الالتزام الذي علق على

condition résolutoire contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public est inexiste si la condition est la cause déterminante de l'obligation.

Art. 205— L'obligation est inexiste si elle est affectée d'une condition suspensive qui fait dépendre l'existe de l'obligation uniquement de la volonté de la personne qui s'oblige.

Art. 206— Si l'obligation dépend d'une obligation suspensive, elle ne devient exécutoire qu'à la réalisation de la condition.

Avant la réalisation de la condition, l'obligation n'est pas susceptible d'exécution forcée, ni d'exécution volontaire. Le créancier peut, toutefois, prendre des mesures conservatoires pour sauvegarder son droit

Art. 207— L'obligation s'éteint si la condition résolutoire vient à se réaliser. Le créancier est tenu de restituer ce qu'il a reçu et, si la restitution devient impossible pour une cause dont il répond, il est tenu à la réparation du préjudice subi.

Toutefois, les actes d'administration accomplis par le créancier conservent leurs effets, nonobstant la réalisation de la condition.

Art. 208— La réalisation de la condition rétroagit au jour où l'obligation a pris naissance, à moins que l'existence

شرط فاسخ مخالف للآداب أو النظام العام، إذا كان هذا الشرط هو السبب الموجب للالتزام.

المادة 205 : لا يكون الإلتزام قائماً إذا علق على شرط واقف يجعل وجود الإلتزام متوقفاً على محسن إرادة الملزم.

المادة 206 : إذا كان الإلتزام معلقاً على شرط واقف، فلا يكون نافذاً إلا إذا تحقق الشرط.

أما قبل تتحقق الشرط، فلا يكون الإلتزام قابلاً للتنفيذ الجبري، ولا للتنفيذ الإختياري، على أنه يجوز للدائن أن يتخذ من الإجراءات ما يحافظ به على حقه.

المادة 207 : يزول الإلتزام إذا تحقق الشرط الفاسخ، ويكون الدائن ملزماً برد ما أخذة فإذا استحال الرد لسبب هو مسؤول عنه وجب عليه تعويض الضرر.

غير أن أعمال الإدارة التي تصدر من الدائن تبقى نافذة رغم تحقق الشرط.

المادة 208 : إذا تحقق الشرط يرجع أثره إلى اليوم الذي نشأ فيه الإلتزام، إلا إذا تبين من إرادة

de l'obligation ou son extinction ne doivent, par la volonté des parties ou à raison de la nature du contrat, avoir lieu au moment de la réalisation de la condition.

Toutefois, la condition n'a pas d'effet rétroactif si l'exécution de l'obligation devient impossible, avant la réalisation de la condition, par suite d'une cause non imputable au débiteur.

المتعاقدين أو من طبيعة العقد أن وجود الالتزام، أو زواله، إنما يكون في الوقت الذي تحقق فيه الشرط.

غير أنه لا يكون للشرط أثر رجعي، إذا أصبح تنفيذ الالتزام قبل تحقق الشرط غير ممكن لسبب لا يد للمدين فيه.

Section II Du terme

القسم الثاني الأجل

Art. 209— L'obligation est à terme si son exigibilité ou son extinction dépend d'un événement futur et certain.

L'événement est réputé certain s'il doit nécessairement arriver, même si l'époque à laquelle il dit arriver, n'est pas connue.

المادة 209 : يكون الالتزام لأجل إذا كان نفاذه أو انقضاؤه متربا على أمر مستقبل محقق الواقع.

ويعتبر الأمر محقق الواقع متى كان وقوعه محتما، ولو لم يعرف الوقت الذي يقع فيه.

Art. 210— S'il résulte de l'obligation que le débiteur doit exécuter son engagement quand il le pourra ou en aura les moyens, le juge fixe un délai convenable pour l'échéance du terme, en tenant compte des ressources actuelles et futures du débiteur et en exigeant de celui-ci la diligence d'un bon père de famille.

المادة 210 : إذا تبين من الالتزام أن المدين لا يقوم بوفائه إلا عند المقدرة أو المسيرة، عين القاضي ميعادا مناسبا لحلول الأجل، مراعيا في ذلك موارد المدين الحالية والمستقبلة مع اشتراط عناء الرجل الحريص على الوفاء بالتزامه.

Art. 211— Le débiteur est déchu du

المادة 211 : يسقط حق المدين في

bénéfice du terme :

الأجل :

- s'il est déclaré en faillite conformément aux dispositions de la loi,
- s'il a, par son fait, diminué notablement les sûretés spéciales accordées au créancier, même en vertu d'un acte postérieur ou en vertu de la loi, à moins que le créancier ne préfère demander un supplément de sûreté,
- si la diminution des sûretés est due à une cause non imputable au débiteur, il y aura déchéance du terme, à moins que le débiteur ne fournisse une sûreté suffisante,
- s'il ne fournit pas au créancier les sûretés promises dans le contrat.
- إذا شهر إفلاسه وفقاً لنصوص القانون،
- إذا أنقص بفعله إلى حد كبير ما أعطى الدائن من تأمين خاص، ولو كان هذا التأمين قد أعطي بعد لاحق أو بمقتضى القانون، هذا ما لم يفضل الدائن أن يطالب بتكميل التأمين،
- أما إذا كان إنفاق التأمين يرجع إلى سبب لا دخل للمدين فيه فإن الأجل يسقط ما لم يقدم المدين للدائن ضماناً كافياً،
- إذا لم يقدم للدائن ما وعده في العقد بتقادمه من تأمينات.

Art. 212- L'obligation affectée d'un terme suspensif devient exigible du terme. Mais le créancier peut, même avant l'échéance du terme, prendre les mesures conservatoires pour sauvegarder ses droits. Il peut, notamment, exiger des sûretés s'il craint que le débiteur ne tombe en faillite et s'il établit que cette crainte est fondée.

À l'échéance du terme extinctif, l'obligation s'éteint, sans que cette extinction ait un effet rétroactif.

المادة 212 : إذا كان الالتزام مقترباً بأجل واقف، فإنه لا يكون نافذاً إلا في الوقت الذي ينقضى فيه الأجل غير أنه يجوز للدائن، حتى قبل انقضاء الأجل، أن يتخذ من الإجراءات ما يحافظ به على حقوقه، وله بوجه خاص أن يطالب بتأمينه إذا خشي إفلاس المدين، أو عسره واستند في ذلك إلى سبب معقول.

ويترتب على انقضاء الأجل الفاسخ زوال الالتزام، دون أن يكون لهذا الزوال أثر رجعي.

Chapitre II De la pluralité d'objets

Section I De l'obligation alternative

Art. 213- L'obligation est alternative lorsqu'elle a pour objet des prestations multiples et que le débiteur est entièrement libéré en accomplissant l'une d'elles; l'option appartient au débiteur, à moins que la loi ou la convention n'en disposent autrement.

Art. 214- Si l'option appartient au débiteur et qu'il s'abstienne de l'exercer, ou que les débiteurs multiples ne se soient pas mis d'accord entre eux, le créancier peut demander au juge d'impartir un délai pour que le débiteur fixe son choix ou pour que les différents débiteurs se mettent d'accord entre eux; à défaut de quoi, le juge détermine lui-même l'objet de l'obligation.

Si l'option appartient au créancier et qu'il s'abstient de l'exercer, ou si les créanciers sont multiples et ne sont pas d'accord entre eux, le juge fixe, à la demande du débiteur, un délai à l'expiration duquel l'option passe au débiteur.

Art. 215- Si l'option appartient au débiteur et qu'aucune des prestations multiples faisant l'objet de l'obliga-

الفصل الثاني تعدد محل الإلتزام

القسم الأول الإلتزام التخييري

المادة 213 : يكون الإلتزام تخييرياً إذا شمل محله أشياء متعددة تبرأ ذمة المدين براءة تامة إذا أدى واحد منها، ويكون الخيار للمدين ما لم ينص القانون أو يتفق المتعاقدان على غير ذلك.

المادة 214 : إذا كان الخيار للمدين وامتنع عن الإختيار، أو تعدد المدينون ولم يتفقوا فيما بينهم، جاز للدائن أن يطلب من القاضي تعين أجل يختار فيه المدين أو يتفق فيه المدينون، فإذا لم يتم ذلك تولى القاضي بنفسه تعين محل الإلتزام.

أما إذا كان الخيار للدائن وامتنع عن الإختيار أو تعدد الدائنون ولم يتفقوا فيما بينهم، عين القاضي أجلاً إن طلب المدين ذلك، فإذا انتقضى الأجل انتقل الخيار إلى المدين..

المادة 215 : إذا كان الخيار للمدين، ثم استحال تنفيذ كل من الأشياء المتعددة التي اشتمل عليها محل

tion, ne puisse être exécutée, le débiteur est tenu de payer la valeur de la dernière des prestations devenues impossibles à exécuter pourvu qu'il soit responsable de cette impossibilité d'exécution, au moins en ce qui concerne l'une des prestations.

Section II De l'obligation facultative

Art. 216— L'obligation est facultative lorsque le débiteur doit une seule prestation, mais avec faculté de se libérer en fournissant une autre prestation.

L'objet de l'obligation est la prestation due et non celle dont l'exécution libère le débiteur. C'est cet objet qui détermine la nature de l'obligation.

Chapitre III De la pluralité des sujets

Section I De la solidarité

Art. 217— La solidarité entre créanciers ou entre débiteurs ne se présume pas. Elle naît de la convention ou de la loi.

Art. 218— Lorsqu'il y a solidarité entre les créanciers, le débiteur peut

الالتزام، وكان المدين مسؤولاً عن هذه الإستحالة ولو فيما يتعلق بواحد من هذه الأشياء، كان ملزماً بدفع آخر شيء.

القسم الثاني الالتزام الإختياري

المادة 216 : يكون الالتزام اختيارياً إذا لم يشمل محله إلا شيئاً واحداً ولكن تبرأ ذمة المدين إذا أدى بدلاً منه شيئاً آخر.

والشيء الذي يشمله محل الالتزام هو وحده محل الالتزام وهو الذي يعين طبيعته، لا البديل الذي تبرأ ذمة المدين بأدائه.

الفصل الثالث تعدد طرفي الالتزام

القسم الأول التضامن

المادة 217 : التضامن بين الدائنين أو بين المدينين لا يفترض، وإنما يكون بناء على اتفاق أو نص في القانون.

المادة 218 : إذا كان التضامن بين الدائنين جاز للمدين الوفاء بالدين

payer la dette à l'un ou l'autre des créanciers, à moins que l'un deux ne s'oppose à ce paiement.

Toutefois, la solidarité n'empêche pas que la créance se divise entre les héritiers du créancier solidaire, à moins qu'elle ne soit elle-même indivisible.

Art. 219- Les créanciers solidaires peuvent poursuivre simultanément ou séparément leur débiteur. Il est, toutefois, tenu compte de la modalité qui affecte le lien de chacun d'eux.

Le débiteur ne peut pas, s'il est poursuivi en paiement par l'un des créanciers solidaires, opposer à ce créancier les exceptions qui sont personnelles aux autres créanciers.

Mais il peut opposer les exceptions qui sont personnelles au créancier poursuivant et celles qui sont communes à tous les créanciers.

Art. 220- Si le débiteur est libéré de sa dette, à l'égard de l'un des créanciers solidaires, pour une cause autre que le paiement, il n'est libéré à l'égard des autres créanciers que jusqu'à concurrence de la part du créancier à l'égard duquel il est libéré.

Aucun des créanciers solidaires ne peut agir de manière à porter préjudice aux autres créanciers.

Art. 221- Ce que le créancier soli-

لأي منهم ما لم يمانع أحدهم في ذلك.

غير أن التضامن لا يجوز دون انقسام الدين بين ورثة أحد الدائنين المتضامنين، إلا إذا كان الدين غير قابل للانقسام.

المادة 219 : يجوز للدائنين المتضامنين، مجتمعين أو منفردين، مطالبة المدين بالوفاء على أن يراعي في ذلك ما يلحق رابطة كل دائن من وصف.

ولا يجوز للمدين إذا طالبه أحد الدائنين المتضامنين بالوفاء أن يعارضه بأوجه الدفع الخاصة بغيره من الدائنين،

ولكن يجوز له أن يعارض الدائن، المطالب بأوجه الدفع الخاصة به، وبالتالي يشترك فيها جميع الدائنين.

المادة 220 : إذا برئت ذمة الدائن قبل أحد الدائنين المتضامنين لسبب غير الوفاء فلا تبرأ ذمته قبل الدائنين الآخرين إلا بقدر حصة الدائن التي برئت ذمته من أجله.

لا يجوز لأحد الدائنين المتضامنين أن يقوم بعمل من شأنه الإضرار بالآخرين.

المادة 221 : كل ما يستوفيء أحد

daire reçoit de la créance à titre de paiement, appartient à tous les créanciers et est partagé entre eux par contribution.

Le partage a lieu par parts égales à moins de convention ou de dispositions légales contraires.

Art. 222- Lorsqu'il y a solidarité entre les débiteurs, le paiement effectué par l'un d'entre eux libère tous les autres.

Art. 223- Le créancier peut poursuivre tous les débiteurs solidaires simultanément ou séparément. Il est, toutefois, tenu compte de la modalité qui affecte le lien de chacun des débiteurs.

Le débiteur poursuivi en paiement ne peut opposer au créancier les exceptions personnelles aux autres débiteurs, mais il peut opposer les exceptions qui lui sont personnelles, ainsi que celles qui sont communes à tous les débiteurs.

Art. 224- La novation de la dette faite par le créancier avec l'un des débiteurs solidaires entraîne la libération des autres débiteurs, à moins que le créancier n'ait réservé son droit à leur encontre.

Art. 225- Le débiteur solidaire ne

الدائنين المتضامنين من الدين، يصير ملكاً لجميع الدائنين وتقسم بينهم حسب حصصهم.

وتكون القسمة بينهم بالتساوي ما لم يوجد اتفاق أو نص قانوني يقضى بغير ذلك.

المادة 222 : إذا كان التضامن بين المدينين فإن وفاء أحدهم للدين مبرئ ذمة الباقيين.

المادة 223 : يجوز للدائن مطالبة المدينين المتضامنين مجتمعين أو منفردين على أن يراعى في ذلك ما يلحق رابطة كل مدين من وصف.

ولا يجوز للمدين إذا طالبه أحد الدائنين بالوفاء أن يعارض بأوجه الدفع الخاصة بغيره من المدينين ولكن يجوز له أن يعارض بأوجه الدفع الخاصة به وبالتالي يشترك فيها جميع المدينين.

المادة 224 : يترتب على تجديد الدين بين الدائن وأحد المدينين المتضامنين تبرئة ذمة باقي المدينين إلا إذا احتفظ الدائن بحقه قبلهم.

المادة 225 : لا يجوز للمدين

peut opposer la compensation pour ce que le créancier doit à l'un des autres codébiteurs solidaires, que pour la part de ce débiteur.

Art. 226— La confusion qui s'opère dans la personne du créancier et de l'un des débiteurs solidaires n'éteint l'obligation par rapport aux autres codébiteurs, que jusqu'à concurrence de la part de ce débiteur.

Art. 227— La remise de dette consentie par le créancier à l'un des débiteurs solidaires, ne libère les autres codébiteurs, que si le créancier le déclare expressément.

À défaut de cette déclaration, il ne peut poursuivre les autres codébiteurs que déduction faite de la part de celui qu'il a libéré, à moins qu'il n'ait réservé son droit contre eux pour toute la dette. Dans ce cas, ces derniers peuvent recourir contre le débiteur qui a été libéré pour sa part dans la dette.

Art. 228— Si le créancier consent une remise de solidarité à l'un des débiteurs solidaires, son droit d'agir pour le tout contre les autres, subsiste, sauf convention contraire.

Art. 229— Dans tous les cas de remise, soit de la dette, soit de la solidarité, les autres codébiteurs peuvent recourir

المتضامن التمسك بالمقاصة التي تقع بين الدائن ومدين متضامن آخر إلا بقدر حصة هذا المدين.

المادة 226 : إذا اتحدت الديمة بين شخص الدائن وأحد مدينيه المتضامنين، فإن الدين لا ينفع بالنسبة إلى باقي المدينيين إلا بقدر حصة المدين.

المادة 227 : إذا أبرا الدائن أحد مدينيه المتضامنين فلا تبرأ ذمة الباقين إلا إذا صرخ بذلك.

فإن لم يصدر منه هذا التصريح لا يجوز له مطالبة باقي المدينيين المتضامنين إلا بما يبقى من الدين بعد خصم حصة المدين الذي أبرا إلا أن يكون قد احتفظ بحقه في الرجوع عليهم بكل الدين وفي هذه الحالة يكون لهم الحق في الرجوع على المدين الذي أبرأته ذمته بحصته في الدين.

المادة 228 : إذا أبرا الدائن أحد المدينيين المتضامنين من التضامن بقي حقه في الرجوع على الباقين بكل الدين ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.

المادة 229 : في جميع الأحوال التي يحصل فيها الإبراء سواء من الدين أو من التضامن يرجع فيها باقي

contre le débiteur à qui la remise a été faite, pour sa contribution, s'il y a lieu, à la part des insolubles, conformément à l'article 235.

Toutefois, si le créancier a déchargé le débiteur à qui il a fait remise de toute obligation, la contribution de ce débiteur à la part des insolubles est supportée par le créancier.

Art. 230— Si la dette s'est éteinte par prescription, par rapport à l'un des débiteurs solitaires, les autres codébiteurs ne profitent de cette prescription que pour la part de ce débiteur.

Si la prescription est interrompue ou suspendue par rapport à l'un des codébiteurs solidaires, le créancier ne peut pas invoquer l'interruption ou la suspension à l'encontre des autres codébiteurs.

Art. 231— Dans l'exécution de l'obligation, le débiteur solidaire ne répond que de son fait.

La mise en demeure de l'un des codébiteurs solidaires ou l'action en justice intentée contre l'un deux, n'ont aucun effet à l'égard des autres codébiteurs. Mais si l'un des codébiteurs met en demeure le créancier, cette mise en demeure profite aux autres codébiteurs.

Art. 232— La reconnaissance de dette,

المدينين على المدين المبرأ بنصيبه في حصة المعاشر منهم وفقاً للمادة 235 غير أن الدائن إذا أخلى المدين المبرأ من كل مسؤولية الدين يتحمل نصيب هذا المدين في حصة المعاشر.

المادة 230 : إذا انقضى الدين بالتقادم بالنسبة إلى أحد المدينين المتضامنين فلا يستفيد من ذلك باقي المدينين إلا بقدر حصة هذا المدين.

إذا انقطعت مدة التقادم، أو وقف سريانه بالنسبة لأحد المدينين المتضامنين، فلا يجوز للدائن أن يتمسك بذلك قبل باقي المدينين.

المادة 231 : لا يكون المدين المتضامن مسؤولاً في تنفيذ الالتزام إلا عن فعله.

إذا أعذر الدائن أحد المدينين المتضامنين، أو قضاه فلا يكون لذلك أثر بالنسبة إلى باقي المدينين، أما إذا أعذر أحد المدينين المتضامنين الدائن فيستفيد باقي المدينين من هذا الإعذار.

المادة 232 : لا يسري إقرار أحد

émanant de l'un des débiteurs solidaires, ne lie pas les autres codébiteurs.

المدينين المتضامنين بالدين في حق الباقيين.

Si l'un des débiteurs refuse de prêter le serment à lui déférer ou s'il réfère le serment au créancier et que celui-ci le prête, le serment refusé ou prêté ne nuit pas aux autres codébiteurs.

وإذا نكل أحد المدينين المتضامنين عن اليمين الموجه إليه، أو إذا وجه هذه اليمين إلى الدائن وأدأها هذا الأخير فلا يضار بذلك باقي المدينين.

Si le créancier défère le serment à l'un des débiteurs solidaires et que celui-ci le prête, ce serment profite aux autres codébiteurs.

وإذا اقتصر الدائن على توجيه اليمين إلى أحد المدينين المتضامنين وحلفها المدين فيستفيد منها الباقيون.

Art. 233— Le jugement rendu contre l'un des débiteurs solidaires, n'a pas autorité contre les autres.

المادة 233 : إذا صدر حكم على أحد المدينين المتضامنين فلا تكون لهذا الحكم سلطة على الآخرين.

Si le jugement est rendu en faveur de l'un d'eux, il profite aux autres, à moins que le jugement ne soit fondé sur un fait personnel au débiteur en faveur duquel il a été rendu

أما إذا صدر حكم لصالح أحدهم فيستفيد منه الآخرون، إلا إذا كان هذا الحكم مبنيا على فعل خاص بالمدين المعني.

Art. 234— Si l'un des débiteurs solidaires paie la dette en entier, il n'a de recours contre chacun des autres codébiteurs que pour sa part dans la dette, alors même qu'il exercerait l'action du créancier par voie de subrogation.

المادة 234 : إذا وفي أحد المدينين المتضامنين كل الدين، فلا يرجع على أي من الباقيين إلا بقدر حصته في الدين، ولو كان بدعوى الحلول على الدائن.

La dette payée se divise entre les débiteurs par parts égales, à moins de convention ou de disposition légale contraires.

ويقسم الدين بالتساوي بين المدينين ما لم يكن هناك اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك.

Art. 235— Si l'un des débiteurs soli-

المادة 235 : إذا أفسر أحد المدينين

المتضامنون تحمل هذا الإعسار من
وفى الدين وسائر المدينين
الموسرین كل بقدر حصته.

daires devient insolvable, sa part est supportée par le débiteur qui a effectué le paiement et par tous les autres codébiteurs solvables, par voie de contribution.

Section II

De l'indivisibilité

Art. 236— L'obligation est indivisible :

- lorsqu'elle a pour objet une chose qui, de par sa nature, n'est pas divisible.
- S'il résulte du but poursuivi par les parties que l'exécution de l'obligation ne doit pas être divisée ou si telle est l'intention des parties.

Art. 237— Chacun des débiteurs conjoints est tenu pour le tout, si l'obligation est indivisible.

Le débiteur qui a effectué le paiement a recours contre les autres codébiteurs, chacun pour sa part, à moins que le contraire ne résulte des circonstances.

Art. 238— Lorsqu'il y a plusieurs créanciers ou plusieurs héritiers d'un même créancier, chacun des créanciers ou héritiers peut exiger l'exécution entière de l'obligation indivisible. Si l'un d'eux fait opposition au paiement, le débiteur doit s'exécuter entre les mains de tous les créanciers réunis ou

القسم الثاني

عد قابلية التجزئة

المادة 236 : لا يقبل الالتزام الإنقسام:

- إذا ورد على محل لا يقبل الإنقسام بطبيعته،
- إذا تبين من غرض الطرفين أن تنفيذ الالتزام لا ينقسم، أو إذا انصرفت نيتهم إلى ذلك.

المادة 237 : يلزم كل مدين متضامن بوفاء الدين كاملاً إذا كان الالتزام لا يقبل الإنقسام.

ويرجع المدين الذي وفي الدين على باقي المدينين كل بقدر حصته إلا إذا ثبت من الظروف غير ذلك.

المادة 238 : إذا تعدد الدائنين، أو ورثة الدائن في الالتزام غير القابل للإنقسام جاز لكل واحد من هؤلاء أن يطالب بأداء الالتزام كاملاً، فإذا اعترض أحدهم على الوفاء كان المدين ملزماً به لهم مجتمعين، أو بإيداع الشيء محل الالتزام.

consigner l'objet de l'obligation. Les co-créanciers ont recours contre le créancier qui a reçu le paiement, chacun pour sa part.

TITRE IV De la transmission de l'obligation

Chapitre I De la cession de créance

Art. 239— Le créancier peut céder son droit à un tiers, à moins que la créance ne soit inaccessible en vertu d'une disposition de la loi d'un accord entre les parties ou en raison de sa nature propre. La cession est parfaite, sans qu'il soit besoin du consentement du débiteur.

Art. 240— La créance n'est cessible que dans la mesure où elle est saisissable.

Art. 241— La cession n'est opposable au débiteur ou au tiers que si elle est acceptée par le débiteur ou si elle lui est notifiée par acte extra-judiciaire.

Toutefois, l'acceptation du débiteur ne rend la cession opposable au tiers que si elle a date certaine.

Art. 242— Le créancier cessionnaire peut, antérieurement à la notification de la cession ou à, son acceptation,

ويرجع الدائنوں على الدائن الذي استوفى الالتزام كل بقدر حصته.

الباب الرابع الانتقال الالتزام

الفصل الأول حالة الحق

المادة 239 : يجوز للدائن أن يحول حقه إلى شخص آخر إلا إذا منع ذلك نص القانون، أو اتفاق المتعاقدين، أو طبيعة الالتزام وتم الحالة دون حاجة إلى رضا المدين.

المادة 240 : لا تجوز حالة الحق إلا إذا كان الحق قابلا للحجز.

المادة 241 : لا يتحت بالحالة قبل المدين، أو قبل الغير إلا إذا رضي بها المدين، أو أخبر بها بعقد غير قضائي،

غير أن قبول المدين لا يجعلها نافذة قبل الغير إلا إذا كان هذا القبول ثابت التاريخ.

المادة 242 : يجوز للدائن المحال له قبل إعلان الحالة أو قبولها أن يتخذ كل إجراءات التحفظية

prendre toutes mesures conservatoires, afin de sauvegarder le droit qui lui a été cédé.

Art. 243— La cession d'une créance comprend les sûretés qui la garantissent, telles que le cautionnement, le privilège, l'hypothèque et le nantissement, de même qu'elle comprend les arrérages échus.

Art. 244— À moins de stipulation contraire, le cédant ne garantit que l'existence de la créance au moment de la cession, si celle-ci est consentie à titre onéreux.

Si la cession est faite à titre gratuit, le cédant ne garantit même pas l'existence de la créance.

Art. 245— Le cédant ne garantit la solvabilité du débiteur que si cette garantie est spécialement stipulée.

Si le cédant a garanti la solvabilité du débiteur, cette garantie ne porte, à moins de convention contraire, que sur la solvabilité du débiteur au moment de la cession.

Art. 246— Lorsqu'il y a recours en garantie contre le cédant, conformément aux articles 244 et 245, celui-ci ne peut être tenu, nonobstant toute convention contraire, de ce qu'il a reçu, ainsi que des frais.

ليحافظ بها على الحق المنتقل إليه.

المادة 243 : تشمل حوالات الحق ضماناته كالكفالة، والامتياز والرهون، ورهن الحيازة، كما تشمل ما حل من أقساط.

المادة 244 : إذا كانت الحوالات بعض فلا يضمن المحييل إلا وجود الحال في الحال به وقت الحوالة، ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك.

أما إذا كانت الحوالة بغير عوض فلا يكون المحييل ضامناً لوجود الحق.

المادة 245 : لا يضمن المحييل يسار المدين إلا إذا وجد اتفاق خاص بهذا الضمان.

وإذا ضمن المحييل يسار المدين فلا ينصرف هذا الضمان إلا إلى يسار المدين وقت الحوالة ما لم يتفق على غير ذلك.

المادة 246 : إذا رجع الحال له بالضمان على المحييل طبقاً للมาطتين 244 و 245 فلا يلزم المحييل إلا برد ما قبضه بالإضافة إلى المصارييف ولو وجد اتفاق يقضى بغير ذلك.

Art. 247— Le créancier cédant répond de son fait personnel, alors même que la cession serait à titre gratuit ou qu'elle serait faite sans garantie.

المادة 247: يسأل المحيل عن أفعاله الشخصية ولو كانت الحالة مجازية أو بغير ضمان.

Art. 248— Le débiteur cédé peut opposer au cessionnaire les exceptions qu'il pouvait opposer au cédant au moment où la cession lui est devenue opposable. Il peut également opposer les exceptions découlant au contrat de cession.

المادة 248 : يتمسك المدين قبل المحال له بالدفوع التي يعترض بها قبل المحيل وقت نفاذ الحالة في حقه كما يجوز له أن يتمسك بالدفوع المستمدّة من عقد الحالة.

Art. 249. En cas de conflit entre plusieurs cessions ayant pour objet une même créance, la préférence est accordée à la cession qui est devenue opposable aux tiers avant les autres.

المادة 249: في حالة وقوع خلاف بين
عدة حالات تخص حقاً واحداً فضلت
الحالة التي تصبح قبل غيرها
نافذة في حق الغير.

Art. 250— Lorsqu'une saisie – arrêt est pratiquée entre les mains du débiteur cédé avant que la cession ne soit devenue opposable aux tiers, la cession vaut saisie à l'égard du saisisseur.

المادة 250 : إذا حجز ما تحت يد المحال عليه قبل نفاذ الحوالة في حق الغير كانت الحوالة بالنسبة إلى الحاجز بمثابة حجز آخر.

Dans ce cas, si une autre saisie est pratiquée après que la cession fût devenue opposable aux tiers, la créance est répartie par contribution entre le premier saisissement, le cessionnaire et le saisissement postérieur; et il est prélevé, sur la part de ce dernier, la somme nécessaire pour compléter, au profit du cessionnaire, le montant de la somme cédée.

وفي هذه الحالة، إذا وقع حجز آخر
بعد أن أصبحت الحوالة نافذة في
حق الغير، فإن الدين يقسم بين
الحاجز المتقدم والمحال له
والحاجز المتأخر قسمة غراماء، على
أن يؤخذ من حصة الحاجز المتأخر
المبلغ الضروري لتكميل قيمة
الحوالة لصالح المحال له.

Chapitre II

De la cession de dette

الفصل الثاني

حالة الدين

Art. 251— La cession de dette a lieu par accord entre le débiteur et une tierce personne qui se charge de la dette à la place du débiteur.

المادة 251 : تتم حالة الدين باتفاق بين المدين وشخص آخر يتحمل عنه الدين.

Art. 252— La cession de dette n'est opposable au créancier qu'après sa ratification par ce dernier.

المادة 252 : لا تكون الحالة نافذة في حق الدائن إلا إذا أقرها.

Au cas où le cessionnaire ou le débiteur primitif notifient la cession au créancier, tout en lui assignant un délai raisonnable pour la ratification, la cession est considérée comme refusée si le créancier garde le silence jusqu'à l'expiration du délai.

وإذا قام المحال عليه أو المدين الأصلي بإعلان الحالة إلى الدائن وعین له أجلاً معقولاً ليقر الحالة ثم انقضى الأجل دون صدور الإقرار، اعتبر سكوت الدائن رفضاً للحالة.

Art. 253— Tant que le créancier n'a pas pris partie en ratifiant ou refusant la cession, le cessionnaire est tenu envers le débiteur primitif d'effectuer le paiement en temps utile entre les mains du créancier, à moins de convention contraire. Cette disposition s'applique alors même que le créancier aurait refusé la cession.

المادة 253 : ما دام الدائن لم يحدد موقفه من الحالة إقراراً أو رفضاً، كان المحال عليه ملزماً قبل المدين الأصلي بالوفاء للدائن في الوقت المناسب ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك، ويسري هذا الحكم ولو رفض الدائن الحالة.

Toutefois, le débiteur primitif ne peut exiger du cessionnaire qu'il effectue le paiement au créancier, tant qu'il n'a pas lui-même exécuté l'obligation dont il est tenu envers le cessionnaire, en vertu du contrat de cession.

غير أنه يجوز للمدين الأصلي أن يطالب المحال عليه بالوفاء للدائن مادام لم يقم هو بما التزم به المحال عليه بمقتضي عقد الحالة.

Art. 254— La dette cédée est transmise avec toutes ses sûretés.

Toutefois, la caution, tant réelle que personnelle, ne demeure obligée envers le créancier que si elle consent à la cession.

Art. 255— À moins de convention contraire, le débiteur primitif est garant de la solvabilité du cessionnaire au moment de la ratification du créancier.

Art. 256— Le cessionnaire peut opposer au créancier les exceptions qui appartenaient au débiteur primitif, comme il peut opposer celles qui découlent du contrat de cession.

Art. 257— La cession de dette peut aussi avoir lieu par accord entre le créancier et le cessionnaire, substituant ce dernier au débiteur primitif dans son obligation. Dans ce cas, les dispositions des articles 254 et 256 sont applicables.

المادة 254 : يحال الدين بكمال ضماناته.

غير أنه لا يبقى للكفيل، عينياً كان أو شخصياً، التزام تجاه الدائن إلا إذا رضي بالحالة.

المادة 255 : يضمن المدين الأصلي يسار المحال عليه وقت إقرار الدائن للحالة ما لم يتفق على غير ذلك.

المادة 256 : يتمسك المحال عليه قبل الدائن بالدفوع التي كان للمدين الأصلي أن يتمسك بها، كما يجوز له أن يتمسك بالدفوع المستمد من عقد الحالة.

المادة 257 : تتم حالة الدين باتفاق بين الدائن والمحال عليه على أن يتقرر فيه أن هذا الأخير يحل محل المدين الأصلي في التزامه، وفي هذه الحالة تسري أحكام المادتين 254 و 256.

TITRE V**De l'extinction de l'obligation****Chapitre I
Du paiement****Section I
Des parties au paiement****باب الخامس
انقضاء الالتزام****الفصل الأول
الوفاء****القسم الأول
طرف الوفاء**

Art. 258— Le paiement peut être effectué par le débiteur, par son représentant ou par toute autre personne intéressée, sous réserve des dispositions de l'article 170.

Il peut également, sous la même réserve, être effectué par une personne qui n'y est point intéressée, même à l'insu du débiteur ou contrairement à sa volonté. Toutefois, le créancier peut refuser le paiement offert par le tiers, si le débiteur s'y est opposé et a porté son opposition à la connaissance du créancier.

Art. 259— Si le paiement est fait par tiers, celui-ci a un recours contre le débiteur jusqu'à concurrence de ce qu'il a payé.

Toutefois, le débiteur, malgré lequel le paiement a été effectué, peut repousser en tout ou en partie le recours de celui qui a payé pour lui, s'il prouve qu'il avait un intérêt quelconque à s'opposer au paiement.

المادة 258 : يصح الوفاء من المدين أو من نائبه أو من أي شخص له مصلحة في الوفاء وذلك مع مراعاة ما جاء في المادة 170.

كما يصح الوفاء أيضاً مع التحفظ السابق من ليس له مصلحة في الوفاء ولو كان ذلك دون علم المدين أو رغم إرادته غير أنه يجوز للدائن رفض الوفاء من الغير إذا اعترض المدين على ذلك وأبلغ الدائن بهذا الإعتراض.

المادة 259 : إذا قام الغير بوفاء الدين، كان له حق الرجوع على المدين بقدر ما دفع.

غير أنه يجوز للمدين الذي حصل الوفاء بغير إرادته، منع رجوع الموفي بما وفاه عنه كلاً أو بعضاً إذا أثبت أن له أية مصلحة في الاعتراض على الوفاء.

Art. 260– Le paiement n'est valable que si celui qui paye est propriétaire de la chose remise en paiement et est capable d'en disposer.

المادة 260 : يشترط لصحة الوفاء أن يكون الموفي مالكا للشيء الذي وفي به، وأن يكون ذا أهلية للتصرف فيه.

Art. 261– Lorsque le paiement est fait par un tiers. Celui-ci est subrogé au créancier désintéressé dans les cas suivants :

- quand étant lui même créancier, même chirographaire, il a payé un autre créancier ayant la préférence sur lui à raison d'une sûreté réelle,

- quand, ayant acquis un immeuble, il en a employé le prix au paiement des créanciers auxquels cet immeuble était affecté en garantie de leurs droits,

- quand une disposition spéciale de la loi lui accorde le bénéfice de la subrogation.

المادة 261 : إذا قام بالوفاء شخص غير المدين، حل الموفي محل الدائن الذي استوفى حقه في الأحوال الآتية:

- إذا كان الموفي دائناً ووفى دائناً آخر مقدماً عليه بما له من تأمين عيني ولو لم يكن للموفي أي تأمين،

- إذا كان الموفي اشتري عقاراً ودفع ثمنه وفاء للدائنين، خصص العقار لضمان حقوقهم،

إذا كان هناك نص خاص يقرر للموفي حق الحلول.

Art. 262– Le créancier qui reçoit le paiement de la part d'un tiers, peut, par une convention entre lui et ce dernier, le subroger dans ses droits, même sans le consentement du débiteur. Cette convention ne doit pas être conclue postérieurement au paiement.

المادة 262 : يتفق الدائن الذي استوفى حقه من غير المدين مع هذا الغير على أن يحل محله ولو لم يقبل المدين ذلك، ولا يصح أن يتأخّر هذا الاتفاق عن وقت الوفاء.

Art. 263– Il appartient également au débiteur, lorsqu'il a emprunté la somme

المادة 263 : يجوز أيضاً للمدين إذا افترض مالاً وفي به الدين أن يحل

avec laquelle il a payé sa dette, de subroger le prêteur au créancier qui reçoit le paiement même sans le consentement de ce dernier, pourvu que, dans l'acte de prêt, il soit mentionné que la somme a été prêtée en vue de ce paiement, et que dans la quittance, il soit mentionné que le paiement a été fait avec des deniers fournis par le nouveau créancier.

Art. 264— Le tiers subrogé au créancier, légalement ou conventionnellement, lui est substitué dans sa créance, jusqu'à concurrence des sommes qu'il a lui-même déboursées, avec tous les attributs, accessoires, garanties et exceptions attachés à cette créance.

Art. 265— À moins de convention contraire, lorsqu'un tiers a payé au créancier une partie de sa créance et se trouve subrogé à lui dans cette partie, ce paiement ne peut pas nuire au créancier, lequel peut exercer ses droits pour ce qui lui reste dû, de préférence à ce tiers.

Si un autre tiers est subrogé au créancier dans ce qui lui restait dû, le second subrogé concourt avec le premier par voie de contribution proportionnellement à ce qui est dû à chacun d'eux.

Art. 266— Le tiers détenteur qui a payé toute la dette hypothécaire et qui est

المقرض محل الدائن الذي استوفى حقه، ولو دون رضا هذا الأخير، على أن يذكر في عقد القرض أن المال قد خصص للوفاء، وفي المخالصة أن الوفاء كان من هذا المال الذي اقرضه الدائن الجديد.

المادة 264 : من حل محل الدائن قانوناً أو اتفاقاً كان له حقه بما لهذا الحق من خصائص وما يلحقه من توابع، وما يكلفه من تأمينات وما يرد عليه من دفعات ويكون هذا الحلول بالقدر الذي أداه من ماله من حل محل الدائن.

المادة 265 : إذا وفي الغير الدائن جزءاً من حقه وحل محله فيه، فلا يضار الدائن بهذا الوفاء، ويكون في استيفاء ما بقي له من حق مقدماً على من وفاه، ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك.

فإذا حل شخص آخر محل الدائن فيما بقي له من حق رجع من حلأخيراً هو ومن تقدمه في الحلول كل بقدر ما هو مستحق له وتقاسماً قسمة الغراماء.

المادة 266 : إذا وفي الغير الحائز للعقارات المرهون كل الدين وحل محل

subrogé aux créanciers, ne peut, en vertu de sa subrogation, réclamer au tiers détenteur d'un autre immeuble hypothqué pour la même dette que sa part dans la dette proportionnellement à la valeur de l'immeuble qu'il détient.

الدائنين فلا يكون له بمقدسي هذا الحلول الرجوع على حائز لعقار آخر مرهون في ذات الدين إلا بقدر حصة هذا الحائز بحسب قيمة العقار المحوز.

Art. 267— Le paiement doit être fait au créancier ou à son représentant. Celui qui produit au débiteur la quittance émanant du créancier, est censé être qualifié pour recevoir le paiement, à moins qu'il n'ait été convenu que le paiement devait être effectué au créancier personnellement.

المادة 267 : يكون الوفاء للدائن، أو لنائبه، ويعتبر ذا صفة في استيفاء الدين من يقدم للمدين مخالصه صادرة من الدائن، إلا إذا كان متفقاً على أن الوفاء يكون للدائن شخصياً.

Art. 268— Le paiement fait à une personne autre que le créancier ou son représentant ne libère pas le débiteur, à moins qu'il ne soit rectifié par le créancier, qu'il n'est tourné au profit de ce dernier et jusqu'à concurrence de ce profit, ou qu'il n'ait été effectué de bonne foi à celui qui était en possession de la créance.

المادة 268 : الوفاء لشخص غير الدائن، أو نائبه لا يبرئ ذمة المدين إلا إذا أقر الدائن هذا الوفاء، أو عادت عليه منفعة منه، وبقدر هذه المنفعة، أو تم الوفاء بحسن نية الشخص الذي أقرضه الدائن الجديد كان الدين في حيازته.

Art. 269— Si le créancier refuse, sans juste raison, de recevoir le paiement qui lui est régulièrement offert, ou d'accomplir les actes sans lesquels le paiement ne peut être effectué, ou s'il déclare qu'il n'accepte pas le paiement, il est constitué en demeure dès le moment où son refus a été constaté, par une sommation signifiée en la forme légale.

المادة 269 : إذا رفض الدائن دون مبرر قبول الوفاء المعروض عليه عرضاً صحيحاً أو رفض القيام بالأعمال التي يتم الوفاء إلا بها، أو أعلن أنه لن يقبل الوفاء، اعتبر أنه قد تم إعداده من الوقت الذي يسجل المدين عليه هذا الرفض بإعلان رسمي.

Art. 270— Lorsque le créancier est en demeure, la perte et la détérioration de la chose sont à ses risques et le débiteur acquiert le droit de consigner la chose aux frais du créancier et de réclamer la réparation du préjudice qu'il éprouve de ce fait.

Art. 271— Si l'objet du paiement est un corps certain, le débiteur peut obtenir, par voie judiciaire, l'autorisation de le mettre en dépôt. S'il s'agit d'immeubles ou de choses destinés à rester sur place, le débiteur peut demander leur mise sous séquestre.

Art. 272— Le débiteur peut, avec l'autorisation de la justice, vendre aux enchères publiques les choses sujettes à un prompt dépérissement ou qui exigent des frais disproportionnés de dépôt ou de garde et en consigner le prix au Trésor.

Lorsque les choses ont un cours de marché, elles ne peuvent être vendues aux enchères que s'il n'est pas possible de les vendre à l'amiable au prix courant.

Art. 273— La consignation ou toute autre mesure équivalente peut également avoir lieu :

- si le débiteur ignore l'identité ou le domicile du créancier,
- si celui-ci, étant frappé d'incapacité

المادة 270 : إذا تم إعذار الدائن فإنه يتتحمل تبعة هلاك الشيء، أو تلفه ويصبح للمدين الحق في إيداع الشيء على نفقة الدائن، والمطالبة بتعويض ما أصابه من ضرر.

المادة 271 : إذا كان محل الوفاء شيئاً معيناً بالذات جاز للمدين أن يحصل على ترخيص من القضاء في إيداعه، فإذا كان هذا الشيء عقاراً أو ما هو معد للبقاء حيث وجد جاز للمدين أن يطلب وضعه تحت الحراسة.

المادة 272 : يجوز للمدين بعد استئذان القضاء أن يبيع بالمزاد العلني الأشياء التي يسرع إليها التلف، أو التي تكفل نفقات باهضة في إيداعها أو حراستها وإيداع ثمن البيع بالخزينة العمومية.

إذا كان للأشياء سعراً معروفاً في السوق فلا تباع بالمزاد العلني إلا إذا تعذر بيعها بالتراضي وبالسعر المتداول عرفاً.

المادة 273 : يحوز القيام بالإيداع أو بكل إجراء مماثل :

- إذا كان المدين يجهل شخصية أو موطن الدائن،
- أو كان الدائن عديم الأهلية، أو

totale ou partielle, n'a pas de représentant ayant pouvoir de recevoir le paiement pour lui,

- si la créance fait l'objet d'un litige entre plusieurs personnes,

- ou s'il y a d'autres raisons sérieuses qui justifient cette mesure.

Art. 274— L'offre réelle vaut paiement en ce qui concerne le débiteur, lorsqu'elle est suivie de consignation, conformément aux dispositions du code de procédure civile, ou de toute autre mesure équivalente, pourvu qu'elle soit agréée par le créancier ou reconnue valable par un jugement passé en force de chose jugée.

Art. 275— Le débiteur qui a fait des offres suivies de consignation ou d'une mesure équivalente, peut retirer ses offres, tant que le créancier ne les a pas acceptées ou qu'elles n'ont pas été reconnues valables par un jugement passé en force de chose jugée, auquel cas les codébiteurs et les cautions ne sont pas libérés.

Mais si le débiteur retire ses offres après leur acceptation par le créancier ou après le jugement les ayant déclaré valables et si ce retrait est accepté par le créancier, celui-ci n'a plus le droit de se prévaloir des sûretés garantissant sa créance; les codébiteurs et les cautions sont, dans ce cas, libérés.

ناقصها، ولم يكن له نائب يقبل عنه الوفاء،

- أو كان الدين محل نزاع بين عدة أشخاص،

- أو كانت هناك أسباب أخرى جدية تبرر هذا الإجراء.

المادة 274 : يقوم العرض الحقيقي بالنسبة إلى المدين مقام الوفاء، إذا تلاه إيداع وفقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية، أو تلاه أي إجراء مماثل يشترط قبول الدائن أو صحته بحكم له قوة الشيء المقضى به.

المادة 275 : إذا عرض المدين على الدائن وأتبع هذا العرض بإيداع أو بإجراء مماثل جاز له الرجوع في عرضه ما دام للدائن لم يقبله أو لم يصدر حكم نهائي بصحته، وفي هذه الحالة لا تبرأ ذمة الشركاء في الدين ولا ذمة الضامنين.

ولكن إذا رجع المدين في عرضه بعد قبوله من الدائن أو بعد صحته بعد الحكم، وقبل الدائن منه هذا الرجوع، لم يكن لهذا الدائن أن يتمسك بما يكفل حظه من تأمينات وتبرأ ذمة الشركاء في الدين، وذمة الضامنين.

Section II

De l'objet du paiement

القسم الثاني
 محل الوفاء

Art. 276— Le paiement doit porter sur l'objet même qui est dû. Le créancier ne peut être contraint de recevoir un autre objet, même de valeur égale ou supérieure.

Art. 277— À moins de convention ou de disposition légale contraires, le débiteur ne peut contraindre le créancier à recevoir un paiement partiel de sa créance.

Dans le cas où la dette est en partie contestée et que le créancier accepte de recevoir le paiement de la partie reconnue de sa créance, le débiteur ne peut pas refuser de payer cette partie.

Art. 278— Lorsque le débiteur étant tenu de payer, outre la dette principale, les frais, fait un paiement qui ne couvre pas la dette et ses accessoires, ce paiement s'impute, à défaut de convention contraire, d'abord sur les frais, puis sur la dette principale.

Art. 279— Si le débiteur est tenu envers le même créancier de plusieurs dettes de même espèce et si le paiement effectué par lui, ne suffit pas à couvrir toutes les dettes, il lui appartient de désigner, lors du paiement, la dette qu'il entend acquitter, pourvu qu'il n'y ait pas d'empêchement légal ou conventionnel à cette désignation.

المادة 276 : الشيء المستحق أصلا هو الذي يكون به الوفاء، فلا يجبر الدائن على قبول شيء غيره ولو كان هذا الشيء مساويا له في القيمة أو كانت له قيمة أعلى.

المادة 277 : لا يجبر المدين الدائن على قبول وفاء جزئي لحقه ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك.

فإذا كان الدين متنازعًا في جزء منه وقبل الدائن استيفاء الجزء المعترض به فليس للمدين رفض الوفاء بهذا الجزء.

المادة 278 : إذا كان المدين ملزما بالوفاء بالمصاريف زيادة على الدائن الأصلي وكان ما أداه لا يفي بالدين مع هذه الملحقات، خصم ما أدى من حساب المصاريف ثم من أصل الدين ما لم يتفق على غير ذلك.

المادة 279 : إذا تعددت الديون في ذمة المدين، وكانت لدائن واحد ومن جنس واحد وكان ما أداه لا يفي بهذه الديون جميعا، جاز للمدين عند الوفاء تعين الدين الذي يريد الوفاء به ما لم يوجد مانع قانوني، أو تعاقدي يحول دون هذا التعين.

Art. 280— À défaut de choix de la part du débiteur, dans les conditions indiquées à l'article 279, le paiement s'impute sur la dette échue ou sur la dette la plus onéreuse, au cas où plusieurs dettes seraient échues.

Art. 281— À moins de convention ou de disposition légale contraires, le paiement doit être effectué dès que l'obligation est définitivement née dans le patrimoine du débiteur.

Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et compte tenu de la situation du débiteur et compte tenu de la situation économique, accorder pour le paiement des délais qui empruntent leur mesure aux circonstances, sans, toutefois, dépasser un an, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en l'état.

En cas d'urgence, la même faculté appartient, en tout état de cause, au jugement des référés.

S'il est sursis à l'exécution des poursuites, les délais fixés par le code de procédure civile pour la validité des procédures d'exécution, sont suspendus jusqu'à l'expiration du délai accordé par le juge.

Art. 282— À moins de convention ou

المادة 280 : إذا لم يعين الدين على الوجه المبين في المادة 279، كان الخصم من حساب الدين الذي حل أجله، أو من الدين الأشد كلفة، وذلك إذا حل أجل ديون متعددة.

المادة 281 : يجب أن يتم الوفاء فور ترتيب الالتزام نهائيا في ذمة المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك.

غير أنه يجوز للقضاء نظرا لمركز المدين، ومراعاة للحالة الاقتصادية أن يمنحوا آجالا ملائمة للظروف دون أن تتجاوز هذه مدة سنة وأن يوقفوا التنفيذ مع إبقاء جميع الأمور على حالها.

وفي حالة الاستعجال يكون من الأجل من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة.

وفي حالة إيقاف التنفيذ فإن الأجل المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية، بصفة إجراءات التنفيذ تبقى موقوفة إلى انقضاء الأجل الذي منحه القاضي.

المادة 282 : إذا كان محل الالتزام

de disposition légale contraires, lorsque l'objet de l'obligation est un corps certain, il doit être livré au lieu où il se trouvait au moment de la naissance de l'obligation.

Pour les autres obligations, le paiement est dû au lieu où se trouve le domicile du débiteur, lors du paiement ou au lieu où se trouve le siège de son entreprise si l'obligation a trait à cette entreprise.

Art. 283— À défaut de stipulation ou de disposition légale contraires, les frais du paiement sont à la charge du débiteur.

Art. 284— Celui qui paye une partie de la dette a le droit d'exiger une quittance pour ce qu'il a payé ainsi que la mention du paiement sur le titre de la créance. Il a également le droit, lorsque la dette est acquittée intégralement, d'exiger la remise ou l'annulation du titre. En cas de perte de celui-ci, il peut demander au créancier une déclaration écrite constatant que le titre a été perdu.

Si le créancier refuse de se conformer aux prescriptions établies par l'alinéa précédent, le débiteur peut consigner l'objet dû.

شيئاً معيناً بالذات، وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الإلتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك.

أما في الإلتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء، أو في المكان الذي يوجد فيه مركز مؤسسته إذاً كان الإلتزام متعلقاً بهذه المؤسسة.

المادة 283 : تكون نفقات الوفاء على المدين، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك.

المادة 284 : يكون لمن قام بالوفاء بجزء من الدين، الحق في مطالبة مخالصة بما وفاه مع التأشير على سند الدين بحصول هذا الوفاء وله أيضاً الحق في مطالبة رد السند أو إلغائه إذا وفى بكل الدين وإذا ضاع السند كان له أن يطلب من الدائن إشهاداً على ضياع هذا السند.

إذا رفض الدائن القيام بما فرضته عليه الفقرة السابقة جاز للمدين إيذاع الشيء المستحق.

Chapitre II

Des moyens d'extinction équivalent au paiement

Section I

De la dation en paiement

Art. 285— Lorsque le créancier accepte en paiement de sa créance, une prestation autre que celle qui lui était due, cette dation en paiement tient lieu de paiement.

Art. 286— Les dispositions relatives à la vente, notamment celles qui concernent la capacité des parties, la garantie d'éviction et celle des vices cachés, s'appliquent à la dation en paiement, en tant qu'elle transfère la propriété de la chose donnée remplacement de la prestation due. Celles qui sont relatives au paiement, notamment celles qui concernent l'imputation et l'extinction des sûretés, lui sont applicables en tant qu'elle éteint la dette.

Section II

De la novation et de la délégation

Art. 287— Il y a novation :

- par changement de dette, lorsque les deux parties conviennent de substituer à l'ancienne obligation une nouvelle différente de la première, quant à son

الفصل الثاني

انقضاء الالتزام بما يعادل الوفاء

القسم الأول

الوفاء بمقابل

المادة 285 : إذا قبل الدائن في إستيفاء حقه مقابلًا استعاض به عن الشيء المستحق قام هذا مقام الوفاء.

المادة 286 : تسري أحكام البيع وخصوصاً ما يتعلق منها بأهلية الطرفين، وبضمان الإستحقاق، وبضمان العيوب الخفية على الوفاء بمقابل فيما إذا كان ينذر ملكية شيء أعطى في مقابلة الدين. وتسرى عليه من حيث أنه يقضى الدين أحكام الوفاء وبالأشخاص ما تعلق منها بتعيين جهة الدفع وانقضاء التأمينات.

القسم الثاني

التجديد والإثابة

المادة 287 : يتجدد الالتزام :

- بتغيير الدين إذا اتفق الطرفان على استبدال الالتزام الأصلي بالتزام جديد يختلف عنه في محله أو في مصدره،

objet ou à sa source,

– par changement de débiteur, lorsque le créancier et un tiers conviennent que ce dernier sera substitué au débiteur primitif et que celui-ci sera libéré de la dette sans qu'il soit besoin de son consentement ou lorsque le débiteur fait accepter par le créancier un tiers consentant à être le nouveau débiteur,

– par changement de créancier, lorsque le créancier, le débiteur et un tiers conviennent que ce dernier deviendra le nouveau créancier,

Art. 288— La novation ne s'accomplit que si les deux obligations, l'ancienne et la nouvelle, sont exemptes de toute cause de nullité.

Si l'ancienne obligation découle d'un contrat annulable, la novation n'est valable que si la nouvelle obligation a été assumée à la fois en vue de confirmer le contrat et de remplacer l'ancienne obligation.

Art. 289— La novation ne se présume point; elle doit être expressément venue ou résulter nettement des circonstances.

En cas particulier, la novation ne résulte pas, sauf convention contraire, de la souscription d'un billet pour une dette préexistante, ni des changements

– بتغيير المدين إذا اتفق الدائن والغير على أن يكون هذا الأخير مدينا مكان المدين الأصلي على أن تبرأ ذمة المدين الأصلي دون حاجة لرضائه، أو إذا حصل المدين على رضا الدائن بشخص أجنبي قبل أن يكون هو المدين الجديد،

– بتغيير الدائن إذا اتفق الدائن والمدين والغير على أن يكون هذا الأخير هو الدائن الجديد.

المادة 288 : لا يتم التجديد إلا إذا كان الالتزام القديم والجديد قد خلا كل منهما من أسباب البطلان.

أما إذا كان الالتزام القديم ناشئا عن عقد قابل للبطلان فلا يكون التجديد صحيح إلا إذا فقد الالتزام الجديد إجازة العقد وإحلاله محل الالتزام القديم.

المادة 289 : لا يفترض التجديد بل يجب الإتفاق عليه صراحة، أو استخلاصه بوضوح من الظروف.

وبوجه خاص لا ينتج التجديد من كتابة سند بدين موجود قبل ذلك، ولو مما يحدث في الالتزام من تغييرات لا تتناول إلا زمان الوفاء،

qui ne portent que sur le temps, le lieu, ou le mode d'exécution de la prestation, ni des modifications qui ne portent que sur les sûretés.

Art. 290- La seule inscription de la dette dans un compte courant, ne constitue point une novation.

Il y a, toutefois, novation lorsque le solde du compte a été arrêté et reconnu; mais si la dette est garantie au moyen d'une sûreté spéciale, celle-ci est conservée à moins de convention contraire.

Art. 291- La novation a pour effet d'éteindre l'obligation ancienne avec ses accessoires et de lui substituer une nouvelle obligation.

Les sûretés garantissant l'exécution de l'ancienne obligation ne garantissent pas la nouvelle, à moins que la loi n'en dispose autrement ou qu'il ne résulte de la convention ou des circonstances, une intention contraire des parties.

Art. 292- Si le débiteur avait fourni des sûretés réelles en garantie de l'obligation ancienne, les dispositions suivantes sont observées dans la convention relative au transfert de ces sûretés à l'obligation nouvelle :

– lorsque la novation a lieu par changement de la dette, le créancier et

أو مكانه، أو كيفية الوفاء به، ولا مما يدخل على الإلتزام من تعديلات لا تتناول إلا التأمينات، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك.

المادة 290 : لا يعد مجرد تقييد الإلتزام في حساب جار تجديدا.

وإنما يتجدد الإلتزام إذا قطع رصيد الحساب وتم إقراره على أنه إذا كان الدين مكفولاً بتأمين خاص فإن هذا التأمين يبقى ما لم يتفق على غير ذلك.

المادة 291 : يترتب على التجديد انقضاء الإلتزام الأصلي بتوابعه، وإنشاء التزام جديد مكانه.

ولا تنتقل التأمينات التي تكفل تنفيذ الإلتزام الأصلي إلا بنص في القانون أو إلا إذا تبين من الاتفاق أو من الظروف أن نية المتعاقدين انصرفت إلى غير ذلك.

المادة 292 : إذا قدم المدين تأمينات حقيقة لكافلة الإلتزام القديم فأن الإتفاق على نقل هذه التأمينات إلى الإلتزام الجديد تراعي فيه الأحكام الآتية :

– إذا كان التجديد بتغيير الدين جاز للدائن وللمدين الإتفاق على انتقال

le débiteur peuvent convenir que ces sûretés seront transférées à la nouvelle obligation dans la mesure où il n'en résulte pas de préjudice aux tiers,

– lorsque la novation a lieu par changement du débiteur, le créancier et le nouveau débiteur peuvent convenir, même sans le consentement du débiteur primitif, que les sûretés réelles seront maintenues,

– lorsque la novation a lieu par changement de créancier, les trois parties contractantes peuvent convenir que les sûretés seront maintenues.

La convention relative au transfert de sûretés réelles n'est opposable aux tiers que si elle est faite en même temps que la novation, sous réserve des dispositions relatives à la publicité foncière.

Art. 293— Le cautionnement réel ou personnel ainsi que la solidarité ne sont transférés à la nouvelle obligation que du consentement des cautions et des codébiteurs solidaires.

Art. 294— Il y a délégation lorsque le débiteur fait accepter par le créancier un tiers consentant à payer la dette en ses lieu et place.

La délégation ne suppose pas nécessairement la préexistence d'une dette

التأمينات للالتزام الجديد، في
الحدود التي لا تلحق ضررا بالغير،

– إذا كان التجديد بتغيير المدين
جاز للدائين وللمدين الجديد الاتفاق
على استبقاء التأمينات العينية دون
حاجة إلى رضا المدين القديم،

– إذا كان التجديد بتغيير الدائن
جاز للأطراف الثلاثة المتعاقدين
الاتفاق على استبقاء التأمينات.

ولا يكون الاتفاق على انتقال
التأمينات العينية نافذا في حق
الغير، إلا إذا تم مع التجديد في وقت
واحد، مع مراعاة الأحكام المتعلقة
بالتسجيل.

المادة 293 : لا تنتقل الكفالة العينية،
أو الشخصية، ولا التضامن إلى
الالتزام الجديد إلا إذا رضي بذلك
الكفلاء والمدينون المتضامنون.

المادة 294 : تتم الإنابة إذا حصل
المدين على رضاء الدائن بشخص
أجنبي يلتزم بوفاء الدين مكان
المدين.

ولا تقتضي الإنابة أن تكون هناك
حتما مديونية سابقة بين المدين

entre le débiteur et le tiers.

والغير.

Art. 295— Lorsque, dans la délégation, les contractants conviennent de substituer à l'ancienne obligation une nouvelle, cette délégation vaut novation par changement du débiteur. Elle a pour effet de libérer le déléataire, pourvu que la nouvelle obligation assumée par le délégué soit valable et que ce dernier ne soit pas insolvable au moment de la délégation.

Toutefois, la novation ne se presume pas en matière de délégation; à défaut de convention sur la novation, l'ancienne obligation subsiste en même temps que la nouvelle.

Art. 296— À moins de convention contraire, l'obligation du délégué envers le déléataire est valable, alors même que son obligation envers le déléguant serait nulle ou sujette à exception, sauf recours du délégué contre le déléguant.

Section III De la compensation

Art. 297— Le débiteur a droit à la compensation de ce qu'il doit au créancier, avec ce qui lui est dû par ce dernier, alors même que les causes des deux dettes seraient différentes, pourvu qu'elles aient pour objet, toutes les

المادة 295 : إذا اتفق المتعاقدون في الإنابة أن يستبدلوا بالتزام سابق التزاماً جديداً كانت هذه الإنابة تجديداً للالتزام بتغيير المدين. ويترتب عليها إبراء ذمة المنينب قبل المناب لديه على أن يكون الالتزام الجديد الذي ارتضاه المناب صحيحاً وألا يكون هذا الأخير معسراً وقت الإنابة.

غير أنه لا يفترض التجديد في الإنابة، فإن لم يكن هناك اتفاق على التجديد بقي الالتزام القديم إلى جانب الالتزام الجديد.

المادة 296 : يكون الالتزام المناب تجاه المناب لديه صحيحاً ولو كان التزامه تجاه المنينب باطلأ أو كان خاصعاً لدفع من الدفوع ما لم يرجع المناب على المنينب، وما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك.

القسم الثالث المقاصلة

المادة 297 : للمدين حق المقاصلة بين ما هو مستحق عليه لدائنٍ مما هو مستحق له تجاهه ولو اختلف سبب الدينين إذا كان موضع كل منهما نقوداً أو مثيليات متحدة النوع والجودة وكان كل منها ثابتًا وخاليًا

deux, des sommes d'argent ou des choses fongibles de même espèce et de même qualité et qu'elles soient certaines, liquides, exigibles et pouvant faire l'objet d'une action en justice.

La remise du paiement par suite d'un délai accordé par le juge ou consenti par le créancier, ne fait pas obstacle à la compensation.

Art. 298- Le débiteur peut se prévaloir de la compensation quant bien même les lieux de paiement des deux dettes seraient différents; mais il doit, dans ce cas, réparer le préjudice éprouvé par le créancier, du fait que celui-ci n'a pu, par suite de la compensation, obtenir ou effectuer la prestation au lieu fixé à cet effet.

Art. 299- La compensation a lieu, quelles que soient les sources des dettes, excepté dans les cas suivants:

- lorsque l'une des deux dettes a pour objet la restitution d'une chose dont le propriétaire a été injustement dépouillé,

- lorsque l'une des deux dettes a pour objet la réalisation d'une chose déposée à usage,

- Lorsque l'une des deux dettes constitue une créance insaisissable.

Art. 300- La compensation n'a lieu

من النزاع ومستحق الأداء صالح
للمطالبة به قضاء.

ولا يمنع المقاصلة تأخر ميعاد الوفاء
لمهلة منحها القاضي أو تبرع بها
الدائن.

المادة 298 : يجوز للمدين التمسك بالمقاضاة ولو اختلف مكان الوفاء في الدينين ولكن يجب عليه في هذه الحالة تعويض الدائن ما لحقه من ضرر لعدم تحكمه بسبب المقاصلة من استيفاء ما له من حق أو الوفاء بما عليه من الدين في المكان الذي عين لذلك.

المادة 299 : تقع المقاصلة مهما اختلفت مصادر الديون فيما عدا الحالات التالية:

- إذا كان أحد الدينين شيئاً نزع دون حق من يد مالكه وكان مطلوباً رده،

- إذا كان أحد الدينين شيئاً موعداً أو معاراً للاستعمال وكان مطلوباً رده،

- إذا كان أحد الدينين حقاً غير قابل للجز.

المادة 300 : لا تقع المقاصلة إلا إذا تمسك

que si elle est opposée par la partie intéressée. On ne peut y renoncer d'avance.

Elle éteint les deux dettes, jusqu'à concurrence de la plus petite, dès qu'elles sont susceptibles de compensation. L'imputation se fait en matière de compensation comme en matière de paiement.

Art. 301- Si le délai de prescription de la créance s'était écoulé au moment où la compensation est opposée, celle-ci a lieu, nonobstant l'exception de prescription si, au moment où la compensation était devenue possible, le délai de prescription n'était pas encore entièrement expiré.

Art. 302- La compensation ne peut avoir lieu au préjudice des droits acquis à un tiers.

Si, à la suite d'une saisie-arrêt pratiquée par un tiers entre les mains du débiteur, celui-ci devient créancier de son créancier, il ne peut pas, au préjudice du saisissant, opposer la compensation.

Art. 303- Si le créancier a cédé sa créance à un tiers, le débiteur qui accepte la cession sans réserve, ne peut plus opposer au cessionnaire la compensation qu'il pouvait opposer avant d'avoir accepté la cession; il peut seulement exercer sa créance contre le

بها من له مصلحة فيها، ولا يجوز التزول عنها قبل ثبوت الحق فيها.

ويترتب عليها انقضاء الدينين بقدر الأقل منهما منذ الوقت الذي يصبحان فيه صالحين للمقاضاة ويكون تعين جهة الدفع في المقاضاة كتعينها في الوفاء.

المادة 301 : إذا مضت على الدين مدة التقادم وقت التمسك بالمقاضاة فلا يمنع ذلك من وقوعها رغم التمسك بالتقادم ما دامت المدة لم تكن قد تمت في الوقت الذي أصبحت فيه تلك المقاضاة ممكنة.

المادة 302 : لا تقع المقاضاة إضرارا بحقوق كسبها الغير.

فإذا أوقع الغير حزا تحت يد المدين ثم أصبح هذا الأخير دائنا لدائنه فلا يجوز له أن يتمسك بالمقاضاة إضرارا للحاجز.

المادة 303 : إذا حول الدائن حقه للغير وقبل المدين الحوالة دون تحفظ فلا يجوز لهذا الأخير أن يتمسك قبل المحوال له بالمقاضاة التي كان تمسك بها قبل قبول للحوالة وليس له إلا الرجوع بحقه على المحيل.

cédant.

Mais le débiteur qui n'a pas accepté la cession et auquel cette dernière a été notifiée, peut, nonobstant cette cession, opposer la compensation.

Section IV

De la confusion

Art. 304— Lorsque les deux qualités de créancier et de débiteur de la même dette se réunissent dans la même personne, la dette s'éteint dans la mesure où il y a confusion.

Lorsque la cause de la confusion vient à disparaître rétroactivement, la dette revit avec ses accessoires à l'égard de tous les intéressés et la confusion est réputée n'avoir jamais eu lieu.

Chapitre III

De l'extinction de l'obligation sans paiement

Section I

De la remise de l'obligation

Art. 305— L'obligation s'éteint par la remise volontaire qui en est faite par le créancier. La remise est parfaite dès qu'elle parvient à la connaissance du débiteur, mais elle devient caduque si

القسم الرابع

اتحاد الديمة

المادة 304 : إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد، انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الديمة.

وإذا زال السبب الذي أدى لاتحاد الديمة وكان لزواله أثر رجعي عاد الدين إلى الوجود بملحقاته بالنسبة إلى المعنين بالأمر ويعتبر اتحاد الديمة كأنه لم يكن.

الفصل الثالث

انقضاء الإلتزام دون الوفاء به

القسم الأول

الإبراء

المادة 305 : ينقضى الإلتزام إذا برأ الدائن مدينه اختيارياً ويتم الإبراء متى وصل إلى علم المدين ولكن يصبح باطلًا إذا رفضه المدين.

elle est refusée par ce dernier.

Art. 306— La remise de l'obligation est soumise aux règles du fonds qui régissent les libéralités.

Aucune forme spéciale n'est requise pour la remise, même si elle a pour objet une obligation dont la naissance était soumise à une forme spéciale prescrite par la loi convenue par les parties.

Section II De l'impossibilité d'exécution

Art. 307— L'obligation s'éteint lorsque le débiteur établit que l'exécution en est devenue impossible par suite d'une cause qui ne peut lui être imputée.

Section III De la prescription

Art. 308— Sauf les cas spécialement prévus par la loi et en dehors des exceptions suivantes, l'obligation se prescrit par quinze ans.

Art. 309— Toute créance périodique et renouvelable, telle que loyers, arérages, traitements, salaires et pensions, se prescrit par cinq ans, même si elle est reconnue par le débiteur.

المادة 306 : تسرى على الإبراء الأحكام الموضوعية التي تسرى على كل تبرع.

ولا يشترط فيه شكل خاص ولو وقع على التزام يشترط لقيمه توافر شكل فرضه القانون أو اتفق عليه المتعاقدان.

القسم الثاني استحالة الوفاء

المادة 307 : يقضى الإلتزام إذا ثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلا عليه لسبب أجنبي عن إرادته.

القسم الثالث التقادم المسقط

المادة 308 : يتقادم الالتزام بانقضاء خمسة عشر سنة فيما عدا الحالات التي ورد فيها نص خاص في القانون وفيما عدا الاستثناءات الآتية :

المادة 309 : يتقادم بخمس سنوات كل حق دوري متجدد ولو أقر به المدين كأجرة المباني، والديون المتأخرة، والمرتبات والأجور، والمعاشات.

Toutefois, les fruits dus par le professeur de mauvaise foi, ainsi que les fruits dus par le gestionnaire d'un bien indivis aux bénéficiaires, ne se prescrivent que par quinze ans.

غير أنه لا يسقط الريع المستحق في ذمة الحائز سيئ النية، ولا الريع الواجب أداؤه على متصرف المال المشاع للمستحقين إلا بانقضاء خمسة عشر سنة.

- قضية رقم 50602 بين (م ح) و (ي أ) قرار 29-05-1989 م.ق. سنة 1990، عدد 3، ص 158، 159، 160 و 161 :

- قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أن التقادم المسقط ينعقد بمراور 5 سنوات على بدل إيجار المحلات السكنية باعتباره من الحقوق الدورية المتتجدة. ومن المقرر أيضاً أن الإيجار طليباً وليس حملياً فسواء نية المستأجر في مجال تسديد الإيجار لا تتحقق إلا بعد توجيه إنذار بالإلاعنة بعقد شرعي باقي دون جدوى بعد مرور شهر كامل على تبليغه، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذين المبدئيين يعد خطأً في تطبيق القانون.

لما كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعن مدین للمطعون ضده ببدل إيجار من أول ديسمبر 1973 إلى 28-05-1983 تاريخ نشر الدعوى، ومرت بذلك مدة 5 سنوات من 01-12-1973 إلى 30-11-1978 وأن مدة التقادم هذه لم تنتهي أو تتوقف، وأن سوء نية الطاعن غير متحققة ومن ثم فإن قضاة الإستئناف بتائيدهم الحكم المستأنف فيما يخص تسديد الإيجار المحمد، فإنهم بقضائهم كما فعلوا أخطؤوا في تطبيق القانون. ومتنى كان كذلك استوجب نقض وإبطال القرار المطعون فيه.

Art. 310- Les créances dues aux médecins, chirurgiens, chirurgiens-dentistes, sages-femmes, pharmaciens, avocats, ingénieurs, architectes, experts, syndics, courtiers, professeurs ou enseignants et éducateurs, se prescrivent par deux ans, pourvu que ces créances leur soient dues en rémunération d'un travail rentrant dans l'exercice de leur profession ou en remboursement des frais qu'ils ont déboursés.

المادة 310 : تقادم بستين حقوق الأطباء، والصيادلة، والمحامين، والمهندسين والخبراء، ووكلاء التفليسية، والسماسرة، والأساتذة، والمعلمين بشرط أن تكون هذه الحقوق واحبة لهم جزاء عمما أدوه من عمل مهنتهم وعما تکدوه من مصاريف.

Art. 311- Les impôts et droits dus à l'État se prescrivent par quatre ans. La prescription des impôts et droits annuels commence à courir à partir de la fin de l'exercice pour lequel ils sont dus; celle des droits à percevoir sur les actes judiciaires, à partir de la date de clôture des débats dans le procès au sujet duquel ces actes ont été établis.

Se prescrit également par quatre ans, le droit de répéter les impôts et droits indûment payés. Cette prescription commence à courir à partir de la date du paiement.

Les dispositions précédentes s'appliquent sans préjudice des dispositions prévues dans les lois spéciales.

Art. 312- Se prescrivent par un an, les créances suivantes :

- les sommes dues aux marchands et fabricants pour les fournitures faites à des personnes qui ne font pas commerce des objets fournis, ainsi que celles dues aux hôteliers et restaurateurs pour le logement, la nourriture ou les débours faits pour leurs clients,
- les sommes dues aux ouvriers et autres salariés pour leurs rémunérations.

Celui qui invoque cette prescription d'un an, doit prêter serment qu'il a effectivement acquitté la dette. Le juge

المادة 311 : تتقادم بأربع سنوات الضرائب، والرسوم المستحقة للدولة ويبداً سريان التقادم والرسوم السنوية من نهاية السنة التي تستحق عنها وفي الرسوم المستحقة عن الأوراق الفضائية من تاريخ انتهاء المراقبة في الدعوى أو من تاريخ تحريرها إذا لم تحصل مرافعة.

ويتقادم بأربع سنوات أيضاً الحق في المطالبة برد الضرائب والرسوم التي دفعت بغير حق ويبداً سريان التقادم من يوم دفعها.

ولا تخل الأحكام السابقة بأحكام النصوص الواردة في القوانين الخاصة.

المادة 312 : تتقادم بسنة واحدة الحقوق الآتية:

– حقوق التجار، والصناع عن أشياء وردوها لأشخاص لا يتجررون فيها، وحقوق وأصحاب الفنادق والمطاعم عنأجر الإقامة، وثمن الطعام وكل ما صرفوه لحساب عملائهم،

– المبالغ المستحقة للعمال والأجراء الآخرون مقابل عملهم.

يجب على من يتمسك بالتقادم لسنة، أن يحلف اليمين على أنه أدى الدين فعلاً وهذه اليمين توجه

défère, d'office, le serment. Si le débiteur est décédé, le serment est déféré aux héritiers ou, s'ils sont mineurs, à leurs tuteurs, pourvu qu'ils aient à déclarer qu'ils ne savent pas que la dette existe ou qu'ils savent que le paiement a eu lieu.

Art. 313— La prescription des créances prévues aux articles 309 et 311, court à partir du jour où les prestations ont été effectuées par les créances, alors même que ces deniers continuerait à fournir d'autres prestations.

Lorsque l'une de ces créances a été constatée par un acte écrit, elle ne se prescrit que par quinze ans.

Art. 314— Le délai de prescription se compte par jours, non par heures; le jour initial n'est pas compté et la prescription n'est acquise que si le dernier jour est révolu.

Art. 315— La prescription ne court, sauf disposition spéciale, qu'à dater du jour où la créance est devenue exigible.

Notamment, elle ne court, à l'égard d'une créance soumise à une autre condition suspensive, qu'à partir du jour où la condition se réalise, à l'égard d'une action en garantie d'éviction, qu'à partir du jour où l'éviction a lieu, à l'égard d'une créance à terme, qu'à partir de l'expiration du terme.

Lorsque la date de l'exigibilité de la créance dépend de la volonté du créancier, la prescription court du jour où celui-

تلقائياً من القاضي إلى ورثة المدين أو إلى أوصيائهم إن كان الورثة قاصرين على أنهم لا يعلمون بوجود الدين أو يعلمون بحصول الوفاء.

المادة 313 : يبدأ سريان التقادم في الحقوق المذكورة في المادتين 309 و 311 من الوقت الذي يتم فيه الدائنون تقديم خدماته ولو استمرروا في أداء خدمات أخرى. وإذا حرر سند بحق من هذه الحقوق فلا يتقادم الحق إلا بانقضاء خمسة عشر سنة.

المادة 314 : تحسب مدة التقادم بالأيام لا بالساعات، ولا يحسب اليوم الأول وتكميل المدة بانقضاء آخر يوم منها.

المادة 315 : لا يبدأ سريان التقادم فيما لم يرد فيه نص خاص إلا من اليوم الذي يصبح فيه الدين مستحق الأداء. وخصوصاً لا يسري التقادم بالنسبة إلى دين معلق على شرط واقف إلا من اليوم الذي يتحقق فيه الشرط وبالنسبة إلى ضمان الإستحقاق إلا من الوقت الذي يثبت فيه الإستحقاق، وبالنسبة إلى الدين المؤجل إلا من الوقت الذي ينقض فيه الأجل.

وإذا كان تحديد ميعاد الوفاء متوقفاً على إرادة الدائن سرى التقادم من

ci a eu la possibilité d'exprimer sa volonté.

Art. 316— La prescription ne court point toutes les fois qu'il y a un obstacle, dûment justifié, qui empêche le créancier de réclamer sa créance.

Elle ne court point non plus entre représentant et représenté. La prescription dont le délai est de moins de cinq ans, ne court point contre les incapables, les absents et les personnes condamnées à des peines criminelles s'ils n'ont pas de représentant légal.

La prescription dont le délai est supérieur à cinq ans, ne court pas contre les personnes visées à l'alinéa précédent, même si elles sont pourvues d'un représentant légal, pendant toute la période de leur incapacité.

الوقت الذي يتمكن فيه الدائن من إعلان إرادته.

المادة 316 : لا يسري التقاضي كلما وجد مانع مبرر شرعاً يمنع الدائن من المطالبة بحقه كما لا يسري فيما بين الأصيل والنائب.
ولا يسري التقاضي الذي تزيد مدة عن خمس سنوات في حق عديمي الأهلية والغائبين والمحكم عليهم بعقوبات جنائية إذا لم يكن لهم نائب قانوني. ولا يسري التقاضي الذي تزيد مدة على خمس سنوات في حق عديمي الأهلية والغائبين والمحكم عليهم بعقوبات جنائية إذا لم يكن لهم نائب قانوني.
ولا يسري التقاضي الذي تزيد مدة على خمس سنوات في حق الأشخاص المذكورين في الفقرة السابقة ولو كان لهم نائب قانوني طيلة مدة عدم أهليتهم.

- قضية رقم 197177 بين (ب ل) و(ب س) قرار 31-07-2000 م.ق. سنة 2001، عدد 1، ص 245، 246، 247 و 248

- قرار المحكمة العليا :

المستفاد من القرار المطعون فيه أن الطاعنة التماس الحكم بإثبات حقوقها في التركى على أساس أن الطاعن حاز العقارات بصفة عاصب لها في تركه والدها، لأن قضاة المجلس أغفلوا الرد على هذا الدفع الجوهرى مبررین قضاءهم بأن المطعون ضده يستفيد من التقاضي المكتسب وهو قضاء لا يستقيم ومتضيّعات المادة 316 من القانون.

المدنى التي تقرر بأنه يسري التقاضي كلما وجد مانع مبرر شرعاً يمنع الدائن من المطالبة بحقه وعلى هذا الأساس فإن المانع الذي يوقف مدة الحيازة قد يكون إلى جانب المانع المادى مانعاً أدبياً يتخلّى في العلاقة بين الحائز والمالك ومن هذا تكون الحيازة مشوبة بيعيب اللبس فيما تترتب أثارها. ومتى كان كذلك فإن القضاة أغفلوا في تطبيق القانون وأساءوا فهمه فيما يعرض قرارهم للنقض .

Art. 317- La prescription est interrompue par une demande en justice, même faite à un tribunal incomptent, par un commandement ou une saisie, par la demande faite par le créancier tendant à faire admettre sa créance à la faillite du débiteur ou dans une distribution ou par tout acte accompli par le créancier au cours d'une instance, en vue de faire valoir sa créance.

المادة 317 : ينقطع التقادم بالطالة
القضائية ولو رفعت الدعوى إلى
محكمة غير مختصة بالتنبيه أو
بالحجز، وبالطلب الذي يتقدم به
الدائن لقبول حقه في تفليسه
المدين أو في توزيع أو بأي عمل
يقوم به الدائن أثناء مراقبة لإثبات
حقه.

- قضية رقم 162901 بين (ش ع) و (م و إ م أ ب) قرار 13-05-1998 م.ق. سنة 1998، عدد 2، ص 62، 63، 64 :
قرار المحكمة العليا :

مفاد نص المادة 317 من القانون المدني "ان التقادم ينقطع بالطالة
ال القضائية ولو رفعت الدعوى الى محكمة غير مختصة بالتنبيه او بالحجز
وبالطلب الذي يتقدم به الدائن في تفليسه المدين او في توزيع او بأي عمل
يقوم به الدائن أثناء مراقبة لإثبات حقه".
ولما تبين- من قضية الحال- أن الطاعن تمكّن بإنقطاع التقادم عند لجوئه
إلى تحكيم نقيب المحامين طبقاً للمادة 6 من الاتفاق النبرم بينه وبينه
المطعون ضدها، إلا أن هذا التحكيم الذي لجأ إليه الطاعن ليس من شأنه أن
يفضي إلى إنقطاع التقادم، كما أنه لا يندرج ضمن الحالات المنصوص عليها
في المادة 317 من القانون المدني ويناء عليه فإن نعي الطاعن على القرار
المطعون فيه في غير محله، مما يتعين التصریح برفضه.

المادة 318 : ينقطع التقادم إذا أقر
المدين بحق الدائن إقراراً صريحاً
أو ضمنياً

Art. 318- La prescription est interrompue par la connaissance, expresse ou tacite, du droit du créancier par le débiteur.

Est considéré comme reconnaissance tacite, le fait par le débiteur de laisser entre les mains du créancier un gage en garantie de sa dette.

ويعتبر إقراراً ضمنياً أن يترك
المدين تحت يد الدائن مالاً له
مرهوناً رهناً حيازياً تأميناً لوفاء
الدين.

- قضية رقم 145038 بين (ب) و (س ع) ومن معه قرار 23-04-1997 ص 72، 73 و 74 :
قرار المحكمة العليا :
 من المقرر قاتلنا أنه "ينقطع التقادم إذا أقر المدين بحق الدائن إقرارا ضريحا أو ضمنيا" ولما ثبت بأن الطاعن قد أثار دفعا بانقطاع التقادم بتقديم وصل بدفع المستحقات، فإن هذه الواقعة في حالة ثبوتها من شأنها أن تشكل دفعا جزئيا للحقوق المطلوبة وبالتالي إقرارا ضمنيا من قبل الطاعن.
 ولما تبين أن قضاة المجلس لم يعتدو بالدفع المثار، فإنهم لم يبيّنوا موقفهم من الواقعة المذكورة والنتائج القانونية المترتبة عنها، فإنهم يكونون قد عرضوا قرارهم للنقض.

Art. 319— Lorsque la prescription est interrompue, une nouvelle prescription commence à courir à partir du moment où l'acte interruptif a cessé de produire son effet. La nouvelle prescription a la même durée que la première.

Toutefois, si la dette a été constatée par un jugement passé en force de chose jugée, ou s'il s'agit d'une dette qui se prescrit par un an et dont la prescription a été interrompue par la reconnaissance du débiteur, elle ne se prescrit plus que par quinze ans, à moins que la dette constatée par jugement ne comprenne des obligations périodiques et renouvelables qui ne sont devenues exigibles qu'après le jugement.

Art. 320— La prescription éteint l'obligation, mais elle laisse, toutefois, subsister une obligation naturelle.

المادة 319 : إذا انقطع التقادم بدأ تقادم جديد يسري من وقت انتهاء الأثر المترتب على سبب الانقطاع وتكون مدة هذه هي مدة التقادم الأول.

غير أنه إذا حكم بالمدين وحاز الحكم قوة الشيء المقضى به أو إذا كان الدين يتقادم بسنة وانقطع تقادمه بإقرار المدين، كانت مدة التقادم الجديد خمسة عشر سنة إلا أن يكون الدين المحكوم به متضمنا لالتزامات دورية متتجدة لا تستحق الأداء إلا بعد صدور الحكم.

المادة 320 : يترتب على التقادم انقضاء الإلتزام، ولكن يتختلف في ذمة المدين التزام طبيعي وإذا سقط

Lorsqu'une dette s'éteint par prescription, ses accessoires s'éteignent également, alors même que la prescription particulière s'appliquant à ces derniers ne serait pas accomplie.

Art. 321- Le tribunal ne peut soulever d'office la prescription.

Celle-ci doit être demandée par le débiteur, par l'un de ses créanciers ou par toute personne intéressée, alors même que le débiteur omet de le faire.

La prescription peut être opposée, en tout état de cause, même en appel.

Art. 322- On ne peut renoncer à la prescription avant d'avoir acquis le droit de s'en prévaloir, ni convenir d'un délai autre que celui qui est fixé par la loi.

Mais toute personne ayant la capacité de disposer de ses droits peut renoncer, même tacitement, à une prescription dont elle peut se prévaloir; toutefois, la renonciation faite en fraude des droits des créanciers, ne leur est pas opposable.

الحق بالتقادم تسقط معه ملحقاته ولو لم تكتمل مدة التقادم الخاصة بهذه الملحقات.

المادة 321 : لا يجوز للمحكمة أن تقتضي تلقائياً بالتقادم بل يجب أن يكون ذلك بناءً على طلب المدين أو من أحد دائنيه، أو أي شخص له مصلحة فيه ولو لم يتمسك المدين به.

ويجوز التمسك بالتقادم في أية حالة من حالات الدعوى ولو أمام المحكمة الاستئنافية.

المادة 322 : لا يجوز التنازل عن التقادم قبل ثبوت الحق فيه، كما لا يجوز الاتفاق على أن يتم التقادم في مدة تختلف عن المدة التي عينها القانون.

وإنما يجوز لكل شخص يملك التصرف في حقوقه أن يتنازل ولو ضمناً عن التقادم بعد ثبوت الحق فيه غير أن هذا التنازل لا ينفذ في حق الدائنين إذا صدر إضراراً بهم.

TITRE VI**De la preuve de l'obligation****Chapitre I****De la preuve par écrit****باب السادس****إثبات الالتزام****الفصل الأول****إثبات بالكتابية**

Art. 323— Le créancier doit apporter la preuve de l'obligation et le débiteur, celle de sa libération.

المادة 323 : على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه.

- قضية رقم 49767 بين (ت ج) و(س ح) قرار 03-06-1987م.ق سنة 1990،
عدد 3، ص 30، 31 و 32
قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أنه على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد إنهاكاً لقواعد الإثبات.

لما كان من الثابت في قضية الحال أن كلام مالك العمارنة والمقابل لم يحدداً بعقد مكتوب مبلغ الأشغال المتفق على إنجازها، فإن قضاة الإستئناف بتأييدهم الحكم المستأنف لديهم القاضي على الطاعن أن يدفع للمطعون ضده المبلغ المتبقى في ذمته دون مطالبته بإقامة الدليل على إدعائه ودون اللجوء لخبرة، انتهكوا قواعد الإثبات.
ومتنى كان كذلك استوجب نقض وإبطال القرار المطعون فيه.

Art. 324— (*Loi n° 88-14 du 3 mai 1988*) L'acte authentique est celui dans lequel un fonctionnaire, un officier public ou une personne chargée d'un service public constate, dans les formes légales et dans les limites de son pouvoir et de sa compétence ou des déclarations, à lui, faites par les intéressés.

المادة 324 : (القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988) العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واحتضانه.

Art. 324 bis 1— (*Loi n° 88-14 du 3 mai 1988*) Outre les actes que la loi assujettit impérativement à la forme

المادة 324 مكرر 1 : (القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988) زيادة عن العقود التي يأمر القانون باختصارها

authentique, les actes portant mutation d'immeuble ou de droits immobiliers, de fonds de commerce ou d'industrie, ou tout élément les composant, les cessions d'actions ou de parts de sociétés, les baux ruraux, les baux commerciaux, les gérances de fonds de commerce ou d'établissements industriels doivent, à peine de nullité, être dressés en la forme authentique et le paiement du prix effectué entre les mains de l'officier public qui a instrumenté ou rédigé l'acte.

Doivent également être constatés, à peine de nullité, par acte authentique et les numéraires provenant de ces opérations, déposés entre les mains de l'officier public qui a instrumenté les actes constitutifs ou modificatifs de société.

إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عنصرها، عن أصحابها من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد

كما يجب، تحت طائلة البطلان، إثبات العقود المؤسسة أو المعدلة للشركة بعقد رسمي. وتودع الأموال الناتجة عن هذه العمليات لدى الضابط العمومي المحرر للعقد.

**- قضية رقم 138806 بين (م) و (ك ر) م.ق سنة 1997، عدد 1، ص 87، 88 و 89
قرار 1996-07-09 المحكمة العليا :**

من المقرر قانونا أنه زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب وتحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية في شكل رسمي. ولما ثبت أن قضاة الموضوع لم يطبقوا المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، بل اعتمدوا في إثبات علاقة الإيجار على توافق الطاعن فعليا بالمحل المتنازع عليه، فإنهم قد خرقوا القانون مما يعرض قرارهم للنقض.

Art. 324 bis 2– (Loi n° 88-14 du 3 mai 1988) Les actes authentiques sont signés par les parties, les témoins s'il y a lieu, et l'officier public fait mention

المادة 324 مكرر 2 : (القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988) توقع العقود الرسمية من قبل الأطراف والشهود عند الاقتضاء، يؤشر

à la fin de l'acte.

S'il y a des parties ou des témoins qui ne savent ou ne peuvent signer, l'officier public fait mention, à la fin de l'acte, de leurs déclarations à cet égard. Elles apposent leurs empreintes digitales, sauf empêchement majeur.

En outre, lorsque le nom, l'état, la demeure et la capacité civile des parties ne sont pas connus de l'officier public, ils lui sont attestés par deux témoins majeurs, sous leur responsabilité.

Art. 324 bis 3– (Loi n° 88-14 du 3 mai 1988) Les actes solennels sont, à peine de nullité, reçus par l'officier public en présence de deux témoins instrumentaires.

Art. 324 bis 4– (Loi n° 88-14 du 3 mai 1988) Dans les actes translatifs ou déclaratifs de propriété immobilière, l'officier public énonce la nature, la situation, la contenance, les tenants et aboutissants des immeubles, les noms des précédents propriétaires et, autant que faire se peut, le caractère et la date des mutations successives.

Art. 324 bis 5– (Loi n° 88-14 du 3 mai 1988) L'acte authentique fait foi de ses énoncations jusqu'à inscription en faux; il est exécutoire sur toute l'étendue du territoire national.

الضابط العمومي على ذلك في آخر العقد.

وإذا كان بين الأطراف أو الشهود من لا يعرف أو لا يستطيع التوقيع يبين الضابط العمومي في آخر العقد تصريحاتهم في هذا الشأن ويضعون بصماتهم ما لم يكن هناك مانع قاهر.

وفضلا عن ذلك، إذا كان الضابط العمومي يجهل الاسم والحالة والسكن والأهلية المدنية للأطراف، يشهد على ذلك شاهدان بالغان تحت مسؤوليتهما.

المادة 324 مكرر 3 : (القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988) يتلقى الضابط العمومي، تحت طائلة البطلان، العقود الرسمية، بحضور شاهدين.

المادة 324 مكرر 4 : (القانون المدني رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988) يبين الضابط العمومي في العقود الناقلة أو المعلنة عن ملكية عقارية، طبيعة حالات ومضمون، وحدود العقارات وأسماء المالكين السابقين، وعند الإمكان صفة وتاريخ التحويلات المتتالية.

المادة 324 مكرر 5 : (القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988) يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره. ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني.

قضية رقم 146497 بين (ج ع) و (ورثة ع ل) قرار 17-07-1996 م.ق سنة 1997، عدد 1، ص 28، 29، 30، 31، 32 و 33

- قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أنه "يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره"

ومن المقرر أيضاً "أن الأحكام التي حازت قوة الشيء المقصي فيه تكون حجة بما فصلت فيه"

ولما كان ثابتاً في قضية الحال أن قضاة المجلس لما قضوا بإبطال عقد البيع الرسمي على أساس أن البائع "مورث المطعون ضدهم" كان مصاباً بمرض عقلي وقت إبرام البيع دون إثبات هذا المرض بخبرة عقلية يأمر بها القضاة، مع أن نفس المجلس سبق له وأن قرر بموجب قرار صادر في 16-03-1994، بأن المطعون ضدهم لم يتثبتوا بأن مورثهم كان فاقداً لقواته العقلية زمن إبرام البيع وأكدوا سلامته هذا البيع وتوافره على أركانه الشرعية، وترتيب كل أثاره القانونية.

ولما تراجع نفس المجلس عن القرار السابق الذي أصبح نهائياً، فلا يمكنه عندئذ لنفس الأسباب والأطراف والموضوع النظر فيه من جديد لسبق الفصل في النزاع بصورة نهائية. ويكونون بمخالفتهم لذلك قد خرقوا مبدأ حجية الشيء المقصي فيه ولما تراجع نفس المجلس عن القرار السابق الذي أصبح نهائياً، فلا يمكنه عندئذ لنفس الأسباب والأطراف والموضوع النظر فيه من جديد لسبق الفصل في النزاع بصورة نهائية. ويكونون بمخالفتهم لذلك قد خرقوا مبدأ حجية الشيء المقصي فيه.

المادة 324 مكرر 6 : (القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988) يعتبر العقد الرسمي حجة لمحظى الاتفاق المبرم بين الأطراف المتعاقدة وورثتهم وذوي الشأن.

غير أنه في حالة شكوى بسبب تزوير في الأصل، يوقف تنفيذ العقد محل الاحتجاج بتوجيه الاتهام، وعند رفع دعوى فرعية بالتزوير، يمكن للمحاكم، حسب الظروف، إيقاف تنفيذ العقد مؤقتاً.

Néanmoins, en cas de plainte en faux au principal, l'exécution de l'acte argué de faux sera suspendue par la mise en accusation et, en cas d'inscription de faux, faite incidemment, les tribunaux pourront, suivant les circonstances, suspendre provisoirement

l'exécution de l'acte.

Art. 324 bis 7– (Loi n° 88-14 du 3 mai 1988) L'acte authentique fait foi entre les parties, même de ce qui n'y est exprimé qu'en termes énonciatifs, pourvu que l'énonciation ait un rapport direct avec la disposition. Les énonciations étrangères à la disposition ne peuvent servir que comme commencement de preuve.

المادة 324 مكرر 7 : (القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988) يعتبر العقد الرسمي حجة بين الأطراف حتى ولو لم يعبر فيه إلا ببيانات على سبيل الإشارة، شريطة أن يكون لذلك علاقة مباشرة مع الإجراء. ولا يمكن استعمال البيانات التي ليست لها صلة بالإجراء سوى كبداية للثبوت.

Art. 325– Lorsque l'original de l'acte authentique existe, les expéditions ou photocopies font foi dans la mesure où elles seront certifiées conformes à l'original.

La copie est considérée comme conforme à l'original dès lors qu'elle n'est contestée par aucune des parties; en cas de contestation, il y a lieu au collationnement de la copie sur l'original.

المادة 325 : إذا كان أصل الورقة الرسمية موجودا، فإن صورتها الرسمية خطية كانت أو فوتوغرافية تكون حجة بالقدر الذي تكون فيه مطابقة للأصل.

وتعتبر الصورة مطابقة للأصل ما لم ينزع في ذلك أحد الطرفين، فإن وقع نزع ففي هذه الحالة تراجع الصورة على الأصل.

Art. 326– Lorsque l'original de l'acte authentique n'existe plus, sa copie fait foi dans les conditions suivantes :

- les premières expéditions, qu'elles soient ou non revêtues de la formule exécutoire, font la même foi que l'original, quand leur apparence extérieure ne permet pas d'en suspecter la conformité avec l'original,

- la même valeur est accordée aux copies officielles de ces premières expéditions, mais dans ce cas, chacune

المادة 326 : إذا لم يوجد أصل الورقة الرسمية كانت الصورة حجة على الوجه الآتي :

يكون للصور الرسمية الأصلية تنفيذية كانت أو غير تنفيذية حجية الأصل متى كان مظهرها الخارجي لا يسمح بالشك في مطابقتها للأصل.

ويكون للصور الرسمية المأخوذة من الصور الأصلية الحجية ذاتها ولكن يجوز في هذه الحالة لكل من

des parties peut demander le collationnement de la copie sur la première expédition,

– quant aux copies officielles des copies des premières expéditions, elles peuvent, suivant le cas, être considérées seulement comme simples renseignements.

Art. 326 bis 1– (Loi n° 88-14 du 3 mai 1988) La transcription d'un acte sur les registres publics ne pourra servir que de commencement de preuve par écrit; il faudra même pour cela :

1– qu'il soit constant que toutes les minutes du notaire de l'année dans laquelle l'acte paraît avoir été fait soient perdues, ou que l'on prouve que la perte de la minute de cet acte a été faite par un accident particulier,

2– qu'il existe un répertoire en règle du notaire qui constate que l'acte a été fait à la même date.

Lorsqu'au moyen du concours de ces deux circonstances la preuve par témoins sera admise, il sera nécessaire que ceux qui ont été témoins de l'acte, s'ils existent encore, soient entendus.

Art. 326 bis 2– (Loi n° 88-14 du 3 mai 1988) L'acte qui n'est point authentique par incomptence ou in-

الطرفين أن يطلب مراجعتها على الصورة الأصلية التي أخذت منها.

أما ما يؤخذ من صور رسمية للصورة المأخوذة من النسخ الأولى فلا يعتد به إلا لمجرد الاستئناس تبعا للظروف.

المادة 326 مكرر 1 : (القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988) يعتبر تقييد العقد الوارد في السجلات العمومية إلا كبداية للإثبات بالكتابة ويجب لذلك :

1– أن يثبت أنه تم فقد جميع أصول الموثق لسنة التي يبدو أنه تم تحرير العقد خلالها، أو أن يثبت أن فقدان أصل هذا العقد قد كان نتيجة حادث خاص.

2– أن يكون فهرس قانوني لدى الموثق، يبين فيه أن العقد قد حرر في نفس التاريخ.

وعندما يقبل الإثبات بالبينة باقتراض هاتين الحالتين يصبح من الضروري الاستماع لمن كان شاهدا على العقد إن كان على قيد الحياة.

المادة 326 مكرر 2 : (القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988) يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة

capacité de l'officier public ou par défaut de forme vaut comme écriture privée s'il est signé des parties.

أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل، كمحرر عرفي إذا كان موقعها من قبل الأطراف.

Art. 327 – L'acte sous-seing privé est réputé émaner de la personne à qui sont attribuées l'écriture et la signature y apposées, à moins de désaveu formel de sa part. Les héritiers ou les ayants cause de cette personne ne sont pas tenus de faire ce désaveu et peuvent se contenter de déclarer sous serment qu'ils ne savent pas que l'écriture et la signature appartiennent à leur auteur.

المادة 327 : يعتبر العقد العرفي صادراً ممن وقعه ما لم ينكر صراحةً ما هو منسوب إليه من خط وإمضاء. أما ورثته أو خلفه فلا يطلب منهم الإنكار، ويكتفى أن يحلفوا يميناً بأنهم لا يعلمون أن الخط أو الإمضاء هو لمن تلقوا منه هذا الحق.

- قضية رقم 45658 بين (خ ب) و (م ز) قرار 07-12-1987 م.ق. سنة 1990، عدد 4، ص 61، 62 و 63 :

قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أن العقد يتم بمجرد تبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما، ومن المقرر أيضاً أن العقد العرفي يعتبر صادراً ممن وقعه ما لم ينكر صراحةً ما هو منسوب إليه، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه في غير محله ويستوجب رفضه. لما كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعن لا ينكر اتفاقه مع مطلقةه باقتسامه المنزل الزوجي معها والزوجية قائمة بينهما طبقاً للعقد العرفي الممضى من قبليه، فإن قضاة المجلس بتائيدهم الحكم المستأنف لديهم القاضى بارجاع الغرفة والكتبه للمطعون ضدها طبقوا صحيح القانون. ومتنى كان ذلك استوجب رفض الطعن.

Art. 328 – L'acte sous seing privé ne fait foi de sa date à l'égard des tiers, qu'à partir du moment où il acquiert date certaine. L'acte acquiert date certaine à partir :

– de sa date d'enregistrement,

المادة 328 : لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتاً ابتداء:

– من يوم تسجيله،

- du jour où sa substance est constatée dans un autre acte dressé par un fonctionnaire public,
 - du jour du visa apposé sur le titre par un officier public compétent,
 - du jour du décès de l'un de ceux dont il porte l'écriture et la signature.
- Toutefois, le juge peut, en tenant compte des circonstances, écarter l'application de ces dispositions quand il s'agit de quittances.

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام،
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص،
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء.

غير أنه للقاضي تبعاً للظروف، رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يتعلق بالمخالصات.

المادة 329 : تكون للرسائل الموقعة عليها قيمة الأوراق العرفية من حيث الإثبات.

وتكون للبرقيات هذه القيمة أيضاً إذا كان أصلها المودع في مكتب التصدير موقعاً عليه من مرسلها، وتعتبر البرقية مطابقة لأصلها حتى يقوم الدليل على عكس ذلك.

وإذا تلف أصل البرقية فلا تعتبر نسختها إلا لمجرد الاستئناس.

المادة 330 : دفاتر التجار لا تكون حجة على غير التجار. غير أن هذه الدفاتر عندما تتضمن بيانات تتعلق بتوريدات قام بها التجار، يجوز للقاضي توجيه اليمين المتممة إلى أحد الطرفين فيما يكون إثباته بالبينة.

Art. 330– Les relatives de commerce ne font pas foi à l'égard des non-commerçants. Toutefois, lorsque ces livres portent des mentions relatives à des fournitures faites par les commerçants, le juge peut, dans la mesure où la preuve testimoniale est admise, défer-

er le serment suppléatoire à l'une ou l'autre des parties.

Les livres des commerçants font foi contre eux.

Mais si ces livres sont régulièrement tenus, la personne qui veut en tirer une preuve à son appui n'est pas admise à en diviser le contenu et à écarter ce qui est contraire à ses prétentions.

وتكون دفاتر التجار حجة على هؤلاء التجار . ولكن إذا كانت هذه الدفاتر منتظمة فلا يجوز لمن يريد استخلاص دليل لنفسه أن يجزئ ما ورد فيها واستبعاد منه ما هو مناقض لدعواه.

Art. 331- Les registres et papiers domestiques ne font foi contre la personne dont ils émanent que dans les deux cas suivants :

– lorsque celle-ci y énonce formellement qu'elle a reçu un paiement,

– lorsqu'elle y déclare formellement avoir voulu que les mentions qu'elle a portées sur ces registres et papiers tiennent lieu de tirer en faveur de celui au profit duquel ces mentions établissent un droit.

المادة 331 : لا تكون الدفاتر والأوراق المنزلية حجة على من صدرت منه إلا في الحالتين الآتيتين:

– إذا ذكر فيها صراحة أنه استوفى ديناً،

– إذا ذكر فيها صراحة أنه قصد بما دونه في هذه الدفاتر والأوراق أن تقوم مقام السند لمن أثبت حقاً لمصلحته.

Art. 332- Lorsqu'une mention portant libération du débiteur, même non signée par le créancier, est écrite sur le titre de la créance, elle fait foi contre le créancier, dès lors que le titre n'est jamais sorti de sa possession, sauf la preuve contraire.

المادة 332 : التأشير على سند بما يستفاد منه براءة ذمة المدين حجة على الدائن إلى أن يثبت العكس ولو لم يكن التأشير موقعاً منه ما دام السند لم يخرج قط من حيازته.

وكذلك يكون الحكم إذا أثبت الدائن بخطه دون توقيع ما يستفاد منه براءة ذمة المدين في نسخة أصلية

Il en est de même de la mention portant libération du débiteur et écrite de la main du créancier, sans porter sa

signature, sur le double original du titre ou sur une quittance, si ce double ou cette quittance est entre les mains du débiteur.

أخرى، أو في مخالصة وكانت النسخة أو المخالصة في يد المدين.

Chapitre II De la preuve par témoins

الفصل الثاني الإثبات بالبينة

Art. 333— Sauf disposition légale contraire et en dehors des matières commerciales, la preuve d'un acte juridique, ou celle de l'extinction de l'obligation, ne peut être faite par témoins si sa valeur est supérieure à 1 000 DA ou est indéterminée.

L'obligation est estimée d'après sa valeur au moment de la conclusion de l'acte juridique. La preuve par témoins est admise si la valeur de l'obligation n'excède 1 000 DA que par l'effet de la réunion des accessoires au capital.

Si l'instance comprend plusieurs demandes provenant de sources multiples, chacune des demandes dont la valeur n'excède pas 1 000 DA, peut être prouvée par témoins, quand bien même l'ensemble de ces demandes dépasserait cette somme et alors même qu'elles auraient leurs sources dans des rapports ayant lieu entre les mêmes parties ou dans des actes juridiques de même nature. Il en est de même de tout paiement dont la valeur n'excède pas 1 000 DA.

المادة 333 : في غير المواد التجارية إذا كان التصرف القانوني تزيد قيمته على 1000 دينار جزائري أو كان غير محدد القيمة فلا تجوز البينة في إثبات وجوده أو انقضائه ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك.

ويقدر الالتزام باعتبار قيمته وقت صدور التصرف ويجوز الإثبات بالبينة إذا كانت زيادة الالتزام على ألف دينار جزائري لم تأت إلا من ضمن الملحقات إلى الأصل.

وإذا اشتملت الدعوى على طلبات متعددة ناشئة عن مصادر متعددة جاز الإثبات بالبينة في كل طلب لا تزيد قيمته على ألف دينار جزائري ولو كانت هذه الطلبات في مجموعها تزيد على هذه القيمة، ولو كان منشؤها علاقات بين الخصوم أنفسهم أو تصرفات قانونية من طبيعة واحدة، وكذلك الحكم في كل وفاء لا تزيد قيمته على ألف دينار جزائري.

Art. 334— La preuve par témoins n'est pas admise, alors même que la valeur n'excéderait pas 1 000 DA :

- lorsqu'il s'agit de prouver, contre ou outre le contenu d'un acte authentique,
- si l'objet de la demande constitue le solde ou une partie d'une créance qui ne peut être prouvée que par écrit,
- si l'une des parties en cause, après avoir formulé une demande excédant de 1.000 DA, a réduit sa demande à une valeur ne dépassant pas ce chiffre.

Art. 335— Lorsque la preuve par écrit est exigée, la preuve par témoins peut être admise s'il existe un commencement de preuve par écrit.

Constitue un commencement de preuve par écrit, tout écrit émanant de la partie adverse et susceptible de rendre vraisemblablement l'existence de l'acte allégué.

المادة 334 : لا يجوز الإثبات بالبينة ولو لم تزد القيمة على ألف دينار جزائي

– فيما يخالف أو يجاوز ما اشتمل عليه مضمون عقد رسمي

– إذا كان المطلوب هو الباقي، أو هو جزء من حق لا يجوز إثباته إلا بالكتابة،

– إذا طالب أحد الخصوم في الدعوى بما تزيد قيمته على ألف دينار جزائي ثم عدل عن طلبه إلا ما لا يزيد على هذه القيمة.

المادة 335 : يجوز الإثبات بالبينة فيما كان يجب إثباته بالكتابة فإذا وجد مبدأ ثبوت بالكتابة.

وكل كتابة تصدر من الخصم ويكون من شأنها أن تجعل وجود التصرف المدعى به قريب الاحتمال، تعتبر مبدأ ثبوت بالكتابة.

– قضية رقم 22117 بين (م خ) و(ف ص) قرار 19-05-1982 م.ق. سنة 1989،

عدد 1، ص 29، 30 و 31

– قرار المحكمة العليا :

إن النزاع القائم بين الزوج والزوجة حول المصوغ الذي عجزت عن إثبات ملكيته لها بالكتابة سوى حيازتها لبعض الفاتورات دون تشكيل دليل كامل لملكيتها له كله، فإنه يجوز حسمه بوسيلة إثبات أخرى كاليمين المتممة، ما دامت الفاتورات المذكورة تشكل لصالح الزوجة قرينة جديرة التعزيز

بهذه الوسيلة الى جانب المصوغات التي تنسب عادة بالنظر الى طبيعتها الى المرأة. والقضاء الذين استبعدوا طلب الزوجة الرامي الى تثبيت ادعائهما بالشهود، يكونون قد خالفوا أحكام المادة 335 ق.م التي تجيز في مقتضياتها حسم النزاع بوسائل إثبات غير الكتابة مما يتعين معه نقض القرار.

المادة 336 : يجوز الإثبات بالبينة فيما كان يجب إثباته بالكتابة.

- إذا وجد مانع مادي أو أدبي يحول دون الحصول على دليل كتابي،

- إذا فقد الدائن سنته الكتابي بسبب أجنبى خارج عن إرادته.

Chapitre III Des présomptions

Art. 337- La présomption légale dispense de toute autre preuve celui au profit duquel elle est édictée. Toutefois, cette présomption peut, à moins que la loi n'en dispose autrement, être combattue par la preuve contraire.

Art. 338- Les jugements passés en force de chose jugée font foi des droits qu'ils consacrent. La présomption qui en résulte ne peut être combattue par aucune preuve, mais elle n'existe que

الفصل الثالث القرائن

المادة 337 : القرينة القانونية تغنى من تقررت لمصلحته عن أية طريقة أخرى من طرف الإثبات، غير على أنه يجوز نقض هذه القرينة بالدليل العكسي ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك.

المادة 338 : الأحكام التي حازت قوة الشيء المقضي به تكون حجة بما فصلت فيه من الحقوق، ولا يجوز قبول أي دليل ينقض هذه القرينة ولكن لا تكون لتلك الأحكام هذه

par rapport aux litiges qui s'élèvent entre les mêmes parties agissant dans les mêmes qualités et qui portent sur des droits ayant le même objet et la même cause.

Cette présomption ne peut être soulevée d'office par le tribunal.

الحجية إلا في نزاع قام بين الخصوم أنفسهم، دون أن تتغير صفاتهم وتعلق حقوق لها نفس المحل والسبب.

ولا يجوز للمحكمة أن تأخذ بهذه القرينة تلقائياً.

- قضية رقم 54168 بين (ف ع) و (ع م و ع ح) قرار 15-11-1989 : قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أن الحكم لا يحوز حجية الشيء المضني فيه إلا بتوافر عناصر ثلاثة هي : وحدة الأطراف دون أن تتغير صفاتهم - وحدة الموضوع - وحدة السبب، ومن ثم فإن القضاء بخلاف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون . ولما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاعة الإستئناف استندوا على مبدأ حجية الشيء المضني فيه دون إبراز عناصره خاصة وأن الطاعنين دفعوا بعدم توافرها، فإنهم بقضائهم كما فعلوا خرقوا هذا المبدأ ومنعوا المجلس الأعلى من استعمال رقتبه . ومتنى كان كذلك استوجب نقض القرار .

Art. 339- La décision de la juridiction répressive ne lie le juge civil que par rapport aux faits sur lesquels elle s'est prononcée et devait nécessairement se prononcer.

المادة 339 : لا يرتبط القاضي المدني بالحكم الجنائي إلا في الواقع التي فصل فيها هذا الحكم وكان فصله فيها ضرورياً .

Art. 340- Les présomptions qui ne sont point établies par la loi sont laissées à l'appréciation du juge. La preuve au moyen de ces présomptions n'est admise que dans les cas où la loi admet la preuve par témoins.

المادة 340 : يترك لتقدير القاضي استنباط كل قرينة لم يقررها القانون ولا يجوز الإثبات بهذه القرائن إلا في الأحوال التي يجيز فيها القانون الإثبات بالبينة .

Chapitre IV De l'aveu

الفصل الرابع الإقرار

Art. 341— L'aveu est la reconnaissance d'un fait juridique faite en justice par la partie contre laquelle ce fait est allégué et au cours de l'instance y relative.

المادة 341 : الإقرار هو اعتراف الخصم أمام القضاء بواقعة قانونية مدعى بها عليه وذلك أثناء السير في الدعوى المتعلقة بها الواقعة.

- قضية رقم 144603 بين (ع م) و (فريقي س) قرار 13-11-1996 م.ق سنة 1996، عدد 2، ص 49، 50، 51 و 52

- قرار المحكمة العليا : من المقرر قانوناً أن الإقرار القضائي يقتصر على ذلك الإعتراف الذي يصدر من الخصم أثناء سير الدعوى حول وقائع تتعلق بها ويكون حجة على المقر.

ومن ثم فإن الإقرار الذي يصدر من الخصم أثناء مرافعة سابقة ولو أمام نفس الجهة القضائية فإنه يعتبر إقراراً غير قضائياً، وتختلف حجيته عن الأول، وعليه فإن قضاة مجلس تلمسان بتكييفهم الخاطئ لتصريحات الطاعن في الدعوى السابقة يمكنون قد عرضوا قرارهم للنقض.

- قضية رقم 49562 بين (ف غ) و (غ ط) قرار 07-12-1988

- قرار المحكمة العليا : من المقرر قانوناً أن الإقرار الذي لا يكون أمام القضاء وخارج سير الدعوى لا يعتبر إقراراً ولا يحتج به على المقر، ومن ثم فإن القضاء بخلاف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون.

ولما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة الإستئناف استبعدوا إنكار الطاعنين بناءً على أنهما أقرراً أمام الخبير بأنهم يريدون التخلص من الأرض محل النزاع، فإنهم بقضائهم كما فعلوا خالفوا أحكام المادة 341 من القانون المدني فضلاً عن أنهما تنادلوا عن سلطتهم للخبير.

ومتى كان ذلك استوجب نقض القرار.

Art. 342— L'aveu fait pleine foi contre celui qui l'a fait.

Il ne peut être divisé contre lui, à moins qu'il ne porte sur plusieurs faits et que l'existence de l'un d'eux n'implique pas

المادة 342 : الإقرار حجة قاطعة على المقر.

ولا يتجزأ الإقرار على صاحبه إلا إذا قام على وقائع متعددة وكان وجود واقعة منها لا يستلزم حتماً وجود الواقعة

الأخرى.

nécessairement celle des autres.

- قضية رقم 215174 بين (س أ) و (ع س) قرار 09-05-2000 م.ق سنة 2000، عدد 2، ص 134، 135، 136 و 137 - قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أن "الإقرار حجة قاطعة على المقر. ولا يتجزأ الإقرار على صاحبه إلا إذا قام على وقائع متعددة وكان وجود واقعة منها لا يستلزم حتماً وجود الوقائع الأخرى". من الثابت أن إقرار المدين الطاعن بالمعاملة التجارية موضوع الدين المتنازع عليه يرتب ثبوت الدين المطالب به في ذمته. وبالتالي فإن القرار المطعون فيه لما أسس ثبوت الدين في ذمة الطاعن بناء على إقراره ورفض زعمه تسديد هذا الدين لعدم تقديم ما ثبتت براءة ذمته، فإنه طبق القانون تطبيقاً سليماً ولم يخالف نص المادة 342 من القانون المدني لأن الإقرار بواقعة المعاملة تختلف عن واقعة تسديد الدين. وببناءً عليه يتعين رفض الطعن.

Chapitre V Du serment

الفصل الخامس اليمن

Art. 343- Chaque partie peut déférer le serment décisoire à l'autre partie. Toutefois, le juge peut empêcher la délation du serment si la partie qui le défère le fait abusivement.

Celui auquel le serment a été déféré peut le référer à l'autre partie. Toutefois, le serment ne peut être référé, lorsqu'il a pour objet un fait qui n'est point commun aux deux parties, mais qui est personnel à celui auquel le serment avait été déféré.

Art. 344- Le serment décisoire ne peut être déféré sur un fait contraire à

المادة 343 : يجوز لكل من الخصميين أن يوجه اليمين الحاسمة إلى الخصم الآخر غير أنه يجوز للقاضي منع توجيه هذه اليمين إذا كان الخصم متعرضاً في ذلك.

ولمن وجهت إليه اليمين أن يردها على خصمها غير أنه لا يجوز ردتها إذا قامت اليمين على واقعة لا يشترك فيها الخصمان بل يستقل بها شخص من وجهت إليه اليمين.

المادة 344 : لا يجوز توجيه اليمين الحاسمة في واقعة مخالفة للنظام

l'ordre public. Le fait qui en est l'objet, doit être personnel à la partie à laquelle le serment est déféré; si le fait n'est pas personnel à cette partie, le serment porte sur la simple connaissance que celle-ci a eu de fait.

Il peut être déféré en tout état de cause.

العام. ويجب أن تكون الواقعية التي تقوم عليها اليمين متعلقة بشخص وجهت إليه اليمين فإن كانت غير شخصية له قامت اليمين على مجرد علمه بها.

ويجوز أن توجه اليمين الحاسمة في أية حالة كانت عليها الدعوى.

Art. 345— La partie qui a déféré ou référé le serment ne peut plus se rétracter, dès que l'adversaire a accepté de prêter ce serment.

Art. 346— lorsque le serment déféré ou référé a été prêté, l'adversaire n'est point recevable à en prouver la fausseté. Toutefois, lorsque cette fausseté a été établie par une décision de la juridiction répressive, la partie lésée par le faux serment peut demander une réparation sans préjudice des voies de recours éventuelles contre le jugement rendu à son encontre.

المادة 345 : لا يجوز لمن وجه اليمين أو ردها أن يرجع في ذلك متى قبل خصم حلف تلك اليمين.

المادة 346 : لا يجوز للخصم إثبات كذب اليمين بعد تأديتها من الخصم الذي وجهت إليه أو ردت عليه غير أنه إذا أثبتت كذب اليمين بحكم جنائي فإن للخصم الذي أصابه ضرر منها أن يطالب بالتعويض دون إخلال بما قد يكون له من حق في الطعن على الحكم الذي صدر ضده.

Art. 347— Celui auquel le serment est déféré et qui le refuse sans le référer à son adversaire, ou l'adversaire a qui le serment a été référé et qui le refuse doit succomber dans sa demande.

المادة 347 : كل من وجهت إليه اليمين فنكل عنها دون ردها على خصميه وكل من ردت عليه اليمين فنكل عنها، خسر دعواه.

Art. 348— Le juge peut d'office déferer le serment à l'une des parties pour en faire dépendre, soit son jugement sur le fond du litige, soit le montant de la condamnation.

المادة 348 : للقاضي أن يوجه اليمين تلقائيا إلى أي من "الخصمين" ليبني على ذلك حكمه في موضوع الدعوى أو في ما يحكم به.

Pour que le juge puisse déferer ce serment, la demande ne doit pas être pleinement justifiée, ni être totalement dénuée de preuve.

Art. 349– Celui auquel le juge a déferé le serment supplémentaire, ne peut le référer à son adversaire.

Art. 350– Le juge ne peut déferer au demandeur le serment supplémentaire sur la valeur de la chose demandée, que lorsqu'il est impossible de constater autrement cette valeur.

Le juge fixe, même en ce cas, la somme jusqu'à concurrence de laquelle le demandeur sera cru sur son serment.

TITRE VII

Des contrats portant sur la propriété

Chapitre I

Du contrat de vente

Section I

Dispositions générales

I – Des éléments de la vente

Art. 351– La vente est un contrat par lequel le vendeur s'oblige à transférer la propriété d'une chose ou tout autre droit patrimonial à l'acheteur qui doit lui en payer le prix.

ويشترط في توجيه هذه اليمين ألا يكون في الدعوى دليل كامل، وإلا تكون الدعوى خالية من أي دليل.

المادة 349 : لا يجوز للخصم الذي وجه إليه القاضي اليمين المتممة أن يردها على خصمه.

المادة 350 : لا يجوز للقاضي أن يوجه إلى المدعي اليمين المتممة لتحديد قيمة المدعي به إلا إذا استحال تحديد هذه القيمة بطريقة أخرى.

ويحدد القاضي حتى في هذه الحالة حداً أقصى لقيمة التي يصدق فيه المدعي بيمينه.

باب السابع

العقود المتعلقة بالمملكة

الفصل الأول

عقد البيع

القسم الأول

أحكام عامة

1- أركان البيع

المادة 351 : البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدٍ.

Art. 352— L'acheteur doit avoir une connaissance suffisante du bien vendu. Cette connaissance est réputée suffisante si le contrat contient la désignation du bien vendu et de ses qualités essentielles de façon à en permettre l'identification.

S'il est mentionné dans le contrat de vente que le bien vendu est connu de l'acheteur, celui-ci n'a plus le droit de demander l'annulation du contrat pour défaut de connaissance, à moins qu'il ne prouve la fraude du vendeur.

Art. 353— Lorsque la vente est faite sur échantillon, le bien vendu doit être conforme à l'échantillon.

Si l'échantillon se détériore ou périt chez l'un des contractants, même sans faute, il incombe à ce contractant, vendeur ou acheteur, d'établir que la chose est ou non conforme à l'échantillon.

Art. 354— Dans la vente sous réserve de dégustation, il appartient à l'acheteur d'agréer l'objet vendu comme bon lui semble, mais il doit déclarer son agrément dans le délai fixé par la convention ou par l'usage. la vente n'est conclue qu'à partir de cette déclaration.

Art. 355— Dans la vente à l'essai, l'acheteur a la faculté d'agréer l'objet vendu ou de le refuser. Le vendeur est

المادة 352 : يجب أن يكون المشتري عالماً بالمبیع علماً كافياً ويعتبر العلم كافياً إذا اشتمل العقد على بيان المبیع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف عليه.

وإذا ذكر في عقد البيع أن المشتري عالماً بالمبیع سقط حق هذا الأخير في طلب إبطال البيع بدعوى عدم العلم به إلا إذا أثبت غش البائع.

المادة 353 : إذا انعقد البيع بالعينة يجب أن يكون المبیع مطابقاً لها وإذا تلفت العينة أو هلكت في يد أحد المتعاقدين ولو دون خطاً كان على المتعاقدين بأنعاً أو مشترياً، أن يثبت أن الشيء مطابق أو غير مطابق للعينة.

المادة 354 : يتبعن على المشتري في البيع بشرط المذاق أن يقبل المبیع كيـفـما شاءـ غيرـ أنهـ يـجبـ عـلـيـهـ أنـ يـعلـنـ بـقـولـهـ فـيـ الأـجـلـ المـحـدـدـ بـعـدـ الـاتـفاـقـ أـوـ الـعـرـفـ،ـ وـ لـاـ يـنـعـدـ الـبـيـعـ إـلـاـ مـنـ يـوـمـ هـذـاـ الإـلـانـ.

المادة 355 : في البيع على شرط التجربة يجوز للمشتري أن يقبل المبیع أو يرفضه وعلى البائع أن

tenu de lui en permettre l'essai. Si l'acheteur refuse l'objet vendu, il doit notifier son refus dans le délai convenu et, à défaut, dans un délai raisonnable que le vendeur fixe. Passé ce délai, le silence de l'acheteur qui avait la possibilité d'essayer l'objet vendu vaut agrément.

La vente à l'essai est réputée conclue sous la condition suspensive de l'agrément, à moins qu'il ne résulte de la convention ou des circonstances qu'elle est conclue sous condition résolutoire.

Art. 356- La détermination du prix peut se limiter à l'indication des bases sur lesquelles ce prix est fixé ultérieurement.

Lorsque la vente est faite au cours du marché, on doit dans le doute, considérer comme le prix convenu le cours du marché du lieu et du temps où l'objet vendu doit être délivré à l'acheteur; à défaut, on doit se référer au cours du marché du lieu dont les cours sont considérés, par les usages, comme devant être applicables.

Art. 357- Lorsque les contractants n'ont pas fixé le prix, la vente n'est pas nulle s'il résulte des circonstances qu'ils ont entendu adopter les prix pratiqués généralement dans le commerce ou dans leurs rapports réciproques.

يمكنه من التجربة فإذا رفض المشتري المباع يجب عليه أن يعلن الفض في المدة المتفق عليها فإن لم يكن هناك اتفاق على المدة ففي مدة معقولة يعينها البائع، فإذا انقضت هذه المدة وسكت المشتري مع تمكنه من تجربة المباع أعتبر سكوته قبولاً.

يعتبر البيع على شرط التجربة بيعاً موفقاً على شرط القبول إلا إذا تبين من الاتفاق أو الظروف أن البيع معلقاً على شرط فاسخ.

المادة 356 : يجوز أن يقتصر تقدير ثمن البيع على بيان الأسس التي يحدد بمقتضاها فيما بعد.

وإذا وقع الاتفاق على أن الثمن هو سعر السوق وجب عند الشك الرجوع إلى سعر السوق الذي يقع فيه تسليم المباع للمشتري في الزمان، والمكان، فإذا لم يكن مكان التسليم سوقاً وجب الرجوع إلى سعر السوق في المكان الذي يقضي العرف أن تكون أسعاره هي السارية.

المادة 357 : إذا لم يحدد المتعاقدان ثمن البيع، فلا يتترتب على ذلك بطlan البيع متى تبين من أن المتعاقدين قد نويوا الاعتماد على السعر المتداول في التجارة، أو السعر الذي جرى عليه التعامل بينهما.

Art. 358– Lorsqu'un immeuble a été vendu avec lésion de plus d'un cinquième, le vendeur a une action en supplément de prix pour obliger l'acheteur à parfaire les quatre-cinquièmes du prix normal.

Pour savoir s'il y a lésion de plus d'un cinquième, il faut estimer l'immeuble suivant sa valeur au moment de la vente

Art. 359– L'action en supplément de prix pour cause de lésion se prescrit par trois ans à partir du jour de l'acte de vente; ce délai court pour les incapables à partir de la cessation de l'incapacité.

L'exercice de cette action ne préjudice pas aux tiers de bonne foi ayant acquis des droits réels sur l'immeuble vendu.

Art. 360– Il n'y a point de recours pour lésion dans les ventes faites aux enchères publiques en vertu de la loi.

II – Des obligations du vendeur

Art. 361– Le vendeur est obligé d'accomplir tout ce qui est nécessaire pour opérer le transfert du droit vendu à l'acheteur et de s'abstenir de tout ce qui pourrait rendre ce transfert impossible ou difficile.

المادة 358 : إذا بيع عقار بغير يزيد عن الخمس فلليائع الحق في طلب تكميلة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل.

ويجب لتقدير ما إذا كان الغبن عن الخمس أن يقوم العقار بحسب قيمته وقت البيع.

المادة 359 : تسقط بالتقادم دعوى تكميلة الثمن بسبب الغبن إذا انقضت ثلاثة سنوات من يوم انعقاد البيع. وبالنسبة لعدم الأهلية فمن يوم انقطاع سبب العجز.

ولا تلحق هذه الدعوى ضررا بالغير الحسن النية إذا كسب حقا عينيا على العقار المباع.

المادة 360 : لا يجوز الطعن بالغبن في بيع تم بطريق المزاد العلني بمقتضى القانون.

2- التزامات البائع

المادة 361 : يلتزم البائع أن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المباع إلى المشتري وأن يمتنع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا.

Art. 362- Dans la vente en bloc, la propriété est transférée à l'acheteur de la même manière que la propriété d'un corps certain.

Il y a vente en bloc même lorsque la fixation du prix dépend de la détermination de la contenance de l'objet vendu.

Art. 363- Dans la vente à crédit, le vendeur peut stipuler que le transfert de la propriété à l'acheteur est soumis à la condition suspensive du paiement intégral du prix, même si l'objet vendu a été délivré.

Si le prix est payable par versement, les contractants peuvent stipuler que le vendeur en retiendra une partie à titre de réparation en cas de résolution, pour défaut de paiement de tous les versements. Toutefois, le juge peut, suivant les circonstances, réduire le montant de réparation convenue, par application des dispositions de l'article 184, alinéa 2.

Lorsque l'acheteur a acquitté tous les versements, il est réputé avoir acquis la propriété de l'objet vendu rétroactivement depuis le jour de la vente.

Les dispositions des trois alinéas ci-dessus s'appliquent quand bien même les contractants ont qualifié de location le contrat de vente.

المادة 362 : تنتقل الملكية في البيع الجزاف إلى المشتري بنفس الطريقة التي تنتقل بها ملكية الشيء المعين.

ويعتبر البيع جزافا ولو كان تعين الثمن موقوفا على تحديد قدر الشيء المباع.

المادة 363 : إذا كان ثمن البيع مؤجلا جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفا على دفع الثمن كله ولو تم تسليم الشيء المباع.

فإذا كان الثمن يدفع أقساطا جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستتبقي البائع جزءا منه على سبيل التعويض في حالة ما إذا وقع فسخ البيع بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط. ومع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه وفقا للفقرة الثانية من المادة 224.

وإذا وفي المشتري جميع الأقساط يعتبر أنه تملك الشيء المباع من يوم البيع.

تسري أحكام الفقرات الثلاثة السابقة حتى ولو أعطى المتعاقدان للبيع صفة الإيجار.

Art. 364— Le vendeur est obligé de délivrer à l'acheteur l'objet vendu dans l'état où il se trouvait au moment de la vente.

المادة 364 : يلتزم البائع بتسلیم الشيء المبیع للمشتري في الحالة التي كان عليها وقت البيع.

Art. 365— Lorsque la contenance de l'objet vendu a été indiquée dans le contrat, le vendeur, à moins de convention contraire répond du défaut de contenance conformément à l'usage. Toutefois, l'acheteur ne peut demander la résolution du contrat pour défaut de contenance, à moins d'établir que le déficit atteint une importance telle que s'il en avait eu connaissance, il n'aurait pas conclu le contrat. Si, au contraire, il apparaît que la contenance de l'objet vendu excède celle qui est indiquée dans le contrat, et si le prix était fixé d'après l'unité, l'acheteur doit, si la chose ne peut être divisée sans préjudice, payer un supplément de prix, à moins que l'excédent ne soit énorme, auquel cas il peut demander la résolution du contrat. Le tout, sauf convention contraire.

المادة 365 : إذا عين في عقد البيع مقدار المبیع كان البائع مسؤولاً عما نقص منه بحسب ما يقضى به العرف غير أنه لا يجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد لنقص في البيع إلا إذا ثبت أن النقص يبلغ من الأهمية درجة لو كان يعلمها المشتري لاما أتم البيع.
وبالعكس إذا تبين أن قدر الشيء المبیع يزيد على ما ذكر بالعقد، وكان الثمن مقدراً بحسب الوحدة وجب على المشتري إذا كان المبیع غير قابل للتقسيم أن يدفع ثمناً زائداً إلا إذا كانت الزيادة فاحشة ففي هذه الحالة يجوز له أن يطلب فسخ العقد كل هذا ما لم يوجد اتفاق يخالفه.

Art. 366— En cas de déficit ou d'excédent de contenance, le droit de l'acheteur de demander une réduction du prix ou la résolution du contrat et celui du vendeur de demander un supplément de prix, se prescrivent par une année à partir du moment de la délivrance effective de l'objet vendu.

المادة 366 : إذا وجد في قدر المبیع نقص أو زيادة فإن حق المشتري في طلب إنقاوص الثمن، أو فسخ العقد وحق البائع في طلب تكميلة الثمن يسقطان بالتقادم بعد مضي سنة من وقت تسليم المبیع تسليماً فعلياً.

Art. 367— La délivrance consiste dans

المادة 367 : يتم التسلیم بوضع

la mise de l'objet vendu à la disposition de l'acheteur de façon à ce qu'il puisse en prendre possession et en jouir sans obstacle alors même qu'il n'en a pas pris livraison effective, pourvu que le vendeur lui ait fait connaître que l'objet est à sa disposition. Elle s'opère de la manière à laquelle se prête la nature de l'objet vendu.

La délivrance peut avoir lieu par le simple consentement des contractants si l'objet vendu était, dès avant la vente, détenu par l'acheteur ou si le vendeur avait continué à garder l'objet vendu à un autre titre que celui de propriétaire.

Art. 368- Si l'objet vendu doit être expédié à l'acheteur, la délivrance n'a lieu, à moins de convention contraire, que lorsque l'objet lui sera parvenu.

Art. 369- Si l'objet vendu pérît avant la délivrance par suite d'une cause non imputable au vendeur, la vente est résolue et le prix doit être restitué à l'acheteur, à moins que celui-ci n'ait été, avant la perte, mis en demeure de prendre livraison de l'objet vendu.

Art. 370- Si l'objet vendu diminue de valeur par détérioration, avant la délivrance, l'acheteur a la faculté soit de demander la résolution de la vente au cas où la diminution de valeur serait d'une importance telle qu'elle aurait empêché la conclusion de la vente, si cette diminution

المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسلماً مادياً ما دام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليميه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع.

وقد يتم التسليم بمجرد تراضي الطرفين على البيع إذا كان المبيع موجوداً تحت يد المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقي المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر لا علاقة له بالملكية.

المادة 368 : إذا وجب تصدير المبيع إلى المشتري فلا يتم التسليم إلا إذا وصل إليه ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك.

المادة 369 : إذا هلك المبيع قبل تسليمه بسبب لا يد للبائع فيه سقط البيع واسترد المشتري الثمن إلا إذا وقع الهلاك بعد إعداد المشتري بتسليم المبيع.

المادة 370 : إذا نقصت قيمة المبيع قبل التسليم لتلف أصابه جاز للمشتري إما أن يطلب فسخ البيع إذا كان النقص جسدياً بحيث لو طرأ قبل العقد لما أتم البيع وإما أن يبقى البيع مع إنفاس الثمن.

était survenue avant le contrat, soit de maintenir la vente avec réduction du prix.

Art. 371— Le vendeur garantit que l'acheteur ne sera pas troublé dans la jouissance du bien vendu ni en totalité ni en partie, que le trouble provienne de son propre fait, ou qu'il provienne du fait d'un tiers ayant sur l'objet vendu au moment de la vente un droit opposable à l'acheteur. Le vendeur est tenu de la garantie, encore que le droit du tiers soit postérieur à la vente, pourvu qu'il procède du vendeur lui-même.

Art. 372— Lorsqu'une action en revendication est introduite contre l'acheteur, le vendeur auquel l'instance a été dénoncée doit, suivant les cas et conformément aux dispositions du code de procédure civile, intervenir à l'instance pour assister l'acheteur ou prendre fait et cause pour lui.

Si la dénonciation a lieu en temps utile, le vendeur qui n'est pas intervenu dans l'instance, doit répondre de l'éviction à moins qu'il ne prouve que le jugement rendu dans l'instance a été la conséquence du dol ou d'une faute grave de l'acheteur.

Si l'acheteur ne dénonce pas l'instance au vendeur en temps utile, et se trouve évincé par décision passée en force de chose jugée, il perd son recours en garantie, si le vendeur établi que s'il

المادة 371 : يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمباع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل الغير يكون له وقت البيع حق على المباع يعارض به المشتري. ويكون البائع مطالباً بالضمان ولو كان حق ذلك الغير قد ثبت بعد البيع وقد آلت إليه هذا الحق من البائع نفسه.

المادة 372 : إذا رفعت على المشتري دعوى استحقاق المباع كان على البائع حسب الأحوال ووفقاً لقانون الإجراءات المدنية أن يتدخل في الخصومة إلى جانب المشتري أو أن يحل فيها محله إذا أعلم البائع في الوقت المناسب ولم يتدخل في الخصم وجب عليه الضمان، إلا إذا أثبت أن الحكم الصادر في الدعوى كان نتيجة تدليس، أو خطأ جسيم صادر من المشتري.

فإذا لم يخبر المشتري البائع بدعوى الاستحقاق في الوقت المناسب وصدر عليه حكم حاز قوة الشيء المقضي به فإنه يفقد حق الرجوع بالضمان إذا أثبت البائع أن

était intervenu dans l'instance, il aurait réussi à faire rejeter l'action en revendication.

Art. 373- Le recours en garantie appartient à l'acheteur, quand bien même celui-ci aurait de bonne foi reconnu le bien fondé de la prétention du tiers ou aurait transigé avec lui sans attendre une décision judiciaire, pourvu qu'il ait dénoncé l'instance au vendeur en temps utile et l'ait vainement invité à prendre fait et cause pour lui. Le tout, à moins que le vendeur ne prouve que la prétention du tiers n'était pas fondée.

Art. 374- Lorsque l'acheteur a évité l'éviction totale ou partielle de l'objet vendu par le paiement d'une somme d'argent ou l'exécution d'une autre prestation, le vendeur peut se libérer des conséquences de la garantie en lui remboursant la somme payée, ou la valeur de la prestation accomplie, avec tous les dépens.

Art. 375- En cas d'éviction totale, l'acheteur peut réclamer au vendeur :

- la valeur du bien au moment de l'éviction;
- la valeur des fruits que l'acheteur a dû restituer au propriétaire qui l'a évincé;

التدخل في الدعوى كان يؤدي إلى رفض دعوى الاستحقاق.

المادة 373 : إن الرجوع بالضمان هو حق يثبت للمشتري ولو اعترف عن حسن نية بحق الغير أو تصالح معه دون أن يتضرر حكما قضائيا متى أخبر البائع بالدعوى في الوقت المناسب ودعاه يحل بمحله فيها دون جدوى، كل ذلك ما لم يثبت البائع أن الغير لم يكن على حق في دعواه.

المادة 374 : عندما يتجنب المشتري نزع اليد عن الشيء المبought كله أو بعضه بدفع مبلغ من النقود أو بأداء شيء آخر، فعلى البائع أن يتخلص من نتائج الضمان بأن يرد للمشتري ما دفعه من النقود أو قيمة ما أداه من شيء آخر مع مصاريف الخصم.

المادة 375 : في حالة نزع اليد الكلي عن المبought فللمشتري أن يطلب من البائع :

– قيمة المبought وقت نزع اليد،

– قيمة الثمار التي ألزم المشتري بردها إلى المالك الذي نزع يد المشتري عن المبought،

- les impenses utiles qu'il peut réclamer audit propriétaire, ainsi que les dépenses d'agrément si le vendeur était de mauvaise foi;
- tous les frais de l'action en garantie et de l'action en revendication, sauf ceux que l'acheteur aurait pu éviter en dénonçant au vendeur cette dernière action, conformément à l'article 373;
- et, en général, la réparation des pertes éprouvées et du gain manqué par suite de l'éviction.

Le tout, à moins que l'acheteur ne fonde son recours sur une demande en résolution ou une annulation de la vente.

Art. 376— En cas d'éviction partielle, ou de charge grevant le bien vendu, l'acheteur peut, si la perte qui en est résultée est d'une importance telle que s'il l'avait connue il n'aurait pas contracté, réclamer au vendeur les sommes indiquées à l'article 375, moyennant restitution de l'objet vendu et des profits qu'il en a retirés.

Lorsque l'acheteur préfère garder l'objet vendu, ou que la perte subie par lui n'atteint pas le degré de gravité prévu à l'alinéa précédent, il a seulement le droit de demander une réparation du préjudice qu'il a subi par suite de l'éviction.

- المصاريق النافعة التي يمكنه أن يطلبها من صاحب المبيع وكذلك المصاريق الكمالية إذا كان البائع سيئ النية،³⁷³

- جميع مصاريق دعوى الضمان ودعوى الاستحقاق باستثناء ما كان المشتري يستطيع أن يتقيه منها لو أعلم البائع بهذه الدعوى الأخيرة طبقاً للمادة³⁷³

- وبوجه عام تعويضه عما لحقه من الخسائر وما فاته من كسب بسبب نزع اليد عن المبيع.

كل ذلك ما لم يقم المشتري دعواه على طلب فسخ البيع أو إبطاله.

المادة 376 : في حالة نزع اليد الجزئي عن البيع، أو في حالة وجود تكاليف عنه وكانت خسارته المشتري قد بلغت قدرًا لو علمه المشتري لما أتم العقد، كان له أن يطالب "البائع" بالمبالغ المبينة بالمادة³⁷⁵ مقابل رد المبيع مع الانتفاع الذي حصل عليه منه.

وإذا اختار المشتري استبقاء المبيع، أو كانت الخسارة التي لحقته لم تبلغ القدر المشار إليه في الفقرة السابقة لم يكن له سوى المطالبة بحق التعويض عنضر الذي لحقه بسبب نزع اليد عن المبيع.

Art. 377- Les contractants peuvent, par suite des conventions particulières, aggraver la garantie de l'éviction, la restreindre ou la supprimer.

Le vendeur est présumé avoir stipulé ne peut pas garantir contre une servitude apparente ou déclarée par lui à l'acheteur.

Est nulle toute stipulation supprimant ou restreignant la garantie d'éviction, si le vendeur a intentionnellement dissimulé le droit appartenant au tiers.

Art. 378- Nonobstant toute clause de non-garantie, le vendeur demeure responsable de toute éviction provenant de son fait. Toute convention contraire est nulle.

Il est également tenu, en cas d'éviction provenant du fait d'un tiers, de rembourser à l'acheteur la valeur du bien vendu au moment de l'éviction, à moins de prouver que l'acheteur connaissait, lors de la vente, la cause de l'éviction ou qu'il avait acheté à ses risques et périls.

Art. 379- Le vendeur est tenu de la garantie lorsque, au moment de la délivrance, l'objet vendu ne présente pas les qualités dont l'existence avait été assurée par lui à l'acheteur, ou lorsqu'il est entaché de défauts qui en diminuent la valeur ou l'utilité, eu égard au but pour-

المادة 377 : يجوز للمتعاقدين بمقتضى اتفاق خاص أن يزيدا في ضمان نزع اليد، أو ينقصا منه، أو يسقطاه.

ويفترض في حق الارتفاع أن البائع قد اشترط عدم الضمان إذا كان هذا حقا ظاهرا أو كان البائع قد أعلم به المشتري.

ويكون باطلاق كل شرط يسقط الضمان أو ينقصه إذا تعمد البائع إخفاء حق الغير.

المادة 378 : يبقى البائع مسؤولا عن كل نزع يد ينشأ عن فعله ولو وقع الاتفاق على عدم الضمان و يقع باطلاق كل اتفاق يقضى بغير ذلك.

وإذا كان نزع اليد عن المبيع من فعل الغير فإن البائع يبقى مطالبا قبل المشتري برد قيمة المبيع وقت نزع اليد إلا إذا ثبت أن المشتري كان يعلم وقت البيع سبب نزع اليد، أو أنه اشتري تحت مسؤوليته.

المادة 379 : يكون البائع ملزما بالضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجوهاها وقت التسلیم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته، أو من الارتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه حسبما هو مذكور

suivi tel qu'il est indiqué par le contrat, ou tel qu'il résulte de la nature ou de la destination de l'objet. le vendeur répond de ces défauts, même s'il les ignorait.

Toutefois, le vendeur ne répond pas des défauts dont l'acheteur a eu connaissance au moment de la vente ou dont il aurait pu s'apercevoir lui-même s'il avait examiné la chose comme l'aurait fait une personne de diligence moyenne, à moins que l'acheteur ne prouve que le vendeur lui a affirmé l'absence de ces défauts ou qu'il les lui a dissimulés frauduleusement.

عقد البيع، أو حسبما يظهر من طبيعته أو استعماله. فيكون البائع ضامناً لهذه العيوب ولو لم يكن عالماً بوجودها.

غير أن البائع لا يكون ضامناً للعيوب التي كان المشتري على علم بها وقت البيع، أو كان في استطاعته أن يطلع عليها لو أنه فحص المبيع بعناية الرجل العادي، إلا إذا ثبت المشتري أن البائع أكد له خلو المبيع من تلك العيوب أو أنه أخفاه غشاً عنه.

- قضية رقم 202940 بين (م ب م) و (ب ش ع) قرار 21-07-1999 م.ق. سنة 2000، عدد 2، ص 88، 89، 90 و 91

- قرار المحكمة العليا :

بموجب المادة 379 ق.م. يكون البائع ملزماً بالضمان إذا لم يستعمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسلیم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته إن القرار المطعون فيه الذي قضى برفض طلب المدعى الرامي إلى إبطال البيع وإرجاع الثمن لعيوب خفي في حقه أن البائع في مجال بيع السيارات القديمة غير ملزم بالضمان جاء بتعليق خاطئ لأن البائع ملزم بضمان العيوب الخفية عندما يتعدى على المشتري نفسه اكتشاف هذا العيب أو عندما يكون المبيع مشوباً بعيوب تنقص من قيمته فكان يتquin عندها التتحقق عما إذا كان العيب المثار من طرف المشتري عيباً خفياً ينقص من قيمة المبيع أو لا.

المادة 380 : إذا تسلم المشتري المبيع وجب عليه التتحقق من حالته عندما يتمكن من ذلك حسب قواعد التعامل الجارية، فإذا كشف عيوباً يضمته البائع وجب عليه أن يخبر

Art. 380— Lorsque l'acheteur a pris livraison de l'objet vendu, il doit vérifier son état dès qu'il le peut d'après les règles en usage dans les affaires, s'il découvre un défaut duquel le

vendeur est garant, il doit en aviser ce dernier dans un délai raisonnable conforme aux usages; faute de quoi, il est réputé avoir accepté l'objet vendu.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de défauts qui ne peuvent être révélés à l'aide des vérifications usuelles, l'acheteur doit dès la découverte du défaut, le signaler aussitôt au vendeur, faute de quoi, il est réputé avoir accepté l'objet vendu avec ses défauts.

Art. 381— Lorsque l'acheteur a avisé le vendeur en temps utile du défaut de l'objet vendu, il a le droit de recourir en garantie conformément à l'article 376.

Art. 382— L'action en garantie subsiste quand bien même l'objet vendu aurait péri et quelle que soit la cause de la perte.

Art. 383— L'action en garantie se prescrit par un an, à compter du moment de la délivrance de l'objet vendu, quand bien même l'acheteur n'aurait découvert le défaut que postérieurement à l'expiration de ce délai, à moins que le vendeur n'ait accepté de garantir pour un délai long.

Toutefois, le vendeur ne peut invoquer la prescription d'un an, s'il est prouvé qu'il a frauduleusement dissimulé le défaut.

هذا الأخير في أجل مقبول عادة فإن لم يفعل اعتبر راضيا بالبيع.

غير أنه إذا كان العيب مما لم يظهر بطريق الاستعمال العادي وجب على المشتري بمجرد ظهور العيب أن يخبر البائع بذلك وإلا اعتبر راضيا بالبيع بما فيه من عيب.

المادة 381 : إذا أخبر المشتري البائع بالعيوب الموجودة في المبيع في الوقت الملائم كان له الحق في المطالبة بالضمان وفقاً للمادة 376.

المادة 382 : تبقى دعوى الضمان مستمرة ولو هلك الشيء المبيع وبأي سبب كان.

المادة 383 : تسقط بالتقادم دعوى الضمان بعد انقضاء سنة من يوم تسليم المبيع حتى ولو لم يكتشف المشتري العيب إلا بعد انقضاء هذا الأجل ما لم يتلزم البائع بالضمان لمدة أطول.

غير أنه لا يجوز للبائع أن يتمسك بسنة التقادم متى تبين أنه أخفى العيب غشاً منه.

- قضية رقم 165792 بين (ع س) و (ع ع) قرار في 20-05-1998 ن.ق. سنة 1999، عدد 56، ص 98، 99، 100 و 101.

قرار المحكمة العليا :

إن دعوى الضمان تقدم خلال سنة إبتداء من وقت تقديم الشيء المباع إلا أن البائع لا يمكنه ذكر التقادم لسنة إذا ثبت أنه أخفى العيب بصفة تدللisyة عملاً بنص المادة 383 من القانون المدني.

المادة 384 : يجوز للمتعاقدين بمقتضى اتفاق خاص أن يزيداً في الضمان أو أن ينقصاً منه وأن يسقطاً هذا الضمان غير أن كل شرط يسقط الضمان أو ينقصه يقع باطلًا إذا تعمد البائع إخفاء العيب في المباع غشاً منه.

المادة 385 : لا ضمان للعيب في البيوع القضائية، ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد.

المادة 386 : إذا ضمن البائع صلاحية المباع للعمل لمدة معلومة ثم ظهر خلل فيها فعلى المشتري أن يعلم البائع في أجل شهر من يوم ظهوره وأن يرفع دعواه في مدة ستة أشهر من يوم الإعلام، كلّ هذا ما لم يتفق الطرفان على خلافه.

Art. 386— Sauf convention contraire, lorsque le vendeur a garanti le bon fonctionnement de l'objet vendu pendant un temps déterminé, l'acheteur qui découvre un défaut de fonctionnement doit, sous peine de déchéance, en aviser le vendeur dans le délai d'un mois à partir de la découverte de ce défaut et exercer l'action en garantie dans le délai de six mois à compter de l'aviso.

III– Des obligations de l'acheteur

3- إلتزامات المشتري

Art. 387— Sauf stipulation ou usage contraire, le prix est payable dans le

المادة 387 : يدفع ثمن المباع من مكان تسليم المباع ما لم يوجد اتفاق أو

lieu où la délivrance de l'objet vendu est faite.

عرف يقضى بغير ذلك.

Si le prix n'est pas payable au moment de la délivrance, le paiement sera fait au domicile de l'acheteur au jour de l'échéance.

فإذا لم يكن ثمن المبيع مستحقة وقت تسلم المبيع وجب الوفاء به في المكان الذي يوجد فيه موطن المشتري وقت استحقاقه الثمن.

Art. 388— Sauf stipulation ou usage contraire, le prix est payable au moment où la délivrance de l'objet vendu est effectuée.

المادة 388 : يكون ثمن المبيع مستحقة في الوقت الذي يقع فيه تسليم المبيع، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بخلاف ذلك.

Si l'acheteur est troublé dans sa possession par un tiers invoquant un droit antérieur à la vente ou procédant du vendeur, ou s'il est menacé d'éviction, il peut, sauf stipulation contraire, retenir le prix jusqu'à ce que le trouble ou la menace d'éviction ait disparu. Le vendeur peut, dans ce cas, obtenir le paiement au cas où l'acheteur a découvert un défaut dans l'objet vendu.

فإذا تعرض أحد للمشتري مستندا إلى حق سابق أو آل من البائع، أو إذا خيف على المبيع أن ينزع من يد المشتري جاز له إن لم يمنعه شرط في العقد أن يمسك الثمن إلى أن يتقطع التعرض أو يزول الخطر، ومع ذلك يجوز للبائع أن يطالب باستيفاء الثمن إذا ظهر للمشتري عيب في الشيء المبيع.

Art. 389— Sauf convention ou usage contraire, l'acheteur acquiert, à partir du moment de la conclusion de la vente, les fruits et les accroissements de l'objet vendu et en supporte les charges.

المادة 389 : يستحق المشتري انتفاع وإيراد الشيء المبيع، كما يتحمل تكاليفه من يوم انعقاد البيع، هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضيان بخلاف ذلك.

Art. 390— Si le prix est immédiatement exigible en tout ou en partie, le vendeur, à moins qu'il n'ait accordé à l'acheteur un terme depuis la vente, peut retenir l'objet vendu, jusqu'au paiement du prix échu, quant bien même l'acheteur

المادة 390 : إذا كان تعجيل الثمن كله أو بعضه مستحق الدفع في الحال جاز للبائع أن يمسك المبيع إلى أن يقبض الثمن المستحق ولو قدم له المشتري رهنا أو كفالة هذا ما لم يمنحه البائع أجلًا بعد انعقاد البيع.

aurait offert un gage ou une caution.

Le vendeur peut également retenir l'objet vendu, même avant l'échéance du terme stipulé pour le paiement du prix, si l'acheteur perd le bénéfice du terme par application des dispositions de l'article 212.

يجوز كذلك للبائع أن يمسك المبيع ولو لم يحل الأجل المتفق عليه لدفع الثمن إذا سقط حق المشتري في الأجل طبقاً لمقتضيات المادة 212.

Art. 391- Si l'objet vendu périt entre les mains du vendeur pendant que celui-ci exerçait son droit de rétention, la perte est à la charge de l'acheteur à moins qu'elle ne provienne du fait du vendeur.

المادة 391 : إذا تلف المبلغ في يد البائع وهو ماسك له كان تلفه على المشتري ما لم يكن التلف قد وقع من فعل البائع.

Art. 392- Sauf convention contraire, en matière de vente de denrées ou autres objets mobiliers, lorsqu'un terme a été stipulé pour payer le prix et prendre livraison de l'objet vendu, la vente est, au profit du vendeur, résolue de plein droit, et sans sommation, si le prix n'est pas payé à l'échéance du terme.

المادة 392 : في بيع العروض وغيرها من المنقولات إذا عين أجل لدفع الثمن وتسلم المبيع يكون البيع مفسوخاً وجوياً في صالح البائع دون سابق إنذار إذا لم يدفع الثمن عند حلول الأجل وهذا ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك.

Art. 393- sauf disposition légale contraire, les droits d'enregistrement et de timbre, la taxe de publicité foncière, la taxe notariale et tous les autres frais sont à la charge de l'acheteur.

المادة 393 : إن نفقات التسجيل، والطابع ورسوم الإعلان العقاري، والتوثيق وغيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك.

Art. 394- À défaut de convention ou l'usage indiquant le lieu et le moment où doit se faire la délivrance, l'acheteur est tenu de prendre livraison de l'objet vendu au lieu où cet objet se

المادة 394 : إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكاناً أو زماناً لتسليم المبيع وجب على المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع وأن يتسلمه دون تأخير

trouvait au moment de la vente et de le retirer sans retard, sauf le délai nécessaire pour opérer le retrait.

Art. 395– Sauf usage ou convention contraire, les frais du retrait de l'objet vendu sont à la charge de l'acheteur.

Art. 396– Lorsque le vendeur s'est réservé, lors de la vente, la faculté de reprendre la chose vendue, dans un certain délai, la vente est nulle.

Section II Des variétés de ventes

I – De la vente du bien d'autrui

Art. 397– Si une personne vend un corps certain qui ne lui appartient pas, l'acheteur peut demander l'annulation de la vente. Il en est ainsi même lorsque la vente a pour objet un immeuble, que l'acte ait été ou non publié.

Dans tous les cas, cette vente n'est pas opposable au propriétaire de l'objet vendu, alors même que l'acheteur a confirmé le contrat.

باستثناء الوقت الذي تتطلب عملية التسلم.

المادة 395 : إن نفقات تسلم المبيع تكون على المشتري ما لم يوجد عرف أو اتفاق يقضى بغير ذلك.

المادة 396 : يكون البيع باطلًا إذا احتفظ البائع يوم البيع بحق استرداد الشيء المبيع في أجل معين.

القسم الثاني أنواع البيع

1 – بيع ملك الغير

المادة 397 : إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات وهو لا يملكه فللمشتري الحق في طلب إبطال البيع ويكون الأمر كذلك ولو وقع البيع على عقار أعلن أو لم يعلن ببيعه.

وفي كل حالة لا يكون هذا البيع ناجزاً في حق مالك الشيء المبيع ولو أجراه المشتري.

- قضية رقم 216365 بين (ت ص) و (ص و ت) ومن معه قرار 2000-01-12
م.ق. سنة 2001، عدد 1، ص 132، 133، 134، 135، 136، 137 و

- قرار المحكمة العليا :

إذا باع شخص ملك الغير فلا يكون هذا البيع نافذاً في حق مالكه إلا بإذن

منه. ولما فصل قضاة الموضوع بإبطال عقد بيع الشقة موضوع النزاع لإستناده إلى عقد باطل بموجب قرار إداري تضمن بطلان البيع لوقوعه من لا يملك المبيع فإنهما بفصلهم هكذا تطبقاً لأحكام المادة 379 من القانون المدني يكونون قد طبقوا القانون تطبيقاً سليماً مما يتquin رفض الطعن.

- قضية رقم 51734 بين (ب ام ، ب ا) و (ب ش، ش م) قرار 17-1988 م.ق سنة 1991، عدد 2، ص 11، 12 و 13
- قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أن بيع ملك الغير لا يكون ناجزاً في حق الشيء المبيع ولو أجازه المشتري ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالف للقانون. لما كان الثابت في قضية الحال أن قضاة الإستئناف لما قضوا بصحبة العقد العرفي في القطعة الأرضية وغير المسجل والمتأخر في التاريخ عن العقود الرسميين الذين يملكونها الطاعنان لنفس القطعة الأرضية يكونوا بقضائهم كما فعلوا قد خالفوا القانون.
 ومتي كان كذلك استوجب نقض وإبطال القرار المطعون فيه.

Art. 398— Si le propriétaire ratifie la vente, celle-ci lui est opposable et devient valable à l'égard de l'acheteur. La vente devient également valable à l'égard de l'acheteur lorsque le vendeur a acquis la propriété de l'objet vendu postérieurement à la conclusion du contrat.

المادة 398 : إذا أقر المالك البيع سرى مفعوله عليه وصار ناجزاً في حق المشتري.
 وكذلك يعتبر البيع صحيحاً في حق المشتري إذا أكتسب البائع ملكية المبيع بعد انعقاد البيع.

المادة 399 : إذا أبطل البيع في صالح المشتري بمقتضى حكم وكان المشتري يجهل أن البائع كان لا يملك المبيع فله أن يطالب بالتعويض ولو كان البائع حسن النية.

II- De la vente des droits litigieux

2- بيع الحقوق المتنازع عليها

Art. 400- 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 cession avec les frais et loyaux coûts.

Le droit est considéré comme litigieux s'il y a procès ou contestation sérieuse sur son fond.

Art. 401- Les dispositions prévues à l'article 400 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- lorsque le droit litigieux fait partie d'un ensemble de biens vendus en bloc pour un prix unique;

- lorsque le droit litigieux est un droit indivis entre plusieurs héritiers ou copropriétaires dont l'un a vendu sa quote-part à l'autre;

- lorsque le débiteur cède à son créancier un droit litigieux en paiement de ce que lui est dû;

- lorsque le droit litigieux constitue une charge provenant d'un immeuble et qu'il est cédé au tiers détenteur de cet immeuble.

Art. 402- Les magistrats, avocats, défenseurs de justice, notaires secrétaires-greffiers ne peuvent acheter, ni par eux-mêmes ni par personne interposée, en tout ou en partie, des droits litigieux qui sont de la compétence des juridictions dans le ressort desquelles

المادة 400: إذا تناول شخص عن حق متنازع فيه فالمتنازل ضده أن يتخلص من هذا الشخص برد ثمن البيع الحقيقي له والمصاريف الواجبة.

ويعتبر الحق متنازعًا فيه إذا رفعت من أجله دعوى أو كان محل نزاع جوهري.

المادة 401 : لا تسري أحكام المادة 400 في الأموال الآتية :

- إذا كان الحق المتنازع فيه داخل ضمن مجموعة أموال بيعت جزاها بثمن واحد،

- إذا كان الحق المتنازع فيه مشاعاً بين ورثة أو شركاء وباع أحدهم نصيبه للآخر،

- إذا تنازل المدين لدائنه عن حق متنازع فيه وفاء للدين الثابت في ذمته،

- إذا كان الحق المتنازع فيه يكون ديناً مترتبًا على عقار وبيع الحق لحائز العقار.

المادة 402 : لا يجوز للقضاة، ولا للمدافعين القضائيين، ولا للمحامين ولا للموثقين ولا لكتاب الضبط، أن يشتروا بأنفسهم مباشرة ولا بواسطة اسم مستعار الحق المتنازع فيه كله أو بعضه إذا كان النظر في النزاع يدخل في اختصاص المحكمة التي

ils exercent leurs fonctions, et ce à peine de nullité de la vente.

يباشرون أعمالهم في دائرتها وإلا كان البيع باطلا.

Art. 403– Les avocats et défenseurs de justice ne peuvent, ni par eux-mêmes ni par personne interposée faire avec leurs clients aucun acte relatif aux droits litigieux lorsqu'ils ont assumé la défense de ces droits et ce, à peine de nullité du pacte.

المادة 403 : لا يجوز للمحامين ولا للمدعيين القضائيين أن يتعاملوا مع موكلיהם في الحقوق المتنازع فيها سواء كان التعامل باسمائهم أو باسماء مستعارة إذا كانوا هم الذين تولوا الدفاع عنها وإلا كانت المعاملة باطلة.

III – De la vente d'hérité

3 – بيع التركة

Art. 404– Celui qui vend une hérité, sans en spécifier les éléments en détail, ne garantit que sa qualité d'héritier, à moins de stipulation contraire.

المادة 404 : من باع تركة دون أن يفصل مشتملاتها، لا يضمن إلا صفتة كوارث ما لم يقع اتفاق يخالف ذلك.

Art. 405– En cas de vente d'une hérité, le transport des droits qu'elle comprend n'a lieu à l'égard des tiers que par l'accomplissement des formalités requises pour la transmission de chacun de ces droits. Si la loi prescrit des formalités pour opérer la transmission de ces droits entre parties, ces formalités doivent également être remplies.

المادة 405 : إذا بيعت تركة فلا يسري البيع في حق الغير إلا إذا قام المشتري بالإجراءات الواجبة لنقل كل حق آشتملت عليه التركة فإذا نص القانون على إجراءات لنقل الحقوق المذكورة بين المتعاقدين وجب أيضاً أن تتم هذه الإجراءات.

Art. 406– Si le vendeur avait touché quelques créances ou vendu quelques biens dépendant de l'hérité, il doit rembourser à l'acheteur ce qu'il a ainsi reçu à moins qu'il n'ait expressément stipulé, lors de la vente, une clause de

المادة 406 : إذا كان البائع قد استوفى ما للتركة من ديون أو باع شيئاً منها وجب أن يرد للمشتري ما قبضه، ما لم يكن قد اشترط صراحة عدم الرد وقت انتقاد البيع.

non-remboursement.

Art. 407– L'acheteur doit rembourser au vendeur ce que celui-ci a payé pour les dettes de la succession et lui tenir compte de tout ce dont il était créancier vis-à-vis de la succession, sauf convention contraire.

IV– De la vente dans la dernière maladie

Art. 408– La vente consentie par un malade, dans la période aiguë de la maladie qui a entraîné sa mort, à un de ses héritiers n'est valable que si elle est ratifiée par les autres héritiers.

La vente consentie, dans les mêmes conditions, à un tiers est présumée avoir été faite sans consentement valable et ce fait est annulable.

المادة 407 : يرد المشتري للبائع وقت انعقاد البيع ما قد وفاه هذا الأخير من ديون التركة ويحسم للبائع كل ما يكون دائناً به التركة ما لم يوجد اتفاق يقضى بخلاف ذلك.

4– البيع في مرض الموت

المادة 408 : إذا باع المريض مرض الموت لوارث فإن البيع لا يكون ناجزاً إلا إذا أقره باقي الورثة.

أما إذا تم البيع للغير في نفس الظروف فإنه يعتبر غير مصادق عليه ومن أجل ذلك يكون قابلاً للإبطال.

- قضية رقم 139123 بين (ورثة ر ب) و(ش ح) قرار 09-07-1996 م.ق. سنة 1991، عدد 4، ص 68، 69 و 70 :

قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أن عقد البيع المنجز أثناء مرض الموت، لفائدة الوارث، لا يكون نافذاً إلا إذا أقره باقي الورثة. ولما تبين في قضية الحال أن زوجة المورث قد استغلت مرضه لإبرام عقد البيع قبل وفاته بثلاثة عشر يوماً، وأن القرار المطعون فيه قد إستثنى العقد المذكور من التركة أثناء القسمة دون أن يبين في حيثياته حالة المرض الذي أثاره الطاعنون. فإنه يستوجب النقض.

Art. 409– Les dispositions prévues à l'article 408 ne préjudicient pas aux tiers de bonne foi qui ont acquis à titre onéreux un droit réel sur le bien vendu.

V – De la vente du représentant à lui-même

Art. 410– Sous réserve des dispositions spéciales, celui qui représente une autre personne en vertu d'une convention, d'une disposition légale ou d'une décision de l'autorité compétente ne peut acheter ni directement par lui-même, ni par personne interposée, même par adjudication, ce qu'il est chargé de vendre en qualité de représentant, à moins d'y être autorisé par décision de justice.

Art. 411– Les courtiers et experts ne peuvent acheter, ni par eux-mêmes, ni par personne interposée, des biens dont la vente ou l'estimation leur a été confiée.

Art. 412– La vente prévue aux articles 410 et 411 peut être confirmée par celui pour le compte duquel elle a été conclue.

المادة 409 : لا تسري أحكام المادة 408 على الغير الحسن النية إذا كان الغير قد كسب بعوض حقاً عينياً على الشيء المبيع.

5 – بيع النائب لنفسه

المادة 410 : لا يجوز لمن ينوب عن غيره بمقتضى اتفاق أو نص قانوني أو أمر من السلطة المختصة أن يشتري باسمه مباشرة أو باسم مستعار ولو بطريق المزاد العلني ما كلف ببيعه بموجب النيابة كل ذلك ما لم تأذن به السلطة القضائية مع مراعاة الأحكام الخاصة والواردة في نصوص قانونية أخرى.

المادة 411 : لا يجوز للسماسرة، ولا للخبراء أن يشتروا الأموال المعهودة إليهم ببيعها أو تقدير قيمتها، سواء بأنفسهم مباشرة أو باسم مستعار.

المادة 412 : يصح البيع في الأحوال المشار إليها في المادتين 410 و 411 إذا أجازه من تم البيع لحسابه.

Chapitre II

Du contrat d'échange

الفصل الثاني

عقد المقايضة

Art. 413— L'échange est un contrat par lequel les contractants s'obligent réciproquement à transférer, l'un à l'autre, la propriété d'un bien autre que l'argent.

Art. 414— Si les objets échangés sont de valeurs différentes selon l'estimation des contractants, la différence peut être compensée moyennant une soulté en argent.

Art. 415— Les dispositions relatives à la vente s'appliquent à l'échange dans la mesure où la nature de ce contrat le permet. Chacun des co-échangistes est considéré comme vendeur de l'objet donné et acheteur de l'objet donné en charge et acheteur de l'objet reçu.

المادة 413 : المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود.

المادة 414 : إذا كانت الأشياء المتقايض فيها مختلفة القيم في تقدير المتعاقدين جاز تعويض الفرق بمبلغ من النقود.

المادة 415 : تسري على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة، ويعتبر كل من المتقايضين بائعاً للشيء ومشرياً للشيء الذي قايض عليه.

Chapitre III

Du contrat de société

الفصل الثالث

عقد الشركة

Art. 416— (*Loi n° 88-14 du 3 mai 1988*) — La société est un contrat par lequel deux ou plusieurs personnes physiques ou morales conviennent à contribuer à une activité commune, par la prestation d'apports en industrie, en nature ou en numéraire dans le but de partager le bénéfice qui pourra en résulter, de réaliser une économie ou, encore, de viser un objectif économique d'intérêt commun.

المادة 416 : (القانون رقم 14-88 المؤرخ في 3 مايو 1988) الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من عمل أو مال أو نقد، بهدف اقتتسامربح الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة.

Ils supportent les pertes qui pourraient en résulter.

كما يتحملون الخسائر التي قد تنجر عن ذلك.

Art. 417— Par le fait de sa constitution, la société est considérée comme personne morale. Toutefois, cette personnalité morale n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités de publicité prescrites par la loi.

Cependant, les tiers peuvent, si la société n'a pas accompli les formalités de publicité prescrites, se prévaloir de cette personnalité.

المادة 417 : تعتبر الشركة بمجرد تكوينها شخصاً معنوياً غير أن هذه الشخصية لا تكون حجة على الغير إلا بعد استيفاء إجراءات الإشهار التي ينص عليها القانون.

ومع ذلك إذا لم تقم الشركة بالإجراءات المنصوص عليها في القانون فإنه يجوز للغير بأن يتمسك بتلك الشخصية.

Section I

Des éléments de la société

القسم الأول

أركان الشركة

Art. 418— Le contrat de société doit être constaté par acte authentique à peine de nullité. Sont également nulles toutes les modifications apportées au contrat si elles ne revêtent pas la même forme que ce contrat.

المادة 418 : يجب أن يكون عقد الشركة مكتوباً وإلا كان باطلًا، وكذلك يكون باطلًا كل ما يدخل على العقد من تعديلات إذا لم يكن له نفس الشكل الذي يكتسبه ذلك العقد.

غير أنه لا يجوز أن يحتج الشركاء بهذا البطلان قبل الغير ولا يكون له أثر فيما بينهم إلا من اليوم الذي يقوم فيه أحدهم بطلب البطلان.

Toutefois, cette nullité ne peut être opposée aux tiers par les associés et ne produit d'effet dans les rapports de ceux-ci entre eux qu'à partir de la demande en nullité formulée par l'un des associés.

قضية رقم 63999 بين(س ت) و(د ح) قرار 20-12-1990 - قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانونا أنه لا يجوز أن يحتج الشركاء ببطلان عقد الشركة إلا من اليوم الذي يقوم فيه أحدهم بطلب البطلان ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خطأ في تطبيق القانون.
لما كان ثابت في قضية الحال أن قضاعة الموضوع بتصریحهم بعدم وجود الشركة وقيمها وعدم مناقشتهم للوثائق المقدمة إليهم وإبداء رأيهم فيها يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون.
ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

Art. 419– Sauf convention ou usage contraire, les rapports des associés sont présumés être de valeur égale et se rapporter à la propriété du bien et non à sa jouissance.

Art. 420– L'influence ou le crédit d'un associé ne peuvent, à eux seuls, constituer son apport.

Art. 421– Si l'associé dont l'apport consiste en une somme d'argent ne verse pas cette somme à la société, il en doit éventuellement réparation.

Art. 422– Si l'apport de l'associé consiste en un droit de propriété, d'usufruit ou en un droit réel, les dispositions relatives à la vente sont applicables en ce qui concerne la garantie des risques, de l'éviction, des vices cachés et de la contenance.

Mais si l'apport consiste en la simple jouissance du bien, ce sont les dispositions relatives au bail qui s'appliquent.

المادة 419 : تعتبر حصص الشركاء متساوية القيمة وأنها تخص ملكية المال لا مجرد الإنتفاع به، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يخالف ذلك.

المادة 420 : لا يجوز أن تقتصر حصة الشريك على ما يكون له من نفوذ، أو على ما يتمتع به من ثقة مالية.

المادة 421 : إذا كانت حصة الشريك مبلغا من النقود يقدمها للشركة ولم يقدم هذا المبلغ ففي هذه الحالة يلزمها التعويض.

المادة 422 : إذا كانت حصة الشريك حق ملكية أو حق منفعة أو أي حق عيني آخر فإن أحكام البيع هي التي تسري فيما يخص ضمان الحصة إذا هلكت أو استحقت أو ظهر فيها عيب أو نقص.

أما إذا كانت الحصة مجرد انتفاع بالمال فإن أحكام الإيجار هي التي تسري في ذلك.

Art. 423— Si l'associé s'est obligé à apporter son travail, il doit prêter les services qu'il a promis et doit tenir compte des gains qu'il a réalisés, depuis la formation de la société, par suite du travail qu'il a fourni comme apport.

Cependant, il n'est tenu d'apporter à la société les brevets d'invention qu'il a obtenus, sauf stipulation contraire.

Art. 424— Si l'apport d'un associé consiste en créances à la charge des tiers, son obligation envers la société ne s'éteint que par le recouvrement de ces créances. Il répond, en outre, des dommages si les créances ne sont pas payées à leurs échéances.

Art. 425— Si la part de chacun des associés dans des bénéfices et les pertes n'est pas déterminée dans l'acte de société, cette part est fixée en proportion de sa mise dans le fonds social.

Si l'acte de société se borne à fixer la part des associés dans les bénéfices, la même proportion vaut pour les pertes; et réciproquement, si c'est la part dans les pertes qui est seulement énoncée dans l'acte. Si l'apport de l'un des associés est limité à son travail, sa part dans les bénéfices et les pertes est évaluée selon le profit que la société réalise par suite de ce travail. Si, outre son travail, l'associé a

المادة 423 : إذا كانت حصة الشريك عمال يقدمه للشركة وجب عليه أن يقوم بالخدمات التي تعهد بها وأن يقدم حساباً عما يكون قد كسبه من وقت قيام الشركة بمزاولته العمل الذي قدم كحصة لها.

غير أنه لا يكون ملزماً بأن يقدم للشركة ما يكون قد حصل عليه من حق اختراع إلا إذا وجد اتفاق يقضى بخلاف ذلك.

المادة 424 : إذا كانت الحصة التي قدمها الشريك هي ديون له في ذمة الغير فلا ينقص التزامه للشركة إلا إذا استوفيت هذه الديون ومع ذلك يبقى الشريك مسؤولاً عن تعويض الضرر إذا لم توف الديون عند حلول أجلها.

المادة 425 : إذا لم يبين عقد الشركة نصيب كل واحد من الشركاء في الأرباح، والخسائر كان نصيب كل واحد منهم بنسبة حصته في رأس المال.

فإذا اقتصر العقد على تعين نصيب الشركاء في الأرباح وجب اعتبار هذا النصيب في الخسارة أيضاً، وكذلك الحال إذا اقتصر العقد على تعين النصيب في الخسارة.

وإذا كانت حصة أحد الشركاء مقصورة على عمله وجب أن يقدر نصيبه في الربح والخسارة حسب ما تفيده الشركة من هذا العمل فإذا

fait un apport en numéraire ou en nature, il a une part pour le travail et une autre pour ce qu'il a fourni en sus de ce travail.

قدم فوق عمله نقوداً أو شيئاً آخر
كان له نصيب عن العمل وأخر عما
قدمه فوقه.

Art. 426– S'il est convenu d'exclure l'un des associés de la participation aux bénéfices ou aux pertes de la société, le contrat de société est nul.

المادة 426 : إذا وقع الاتفاق على أن
أحد الشركاء لا يسهم في أرباح
الشركة ولا في خسائرها كان عقد
الشركة باطلًا.

Il peut être convenu de décharger l'associé qui n'apporte que son travail, de toute contribution aux pertes, à la condition qu'il ne lui ait pas été alloué une rémunération pour son travail.

ويجوز الاتفاق على إعفاء الشريك
الذى لم يقدم سوى عمله من كل
مساهمة في الخسائر على شرط ألا
يكون قد قررت له أجرة ثمن عمله.

Section II

De l'administration de la société

Art. 427– L'associé chargé de l'administration en vertu d'une clause spéciale dans le contrat de société peut, nonobstant l'opposition des autres associés, accomplir les actes d'administration ainsi que les actes de disposition rentrant dans le cadre de l'activité normale de la société pourvu que ces actes d'administration ou de disposition ne soient pas entachés de fraude. Cet associé ne peut, sans motif légitime, être révoqué de ses fonctions d'administrateur, tant que la société dure.

القسم الثاني

إدارة الشركة

المادة 427 : للشريك المنتدب للإدارة
بنص خاص في عقد الشركة أن يقوم
بالرغم من معارضة الشركاء الآخرين
بأعمال الإدارة، وبالتصيرات التي
تدخل في نطاق نشاط الشركة العادي
على شرط أن تكون أعمال الإدارة
والتصيرات خالية من الغش، ولا
يجوز عزل هذا الشريك من وظيف
المتصير بدون مبرر ما دامت
الشركة قائمة.

وإذا كان انتداب الشريك للإدارة قد
وقع بعد عقد الشركة جاز الرجوع فيه،
كما يجوز في التوكيل العادي.

Si le pouvoir d'administrateur lui a été conféré postérieurement à l'acte de société, il peut être révoqué comme un simple mandataire.

Les administrateurs non associés sont toujours révocables.

وأما المتصرفون من غير الشركاء فيمكرون عزلهم في كل وقت.

Art. 428- Lorsque plusieurs associés sont chargés de l'administration sans que les attributions de chacun d'eux soient déterminées et sans qu'il soit stipulé qu'aucun d'eux ne peut agir séparément, chacun d'eux peut faire tout acte d'administration, sauf le droit de chacun des autres administrateurs de s'opposer à cet acte avant qu'il ne soit conclu et le droit de la majorité des administrateurs de rejeter cette opposition; en cas de partage des voix, le droit de rejeter l'opposition appartient à la majorité de tous les associés. S'il a été stipulé que les décisions des administrateurs doivent être prises à l'unanimité ou à la majorité, il ne peut être dérogé à cette stipulation à moins qu'il ne s'agisse d'un acte urgent dont l'omission entraînerait pour la société une perte grave et irréparable.

المادة 428 : إذا تعدد الشركاء المكلفوون بالإدارة دون أن يعين اختصاص كل منهم، ودون أن ينص على عدم جواز تصرفاتهم بالانفراد يجوز لكل واحد أن ينفرد بعمله في التصرف على أن يكون لكل واحد من باقي الشركاء الحق في الاعتراض على ذلك العمل قبل إنجازه وأن يكون الحق لأغلبية الشركاء المنتدبين أن يرفضوا هذا الاعتراض فإذا تساوى الجانبان كان الرفض من حق أغلبية الشركاء جميعا.

أما إذا وقع الاتفاق على أن تكون قرارات الشركاء المنتدبين بالإجماع، أو بالأغلبية، فلا يجوز الخروج على ذلك إلا أن يكون لأمر عاجل يترتب على إغفاله خسارة جسيمة لا تعوض.

Art. 429- Sauf convention contraire, toutes les fois qu'une décision doit être prise à la majorité, celle-ci doit être calculée par têtes.

المادة 429 : كلما وجب أن يؤخذ القرار بالأغلبية تعين الأخذ بالأغلبية العددية على حسب الأفراد ما لم يوجد نص يخالف ذلك.

Art. 430- Les associés non administrateurs sont exclus de la gestion. Cependant, ils peuvent prendre connaissance personnellement des livres et documents de la société. Toute convention contraire est nulle.

المادة 430 : يمنع الشركاء غير المديرين من الإدارة ولكن يجوز لهم أن يطلعوا بأنفسهم على دفاتر ووثائق الشركة ويقع باطلًا كل اتفاق يخالف ذلك.

Art. 431— À défaut de stipulation spéciale sur le mode d'administration, chaque associé est censé investi par les autres du pouvoir d'administrer et peut agir sans les consulter, sauf le droit de ces derniers ou de l'un d'eux de s'opposer à toute opération avant qu'elle ne soit conclue et le droit de la majorité des associés de rejeter cette opposition.

Section III Des effets de la société

Art. 432— L'associé doit s'abstenir de toute activité préjudiciable à la société ou contraire au but pour lequel elle a été formée.

Il doit veiller et pourvoir aux intérêts de la société comme à ses propres intérêts, à moins qu'il ne soit chargé de l'administration moyennant rémunération, auquel cas sa diligence ne doit pas être inférieure à celle d'un bon père de famille.

Art. 433— L'associé qui prend ou retient une somme appartenant à la société, doit s'il y a lieu, réparer le préjudice subi par la société.

Art. 434— Si l'actif social ne couvre pas les dettes de la société, les associés en sont tenus sur leurs propres biens, chacun dans la proportion de la part qu'il devrait supporter dans les pertes sociales, à moins de conventions

المادة 431 : إذا لم يوجد نص خاص على طريقة الإدارة اعتبر كل شريك مفوضا من طرف الآخرين لإدارة الشركة ويسمح له أن يباشر أعمال الشركة دون الرجوع إلى غيره على أن يكون للشركاء الحق في الاعتراض على أي عمل قبل إنجازه ولأغلبية الشركاء الحق في رفض هذا الاعتراض.

القسم الثالث آثار الشركة

المادة 432 : على الشريك أن يمتنع من أي نشاط يلحق ضررا بالشركة أو يعاكس الغاية التي أنشئت لأجلها.

وعليه أن يسهر ويهافظ على مصالح الشركة مثلما يفعله في تدبير مصالحه الخاصة، إلا إذا كان منتدبا للإدارة مقابل أجراة وفي هذه الحالة يجب أن لا يقل حرصه عن عناية الرجل المعتمد.

المادة 433 : إذا أخذ الشريك أو احتجز مبلغا من مال الشركة وجب عليه إذا اقتضى الحال ذلك تعويض الشركة عن الضرر الذي لحقها.

المادة 434 : إذا استغرقت الديون أموال الشركة، كان الشركاء مسؤولين عن هذه الديون في أموالهم الخاصة، كل منهم بنسبة نصيبه في خسائر الشركة، ما لم يوجد اتفاق يقضى بنسبة أخرى

déterminant une autre proportion. Toute clause exonérant l'associé des dettes sociales est nulle.

En tous cas, les créanciers de la société ont une action contre chacun des associés proportionnellement au montant de la part qui lui est attribuée dans les bénéfices de la société.

Art. 435— Dans la mesure où les associés sont responsables des dettes sociales, ils n'en sont pas tenus solidairement, sauf convention contraire.

Toutefois, si l'un des associés devient insolvable, sa part dans la dette est répartie entre les autres dans la proportion où chacun devrait participer aux pertes.

Art. 436— Les créanciers personnels d'un associé ne peuvent, pendant la durée de la société, obtenir paiement de leurs créances que sur la part des bénéfices revenant à cet associé et non sur sa part dans le capital.

Mais ils peuvent, après la liquidation de la société, exercer leurs droits sur la part de leur débiteur dans l'actif social, après déduction des dettes de la société. Toutefois, ils peuvent, avant la liquidation pratiquer la saisie conservatoire sur la part de ce débiteur.

ويقع باطلاق كل اتفاق يعفي الشريرك من المسؤلية عن ديون الشركة.

وعلى كل حال يكون لدائن الشركة الحق في مطالبة الشركاء كل بقدر الحصة التي تخصصت له في أرباح الشركة.

المادة 435 : لا تضامن بين الشركاء فيما هم مسؤولون عنه من ديون الشركة، إلا إذا وجد اتفاق يقضى بخلاف ذلك.

غير أنه إذا أفسر أحد الشركاء وزعت حصته في الدين على الآخرين كل بقدر نصيبه في تحمل الخسارة.

المادة 436 : إذا كان لأحد الشركاء دائنون شخصيون، فليس لهم أثبات قيام الشركة أن يتقادوا ديونهم إلا من نصيب ذلك الشرك في الأرباح دون نصيبه في رأس المال.

ولكن لهم أن يتقادوا ديونهم من نصيب مدينيهم في أموال الشركة بعد تصفيتها وطرح ديونها على أنه يجوز لهم قبل التصفية توقيع الجز التحفظي على نصيب مدينيهم.

Section IV

De la fin de la société

القسم الرابع

انقضاء الشركة

Art. 437– La société prend fin par l'expiration de la durée qui lui est fixée ou par la réalisation du but pour lequel elle a été contractée.

Si, malgré l'expiration de la durée convenue ou la réalisation du but de la société, les associés continuent des opérations de la nature de celles qui faisaient l'objet de la société, le contrat est prorogé d'année en année aux mêmes conditions.

Le créancier d'un associé peut s'opposer à cette prorogation. Son opposition suspend l'effet de la prorogation à son égard.

Art. 438– La société prend fin par la perte totale du fonds social ou la perte partielle assez considérable pour rendre sa continuation inutile.

Si l'un des associés s'est engagé à effectuer un apport consistant en un corps certain lequel pérît avant sa mise en commun, la société est dissoute à l'égard de tous les associés.

Art. 439– La société finit par le décès, l'interdiction, ou la faillite de l'un des associés.

Toutefois, il peut être convenu qu'en

المادة 437 : تنتهي الشركة بانقضاء الميعاد الذي عين لها أو بتحقيق الغاية التي أنشئت لأجلها.

فإذا انقضت المدة المعنية أو تحققت الغاية التي أنشئت لأجلها ثم استمر الشركاء يقدمون بعمل من نوع الأعمال التي تكونت من أجلها الشركة أمتد العقد سنة فسنة بالشروط ذاتها.

ويجوز لدائن أحد الشركاء أن يعترض على هذا الامتداد ويترتب على اعتراضه وقف أثره في حقه.

المادة 438 : تنتهي الشركة بهلاك جميع مالها أو جزء كبير منه بحيث لا تبقى فائدة في استمرارها.

وإذا كان أحد الشركاء قد تعهد بأن يقدم حصته شيئاً معيناً بالذات وهلك هذا الشيء قبل تقديمها أصبحت الشركة منحلة في حق جميع الشركاء.

المادة 439 : تنتهي الشركة بموت أحد الشركاء أو الحجر عليه أو بإعساره أو بإفلاسه.

إلا أنه يجوز الاتفاق في حالة ما إذا

cas de décès d'un associé, la société continue avec ses héritiers même s'ils sont mineurs.

Il peut aussi être convenu qu'en cas de décès, d'interdiction, de faillite de l'un des associés ou de son retrait conformément aux dispositions de l'article 440, la société continue entre les autres associés. Dans ce cas, cet associé ou ses héritiers n'ont que sa part dans l'actif social. Cette part qui doit être payée en argent est estimée selon sa valeur au jour où s'est produit l'événement à la suite duquel l'associé a cessé de faire partie de la société. L'associé ne participe aux droits ultérieurs que dans la mesure où ces droits proviennent d'opérations antérieures à cet événement.

Art. 440— La société prend fin par le retrait de l'un des associés lorsque la durée de la société est indéterminée, à la condition que ce retrait soit préalablement notifié aux autres co-associés et qu'il ne soit ni dolosif ni intempestif.

Elle prend fin également par l'accord unanime des associés.

Art. 441— La dissolution de la société peut être prononcée par décision judiciaire à la demande de l'un des associés pour inexécution des obligations d'un associé ou pour toute autre cause non imputable aux associés et la grav-

مات أحد الشركاء أن تستمر الشركة مع ورثته ولو كانوا قصرا.

ويجوز أيضاً الاتفاق على أنه إذا مات أحد الشركاء أو حجر عليه أو أفلس أو انسحب من الشركة وفقاً للمادة 440، أن تستمر الشركة بين الشركاء الباقيين وفي هذه الحالة لا يكون لهذا الشريك أو لورثته إلا نصيب في أموال الشركة، ويقدر هذا النصيب بحسب قيمته يوم وقوع الحادث الذي أدى إلى خروجه من الشركة ويدفع له نقداً ولا يكون له نصيب فيما يستجد بعد ذلك من حقوق إلا يقدر الحقوق الناتجة من أعمال سابقة على ذلك الحادث.

المادة 440 : تنتهي الشركة بانسحاب أحد الشركاء، إذا كانت مدتها غير معينة، على شرط أن يعلن الشريك سلفاً عن إرادته في الانسحاب قبل حصوله، إلى جميع الشركاء وأن لا يكون صادراً عن غش أو في وقت غير لائق.

وتنتهي الشركة أيضاً بإجماع الشركاء على حلها.

المادة 441 : يجوز أن تحل الشركة بحكم قضائي بناء على طلب أحد الشركاء، لعدم وفاة الشريك بما تعهد أو بأي سبب آخر ليس هو من فعل أحد الشركاء، ويقدر القاضي خطورة السبب المبرر لحل الشركة.

ité justifiant la dissolution est laissée à l'appréciation du juge.
Toute convention contraire est nulle.

Art. 442— Tout associé peut demander, à la justice, l'exclusion de celui des associés dont la présence a été cause de l'opposition à la prorogation de la société ou dont les agissements pourraient constituer un motif plausible pour la dissolution de la société à condition que la société subsiste entre les autres associés.

Tout associé peut également, si la durée de la société est déterminée, demander à la justice l'autorisation de se retirer de la société, en invoquant des motifs raisonnables. Dans ce cas, la société se trouve dissoute, à moins que les associés ne soient d'accord sur sa continuation.

Section V

De la liquidation et du partage de la société

Art. 443— La liquidation et le partage de l'actif de la société se font d'après le mode prévu au contrat. En cas de silence, les dispositions suivantes sont applicables;

Art. 444— Les pouvoirs des administrateurs cessent à la dissolution de la société : mais la personnalité de la

ويكون باطلا كل اتفاق يخصي بخلاف ذلك.

المادة 442 : يجوز لكل شريك أن يطلب من السلطة القضائية فصل أي شريك يكون وجوده سبباً أثراً اعتبراً على مد أجلها أو تكون تصرفاتها سبباً مقبولاً لحل الشركة على شرط أن تستمر الشركة قائمة بين الشركاء الباقيين.

ويجوز أيضاً لأي شريك إذا كانت الشركة معينة لأجل أن يطلب من السلطة القضائية إخراجه من الشركة متى استند في ذلك إلى أسباب معقولة، وفي هذه الحالة تنحل الشركة ما لم يتفق الشركاء على استمرارها.

القسم الخامس

تصفية الشركة
وقسامتها

المادة 443 : تتم تصفية أموال الشركة وقسامتها بالطريقة المبينة في العقد، فإن خلا من حكم خاص تتبع الأحكام التالية.

المادة 444 : تنتهي مهام المتصرفين عند انحلال الشركة أما شخصية الشركة فتبقي مستمرة إلى أن

تنتهي التصفية.

société subsiste pour les besoins et jusqu'à la fin de la liquidation.

Art. 445— La liquidation est faite, le cas échéant, par les soins soit de tous les associés, soit d'un ou de plusieurs liquidateurs nommés par la majorité des associés :

Si les associés ne sont pas d'accord sur la nomination du liquidateur, celui-ci est nommé par le juge à la requête de l'un d'eux,

Dans le cas de nullité de la société, le tribunal nomme le liquidateur et détermine le mode de liquidation à la requête de tout intéressé,

Jusqu'à la nomination du liquidateur, les administrateurs sont, à l'égard des tiers, considérés comme liquidateurs.

Art. 446— Le liquidateur ne peut entreprendre de nouvelles affaires pour le compte de la société à moins qu'elles ne soient nécessaires pour déterminer les anciennes.

Il peut vendre des biens meubles ou immeubles appartenant à la société, soit aux enchères, soit à l'amiable, à moins que l'acte de sa nomination n'apporte des restrictions à ce pouvoir.

Art. 447— L'actif social est partagé entre tous les associés après paiement des

المادة 445 : تتم التصفية عند الحاجة إما على يد جميع الشركاء، وإما على يد مصف واحد أو أكثر تعينهم أغلبية الشركاء.

وإذا لم يتفق الشركاء على تعين المصفى، فيعينه القاضي بناء على طلب أحدهم.

وفي الحالات التي تكون فيها الشركة باطلة فإن المحكمة تعين المصفى وتحدد طريقة التصفية بناء على طلب كل من يهمه الأمر.

وحتى يتم تعين المصفى يعتبر المتصرفون بالنسبة إلى الغير في حكم المصفين.

المادة 446 : ليس للمصفى أن يباشر أعمالاً جديدة للشركة إلا إذا كانت لازمة لإتمام أعمال سابقة.

ويجوز له أن يبيع مال الشركة منقولاً أو عقاراً إما بالمزاد، وإما بالتراضي ما لم يقيد قرار تعينه هذه السلطة.

المادة 447 : تقسم أموال الشركة بين سائر الشركاء بعد استيفاء الدائنين

créanciers sociaux et déduction des sommes nécessaires à l'acquittement des dettes non échues ou litigieuses et après remboursement des dépenses ou avances qui auraient été faites au profit de la société par l'un des associés.

Chaque associé reprend une somme égale à la valeur de son apport dans l'actif social, telle qu'elle est indiquée dans le contrat, ou, à défaut d'indication, à sa valeur à l'époque où il a été effectué, à moins que l'associé n'ait apporté que son industrie, l'usufruit ou la simple puissance de la chose qu'il a apportée.

S'il reste un excédent, il doit être réparti entre les associés proportionnellement à la part de chacun d'eux dans les bénéfices.

Si l'actif social net ne suffit pas pour couvrir la reprise des apports, la perte est répartie entre tous les associés suivant la proportion stipulée pour la contribution aux pertes et à défaut de stipulation conformément aux dispositions de l'article 425.

Art. 448— Les dispositions relatives au partage de l'indivision sont applicables au partage des sociétés.

Art. 449— Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent aux sociétés de commerce que dans la mesure où il

لدينهم، وبعد طرح المبالغ اللازمة لقضاء الديون التي لم يحل أجلها أو الديون المتنازع فيها، وبعد رد المصاريف أو القروض التي يكون أحد الشركاء قد باشرها في مصلحة الشركة.

ويسترد كل واحد من الشركاء مبلغاً يعادل قيمة الحصة التي قدمها في رأس المال، كما هي مبيتة في العقد أو يعادل قيمة هذه الحصة وقت تسليمها إذا لم تبين تلك القيمة في العقد، ما لم يكن الشريك قد اقتصر على تقديم عمله أو اقتصر فيما قدمه من شيء على حق المنفعة فيه أو على مجرد الانتفاع به.

وإذا بقي شيء وجبت قسمته بين الشركاء بنسبية نصيب كل واحد في الأرباح.

وإذا لم يف رأس المال الصافي للوفاء بحصص الشركاء فإن الخسارة توزع على الشركاء جميعاً بحسب النسبة المتفق عليها في توزيع الخسائر وإلا كان ذلك حسب أحكام المادة 425.

المادة 448 : تطبق في قسمة الشركات القواعد المتعلقة بقسمة المال المشاع.

المادة 449 : لا تطبق مقتضيات هذا الفصل على الشركات التجارية إلا فيما يخالف القوانين التجارية

n'est pas dérogé aux lois et usages du commerce.

والعرف التجاري.

Chapitre IV Du contrat de prêt de consommation

الفصل الرابع القرض الاستهلاكي

Art. 450— Le prêt de consommation est un contrat par lequel le prêteur s'oblige à transférer la propriété d'une somme d'argent ou autre chose fungible à l'emprunteur, à charge par ce dernier de lui en restituer autant de même espèce et qualité à la fin du prêt.

المادة 450 : قرض الاستهلاك هو عقد يتلزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر، على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع، والقدر، والصفة.

Art. 451— Le prêteur doit délivrer à l'emprunteur la chose objet du contrat, et ne peut lui en réclamer l'équivalent qu'à la fin du prêt.

المادة 451 : يجب على المقرض أن يسلم إلى المقترض الشيء الذي يشتمل عليه العقد ولا يجوز له أن يطالبه برد نظيره إلا عند انتهاء القرض.

وإذا تلف الشيء قبل تسليمه إلى المقترض كان الإتلاف على المقرض.

Si la chose périt avant sa délivrance à l'emprunteur, la perte sera à la charge du prêteur.

Art. 452— En cas d'éviction, les dispositions des articles 538 et suivants relatifs au prêt à l'usage s'appliquent.

المادة 452 : إذا استحق الشيء فإن أحکام المادة 538 وما بعدها والخاصة بالعارية هي التي تطبق.

Art. 453— En cas de vice caché, et l'emprunteur a préféré garder la chose, il n'est tenu de rembourser que la valeur de cette chose affectée du vice.

المادة 453 : إذا ظهر في الشيء عيب خفي واختار المقترض استيفاء الشيء فلا يلزمه أن يرد إلا قيمة الشيء المعيب.

Toutefois, lorsque le prêteur a délibérément dissimulé le vice, l'emprunteur peut exiger soit la réparation du défaut, soit le remplacement de la chose défectueuse par une chose exempte de vices.

أما إذا كان المقرض قد تعمد إخفاء العيب، فللمقرض أن يطلب إما إصلاح العيب وإما استبدال الشيء المعيب بشيء خال من العيب.

Art. 454— Entre particuliers, le prêt est toujours sans rémunération. Toutefois clause contraire est nulle et non avenue.

المادة 454 : القرض بين الأفراد يكون دائمًا بدون أجر ويقع باطلًا كل نص يخالف ذلك.

قرار المحكمة العليا :

متى كان من المقرر قانوناً أن الأحكام القضائية الصادرة من جهات أجنبية لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بموجب أحكام تصدرها المحاكم الوطنية الكائنة بمقر المجالس القضائية ومتى كان القانون ينص على أن القرض بين الأطراف يكون دائمًا بدون أجر ويقع باطلًا كل نص يخالف ذلك، فإن القضاء بتنفيذ حكم أجنبي يتضمن فائدة يكون قد أخطأ في تطبيق القانون لمخالفة النظام العام ويستوجب النقض بدون إحالة فيما قضى به من فائدة القرار الذي منح الصيغة التنفيذية لحكم أجنبي يقضي على المحكوم عليه بدفع الفوائد المتفق عليها.

Art. 455— (*Loi n° 84-21 du 24 décembre 1984*) Les établissements de crédit peuvent, en cas de dépôt de fonds et en vue d'encourager l'épargne, accorder un intérêt dont le taux est fixé par arrêté du ministre chargé des Finances.

المادة 455 : (القانون رقم 21-84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984) يجوز للمؤسسات الضرف في حالة إيداع أموال لديها أن تمنح فائدة يحد قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية لتشجيع الادخار.

Art. 456— (*Loi n° 84-21 du 24 décembre 1984*) Les établissements de

المادة 456 : (القانون رقم 21-84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984) يجوز

crédit qui consentent des prêts dans le but d'encourager l'activité économique nationale, peuvent prélever un intérêt dont le taux est fixé par arrêté du ministre chargé des Finances.

Art. 457— Le prêt de consommation prend fin par l'expiration du délai convenu.

Art. 458— Le débiteur peut, après six mois à compter de la date du prêt, notifier son intention de résilier le contrat et de restituer l'objet du prêt, pourvu que la restitution ait lieu dans un délai ne dépassant pas six mois à partir de la date de cette notification. Le droit de l'emprunteur à la restitution ne peut, par convention, être ni supprimé ni restreint.

Chapitre V De la transaction

Section I

Des éléments de la transaction

Art. 459— La transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née ou préviennent une contestation à naître et ce, au moyen de concessions réciproques.

Art. 460— Pour transiger, les parties doivent avoir la capacité de disposer, à

المؤسسات القرض التي تمنى قروضاً قصد تشجيع النشاط الاقتصادي الوطني أن تأخذفائدة يحدد قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية.

المادة 457 : ينتهي قرض الاستهلاك بانتهاء الأجل المتفق عليه.

المادة 458 : يجوز للمدين إذا انقضت ستة أشهر على القرض أن يعلن رغبته في إلغاء العقد، ورد ما اقترب منه على أن يتم ذلك في أجل لا يجاوز ستة أشهر من تاريخ الإعلان.

أما حق المقترض في الرد فإنه لا يجوز إسقاطه أو تحديده بمقتضى الاتفاق.

الفصل الخامس الصلح

القسم الأول

أركان الصلح

المادة 459 : الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعاً قائماً أو بتوقيعان به نزاعاً محتملاً، وذلك بأن يتنازل كل منها على وجه التبادل عن حقه.

المادة 460 : يشترط فيمن يصلح أن يكون أهلاً للتصرف بعوض في

titre onéreux, des droits faisant l'objet de la transaction.

الحقوق التي يشملها عقد الصلح.

Art. 461— On ne peut transiger sur les questions relatives à l'état des personnes ou l'ordre public, mais on peut transiger sur les intérêts pécuniaires qui sont la conséquence née d'une question relative à l'état des personnes.

المادة 461 : لا يجوز الصلح في المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية أو بالنظام العام ولكن يجوز الصلح على المصالح المالية الناجمة عن الحالة الشخصية.

Section II

Des effets de la transaction

القسم الثاني

آثار الصلح

Art. 462— La transaction met fin aux contestations à propos desquelles elle est intervenue.

المادة 462 : ينهي الصلح النزاعات التي يتناولها.

Elle a pour effet d'éteindre les droits et prétentions auxquels l'une ou l'autre des parties a définitivement renoncé.

ويترتب عليه إسقاط الحقوق والإدعاءات التي تنازل عنها أحد الطرفين بصفة تهائية.

Art. 463— La transaction a un effet déclaratif relativement aux droits qui en fond l'objet. Cet effet se limite uniquement aux droits litigieux.

المادة 463 : للصلح أثر كاشف بالنسبة لما اشتمل عليه من الحقوق ويقتصر هذا الأثر على الحقوق المتنازع فيها دون غيرها.

Art. 464— Les termes de la transaction portant renonciation doivent être interprétés restrictivement. Quels que soient ces termes, la renonciation ne porte que sur les seuls droits qui fassent d'une façon nette, l'objet de la contestation tranchée par la transaction.

المادة 464 : يجب أن تفسر عبارات التنازل التي يتضمنها الصلح تفسيرا ضيقا أيها كانت تلك العبارات فإن التنازل لا يشمل إلا الحقوق التي كانت بصفة جلية محددة للنزاع الذي حسمه الصلح.

Section III

De la nullité de la transaction

القسم الثالث

بطلان الصلح

Art. 465— La transaction ne peut être attaquée pour erreur de droit.

المادة 465 : لا يجوز الطعن في الصلح بسبب غلط في القانون.

Art. 466— La transaction est indivisible. La nullité de l'une de ses parties entraîne la nullité de la transaction toute entière.

المادة 466 : الصلح لا يتجزأ فبطلان جزء منه يقتضي بطلان العقد كله.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il résulte des termes du contrat ou des circonstances que les contractants ont convenu de considérer les parties de la transaction comme indépendantes l'une de l'autre.

غير أن هذا الحكم لا يسري إذا تبين من عبارات العقد أو من قرائين الأحوال أن المتعاقدين قد اتفقا على أن أجزاء العقد مستقلة بعضها عن بعض.

TITRE VIII

Des contrats relatifs à la jouissance des choses

الباب الثامن

العقود المتعلقة بالانتفاع بالشيء

Chapitre I

Du bail

الفصل الأول

إيجار

Section I

Du bail en général

القسم الأول

إيجار بصفة عامة

١ - أركان الإيجار**I - Des éléments du bail**

المادة 467 : ينعقد الإيجار بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر.

وفي حالة الطلاق يجوز للقاضي أن يعين من الزوجين من يمكنه أن ينتفع بحق الإيجار باعتبار تكاليف

assumées, notamment de la garde des enfants. هذا الزوج من أجل حضانة الأولاد خاصة.

- قضية رقم 41480 بين (س ن) و (ب م) قرار 28-04-1986 م.ق سنة 1989،

عدد 1، ص 207، 208 و 209

- قرار المحكمة العليا :

إذا كان القانون ينص على أن الإيجار ينعقد بمقتضى عقد بين المؤجر والمستأجر فإنه ليس من الجائز اثبات عقد إيجار إلا بموجب عقد أو بمقتضى وصولات خاصة بدفع بدل الإيجار إن القضاء باثبات عقد إيجار إعتمادا على تصريحات شهود أو بمقتضى وثائق صادرة عن الغير يعتبر خرقا للقانون ويعرض ما قضى به للنقض والبطلان.

يستوجب لذلك نقض وإبطال القرار الذي قضى بخلاف أحكام هذا المبدأ مؤكدا وجود عقد إيجار إعتمادا على تصريحات شهود وعلى وثائق صادرة من الغير.

Art. 468– Sauf disposition contraire, celui qui ne peut faire que des actes d'administration ne peut, à moins d'une autorisation de l'autorité compétente, consentir un bail d'une durée excédant trois ans. Si le bail est conclu pour un terme plus long, il est réduit à trois ans.

Art. 469– Le bail conclu par un usufruitier, sans la ratification du nu – propriétaire, prend fin avec l'extinction de l'usufruit, sauf à observer les délais du congé et ceux nécessaires à l'enlèvement de la récolte de l'année.

Art. 470– Le prix du bail peut consister soit en espèce, soit en toute autre prestation.

Art. 471– En cas de location nouvelle et

المادة 468 : لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاثة سنوات إلا بتاريخ من السلطة المختصة، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك ترد المدة إلى ثلاثة سنوات كل هذا ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك.

المادة 469 : الإيجار الصادر ممن له حق المنفعة ينقضى بانقضاء هذا الحق على أن ترافق المواتيد المقررة للتنبيه بالأخلاء والمواعيد اللازم لنقل محصول السنة.

المادة 470 : يجوز أن تكون أجرة الإيجار إما نقودا، وإما تقديم أي عمل آخر.

المادة 471 : في حالة إيجار جديد لم

si les parties ne sont pas convenues du loyer à payer, le bailleur est tenu de communiquer son prix par écrit au locataire dans le mois qui suit l'occupation du logement jusqu'à l'expiration du mois qui suit la communication, aucune objection n'est faite par le locataire contre le prix proposé, ce prix devient exigible.

Si le locataire a signifié dans le délai précité au bailleur ses objections et qu'un désaccord subsiste, la partie la plus diligente doit saisir le tribunal en vue de la fixation du taux du loyer. Cette demande est introduite dans un délai de deux mois à compter de la notification de la contre – proposition du locataire. Le loyer fixé par le tribunal a effet à compter de la formation du contrat.

Jusqu'à la décision définitive du tribunal, c'est le loyer antérieur de référence qui continue à être payé. S'il n'existe pas de loyer antérieur de référence, le juge fixe le loyer provisoire que le locataire doit payer.

La communication du prix proposé par le bailleur et la contre-proposition du locataire sont faites par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le calcul du taux du loyer, le juge tient compte des tarifs officiels, des prix pratiqués pour les logements similaires, de la date de construction, de la situation et de l'état de l'immeuble.

يتتفق الطرفان من أجله على تعيين ثمن الإيجار فيجب على المؤجر أن يعرف المستأجر بقدر الثمن كتابة في أجل شهر من يوم الحلول في محل السكن فإذا لم يصدر اعتراف من المستأجر عن الثمن المطلوب ومضي شهر من يوم التعريف به فالثمن يكون لازماً.

فإذا أبلغ المستأجر المؤجر اعترافه في الأجل المذكور واستمر الخلاف فللطرف المستجحد أن يرفع دعواه إلى المحكمة لأجل تعيين سعر الإيجار، وترفع هذه الدعوى في أجل شهرين من يوم تبليغ اعتراف المستأجر، ويسري الثمن الذي تعينه المحكمة من يوم انعقاد الإيجار.

وإلى أن تفصل القضية نهائياً بالمحكمة فتثبت الإيجار السابق هو الذي يدفع فإذا لم يوجد ثمن سابق يعتمد عليه فالقاضي يعين ثمناً يدفعه المستأجر وقتياً.

وبتبيين الثمن المطلوب من المؤجر واعتراض المستأجر عليه تقعان بمقتضى عقد غير قضائي أو بمقتضى رسالة مضمونة الوصول.

ولتقدير سعر الإيجار يجب على القاضي أن يعتبر التعريفات الرسمية والأسعار الجارية في المحلاط المماثلة في تاريخ البناء ووضعية وحالة العماره.

- قضية رقم 39369 بين (ف ص) و (ك م) قرار 28-10-1985

- قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أنه لتقدير سعر الإيجار يجب على القاضي أن يعتبر التعريفات الرسمية والأسعار الجارية في المحلات المماثلة في تاريخ البناء ووضعيّة وحالة العمارّة، ومن المقرر كذلك أن كل قرار يجب أن يشمل أسباب مؤيدة لمطابقة ومتطلبات القانون، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون.

ولما كان ثابتاً في قضية الحال أن قضاة الإستئناف ألغوا الحكم المستأنف لديهم الذي قضى بالصادقة على تقرير الخبرة المحددة مبلغ الإيجار الشهري بـ 400 دج ابتداء من تاريخ الحكم، وتصديقاً للدعوى وقضوا من جديد بتحديد مبلغ الإيجار بـ 200 دج شهرياً ابتداء من تاريخ رفع الدعوى أيام المحكمة وذلك اعتماداً على أن مبلغ الإيجار المحدد من المحكمة لا يتناسب كإيجار للمحل ويكون المستأجر يشغل الأمكانية بالأقدمية فإنهم بقضائهم كما فعلوا لم يسببوا قرارهم تسبباً كافياً تجاه معايير التقديرات المحددة في أحكام المادة 471 من القانون المدني ولم يؤسسوا قرارهم على أساس قانوني ويستوجب النقض.

Art. 472 – En cas de location nouvelle et si un prix de location a été stipulé, les parties peuvent à l'expiration d'un délai d'occupation de six mois, dénoncer le loyer contractuel et demander la fixation d'un nouveau loyer par voie judiciaire.

La dénonciation par l'une ou l'autre des parties est faite soit par acte extra-judiciaire, soit par lettre recommandée avec accusé de réception.

À défaut d'accord amiable, et à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la dénonciation visée à l'alinéa 1er du présent article, la partie la plus diligente saisit le tribunal en

المادة 472 : فيما يخص الإيجار الجديد في حالة تعين ثمن الإيجار في العقد يمكن للطرفين أن يتنازعا في الثمن المتفق عليه وأن يعينا ثمناً جديداً بواسطة المحكمة وذلك بعد مضي ستة أشهر.

ونزاع أحد الطرفين في ذلك يكون إما بمقتضى عقد غير قضائي وإما برسالة مضمونة الوصول.

و عند عدم الاتفاق بالتراسبي وبعد انقضاء أجل شهرين من يوم الإعلان بالنزاع المشار إليه في الفقرة الأولى من المادة 471 يرفع الطرف المستعجل دعواه لدى المحكمة لأجل

vue de la fixation d'un nouveau taux de loyer. Le taux s'applique au jour de la demande.

Art. 473— Une demande en révision du prix du bail peut également être formulée par les parties après soit l'entrée en jouissance du locataire, soit le point de départ du bail renouvelé, soit le jour où le nouveau prix déterminé conformément à l'article 482 de la présente ordonnance, est applicable. Elle peut être renouvelée tous les trois ans.

Elle est faite par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

À défaut d'accord amiable dans un délai de deux mois à compter de la demande en révision, la nouvelle valeur locative est fixée dans les conditions prévues aux articles 471, dernier alinéa et 472, 2^{ème} et 3^{ème} alinéas.

La demande en révision n'est pas recevable si depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire, l'indice officiel du coût de la vie n'a pas varié de plus de 10 %.

تعيين سعر جديد للإيجار ويجري هذا السعر من يوم رفع الدعوى.

المادة 473 : يجوز كذلك للطرفين طلب مراجعة سعر الإيجار إما من يوم الدخول في محل السكن، وإما من يوم الإيجار الجديد، أو من يوم سريان مفعول السعر الجديد المحدد وفقاً للمادة 482 والطلب يرفع بعد غير قضائي أو برسالة مضمونة الوصول.

وعند عدم الاتفاق بالتراصي في أجل شهرين من يوم طلب المراجعة يعين سعر جديد للإيجار طبقاً للمادة 471 الفقرة الأخيرة، والمادة 472 الفقرتين الثانية والثالثة.

طلب المراجعة لا يكون مقبولاً إذا لم يزيد مقياس المعاش الرسمي عن عشرة في المائة من يوم تحديد سعر الإيجار بالتراصي أو بواسطة المحكمة.

المادة 474 : إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير محددة أو تذرئ إثبات المدة فلا يجوز لأحد المتعاقدين أن يرسل إلى

Art. 474— Si le bail est conclu sans stipulation de durée ou pour une durée indéterminée, ou si la durée peut être établie, l'une des parties ne peut don-

ner congé à l'autre qu'en observant des délais fixés par l'article 475 du présent code.

Lorsque le bail a été fait par écrit, il cesse à l'expiration du terme convenu. Toutefois si, à l'expiration de ce terme, le preneur reste ou est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article 509 relatif aux locations sans détermination de durée.

آخر إنذار بالتخلي إلا بناء على الآجال التي تحددها المادة 475 من هذا القانون.

إذا انعقد الإيجار كتابة فينتهي بانتهاء المدة المتفق عليها إلا أنه إذا بقي المستأجر في المحل أو أبقى فيه بعد انقضاء تلك المدة ينعقد إيجار جديد تجري عليه المادة 509 الخاصة بالإيجار المنعقد لمدة غير محددة.

- قضية رقم 47718 بين (ب م و م) و (ع م) قرار 20-06-1988 م.ق. سنة 1990، عدد 3، ص 144، 145 و 146 :

- قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أن الإيجار الشفوي المبرم دون ذكر المدة أو كان لمدة غير محددة ينتهي بتنبيه بالإخلاء مبلغ إلى أحد الطرفين، مع مراعاة الآجال المحددة في المادة 475 من القانون المدني ومع الاحتفاظ بالأحكام المتعلقة بحق البقاء والحالات الإستثنائية المحدودة والمنصوص عليها في المواد 514 و 515 و 517 من نفس القانون. ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون.

لما كان من الثابت في قضية الحال أن المالك لم يبلغ المستأجرين أي إنذار لإنها المخالفات المزعومة المرتكبة فيما يخص عقد الإيجار وأن فسخ الإيجار الشفوي أو عقد الإيجار لا يكون إلا بالإمتنال لأحكام المادة 119 من القانون المدني، فإن قضاة الموضوع بقضائهم على الطاعنين بمغادرة وإخلاء السكن المتنازع عليه، خرقوا القانون. ومتي كان كذلك استوجب نقض وإبطال القرار المطعون فيه.

Art. 475 – Les délais de préavis sont fixés ainsi qu'il suit :

- un mois lorsqu'il s'agit de location en meuble,
- trois mois lorsqu'il s'agit d'un appartement ou d'un local à usage pro-

المادة 475 : تحديد آجال الإنذار
المسبق كما يلي :

- شهر في إيجار المساكن المؤثثة،
- ثلاثة أشهر في المساكن أو المحلات ذات الصبغة المهنية أو

fessionnel ou artisanal,

– six mois lorsqu'il s'agit d'une maison d'habitation indépendante.

Les congés doivent obligatoirement être donnés pour les termes suivants :

– 15 janvier, 15 avril, 15 juillet et 15 octobre.

Si le congé est donné pour une autre date, il ne court qu'à compter du prochain terme.

الصناعية التقليدية،

– ستة أشهر في ديار السكني المنفصلة والإذار بالتخلي يعين لزوما في الأجل التالية:

– 15 يناير و 15 أبريل و 15 يوليو و 15 أكتوبر.

وإذا عين الإنذار بالتخلي في أجل آخر فلا يجري إلا ابتداء من الأجل الذي يليه.

قضية رقم 80792 بين (أ ص) و (ك ب) قرار 10-05-1992

قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانونا أن ينتهي عقد إيجار المحلات المهنية غير المحددة المدة، بارسال أحد المتعاقدين إنذارا بالتخلي في آجال الثلاثة أشهر السابقة، التي تبدأ لزوما من تاريخ 15 يناير و 15 أبريل و 15 يوليو و 15 أكتوبر. وعند مخالفة التواريخ المذكورة، يسري الأجل إبتداء من التاريخ الذي يليه. ومن ثم فإن دفع الطاعن بعدم إحترام التواريخ المذكورة ليس مبررا لإبطال التنبيه بالإخلاء في قضية الحال إذ يبقى صحيحا، ولكن يسري من التاريخ الذي يليه.

قضية رقم 43179 (أ ب أ) و (أرملا ل أ) قرار 13-07-1987 م.ق. سنة 1990، عدد 4، ص 142، 143 و 144

قرار المحكمة العليا :

متى كان مقررا قانونا أنه من الجائز الإعتماد على تنبيه بالإخلاء في قضية طرحت على المحكمة بعد تاريخه، فإنه لا يمكن بوجه من الوجوه الإعتماد على تنبيه بالإخلاء في قضية طرحت على المحكمة قبل تاريخه، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفًا للقانون.

لما كان من الثابت في قضية الحال أن عريضة افتتاح الدعوى مؤرخة في 30-12-1981 وإن التنبيه بالإخلاء وجه إلى الطاعن بتاريخ 25-01-1983 فإن قضاة المجلس بإلغائهم الحكم المستأنف ومن جديد القضاء بطرد الطاعن من الأمكنة المتنازع عليها يكونون بقضائهم كما فعلوا قد خالفوا القانون. ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

Art. 476— Le bailleur est tenu de livrer au preneur la chose louée et ses accessoires en état de servir à l'usage auquel ils sont destinés suivant la convention des parties ou la nature de la chose.

Art. 477— Si la chose louée est délivrée au preneur dans un état tel qu'elle soit impropre à l'usage pour lequel elle a été louée ou si cet usage subit une diminution notable, le preneur peut demander la résolution du contrat ou une réduction du prix proportionnelle à la diminution de l'usage, avec la réparation du préjudice subi dans les deux cas s'il y a lieu.

Si la chose louée se trouve dans un état et qu'elle constitue un danger sérieux pour la santé du preneur, de ceux qui cohabitent avec lui, ou de ses employés ou ouvriers, le preneur peut demander la résolution du contrat, même s'il avait renoncé d'avance à ce droit.

Art. 478— Sont applicables à l'obligation de la délivrance de la chose louée, des dispositions régissant l'obligation de la délivrance de la chose vendue, notamment celles qui sont relatives à l'époque et au lieu de la délivrance de la chose louée et à la détermination de ses accessoires.

Art. 479— Le bailleur est tenu d'entretenir la chose louée en l'état où elle se trouvait au moment de la livraison. Il

المادة 476 : يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح للانتفاع المعد لها تبعاً للاتفاق الوارد بين الطرفين أو حسب طبيعة العين.

المادة 477 : إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أجرت في أجله أو طرأ على هذا الانتفاع نقص كبير جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة، بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال.

فإذا كانت العين المؤجرة في 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 سبق له أن سلم في هذا الحق.

المادة 478 : يجري على الإلتزام بتسلیم العین المؤجرة ما يجري على الإلتزام بتسلیم العین المبیعة من أحكام على الأشخاص فيما يتعلق منها بزمان ومكان تسليم الشيء المؤجر وتحديد ملحقاته.

المادة 479 : على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسلیم

doit, au cours du bail, faire toutes les réparations nécessaires autres que les réparations locatives.

Il est également tenu de faire aux terrasses les travaux nécessaires de crépiSSage et de blanchissement, de curer les puits, les fosses d'aisance et les conduites servant à l'écoulement des eaux.

Le bailleur supporte les taxes, les impôts et autres charges grevant la chose louée. L'eau est à la charge du bailleur si elle est fournie au prix du compteur. L'électricité, le gaz et les autres choses servant à l'usage personnel, sont à la charge du preneur, le tout, sauf stipulation contraire.

ويجب عليه أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات الخاصة بالمستأجر.

وعليه أن يجري الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو تبييض وأن يقوم بتنظيف الآبار والمراحيض وتصريف المياه.

ويتحمل المؤجر الضرائب والتكاليف الأخرى التي تترتب على العين المؤجرة كما يتتحمل ثمن المياه إذا قدر جزافاً فإذا قدر بالعداد فيكون على المستأجر، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر.

كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

المادة 480 : إذا تأخر المؤجر بعد إعذاره عن القيام بهذه الالتزامات المبينة في المادة السابقة، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من المحكمة يسمح له بإجراء ذلك بنفسه وباقتطاع ما أنفقه من ثمن الإيجار مع الحق له في طلب فسخ الإيجار أو إنقاذه ثمنه.

S'il s'agit de réparations urgentes ou de menues réparations qui sont à la charge du bailleur, et qui sont dues à un défaut existant au moment de l'en-

trier, alors il est permis au locataire de faire ces réparations sans attendre l'autorisation du propriétaire, mais il doit prendre en charge les dépenses engagées pour ces réparations.

trée en jouissance ou survenu postérieurement, le preneur peut, sans autorisation de justice, les effectuer et en retenir les frais sur les prix, si le bailleur, mis en demeure, ne les a pas exécutées en temps utile.

المؤجر سواء كان العيب موجوداً وقت بدء الانتفاع أو طرأً بعد ذلك وأن ينقص ما أنفقه من ثمن الإيجار إذا لم يقم المؤجر بتنفيذها في الوقت المناسب بعد إعذاره.

**قضية رقم 196762 بين (د ص) و (ت ص) قرار 19-01-2000 م.ق سنة 2001،
عدد 1، ص 105، 106، 107، 108، 109 و 109 المحكمة العليا :**

مفاد نص المادة 480 من القانون المدني "أن المؤجر وبعد إعذاره إذا تأخر عن القيام بالإلتزامات المبينة في المدة 479 من نفس القانون، جاز للمستأجر وبعد حصوله على ترخيص من المحكمة إجراء ذلك بنفسه وإنقطاع ما أنفقه من ثمن الإيجار مع الحق له في طلب فسخ الإيجار وإنفاس الثمن".

ولما ثبت من القرار المطعون فيه أن الإجراءات القانونية المشار إليها لم تراع من طرف المدعى عليه في الطعن قبل رفع دعواه أمام المحكمة للمطالبة بتعويض مقابل الترميمات والإصلاحات التي أدخلها على العين المؤجرة، فإن القرار جاء منعدم الأساس القانوني مما يتquin التصريح بنقضه.

Art. 481– Si, au cours du bail, la chose louée pérît en totalité, le bail est résilié de plein droit.

المادة 481 : إذا هلكت العين المؤجرة أثناء مدة الإيجار هلاكا كلباً يفسخ الإيجار بحكم القانون.

Si, sans la faute du preneur, la chose louée est détruite en partie, ou si elle tombe dans un état tel quelle devienne impropre à l'usage pour lequel elle a été louée, ou si son usage subit une diminution notable, le preneur peut, si le bailleur ne rétablit pas la chose en l'état où elle se trouvait dans un délai convenable, demander selon les cas, la

أما إذا كان هلاك العين جزئياً، أو إذا أصبحت العين في حالة لا تصلح للانتفاع الذي أعددت من أجله أو نقص هذا الانتفاع تقاصاً كبيراً ولم يكن ذلك من فعل المستأجر، فيجوز لهذا المستأجر، إذا لم يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين إلى الحالة التي كانت عليها أن يطلب حسب الظروف إما انتقاص ثمن

diminution du prix ou la résiliation du bail, et ce sans préjudice de son droit d'exécuter lui-même l'obligation du bailleur, conformément aux dispositions de l'article 480 ci-dessus.

Dans les deux cas précédents, le preneur ne peut réclamer réparation du préjudice subi si la perte ou la détérioration sont dues à une cause qui n'est pas imputable au bailleur.

إيجار أو فسخ عقد الإيجار نفسه مع الحق له بتنفيذ التزامات المؤجر وفقاً لأحكام المادة .⁴⁸⁰

ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضاً إذا كان الهلاك أو التغيير يرجع إلى سبب ليس من فعل المؤجر.

Art. 482- Le preneur ne peut pas empêcher le bailleur de faire les réparations urgentes nécessaires à la conservation de la chose louée. Toutefois, si l'exécution de ces réparations empêche complètement ou partiellement la jouissance, le preneur peut suivant les cas, demander la résiliation du bail ou la réduction du prix.

Cependant, si ces réparations terminées, le preneur continu encore à occuper les lieux, il n'a plus droit à la résiliation.

المادة 482 : لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تحفظ العين المؤجرة غير أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر أن يطلب حسب الظرف إما فسخ الإيجار أو إنقاذه ثمنه.

ومع ذلك إذا أبقى المستأجر في العين المؤجرة بعد إتمام الترميمات فليس له الحق في طلب الفسخ.

Art. 483- Le bailleur doit s'abstenir de troubler le preneur dans la jouissance de la chose louée. Il ne peut apporter à cette chose ou à ses dépendances aucun changement qui en diminue la jouissance.

Il doit garantir au preneur non seulement

المادة 483 : على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بها، أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع.

ولا يقتصر ضمان المؤجر على

lement en raison de son propre fait ou de celui de ses préposés, mais également de tout dommage ou trouble de droit provenant d'un autre locataire ou d'un ayant droit du bailleur.

الأعمال التي تصدر منه أو من مأموريه، بل يمتد هذا الضمان إلى كل إضراره أو تعرض مبني إلى سبب قانوني يصدر من مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر.

Art. 484— Si un tiers prétend avoir sur la chose louée un droit incompatible avec ceux découlant du bail au profit du preneur, ce dernier doit dénoncer le fait au bailleur sans délai, et peut demander sa mise hors de cause. Dans ce cas, la poursuite est exercée uniquement contre le bailleur.

Si, par suite de cette prétention, le preneur est effectivement privé de la jouissance que lui confère le bail, il peut suivant les circonstances, demander la résiliation du bail, ou la réduction du prix, avec réparation du préjudice subi le cas échéant.

المادة 484 : إذا ادعى أجنبي حقا على العين المؤجرة يتعارض مع ما للمستأجر من الحقوق بمقتضى عقد الإيجار وجب على المستأجر أن يعلم المؤجر بذلك وله أن يطلب إخراجه من الخصام وفي هذه الحالة لا تجري الدعوى إلا ضد المؤجر وحده.

فإذا ترتب على هذا الإدعاء أن حرمت المستأجر فعلا من الإنتفاع الذي يخوله له عقد الإيجار جاز له حسب الظروف أن يطلب الفسخ أو ينقض ثمن الإيجار مع التعويض إن اقتضى الحال ذلك.

Art. 485— 1° En cas de concours de plusieurs preneurs, la préférence est à celui qui, sans fraude, est entré le premier en possession.

المادة 485 : إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة أعطيت الأولية لمن سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش.

2° Le preneur de bonne foi qui a été primé à une action en réparation contre le bailleur.

أما المستأجر فله من الأولوية وهو حسن النية أن يطلب التعويض من المؤجر.

- قضية رقم 52541 بين (ل و) و (ل و) م.ق سنة 1991، عدد 4، ص 136، 137، 138، 139 و 140 قرار 30-10-1988-30

- قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانونا أنه إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة أعطيت الأولوية لمن سبق منهم إلى وضع يده عليها بدون غش ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون.

لما كان ثابتا في قضية الحال أن القرار المطعون فيه عندما رفض دعوى الطاعن الramâyîة إلى استرداد جزء من محله يكون قد خرق المادة 485 ق.م. ذلك أن الأولوية للطاعن الذي استأجر المحل في شهر أفريل 1972 في حين أن المطعون ضده استفاد بقرار إداري لإيجار في جوان 1983. ومتي كان كذلك، استوجب نقض القرار المطعون فيه.

المادة 486 : إذا ترتب على عمل قامت به السلطة الإدارية بمقتضى القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة جاز للمستأجر حسب الظروf أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاذه شرطه وله أن يطالب بتعويضه إذا كان عمل السلطة الإدارية قد صدر بسبب يكون المؤجر مسؤولا عنه كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

Art. 486— Sauf convention contraire, si par suite d'un acte légalement accompli par une autorité administrative, la jouissance de la chose louée est notamment amoindrie, le preneur peut selon les cas, demander la résiliation du bail ou la réduction du prix. Si l'acte de cette autorité a pour cause un fait imputable au bailleur, le preneur peut le poursuivre en réparation.

المادة 487 : لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض الصادر من أجنبي والذى لا يستند على حق له على العين المؤجرة وهذا لا يمنع المستأجر من أن يطالب شخصيا بحق لمن تعرض له بالتعويض، وأن يمارس ضده جميع دعاوى الحيازة.

Art. 487— Le bailleur ne garantit pas le preneur contre le trouble du fait apporté par un tiers qui n'invoque aucun droit sur la chose louée, sauf au preneur à poursuivre, en son nom personnel, l'auteur du trouble en réparation du préjudice subi et à exercer contre lui toutes les actions possessoires.

Toutefois, si le trouble de fait est tellement grave qu'il prive le preneur de la jouissance de la chose, celui-ci peut suivant les circonstances, demander la résiliation du bail ou la diminution du prix.

غير أنه إذا كان التعرض الواقع فعلاً قد بلغ من الخطورة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فلهذا الأخير حسب الظروف أن يطلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاذه ثمنه.

Art. 488- Sauf convention contraire, le bailleur doit garantie au preneur pour tous les vices et défauts qui empêchent ou diminuent sensiblement la jouissance de la chose, mais non pas pour ceux tolérés par l'usage. Il est responsable de l'absence des qualités expressément promises par lui ou requises par la destination de la chose.

المادة 488 : يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها، أو تنقص من هذا الانتفاع نقصاً محسوساً ولكن لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها ويكون مسؤولاً عن عدم وجود الصفات التي تعهد بها صراحة أو خلوها من صفات ضرورية للانتفاع بها، كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بخلاف ذلك.

Toutefois, il n'est pas tenu des vices dont le preneur a été averti ou dont il a eu connaissance lors de la conclusion du contrat.

غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد.

Art. 489- Lorsque la chose louée présente un défaut donnant lieu à garantie, le preneur peut, selon les cas, demander la résiliation du bail ou la diminution du prix. Il peut également demander la réparation de ce défaut ou le faire réparer aux frais du bailleur, si le coût de la réparation n'est pas une charge excessive pour ce dernier.

المادة 489 : إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان، يحوز المستأجر حسب الظروف أن يطلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاذه ثمنه وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يكون نفقة باهضة عليه.

S'il résulte de ce défaut un préjudice quelconque au preneur, le bailleur est tenu de l'en indemniser à moins qu'il ne prouve qu'il ignorait l'existence de ce défaut.

فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب.

Art. 490— Est nulle toute convention excluant ou restreignant la garantie à raison du trouble des vices lorsque le bailleur en a dolosivement dissimulé la cause.

المادة 490 : يبطل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التحديد من الضمان بسبب التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان.

Art. 491— Le preneur doit user de la chose louée de la manière convenue. À défaut de convention, il doit en user d'une manière conforme à sa destination.

المادة 491 : يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له.

Art. 492— Le preneur ne peut, sans l'autorisation du bailleur, faire subir à la chose aucune modification, à moins qu'il n'en résulte aucun dommage pour le bailleur.

المادة 492 : لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر.

Si, outrepassant les limites de l'obligation prévue à l'alinéa précédent, le preneur apporte une modification à la chose, il pourra être obligé de rétablir la chose dans son état primitif et de payer le montant de réparation du préjudice subi s'il y a lieu.

فإذا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة محاوزاً في ذلك حدود الإلتزام الوارد في الفقرة السابقة جاز إلزامه برد العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن اقتضى الحال ذلك.

- قضية رقم 36466 بين (ب) و (ع ع) قرار 28-10-1985 م.ق. سنة 1989، عدد 1، ص 200، 201، 202 و 203
قرار المحكمة العليا :

متى كان المقرر قانونا أنه لا يترتب عن التغييرات التي يحدثها المستأجر في العين المؤجرة إيجارا شفهيا ودون موافقة المؤجر قسخ العقد، فإنه من المتعين على المستأجر إعادة العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها قبل إجراء هذا التغيير مع حق المؤجر في التعويض إن إقتضى الحال ذلك. إن القضاء بخلاف هذا المبدأ القانوني يعد خطأ في تطبيق القانون ويعرض ما قضى به إلى النقض والإبطال. لذلك يستوجب نقض القرار الذي قضى بطرد المستأجر من العين المؤجرة تأسيسا على إحداث تغييرات ضرت بحقوق الدائن.

Art. 493— Le preneur peut faire dans la chose louée, l'installation de l'eau, de l'éclairage électronique, du gaz, du téléphone, et d'autres installations analogues pourvu que le mode d'installation ne soit pas contraire aux usages, à moins que le bailleur ne prouve que de telles installations menacent la sécurité de l'immeuble.

Si l'intervention du bailleur est nécessaire pour exécuter l'installation, le preneur peut l'exiger, à charge par lui de rembourser les frais exposés par le bailleur.

Art. 494— Sauf stipulation contraire, le preneur est tenu de faire les réparations < locatives > fixées par l'usage.

المادة 493 : يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوسيع المياه والكهرباء، والغاز، والتلفون وما يشبه ذلك على شرط أن لا تخالف طريقة وضع هذه الأجهزة القواعد المعتمول بها، إلا إذا ثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة تهدد سلامة العقار.

فإذا كان تدخل المؤجر لازما لذلك جاز للمستأجر أن يطالب منه هذا التدخل على أن يتکفل المستأجر برد ما ينفقه المؤجر من مصاريف.

المادة 494 : يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك.

Art. 495– Le preneur doit user de la chose louée et la conserver avec tout le soin d'un bon père de famille.

Il répond des dégradations et pertes subies par la chose durant sa jouissance et qui ne sont pas le résultat de l'usage normal de la chose louée.

المادة 495 : يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة وأن يحافظ عليها مثلاً ببذل الرجل العادي.

وهو مسؤول عما يلحق العين أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً عادياً.

- قضية رقم 156651 بين (م) و (د ف) قرار في 04-03-1998 ن.ق. سنة 1999، عدد 56، ص 94، 95، 96 و 97.

قرار المحكمة العليا :

إذا كانت بنات المحبس متزوجات، فإن ذلك يفقدهن حق التمتع بالمال موضوع الحبس، باعتبار ذلك شرط من الشروط الواردة في عقد الحبس. وبالتالي يفقدن حق التقاضي.

Art. 496– Le preneur est responsable de l'incendie de la chose louée à moins qu'il ne prouve que le sinistre est dû à une cause qui ne lui est pas imputable.

S'il y a plusieurs preneurs d'un même immeuble, tous répondent de l'incendie, y compris le bailleur s'il y habite, chacun proportionnellement à la partie qu'il occupe, à moins qu'il ne soit prouvé que le feu a commencé dans la partie occupée par l'un d'eux, qui est alors le seul responsable.

المادة 496 : المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا ثبت أن الحرائق نشأ عن سبب ليس من فعله.

إذا تعدد المستأجرون لعقارات واحد كان كل واحد منهم مسؤولاً عن الحرائق بالنسبة للجزء الذي يشغله بما فيهم المؤجر إن كان يسكن العقار إلا إذا ثبت أن الحرائق بدأ نشوبه في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسؤولاً عن الحرائق.

المادة 497 : يجب على المستأجر أن يخبر فوراً المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة أو يظهر عيب فيها أو يقع اغتصاب عليها، أو يتعدى الغير بالتعرض، أو الإضرار

Art. 497– Le preneur doit avertir le bailleur sans délai de tous les faits qui exigent son intervention, tels que réparations urgentes, découvertes de défauts, usurpations, troubles ou dom-

بها.

mages commis par des tiers sur la chose louée.

Art. 498- Le preneur doit payer le prix aux termes convenus et, en l'absence de convention, aux termes fixés par l'usage local.

Sauf stipulation ou usage contraire, le paiement a lieu au domicile du preneur.

Art. 499- L'acquittement d'un terme du loyer établit une présomption en faveur de l'acquittement des termes antérieurs jusqu'à preuve du contraire.

Art. 500- Sauf convention contraire, paiement anticipé du loyer ou prestation d'autres sûretés, le preneur d'une maison, d'un magasin, d'une boutique, d'un local analogue ou d'une propriété rurale doit garnir le lieu de meubles, marchandises, récoltes, bestiaux ou d'ustensiles d'une valeur suffisante pour répondre du loyer durant deux ans ou de tous les loyers si la durée du bail est inférieure à deux ans.

Art. 501- Le bailleur a, pour garantir toutes ses créances découlant du bail, un droit de rétention sur tous les meubles saisissables garnissant les lieux loués, tant qu'ils sont grevés du privilège du bailleur, alors même qu'ils n'appartiennent

المادة 498 : يجب على المستأجر أن يقوم بدفع ثمن الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء بالأجرة في المواعيد المعتمد بها في الجهة.

ويكون دفع الأجرة في موطن المستأجر ما لم يكن اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك.

المادة 499 : الوفاء بقسط من الأجرة يعتبر قرينة على الوفاء بالاقساط السابقة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك.

المادة 500 : يجب على كل من أجر دارا، أو مخزنا، أو حانوتا، أو مكاناً مماثلاً لذلك أو أرضاً زراعية أن يضع في العين المؤجرة أثاثاً أو بضائع، أو محصولات، أو موashi، أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة لمدة سنتين، أو لضمان كافة الأجرة إذا كان الإيجار لمدة تقل عن سنتين ما لم تكن الأجرة قد عجلت أو قدم المستأجر تأميات أخرى أو وقع اتفاق على خلاف ذلك.

المادة 501 : يحق للمؤجر ضماناً لكل حقوقه الثابتة من عقد الإيجار أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة مادام حق المؤجر ثابتًا عليها ولو لم تكن مملوكة على ملك المستأجر

nen pas au preneur. Le bailleur peut s'opposer à leur déplacement, et s'ils sont déplacés nonobstant son opposition ou à son issu, il peut les revendiquer entre les mains du possesseur, même de bonne foi, sauf pour ce dernier à faire valoir ses droits.

Le bailleur ne peut exercer le droit de rétention ou de revendication lorsque le déplacement de ces meubles a lieu pour les besoins de la profession du preneur ou conformément aux rapports habituels de la vie, ou si les meubles laissés sur les lieux ou déjà revendiqués sont suffisants pour répondre amplement des loyers.

Art. 502— Le preneur doit restituer la chose louée à l'expiration du bail; s'il la retient indûment, il est tenu de payer au bailleur une indemnité calculée d'après la valeur locative de la chose tout en tenant compte du préjudice subi par le bailleur.

Art. 503— Le preneur doit restituer la chose dans l'état où elle se trouve au moment de la délivrance, abstraction faite des pertes et dégradations dont il n'est pas responsable.

Si, lors de la délivrance, il n'a pas été dressé un procès-verbal ou un état descriptif de la chose louée, le preneur est présumé, jusqu'à preuve du contraire, l'avoir reçue en bon état.

وللمؤجر أن يتعرض لنقلها، فإذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه كان له الحق في استردادها من حارتها ولو عن حسنة دون إضرار بحقوق الحائز.

وليس للمؤجر أن يستعمل حقه في البحس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء لأمر تقتضيه حرفية المستأجر أو تقتضيه شؤون الحياة العادية أو كانت المنقولات التي تركت بالعين المؤجرة أو التي طلب استردادها تفي تماماً بضمان الأجرة.

المادة 502 : يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضاً باعتبار القيمة الایجارالية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر.

المادة 503 : على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلّمها عليها، إلا ما يكون قد أصابها من هلاك أو فساد لم يتسبب فيه.

فإذا كان تسليم العين المؤجرة قد تم دون كتابة محضر، أو دون بيان وصف هذه العين يفترض على المستأجر أنه قد تسلّم العين في حالة حسنة إلا إذا قام الدليل على العكس.

Art. 504- Si le preneur a fait des constructions, plantations, ou autres améliorations normales qui ont augmenté la valeur de l'immeuble, le bailleur est, à moins de stipulation contraire, tenu, à l'expiration du bail, de lui rembourser soit le montant des dépenses faites, soit celui de la plus-value.

Si ces améliorations ont été faites à l'insu du bailleur ou nonobstant son opposition, il peut en exiger l'enlèvement et, en plus, s'il y a lieu, réclamer au preneur une indemnité pour le dommage que l'immeuble aurait subi du fait de l'enlèvement.

Si le bailleur préfère garder ces améliorations en remboursant l'une des deux sommes ci-dessus indiquées, le tribunal peut lui accorder des délais pour le règlement.

II – De la cession du bail et de la sous-location

Art. 505- Le preneur ne peut céder son bail ou sous-louer tout ou partie de la chose louée sans l'accord exprès du bailleur, le tout sauf dispositions légales contraires.

Art. 506- En cas de cession du bail, le preneur reste garant du cessionnaire dans l'exécution de ses obligations.

Art. 507- Le sous-preneur est tenu

المادة 504 : إذا أحدث المستأجر في العين المؤجرة بناء أو غراساً أو غير ذلك من التحسينات العادية مما يزيد من قيمة العقار، فعلى المؤجر أن يرد له عند انقضاء الإيجار ما أنفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بخلاف ذلك.

إذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضته، كان له أن يطلب من المستأجر إزالتها، وله أن يطلب فوق ذلك تعويضاً عن الضرر الذي أصاب العقار من هذه الإزالة إن اقتضى الحال ذلك.

إذا اختار المؤجر أن يحتفظ بهذه التحسينات على أن يرد إحدى القيمتين المتقدم ذكرهما، جاز للمحكمة أن تمنحه أجلاً للوفاء بها.

2 – التنازل عن الإيجار والإيجار الفرعى

المادة 505 : لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن هذا الإيجار أو يؤجر إيجاراً فرعياً كل ما استأجره، أو بعضه بدون موافقة صريحة من المؤجر كل ذلك ما لم يوجد نص قانوني بخلاف ذلك.

المادة 506 : في حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامناً للمنتأذل له في تنفيذ التزاماته.

المادة 507 : يكون المستأجر الفرعى

directement envers le bailleur jusqu'à concurrence de ce qu'il doit lui-même au preneur au moment de la sommation, à lui, faite par le bailleur.

Le sous-preneur ne peut opposer au bailleur les paiements anticipés faits au preneur, à moins qu'ils n'aient été effectués avant la sommation conformément à l'usage ou à une convention établie et conclue lors de la sous-location.

Art. 508— Le bail prend fin à l'expiration du terme fixé par le contrat, sans qu'il soit nécessaire de donner congé sous réserve des dispositions de l'article 474 du présent code.

Art. 509— Si, à l'expiration du bail, le preneur continue à jouir de la chose louée à la connaissance du bailleur, le bail est censé avoir été renouvelé aux mêmes conditions, mais pour une durée indéterminée. Le bail ainsi renouvelé est régi par les dispositions de l'article 474.

Cette tacite reconduction est considérée comme une simple prolongation du bail primitif. Toutefois, sans préjudice des règles relatives à la publicité foncière, les sûretés réelles fournies par le preneur en garantie de l'ancien bail continuent à garantir le nouveau. Quant au cautionnement personnel ou réel, il ne s'étend au nouveau bail

ملتزمًا مباشرة تجاه المؤجر بالقدر الذي يكون بذمته للمستأجر الأصلي وذلك في الوقت الذي أنذره المؤجر.

ولا يجوز للمستأجر الفرعى أن يحتاج تجاه المؤجر بما سبقه من الأجرة إلى المستأجر الأصلي إلا إذا تم ذلك قبل الإنذار طبقاً للعرف، أو للاتفاق الثابت والمبرم وقت انعقاد الإيجار الفرعى.

المادة 508 : ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد من دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ما عدا ما نصت عليه أحكام المادة 474 من هذا القانون.

المادة 509 : إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة مع علم المؤجر اعتبار الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير محددة، وتسرى على الإيجار أحكام المادة 474 إذا تجدد على هذا الوجه.

ويعتبر هذا التجديد الضمني مجرد امتداد للإيجار الأصلي ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها ضماناً في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الإشهار العقاري. أما الكفالة الشخصية أو العينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا بموافقة الكفيل.

qu'avec le consentement de la caution.

III – Du décès du preneur

– 3 موت المستأجر

Art. 510— Le bail ne prend fin au décès du bailleur ni à celui du preneur.

Toutefois, en cas de décès du preneur, ses héritiers peuvent demander la résiliation du bail s'ils prouvent que, par suite de la mort de leur auteur, les charges du bail sont devenues trop onéreuses en considération de leurs ressources, ou que le bail excède leurs besoins. Dans ce cas, les délais de congé prévus à l'article 477, doivent être observés, et la demande en résiliation doit être formée dans les six mois au plus à partir de la mort du preneur.

المادة 510 : لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.

غير أنه إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا فسخ عقد الإيجار إذا ثبتوه أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أصبح الإيجار يجاوز حاجتهم. وفي هذه الحالة يجب أن تراعي مواعيد التنبيه بالأخلاص المبينة بالمادة 477 وأن يكون طلب فسخ العقد في ظرف ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر.

– قضية رقم 46711 بين(ذ ل) و(ذ خ) قرار 1988-12-07
– قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أن عقد الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر ولا بموت المستأجر، ومن ثم فإن القضاء بخلاف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون. ولما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة الإستئناف قد أنسدوا قرارهم بكون عقد الإيجار يبطل بوفاة المؤجر، فإنهم بقضائهم كما فعلوا خالفوا أحكام المادة 510 من القانون المدني. ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار.

Art. 511— En cas de transfert volontaire ou forcé de la propriété de la chose louée à une autre personne, le bail est opposable à l'acquéreur.

المادة 511 : إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر فيكون عقد الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص.

Art. 512— Le preneur ne peut pas

المادة 512 : لا يجوز للمستأجر أن

opposer à l'acquéreur le paiement anticipé du prix, l'acquéreur prouve qu'au moment de payer, le preneur avait ou devait nécessairement avoir connaissance de l'aliénation. Faute de cette preuve, l'acquéreur n'a qu'un recours contre le bailleur.

يتحج على من انتقلت إليه الملكية بما دفعه مقدما من ثمن الإيجار إذا أثبتت هذا الأخير أن المستأجر كان يعلم وقت الدفع بانتقال الملكية أو كان من المفترض حتما أن يعلم بذلك فإن عجز من انتقلت إليه الملكية أن يثبت ذلك فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر.

Art. 513- le fonctionnaire ou l'employé, en cas de changement de résidence exigé par le service, peut s'il s'agit d'un bail à durée déterminée d'un local d'habitation, demander la résiliation du contrat, sauf à observer les délais prévus à l'article 477. Toute convention contraire est nulle.

المادة 513 : يجوز للموظف أو المستخدم إذا غير محل إقامته لمصلحة العمل، أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معينا لمدة على أن تراعي المواجهة المبنية في المادة 477 ويكون باطلًا كل اتفاق يخالف ذلك.

Section II

Du maintien dans les lieux et du droit de reprise

Art. 514- Les occupants de bonne foi des locaux d'habitation ou à l'usage professionnel dont la jouissance a pour origine un titre locatif, bénéficient, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité, du maintien dans les lieux aux clauses et conditions du contrat primitif non contraires aux dispositions du présent code.

Sont réputés de bonne foi les locataires, sous-locataires, cessionnaires de baux à l'expiration de leur contrat,

القسم الثاني

الحق في البقاء وفي استرجاع الأمانة

المادة 514 : للشاغلين عن حسن نية للأماكن المعدة للسكن أو المهن والمنتفع بها عن طريق الإيجار الحق في أن يتمسكوا بالبقاء في الأماكن دون اللجوء إلى أي إجراء حسب مقتضيات وشروط العقد الأصلي ما لم تكن مخالفة لنصوص هذا القانون.

ويعد شاغلا عن حسن نية المستأجر الأصلي، والمستأجر الفرعى، والمتنازلون عند انتهاء مدة

ainsi que les occupants qui, habitant dans les lieux en vertu ou en suite d'un bail écrit ou verbal, d'une sous-location régulière, d'une cession régulière d'un bail antérieur, d'un échange, exécutent leurs obligations.

Sont également réputées occupantes de bonne foi, les personnes qui, à la date de publication du présent code au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire, utilisent à usage d'habitation des locaux précédemment pris à bail à cet effet par une administration publique et qui justifient du paiement d'un loyer, notamment par voie de retenue sur leurs soldes ou traitements. Toutefois, cette disposition n'est applicable qu'à l'expiration du bail conclu par l'administration publique et au cas où cette dernière renonce à son droit.

إيجار، وكذلك الشاغلون للأماكن بمقتضى إيجار مكتوب أو شفوي، أو إيجار فرعي صحيح، أو تنازل صحيح لعقد سابق أو مقايضة، إذا وفوا بتعهدياتهم.

كما يعد أيضا شاغلا عن حسن نية الأشخاص الذين يستعملون يوم صدور هذا القانون أماكن للسكن كانت قد استأجروها من قبل إدارة عمومية لهذا الغرض إذا ثبتو أنها سددوا ثمن الإيجار وخاصة إذا تم ذلك عن طريق الاقتطاع من المرتبات غير أنه لا يسري مفعول هذا النص إلا عند انتهاء مدة الإيجار المنعقد مع الإدارة العمومية وعند تنازل تلك الإدارة عن حقها.

- قضية رقم 30618 بين (ب ع) و(ب م) قرار 16-05-1983 م.ق سنة 1991،
عدد 4، ص 192، 193، 194 و 195
قرار المحكمة العليا :

متى كان من المقرر قانونا أن شاغل الأئمدة بحسن نية بمقتضى عقد إيجار مكتوب أو شفوي ، فإنه يعد مكتسبا لصفة المستأجر، وأن مجرد النص في إيداعات الإيجار بتزكية من المؤجر على أن شخصا معينا هو الذي دفع بدل الإيجار لا يمكن أن يتسبب في حرمان صاحب حق الإيجار من صفتة كمستأجر وهذا صالح من يتولى تسديد الإيجار، الذي يستطيع التصرف باعتباره وكيلًا أو مدير أعمال . وللقضاء بأحكام هذا المبدأ، فإن المجلس القضائي التزم بتطبيق القانون، ويستوجب لذلك رفض الطعن.

- قضية رقم 51691 بين (ط ز) و (د ع) قرار 15-1-1990 - قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً وقضاءً أنه لا يستفيد من حق البقاء إلا الشاغل عن حسن نية الذي يستمد انتفاعه من إيجار مشروع، ومن المقرر أيضاً أن إيجار الأماكن المعدة للسكن لا يقبل الإثبات إلا بالدليل الكتابي ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذه المبدئيات بعد مخالفتها للقانون.

لما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاعة المجلس أفادوا المطعون ضده من حق البقاء على أساس أنه كان يحتل الأمكانة منذ فترة طويلة إحتلالا مؤقتا خالفوا المادة 514 ق.م ولم يؤسسو قرارهم التأسيس القانوني **السلبي**.

ومتي كان كذلك، استوجب نقض القرار المطعون فيه. المادة 514 ق. م

- قضية رقم 48498 بين (ن ت) و (ذ ع) قرار 23-01-1989 م.ق. سنة 1990، عدد 3، ص 130، 131، 132.

- قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أن كل شاغل للأمكنته بموجب أو على إثر إيجار مكتوب أو شفوي يعد شاغلاً بحسن نية، ومن المقرر أيضاً أن التتبّيـه القانوني بالإخلاء يعد إجراءً جوهرياً تحت طائلة البطلان، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذين المبتدئـين يعد خرقاً للقانون. لما كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعنين يعتبرون شاغلين بحسن نية حسب مفهوم المادتين 475 و 514 من القانون المدني، دون تتبـيـهم قانوناً بالإخلاء فإن قضاة الإشتئاف بتـأييـدهم الحكم المستأنـف القاضي بـتنظيم الطاعـنين على حسـابـهم و لصالـحـهم المطـعون ضـدهـ، خـرـقاـ لـالـقـانـونـ.

ومتي كان كذلك يستوجب نقض القرار المطعون فيه.

Art. 515- Le bénéfice du maintien dans les lieux pour les locaux d'habitation ou à usage professionnel appartient en cas d'abandon de domicile ou de décès de l'occupant, aux personnes membres de sa famille à sa charge, qui vivaient habituellement avec lui depuis plus de six mois.

المادة 515 : يرجع الحق في البقاء بالمكان المعد للسكن أو المهن في حالة هجر المنزل أو وفاة الشاغل، لأفراد عائلته الذين كانوا على نفقته وكانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من ستة أشهر.

Toutefois, il ne s'applique pas aux
188

locaux à usage exclusivement professionnel, à moins que l'une des personnes visées à l'alinéa précédent ne continue à y exercer la profession à laquelle ces locaux étaient affectés.

على الأمكانة المعدة خصيصاً للمهنة دون سواها إلا إذا كان أحد أفراد العائلة المشار إليهم في الفقرة السابقة يواصل المهنة التي كانت تلك الأمكانة معدة لها.

Art. 516— Le maintien dans les lieux est accordé aux personnes morales exerçant une activité désintéressée et remplissant les conditions prévues à l'article 514, notamment aux associations, au Parti et à ses organisations de masse, mais à leur égard il n'est, en aucun cas, opposable au propriétaire de nationalité algérienne qui veut habiter par lui-même son immeuble ou le faire habiter par son conjoint, ses descendants.

المادة 516 : يمنح حق البقاء في الأمكانة للشخصيات المعنوية التي تتعاطى نشاطاً نزيهاً بالأمكانة المؤجرة والتي تتتوفر فيها الشروط المنصوص عليها في المادة 514 خاصة منها الجمعيات، والحزب ومنظماته الجماهيرية. غير أن بقاء الهيئات في الأماكن لا يكون بأية حال حجة ضد المالك الذي يتمتع بالجنسية الجزائرية والذي يريد أن يسكنها بنفسه، أو يسكن فيها زوجه، أو أصوله، أو فروعه.

Art. 517— N'ont pas droit au maintien dans les lieux, les personnes définies aux articles 514, 515, et 516 :

المادة 517 : لا حق في البقاء بالأمكانة للأشخاص المنصوص عليهم في المواد 514 و 515 و 516 في الحالات التالية :

– qui ont fait ou feront l'objet d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée ayant prononcé leur expulsion par application du droit commun ou de dispositions antérieures permettant l'exercice du droit de reprise ou qui feront l'objet d'une semblable décision prononçant leur expulsion pour l'une des causes et aux conditions admises par le présent code; toutefois, lorsque la décision n'a ordonné l'expulsion qu'en raison de l'expiration du bail ou d'un précédent

– الذين صدر أو يصدر ضدهم حكم قضائي بالتخلي حاز قوة الشيء المقضي فيه بمقتضى الحق العام أو بمقتضى نصوص سابقة تخول استعمال حق استرداد الحيازة لرب الملك أو الذين قد يصدر ضدهم حكم مماثل بالتخلي لسبب من الأسباب وحسب الشروط المنصوص عليها في هذا القانون غير انه لا يجوز حرمان الشاغل من حق البقاء بالأماكن إذا لم يصدر الحكم بالتخلي إلا بسبب انتهاء مدة الإيجار أو بسبب حق البقاء تكون قد قضت به قوانين سابقة،

maintien dans les lieux accordés par les lois antérieures, l'occupant n'est pas privé du droit au maintien dans les lieux;

– qui n'ont pas occupé effectivement par elles-mêmes les locaux loués ou ne les ont pas fait occuper par les personnes qui vivaient habituellement avec elles et qui sont, soit membres de leur famille soit à leur charge. L'occupation doit avoir duré huit mois au cours d'une année de location, à moins que la profession, la fonction de l'occupant ou tout autre motif légitime ne justifie une occupation d'une durée moindre;

– qui ont plusieurs habitations, à moins qu'elles justifient que leur fonction ou leur profession les y oblige;

– qui occupent des locaux ayant fait l'objet, soit d'une interdiction d'habiter, soit d'un arrêté de péril prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine dans lequel ces locaux sont situés.

Toutefois, lorsque l'interdiction n'a été édictée qu'à titre temporaire ou si l'arrêté de péril visé à l'alinéa précédent a été rapporté, les anciens occupants peuvent invoquer les dispositions du présent chapitre pour rentrer en possession,

– qui occupent les locaux situés dans les immeubles acquis ou expropriés à la suite d'une déclaration d'utilité publique, à charge par l'administration

– إذا لم يشغلوا بأنفسهم فعلاً الأماكنة المؤجرة أو لم يشغلها الأشخاص العائشون عادة معهم، سواء أكانوا من أفراد عائلتهم، أو ممن تجب عليهم نفقتهم، ولا بد أن يكون شغل الأماكنة قد استمر ثمانية أشهر خلال السنة الاجارية إلا إذا كانت وظيفة أو مهنة الشاغل، أو سبب آخر مشروع يبرر شغل المكان لمدة أقل،

– إذا كانت لهم عدة مساكن ولكن دعت الضرورة إلى ذلك بسبب الوظيفة، أو المهنة،

– إذا كانوا يشغلون أماكنة سواء سكناً محظواً أو صدر في شأنها قرار يشعر بالخطر ويقضي بالترميم، أو بهدم العقار الذي يشرف على الانهيار والذي توجد فيه أماكنة،

غير أنه إذا كان الخطر مؤقتاً أو وقع الرجوع في الأمر المعلن بالخطر، فإنه يسوغ للذين كانوا يشغلون الأماكنة أن يحتاجوا بمقتضيات هذا الفصل للرجوع إلى الأماكنة،

– إذا كانوا يشغلون أماكنة تقع في بناءات اشتريت أو انتزعت ملكيتها للمنفعة العامة بشرط أن تضمن الإدارة للمستأجرين أو الشاغلين

d'assurer le relogement des locataires ou occupants expulsés;

– qui occupent les locaux de plaisance en vue d'une utilisation purement saisonnière et non à usage d'habitation permanente pour les dits locaux;

– dont le titre d'occupation est l'accessoire du contrat de travail et lorsqu'il y a rupture de celui-ci;

– qui ont à leur disposition ou peuvent recouvrer, en exerçant leur droit de reprise dans la même agglomération, un autre local répondant à leurs besoins et ceux des personnes membres de leur famille ou à leur charge qui vivaient habituellement avec elles depuis plus de six mois.

Toutefois, lorsque l'occupant peut justifier d'une instance régulière engagée dans la quinzaine de la contestation du droit au maintien dans les lieux, et suivie, il ne sera contraint de quitter les lieux que lorsqu'il pourra prendre effectivement possession dudit local.

المأمور بإخراجهم، تعويضهم بالسكن،

– إذا كانوا يشغلون أمكنة للمتعة بقصد استعمالها في المواسم دون السكن المستمر بها،

– إذا كانوا يشغلون أمكنة بموجب سند تابع لعقد العمل أو في حالة إبطال هذا العقد،

– إذا كان لهم أو في استطاعتهم أن يحصلوا باستعمال حق الإسترجاع في نفس البلدة محل آخر يفي بحاجياتهم، وحالياً أعضاء أسرتهم أو من هو على نفقتهم من يعيشون عادة معهم منذ أكثر من ستة أشهر.

غير أنه إذا ثبتت شاغل الأمكانة أنه أقام دعوى خلال الخمسة عشر يوماً من وقت التنازع في الحق بالبقاء، وكانت تلك الدعوى متواصلة فلا يلزم بالتخلي عن الأمكانة إلا حين يحوز فعلاً المثل.

قضية رقم 35017 بين (بن ي) و (ب ح) قرار 19-12-1983 قرار المحكمة العليا :

متى كان من المقرر قانوناً أنه إذا كان الشاغل للأمكانة سواء كان سكنها محظوراً أو صدر في شأنها قرار ينذر بتحقق الخطر ويقضي بالترميم أو بهدم العقار الذي يشرف على الإنهايَر الذي توجد فيه الأمكانة، ومتى إقتضى الفصل في الدعوى قبل الموضوع بإجراء خبرة، فإنه من الضروري حسم النزاع بحكم لا ينبغي أن يتناقض فيما قضى به من مقتضيات وهذا طبقاً للقواعد العامة والمبادئ القانونية التي تؤكد وجوب تطابق الأحكام لـما إنعمت عليه من أسباب ومقتضيات.

والقضاء بما يخالف هذا المبدأ، يستوجب نقض القرار الذي صادق على متوج خبرة أمر بها وهي تحقق وجود خطر على المستأجر، في حين أنه قضى بفرض إخراج المستأجر المهدد بالخطر، وذلك على أساس عدم وجود تنبيه بـإخلاء سابق لمدة ستة أشهر. م.ق. سنة 1989، عدد 210، ص 211 و 212.

قضية رقم 42005 (م ع) و (م و س ب) قرار 1987-03-02 م.ق. سنة 1990، عدد 4، ص 136، 137 و 138 :

قرار المحكمة العليا:

من المقرر قانوناً أنه لا حق بالبقاء في الأمكنة للأشخاص الذي يشغلونها بموجب سند تابع لعقد العمل أو في حالة إبطال هذا العقد ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير مبرر يستوجب رفضه.

لما كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعن معترض بأن السكن المتنازع عليه سلم له من طرف مستخدمه بمناسبة عمله، فإن قضاة المجلس بتائيدهم الأمر الإستعجالي القاضي بطرد الطاعن من السكن المتنازع عليه الذي فصل من عمله في فترة اختباره طبقوا صحيحاً القانون.

ومتى كان كذلك استوجب رفض الطعن.

قضية رقم 58888 بين (أ ش ن) و(ع ع) قرار 30-05-1990 م.ق. سنة 1991، عدد 2، ص 39، 40 و 41 :

قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أنه لا حق في البقاء للأشخاص الذين يشغلون الأمكنة للمرة بقصد استعمالها في المواسم دون السكن فيها ومن ثم فإن نعي الطاعنة على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير وجيه.

لما كان الثابت في قضية الحال أن السكن المتنازع عليه وضع أساساً للمرة والنزهة الموسمية، فإن قضاة المجلس بقضائهم طرد الطاعنة من السكن يكونون قد طبقوا القانون التطبيق الصحيح.

ومتى كان كذلك استوجب رفض الطعن.

قضية رقم 27617 بين (فريقي ز) و (فريقي م) قرار 09-01-1985 م.ق. سنة 1989، عدد 1، ص 61، 62 و 63 :

قرار المحكمة العليا :

إن الإقامة التي تكون بموجب سند لعقد عمل تستمد شرعيتها من ذلك العقد بانتهاء السبب الذي يعتبر السبب المنشئ لها، ومتى انتهت علاقة العمل

زالت معها ونتيجة لذلك، لم يكن للورثة الحق في التمسك بالبقاء في الأمكناة التي يشغلونها بعد وفاة مورثهم. والجهة القضائية التي إعترفت لهم بذلك الحق وحكمت بغير ذلك، تكون قد خالفت القانون معرضة قرارها للنقض.

Art. 518- Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au propriétaire qui a obtenu de l'autorité administrative compétente, l'autorisation de démolir un immeuble pour construire, sur le même terrain, un autre immeuble d'une surface habitable supérieure et contenant plus de logements que l'immeuble démolie.

Le propriétaire doit donner un préavis de six mois à chacun des occupants pour vider les lieux.

Il met à la disposition de chacun des occupants, un local en bon état d'habitation, situé dans la même agglomération, correspondant à ses besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels.

Il doit, en outre, commencer les travaux de reconstruction dans les trois mois du départ du dernier occupant.

Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent, en aucun cas, être réoccupés avant le début des travaux.

المادة 518 : لا يحتج بحق البقاء في الأمكناة على المالك الذي حصل على رخصة إدارية لهم دار ليبني بنفس الأرض دار أخرى ذات مساحة أوسع ومساكن أكثر عددا من المسكن المهدوم.

وعلى المالك أن يخطر كل واحد من الشاغلين مسبقا بستة أشهر ليتخلى عن الأمكناة.

وعليه أن يمنح كلا من الشاغلين محلأ صالحا للسكن كائنا بنفس البلدة ومتناسبا للحاجيات الشخصية أو العائلية أو المهنية عند الاقتضاء.

وعليه أيضا أن يشرع في أشغال تجديد البناء خلال ثلاثة أشهر من يوم خروج الشاغل الأخير.

ولا يجوز العودة إلى الأمكناة التي أخلت قبل الشروع في الأشغال.

Art. 519- Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au propriétaire qui, avec l'autorisation préalable de l'autorité administrative compétente, effectue des travaux tels que surélévation ou addition de construction ayant pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements, ou le confort de l'immeuble et qui rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement de l'occupant et de sa famille.

Le propriétaire doit donner à chaque occupant un préavis de six mois pour quitter les lieux loués.

Il met à la disposition de chacun des occupants, un local en bon état d'habitation, situé dans la même agglomération, correspondant à ses besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels.

Les travaux doivent être commencés dans les trois mois du départ du dernier occupant.

Art. 520- Le droit au maintien dans les lieux des occupants évincés par application des articles 518 et 519, est reporté sur les locaux reconstruits ou édifiés.

Dès l'achèvement des travaux, le propriétaire doit, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra-judiciaire, les mettre en demeure

المادة 519 : يحتج بحق البقاء في الأمكنة على المالك الذي يقوم بعد الترخيص من السلطة الإدارية المعنية باشغال مثل الزيادة في ارتفاع البناء أو إضافة بناءات أخرى لأجل توسيع رقعة السكن أو الزيادة في عدد المساكن أو في ترفيه المبني إذا أصبح ما هو ضروري لإسكان الشاغل أو عائلته غير صالح للسكن.

وعلى المالك أن يخطر مسبقا بستة أشهر كل واحد من الشاغلين للتخلی عن الأمكنة.

وعليه أن يمنح كل واحد من الشاغلين محلا صالحا للسكن كائناً بنفس البلدة يكون مناسبا لحاجياته الشخصية أو العائلية أو المهنية عند الاقتضاء.

ويجب أن يشرع في الأشغال خلال ثلاثة أشهر من يوم خروج الشاغل الأخير.

المادة 520 : الحق في البقاء بالأمكنة للشاغلين الذين نزع حقهم بمقتضي المادتين 518 و 519، ينتقل إلى الأمكنة التي بنيت أو جدد بناؤها.

وبمجرد الانتهاء من الأشغال يجب على المالك أن يأمرهم برسالة موصى عليها ومضمونة الوصول وبرسم تنفيذي بإخباره في أجل

de lui faire connaître, dans le délai d'un mois et dans la même forme, s'ils entendent user de ce droit. La notification doit mentionner, à peine de nullité, la forme et le délai de réponse.

شهر وحسب نفس الإجراءات إذا كانوا مصرين على استعمال ذلك الحق ولا بد أن يتضمن الإخبار صورة الجواب وميعاده وإلا كان باطلًا.

Art. 521- Les occupants d'un immeuble ne peuvent mettre obstacle aux travaux tels que la surélévation ou addition de construction que le propriétaire se propose d'entreprendre avec l'autorisation préalable de l'autorité administrative compétente et qui ont pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort de l'immeuble, lorsque ces travaux ne rendent pas inhabitable ce qui est nécessaire au logement de l'occupant et de sa famille.

المادة 521 : لا يسough لشاغلي عقار أن يعرقلوا الأشغال مثل التعلية أو الإضافة في البناء التي يعتزم المالك القيام بها بعد الترخيص له في ذلك من الإدارة المعنية والتي يقصد بها توسيع المساحة المعدة للسكن أو الزيادة في عدد المساكن أو ترفيه العقار إذا كانت تلك الأشغال تجعل ما هو لازم لإسكان الشاغل وعائلته غير صالح للسكن.

Les occupants ne sont tenus d'évacuer que la partie des locaux rendue inhabitable par l'exécution des travaux et ce, jusqu'à l'achèvement desdits travaux. Si les travaux durent plus de quarante jours, le loyer est diminué à proportion du temps et de la partie du local dont ils ont été privés.

ولا يجب على الشاغلين أن يتخلوا إلا على البعض من الأمكنة التي تجعلها الأشغال غير صالحة للسكن وذلك إلى وقت انتهاء تلك الأشغال فإذا دامت الأشغال أكثر من أربعين يوماً ينقص من ثمن الإيجار بقدر المدة وباعتبار جزء المحل الذي حرموا منه.

Art. 522- Le bénéfice du maintien dans les lieux n'est pas non plus opposable au propriétaire qui veut reprendre tout ou partie des cours, jardins ou terrains précédemment loués nus comme accessoires d'un local

المادة 522 : لا يحتج كذلك بالحق في البقاء بالأمكنة على المالك الذي يريد استرداد الكل أو البعض من الساحات أو البساتين أو الأرض الخالية من البناء المؤجرة من قبل بالتبعية لمحل السكنى لأجل بناء

d'habitation, pour construire des bâtiments à destination principale d'habitation à la condition que la nouvelle construction ne rende impossible la jouissance du logement existant.

Le propriétaire notifie aux occupants, avec un préavis de six mois, son intention de construire un nouvel immeuble dans les conditions prévues à l'alinéa précédent.

Les travaux doivent être commencés dans le délai de trois mois à compter du départ du dernier occupant.

Dans ce cas, la valeur locative des lieux dont l'occupant garde la jouissance, peut être réévaluée sur les bases fixées par le présent code.

Art. 523— Il ne peut être renoncé au droit du maintien dans les lieux qu'après l'expiration du bail.

Art. 524— En cas de sous-location partielle, le droit au maintien dans les lieux du sous-locataire n'est opposable au propriétaire que pendant la durée du maintien dans les lieux du locataire principal.

Art. 525— Sous réserve des dispositions de l'article 515, le maintien dans les lieux est droit exclusivement attaché à la personne et non transmissible.

Art. 526— Le droit au maintien dans les lieux cesse d'être opposable au

عمرات معدة أصلا للسكن بشرط أن لا يجعل البناء الجديد الانتفاع بالمسكن الموجود مستحلا.

ويخبر المالك الشاغلين بإنذار مسبق بستة أشهر عن نيته في تشييد بناء جديد حسب الشروط المنصوص عليها في الفقرة السابقة.

ويجب الشروع في الأشغال خلال ثلاثة أشهر من يوم خروج الشاغل الأخير، وفي هذه الحالة يقدر ثمن الكراء من جديد للأماكن التي يبقى المستأجر الانتفاع بها حسب القواعد المقررة بهذا القانون.

المادة 523 : لا يمكن التنازل عن الحق في البقاء بالأمكنة إلا بعد انقضاء مدة الإيجار.

المادة 524 : في حالة الإيجار الفرعية الجزئي لا يحق بحق بقاء المستأجر الفرعى إلا مدة بقاء المستأجر الأصلى في الأمكنة.

المادة 525 : الحق في البقاء بالأمكنة حق شخصي لا ينتقل إلى الغير مع مراعاة أحكام المادة 515.

المادة 526 : ينقضى حق الاحتجاج بالبقاء في الأمكنة على المالك الذي

propriétaire de nationalité algérienne qui veut reprendre son immeuble pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, ses ascendants, lorsqu'il met à la disposition du locataire ou de l'occupant un local en bon état d'habitation, situé dans la même agglomération, remplissant des conditions d'hygiène normales ou au moins équivalentes à celles du local objet de la reprise.

Le propriétaire ne peut exercer le droit ouvert à l'alinéa premier que pour les locaux correspondant aux besoins personnels ou familiaux du bénéficiaire de la reprise et, le cas échéant, à ses besoins professionnels.

Art. 527- Le propriétaire qui veut bénéficier de la disposition prévue à l'article 526, doit prévenir, par acte extra-judiciaire ou lettre recommandée, avec accusé de réception, celui dont il se propose de reprendre le local; cet acte ou cette lettre recommandée doit indiquer à peine de nullité :

– le nom et l'adresse du propriétaire du local offert,

– l'emplacement de celui-ci,

– le nombre de pièces qu'il comporte,

– le degré de confort,

يتمتع بالجنسية الجزائرية إذا عزم على استرجاع مبناه ليسكنه بنفسه أو ليسكن فيه زوجه، أو أصوله، أو فروعه إذا عرض على المؤجر أو الشاغل محلًا صالحًا للسكن موجوداً بنفس البلد ومتوفراً فيه شروط الوقاية الصحية العادلة أو على الأقل شروط تماثل شروط المكان المسترد.

ولا يمكن للمالك أن يستعمل الحق المقرر في الفقرة الأولى إلا على الأمكنة المناسبة لحاجياته الشخصية، أو العائلية، أو المهنية عند الاقتضاء.

المادة 527 : على المالك الذي يريد الانتفاع بالنص المذكور في المادة 526 أن يعلم المستأجر الذي يريد أن يسترجع منه محله بعقد غير قضائي أو برسالة موصى عليها مع إخطار بالوصول ويجب أن يذكر في العقد أو الرسالة تحت طائلة البطلان :

– اسم وعنوان مالك المحل المعروض،

– موقع ذلك المحل،

– عدد الغرف التي يحتوى عليها،

– درجة الترفية،

- le loyer,
- le délai à l'expiration duquel il peut effectuer la reprise et pendant lequel il peut être pris possession du local offert, délai qui ne peut être inférieur à trois mois, s'il s'agit d'un occupant ou, au délai normal du congé, s'il s'agit d'un locataire,
- l'identité du bénéficiaire de la reprise ainsi que sa situation de famille et sa profession.

- الميعاد الذي يزيد بعد انقضائه الاستعادة والذي يمكن أثناء حيازة المحل المعروض، وأن لا يقل ذلك الميعاد عن ثلاثة أشهر إذا كان الأمر يتعلق بشاغل أو عن الميعاد العادي في شأن التنازل بالإخلاء إذا كان الأمر يتعلق بالمكتري،

- هوية المنتفع بالاستعادة وحالته العائلية، والمهنية.

Art. 528— Si, dans le délai d'un mois, à compter de la signification de l'acte extra-judiciaire ou de la lettre recommandée, le locataire ou l'occupant donne son acceptation écrite à la proposition qui lui est faite, il doit remettre le local qu'il occupe à la disposition du propriétaire, au plus tard à la date fixée pour la reprise dans l'acte extra-judiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception prévus à l'article 527.

Si, dans le même délai d'un mois, le locataire ou l'occupant refuse ou ne fait pas connaître sa décision, le propriétaire l'assigne aux fins de nomination d'un expert.

Ledit expert qui peut être saisi sur minute et avant enregistrement, a pour

المادة 528 : إذا أعطى المستأجر أو الشاغل موافقته كتابة على ما هو معروض عليه في مدة شهر من يوم تبليغ العقد غير القضائي أو الرسالة الموصى عليها فعله أن يسلم المحل لمالكه على الأقل في الميعاد المحدد بالعقد غير القضائي أو الرسالة الموصى عليها وال المشار إليها في المادة 527.

فإذا رفض المستأجر أو الشاغل أو لم يعلن عن قراره في أجل الشهر المذكور فللمالك أن يقاضيه لأجل تعين خبير.

والخبير الذي يمكن تكليفه بالقيام بال مهمة لمجرد تقرير أصل الحكم

mission de visiter les locaux offerts, de dire s'ils remplissent les conditions d'hygiène prévues à l'article 526 et sont susceptibles de satisfaire aux besoins personnels ou familiaux et le cas échéant, professionnels du locataire ou de l'occupant, de vérifier enfin si les possibilités de ce dernier lui permettent d'en supporter les charges.

Il doit déposer son rapport dans la quinzaine du jour où il a été saisi. Faute par lui de ce faire, il est, de plein droit, dessaisi et le juge doit pourvoir d'office à son remplacement par nouvelle ordonnance rendue dans les quarante-huit heures suivant l'expiration dudit délai.

Dans les quarante-huit heures qui suivent le dépôt de ce rapport, les parties en sont informées par le greffier par lettre recommandée avec accusé de réception comportant convocation pour la plus prochaine audience utile.

Art. 529- Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire de nationalité algérienne qui veut reprendre son immeuble pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, ses descendants, ses descendants ou, sauf cas où ceux-ci sont eux-mêmes propriétaires dans un immeuble sur lequel peut s'exercer à leur profit le droit de reprise, et qui

و قبل تسجيله تكون مهمته الإطلاع على المحلات المعروضة وإبداء نظره إذا كانت تتوفر فيها الشروط الصحية المنصوص عليها في المادة 526 وكانت تفي بحاجيات المكتري أو الشاغل الخاصة والعائلية والمهنية إن اقتضى الحال وأخيراً يحق إذا كانت إمكانيات الشاغل أو المكتري تسمح له بتحمل التكاليف.

وعلى الخبير أن يضع تقريره في مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ تكلفه بالقيام بالمهمة وإن لم يفعلي تسقط مهمته وعلى القاضي أن يخلفه بحكم القانون بغيره بناء على أمر جديد يصدر في بدء الثمانية والأربعين ساعة بعد انقضاء المدة المذكورة.

وفي ظرف الثمانية والأربعين ساعة التي تلي وضع التقرير يخبر كاتب الضبط "الطرفين" بر رسالة موصى عليها مع الإخطار بالوصول يتضمن استدعاءهما لأقرب جلسة مناسبة.

المادة 529 : لا يتحت حق البقاء في الأمكنة ضد المالك الذي يتمتع بالجنسية الجزائرية والذي يريد استعادة ملكه لأجل أن يسكنه هو بنفسه أو يسكن فيه زوجه، أو أصوله، أو فروعه، أو في حالة إذا كان لهؤلاء أنفسهم ملكاً يحق لهم استعادته والذي يثبت أن المنتفع بالاستعادة لا يحصل على سكن يفي بحاجياته العادلة وبحاجيات أفراد

justifie que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux et à ceux des membres de sa famille vivant habituellement ou domiciliés avec lui.

Le propriétaire ne peut exercer le droit ouvert à l'alinéa premier que pour des locaux correspondant aux besoins personnels ou familiaux du bénéficiaire de la reprise et à ses besoins professionnels.

Art. 530- Lorsque l'immeuble a été acquis à titre onéreux, ce droit de reprise ne peut être exercé que si l'acte d'acquisition a date certaine plus de dix ans avant l'exercice de ce droit. Néanmoins, le propriétaire d'un immeuble acquis depuis plus de quatre ans, peut être autorisé par justice à exercer le droit de reprise s'il établit que son acquisition n'a été faite que pour se loger ou pour satisfaire un intérêt familial légitime, à l'exclusion de toute idée de spéculation.

Art. 531- Le propriétaire qui veut bénéficier du droit de reprise, doit prévenir suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance, par acte extra-judiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception, le locataire ou l'occupant dont il se propose de reprendre le local; Ledit acte ou la lettre recommandée doivent, à peine de nullité :

أسرته الذين يعيشون عادة معه أو يسكنون معه.

ولا يسوغ للملك أن يحصل على الإنفصال بالحق المقرر له بالفقرة الأولى إلا بقدر المحلات التي تفي بحاجيات المنتفع بالإستعادة الشخصية أو العائلية، أو الحاجيات المهنية.

المادة 530 : إذا تم إكتساب العقار لقاء عوض فإن حق الإستعادة لا يستعمل إلا إذا كان عقد الإكتساب ثابت التاريخ لمدة عشر سنوات سابقة عن استعمال ذلك الحق. إلا أنه يجوز لملك العقار المكتسب لمدة تزيد عن أربع سنوات وبعد الحصول على الموافقة من القضاء أن يستعمل حق الإستعادة إذا ثبت أن اكتسابه للعقار لم يكن إلا لغرض الإسكان أو لتلبية حاجة عائلية شرعية دون أي قصد للاحتكار.

المادة 531 : يجب على المالك الذي يريد الإنفصال بحق الإستعادة أن يخطر حسب العرف المحلي وعلى الأقل بستة أشهر مسبقاً بمقتضى عقد غير قضائي أو برسالة موصى عليها مع الإخطار بالإسلام، المستأجر أو الشاغل الذي عزم على أن يسترد منه المحل. ويجب أن يذكر في العقد المذكور أو الرسالة الموصى عليها وذلك تحت طائلة

- البطلان ما يلي :
- الإشارة بأن الحق في الإستعادة يمارس بمقتضى هذه المادة،
 - تحديد التاريخ والشهر لإكتساب العقار،
 - التعريف باسم وبعنوان المالك الذي يسكن المنتفع وكذا بموقع الغرف التي يسكنها هذا الأخير وعدها.

Le juge doit toujours apprécier les contestations qui lui sont soumises au jour de la signification de l'acte extra-judiciaire ou de la lettre recommandée avec accusé de réception.

وعلى القاضي أن يقدر الاعتراضات التي تطرح لديه باعتبار يوم تبليغ العقد غير القضائي أو الرسالة الموصى عليها مع الإخطار بالإسلام.

Art. 532— Le bénéficiaire du droit de reprise prévu aux articles 529, 530, et 531, est tenu de mettre à la disposition du locataire ou de l'occupant dont il reprend le local, le logement qui pourrait être rendu vacant par l'exercice de ce droit.

المادة 532 : يجب على المنتفع بحق الإستعادة المبين بالمواد 529 و 530 و 531 أن يسلم للمستأجر أو للشاغل الذي يريد إستعادة المحل منه السكن الذي يتخلى عنه بفضل إستعمال ذلك الحق.

Il doit notifier à son propriétaire l'action qu'il exerce par acte extra-judiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception dans le même délai que celui prévu à l'article 531. Le propriétaire de son logement ne peut s'opposer à la venue de ce nouveau locataire ou occupant qu'en excitant de motifs sérieux et légitimes. S'il entend user de ce droit, il doit, à peine de forclusion, saisir la juridic-

ويجب عليه أن يخبر مالك السكن بالقيام بالدعوى بعد غير قضائي أو برسالة موصى عليها مع الإخطار بالإسلام في مثل الأجل المنصوص عليه في المادة 531. ولا يجوز لمالك السكن أن يتعرض لهذا المستأجر الجديد أو الشاغل إلا إذا أدل إلى بأسباب جدية وشرعية.

وإذا ظهر له أن يستعمل هذا الحق فيجب عليه أن يرفع دعواه لدى المحكمة المختصة في أجل 15 يوما

tion compétente dans un délai de quinze jours à dater de la notification précitée.

Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer que, faute par le propriétaire d'avoir saisi la juridiction compétente dans le délai de quinze jours, il est forclos.

Le nouvel occupant a le titre d'occupant de bonne foi.

من يوم التبليغ المشار إليه وإلا سقطت دعواه.

ويجب أن يبين هذا التبليغ، تحت طائلة البطلان أن المالك إذا لم يرتفع دعواه لدى المحكمة المختصة في ظرف 15 يوماً تسقط دعواه.

ويعتبر الشاغل الجديد كشاغل ذي نية حسنة.

Art. 533- Le droit au maintien dans les lieux n'est pas opposable au propriétaire de nationalité algérienne qui veut reprendre son immeuble pour l'habiter lui-même lorsqu'il appartient à l'une des catégories suivantes :

– locataires ou occupants évincés en application des articles 529, 530, 531, et 532 du présent code,

– personnes qui occupent des locaux ayant fait l'objet, soit d'une interdiction d'habiter, soit d'un arrêté de péril prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine dans lequel ils sont situés, ou qui occupent des locaux situés dans les immeubles acquis ou expropriés, à la suite d'une déclaration publique.

Cependant, aucun de ces bénéficiaires ne peut exercer ce droit de reprise sur un logement s'il est propriétaire, dans la même agglomération, d'un autre local libre de tout locataire ou occu-

المادة 533 : لا يحتج بحق البقاء في الأمكنة على المالك الذي يتمتع بالجنسية الجزائرية والذي يريد أن يسترد عقاره ليسكنه هو بنفسه إذا كان من صنف الأشخاص التالية :

– المستأجرون أو الشاغلون المحرمون بمقتضى المواد 529 و 530 و 531 و 532 من هذا القانون،

– الأشخاص الذين يشغلون محلات منع السكن فيها أو كانت موضوع قرار بالخطر يأمر بترميم أو بهدم العقار الذي يخشى انهدامه والذي توجد به تلك المحلات أو الأشخاص الذين يشغلون محلات موجودة بالعقارات التي اكتسبت أو انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة غير أن هؤلاء المنتفعين لا يمكن لأحد منهم أن ينتفع بحق الإستعادة لمسكن إذا كان يملك بنفس البلد محلاً خالياً من كل مكرر أو شاغل وملائماً ل حاجياته و حاجيات أسرته.

pant et correspondant à ses besoins et à ceux de sa famille.

Le propriétaire doit prévenir, suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance, par acte extra-judiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception, le locataire ou l'occupant dont il se propose de reprendre le local; ledit acte ou la lettre recommandée doivent, à peine de nullité :

- indiquer que le droit de reprise est exercé en vertu du présent article,

- préciser la catégorie dans laquelle se trouve le propriétaire,

- fournir toutes les indications utiles permettant au locataire de vérifier le bien-fondé de la demande.

Le juge doit toujours apprécier les contestations qui lui sont soumises au jour de la signification de l'acte extra-judiciaire ou de la lettre recommandée avec accusé de réception.

Art. 534— Lorsqu'il est établi par le locataire ou l'occupant que le propriétaire invoque le droit de reprise, non pour satisfaire un intérêt légitime, mais dans l'intention de nuire au locataire ou à l'occupant ou d'échapper aux dispositions du présent code, le juge doit refuser au propriétaire l'exercice de ce droit.

Art. 535— Le droit de reprise reconnu

وعلى المالك أن يخطر حسب العرف المحلي وعلى الأقل بستة أشهر مسبقاً بمقتضى عقد غير قضائي أو رسالة موصى عليها مع الإخطار بالإسلام المستأجر أو الشاغل الذي عزم على أن يسترد منه المحل. والعقد المذكور أو الرسالة الموصى عليها يجب لكي لا يكونا باطلين :

- أن يشيرا إلى حق الاستعادة إنما يمارس بمقتضى هذه المادة،

- وأن يحددا الصنف الذي ينتمي إليه المالك،

- وأن يقدم كل البيانات المفيدة التي تمكن المستأجر من تحقيقه لصحة الطلب.

وعلى القاضي في كل حالة أن يقدر الاعتراضات التي تطرح لديه باعتبار يوم تبليغ العقد القضائي أو الرسالة الموصى عليها مع الإخطار بالإسلام.

المادة 534 : يجب على القاضي أن يرفض للمالك استعمال حق الإستعادة إذا ثبت المكتري أو شاغل المحل أن المالك يطلب حق الإستعادة لا من أجل تلبية رغبة مشروعة ولكن بنية الإضرار بهما أو بقصد التهرب والتملص من أحكام هذا القانون.

المادة 535 : إن حق الاستعادة الذي

au propriétaire par les articles 529, 530, 531, 532 et 533 du présent code, ne peut être exercé contre celui qui occupe un local dans lequel il exerce, au vu et au su du propriétaire et avec son accord, au moins tacite, sa profession.

Art. 536— En cas de pluralité de locaux loués ou occupés dans le même immeuble et sensiblement équivalents susceptibles d'être repris, le propriétaire est tenu d'exercer son droit de reprise sur celui qui est occupé par le plus petit nombre de personnes. En cas d'égalité du nombre des occupants, le propriétaire doit exercer son droit de reprise sur le local occupé par le locataire ou l'occupant le moins ancien dans les lieux.

Art. 537— Le droit au maintien dans les lieux n'est opposable ni au propriétaire ayant fait construire un logement sans avoir pu l'occuper immédiatement, ni au propriétaire ou locataire principal obligé de quitter provisoirement son logement qu'il a loué ou sous-loué, sous la condition écrite et acceptée par le teneur, qu'il pourrait reprendre les lieux à sa demande.

Chapitre II Du prêt à usage

Art. 538— Le prêt à usage est un contrat par lequel le prêteur s'oblige à

تقرره المواد 529 و 530 و 531 و 532 و 533 من هذا القانون للمالك لا يستعمل ضد من يشغل محلًا يستعمله لمهنته على مرأى و مسمع من المالك أو على الأقل بموافقته الضمنية.

المادة 536 : يجب على المالك في حالة تعدد المحلات المستأجرة المشغولة في مبني واحد المتعادلة على نحو ظاهر والقابلة للاستعادة أن يستعمل حقه في استعادة المكان المشغول بأقل عدد من السكان وفي حالة تساوى عدد الشاغلين للمحلات يجب على المالك أن يستعمل حقه في الاستعادة على المحل المشغول من طرف المكتري أو الشاغل الأقل أقدمية.

المادة 537 : لا يتحج بحق البقاء في الأمكنة ضد المالك الذي بنى محل سكن يمكنه أن يشغله قورا ولا ضد المالك أو المستأجر الأصلي الذي تحتم عليه أن يتخلى بصفة مؤقتة عن سكناه الذي أجره لمستأجر أصلي أو مستأجر فرعى على شرط مكتوب ومقبول من طرف المستأجر أنه يمكنه استعادة الأمكنة متى شاء.

الفصل الثاني العاري

المادة 538 : العاري عقد يلتزم بمقتضاه المعير أن يسلم المستعير

remettre à l'emprunteur une chose non consomptible pour s'en servir gratuitement pendant un certain temps ou pour un usage déterminé, à charge de la restituer après s'en être servi.

شيئاً غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عرض لمدة معينة أو في غرض معين على أن يرده بعد الاستعمال.

- قضية رقم 28121 بين (ق.ي) و (م مصلحة س) قرار 21-03-1983 م ق سنة 1989، عدد 1، ص 174، 175 و 176 :

- قرار المحكمة العليا :

إذا كان المشرع قد عرف العارية بأنها عقد يلزم بمقتضاه المعير أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عرض لمدة معينة أو في غرض معين على أن يرده بعد الإستعمال. فإن أي تأويل أو تفسير يخالف هذا المبدأ يعتبر مخطئاً.

إذا كان المطعون ضده اعترف بأن الطاعن أعاره السكن المتنازع عليه لمدة 13 شهراً، فإن القرار الذي يعتبر أن المطعون ضده شاغلاً عن حسن نية دون تبرير مصدر حسن نيته يكون قد تناقض في تعليله ولم يوفق بين المبدأ القانوني المذكور وبين ما قضى به من مقتضيات.

إن الشخص الذي يجعل تحت تصرفه السكن على وجه الإعارة والإحسان ثم يسعى ليصبح مستفيداً بدلاً من أحسن إليه لا يمكن بأي وجه إعتباره ذاتية حسنة. والحكم بخلاف هذا المبدأ من قضاة الموضوع، يستوجب نقض القرار الذي بعد إلغائه الحكم المستأنف قضى من جديد برفض دعوى الطاعن.

القسم الأول

التزامات المعير

Section I

Des obligations du prêteur

Art. 539— Le prêteur est tenu de remettre à l'emprunteur la chose prêtée dans l'état où elle se trouve au moment de la conclusion du prêt et de la laisser entre ses mains pendant la durée du contrat.

المادة 539 : يلتزم المعير أن يسلم المستعير الشيء المumar بالحالة التي يكون عليها وقت انعقاد العارية وأن يتركه للمستعير طول مدة العارية.

Art. 540— Si, pendant la durée du prêt, l'emprunteur a été obligé de faire des

المادة 540 : إذا اضطر المستعير إلى الإنفاق لمحافظة على الشيء أثناء

dépenses nécessaires et urgentes pour la conservation de la chose, le prêteur doit les lui rembourser.

En cas de dépenses utiles, les dispositions relatives aux dépenses faites par le possesseur de mauvaise foi sont applicables.

Art. 541— Le prêteur n'est tenu de la garantie d'éviction de la chose prêtée que lorsqu'il y a une convention de garantie ou qu'il a délibérément dissimulé la cause de l'éviction.

Il n'est pas tenu non plus de la garantie des vices cachés. Toutefois, s'il a délibérément dissimulé le vice de la chose, ou s'il a garanti que celle-ci en est exempte, il est tenu d'indemniser l'emprunteur de tout préjudice que ce dernier a subi de ce chef.

Section II Des obligations de l'emprunteur

Art. 542— L'emprunteur ne peut se servir de la chose prêtée que de la manière et dans la mesure déterminées par le contrat, par la nature de la chose ou par l'usage à un tiers, même à titre gratuit, sans l'autorisation du prêteur.

Il ne répond pas des modifications ou détériorations qui surviennent à la chose prêtée par suite d'un usage conforme au contrat.

العارية فالمعير ملزم برد ما أنفقه المستعير من مصاريف.

أما المصاريف النافعة فتجري عليها الأحكام الخاصة بالمصاريف التي ينفقها حائز الشيء وهو سيئ النية.

المادة 541 : لا ضمان على المعير في استحقاق الشيء المumar إلا أن يكون هناك اتفاق على الضمان أو يكون المعير قد تعمد إخفاء سبب نزع اليد.

ولا ضمان عليه كذلك في العيوب الخفية، غير أنه إذا تعمد إخفاء العيب أو إذا ضمن سلامة الشيء منه، لزمته تعويض المستعير عن كل ضرر يسببه ذلك.

القسم الثاني إلتزامات المستعير

المادة 542 : ليس للمستعير أن يستعمل الشيء المumar إلا على الوجه المعين وبالقدر المحدد، وذلك طبقاً لما يبينه العقد أو تقتضيه طبيعة الشيء أو يجري به العرف. ولا يجوز له دون إذن المعير أن يتنازل عن الاستعمال للغير ولو تبرعاً.

ولا يكون مسؤولاً عما يلحق الشيء من تغيير أو تلف يسببه الاستعمال الذي تبيحه العارية.

Art. 543— L'emprunteur n'a pas le droit de répéter les dépenses qu'il a dû faire pour user de la chose prêtée. Il est tenu des frais nécessaires pour l'entretien habituel de la chose.

Il peut enlever de la chose prêtée toute installation dont il l'a pourvue à condition de remettre la chose dans son état antérieur.

Art. 544— L'emprunteur doit apporter à la conservation de la chose prêtée, la diligence qu'il apporte à sa propre chose, à condition que cette diligence ne soit pas inférieure à celle d'un bon père de famille.

En tout cas, il répond de la perte de la chose prêtée provenant d'un cas fortuit ou d'une force majeure, s'il lui était possible d'éviter cette perte en employant sa propre chose ou si, ne pouvant conserver que celle-ci ou la chose prêtée, il a préféré sauver la sienne.

Art. 545— L'emprunteur doit, à la fin du prêt, restituer la chose reçue dans l'état où elle se trouve et ce sans préjudice de sa responsabilité du chef de la perte ou de la détérioration.

Sauf convention contraire, la restitution doit être effectuée dans le lieu où l'emprunteur a reçu la chose.

المادة 543 : لا يجوز للمستعير أن يسترد المصاريفات التي أنفقها لاستعمال الشيء المعاين. وهو مكلف بالنفقة الازمة لصيانة الشيء صيانة معتادة.

وله أن يتزحزح من الشيء المعاين كل ما يكون قد أضافه إليه على أن يعيد الشيء إلى حاليه الأصلية.

المادة 544 : على المستعير أن يبذل في المحافظة على الشيء العناية التي يبذلها في المحافظة على ماله بشرط أن لا يكون اهتمامه به أدنى من عناية الرجل المعتاد.

و في كل حال يكون ضامنا لهلاك الشيء عن حادث مفاجئ أو قوية قاهرة أو كان في وسعه أن يتحاشاه باستعمال شيء من ملكه الخاص، أو كان بين أن ينقذ شيئا مملوكا له أو الشيء المعاين فاختار أن ينقذ ما يملكه.

المادة 545 : متى انتهت العارية وجب على المستعير أن يرد الشيء الذي تسلمه بالحالة التي يكون عليها وذلك دون إخلال بمسؤوليته عن الهلاك أو التلف. ويجب رد الشيء في المكان الذي يكون المستعير قد تسلمه فيه ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك.

Section III

De l'extinction du prêt

القسم الثالث

إنتهاء العارية

Art. 546— Le prêt à usage prend fin par l'expiration du terme convenu et, à défaut de terme, dès que la chose a servi à l'usage pour lequel elle a été prêtée.

Si la durée du prêt ne peut être déterminée daucune manière, le prêteur peut, à tout moment, demander à mettre fin.

Dans tous les cas, l'emprunteur peut restituer la chose prêtée avant la fin du prêt; toutefois, si la restitution est préjudiciable au prêteur, celui-ci ne peut être contraint à l'accepter.

Art. 547— le prêt à usage peut prendre fin, à tout moment, à la demande du prêteur, dans les cas suivants :

- s'il survient au prêteur un besoin urgent et imprévu de la chose,

- si l'emprunteur commet un abus dans l'usage de la chose ou néglige de prendre les précautions nécessaires pour sa conservation,

- si l'emprunteur devient insolvable après la conclusion du prêt ou si son insolvabilité antérieure n'a pas été connue du prêteur.

Art. 548— À défaut de convention contraire, le prêt à usage prend fin au décès de l'une des parties.

المادة 546 : تنتهي العارية بانقضاء الأجل المتفق عليه، فإذا لم يعين لها أجل انتهت باستعمال الشيء الذي أغير من أجله.

فإن لم يكن هناك سبيل لتعيين مدة العارية جاز للمعير أن يطلب إنهاءها في أي وقت وفي كل حال

يجوز للمستعير أن يرد الشيء المعارض قبل انتهاء العارية. غير أنه إذا كان هذا الرد يضر المعير فلا يرغم على قبوله.

المادة 547 : يجوز للمعير أن يطلب في أي وقت إنتهاء العارية في الأحوال الآتية :

- إذا عرضت له حاجة عاجلة للشيء لم تكن متوقعة،

- إذا أساء المستعير استعمال الشيء أو قصر في الاحتياط الواجب للمحافظة عليه،

- إذا أفسر المستعير بعد انعقاد العارية أو كان معسراً قبل ذلك دون علم من المعير.

المادة 548 : تنتهي العارية بموت أحد الطرفين ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك.

TITRE IX**Des contrats portant sur la prestation de services****Chapitre I****Du contrat d'entreprise****باب التاسع**

العقود الواردة
على العمل

الفصل الأول

عقد المقاولة

Art. 549— Le contrat d'entreprise est le contrat par lequel l'une des parties s'oblige à exécuter un ouvrage ou à accomplir un travail moyennant une rémunération que l'autre partie s'engage à lui payer.

المادة 549 : المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر.

- قضية رقم 147422 بين (ش و ن ب م) و (ب ع م) قرار 1997-01-07 - قرار المحكمة العليا :

إن القرار المطعون فيه الذي قضى بمراجعة الأسعار المتفق عليها في العقد المبرم بين الطرفين المتنازعين، دون أن يعطي أسباباً موضوعية أو قانونية لتأسيس قضاة يكون قد أخطأ، مما يتquin نقضه.

Section I**Des obligations de l'entrepreneur****القسم الأول**

إلتزامات المقاول

Art. 550— L'entrepreneur peut s'engager à fournir uniquement son travail, à charge par l'auteur de la commande de fournir la matière sur laquelle ou à l'aide de laquelle l'entrepreneur accomplit ce travail.

Il peut s'engager à fournir la matière en même temps que le travail.

المادة 550 : يجوز للمقاول أن يقتصر على التمهيد بتقديم عمله فحسب على أن يقدم رب العمل المادة التي يستخدمها أو يستعين بها في القيام بعمله.

كما يجوز أن يتعهد المقاول بتقديم العمل والمادة معاً.

Art. 551— Si l'entrepreneur s'oblige à fournir tout ou partie de la matière qui

المادة 551 : إذا تعهد المقاول بتقديم مادة العمل كلها أو بعضها كان

constitue l'objet de son travail, il répond de la bonne qualité de cette matière et doit la garantir envers l'auteur de la commande.

مسؤولاً عن جودتها وعليه ضمانها لرب العمل.

Art. 552- Si la matière est fournie par l'auteur de la commande, l'entrepreneur est tenu de veiller à sa conservation, d'observer les règles de l'art on s'en servant, de rendre compte à l'auteur de la commande de l'emploi qu'il en fait et de lui en restituer le reste. Si une partie en devient inutilisable par suite de sa négligence ou de l'insuffisance de sa capacité professionnelle, il est tenu de restituer à l'auteur de la commande la valeur de cette partie. L'entrepreneur doit, à défaut de convention ou d'usage professionnel contraire, apporter à ses frais l'outillage et les fournitures accessoires nécessaires pour l'exécution du travail.

المادة 552 : إذا كان رب العمل هو الذي قدم المادة فعلى المقاول أن يحرص عليها ويراعي أصول الفن في استخدامه لها وأن يؤدي حساباً لرب العمل بما استعملها فيه ويرد إليه ما بقي منها فإذا صار شيء من هذه المادة غير صالح للاستعمال بسبب إهماله أو قصور كفايته الفنية فهو ملزم برد قيمة هذا الشيء لرب العمل.
وعلى المقاول أن يأتي بما يحتاج إليه في إنجاز العمل من آلات وأدوات إضافية ويكون ذلك على نفقته، هذا ما لم يقض الاتفاق أو عرف الحرفة بغير ذلك.

Art. 553- Si, au cours de l'exécution du travail, il est établi que l'entrepreneur l'exécute d'une manière défectueuse ou contraire à la convention, l'auteur de la commande peut le sommer de modifier le mode d'exécution durant un délai raisonnable qu'il lui fixe. Passé ce délai sans que l'entrepreneur revienne au mode régulier d'exécution, l'auteur de la commande peut, par voie judiciaire soit demander la résiliation du contrat, soit le confier à un autre entrepreneur pour l'exécuter aux frais du premier, conformément

المادة 553 : إذا ثبت أثناء سير العمل أن المقاول يقوم به على وجه معيب أو مناف للعقد جاز لرب العمل أن ينذره بأن يعدل عن طريقة التنفيذ خلال أجل معقول يعيشه له، فإذا انقضى الأجل دون أن يرجع المقاول إلى الطريقة الصحيحة جاز لرب العمل أن يطلب إما فسخ العقد، وإما أن يعهد إلى مقاول آخر بإنجاز العمل على نفقة المقاول الأول طبقاً لأحكام المادة 180.

aux dispositions de l'article 180.

Art. 554– L'architecte et l'entrepreneur répondent solidairement, pendant dix ans, de la destruction totale ou partielle des travaux de constructions immobilières ou des autres ouvrages permanents, et ce, alors même que la destruction proviendrait de vices du sol.

La garantie prévue par l'alinéa précédent s'étend aux défauts qui existent dans les constructions et ouvrages et qui menacent la solidité et la sécurité de l'ouvrage.

Le délai de dix ans part de la date de la réception définitive de l'ouvrage.

Cet article ne s'applique pas aux recours que l'entrepreneur pourrait exercer contre les sous-traitants.

Art. 555– L'architecte qui s'occupe uniquement d'établir les plans de l'ouvrage sans assumer la surveillance de l'exécution, ne répond que des vices provenant de ses plans.

Art. 556– Est nulle toute clause tendant à exclure ou à limiter la garantie incomptant à l'architecte et à l'entrepreneur.

Art. 557– Les précédentes actions en garantie se prescrivent par trois ans à partir de la survenance de la destruction ou de la découverte du défaut de l'ouvrage.

المادة 554 : يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلٍّ أو جزئيًّا فيما شيداه من مبانٍ أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئًا عن عيب في الأرض.

ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته.

وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائياً.
ولا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين.

المادة 555 : إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ لم يكن مسؤولاً إلا عن العيوب التي أتت من التصميم.

المادة 556 : يكون باطلًا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه.

المادة 557 : تتقادم دعاوى الضمان المذكور أعلاه بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب.

Section II

Des obligations du maître d'œuvre

القسم الثاني

التزامات رب العمل

Art. 558— Dès que l'entrepreneur a terminé l'ouvrage et l'a mis à la disposition du maître d'ouvrage, celui-ci doit procéder, aussitôt qu'il le peut, à sa réception, selon la pratique suivie dans les affaires. Si, malgré la sommation qui lui en est faite par les voies légales il s'abstient sans juste motif de prendre livraison, l'ouvrage est considéré comme reçu.

المادة 558 : عندما يتم المقاول العمل ويضعه تحت تصرف رب العمل وجب على هذا الأخير أن يبادر إلى تسليمه في أقرب وقت ممكن بحسب ما هو جاز في المعاملات. فإذا امتنع دون سبب مشروع عن التسلم رغم دعوته إلى ذلك بإذار رسمي يعتبر أن العمل قد سلم إليه.

Art. 559— Le prix de l'ouvrage est payable lors de la livraison, à moins d'usage ou de convention contraire.

المادة 559 : تدفع الأجرة عند تسلم العمل إلا إذا اقتضى العرف أو الاتفاق خلاف ذلك.

Art. 560— Lorsqu'un contrat est conclu selon un devis à base unitaire et qu'il apparaît au cours du travail qu'il est nécessaire, pour l'exécution du plan convenu, de dépasser sensiblement des dépenses prévues par le devis, l'entrepreneur est tenu d'en aviser immédiatement le maître de l'ouvrage en lui signalant l'augmentation escomptée du prix; faute de quoi, il perd son droit de réclamer la restitution des frais effectués.

المادة 560 : إذا أبرم عقد بمقتضى مقاييس على أساس الوحدة وتبين في أثناء العمل أنه من الضروري لتنفيذ التصميم المتفق عليه مجاوزة المقاييس المقدرة مجاوزة محسوسة وجب على المقاول أن يخطر في الحال رب العمل بذلك مبينا مقدار ما يتوقعه من زيادة في الثمن. فإن لم يفعل سقط حقه في استرداد ما جاوز به قيمة المقاييس من نفقات.

إذا اقتضت الضرورة مجاوزة المقاييس لتنفيذ التصميم المتفق عليه مجاوزة جسيمة جاز لرب العمل أن يتحلل من العقد ويوقف

S'il est nécessaire, pour l'exécution du plan, de dépasser considérablement le devis, le maître de l'ouvrage peut se désister du contrat et arrêter l'exécution.

tion, à condition de le faire sans délai et de rembourser à l'entrepreneur la valeur des travaux exécutés, estimés conformément aux clauses du contrat, sans être tenu de le dédommager du gain qu'il aurait réalisé s'il avait achevé le travail.

Art. 561— Lorsque le contrat est conclu à un prix forfaitaire d'après un plan convenu avec le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur ne peut réclamer aucune augmentation de prix alors même que des modifications ou des additions auraient été apportées au plan, à moins que ces modifications ou additions ne soient dues à une faute du maître de l'ouvrage ou qu'elles n'aient été autorisées par lui et leur prix convenu avec l'entrepreneur.

Cet accord doit être constaté par écrit à moins que le contrat lui-même n'est été conçu verbalement.

Lorsque, par suite d'événements exceptionnels, qui ont un caractère général et qui étaient imprévisibles lors de la conclusion du contrat, l'équilibre économique entre les obligations respectives du maître de l'ouvrage et de l'entrepreneur est rompu et que la base financière du contrat d'entreprise disparu en conséquence, le juge peut accorder une augmentation du prix ou prononcer la réalisation du contrat.

التنفيذ على أن يكون ذلك دون أبطاء، مع إيفاء المقاول قيمة ما أنجزه من الأعمال، مقدرة وفقاً لشروط العقد، دون أن يعوضه عما كان يستطيع كسبه لو أنه أتم العمل.

المادة 561 : إذا أبرم العقد بأجر جزافي على أساس تضميم اتفاق عليه مع رب العمل فليس للمقاول أن يطالب بآية زيادة في الأجر ولو حدث في هذا التضميم تعديل أو إضافة إلا أن يكون ذلك راجعاً إلى خطأ من رب العمل أو يكون مأذوناً به منه واتفق مع المقاول على أجره.

يجب أن يحصل هذا الاتفاق كتابة، إلا إذا كان العقد الأصلي ذاته قد اتفق عليه مشافهة.

غير أنه إذا انهار التوازن الاقتصادي بين التزامات كل من رب العمل والمقاول بسبب حوادث استثنائية عامة لم تكن في الحسبان وقت التعاقد، وتداعى بذلك الأساس الذي قام عليه التقدير المالي لعقد المقاولة، جاز للقاضي أن يحكم بزيادة الأجرة أو بفسخ العقد.

- قضية رقم 144112 بين (ع م) و (ب ف) قرار في 18-06-1997 م.ق. سنة 1997، عدد 1، ص 22، 21، 23.

قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أنه "إذا أبرم عقد بأجر جزافي على أساس تصميم اتفق عليه مع رب العمل، فليس للمقاول أن يطالب بأية زيادة في الأجر ولو حدث في هذا التصميم تعديلاً أو إضافة."

وأنه يجب أن يحصل هذا الاتفاق كتابة إلا إذا كان العقد الأصلي ذاته قد اتفق عليه شفاهياً ولما كان ثابتاً أن قضاة الموضوع بقضائهم على الطاعنة بدفع مبلغ إضافي نظراً للتوسيع الأشغال المتفق عليها في العقد الأصلي في حين كان لزاماً على المقاول عند توسيع تلك الأشغال في وقت لاحق أن يدرجها كتابة حسب العقد الأصلي.

- قضية رقم 61489 بين (ب م) و (ن ص) قرار في 13-06-1990 م.ق. سنة 1991، عدد 4، ص 65، 66 و 67.

قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أن المقاولة عقد يتبع بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتبعه به المتعاقد الآخر ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالفًا للقانون.

لما كان الثابت في قضية الحال أن أحد طرفي العقد قصر في تنفيذ التزاماته ومن ثم فإن القضاة عندما أمرروا بإلغاء العقد المبرم بين الطرفين بدلاً من أن يحكموا على الطرف المخل بإتمام التزاماته يكونون بقضائهم كما فعلوا قد خالفوا القانون.

ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

Art. 562— Si le prix n'a pas été fixé d'avance, il doit être déterminé suivant la valeur du travail et les dépenses de l'entrepreneur.

Art. 563— L'architecte a droit à des horaires distincts pour la confection du plan et du devis et pour la direction des travaux.

Ces honoraires sont fixés par le contrat.

Toutefois, si le travail n'est pas exécuté d'après les plans établis par l'ar-

المادة 562 : إذا لم يحدد الأجر سلفاً وجوب الرجوع في تحديده إلى قيمة العمل ونفقات المقاول.

المادة 563 : يستحق المهندس المعماري أجراً مستقلاً عن وضع التصميم وعمل المقايسة وأخر عن إدارة الأعمال.

وتحدد الأجرة وفقاً للعقد، غير أنه إذا لم يتم العمل بمقتضى التصميم الذي وضعه المهندس وجب تقدير الأجرة بحسب الزمن الذي

chitecte, les honoraires doivent être estimés proportionnellement au temps consacré à leur confection, en tenant compte de la nature du travail.

Section III De la sous-traitance

Art. 564— L'entrepreneur peut confier l'exécution du travail, en tout ou en partie, à un sous-traitant, s'il n'en est pas empêché par une clause du contrat ou si la nature du travail ne suppose pas un appel à ses aptitudes personnelles.

Mais il demeure, dans ce cas, responsable envers le maître de l'ouvrage du fait du sous-traitant.

Art. 565— Les sous-traitants et les ouvriers qui travaillent pour le compte de l'entrepreneur à l'exécution de l'ouvrage, ont une action directe contre le maître de l'ouvrage jusqu'à concurrence des sommes dont il est débiteur envers l'entrepreneur principal au moment où l'action est intentée. Cette action appartient également aux ouvriers des sous-traitants à l'égard de l'entrepreneur principal que du maître de l'ouvrage.

Ils ont, en cas de saisie-arrêt pratiquée par l'un d'eux entre les mains du maître de l'ouvrage ou de l'entrepreneur principal, un privilège, au prorata de leurs droits respectifs, sur les sommes dues à l'entrepreneur princ-

استغرقه وضع التصميم مع مراعاة طبيعة هذا العمل.

القسم الثالث المقاولة الفرعية

المادة 564 : يجوز للمقاول أن يوكل تنفيذ العمل في جملته أو في جزء منه إلى مقاول فرعى إذا لم يمنعه من ذلك شرط في العقد أو لم تكن طبيعة العمل تقتضي الاعتماد على كفاءته الشخصية.

ولكن يبقى في هذه الحالة مسؤولاً عن المقاول الفرعى تجاه رب العمل.

المادة 565 : يكون للمقاولين الفرعيين والعمال الذين يستغلون لحساب المقاول في تنفيذ العمل، حق مطالبة رب العمل مباشرة بما يجاوز القدر الذي يكون مدينا به للمقاول الأصلى وقت رفع الدعوى، ويكون لعمال المقاول الفرعى مثل هذا الحق تجاه كل من المقاول الأصلى ورب العمل.

ولهم في حالة توقيع الحجز من أحدهم على ما تحت يد رب العمل أو المقاول الأصلى امتياز على المبالغ المستحقة للمقاول الأصلى أو للمقاول الفرعى وقت توقيع الحجز. ويكون الامتياز لكل منهم بنسبة

pal ou au sous-traitant au moment de la saisie-arrêt. Ces sommes peuvent leur être payées directement.

Les droits des sous-traitants et ouvriers prévus par cet article, priment ceux de la personne à laquelle l'entrepreneur a cédé sa créance envers le maître de l'ouvrage.

Section IV

De l'extinction du contrat d'entreprise

Art. 566— Le maître de l'ouvrage peut, à tout moment avant l'achèvement de l'ouvrage, dénoncer le contrat et en arrêter l'exécution, à condition de dédommager l'entrepreneur de toutes les dépenses qu'il a faites, des travaux qu'il a accomplis et du gain qu'il aurait pu réaliser s'il avait terminé l'ouvrage.

Toutefois, le tribunal peut réduire le montant de la réparation dû à l'entrepreneur à raison du gain manqué, si les circonstances rendent cette réduction équitable. Il doit notamment en réduire ce que l'entrepreneur aurait économisé par suite de la dénonciation du contrat par le maître de l'ouvrage et ce qu'il aurait gagné par un emploi différent de son temps.

Art. 567— Le contrat d'entreprise prend fin si l'exécution du travail qui

حقه، ويجوز أداء هذه المبالغ إليهم مباشرة.

وحقوق المقاولين الفرعيين والعمال المقررة بمقتضى هذه المادة، مقدمة على حقوق الشخص الذي تنازل له المقاول عن دينه تجاه رب العمل.

القسم الرابع

انقضاء عقد المقاولة

المادة 566 : يمكن لرب العمل أن يتحلل من العقد ويوقف التنفيذ في أي وقت قبل إتمامه. على أن يعوض المقاول عن جميع ما أنفقه من المصروفات، وما أنجزه من الأعمال وما كان يستطيع كسبه لو أنه أتم العمل.

غير أنه يجوز للمحكمة أن تخفض مبلغ التعويض المستحق بما فات المقاول من كسب إذا كانت الظروف تجعل هذا التخفيف عادلا، ويتعين عليها بوجه خاص أن ينقص منه ما يكون المقاول قد اقتضده من جراء تحلل رب العمل من العقد وما يكون قد كسبه باستخدام وقته في أمر آخر.

المادة 567 : ينقض عقد المقاول باستخدام تنفيذ العمل المعقود

عليه.

en fait l'objet devient impossible.

Art. 568– Si l'ouvrage périt par suite d'un cas fortuit ou de force majeur avant la livraison au maître de l'ouvrage, l'entrepreneur ne peut réclamer ni le prix de son travail, ni le remboursement de ses dépenses. La perte de la matière est à la charge de celle des parties qui l'a fournie.

Toutefois, si l'entrepreneur a été mis en demeure de délivrer l'ouvrage ou si l'ouvrage a péri ou s'est détérioré avant la livraison par la faute de l'entrepreneur, ce dernier est tenu de dédommager le maître de l'ouvrage.

Si c'est le maître de l'ouvrage qui a été mis en demeure de prendre livraison de l'ouvrage ou si l'ouvrage a péri ou s'est détérioré par la faute du maître de l'ouvrage ou à cause du vice de la matière fournie par lui, il en supporte la perte et doit à l'entrepreneur sa rémunération ainsi que la réparation du préjudice subi s'il y a lieu.

Art. 569– Le contrat d'entreprise est dissous par le décès de l'entrepreneur si ses aptitudes personnelles ont été prises en considération lors de la conclusion du contrat. Dans le cas contraire, le contrat n'est pas dissous de plein droit et le maître de l'ouvrage ne peut, en dehors des cas auxquels s'applique l'article 552, 2^{ème} alinéa, le

المادة 568 : إذا هلك الشيء بسبب حادث مفاجئ قبل تسليمه لرب العمل فليس للمقاول أن يطالب لا بثمن عمله ولا برد نفقاته، ويكون هلاك المادة على من قام بتوريدها من الطرفين.

أما إذا كان المقاول قد أذر رب العمل الشيء أو كان هلاك الشيء أو تلفه قبل التسلیم راجعا إلى خطاه، وجب عليه أن يعوض رب العمل.

فإذا كان رب العمل هو الذي أذر بأن يتسلم الشيء أو كان هلاك الشيء أو تلفه راجعا إلى خطأ منه أو إلى عيب في المادة التي قام بتوريدها كان هلاك المادة عليه وكان للمقاول الحق في الأجرة وفي إصلاحضرر عند الاقتضاء.

المادة 569 : ينقضي عقد المقاول إذا أخذت بعين الاعتبار مؤهلاته الشخصية وقت التعاقد وإن كان الأمر خلاف ذلك فإن العقد لا ينتهي تلقائيا ولا يجوز لرب العمل فسخه في غير الحالات التي تطبق فيها المادة 552 الفقرة الثانية إلا إذا لم تتوفر في ورثة المقاول الضمانات الكافية لحسن تنفيذ العمل.

résilier que si les héritiers de l'entrepreneur n'offrent pas les garanties suffisantes pour la bonne exécution de l'ouvrage.

Art. 570— En cas de dissolution du contrat par suite de décès de l'entrepreneur, le maître de l'ouvrage est tenu de payer à la succession la valeur des travaux accomplis et dépenses effectuées en vue de l'exécution du reste, et ce, dans la mesure où ces travaux et ces dépenses lui sont utiles. Le maître de l'ouvrage peut, de son côté, demander la remise moyennant une indemnité équitable, des matériaux préparés et des plans dont l'exécution a commencé.

Ces dispositions s'appliquent également si l'entrepreneur qui a commencé l'exécution de l'ouvrage, ne peut plus l'achever pour une cause indépendante de sa volonté.

المادة 570 : إذا انقضى العقد بموت المقاول وجب على رب العمل أن يدفع للتركة قيمة ما تم من الأعمال وما أنفق لتنفيذ ما لم يتم. وذلك بقدر النفع الذي يعود عليه من هذه الأعمال والنفقات.

ويجوز لرب العمل في نظيره ذلك أن يطالب بتسليم الموارد التي تم إعدادها والرسوم التي بدأ في تنفيذها، على أن يدفع عنها تعويضاً عادلاً.

وتسري هذه الأحكام أيضاً إذا بدأ المقاول في تنفيذ العمل ثم أصبح عاجزاً عن إتمامه لسبب خارج عن إرادته.

Chapitre I bis Du contrat de management

Section I Du contrat de management

Article 1er- Le contrat de management est le contrat par lequel un partenaire qui jouit d'une réputation bien établie, dénommé gestionnaire, s'engage à gérer au nom et pour le compte d'une entreprise publique ou d'une société d'économie mixte, moyennant rémunération, tout ou partie du patrimoine de cette dernière, en y apportant son label, selon ses normes et standards et à la faire bénéficier de ses réseaux de promotion et de vente.

Section II Des obligations de l'entreprise publique ou de la société d'économie mixte

Art. 2- L'entreprise publique économique ou la société d'économie mixte s'oblige à conserver le bien géré en bon état pendant la durée de l'exploitation et à le garder libre de tout engagement à l'exception de ceux qui n'affectent pas son bon fonctionnement.

Art. 3- L'entreprise publique économique ou la société d'économie

الفصل الأول مكرر عقد التسيير

القسم الأول عقد التسيير

المادة الأولى : عقد التسيير هو العقد الذي يلتزم بموجبه متعامل يتمتع بشهرة معترف بها، يسمى مسيراً، إزاء مؤسسة عمومية اقتصادية أو شركة مختلطة الاقتصاد، بتسهيل كل أملاكها أو بعضها، باسمها ولحسابها مقابل أجر فيضفي عليها علامته مقاييسه ومعاييره، و يجعلها تستفيد من شبكاته الخاصة بالترويج والبيع.

القسم الثاني إلتزامات المؤسسة العمومية أو الشركة المختلطة الاقتصاد

المادة 2 : تلتزم المؤسسة العمومية الإقتصادية أو الشركة المختلطة الإقتصاد بالمحافظة على الملك المسير في حالة جيدة طوال مدة الإستعمال، وبقاء هذا الملك حراً من أي إلتزام ما عدا إلتزامات التي لا تضر بحسن سيره.

المادة 3 : تضع المؤسسة العمومية الإقتصادية أو الشركة المختلطة

mixte met à la disposition du gestionnaire tous les moyens nécessaires à l'accomplissement de sa mission et doit contracter toutes les assurances de nature à garantir la conservation et la préservation du bien géré.

الإقتصاد تحت تصرف المسير الوسائل اللازمة لأداء مهمته، وتعقد جميع التأمينات التي تحفظ وتصون الملك المسير.

Section III

Des obligations du gestionnaire

القسم الثالث

الالتزامات المسير

المادة 4 : يلتزم المسير بتحسين المردودية الإقتصادية والمالية للملك واقتحام الأسواق الخارجية لا سيما عن طريق رفع شأن المنتوجات والخدمات المقدمة.

المادة 5 : يجب على المسير أن يسير الملك طبقاً للمستوى المطلوب، كما يجب عليه أن يستخدم الوسائل اللازمة ويتخذي جميع الأنشطة التي تترتب عادة على نوع الاستغلال محل العقد.

المادة 6 : يجب على المسير أن يكتب جميع التأمينات التي تضمنه من التبعات المالية الناجمة عن المسؤولية المدنية المهنية التي قد يتحملها بسبب الأضرار البدنية والمادية والمعنوية التي قد تصيب الزبائن ومقدمي الخدمات أو الغير من جراء استغلال الملك المسير.

Art. 5— Le gestionnaire doit gérer le bien conformément au niveau requis,

il doit mettre en œuvre les moyens nécessaires et prévoir toutes les activités qui découlent d'une façon générale et habituelle du type d'ex-

ploitation objet du contrat.

Art. 6— Le gestionnaire est tenu de souscrire l'ensemble des assurances le garantissant contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il pourrait encourir en raison des dommages corporels, moraux et matériels causés à des clients, à des prestataires de services ou à des tiers à l'occasion de l'ex-

ploitation du patrimoine géré.

220

Art. 7- Le gestionnaire est tenu de fournir au propriétaire tous renseignements sur l'exécution du contrat et de lui rendre périodiquement compte de sa gestion.

Art. 8- La rémunération du gestionnaire est fixée dans le contrat; elle doit être conforme aux usages consacrés en la matière.

Section IV De la fin du contrat de management

Art. 9- Le contrat de management prend fin par l'expiration de la durée pour laquelle il a été conclu. Il peut également être dénoncé pour non respect des engagements réciproques.

Art. 10- L'une et l'autre des parties peut à tout moment résilier le contrat, à charge pour elle d'indemniser son partenaire du préjudice découlant de cette résiliation.

Chapitre II Du mandat

Section I Des éléments du mandat

Art. 571- Le mandat ou procuration est un acte par lequel une personne donne à une autre, le pouvoir de faire

المادة 7 : يجب على المسير أن يقدم للملك جميع المعلومات الخاصة بتنفيذ العقد وأن يقدم له تقريرا دوريا عن تسييره.

المادة 8 : يحدد أجر المسير في العقد، ويجب أن يكون مطابقا للأعراف المكرسة في هذا المجال.

القسم الرابع إنقضاء عقد التسيير

المادة 9 : ينتهي عقد التسيير بانقضاء المدة التي أبرم من أجلها، ويمكن فسخه لعدم احترام الإلتزامات المتبادلة.

المادة 10 : يمكن لأحد الطرفين أن يفسخ العقد في أي وقت شريطة أن يعوض المتعامل معهضرر الناجم عن هذا الفسخ.

الفصل الثاني الوكالة

القسم الأول عنصر الوكالة

المادة 571 : الوكالة أو الإنابة هو عقد ي委托 شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل

و باسمه. quelque chose pour le mandat et en son nom.

Le contrat ne se forme que par l'acceptation du mandataire.

Art. 572— Sauf disposition contraire, le mandat doit être donné dans la forme requise pour l'acte juridique qui en est l'objet.

Art. 573— Le mandat conçu en termes généraux ne spécifiant pas la nature de l'acte juridique qui en est l'objet, ne confère au mandataire que le pouvoir d'accomplir des actes d'administration.

Sont réputés actes d'administration, les baux dont la durée n'excède pas trois ans, les actes de conservation et d'entretien, le recouvrement des créances et l'acquittement des dettes. Il en est de même de tous les actes de dispositions nécessaires à l'administration, tels que la vente des récoltes, des marchandises ou des meubles sujets à dépréciement et l'achat d'articles nécessaires à la conservation ou l'exploitation de la chose objet du mandat.

Art. 574— En dehors des actes d'administration, un mandat spécial est nécessaire, notamment pour conclure une vente, constituer une hypothèque, faire une libéralité, une transaction, un aveu, un compromis ainsi que pour déférer un serment ou défendre en justice.

المادة 572 : يجب أن يتتوفر في الوكالة الشكل الواجب توفره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة ما لم يوجد نص يقضى بخلاف ذلك.

المادة 573 : إن الوكالة الواردة بالألفاظ عامة والتي لا تخصيص فيها حتى لنوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل لا تخول للوكيل إلا القدرة على تنفيذ العقود الإدارية.

يعتبر من العقود الإدارية الإيجار لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات وأعمال الحفظ والصيانة واستيفاء الحقوق ووفاء الديون وجميع أعمال التصرف كبيع المحمض، وبيع البضاعة أو المنتقولات التي يسرع إليها التلف وشراء ما يستلزم الشيء محل الوكالة من أدوات لحفظه واستغلاله.

المادة 574 : لا بد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة لا سيما في البيع والرهن والتبرع والصلح والإقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاة.

Le mandat spécial pour une catégorie déterminée d'actes juridiques est valable, même si l'objet de l'acte n'est pas spécifié, sauf en ce qui concerne les actes à titre gratuit.

Le mandat spécial ne confère au mandataire que le pouvoir d'agir dans les affaires qui y sont spécifiées et leurs suites nécessaires, selon la nature de l'affaire et l'usage.

Section II Des effets du mandat

Art. 575— Le mandataire est tenu d'exécuter le mandat sans excéder les limites fixées.

Toutefois, il peut les dépasser s'il se trouve dans l'impossibilité d'en aviser le mandat à l'avance et que les circonstances sont telles qu'elles laissent présumer que ce dernier n'aurait pu que donner approbation. Dans ce cas, le mandataire est tenu d'informer immédiatement le mandant qu'il a dépassé les limites de son mandat.

Art. 576— Le mandataire doit toujours, dans l'exécution du mandat, y apporter la diligence d'un bon père de famille.

Art. 577— Le mandataire est tenu de donner au mandant, tous renseignements nécessaires sur l'état d'exécution de son mandat et de lui en rendre compte.

الوکالة الخاصة في نوع معین من أنواع الأعمال القانونية تصح ولو لم يعین محل هذا العمل على وجه التخصیص، إلا إذا كان العمل من التبرعات.

الوکالة الخاصة لا تخول للوکيل إلا القدرة على مباشرة الأمور المحددة فيها وما تقتضيه هذه الأمور من توابع ضرورية وفقا لطبيعة كل أمر وللعرف الجاري.

القسم الثاني

آثار الوکالة

المادة 575 : الوکيل ملزم بتنفيذ الوکالة دون أن يجاوز الحدود المرسومة. لكن يسوغ له أن يتجاوز الحدود إذا تعذر عليه إخطار الموکل سلفا وكانت الظروف يغلب معها الظن بأنه ما كان يسع الموکل إلا الموافقة على هذا التصرف وعلى الوکيل في هذه الحالة أن يخبر الموکل حلاً بتجاوزه حدود الوکالة.

المادة 576 : يجب دائمًا على الوکيل أن يبذل في تنفيذه للوکالة عنایة الرجل العادي.

المادة 577 : على الوکيل أن يوافى الموکل بالمعلومات الضرورية عما وصل إليه في تنفيذ الوکالة وأن يقدم له حساباً عنها.

Art. 578— Le mandataire ne peut pas user, dans son propre intérêt, des biens du mandat.

Art. 579— Lorsqu'il y a plusieurs mandataires, ils sont solidiairement responsables si le mandat est indivisible ou si le préjudice subi par le mandant est le résultat d'une faute commune. Toutefois, les mandataires, même solidaires, ne répondent pas de ce que leur co-mandataire a fait en dehors ou par abus de son mandat.

Lorsque les mandataires ont été nommés dans le même acte, sans être autorisés à agir séparément, ils sont tenus d'agir collectivement, à moins qu'il ne s'agisse d'actes n'exigeant pas un échange de vues, tels que recevoir un paiement ou s'acquitter d'une dette.

Art. 580— Le mandataire qui, sans être autorisé, s'est substitué quelqu'un l'exécution du mandat, répond du fait de celui-ci comme si c'était son propre fait. Dans ce cas, le mandataire et son substitué sont tenus solidiairement.

Si le mandataire est autorisé à se substituer quelqu'un sans détermination de la personne du substitué, il ne répond que de sa faute dans le choix du substitué ou dans les instructions qu'il lui a données.

Dans les deux cas précédents, le man-

المادة 578 : لا يجوز للوكيل أن يستعمل مال الموكيل لصالح نفسه.

المادة 579 : إذا تعدد الوكلاء كانوا مسؤولين بالتضامن متى كانت الوكالة غير قابلة للانقسام أو كان الضرر الذي أصاب الموكيل نتيجة خطأ مشترك. غير أن الوكلاء ولو كانوا متضامنين لا يسألون عما فعله أحدهم متجاوزا حدود الوكالة أو متعرضا في تنفيذها.

وإذا عين الوكلاء في عقد واحد دون أن يرخص في انفرادهم في العمل كان عليهم أن يعملوا مجتمعين إلا إذا كان العمل مما يحتاج فيه إلى تبادل الرأي كقبض الدين أو وفائه.

المادة 580 : إذا أناب الوكيل عنه غيره في تنفيذ الوكالة دون أن يكون مرخصا له في ذلك كان مسؤولاً عما فعل النائب كما لو كان هذا العمل قد صدر منه هو، ويكون الوكيل ونائبه في هذه الحالة متضامنين في المسؤولية.

أما إذا رخص للوكيل في إقامة نائب عنه دون أن يعين شخص النائب فإن الوكيل لا يكون مسؤولاً إلا عن خطئه في اختيار نائبه أو عن خطئه فيما أصدره له من تعليمات.

ويجوز في الحالتين السابقتين

dant et le substitué du mandataire peuvent recourir directement l'un contre l'autre.

Art. 581— Le mandat est un acte à titre gratuit, sauf convention contraire expresse ou tacite résultant de la condition du mandataire.

La rémunération convenue est soumise à l'appréciation du juge à moins qu'elle ne soit libre acquittée après l'exécution du mandat.

Art. 582— Le mandant doit rembourser au mandataire, quel que soit le résultat de l'exécution du mandat, les dépenses faites pour une exécution normale. si l'exécution du mandat exige des avances, le mandant doit, sur la demande du mandataire, verser des avances à ce dernier.

Art. 583— Le mandant est responsable du préjudice subi par le mandataire, sans la faute de ce dernier, à l'occasion de l'exécution normale du mandat.

Art. 584— Lorsque plusieurs personnes nomment un seul mandataire pour une affaire commune, elles sont toutes, sauf stipulation contraire, solidiairement tenues envers lui des effets du mandat.

Art. 585— Les articles 74 à 77 sur la

للموكل والنائب الوكيل أن يرجع كل منهما مباشرة على الآخر.

المادة 581 : الوكالة تبرعية ما لم يتفق على غير ذلك صراحة أو يستخلص ضمنيا من حالة الوكيل.

فإذا اتفق على أجر للوكالة كان هذا الأجر خاضعا لتقدير القاضي إلا إذا دفع طوعا بعد تنفيذ الوكالة.

المادة 582 : على الموكل أن يرد للوكيل ما أنفقه في تنفيذ الوكالة تنفيذا معتادا وذلك مهما كان حظ الوكيل من النجاح في تنفيذ الوكالة فإذا اقتضى تنفيذ الوكالة أن يقدم الموكل للوكيل مبالغ لإنفاقها منها في شؤون الوكالة وجب على الموكل أن يقدم هذه المبالغ إذا طلب الوكيل ذلك.

يكون الموكل مسؤولا عمّا أصاب الوكيل من ضرر دون خطأ منه بسبب تنفيذ الوكالة تنفيذا معتادا.

المادة 584 : إذا وكل أشخاص متعددون وكيلًا واحدا في عمل مشترك كان جميع الموكلين متضامنين تجاه الوكيل في تنفيذ الوكالة ما لم يتفق على غير ذلك.

المادة 585 : تطبق المواد من 74 إلى 77

représentation sont applicables aux rapports du mandant et du mandataire avec le tiers qui traite avec ce dernier.

Section III De la fin du mandat

Art. 586— Le mandat prend fin par la conclusion de l'affaire ou à l'expiration du terme pour lequel il est donné, comme il prend fin également au décès du mandatant ou du mandataire, par la révocation du mandataire ou par la renonciation du mandant.

Art. 587— Le mandant peut, à tout moment de nonobstant toute convention contraire, révoquer ou restreindre le mandat. Toutefois, si le mandat est rémunéré, le mandant doit indemniser le mandataire du préjudice qu'il éprouve du fait de sa révocation intempestive ou sans justes motifs.

Art. 588— Le mandataire peut, à tout moment et nonobstant toute convention contraire, renoncer au mandat; la renonciation a lieu au moyen d'une notification faite au mandant. Si le mandat est rémunéré, le mandataire doit indemniser le mandant du préjudice résultant de la renonciation faite intempestivement ou sans justes motifs.

Toutefois, le mandataire ne peut renoncer au mandat donné dans l'intérêt d'un tiers, à moins qu'il n'y ait des

الخاصة بالنيابة في علاقات الموكل والوكيل بالغير الذي يتعامل مع الوكيل.

القسم الثالث انتهاء الوكالة

المادة 586 : تنتهي الوكالة باتمام العمل الموكل فيه أو بانتهاء الأجل المعين للوكالة وتنتهي أيضاً بموت الموكل أو الوكيل. كما تنتهي الوكالة أيضاً بعزل الوكيل أو بعدول الموكل.

المادة 587 : يجوز للموكل في أي وقت أن ينهي الوكالة أو يقيدهاً وله وجد اتفاق يخالف ذلك فإذا كانت الوكالة بأجر فإن الموكل يكون ملزماً بتعويض الوكيل عن الضرر الذي لحقه من جراء عزله في وقت غير مناسب أو بغير عذر مقبول.

المادة 588 : يجوز للوكيل أن يتنازل في أي وقت عن الوكالة ولو وجد اتفاق يخالف ذلك ويتم التنازل بإعلانه للموكل فإذا كانت الوكالة بأجر فإن الوكيل يكون ملزماً بتعويض الموكل عن الضرر الذي لحقه من جراء التنازل في وقت غير مناسب أو بعدر غير مقبول.

غير أنه لا يجوز للوكيل أن يتنازل عن الوكالة متى كانت صادرة لصالح أحجبي بهذا التنازل وأن يمهله وقتاً

raisons sérieuses justifiant la renonciation et à condition d'en donner avis au tiers en lui accordant un délai suffisant pour pourvoir à la sauvegarde de ses intérêts.

Art. 589— Quelle que soit la cause d'extinction du mandat, le mandataire doit mettre en état les affaires commencées, de manière à ce qu'elles ne périclitent pas.

Au cas où le mandat s'éteint par la mort du mandataire, ses héritiers doivent, s'ils sont capables et ont eu connaissance du mandat, informer immédiatement le mandant de la mort de leur auteur et pourvoir à ce que les circonstances exigent dans l'intérêt du mandant.

كافيا ليتخد ما يلزم لصيانة مصالحه.

المادة 589 : يجب على الوكيل أن يصل بالأعمال التي بدأها بحيث لا تتعرض للتلف وذلك على أي وجه تنتهي به الوكالة.

وفي حالة انتهاء الوكالة بموت الوكيل يجب على ورثته، إذا توفرت فيه الأهلية و كانوا على علم بالوكالة، أن يبادروا إلى إخطار الموكل بمماته مورثهم وأن يتخذوا من التدابير ما تقتضيه الحال لصالح الموكل.

Chapitre III Du dépôt

الفصل الثالث الوديعة

Art. 590— Le dépôt est un contrat par lequel le déposant remet une chose mobilière au dépositaire à charge par celui-ci de la garder pendant un temps et de la lui rendre.

المادة 590 : الوديعة عقد يسلم بمقتضاه المودع شيئاً منقولاً إلى المودع لديه على أن يحافظ عليه لمدة وعلى أن يرده عيناً.

- قضية رقم 128623 بين (التعاونية ب أ م) و (بنك ت م) قرار 1994-04-10
م.ق. سنة 1996، عدد 1، ص 154، 155 و 156

-

- قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أن الوديعة هي عقد يسلم بمقتضاه المودع شيئاً منقولاً إلى المودع لديه على أن يحافظ عليه لمدة ويرده عيناً، وليس له أن يستعمله

دون إذن المودع. ولما ثبت -من أوراق القضية الحالية- أن التعاونية الطاعنة لما فتحت لدى البنك المطعون ضده حساباً بنكياً تم على سبيل الوديعة، وليس للإتجار وربح نسبة مؤوية. وعلىه، فإن البنك بأخذ المبلغ المالي وتسليميه لمقاومة الأشغال البلدية بأمر من الوالي حسب زعمه، يتحمل المسؤلية على هذا التصرف، خلافاً لما ذهب إليه قضاة المجلس في قرارهم المنتقد مما يتوجب نقضه.

Section I

Des obligations du dépositaire

القسم الأول

التزامات المودع لديه

Art. 591— Le dépositaire est tenu de recevoir l'objet du dépôt. Il ne peut s'en servir qu'avec l'autorisation expresse ou tacite du déposant.

المادة 591 : على المودع لديه أن يتسلّم الوديعة. وليس له أن يستعملها دون أن يأذن له المودع في ذلك صراحة أو ضمنياً.

Art. 592— Si le dépôt est gratuit, le dépositaire est tenu d'apporter dans la garde de la chose, les soins qu'il apporte à ses propres affaires.

المادة 592 : إذا كانت الوديعة بغير أجر وجب على المودع لديه أن يبذل من العناية في حفظ الشيء ما يبذل في حفظ ماله.

Si le dépôt est rémunéré, le dépositaire doit toujours apporter dans la garde de la chose, la diligence d'un bon père de famille.

وإذا كانت الوديعة بأجر فيجب دوماً أن يبذل في حفظها عناية الرجل المعتاد.

Art. 593— Le dépositaire ne peut, sans l'autorisation expresse du déposant, se substituer une personne dans la garde du dépôt, à moins qu'il n'y soit contraint en raison d'une nécessité urgente et absolue.

المادة 593 : ليس للمودع لديه أن يحل غيره محله في حفظ الوديعة دون إذن صريح من المودع إلا أن يكون مضطراً إلى ذلك بسبب ضرورة ملحة وعاجلة.

Art. 594— Le dépositaire est tenu de

المادة 594 : يجب على المودع لديه

restituer le dépôt aussitôt que le déposant le requiert, à moins qu'il ne résulte du contrat que le terme est stipulé dans l'intérêt du dépositaire. Le dépositaire peut, à tout moment, obliger le déposant à recevoir le dépôt, à moins qu'il ne résulte du contrat que le terme est fixé dans l'intérêt du déposant.

أن يسلم الشيء إلى المودع بمجرد طلبه إلا إذا ظهر من العقد أن الأجل عين لمصلحة المودع لديه. وللمودع لديه أن يلزم المودع بتسلم الشيء في أي وقت، إلا إذا ظهر من العقد أن الأجل عين لمصلحة المودع.

Art. 595- Si l'héritier du dépositaire vend, de bonne foi, la chose déposée, il n'est tenu de payer au propriétaire que le prix qu'il a reçu, ou de lui céder ses droits contre l'acquéreur. S'il l'a aliénée à titre gratuit, il doit en payer la valeur au moment de l'aliénation.

المادة 595 : إذا باع وارث المودع لديه الشيء المودع وهو عن حسن نية فليس عليه إلا رد ما قبضه من الثمن لمالكه أو التنازل له عن حقوقه تجاه المشتري وأما إذا تصرف فيه فإنه يتلزم بقيمتها وقت التبرع.

Section II

Des obligations du déposant

Art. 596- Le dépôt est censé être gratuit. Au cas où une rémunération est convenue, le déposant est tenu, sauf convention contraire, de la payer au moment où le dépôt prend fin.

القسم الثاني

التزامات المودع

المادة 596 : الأصل في الوديعة أن تكون بغير أجر فإذا اتفق علىأجر وجب على المودع أن يؤديه وقت انتهاء الوديعة ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك.

Art. 597- Le déposant est tenu de rembourser au dépositaire les frais engagés pour la conservation de la chose et de l'indemniser de tout dommage occasionné par le dépôt.

المادة 597 : على المودع أن يرد إلى المودع لديه ما أنفقه في حفظ الشيء وعليه أن يعوضه عن كل ما لحقه من خسارة بسبب الوديعة.

القسم الثالث**أنواع الوديعة****Section III****Des variétés de dépôt**

Art. 598— Si l'objet du dépôt est une somme d'argent ou une autre chose consomptible et si le dépositaire est autorisé à s'en servir, le contrat est considéré comme un prêt de consommation.

Art. 599— Les hôteliers, aubergistes ou autres personnes assimilées sont responsables comme dépositaires des effets apportés par les voyageurs et pensionnaires qui logent chez eux, à moins qu'ils ne prouvent cas fortuit, force majeure, faute du déposant ou vice de la chose. Ce dépôt doit être considéré comme un dépôt nécessaire.

De même, ils répondent du vol ou du dommage des effets des voyageurs et pensionnaires, soit que le vol ait été causé par leurs préposés soit qu'il ait été causé par des étrangers allant et venant dans l'établissement.

Toutefois, ils ne sont tenus, en ce qui concerne les sommes d'argent, les valeurs mobilières et les objets précieux que jusqu'à concurrence de cinq cents dinars, à moins qu'ils n'aient assuré la garde de ces choses en connaissant leur valeur ou qu'ils n'aient refusé, sans juste motif, d'en prendre consignation, ou que le dommage n'ait été causé par leur faute grave ou par

المادة 598 : إذا كانت الوديعة مبلغًا من النقود أو شيء آخر مما يستهلك وكان المودع لديه مأذونا له في استعماله اعتبار العقد قرضاً.

المادة 599 : يكون أصحاب الفنادق والنزل ومن يماثلهم من الأشخاص مسؤولين عن الأشياء التي يودعها عندهم المسافرون والنزلاء الذين يتزلجون عندهم مع وجوب المحافظة عليها، إلا إذا أثبتوا أن أسباب الضياع كانت طارئة، أو حصلت في ظروف فاجرة أو بسبب خطأ المودع، أو لعيوب في الشيء المودع.

وكذلك يكونون مسؤولين سواء عن السرقة أو الضرر الذي لحق أمتعة المسافرين والنزلاء أو السرقة التي تقع بسبب تابعيهم أو بسبب المترددين على الفندق.

غير أنهم لا يكونون مسؤولين فيما يتعلق بالنقود والأوراق المالية والأشياء الثمينة عن تعويض يجاوز خمسمائة دينار جزائري، ما لم يكونوا قد أخذوا على عاتقهم حفظ هذه الأشياء وهم يعرفون قيمتها أو يكونوا قد رفضوا دون مسوغ أن يتسلموها عهدة في ذمتهم أو يكونوا قد تسببوا في وقوع ضرر بخطأ جسيم منهم أو من أحد تابعيهم.

celle de leurs préposés.

Art. 600- Ils ne sont pas responsables des vols commis avec port d'armes ou tout autre cas de force majeure.

المادة 600 : لا يكون أصحاب الفنادق والنزل ومن يماثلهم من الأشخاص مسؤولين عن السرقات التي ترتكب إما بالتهديد بالسلاح أو كانت ناتجة عن ظروف أخرى طارئة.

Art. 601- Aussitôt qu'il a connaissance du vol, de la perte ou de la détérioration de la chose, le voyageur doit en donner avis à l'hôtelier ou à l'aubergiste, sous peine, en cas de retard injustifié, d'être déchu de ses droits.

Son action contre l'hôtelier ou l'aubergiste se prescrit par six mois à partir du jour où il a quitté l'établissement.

المادة 601 : يجب على المسافر أن يخطر صاحب الفندق أو النزل بسرقة الشيء أو ضياعه أو تلفه بمجرد علمه بوقوع شيء من ذلك فإن أبطأ في الإخطار دون مسوغ سقطت حقوقه.

وتسقط بالتقادم دعوى المسافر تجاه صاحب الفندق أو النزل بانقضاء ستة أشهر من اليوم الذي يغادر فيه الفندق أو النزل.

Chapitre IV Du séquestration

الفصل الرابع الحراسة

Art. 602- Le séquestration conventionnel est le dépôt fait par une ou plusieurs personnes d'une chose contentieuse entre les mains d'un tiers qui s'oblige de la rendre après la contestation terminée, à la personne qui sera jugée devoir l'obtenir.

المادة 602 : الحراسة الإتفاقية هو إيذاع شيء متنازع فيه من طرف شخص أو عدة أشخاص بين أيدي شخص آخر يلتزم بإعادته بعد فض المنازعنة إلى الشخص الذي يثبت له الحق فيه.

Art. 603- Le juge peut ordonner le séquestration :

– dans les cas prévus à l'article 602, à

المادة 603 : يجوز للقاضي أن يأمر بالحراسة :

– في الأحوال المشار إليها في

défaut d'accord, entre les parties intéressées sur le séquestre,

– lorsqu'il s'agit de meubles ou d'immeubles pour lesquels l'intéressé a de justes motifs de craindre un danger imminent du fait que ces biens restent entre les mains du possesseur,

– dans les autres cas prévus par la loi.

Art. 604— Le séquestre judiciaire peut être ordonné sur les biens indivis, en cas de vacance de l'administration ou de litige entre les co-indivisables, s'il est établi que le séquestre est une mesure indispensable pour la sauvegarde des droits éventuels des intéressés. Dans ce cas, le séquestre prend fin par la nomination d'un administrateur provisoire ou définitif.

Art. 605— Le séquestre est désigné par les parties intéressées d'un commun accord. À défaut d'accord, le séquestre est nommé par le juge.

Art. 606— Les obligations du séquestre, ses droits et ses pouvoirs sont déterminés par la convention ou par le jugement qui ordonne le séquestre. À défaut, les dispositions relatives au dépôt et au mandat sont applicables dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec les dispositions suivantes.

المادة 602 إذا لم يتفق ذوو الشأن على الحراسة،

– إذا كان صاحب المصلحة في منقول أو عقار قد تجمع لديه من الأسباب المعقولة ما يخشى منه خطرًا عاجلاً منبقاء المال تحت يد حائزه،

في الأحوال الأخرى المنصوص عليها في القانون.

المادة 604 : تجوز الحراسة القضائية على الأموال المشتركة في حالة شغور الإدارة أو قيام نزاع بين الشركاء، إذا تبين أن الحراسة هي الوسيلة الضرورية لحفظ حقوق ذوي الشأن وتنتهي الحراسة في هذه الأحوال إذا عين مسؤول إداري بصفة مؤقتة أو نهائية.

المادة 605 : يعين الفريقان الحارس باتفاقهما. فإذا لم يحصل الاتفاق فالقاضي هو الذي يعين الحارس.

المادة 606 : يحدد الاتفاق أو الحكم القاضي بالحراسة ما على الحارس من التزامات وما له من حقوق وسلطة، وإلا فتطبق أحكام الوديعة والوكالة بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع الأحكام الآتية.

Art. 607– Le séquestre est tenu d'assurer la conservation et l'administration des biens, à lui, confiés avec la diligence d'un bon père de famille.

Il ne peut, ni directement ni indirectement, se faire remplacer par l'une des parties intéressées dans l'exécution de tout ou partie de sa mission sans le consentement des autres parties.

Art. 608– En dehors des actes d'administration, le séquestre ne peut agir qu'avec le consentement de tous les intéressés ou l'autorisation de la justice.

Art. 609– Le séquestre peut être rémunéré à moins qu'il n'ait renoncé à toute rémunération.

Art. 610– Le séquestre doit tenir des livres de comptabilité réguliers. Il peut être obligé par le juge à tenir des livres paraphés par ce dernier.

Il est tenu de présenter aux intéressés au moins une fois par année, le compte de ce qu'il a reçu et dépensé avec les pièces justificatives. S'il est désigné par le juge, il doit en outre, déposer une copie du compte au greffe du tribunal.

المادة 607 : يلتزم الحارس بالمحافظة على الأموال المعهودة إليه حراستها، وبإدارة هذه الأموال مع القيام بها قيام الرجل المعتاد.

ولا يجوز له بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أن يحل محله في أداء مهمته كلها أو بعضها أحد من ذوي الشأن دون رضا الآخرين.

المادة 608 : لا يجوز للحارس في غير أعمال الإدارة أن يتصرف إلا برضاء ذوي الشأن جميعاً أو بتاريخ من القضاة.

المادة 609 : للحارس أن يتلقاضى أجراً ما لم يكن قد تنازل عنه.

المادة 610 : يلتزم الحارس باتخاذ دفاتر حساب منتظمة ويجوز للقاضي إلزامه باتخاذ دفاتر موقع عليها من طرفه.

ويلتزم أن يقدم لذوي الشأن في كل سنة على الأقل حساباً على ما قبضه وما أنفقه مؤيداً بمستندات مثبتة له. وإذا كان الحارس قد عينه القاضي وجوب عليه فوق ذلك أن يودع صورة هذا الحساب بقلم الكتاب.

المادة 611 : تنتهي الحراسة باتفاق

l'accord de tous les intéressés ou par décision de justice.

Le séquestre doit alors, sans délai, remettre les biens séquestrés à la personne choisie par les intéressés ou par le juge.

نوى الشأن جمِيعاً أو بحکم القضاء وعلى الحارس حينئذ أن يبادر إلى رد الشيء المعهود إليه حراسته إلى من يختاره نوى الشأن أو من يعينه القاضي.

TITRE X Des contrats aléatoires

Chapitre I Des jeux et paris

Art. 612— Les jeux de hasard et paris sont interdits.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux paris sur les courses et au pari sportif algérien.

باب العاشر عقود الغرر

الفصل الأول القامار والرهان

المادة 612 : يحظر القمار والرهان.

غير أن الأحكام الواردة في الفقرة السابقة لا تطبق على الرهان الخاص بالمسابقات والرهان الرياضي الجزائري.

Chapitre II De la rente viagère

Art. 613— On peut s'obliger, à titre onéreux ou à titre gratuit, à servir à une personne une rente périodique durant sa vie.

Cette obligation naît, soit d'un contrat, soit d'un testament.

الفصل الثاني المرتب مدى الحياة

المادة 613 : يجوز للشخص أن يلتزم بأن يؤدي إلى شخص آخر مرتبًا دورياً مدى الحياة بعوض أو بغير عوض. ويكون هذا الإلتزام بعقد أو بوصية.

المادة 614 : يجوز أن يكون المرتب مقرراً مدى حياة الملتزم له أو مدى حياة شخص آخر.

À défaut de convention contraire, elle est présumée constituée pour la durée de la vie du crédirentier.

ويعتبر المرتب مقرراً مدى حياة الملتزم له إذا لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك.

Art. 615— Le contrat de rente viagère n'est valable que lorsqu'il est constaté par écrit, sans préjudice des formes spéciales que la loi exige pour les actes de libéralité.

المادة 615 : العقد الذي يقرر المرتب لا يكون صحيحاً إلا إذا كان مكتوباً وهذا دون إخلال بما يتطلبه القانون من شكل خاص لعقود التبرع.

Art. 616— La rente viagère ne peut être stipulée insaisissable que lorsqu'elle a été constituée à titre de libéralité.

المادة 616 : لا يصح أن يشترط عدم جواز الحجز على المرتب إلا إذا كان قد قرر على سبيل التبرع.

Art. 617— Le crédirentier n'a droit à la rente que pour les jours qu'a vécus la personne sur la tête de laquelle la rente a été constituée.

المادة 617 : لا يكون للمستحق حق في المرتب إلا عن الأيام التي عاشها منذ قرار مدى حياته.

Toutefois, s'il est stipulé que le paiement aura lieu d'avance, tout terme échu sera acquis au crédirentier.

غير أنه إذا اشترط الدفع مقدماً كان للمستحق حق في القسط الذي حل أجله.

Art. 618— Si le débirentier n'exécute pas son obligation, le crédirentier peut demander l'exécution du contrat. Il peut également, si le contrat est à titre onéreux, demander sa résolution avec réparation du préjudice s'il y a lieu.

المادة 618 : إذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه كان للمستحق أن يطلب تنفيذ العقد. فإن كان العقد بعوض جاز له أيضاً أن يطلب فسخه مع إصلاح الضرر إن كان له محل.

Chapitre III Du contrat d'assurance

Section I Dispositions générales

الفصل الثالث عقد التأمين

القسم الأول أحكام عامة

Art. 619— L'assurance est un contrat par lequel l'assureur s'oblige, moyennant des primes ou autres versements pécuniaires, à fournir à l'assuré ou au tiers bénéficiaire au profit duquel l'assurance est souscrite, une somme d'argent, une rente ou une autre prestation pécuniaire, en cas de réalisation du risque prévu au contrat.

المادة 619 : التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطير المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤدinya المؤمن له للمؤمن.

Art. 620— Le contrat d'assurance est régi, outre les dispositions prévues par le présent code, par les lois spéciales.

المادة 620 : تنظم القوانين الخاصة عقد التأمين بالإضافة إلى الأحكام التي يتضمنها هذا القانون.

Art. 621— Tout intérêt économique légitime que peut avoir une personne à ce qu'un risque ne se réalise pas, peut faire l'objet d'une assurance.

المادة 621 : تكون محلا للتأمين كل مصلحة اقتصادية مشروعة تعود على الشخص من دون وقوع خطر معين.

Art. 622— Les clauses suivantes sont nulles :

- la clause qui édite la déchéance du droit à l'indemnité, à raison de violation des lois ou des règlements, à moins que cette violation ne constitue un crime ou un délit intentionnel,

المادة 622 : يكون باطلما يرد في وثيقة التأمين من الشروط الآتية :

- الشرط الذي يقضى بسقوط الحق في التعويض بسبب خرق القوانين أو النظم إلا إذا كان ذلك الخرق جنائية أو جنحة عمدية،

- la clause qui édite la déchéance du droit de l'assuré, à raison du retard dans la déclaration du sinistre aux autorités, ou dans la production des pièces, s'il appert des circonstances que le retard est excusable,
 - toute clause imprimée qui n'est pas présentée d'une manière apparente et qui prévoit un cas de nullité ou de déchéance,
 - la clause compromissoire qui est comprise dans les conditions générales imprimées de la police et non sous la forme d'une convention spéciale séparée des conditions générales,
 - toute autre clause abusive s'il apparaît que sa violation a été sans influence sur la survenance du sinistre qui fait l'objet de l'assurance.
- الشرط الذي يقضى بسقوط حق المؤمن له بسبب تأخره في إعلان الحادث المؤمن منه إلى السلطات أو تقديم المستند إذا تبين من الظروف أن التأخير كان لعذر مقبول،
- كل شرط مطبوع لم يبرر بشكل ظاهر وكان متعلقاً بحالة من الأحوال التي تؤدي إلى البطلان أو السقوط،
- شرط التحكيم إذا ورد في الوثيقة بين شروطها العامة المطبوعة لا في صورة اتفاق خاص منفصل عن الشروط العامة،
- كل شرط تعسفي آخر يتبيّن أنه لم يكن لمخالفته أثر في وقوع الحادث المؤمن منه.

Art. 623—L'assureur n'est obligé d'indemniser l'assuré que du dommage résultant de la réalisation du risque assuré, jusqu'à concurrence de la somme assurée.

المادة 623 : لا يلتزم المؤمن في تعويض المؤمن له إلا عن الضرر الناتج من وقوع الخطر المؤمن منه بشرط ألا يجاوز ذلك قيمة التأمين.

– قضية رقم 54840 بين (ش ج ت) و (ع ص) قرار 13-07-1988 م.ق سنة 1991، عدد 4، ص 54، 55، 56 و 57
– قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أن المؤمن لا يلتزم في تعويض المؤمن له عن الضرر الناتج من وقوع الخطير المؤمن منه، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون.

ولما كان الثابت في قضية الحال أن قضية الموضوع قضوا بتعويض للمؤمن له عن ضرر غير منصوص عليه في عقد التأمين فإنهم كما فعلوا خرقوا القانون.

ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه

Art. 624— Les actions nées du contrat d'assurance se prescrivent par trois années à partir de la date de l'événement qui leur a donné naissance.

Toutefois, ce délai ne court :

- en cas de réticence ou de déclaration fausse ou inexacte sur le risque assuré, que du jour où l'assureur en a eu connaissance,
- en cas de réalisation du sinistre assuré, que du jour où les intéressés en ont eu connaissance.

المادة 624 : تسقط بالتقادم الدعاوى الناشئة عن عقد التأمين بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حدوث الواقعية التي تولدت عنها هذه الدعاوى.

غير أنه لا تسري تلك المدة :

- في حالة إخفاء بيانات متعلقة بالخطير المؤمن منه أو تقديم بيانات غير صحيحة أو غير دقيقة عن هذا الخطير إلا من اليوم الذي علم فيه المؤمن بذلك.
- في حالة وقوع الحادث المؤمن منه إلا من اليوم الذي علم فيه ذوو الشأن بوقوعه.

Art. 625— Est nulle toute convention dérogeant aux dispositions du présent chapitre, à moins que ce ne soit dans l'intérêt de l'assuré ou du bénéficiaire.

المادة 625 : يكون باطلا كل اتفاق يخالف النصوص الواردة في هذا الفصل إلا أن يكون ذلك لمصلحة المؤمن له أو لمصلحة المستفيد.

Section II

Des variétés d'assurances

Art. 626 à 643— Abrogés (par la loi n° 238

القسم الثاني

أنواع التأمين

المواد 626 إلى 643 : ملغاة (بالقانون رقم

80-07 du 9 août 1980 relative aux assurances).

المؤرخ في 9 غشت 1980 يتعلق بالتأمينات).

TITRE XI Du cautionnement

Chapitre I Des éléments du cautionnement

Art. 644— Le cautionnement est un contrat par lequel une personne garantit l'exécution d'une obligation, en s'engageant, envers le créancier, à satisfaire à cette obligation, si le débiteur n'y satisfait pas lui-même.

Art. 645— Le cautionnement ne peut être constaté que par écrit, alors même que l'obligation principale peut être prouvée par témoins.

الباب الحادي عشر الكافالة

الفصل الأول أركان الكافالة

المادة 644 : الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الإلتزام إذا لم يف به المدين نفسه.

المادة 645 : لا تثبت الكفالة إلا بالكتابة، ولو كان من الجائز إثبات الإلتزام الأصلي بالبينة.

- قضية رقم 56336 بين (القرض الشعبي الجزائري) و (ص ب ومن معه) قرار 13-07-1988 م.ق. سنة 1991، عدد 4، ص 58، 59 و 60
قرار المحكمة العليا:

من المقرر قانونا أن الكفالة لا يجوز إثباتها إلا بالكتابة ولو كان جائزا إثبات الإلتزام الأصلي بالبينة.
ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون غير وجيه ويستوجب الرفض.

ولما كان الثابت في قضية الحال أن عقد الكفالة لم يثبت بوثيقة كتابية فإن قضاعة الموضوع طبقوا القانون التطبيق الصحيح حين أخرجوا المطعون ضده من الخصومة باعتباره ليس كفيلا، ومتى كان كذلك استوجب رفض الطعن.

Art. 646– Lorsque le débiteur s'engage à fournir caution, il est tenu d'en présenter une solvable et domiciliée en Algérie.

Il peut donner, à sa place, une sûreté réelle suffisante.

Art. 647– On peut se rendre caution à l'insu du débiteur et même nonobstant son opposition.

Art. 648– Le cautionnement n'est valable que si l'obligation garantie est elle-même valable.

Art. 649– La caution qui garantit l'obligation d'un incapable en raison de cette incapacité, est tenue de l'exécution de l'obligation si le débiteur principal ne l'exécute pas lui-même, exception faite du cas prévu à l'article 654, alinéa 2, ci-dessous.

Art. 650– On peut cautionner une dette future, si son montant est déterminé d'avance. On peut également cautionner une dette conditionnelle.

Toutefois, si la caution qui a garanti une dette future n'a pas fixé de délai pour son cautionnement, elle peut le révoquer à tout moment, pourvu que l'obligation cautionnée ne soit pas encore née.

Art. 651– Le cautionnement d'une dette commerciale est considéré

المادة 646 : إذا التزم المدين بتقديم كفيل، وجب أن يقدم شخصاً موسراً ومتقيماً بالجزائر،

وله أن يقدم عوضاً عن الكفيل، تأميناً عينياً كافياً.

المادة 647 : تجوز كفالة المدين بغير علمه، وتجوز أيضاً رغم معارضته.

المادة 648 : لا تكون الكفالة صحيحة إلا إذا كان الالتزام المكفول صحيحاً.

المادة 649 : من كفل التزام ناقص الأهلية وكانت الكفالة بسبب نقص الأهلية، كان ملزماً بتنفيذ الالتزام إذا لم ينفذه المدين المكفول، باستثناء الحالة المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 654.

المادة 650 : تجوز الكفالة في الدين المستقبل إذا حدد مقدماً المبلغ المكفول، كما تجوز الكفالة في الدين المشروط.

غير أنه إذا كان الكفيل في الدين المستقبل لم يعين مدة الكفالة، كان له أن يراجع فيها في أي وقت ما دام الدين المكفول لم ينشأ.

المادة 651 : تعتبر كفالة الدين التجاري عملاً مدنياً ولو كان الكفيل

تاجرا.

comme un acte civil, alors même que la caution serait un commerçant.

Toutefois, est toujours considéré comme un acte de commerce, le cautionnement résultant de l'aval ou de l'endorsement des effets de commerce.

Art. 652— Le cautionnement ne peut excéder ce qui est dû par le débiteur, ni être contracté sous des conditions plus onéreuses que celles de l'obligation cautionnée.

Toutefois, il peut être contracté pour une somme moindre ou sous des conditions moins onéreuses.

غير أن الكفالة الناشئة عن ضمان الأوراق التجارية ضمانا احتياطيا، أو عن تظهير هذه الأوراق، تعتبر دائما عملا تجاريا.

المادة 652 : لا تجوز الكفالة في مبلغ أكبر مما هو مستحق على المدين ولا بشرط أشد من شروط الدين المكفل.

ولكن تجوز الكفالة في مبلغ أقل وبشرط أهون.

Art. 653— Sauf convention contraire, le cautionnement s'étend aux accessoires de la dette, aux frais de la première demande et aux frais postérieurs à la dénonciation faite à la caution.

المادة 653 : إذا لم يكن هناك اتفاق خاص، فإن الكفالة تشمل ملحقات الدين، ومصروفات المطالبة الأولى وما يستجد من المصروفات بعد إخطار الكفيل.

Chapitre II Des effets du cautionnement

Section I

Des rapports caution – créancier

Art. 654— La caution est libérée en même temps que le débiteur. Elle peut opposer au créancier toutes les exceptions dont le débiteur peut se prévaloir. Toutefois, si l'exception dont se prévaut le débiteur est tirée de son incapa-

الفصل الثاني آثار الكفالة

القسم الأول

العلاقات بين الكفيل والدائن

المادة 654 : يبرأ الكفيل بمجرد براءة المدين، وله أن يتمسك بجميع الأوجه التي يحتاج بها المدين.

غير أنه إذا كان الوجه الذي يحتاج به المدين يتمثل في نقص أهليته وكان

pacité, la caution qui connaissait cette incapacité au moment du contrat, ne peut pas s'en prévaloir.

Art. 655- Lorsque le créancier accepte une chose en paiement de la dette, la caution est libérée même si cette chose est revendiquée.

Art. 656- La caution est déchargée jusqu'à concurrence de la valeur des sûretés que le créancier a laissé perdre par sa faute.

Les sûretés visées par le présent article, sont toutes celles qui sont affectées à la garantie de la créance, même constituées postérieurement au cautionnement ainsi que celles prévues par la loi.

Art. 657- La caution n'est pas déchargée en raison du retard du créancier dans les poursuites, ou à cause de son inaction.

Toutefois, elle est déchargée si le créancier n'entreprend pas les poursuites contre le débiteur dans un délai de six mois, à partir de la sommation à lui faire par la caution, à moins que le débiteur ne fournisse à celui-ci une garantie suffisante.

Art. 658- si le débiteur tombe en faillite, le créancier doit produire sa créance dans la faillite, sous peine de perdre son recours contre la caution,

الكافيل عالماً بذلك وقت التعاقد،
فليس له أن يحتاج بهذا الوجه.

المادة 655 : إذا قبل الدائن شيئاً آخر في مقابل الدين برئت بذلك ذمة الكافيل ولو استحق هذا الشيء.

المادة 656 : تبرأ ذمة الكافيل بالقدر الذي أضاعه الدائن بخطئه من الضمانات.

ويقصد بالضمانات في هذه المادة كل التأمينات المخصصة لضمان الدين ولو تقررت بعد الكفالرة وكذلك كل التأمينات المقررة بحكم القانون.

المادة 657 : لا تبرأ ذمة الكافيل بسبب تأخر الدائن في اتخاذ الإجراءات أو لمجرد أنه لم يتخذها.

غير أن ذمة الكافيل تبرأ إذا لم يقم الدائن باتخاذ الإجراءات ضد المدين خلال ستة أشهر من إنذار الكافيل للدائن ما لم يقدم المدين للكافيل ضماناً كافياً.

المادة 658 : إذا أفلس المدين وجب على الدائن أن يتقدم بدينه في التفليسة، وإلا سقط حقه في الرجوع على الكافيل بقدر ما أصاب هذا

الأخير من ضرر بسبب إهمال الدائن.

Art. 659– Le créancier est tenu, au moment du paiement, de remettre à la caution les titres nécessaires pour son recours.

Si la dette est garantie par un gage mobilier ou par un droit de rétention sur un meuble, le créancier doit s'en dessaisir au profit de la caution.

Si la dette est assortie d'une sûreté immobilière, le créancier doit remplir les formalités prescrites pour le transfert de cette sûreté. Les frais de ce transfert sont à la charge de la caution, sauf recours contre le débiteur.

Art. 660– Le créancier ne peut poursuivre isolément la caution, qu'après avoir poursuivi le débiteur.

Il ne peut exécuter sur les biens de la caution qu'après avoir discuté le débiteur dans ses biens. Dans ce cas, la caution doit opposer le bénéfice de discussion.

Art. 661– Si la caution requiert la discussion, elle doit indiquer, à ses frais, au créancier, les biens appartenant au débiteur qui suffisent pour le recouvrement de toute créance.

Les biens indiqués par la caution ne

المادة 659 : تجوز كفالة الكفيل، وفي هذه الحالة لا يجوز المستندات الالزامية لاستعمال حقه في الرجوع.

فإذا كان الدين مضموناً بمنقول مرهون أو محبوس وجب على الدائن أن يتخلّى عنه للكفيل.

أما إذا كان الدين مضموناً بتأمين عقاري، فإن الدائن يتلزم بالإجراءات الالزامية لنقل هذا التأمين، ويتحمل الكفيل مصروفات هذا النقل على أن يرجع بها على المدين.

المادة 660 : لا يجوز للدائن أن يرجع على الكفيل وحده إلا بعد رجوعه على المدين.

ولا يجوز له أن ينفذ على أموال الكفيل إلا بعد أن يجرد المدين من أمواله، ويجب على الكفيل في هذه الحالة أن يتمسك بهذا الحق.

المادة 661 : إذا طلب الكفيل التجريد، وجب عليه أن يقوم على نفقته بإرشاد الدائن إلى أموال المدين تفي بالدين كلّه.

ولا يؤخذ بعين الاعتبار الأموال التي يدلّ عليها الكفيل إذا كانت هذه

sont pas pris en considération s'ils sont situés hors du territoire algérien ou s'ils sont litigieux.

Art. 662— Dans tous les cas où la caution a fait des biens, le créancier est responsable à son égard de l'insolvenabilité du débiteur, due au défaut de poursuites en temps utile.

الأموال تقع خارج الأراضي الجزائرية، أو كانت متنازعًا فيها.

المادة 662 : يكون الدائن في كل الأحوال التي يدل فيها الكفيل على أموال المدين، مسؤولاً تجاه الكفيل عن إعسار المدين الذي يترتب عن عدم اتخاذ الإجراءات اللازمة في الوقت المناسب.

Art. 663— Lorsqu'une sûreté réelle est affectée légalement ou par convention à la garantie de la créance et qu'une caution est donnée après ou en même temps que la constitution de cette sûreté, sans stipulation de solidarité avec le débiteur, l'exécution sur les biens de la caution ne peut avoir lieu qu'après l'exécution sur les biens affectés à la sûreté.

المادة 663 : إذا كان هناك تأمين عيني خصص قانوناً أو اتفاقاً لضمان الدين وقدمت كفالة بعد هذا التأمين أو معه ولم يكن الكفيل متضامناً مع المدين، فلا يجوز التنفيذ على أموال الكفيل إلا بعد التنفيذ على الأموال التي خصصت لهذا التأمين.

Art. 664— Lorsqu'il y a plusieurs cautions non solidaires obligées pour la même dette et par le même acte, la dette se divise entre elles et le créancier ne peut poursuivre chacune d'elles que pour sa part dans le cautionnement.

Si les cautions se sont obligées par des actes successifs, chacune d'elles répond de toute la dette, à moins qu'elle ne se soit réservée le bénéfice de division.

المادة 664 : إذا تعدد الكفلاء لدین واحد، وبعقد واحد، وكانوا غير متضامنين فيما بينهم، قسم الدين عليهم، ولا يجوز للدائن أن يطالب كل كفيل إلا بقدر نصيبه في الكفالة.

أما إذا كان الكفلاء قد التزموا بعقود متواتلة، فإن كل واحد منهم يكون مسؤولاً عن الدين كله، إلا إذا كان قد احتفظ لنفسه بحق التقسيم.

Art. 665— La caution solidaire ne peut requérir le bénéfice de discussion.

المادة 665 : لا يجوز للكفيل المتضامن مع المدين أن يطلب التجريد.

Art. 666— La caution solidaire peut se prévaloir de toutes les exceptions que la caution simple peut invoquer, relativement à la dette.

Art. 667— Les cautions, judiciaires ou légales, sont toujours solidaires.

Art. 668— S'il y a plusieurs cautions solidaires, celle qui a payé le tout à l'échéance, peut demander à chacun des autres répondants de lui payer sa part dans la dette et de lui tenir compte de la part des répondants solidaires insolubles.

Art. 669— On peut cautionner la caution. Dans ce cas, le créancier ne peut poursuivre le certificateur qu'après avoir poursuivi la caution principale, à moins que les deux cautions ne soient solidaires entre elles.

Section II

Des rapports caution – débiteur

Art. 670— La caution doit, avant de payer la dette, avertir le débiteur, sous peine de perdre son recours contre lui, alors même qu'il aurait déjà payé ou aurait des moyens pour faire déclarer la nullité ou l'extinction de la dette.

Si le débiteur ne s'oppose pas au paiement, la caution conserve son

المادة 666 : يجوز للكفيل المتضامن أن يتمسك بما يتمسک به الكفيل غير المتضامن من دفوع متعلقة بالدين.

المادة 667 : يكون الكفلاء في الكفالة القضائية أو القانونية دائمًا متضامنين.

المادة 668 : إذا كان الكفلاء متضامنين فيما بينهم ووفي أحدهم الدين عند حلوله يجوز له أن يرجع على كل من الباقيين بحصته في الدين وبنصيبه في حصة المعسر منهم

المادة 669 : تجوز كفالة الكفيل، وفي هذه الحالة لا يجوز للدائن أن يرجع على كفيل قبل رجوعه على الكفيل إلا إذا كان كفيل الكفيل متضامنا مع الكفيل.

القسم الثاني

العلاقات بين الكفيل والمدين

المادة 670 : يجب على الكفيل أن يخبر المدين قبل أن يقوم بوفاء الدين، وإلا سقط حقه في الرجوع على المدين إذا كان هذا قد وفي الدين أو كانت عنده وقت الاستحقاق أسباب تخصي ببطلان الدين أو بانقضائه.

إذا لم يعارض المدين في الوفاء بقى للكفيل الحق في الرجوع عليه

recours contre lui, alors même qu'il aurait déjà payé ou aurait des moyens pour faire déclarer la nullité ou l'extinction de la dette.

ولو كان المدين قد دفع الدين أو كانت لديه أسباب تقضي ببطلانه أو بانقضائه.

Art. 671– la caution qui paie la dette est subrogée au créancier dans tous ses droits contre le débiteur. Toutefois, en cas de paiement partiel, elle ne peut les exercer que lorsque le créancier aura recouvré tout son dû.

المادة 671 : إذا وفى الكفيل الدين، كان له أن يحل محل الدائن في جميع ما له من حقوق تجاه المدين. ولكن إذا لم يوف إلا بعض الدين، فلا يرجع بما وفاه إلا بعد أن يستوفي الدائن كل حقه من المدين.

Art. 672– La caution qui a payé la dette a son recours contre le débiteur, que le cautionnement a été donné au su ou à l'insu de ce dernier.

المادة 672 : يكون للكفيل الذي وفى الدين أن يرجع على المدين سواء كانت الكفالة قد عقدت بعلمه أو بغير علمه.

Ce recours a pour objet le capital et les frais. Toutefois, en ce qui concerne les frais, la caution n'a recours que pour ceux qui ont été faits depuis le jour où elle a dénoncé au débiteur principal les poursuites dirigées contre elle.

ويرجع بأصل الدين والمصروفات غير أنه فيما يخص المصروفات لا يرجع الكفيل إلا بالذى دفعه من وقت إخبار المدين الأصلى بالإجراءات التي اتخذت ضده.

Art. 673– Lorsqu'il y a plusieurs débiteurs solidaires d'une même dette, la caution qui les a tous cautionnés a recours contre chacun d'eux pour le total de ce qu'elle a payé.

المادة 673 : إذا تعدد المدينون في دين واحد وكانوا متضامنين فالكفيل الذي ضمنهم جميماً أن يرجع على أي منهم بجميع ما وفاه من الدين.

**LIVRE III
DES DROITS RÉELS
PRINCIPAUX**

TITRE I
Du droit de propriété

Chapitre I
**Du droit de propriété
en général**

Section I
De l'étendue et de la sanction

Art. 674— La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Art. 675— Le droit du propriétaire de la chose comprend tout ce qui constitue un élément essentiel de cette chose, de sorte qu'il ne puisse en être séparé sans qu'elle périsse, se détériore ou soit altérée.

La propriété du sol comprend, en hauteur et en profondeur, celle du dessus et du dessous, jusqu'à la limite utile à la jouissance.

La propriété de la surface du sol peut être, en vertu de la loi ou de convention, séparée de la propriété du dessus ou de celle du dessous.

الكتاب الثالث
الحقوق العينية
الأصلية

باب الأول
حق الملكية

الفصل الأول
حق الملكية بوجه عام

القسم الأول
نطاق ووسائل حمايته

المادة 674 : الملكة هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة.

المادة 675 : مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير.

وتشمل ملكية الأرض ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفید في التمتع بها علىأ وعمقاً.

ويجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها.

Art. 676- À moins de disposition légale ou de convention contraire, le propriétaire de la chose a droit à tous les fruits, produits et accessoires de cette chose.

المادة 676 : لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته ومتلقياته ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك.

Art. 677- Nul ne peut être privé de sa propriété que dans les cas et cautions prévus par la loi.

المادة 677 : لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون.

Toutefois, l'administration peut prononcer l'expropriation d'immeubles en tout ou en partie ou de droits réels immobiliers pour cause d'utilité publique, moyennant une indemnité juste et équitable. En cas de contestation sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par voie judiciaire. La procédure de fixation de l'indemnité ne peut, en aucun cas, constituer un obstacle à la prise de possession des biens à exproprier.

غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل.

وإذا وقع خلاف في مبلغ التعويض وجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي إلا أن تحديد مبلغ التعويض يجب أن لا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأموال المنتزعة.

Art. 678- La nationalisation ne peut être prononcée que par la loi. Les conditions et les modalités du transfert ainsi que la forme de l'indemnisation sont fixées par la loi.

المادة 678 : لا يجوز إصدار حكم التأمين إلا بنص قانوني غير أن الشروط وإجراءات نقل الملكية والكيفية التي يتم بها التعويض يحددها القانون.

Art. 679- (*Loi n° 88-14 du 3 mai 1988*) La fourniture des prestations de biens et de services pour assurer le fonctionnement des services publics, dans les cas et conditions prévus par la loi, est obtenue par accord amiable.

المادة 679 : (القانون رقم 14-88 المؤرخ في 3 مايو 1988) يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات والشروط المنصوص عليها في القانون.

Toutefois, dans les cas de circons-

إلا أنه يمكن في الحالات

tances exceptionnelles, d'urgence et pour assurer la continuité du service public, cette fourniture de biens et services peut être obtenue par réquisition.

Les locaux servant effectivement à l'habitation ne peuvent en aucun cas, faire l'objet de réquisition.

الاستثنائية والاستعجالية وضمانا لاستمرارية المرفق العمومي، الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء.

ولا يجوز الاستيلاء بأي حال على المحلات المخصصة فعلاً للسكن.

- قضية رقم 42136 بين (لاك) و(وزير الداخلية ووالى ولاية عنابة) قرار 170، 169، 168، ص 1990، عدد 4، 12-07-1986 م.ق سنة 1990.

قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانونا أنه لا يجوز الإستيلاء بأي حال على المحلات المخصصة فعلاً للسكن ومن ثم فإن القرار الإداري المتضمن الإستيلاء على السكن يعد مشوبا بعيب خرق القانون.

لما كان من الثابت في قضية الحال أن السكن المتنازع فيه مشغولاً من قبل الطاعنين وأن الشقة المتنازع عليها غير مصرح بشغورها، ومن ثم فإن قرار والي عنابة المتضمن الإستيلاء على هذا السكن يعد مشوبا بعيب خرق القانون.

ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

Art. 680- (*Loi n° 88-14 du 3 mai 1988*) La réquisition est individuelle ou collective. Elle est formulée par écrit.

L'ordre est signé par le wali ou par toute autre autorité légalement habilitée. Il précise s'il s'agit d'une réquisition de l'obtention des biens ou des services, il mentionne la nature, la qualité et/ou la durée de la prestation et indique, éventuellement, le montant et les modalités de paiement de l'indemnité et/ou de la rétribution.

المادة 680 : (القانون رقم 14-88 المؤرخ في 3 مايو 1988) يتم الاستيلاء بصفة فردية أو جماعية ويكون كتابيا.

يوقع الأمر من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا ويوضح فيه إذا كان الاستيلاء بقصد الحصول على الأموال أو الخدمات، ويبين طبيعة وصفة - أو مدة الخدمة وعنده الاقتضاء مبلغ وطرق دفع التعويض - أو الأجر.

Art. 681– (Loi n° 88-14 du 3 mai 1988) La réquisition est directe ou exécutée par le président de l'assemblée populaire communale.

Dans le cas où les circonstances le commandent, son exécution forcée par voie administrative peut être poursuivie, sans préjudice des sanctions civiles et pénales prévues par la législation en vigueur.

Art. 681. bis 1– (Loi n° 88-14 du 3 mai 1988) Dans le cas où il y a prise de possession par le bénéficiaire de la réquisition, celle-ci est précédée d'un inventaire.

De la même manière, la reprise par le prestataire donne lieu à inventaire.

Art. 681 bis 2– (Loi n° 88-14 du 3 mai 1988) L'indemnité de réquisition est fixée par l'accord des parties.

En cas de désaccord, le montant de l'indemnité est fixé par voie judiciaire, compte tenu des circonstances et de l'objet de la réquisition, sans perte pour le prestataire.

Il peut, en outre, être alloué une indemnité en cas de moins-value causée par le bénéficiaire de la réquisition.

Art. 681 bis 3– (Loi n° 88-14 du 3 mai 1988)

المادة 681 : (القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988 ينفذ الاستيلاء مباشرة أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ويمكن في الحالات التي تقتضي ذلك، تنفيذه بالقوة بطريقة إدارية دون الإخلال بالعقوبات المدنية والجزائية التي أقرها التشريع المعمول به.

المادة 681 مكرر 1 : (القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988) في حالة وجود حيازة من طرف المستفيد من الاستيلاء، يكون هذا الاستيلاء مسبوقا بجرد.

وبنفس الطريقة يتربّ عن استعادة الحيازة من طرف المستفيد إعداد جرد.

المادة 681 مكرر 2 : (القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 مايو 1988) يحدد تعويض الاستيلاء باتفاق بين الأطراف.

وفي حالة عدم الاتفاق يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء مع مراعاة ظروف وغرض الاستيلاء دون أن يتضرر المستفيد.

كما يمكن منح التعويض في حالة تسبب المستفيد من الاستيلاء في نقص القيمة.

المادة 681 مكرر 3 : (القانون رقم 88-14

mai 1988) Toute réquisition opérée hors les cas et conditions définis par la loi et les dispositions des articles 679 suivants ci-dessus, constitue un abus qui, outre les autres sanctions prévues par la législation en vigueur, peut donner lieu à indemnisation prononcée par voie judiciaire.

Ladite indemnisation porte sur la réparation du préjudice causé, la rémunération du travail et du capital ainsi que la réparation de tout autre manque à gagner.

Section II

De la classification des choses et des biens

Art. 682– Toute chose qui, de par sa nature ou en vertu de la loi, n'est pas hors de commerce, peut être l'objet de droits patrimoniaux.

Les choses qui sont par leur nature hors du commerce sont celles qui ne peuvent être possédées exclusivement par personne. Celles qui sont hors du commerce en vertu de la loi sont les choses qui, d'après la loi, ne peuvent faire l'objet de droits patrimoniaux.

Art. 683– Toute chose ayant une assiette fixe et immobile, qui ne peut être déplacée sans détérioration, est une chose immobilière. Toutes les autres choses sont mobilières.

المؤرخ في 3 مايو 1988) يعد تعسفياً كل استيلاء تم خارج نطاق الحالات والشروط المحددة قانوناً وأحكام المادة 679 وما يليها أعلاه، ويمكن أن يترتب عليه، زيادة على العقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع المعمول به دفع تعويض يصدر عن طريق القضاء.

يتعلق هذا التعويض بإصلاحضرر المتسبب ومكافأة العمل والرأسمال وكذا بتعويض كل نقص في الربح.

القسم الثاني

تقسيم الأشياء والأموال

المادة 682 : كل شيء غير خارج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون يصلح أن يكون ملحاً للحقوق المالية.

والأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها هي التي لا يستطيع أحد أن يستثني بحيازتها وأما الخارجة بحكم القانون فهي التي يجوز القانون أن تكون ملحاً للحقوق المالية.

المادة 683 : كل شيء مستقر بحيزه وثبت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.

Toutefois, est considérée comme chose immobilière par destination, la chose mobilière que le propriétaire a placée dans un fonds qui lui appartient, en l'affectant en permanence au service de ce fonds ou à son exploitation.

Art. 684— Est considéré comme bien immobilier, tout droit réel ayant pour objet un immeuble, y compris le droit de propriété, ainsi que toute action ayant pour objet un droit réel immobilier. Tous les autres droits patrimoniaux sont des biens meubles.

Art. 685— Les choses consomptibles sont celles dont l'usage, tel qu'il résulte de leur destination, consiste uniquement dans le fait de les consommer ou de les aliéner.

Sont ainsi réputées consomptibles toutes les choses faisant partie d'un fonds de commerce et qui sont destinées à être vendues.

Art. 686— Les choses fongibles sont celles qui peuvent être remplacées les unes par les autres dans un paiement et qu'il est d'usage, dans les rapports d'affaires de déterminer d'après le nombre, la mesure, le volume ou le poids.

Art. 687— Les droits qui ont pour objet une chose immatérielle ou un élément

غير أن المنشول الذي يضمه صاحبه في عقار يملكه، رصدًا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالخصوص.

المادة 684 : يعتبر مالاً عقارياً كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

المادة 685 : الأشياء القابلة للاستهلاك هي التي ينحصر استعمالها بحسب ما أعدت له، في استهلاكها أو إنفاقها.

ويعتبر قابلاً للاستهلاك كل شيء يكون جزءاً من المحل التجاري وهو معد للبيع.

المادة 686 : الأشياء المثلية هي التي يقوم بعضها مقام بعض عند الوفاء والتي تقدر عادة في التعامل بين الناس بالعدد، أو المقاييس أو الكيل، أو الوزن.

المادة 687 : تنظم قوانين خاصة الحقوق التي ترد على أشياء غير

incorporel sont régis par des lois spéciales.

مادية.

Art. 688— Sont propriété de l'État, les biens immeubles et les meubles qui, en fait ou en vertu d'un texte législatif sont affectés soit à un usage collectif, soit à une administration ou un service public, un établissement à caractère administratif, une entreprise socialiste, une unité autogérée ou une coopérative dans le cadre de révolution agraire.

المادة 688 : تعتبر أموالاً للدولة العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لصالحة عامة، أو لإدارة، أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة اشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتياً أو لتعاونية داخلة في نطاق الثورة الزراعية.

Art. 689— Les biens de l'État sont inaliénables, insaisissables et imprescriptibles. Toutefois, les lois qui les affectent à un des organismes cités à l'article 688 déterminent les conditions de gestion et éventuellement les conditions d'aliénabilité de ces biens.

المادة 689 : لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها، أو تملكها بالتقادم غير أن القوانين التي تخصص هذه الأموال لإحدى المؤسسات المشار إليها في المادة 688، تحدد شروط إدارتها، وعندها الاقتضاء شرط عدم التصرف فيها.

Sections III

De la restriction au droit de propriété

القسم الثالث

القيود التي تلحق حق الملكية

Art. 690— Le propriétaire doit, dans l'exercice de son droit, se conformer à la législation en vigueur ayant pour objet l'utilité publique ou celle des particuliers. Il doit, en outre, observer les prescriptions suivantes.

المادة 690 : يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقتضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالصالحة العامة، أو الصالحة الخاصة. وعليه أيضاً مراعاة الأحكام الآتية :

- قضية رقم 148810 بين (ت م) و (ورثة دع) قرار 25-06-1997
- قرار المحكمة العليا:

من المقرر قانوناً أنه يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقتضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة أو الخاصة، وأن لا يتغىّب في حقة إلى حد يضر بملك الجار ويجوز للجار أن يطلب من جاره إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المأول.

ولما كان ثابتاً - في قضية الحال - أن جيران المدعى تضرروا من غلق الممر المؤدي إلى منزلهم من طرف المدعى المالك مما أذلهم بالدخول إلى منزلهم بطريق بعيد، فإن المجلس لما قضى بتأييد الحكم المعاد المصادر على الخبرة طبقوا صحيح القانون. وبالتالي فإن النعي على القرار المطعون فيه بتناقض الأسباب وإنعدام التسبيب ليس في محله.

Art. 691— Le propriétaire ne doit pas exercer son droit d'une manière abusive au détriment de la propriété du voisin.

Le voisin ne peut exercer de recours pour les inconvenients ordinaires du voisinage. Toutefois, il peut demander la suppression de ces inconvenients s'ils dépassent la limite ordinaire. Le juge tient compte pour cela de l'usage, de la nature des immeubles, de leur situation respective et de leur destination.

Art. 692— La terre appartient à ceux qui la travaillent.

Toutes les ressources en eau sont propriété de la collectivité nationale.

Les modalités d'application de cet article sont déterminées respectivement par les textes afférents à la révolution agraire et ceux relatifs à la

المادة 691 : يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد ضر بملك الآثار.

وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المتألوفة غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذهالمضار إذا تجاوزت الحد المأثور وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف، وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين والغرض الذي خصصت له.

المادة 692: الأرض ملك لمن يخدمها.

وتعتبر جميع موارد المياه ملكاً للجماعة الوطنية.

تحدد إجراءات تطبيق هذه المادة
بالنصوص الخاصة بالثورة الزراعية
والنصوص المتعلقة بالبحث
والتوزيع، واستعماله، واستغلاله

المياه.

recherche, la distribution, l'utilisation et l'exploitation de l'eau.

- قضية رقم 53572 بين (ب ل) و (ك أ) قرار 11-05-1988 م.ق سنة 1991، عدد 2، ص 17، 18 و 19.

قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أن جميع موارد المياه تعتبر ملكاً للجماعة الوطنية ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير وجيه. لما كان ثابتاً - في قضية الحال - أن قضاعة الموضوع لما حكموا على الطاعن بالسماح للمطعون ضده بسبقي أرضه وبستانه من مجرى المياه المتنازع فيه يكونون قد طبقوا القانون التطبيق الصحيح. ومتي كان كذلك استوجب رفض الطعن.

Art. 693— Le propriétaire dont la terre est enclavée et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante pour y accéder, peut réclamer un passage sur les fonds voisins à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

المادة 693 : يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر ولكنه غير كاف للمرور، أن يطلب حق المرور على الأماكن المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك.

- قضية رقم 50516 بين (ذ م) و (ط ط) قرار 15-03-1989 م.ق سنة 1991، عدد 4، ص 61، 62، 63 و 64.

قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أنه يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر غير كاف للمرور أن يطلب حق المرور على الأماكن المجاورة مقابل دفع تعويض. ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد إساءة فلي تطبق القانون.

لما كان ثابتاً في قضية الحال أن قضاعة المجلس لم يتحققوا من وجود ممر آخر للمدعي في الطعن يصله بمنزله وأمروا بغلق الممر بحجة أن الداعي لا يحوز على سند شرعي، فيكونون بقضائهم كما فعلوا قد اسأوا تطبيق القانون.

ومتي كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

Art. 694— L'issue sur la voie publique est réputée insuffisante ou impraticable lorsqu'elle offre de graves difficultés qu'il n'est possible de surmonter qu'au prix de travaux excessifs et hors de proportion avec la valeur du fonds.

Au contraire, l'issue est réputée suffisante lorsqu'elle ne présente que des inconvénients accidentels et qu'il est facile de faire disparaître à peu de frais ou qu'elle existe à titre de tolérance tant qu'elle n'a pas été refusée.

Art. 695— Le propriétaire d'un fonds sans issue ou ayant une issue insuffisante sur la voie publique, ne peut réclamer le droit de passage lorsque l'enclave résulte de son fait volontaire.

Il ne peut également s'en prévaloir lorsqu'il jouit soit d'un droit de passage conventionnel, soit d'un passage exercé en vertu d'une simple tolérance tant que le droit de passage conventionnel n'est pas éteint ou la tolérance supprimée.

Art. 696— Le passage doit être régulièrement pris du côté où le trajet est le plus commode du fonds enclavé à la voie publique mais aussi le moins dommageable pour les propriétaires voisins.

Art. 697— Lorsque l'enclave résulte de

المادة 694: يعتبر الممر على الطريق العام غير كاف، أو غير ممكن إذا كان ذلك يكلف مشاق كبيرة لا يمكن تسويتها ببذل أعمال باهظة لا تتناسب مع قيمة العقار.

ويعتبر الممر عكس ذلك كافيا إذا كانت الأضرار عارضة يمكن إزالتها بنفقات قليلة، أو إذا وجد الممر على وجه الإباحة ما دام لم يمنع استعماله.

المادة 695: لا يجوز لمالك الأرض المحصورة أو التي لها ممر كاف على الطريق العام أن يطلب حق المرور على أرض الغير إذا كان الحصر ناتجا عن إرادته هو.

وليس له أن يطالب بحق المرور إذا كان يتمتع إما بحق المرور على وجه الاتفاق وإما بحق المرور على وجه الإباحة ما دام المرور الاتفاقي لم ينقض بعد، وحق الإباحة لم ينزل.

المادة 696: يجب أن يؤخذ حق المرور من الجهة التي تكون فيها المسافة بين العقار والطريق العام ملائمة والتي تحقق أقل ضرر بالملك المجاورين.

المادة 697: إذا كانت الأرض

la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui font l'objet de ces actes.

Art. 698- L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont fixés par la prescription de 15 ans.

Lorsque la prescription est accomplie, l'assiette de la servitude ne peut être modifiée, déplacée ou transportée par le propriétaire du fonds servant sans l'accord du propriétaire du fonds enclavé.

Art. 699- La possession du passage sur lequel le propriétaire du fonds enclavé exerce son droit pendant 15 ans, équivaut à un titre d'acquisition de la servitude qui devient un accessoire du fonds au profit duquel elle a été constituée. La servitude de passage au profit du fonds enclavé, lorsqu'elle est acquise par la prescription, n'est pas éteinte par la cessation accidentelle ou définitive de l'enclave qui en avait été la cause originale.

Art. 700- Le propriétaire du fonds servant ne peut plus demander l'indemnité lorsqu'il a laissé prescrire au profit du propriétaire du fonds enclavé, le droit de passage par 15 ans d'usage et de possession.

المحصورة ناتجة عن تجزئة عقار، بسبب بيع أو مبادلة، أو قسمة، أو من أي معاملة أخرى فلا يطلب حق المرور إلا على الأراضي التي تشملها تلك المعاملات.

المادة 698: إن القاعدة والكيفية التي يتم بها ارتفاع حق المرور بسبب الحصر تحددان بتقادم خمسة عشرة سنة

فإذا أكتملت هذه المدة فلا يجوز لصاحب العقار المحصور تغيير قاعدة الارتفاع، ولا تحويلها أو نقلها من طرف صاحب العقار المرتتفق به دون إذن من صاحب العقار المحصور.

المادة 699 : إن حيازة الممر الذي يستعمله صاحب العقار المحصور لمدة خمسة عشر سنة، يعد بمثابة سند ملكية للارتفاع ويصبح تابعاً للعقار الذي أنشئ من أجله وإذا كان ارتفاع المرور قد تقرر بالحيازة لصالح العقار المحصور فإنه لا يزول بتوقف الحصر الذي كان السبب الأصلي فيه عارضاً كأن، أو نهائياً.

المادة 700 : لا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يطلب التعويض إذا سكت حتى حصل صاحب الأرض المحصورة بالاستعمال والحيازة على حق المرور بالتقادم لمدة خمسة عشر سنة.

Art. 701— Lorsque l'indemnité est due au propriétaire du fonds servant, elle peut consister en un capital payé en une seule fois ou une somme annuelle proportionnelle au dommage causé par l'exercice du passage.

Art. 702— La servitude de passage en cas d'enclave peut, malgré son caractère de discontinuité, donner lieu à l'action possessoire, alors même que le propriétaire du fonds enclavé n'a pas prescrit l'assiette et le mode de la servitude.

Art. 703— Tout propriétaire a le droit d'obliger son voisin à poser des bornes à la limite de leurs propriétés contiguës. Les frais de bornage sont partagés entre eux.

Art. 704— Le propriétaire d'un mur mitoyen a le droit de s'en servir selon sa destination et d'y appuyer des poutres pour soutenir son plafond, sans que le mur ait à supporter un poids supérieur à sa résistance.

Lorsque le mur mitoyen devient impropre à l'usage auquel il est normalement destiné, les frais de réparation de reconstruction sont à la charge des copropriétaires, en proportion de leurs parts respectives.

Art. 705— Le propriétaire peut, s'il a un intérêt sérieux, exhausser le mur

المادة 701: إذا استحق صاحب العقار المرتفق به تعويضاً، فإنه يمكن أن يحتوي ذلك التعويض على مبلغ مالي يسد دفعه واحدة أو على أقساط متساوية تتناسب مع الضرر الناجم من استعمال الممر.

المادة 702: إن ارتفاع المرور في حالة العقار المحصور، ولو كان غير متواصل، تترتب عليه دعوى الحيازة حتى ولو يتم لصاحب العقار المحصور التقادم من حيث القاعدة وكيفية الارتفاع.

المادة 703: لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملاكهما المتلاصقة، وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما.

المادة 704: لمالك الحائط المشترك أن يستعمله بحسب الغرض الذي أعد له وأن يضع فوقه عوارض ليُسند عليها السقف دون أن يحمل الحائط فوق طاقته.

فإذا لم يعد الحائط المشترك صالحًا للغرض الذي خصص له فإن نفقة ترميمه، وإعادة بنائه تكون على الشركاء كل بنسبة حصته فيه.

المادة 705: للملك إذا كانت له مصلحة جدية في تعلية الحائط

mitoyen, pourvu qu'il n'en résulte pas un préjudice grave pour son copropriétaire. Il doit supporter seul les frais d'exhaussement ainsi que l'entretien de la partie exhaussée, et procéder aux travaux nécessaires pour que le mur puisse supporter le supplément de charge résultant de l'exhaussement, sans que sa solidité en soit diminuée.

Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, le copropriétaire qui veut exhausser doit faire reconstruire le mur en entier et à ses frais de manière que l'excédent d'épaisseur soit, dans la mesure du possible, pris de son côté. Le mur reconstruit reste, en dehors de la partie exhaussée, mitoyen, sans que le voisin qui a exhaussé puisse réclamer une indemnité quelconque.

Art. 706— Le voisin qui n'a pas contribué aux frais d'exhaussement, peut devenir copropriétaire de la partie exhaussée, s'il paie la moitié des frais qui ont été faits et la valeur de la moitié du sol sur lequel s'élève l'excédent d'épaisseur, au cas où il existe un excédent.

Art. 707— À défaut de preuve contraire, le mur qui, au moment de sa construction, sépare deux bâtiments, est présumé mitoyen jusqu'à l'héberge.

المشترك أن يعليه يشرط أن لا يلحق بشريكه ضرراً بليغاً، وعليه أن يتحمل وحده نفقة التعلية وصيانته الجزء المعلى وأن يقوم بالأعمال الازمة لجعل الحائط قادراً على حمل زيادة العبء الناشئ عن التعلية دون أن يفقد شيئاً من ممتانته.

فإذا لم يكن الحائط المشترك صالحًا لتحمل التعلية فعلى من يرغب فيها من الشركاء أن يعيد بناء الحائط كله على نفقته بحيث يقع ما زاد من سمهكه في ناحيته هو بقدر الاستطاعة، ويظل الحائط المجدد في غير الجزء المعلى مشتركاً دون أن يكون للجار الذي أحدث التعلية حق في التعويض.

المادة 706 : يمكن للجار الذي لم يساهم في نفقات التعلية أن يصبح شريكاً في الجزء المعلى إذا هو دفع نصف ما أنفق عليه وقيمة نصف الأرض التي تقوم عليها زيادة السملك إن كانت هناك زيادة.

المادة 707 : يعد الحائط الذي يكون في وقت إنشائه فاصلًا بين بنائين مشتركاً حتى مفرقهما هذا ما لم يقم الدليل على عكس ذلك.

Art. 708- Le propriétaire ne peut forcer son voisin à s'enclore ni à céder une partie de son mur ou du terrain sur lequel le mur s'élève, sauf dans les cas prévus par l'article 697.

Toutefois, le propriétaire ne peut le détruire volontairement sans motif sérieux, si sa destruction porte préjudice au voisin dont la propriété est close.

Art. 709- Nul ne peut avoir une vue droite sur son voisin à une distance moindre de 2 mètres. La distance se mesure du parement extérieur du mur où se trouve la vue ou de la ligne extérieure du balcon ou de la saillie.

Si la vue droite est acquise par prescription à une distance moindre de deux mètres sur le fonds du voisin, celui-ci ne peut bâtir à une distance moindre de deux mètres, mesurée de la manière indiquée plus haut, et cela sur toute la longueur du bâtiment où se trouve la vue.

Art. 710- Nul ne peut avoir sur son voisin une vue oblique à une distance moindre de 60 centimètres du bord de l'ouverture. cette prohibition cesse si cette vue oblique sur le fonds voisin constitue en même temps une vue droite sur la voie publique.

Art. 711- Aucune distance n'est requise pour l'ouverture de simples jours établis à deux mètres au-dessus

المادة 708 : ليس لجار أن يجبر جاره على تحويل ملكه ولا على التنازل عن جزء من حائط أو من الأرض التي يقوم عليها الحائط إلا في الحالة المذكورة في المادة 697.

غير أنه ليس لمالك الحائط أن يهدمه مختارا دون عذر قانوني إن كان هذا يضر الجار الذي يستتر ملكه بالحائط.

المادة 709 : لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل موافق على مسافة نقل مترين، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد له مطل أو من الحافة الخارجية للشرفة، أو من النتو.

وإذا كسب أحد بالتقادم الحق في مطل موافق لملك الجار على مسافة تقل عن مترين، فلا يجوز لهذا الجار أن يبني على مسافة تقل عن مترين تقاس بالطريقة السابق بيانها أعلاه، وذلك على طول البناء الذي فتح فيه المطل.

المادة 710 : لا يجوز أن يكون لجار على جاره مطل منحرف على مسافة تقل عن سنتيمتران من حرف المطل على أن هذا التحرير يبطل إذا كان هذا المطل المنحرف على العقار المجاور هو في الوقت ذاته مطل موافق على طول البناء.

المادة 711 : لا تشترك أية مسافة لفتح المناور، التي تقام من ارتفاع مترين من أرض الغرفة التي يراد إثارتها. ولا

du sol de la pièce que l'on veut éclairer et qui sont destinés seulement au passage de l'air et de la lumière sans qu'ils puissent donner vue sur le fonds voisin.

Art. 712— Les usines, puits, machines à vapeur et tous établissements nuisibles aux voisins doivent être construits aux distances et suivant les conditions prescrites par les règlements.

يقصد بها إلا مرور الهواء ونفاذ النور، دون أن يمكن الإطلاع منها على العقار المجاور.

المادة 712 : يجب أن تنشأ المصانع، والأبار، والآلات البخارية وجميع المؤسسات المضرة بالجيران على المسافات المبنية في اللوائح وبالشروط التي تفرضها.

Section IV De la propriétaire indivise

القسم الرابع الملكية الشائعة

Art. 713— Lorsque deux ou plusieurs personnes ont la propriété d'une chose, sans que la quote-part de chacune d'elles soit divisée, elles sont copropriétaires par indivis et, à moins de preuve contraire, les quotes-parts sont considérées comme égales.

المادة 713 : إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقم دليل على غير ذلك.

Art. 714— Tout copropriétaire à l'indivis a la peine propriété de sa quote-part. Il peut en disposer, en percevoir les fruits et s'en servir, pourvu qu'il ne porte pas préjudice aux droits de ses cos-indivisiaires.

المادة 714 : كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكاً تاماً، وله أن يتصرف فيها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء.

Si l'acte de disposition porte sur une part divisée de la chose commune et que cette part ne tombe point lors du partage dans le lot du disposant, le droit de l'acquéreur se transporte à

وإذا كان التصرف منصباً على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي أُل إلى المتصرف

compter de la date l'aliénation, sur la part qui échoit au disposant en vertu du partage. L'acquéreur peut, s'il ignorait que le disposant n'était pas propriétaire divis de la chose, demander l'annulation de l'acte.

Art. 715— A défaut d'accord contraire, l'administration de la chose commune appartient à tous les co-indivisaires en commun.

Art. 716— La décision prise par la majorité des co-indivisaires, au sujet des actes ordinaires d'administration, est obligatoire pour tous. La majorité est calculée sur la base de la valeur des quotes-parts. À défaut de majorité, le tribunal peut, sur la demande de l'un des cos-indivisaires, prendre les mesures nécessaires et désigner, s'il le faut, un administrateur pour la gestion du bien commun.

La majorité peut également choisir un administrateur comme elle peut établir un règlement pour l'administration et pour une meilleure jouissance de la chose commune applicable même aux ayants-cause, à titre universel ou particulier de tous les cos-indivisaires.

Le co-indivisaire qui administre le bien commun, sans opposition de la part des autres cos-indivisaires, est réputé être leur mandataire.

بطريق القسمة. وللمتصرف إليه الحق في إبطال التصرف إذا كان يجهل أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزة.

المادة 715 : تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك.

المادة 716 : يكون ملزماً للجميع كل ما يستقر عليه رأي أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة، وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصباء. فإن لم توجد أغلبية فللمحكمة بناء على طلب أحد الشركاء، أن تتخذ التدابير اللازمة، ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع.

وللأغلبية أيضاً أن تختار مديرًا، كما أن لها أن تضع للإدارة ولحسن الإنفاق بالمال الشائع نظاماً يسرى حتى على خلفاء الشركاء جميعاً سواءً أكان الخلف عاماً، أو خاصاً.

وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقيين عد وكيلًا عنهم.

- قضية رقم 44808 بين (م) و (م أ) قرار 23-03-1988 م.ق. سنة 1990، عدد 3، ص 17، 18 و 19

- قرار المحكمة العليا : من المقرر قانوناً أن كل ما يستقر عليه رأي الأغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزماً للجميع، ومن المقرر أيضاً أن للشركاء الذين يملكون على الأقل 3 أرباع المال الشائع، أن يقرروا في سبيل تحسين الإنفاق بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل الخارج عن الإدارة المعتادة، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذين المبدئين يعد خرقاً للقانون.

لما كان من الثابت في قضية الحال أن المطعون ضده لم تكن له الأغلبية المنصوص عليها قانوناً لإجبار شركائه في التغيير المرغوب بالبتر المشترك، فإن قضاة الموضوع يسمحون للمطعون ضده تجهيز البتر المتزاug عليه بمضخة يستعملها ل حاجياته الشخصية، فإنهم بقضائهم كما فعلوا خرقوا القانون. ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

Art. 717— Les co-indivisaire, qui possèdent au moins les trois quarts de la chose commune, peuvent décider, en vue d'une meilleure jouissance de la chose, d'apporter des modifications essentielles ou des changements dans la destination de cette chose qui dépassent l'administration ordinaire, pourvu que ces décisions soient notifiées aux autres co-indivisaire. Les cos-indivisaire dissidents ont un recours devant le tribunal, dans un délai de deux mois à partir de la notification.

Le tribunal, saisi du recours, peut, tout en approuvant la décision prise par la majorité, ordonner toutes mesures qu'il estime opportunes. Il peut notamment ordonner qu'il soit fourni

المادة 717 : للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع، أن يقرروا في سبيل تحسين الإنفاق بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة على أن يعلنوا قراراتهم إلى باقي الشركاء ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرین من وقت الإعلان.

والمحكمة عند الرجوع إليها إذا وافقت على قرار تلك الأغلبية، أن تقرر مع هذا كل ما تراه مناسب من التدابير ولها بوجه خاص أن تأمر بإعطاء المخالف من الشركاء كفالة

caution au co-indivisaire dissident, en garantie de ce qui peut lui être dû comme indemnité.

تضمن له الوفاء بما قد يستحق من التعويضات.

Art. 718- Tout co-indivisaire peut, même sans l'assentiment des autres co-indivisiaires, prendre les mesures nécessaires pour la conservation de la chose.

المادة 718 : لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء، ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء.

- قضية رقم 153436 بين (ن ج) و (دم ومن معه) قرار 24-06-1997

- قرار المحكمة العليا :
من المقرر قانوناً أنه يمكن لكل شريك على الشيوع أن يتخذ أي إجراء يراه ضروري لحفظ الشيء المشاع ولو كان بغير موافقة باقي الشركاء.
ومن ثم فإن قضية الموضوع لما رفضوا طلب الشريك على الشيوع بمراجعة الإيجار للحفاظ على المال المشاع يكونون قد أساوا تطبيق القانون.

Art. 719- Les frais d'administration de la chose commune, ainsi que les frais de conservation, les impôts dont elle est grevée et toutes les autres charges résultant de l'indivision ou grevant cette chose, sont supportés par tous les co-indivisiaires, chacun proportionnellement à sa quote-part, sauf disposition contraire.

المادة 719 : يتحمل جميع الشركاء، كل بقدر حصته نفقات إدارة المال الشائع، وحفظه، والضرائب المفروضة عليه، وسائر التكاليف الناتجة عن الشيوع أو المقررة على المال، كل ذلك ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك.

Art. 720- Les co-indivisiaires qui possèdent les trois-quarts au moins de la chose commune, peuvent en décider l'aliénation, pourvu que leur décision soit fondée sur des motifs sérieux et qu'elle soit notifiée aux autres co-indivisiaires par acte extra-judiciaire. Le co-indivisaire dissident peut se pouvoir devant le tribunal dans un délai de

المادة 720 : للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا التصرف فيه إذا استندوا في ذلك إلى أسباب قوية، على أن يعلنوا بعقد غير قضائي قراراتهم إلى باقي الشركاء ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان، وللمحكمة عندما تكون قسمة المال الشائع

deux mois à partir de la notification. Le tribunal a, au cas où le partage du bien indivis est préjudiciable aux intérêts des co-indivisaire, à apprécier, d'après les circonstances, si l'aliénation doit avoir lieu.

Art. 721- Le co-indivisaire d'un bien meuble ou d'un ensemble de biens mobiliers ou immobiliers peut, avant le partage, exercer le retrait sur la part indivise vendue à l'amiable par l'un des cos-indivisaire à un tiers. L'exercice du retrait doit être fait dans un délai d'un mois à partir du jour où le co-indivisaire aura pris connaissance de la vente ou du jour où la vente lui aura été notifiée. Le retrait s'effectue au moyen d'une déclaration notifiée au vendeur et à l'acquéreur. Le retrayant est subrogé aux droits et obligations de l'acquéreur s'il le dédommage de tous ses débours. S'il y a plusieurs retrayants, chacun d'eux peut exercer le retrait proportionnellement à sa quote-part.

Art. 722- Tout co-indivisaire peut demander le partage de la chose commune à moins qu'il ne soit tenu de demeurer dans l'indivision en vertu de la loi ou d'une convention.

On peut, par convention, exclure le partage pour une période dépassant cinq ans. Lorsque le terme stipulé ne dépasse pas cette période, la convention est efficace à l'égard du co-indivisaire et de son ayant cause.

ضارة بمصالح الشركاء، أن تقدر بعما للظروف ما إذا كان التصرف واجبا.

المادة 721 : للشريك في المنشول الشائع أو في المجموع من المال المنشول، أو العقار أن يسترد قبل القسمة الحصة الشائعة التي باعها شريك غيره لأجنبي عن طريق التراضي، وذلك خلال شهر من تاريخ علمه بالبيع أو من تاريخ إعلامه، ويتم الإسترداد بواسطة تصريح يبلغ إلى كل من البائع والمشتري، ويحل المسترد محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته إذا هو عوضه عن كل ما أنفقه.

وإذا تعدد المستردون فكل منهم أن يسترد بنسبة حصته.

المادة 722 : لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبأ على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق.

ولا يجوز بمقتضى الاتفاق أن تمنج القسمة إلى أجل يجاوز خمس سنوات فإذا لم تتجاوز هذه المدة نفذ الاتفاق في حق الشريك وفي حق من يخلفه.

Art. 723— Les co-indivisaires peuvent, s'ils sont tous d'accord, partager la chose commune, de la manière qu'ils veulent. Si l'un d'eux est incapable, les formalités prescrites par la loi doivent être observées.

Art. 724— Si les co-indivisaires ne sont pas d'accord sur le partage de la chose commune, celui qui veut faire cesser l'état d'indivision doit assigner les autres cos-indivisaires devant le tribunal.

Le tribunal désigne, s'il y a lieu, un ou plusieurs experts pour estimer la chose commune et pour la partager en lots, si la chose est partageable en nature sans que sa valeur en soit considérablement amoindrie.

المادة 723 : يستطيع الشركاء إذا انعقد إجماعهم، أن يقسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها. فإذا كان بينهم من هو ناقص وجبت مراعاة الإجراءات التي يفرضها القانون.

المادة 724 : إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوع يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة.

وتعين المحكمة إن رأت وجهاً لذلك خيراً أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصاً إن كان المال يقبل القسمة عيناً دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته.

- قضية رقم 134535 بين (ب م) و (ك ي) - قرار في 26-06-1996 ن. ق سنة 1999 عدد 54، ص 69، 70 و 71.
- قرار المحكمة العليا : لا يمكن الحكم برفع اليد على العقار المشاع دون القيام بعملية قسمة للخروج من حالة الشيوع، وتحديد نصيب كل مالك على الشيوع.
- قضية رقم 213265 بين (و ح ع) و من معه - قرار في 19-01-2000 م. ق سنة 2001، عدد 1، ص 117، 118، 119، 120، 121 و 122.
- قرار المحكمة العليا : المستفاد من القرار المطعون فيه أنه صادر وتبني تقرير خبرة حول مشروع قسمة دون تحديد أنصبة الأطراف المتنازعة ما دام موضوع النزاع يتعلق بإنهاء حالة الشيوع وبالتالي فإن المصادقة على حكم لا يمكن تنفيذه وبدون تبرير يجعل القرار المطعون فيه مشوباً بالقصور في التسبيب ويتعين نقضه.

المادة 725 : يكون الخبرير الحصص على أساس أصغر نصيب حتى ولو

Art. 725— L'expert procède à la formation des lots en prenant comme

base la quote-part la plus petite, au cas même où le partage serait partiel.

Si l'un des co-indivisaire ne peut obtenir toute sa quote-part en nature, une soule lui est accordée pour l'indemniser de ce qui manque à cette quote-part.

كانت القسمة جزئية.

وإذا تعذر أن يأخذ أحد الشركاء كامل نصيبه عيناً عوض بمعدل عما نقص من نصيبه.

- قضية رقم 151301 بين (ش م) و (ف ب) قرار 25-03-1998 - قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أنه "إذا تعذرت القسمة عيناً أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد العلني وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إن طلبواهذا بالإجماع". ومن المقرر أيضاً أنه "إذا تعذر أن يأخذ أحد الشركاء كامل نصيبه عيناً عوض بمقابل عما نقصه من نصيبه".

ولما ثبتت في قضية الحال - أن قضاة المجلس رفضوا طلب الطاعن الرامي إلى بيع العقار المشترك بالمزاد العلني بحجة أن الحكم المستأنف راعى رأي الأغلبية، مع أن رأي الأشخاص ليس من شأنه أن يغير حكم القانون، سيما المادة 728 من القانون المدني، هذا من جهة ومن جهة أخرى منحوا اثنين من الشركاء نصيبهم نقداً كليّة دون الحصول عيناً على نصيب ناقص عيناً فخالفوا نص المادة 725-2 من القانون المدني.

المادة 726 : تفصل المحكمة في كل المنازعات وخاصة منها ما يتعلق بتكون الحصص.

المادة 727 : تجري القسمة بطريق الاقتراع، وتحثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكماً بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز.

المادة 728 : إذا تعذرت القسمة عيناً أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع

Art. 726— Le tribunal statue sur toutes contestations et notamment celles relatives à la formation des lots.

Art. 727— Le partage a lieu par voie de tirage au sort, le tribunal en dressera procès-verbal et rend un jugement attribuant à chaque co-indivisaire sa part diverse.

Art. 728— Lorsque le partage en nature n'est pas possible ou s'il doit entraîner une diminution considérable

de la valeur de la chose à partager, il est procédé à la vente sur licitation de la chose suivant les règles prévues au code de procédure civile. Les enchères sont limitées aux seuls co-indivisaire s'ils sont unanimes à demander.

Art. 729- Les créanciers de chaque co-indivisaire peuvent s'opposer à ce que le partage en nature ou la vente en licitation aient lieu sans leur intervention.

L'opposition est faite entre les mains de tous les co-indivisaire et il en résulte, pour ces derniers, l'obligation d'appeler les créanciers opposants à tous les actes de la procédure, sous peine d'inopposabilité du partage à leur égard. Dans tous les cas, doivent être appelés les créanciers inscrits avant l'introduction de l'action en partage.

Si le partage est déjà effectué, les créanciers qui ne sont pas intervenus ne peuvent l'attaquer qu'en cas de fraude.

Art. 730- Le co-partageant est censé avoir été propriétaire de la part qui lui est échue depuis le jour où il est devenu propriétaire à l'indivis, et n'avoir jamais été propriétaire des autres parts.

Art. 731- Les co-partageants sont garants les uns envers les autres du trouble ou de l'éviction dus à une

هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية، وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع.

المادة 729 : لدائني كل شريك أن يعارضوا في أن تتم القسمة عيناً أو أن يباع المال بالمزاد بغير تدخلهم، وتوجه المعارضة إلى كل الشركاء ويترتب عليها إلزامهم أن يدخلوا من عارض من الدائنين في جميع الإجراءات، وإلا كانت القسمة غير نافذة في حقهم ويجب على كل حال إدخال الدائنين المقيدة حقوقهم قبل رفع دعوى القسمة.

أما إذا تمت القسمة فليس للدائنين الذين لم يتدخلوا فيها أن يطعنوا فيها إلا في حالة الغش.

المادة 730 : يعتبر المتقاسم مالكا للحصة التي آلت إليه منذ أن أصبح مالكا في الشيء، وأنه لم يكن مالكا على الإطلاق لباقي الحصص الأخرى.

المادة 731 : يضمن المتقاسمون بعضهم البعض ما قد يقع من تعرض أو استحقاق لسبب سابق على

cause antérieure au partage. Chacun d'eux est tenu, en proportion de sa quote-part, d'indemniser le co-partageant, troublé ou évincé en tenant compte de la valeur de la chose au moment du partage. Si l'un des co-partageants est insolvable, la part qui lui incombe est supportée par le co-partageant garanti et tous les co-partageants solvables.

La garantie n'a pas lieu, si l'espèce d'éviction soufferte a été acceptée par une cause particulière et expresse de l'acte de partage. Elle cesse lorsque c'est par sa faute que le co-partageant souffre de l'éviction.

Art. 732- Le partage conventionnel peut être rescindé si l'un des co-partageants établit, à son préjudice, une lésion de plus d'un cinquième, en tenant compte de la valeur de la chose au moment du partage.

L'action doit être intentée dans le courant de l'année qui suit le partage. Le défendeur peut en arrêter le cours et empêcher un nouveau partage, s'il fournit au demandeur le supplément de sa part, en espèces ou en nature.

Art. 733- Par le partage provisionnel, les co-propriétaires conviennent d'attribuer à chacun d'eux la jouissance d'une part divise égale à sa quote-part dans la chose commune, moyennant renonciation, au profit des co-propriétaires, à la jouissance des autres par-

القسمة، ويكون كل منهم ملزماً بنسبة حصته أن يعوض المتقاسم المتعرض له أو المنتزع حقه على أن تكون العبرة في تقدير الشيء بقيمته وقت القسمة فإذا كان أحد المتقاسمين معسراً، وزع القدر الذي يلزمها على مستحق الضمان وجميع المتقاسمين غير المعسرين.

غير أنه لا محل للضمان إذا كان هناك اتفاق صريح يقضى بالإعفاء منه في الحالة الخاصة التي نشأ عنها، ويمتنع الضمان أيضاً إذا كان الاستحقاق راجعاً إلى خطأ المتقاسم نفسه.

المادة 732 : يجوز نقض القسمة الحالمة بالتراضي إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه لحقه منها عن يزيد على الخامس، على أن تكون العبرة في التقدير بقيمة الشيء وقت القسمة.

ويجب أن ترفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة. وللمدعي عليه أن يوقف سيرها ويمعن القسمة من جديد إذا أكمل للمدعي نقداً أو عيناً ما نقض من حصته.

المادة 733 : يتفق الشركاء في قسمة المهاية على أن يختص كل منهم بجزء مفرز يساوي حصته في المال الشائع متنازاً لشركائه في مقابل ذلك عن الانتفاع بباقي الأجزاء ولا يصح هذا الاتفاق لمدة تزيد على خمس سنوات. فإذا لم تشرط لها

ties. Cette convention ne peut être conclue pour plus de cinq années. S'il n'a pas été fixé de délai ou si le délai est expiré, sans qu'un nouvel accord soit intervenu, le partage est valable pour une année renouvelable, à moins que le partage ne soit dénoncé par l'un des co-propriétaires, trois mois avant l'expiration de l'année en cours.

Si le partage provisionnel se prolonge pendant quinze ans, il se convertit en partage définitif, à moins d'accord contraire. Si la possession d'une part divise par l'un des co-propriétaires se maintient pendant quinze ans, cette possession est présumée avoir lieu en vertu d'un partage provisionnel.

مدة أو انتهت المدة المتفق عليها ولم يحصل اتفاق جديد، كانت مدتها سنة واحدة تتجدد إذا لم يعلن الشريك إلى شركائه قبل انتهاء السنة الجارية بثلاثة أشهر أنه لا يرغب في التجديد.

وإذا دامت قسمة المهايأة خمسة عشرة سنة انقلبت إلى قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك.

وإذا حاز الشريك على الشيوع جزءاً مفرزاً من المال الشائع مدة خمسة عشرة سنة، افترض أن حيازته لهذا الجزء تستند إلى قسمة مهايأة.

- قضية رقم 148362 بين (ع ح) و (ع ن) قرار 28-05-1997

- قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أنه في حالة عدم إتفاق الشركاء في قسمة المهايأة للملك المشاع على مدة معينة، يجوز لكل واحد منهم أن يرفع دعوى يطلب فيها قسمة قضائية في أي وقت يشاء.

ولما كان ثابتاً -في قضية الحال- أن المجلس لما قضى برفض طلب القسمة المقدم من طرف المدعي، رغم عدم إتفاق الطرفين على مدة معينة لقسمة المهايأة، يعرض قراره لإنتداب الأساس القانوني.

- قضية رقم 181703 بين (ط ز) و (ط ق) قرار 30-09-1998 م.ق. سنة 1998، عدد 2، ص 37، 38، 39 و 40

- قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أنه "إذا دامت قسمة المهايأة خمسة عشر سنة إنقلبت إلى قسمة نهائية ما لم يتفق الشركاء على غير ذلك"

ولما ثبت- في قضية الحال- أن قضاة المجلس استنجدوا من تقرير الخبرة وسلطتهم التقديرية أن المدعي عليه في الطعن قد مارس حيازة طويلة منذ 1973 إلى 1990 على الحصة التي تعود إليه بموجب قسمة المهايأة التي تحول إلى قسمة نهائية بالشغل والإستغلال دون أن يقع أي احتجاج من قبل الورثة الآخرين.

Art. 734- Le partage provisionnel peut également avoir lieu si les co-propriétaires conviennent de jouir de la totalité de la chose commune, chacun d'eux pendant une période correspondant à sa quote-part.

Art. 735- Le partage provisionnel est régi, quant à son opposabilité aux tiers, à la capacité des co-partageants, à leurs droits et obligations et quant aux moyens de preuve, par les dispositions relatives au contrat de bail, en tant qu'elles ne sont pas incompatibles avec la nature de ce partage.

Art. 736- Les co-propriétaires peuvent convenir, au cours des opérations du partage définitif, de procéder au partage provisionnel. Ce partage demeure en vigueur jusqu'à la conclusion du partage définitif.

Si les co-propriétaires ne sont pas d'accord sur le partage provisionnel, ce partage peut être ordonné par le tribunal à la demande de l'un des co-propriétaires, et après recours, s'il y a lieu.

Art. 737- Les co-propriétaires d'une chose servant à l'usage ne peuvent en demander le partage, s'il résulte du but auquel la chose est destinée, qu'elle doit toujours demeurer dans l'indivision.

المادة 734 : يجوز أن تكون قسمة المهايأة أيضاً بأن يتفق الشركاء على أن يتناولوا الانتفاع بجميع المال المشترك، كل منهم لمدة تناسب مع حصته.

المادة 735 : تخضع قسمة المهايأة من حيث جواز الاحتجاج بها على الغير ومن حيث أهلية المتقاسمين وحقوقهم والتزاماتهم وطرق الإثبات لأحكام عقد الإيجار، ما دامت هذه الأحكام لا تتعارض مع طبيعة هذه القسمة.

المادة 736 : يمكن للشركاء أن يتفقوا أثناء إجراءات القسمة النهائية على أن يقسم المال الشائع مهايأة بينهم، وتظل هذه القسمة نافذة حتى تتم القسمة النهائية.

فإذا تعذر اتفاق الشركاء على قسمة المهايأة، جاز للمحكمة أن تأمر بها إذا طلب منها ذلك أحد الشركاء وبعد الاستعانة، إذا اقتضى الأمر ذلك.

المادة 737 : ليس للشركاء في مال شائع أن يطلبوا قسمته إذا تبين من الغرض الذي أعد له هذا المال، أنه يجب أن يبقى دائماً على الشيوع.

Art. 738— Les membres d'une même famille, ayant un travail ou des intérêts communs, peuvent convenir par écrit de créer une communauté familiale. Elle se compose, soit d'un héritage, s'ils conviennent de la laisser en tout ou en partie, soit de tout autre bien leur appartenant.

Art. 739— On peut convenir de créer une communauté pour une durée n'excédant pas quinze ans. Toutefois, chacun des co-propriétaires peut, s'il a des motifs graves, demander au tribunal l'autorisation de retirer sa part de la communauté avant l'expiration du terme convenu.

Lorsqu'il n'y a pas de durée déterminée pour la communauté, chacun des co-propriétaires peut se retirer, en donnant un préavis de six mois aux autres co-propriétaires.

Art. 740— Les co-propriétaires ne peuvent demander le partage tant que dure la communauté familiale et nul co-propriétaire ne peut disposer de sa quote-part au profit d'une personne étrangère à la famille, sans le consentement de tous les co-propriétaires.

Si une personne étrangère à la famille acquiert à la suite d'une alienation volontaire ou forcée, la quote-part de l'un des co-propriétaires, cette personne ne fait partie de la communauté familiale qu'avec le consentement des

المادة 738 : لأعضاء الأسرة الواحدة الذين تجمعهم وحدة العمل أو المصلحة أن يتفقوا كتابة على إنشاء ملكية للأسرة. وتكون هذه الملكية إما من تركة ورثوها واتفقوا على جعلها كلها أو بعضها ملكا للأسرة وإما من أي مال آخر لهم.

المادة 739 : يجوز الاتفاق على إنشاء ملكية لمدة لا تزيد على خمسة عشر سنة، غير أنه يجوز لكل شريك أن يطلب من المحكمة الإذن له في إخراج نصيبه من هذه الملكية قبل انقضاء الأجل المتفق عليه إذا وجد مبرر قوي لذلك.

وإذا لم يكن للملكية المذكورة أجل معين، كان لكل شريك أن يخرج نصيبه منها بعد ستة أشهر من يوم أن يعلن إلى الشركاء الآخرين عن رغبته في ذلك.

المادة 740 : ليس للشركاء أن يطلبوا القسمة ما دامت ملكية الأسرة قائمة، ولا يجوز لأي شريك أن يتصرف في نصيبه لأجنبي عن الأسرة إلا بموافقة الشركاء جميعا.

وإذا تملك أجنبي عن الأسرة حصة أحد الشركاء برضاه هذا الشريك أو جبرا عليه، فلا يكون الأجنبي شريكا في ملكية الأسرة إلا برضاه باقي الشركاء.

autres co-propriétaires.

Art. 741- Les co-propriétaires, qui réunissent la majorité de la valeur des quotes-parts, peuvent désigner parmi eux un ou plusieurs administrateurs. L'administrateur peut sauf accord contraire, changer le but auquel la chose commune se trouve destinée, de manière à assurer une meilleure jouissance de la chose.

L'administrateur peut être révoqué de la manière suivant laquelle il a été nommé, nonobstant tout accord contraire; le tribunal peut également le révoquer, pour des motifs graves, à la demande de tout co-propriétaire.

Art. 742- Sous réserve des dispositions précédentes, la communauté familiale est régie par les dispositions relatives à la propriété indivise et par celles relatives au mandat.

Section V

De la copropriété des immeubles bâtis

I – Dispositions générales

Art. 743- La copropriété est la situation juridique d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et

المادة 741 : للشركاء أصحاب القدر الأكبر من قيمة الحصص أن يعينوا من بينهم للإدارة واحد أو أكثر، وللمدير أن يدخل على ملكية الأسرة من التغيير في الغرض الذي أعد له المال المشتركة ما يحسن به طرق الانتفاع بها المال.

ويجوز عزل المدير بالطريقة التي عين بها ولو اتفق على غير ذلك، كما يجوز للمحكمة أن تعزله بناء على طلب أي شريك إذا وجد سبب قوي يبرر هذا العزل.

المادة 742 : فيما عدا الأحكام السابقة تنطبق قواعد الملكية الشائعة وقواعد الوكالة على ملكية الأسرة

القسم الخامس

الملكية المشتركة في العقارات المبنية

– 1 – أحكام عامة

المادة 743 : الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب

une quote-part dans les parties communes.

في الأجزاء المشتركة.

Art. 744— Les parties privatives sont les parties des bâtiments et du terrain, qui appartiennent divisément à chacun des co-propriétaires et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

المادة 744: تعتبر أجزاء خاصة، أجزاء العقارات المبنية، أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من المالك الشركاء بغض الاستعمال الشخصي والخاص.

Sont réputées parties privatives :

– les carrelages, dalles, revêtement de sols;

– les plafonds et les parquets, à l'exclusion du gros-œuvre;

– les cloisons intérieures avec leurs portes;

– les portes palières, les fenêtres, les portes-fenêtres, les persiennes, les volets ou stores ainsi que leurs accessoires;

– les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et balustrades en fer des balcons;

– les enduits intérieurs des murs et cloisons, quels qu'ils soient;

– les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent;

وتعد أجزاء خاصة :

– كل من تبليط الأرض والأرضية، والتغطية،

– الأسقف والأحواش باستثناء الجدران الأساسية في البناء،

– الحواجز الداخلية وأبوابها،

أبواب المساطح والنوافذ والأبواب النافذة ومغلق الشبابيك والمصارع أو السستائر وتوابعها،

– قضبان النوافذ والدراييز الحديدية للشرفات،

– الطلاء الداخلي للحيطان، والحواجز مهما كانت،

– الأنابيب الداخلية، ومحنيات التوصيل الخاصة بالأجهزة من مجموع الحنفيات واللوازم المتصلة بها،

- l'encadrement et le dessus des cheminées, les coffres et les faux-coffres;
 - les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets;
 - les installations des cuisines;
 - les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif.
- Sont présumés mitoyens entre les propriétaires voisins, les cloisons ou murs séparatifs de locaux privatifs et non compris dans le gros-œuvre.

Art. 745— Les parties communes sont les parties des bâtiments et du terrain, qui appartiennent indivisément à l'ensemble des co-propriétaires, chacun pour une quote-part afférente à chaque lot, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les co-propriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Sont réputés parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès;
- le gros-œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent les locaux privatifs;

- إطار وأعلى المداخن والخزائن، والخزائن المموجة،
- الأدوات الصحية للحمامات والمغسلة والمرحاض،
- أدوات المطبخ،

– الأدوات الخاصة للتడفئة والماء الساخن التي يمكن أن توجد داخل المحل الخاص.

وتعتبر مشتركة بين الشركاء المجاورين الحواجز أو الحيطان الفاصلة في المحلات الخاصة دون الجدران الأساسية في البناء.

المادة 745 : تعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكونها على الشيوع كافة المالكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لاستعمال أو منفعة جميع المالكين المشتركين أو لأكبر عدد منهم.

وتعتبر أجزاء مشتركة ما يلي :

- الأرض والأفنية، والبساتين، والجنائن، والمداخل،
- الجدران الأساسية في البناء، وأدوات التجهيز المشتركة³ بما فيها أجزاء الأنابيب التابعة لها والتي تمر على المحلات الخاصة،

– les coffres, gaines et tête de cheminées à usage commun ;

– les loggias, balcons, terrasses même s'ils sont en tout ou en partie réservés à l'usage exclusif d'un co-propriétaire;

– les locaux des services communs;

– les halls et couloirs d'entrées, les escaliers, les ascenseurs.

Sont réputés droits accessoires aux parties communes :

– le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes;

– le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes.

– الخزائن وغلاف ورؤوس المداخل المعدة للاستعمال المشترك،

– الرواق الخارجي، والدرايبيز والأسطح ولو خصصت كلها أو بعضها للاستعمال الخاص من طرف شريك واحد،

– المحلات المستعملة للمصالح المشتركة،

– القاعات الكبرى وممرات الدخول والدرج والمصاعد.

وتعد حقوق بالتباعية للأجزاء المشتركة ما يلي:

– حق تعلية العمارة المعدة للاستعمال المشترك، أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة،

– الحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية، والبستانين، أو الجنائن التي تكون أجزاء مشتركة.

– قضية رقم 50937 بين (أرملا ب ط) و (ع ف) قرار 09-05-1990 م.ق سنة 1991 ، عدد 2، ص 33، 32، 34 : قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أن الأسطح والمحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكونها على الشيوع كافة المالكين المشتركيين، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون.

لما كان الثابت في قضية الحال أن النزاع يدور حول السطح والمغسل المشترك بين كافة المستأجرین، فإن قضاة المجلس برفضهم إلغاء الحكم المستأنف ومن جديد رفضهم للدعوى يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون. ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

Art. 746—(*Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983*) La quote-part des parties communes afférentes à chaque lot est proportionnelle à la partie utile de celui-ci par rapport à la surface utile globale de l'ensemble des lots formant l'unité foncière.

Art. 747—Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ou d'une licitation forcée.

Art. 748—(*Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983*) Un règlement de co-propriété précise la destination des parties communes et des parties privatives, les conditions de jouissance ainsi que les règles relatives à l'administration et à la gestion de ces parties.

II—Des droits et obligations des co-propriétaires

Art. 749—Chaque co-propriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot; il use et jouit librement des parties privatives et communes à la condition de ne pas nuire aux droits des autres co-propriétaires, ni de porter atteinte à la destination de l'immeuble.

Art. 750—(*Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983*) Les charges communes se

المادة 746 : (القانون رقم ٧٥١-٨٣ المؤرخ في ٢٩ يناير ١٩٨٣) تتناسب الحصة في الأجزاء المشتركة الخاصة لكل قسمة مع المساحة النافعة بالنسبة لمساحة إجمالية النافعة لمجموع القسمات التي تشكل الوحدة العقارية.

المادة 747 : لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة، أو الحقوق التابعة لها محل لدعوى التقسيم، أو بيعاً بالمخالفة بمعزل عن الأجزاء الخاصة.

المادة 748 : (القانون رقم ٧٥١-٨٣ المؤرخ في ٢٩ يناير ١٩٨٣) يحدد نظام الملكية المشتركة مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفيات الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسويتها.

٢—حقوق وواجبات الشركاء في الملكية

المادة 749 : لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما له أن يستعمل وينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة والمشتركة، بشرط أن لا يمس حقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضرراً بما أعد له العقار.

المادة 750 : (القانون رقم ٧٥١-٨٣ المؤرخ في ٢٩ يناير ١٩٨٣) تنقسم

répartissent en deux catégories :

التكاليف المشتركة إلى نوعين :

1°) les charges de 1^{ère} catégorie inhérentes à la gestion courante et aux menues réparations des parties communes.

Ces charges incombent à l'ensemble des occupants effectifs ou non. Elles sont réparties en parts égales entre chacun des occupants qui devront s'en acquitter auprès de l'administrateur selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale.

1 - تكاليف من النوع الأول وهي تتعلق بالتسهير العادي للأجزاء المشتركة والترميمات الصغيرة الخاصة بها.

يتولى هذه التكاليف مجموع الشاغلين فعليين كانوا أم لا. وتتوزع هذه التكاليف حسب حصة متساوية بين كل واحد من الشاغلين الذين يجب أن يوفوا بها لدى المتصرف، وذلك وفقا للكيفيات التي حدتها الجمعية العامة.

2°) Les charges de 2^{ème} catégorie inhérentes aux grosses réparations de l'immeuble, à sa maintenance ainsi qu'à la sécurité des co-propriétaires ou occupants.

Elles incombent aux co-propriétaires de l'immeuble.

2 - تكاليف من النوع الثاني وهي تتعلق بالترميمات الكبرى للعقارات وصيانته وكذا أمن الشركاء في الملكية والشاغلين لها.

ويتكلف الشركاء في ملكية العقار بهذه التكاليف.

La répartition de ces charges est faite sur la quote-part de chaque partie commune afférente à chaque lot.

ويتم توزيع هذه التكاليف على أساس حصة كل جزء مشترك من الأجزاء المتعلقة بكل قسمة.

Art. 750 bis. (Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983) Les collectivités, services et organismes publics doivent prévoir, dans leur budget, les crédits nécessaires pour le paiement des charges qui leur incombent en qualité de co-propriétaires ou occupants.

المادة 750 مكرر: (القانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983) يجب على المجموعات والمصالح والهيئات العمومية أن تدرج في ميزانيتها الاعتمادات الضرورية لدفع التكاليف الملزمة بدفعها بصفتها شريكة في الملكية أو شاغلة لها.

II—Des droits et obligations des copropriétaires et/ou occupants

Art. 750 bis 1—(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983) L'administrateur peut recourir, en cas de non-paiement par les personnes concernées des charges leur incombant au titre de la 1ère et de la 2^{ème} catégorie, à la procédure de recouvrement forcé.

Art. 750 bis 2—(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983) Dans le cas où le copropriétaire ou occupant est un organisme ou un service public ou une collectivité locale, le recouvrement des charges lui incombant, après mise en demeure, est garanti, en cas de non paiement, par le débit d'office sur les crédits prévus à cet effet, par le comptable public, sur saisine de l'administrateur qui doit fournir toutes les justifications, notamment les factures, résolutions de l'assemblée et tout autre document.

Ce débit intervient un mois après saisine du comptable compétent.

Art. 751. à 753—Abrogés (par la loi n° 83-01 du 29 janvier 1983).

Art. 754—(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983) En cas de mutation, l'ancien propriétaire reste tenu du paiement de

2—حقوق وواجبات الشركاء في الملكية و/أو الشاغلين لها

المادة 750 مكرر 1 : (القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983) في حالة امتناع الأشخاص المعنيين عن دفع التكاليف المستحقة عليهم بقصد النوع الأول أو الثاني، يمكن للمتصرف أن يلجأ إلى إجراءات التحصيل الجبri.

المادة 750 مكرر 2 : (القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983) في حالة ما إذا كان الشريك في الملكية أو شاغل لهيئة أو مصلحة عمومية أو مجموعة محلية ولم يدفع التكاليف المستحقة بعد الإنذار بالتنفيذ، يتم تحصيل هذه التكاليف عن طريق الخصم التلقائي من الاعتمادات المقررة لهذا الغرض، وذلك على يد المحاسب العمومي بناء على إحالة من المتصرف الذي يتبعه عليه تقديم جميع الإثباتات، لا سيما منها الفاتورات وقرارات الجمعية وكل مستند آخر.

يتم الخصم في أجل شهر بعد الإحالة على المحاسب المختص.

المواد من 751 إلى 753 : (ملفاة بالقانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983)

المادة 754 : (القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983) في حالة نقل ملكية إحدى القسمات، يبقى

toutes les créances nées de la co-propriété, liquides et exigibles à la date de la mutation qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

المالك السابق ملزما بدفع جميع الديون المترتبة عليه من الملكية المشتركة، والمستحقة عند تاريخ انتقال الملكية، والواجب دفعها نقدا سواء تعلق الأمر بأرصدة أو بدفع نهائيا.

Le co-propriétaire qui aliène, à titre onéreux, son lot, est tenu de présenter au notaire un certificat de moins d'un mois attestant qu'il est libre de toutes obligations à l'égard de la collectivité des co-propriétaires. L'avis de la mutation doit être donné à l'administrateur par simple lettre recommandée avec accusé de réception, à la diligence de l'acquéreur. L'administrateur peut former, dans un délai de quinze (15) jours à compter dudit avis de mutation, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

يجب على الشريك في الملكية الذي يتخلى عن قسمته بعرض أن يسلم للموشق شهادة تقل عن مدة شهر تثبت أنه غير مطالب بأى حق إزاء جماعة الشركاء في الملكية، ويجب إخطار المتصرف بهذا التخلص برسالة مضمونة مع الأشعار بالوصول ويجوز للمتصرف بطلب من المشتري أن يعترض، في مدة خمسة عشر يوما ابتداء من إعلان التخلص، على دفع مبالغ البیع ليتسنى له الحصول على المبالغ الباقية في ذمة البائع.

Art. 755—Abrogé (Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983).

المادة 755 : (ملغاة بالقانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983).

Art. 756—(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983) Les créances de toute nature de l'assemblée, à l'encontre de chaque co-propriétaire, sont garanties par une hypothèque légale sur son lot.

المادة 756 : (القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983) تضمن جميع الديون المستحقة للجمعية على كل شريك في الملكية برهن قانوني على قسمته.

وتحتفظ هذه الديون بالإضافة إلى ذلك من الامتيازات الخاصة بموجر العقار.

Ces créances bénéficient, en outre, du privilège réservé au bailleur d'immeuble.

Art. 756 bis- (*Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983*) Les co-propriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution de travaux en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradation ont droit à une indemnité.

Cette indemnité qui est à la charge de l'ensemble des co-propriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans des parties communes.

Art. 756 bis 1- (*Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983*) En cas de destruction totale ou partielle, les co-propriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, peuvent décider, à la majorité des voix, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

III- De l'administration et de la gestion des immeubles à usage collectif

Art. 756 bis 2- (*Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983*) La collectivité des

المادة 756 مكرر : (القانون رقم 756-83 المؤرخ في 29 يناير 1983) للشركاء الحق في طلب التعويض إذا حصل لهم ضرر بسبب القيام بالبناءات سواء كان القيام بهذه الأعمال قد أدى إلى نقصان من قيمة أملاكهم أو أدت هذه الأعمال إلى منعهم من الانتفاع بأملاكهم منعاً بليغاً ولو مؤقتاً أو حصل لهم من جراء هذه الأعمال إصابات فيما يملكون.

وهذا التعويض يترتب على جميع الشركاء في الملكية ويوزع بقدر حقوق كل واحد في الأجزاء المشتركة.

المادة 756 مكرر 1: (القانون رقم 756-83 المؤرخ في 29 يناير 1983) إذا حدث هدم كلي أو جزئي فإنه يمكن للشركاء المالكين للأجزاء المكونة منها المبني المهدم أن يقرروا بأغلبية الأصوات تجديد المبني أو إصلاح الجزء الذي لحقه الضرر.

وتخصص بالدرجة الأولى التعويضات الواجبة للعقار المهدم لتجديده البناء وذلك مع مراعاة حقوق الدائنين المسجلين.

3- تسيير وإدارة العقارات ذات الاستعمال الجماعي

المادة 756 مكرر 2: (القانون رقم 756-83 المؤرخ في 29 يناير 1983)

co-propriétaires et/ou occupants se constitue en assemblée dotée de la personnalité civile.

L'assemblée a pour attributions l'administration et la conservation de l'immeuble ainsi que la gestion des parties communes.

Art. 756 bis 3– (Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983) L'administrateur est élu par l'assemblée qui peut le révoquer, le cas échéant.

À défaut, l'administrateur est désigné d'office par le président de l'assemblée populaire communale du lieu où se trouve l'immeuble.

Art. 757 à 762 Inclus -Abrogés (Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983).

Art. 763– (Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983) L'assemblée tient obligatoirement une réunion ordinaire une fois par an, dans les trois mois qui suivent l'activité de fin d'exercice, sur convocation de l'administrateur.

Elle tient également une réunion extraordinaire, si besoin est, sur convocation et à l'initiative de l'administrateur ou à la diligence de co-propriétaires et occupants.

L'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre

تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية.

تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة.

المادة 756 مكرر 3: (القانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983) ينتخب المتصرف من طرف الجمعية التي يجوز لها أن تفصله عند الاقتضاء.

وفي حالة التقصير يعين المتصرف تلقائياً من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للمكان الذي يوجد فيه العقار.

المواد من 757 إلى 762 : (ملفاة بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983).

المادة 736 : (القانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983) تعقد الجمعية اجتماعاً عادياً وجوباً مرة في السنة خلال الثلاثة أشهر التي تلي نشاط نهاية السنة باستدعاء من طرف المتصرف.

كما تعقد الاجتماعات استثنائياً من طرف المتصرف بناء على مبادرة منه أو بطلب من الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها.

ولا يجوز للجمعية أن تناقش قانوناً إلا القضايا المقيدة في جدول

du jour et pour lesquelles les convocations et les notifications constatées sont régulièrement faites.

الأعمال والتي تتم بشأنها الاستدعاءات والإخطارات المثبتة بصورة نظامية.

Art. 763 bis– (Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983) Au début de chaque réunion, l'assemblée désigne, par vote à main levée, un président de séance; à défaut de candidat, le plus âgé des co-propriétaires et/ou occupants est désigné d'office.

المادة 763 مكرر : (القانون رقم ٠١-٨٣ المؤرخ في ٢٩ يناير ١٩٨٣) تعين الجمعية في مستهل كل اجتماع لها رئيساً للجلسة عن طريق التصويت برفع اليد، وأن تعذر ذلك، يعين تلقائياً الشريك في الملكية أو الشاغل، لها، الأكبر سنًا.

L'administrateur assure le secrétariat de la séance. En aucun cas, l'administrateur et son conjoint, fussent-ils copropriétaires, ne peuvent présider l'assemblée.

يقوم المتصرف بدور كاتب الجلسة، غير أنه لا يسوغ للمتصرف أو زوجه ولو كانوا مالكين أن يرأساً الجلسة.

Art. 764– (Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983) Les décisions de l'assemblée sont prises par voie de suffrage en majorité simple ou qualifiée et leur exécution est confiée à l'administrateur de l'immeuble placé directement sous son contrôle.

المادة 764 : (القانون رقم ٠١-٨٣ المؤرخ في ٢٩ يناير ١٩٨٣) تتخذ قرارات الجمعية عن طريق الاقتراع بالأغلبية البسيطة أو الأغلبية المحددة، ويتکفل بتنفيذ هذه القرارات متصرف العقار، الذي يوضع مباشرة تحت مراقبة الجمعية. يعد هذا التصرف، وكيلًا للجمعية، ويمثلها لدى القضاء.

Cet administrateur est mandataire de l'assemblée. Il la présente en justice.

Art. 764 bis– (Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983) Le co-propriétaire participe aux travaux de l'assemblée et dispose du droit de vote sur toutes les questions inhérentes à la co-propriété.

المادة 764 مكرر: (القانون رقم ٠١-٨٣ المؤرخ في ٢٩ يناير ١٩٨٣) يساهم الشريك في الملكية في أعمال الجمعية ولله الحق في التصويت على جميع المسائل التي تخص الملكية المشتركة.

Le locataire participe également à tous les travaux de l'assemblée et dispose d'une voix délibérative dans les cas suivants :

1°) lorsque l'assemblée délibère des charges de 1ère catégorie,

2°) lorsque l'assemblée délibère des travaux de réparation reconnus indispensables par la majorité des membres,

3°) lorsque le co-propriétaire concerné est absent ou non régulièrement représenté à l'assemblée.

كما يشارك المستأجر في جميع أعمال الجمعية، وله الحق في الإدلاء بصوت تقريري في الحالات التالية:

(1) عندما تناقش الجمعية التكاليف من النوع الأول،

(2) عندما تناقش الجمعية أشغال الترميم التي يراها أغلبية الأعضاء ضرورية،

(3) عندما يكون الشريك في الملكية المعنوي غائباً أو لم يمثله أحد لدى الجمعية بصفة نظامية.

Art. 764 bis 1– (Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983) Les co-propriétaires ou occupants peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix à l'exception de l'administrateur ou de son conjoint.

Aucun mandataire ne peut recevoir plus d'une délégation de vote.

En cas d'indivision d'un lot et à défaut du représentant commun délégué par les intéressés un mandataire sera désigné par le président du tribunal, à la requête de l'un des indivisaires ou de l'administrateur.

Art. 764 bis 2– (Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983) Les décisions adoptées

المادة 764 مكرر 1 : (القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983) يجوز أن يمثل الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها وكيل يختارونه باستثناء المتصرف أو زوجه.

ولا يمكن لأي وكيل أن يتلقى أكثر من تفویض لإجراء التصويت.

في حالة شيوع قسمة، وعند غياب الممثل المشترك الذي فوضه المعنيون يعين رئيس المحكمة وكيلًا وذلك بطلب من أحد الشركاء على الشيوع أو من المتصرف.

المادة 764 مكرر 2 : (القانون رقم 83-01 المؤرخ في 29 يناير 1983) تطبق

par l'assemblée générale s'imposent à tous les co-propriétaires et ou occupants et à leurs ayants cause.

Elles ne peuvent être contestées par les opposants ou absents et non représentés que devant le tribunal et dans un délai de deux mois, de la notification des décisions qui leur est faite, à peine de déchéance.

Art. 765 et 766— *Abrogés (par la loi n° 83-01 du 29 janvier 1983).*

Art. 767— *(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983)* L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un co-propriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de co-propriété.

Art. 768— *(Abrogé par la loi n° 83-01 du 29 janvier 1983).*

Art. 769— *(Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983)* La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif, ne peut être réalisée que sur décision de l'assemblée prise à l'unanimité de ses membres co-propriétaires.

La décision d'accorder, aux mêmes fins, le droit de surélever un bâtiment existant exige, outre l'unanimité des

القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة على جميع الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها وكذا خلفائهم.

ولا يمكن منازعة هذه القرارات من طرف المعارضين أو الغائبين الذين لم يتم تمثيلهم، إلا أمام المحكمة وذلك في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ القرارات، تحت طائلة سقوط الحق.

المادتان 765 و 766 : (ملغاة بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983).

المادة 767 : (القانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983) لا يجوز للجمعية العامة مهما كانتأغلبية الأصوات أن تلزم أحد الشركاء في الملكية بتغيير الأجزاء الخاصة فيما أعدت له، أو تغير كيفية الانتفاع بها كما هو مقرر في نظام الملكية المشتركة.

المادة 768 : (ملغاة بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983).

المادة 769 : (القانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983) لا يمكن بناء طوابق أو عمارت بهدف إنشاء محلات جديدة للاستعمال الخاص إلا إذا كان قرار الجمعية القاضي بذلك قد اتخاذ بإجماع أعضائها الشركاء في الملكية.

ويقتضي قرار إعطاء حق بناء طابق لنفس الغرض فوق عمارة مبنية بالإضافة إلى إجماع الشركاء في

copropriétaires, l'accord des co-propriétaires de l'étage supérieur dudit bâtiment.

المملوكة، موافقة الشركاء الساكنين
بالطابق العلوي للعمارة المذكورة.

Art. 770 et 771— Abrogés (par la loi n° 83-01 du 29 janvier 1983).

المادتان 770 و 771 : (ملغاة بالقانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983).

Art. 772— (Loi n° 83-01 du 29 janvier 1983) Les actions personnelles nées de l'application du statut de la co-propriété entre les occupants ou entre un occupant et l'administrateur, se prescrivent par un délai de dix (10) ans.

المادة 772 : (القانون رقم 01-83 المؤرخ في 29 يناير 1983) تقادم عشرة أعوام الدعاوى الشخصية التي تنشأ عن تطبيق نظام الملكية المشتركة بين الشاغلين وبين أحد الشاغلين والمتصرف.

Les actions qui ont pour objet de contester la décision de l'assemblée doivent, à peine de déchéance, être introduites par les occupants opposants ou défaillants, dans un délai de deux (2) mois à compter de leur notification par l'administrateur.

أما الدعاوى التي يكون من شأنها معارضة قرار الجمعية فيجب أن تقدم من طرف الشاغلين المعارضين منهم أو الغائبين في مدة شهرين ابتداء من يوم إعلانها من طرف المتصرف وإلا سقطت الدعوى.

Chapitre II Des modes d'acquisition de la propriété

Section I De l'occupation et de la succession

Art. 773— Tous les biens vacants et sans maître et ceux des personnes qui décèdent sans héritiers, ou dont les

الفصل الثاني طرق اكتساب المملوكة

القسم الأول الاستيلاء والتركة

المادة 773 : تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال

successions sont abandonnées, appartiennent à l'État.

الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم.

Art. 774— La détermination des héritiers et de leurs parts héréditaires et la dévolution des biens successoraux sont régies par les règles du code de la famille.

المادة 774 : تسرى أحكام قانون الأحوال الشخصية على تعين الورثة وتحديد أنصبتهم في الميراث وعلى انتقال أموال التركة.

Section II Du testament

القسم الثاني الوصية

Art. 775— Le testament est régi par le code de la famille et les lois y relatives.

المادة 775 : يسرى على الوصية قانون الأحوال الشخصية والنصوص القانونية المتعلقة بها.

Art. 776— Tout acte juridique accompli par une personne pendant sa dernière maladie dans un début de libéralité, est censé être une disposition testamentaire et doit être régi par les règles du testament, quelle que soit la dénomination donnée à cet acte.

المادة 776 : كل تصرف قانوني يصدر عن شخص في حال مرض الموت بقصد التبرع يعتبر تبرعاً مضافاً إلى ما بعد الموت، وتسرى عليه أحكام الوصية أيا كانت التسمية التي تعطى إلى هذا التصرف.

Les héritiers du disposant sont tenus de prouver que l'acte juridique a été accompli par leur auteur pendant sa dernière maladie. Cette preuve peut être administrée par tous les moyens. Si l'acte n'a pas acquis date certaine, il ne fait pas preuve de sa date à l'égard des héritiers.

وعلى ورثة المتصرف أن يثبتوا أن التصرف القانوني قد صدر عن مورثهم وهو في مرض الموت ولهم إثبات ذلك بجميع الطرق، ولا يحتج على الورثة بتاريخ العقد إذا لم يكن هذا التاريخ ثابتاً.

Si les héritiers prouvent que l'acte a

إذا أثبتت الورثة أن التصرف صدر

été accompli par leur auteur pendant sa dernière maladie, cet acte est censé être fait dans un but de libéralité à moins que le bénéficiaire ne prouve le contraire. Le tout sauf dispositions spéciales contraires.

عن مورثهم في مرض الموت اعتبر التصرف صادراً على سبيل التبرع ما لم يثبت من صدر له التصرف خلاف ذلك، كل هذا ما لم توجد أحكام خاصة تخالفه.

Art. 777- À moins de preuve contraire, lorsqu'une personne fait un acte de disposition au profit d'un de ses héritiers tout en se réservant, d'une manière quelconque, la possession et la jouissance de la chose objet de cette aliénation pour la durée de sa vie, l'acte est censé être une disposition testamentaire et doit être régi par les règles du testament.

المادة 777 : يعتبر التصرف وصية وتجري على أحکامها إذا تصرف شخص لأحد ورثته واستثنى لنفسه بطريقة ما حيازة الشيء المتصرف فيه والانتفاع به مدة حياته ما لم يكن هناك دليل يخالف ذلك.

Section III De l'accession

القسم الثالث الالتصاق بالعقارات

Art. 778- Les alluvions apportées successivement et imperceptiblement par les fleuves, appartiennent aux propriétaires riverains.

المادة 778 : الأرض التي تتكون من طمي يجلبه النهر بطريقة تدريجية غير محسوسة تكون ملكاً للمالكين المجاورين.

Art. 779- Les relais de la mer appartiennent à l'État.

المادة 779 : تكون ملكاً للدولة الأرض التي ينكشف عنها البحر.
لا يجوز التعدي على أرض البحر، والأرض التي تستخلص بكيفية صناعية من مياه البحر تكون ملكاً للدولة.

- قضية رقم 44804 بين (ح ف ومن معها) و (ف ل ومن معه) قرار في 23-02-1987 م.ق. سنة 1990، عدد 4، ص 47، 48 و 49.

قرار المحكمة العليا :

المقرر قانوناً أن حق الشفعة يسقط إذا مررت سنة من يوم تسجيل عقد البيع، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بخرق القانون في غير محله يستوجب رفضه.

لما كان من الثابت في قضية الحال أن النزاع بين الطرفين ينحصر حول ثبوت حق الشفعة وأن الأملاك المتنازع عليها بيعت بعقود رسمية ومسجلة في سنوات 1944 و 1946 و 1947، وأن الطاعنين طلبتا ممارسة حقهما في الشفعة بثلاثة عقود محررة في 31 ماي 1951، فإن قضاه المجلس بإلغائهم الحكم المستأنف لديهم ومن جديد القضاء بابطال الدعوى طبقوا صحيحاً القانون. ومتى كان كذلك استوجب رفض الطعن.

- قضية رقم 64331 بين (ب ع) و (م ط ومن معه) قرار في 30-04-1990 م.ق. سنة 1991، عدد 2، ص 28، 29، 30 و 31.

قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أنه على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري في أجل 30 يوماً من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري وإلا سقط حقه ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خرقاً للقانون.

لما كان من الثابت في قضية الحال -أن كل من البائع والمشتري لم يوجه إشعار إلى الطاعن مما جعل حقه في الشفعة يظل قائماً ومن ثم فإن قضاه الموضوع برفضهم دعوى الطاعن الaramie إلى ممارسة حقه في الشفعة يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون.

ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

Art. 780- Les propriétaires des terrains contigus à des eaux dormantes, telles que les lacs et les étangs n'acquièrent pas les terres découvertes par le retrait de ces eaux, et ne perdent pas celles que les eaux envahissent.

المادة 780 : إن مالكي الأرضي الملائقة للمياه الرائدة كمياه البحيرات والبرك لا يملكون الأرضي التي تنكشف عنها هذه المياه و لا تزول ملكيتهم عن الأرضي التي طفت عليها المياه.

Art. 781- L'attribution des terrains déplacés ou découverts par le fleuve et les îles formées dans son lit, est réglée

المادة 781 : الأرضي التي يحولها النهر من مكانها أو يكتشف عنها والجزر التي تتكون من مجرأه

par les lois spéciales.

تكون ملكيتها خاضعة للقوانين
ال الخاصة بها.

Art. 782—Toute plantation, toute construction ou tout autre ouvrage existant au-dessus ou au-dessous du sol, est censé avoir été fait par le propriétaire du sol à ses frais et lui appartient. Il peut, toutefois, être prouvé que l'ouvrage a été fait par un tiers à ses frais, comme il peut être prouvé que le propriétaire du sol a accordé à un tiers la propriété de l'ouvrage déjà existant ou le droit d'établir cet ouvrage et d'en acquérir la propriété.

المادة 782 : كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وأقامه على نفقته ويكون مملوكا له. غير أنه يجوز أن تقام البينة على أن أجنبيا أقام المنشآت على نفقته كما يجوز أن تقام البينة على أن صاحب الأرض قد خول أجنبيا ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة هذه المنشآت وفي تملكها.

- قضية رقم 52627 بين (ك ع) و (ب م) م.ق سنة 1990، عدد 4، ص 150، 151
و 152 - قرار 20-11-1989
قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانونا أن كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء يعد من عمل صاحبها ويكون مملوكا ما لم تقام البينة على أن أجنبيا أقام المنشآت على نفقته، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون. لما كان من الثابت في قضية الحال أن المطعون ضدهما لم يقيما البينة على أنهما أو مورثهما أقاما السكن المتنازع عليه على أرض الطاعن فإن جهة الإستئناف بتائيدها الحكم المستأنف لديها القاضي بفرض دعوى الطاعن الramieh إلى طرد المطعون ضدهما الشاغلين للسكن المتنازع عليه قد خرقت القانون.
ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

المادة 783 : يكون ملكا خالصا لصاحب الأرض ما يحده فيها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يقيمها بمواد مملوكة لغيره إذا لم يكن ممكنا نزع هذه المواد دون أن يلحق المنشآت ضرر جسيم أو كان ممكنا نزعها

Art. 783—Les plantations, constructions ou autres ouvrages faits avec des matériaux appartenant à autrui, deviennent la propriété exclusive du propriétaire du sol lorsque l'enlèvement de ces matériaux n'est pas possible

sans graves dégâts aux ouvrages ou lorsque cet enlèvement est possible et que l'action en revendication n'a pas été intentée dans l'année à partir du jour où le propriétaire des matériaux a eu connaissance de leur incorporation dans ses ouvrages.

Au cas où le propriétaire du sol acquiert la propriété des matériaux, il doit en payer la valeur avec la réparation du préjudice subi s'il y a lieu. En cas de revendication, l'enlèvement est fait aux frais du propriétaire du sol.

Art. 784— Lorsque les ouvrages ont été faits, en connaissance de cause par un tiers avec ses propres matériaux, sans le consentement du propriétaire du sol, celui-ci peut, dans le délai d'un an à partir du jour où il a eu connaissance de l'exécution de ces ouvrages, demander soit leur enlèvement aux frais du tiers avec réparation du préjudice s'il y a lieu, soit leur maintien moyennant paiement ou de leur valeur en état de démolition ou d'une somme égale à la plus-value que ces ouvrages ont procuré au sol.

Le tiers qui a fait les ouvrages peut demander leur enlèvement s'il n'en résulte point des dommages au fonds, à moins que le propriétaire du sol ne préfère garder les ouvrages conformément aux dispositions de l'alinéa précédent.

ولكن لم ترفع الدعوى بـ الاسترداد خلال سنة من اليوم الذي علم فيه مالك المواد أنها أدمجت في هذه المنشآت.

إذا تملك صاحب الأرض المواد كان عليه أن يدفع قيمتها مع التعويض عنضرر الحاصل إذا اقتضى الحال ذلك. وفي حالة إسترداد المواد من صاحبها فإن نزعها يكون على نفقة مالك الأرض .

المادة 784 : إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضا صاحبها فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالة المنشآت على نفقة من أقامها مع التعويض عنضرر إذا اقتضى الحال ذلك، أو أن يطلب استبقاءها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها.

ويجوز لمن أقام المنشآت أن يطلب نزعها إن كان ذلك لا يلحق بالأرض ضررا إلا إذا اختار صاحب الأرض إستبقاءها طبقا لأحكام الفقرة السابقة.

Art. 785— Si le tiers qui a exécuté les ouvrages mentionnés à l'article 784 était de bonne foi, le propriétaire du sol n'a pas le droit d'en demander l'enlèvement, mais il peut à son choix payer au tiers, lorsque celui-ci n'en demande pas la séparation, ou la valeur des matériaux et le prix de main-d'œuvre, ou une somme égale à la plus-value que ces ouvrages ont procurée au fonds.

Toutefois, si les ouvrages sont tellement considérables, que le remboursement de leur valeur s'avère onéreux pour le propriétaire du sol, celui-ci peut demander l'attribution au tiers de la propriété du sol contre paiement d'une indemnité équitable.

المادة 785 : إذا كان من أقام المنشآت المشار إليها في المادة 784 بحسن نية أن له الحق في إقامتها فليس لصاحب بالأرض أن يطلب الإزالة وإنما يخير بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغاً يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت هذا ما لم يطلب صاحب المنشآت نزعها.

غير أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حداً من الأهمية وكان تسديدها مرهقاً لصاحب الأرض جاز له أن يطلب تملك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل.

- قضية رقم 48167 بين (ك ل) و (ح أ) قرار 26-10-1988 م.ق سنة 1990، عدد

3، ص 23، 24، 25 و 26 :
قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أن من أقام منشآت على أرض مملوكة للغير يعتقد بحسن نية أن له الحق في إقامتها، فلصاحب الأرض الخيار بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو مبلغاً يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد مخالف للقانون. ومتي كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

المادة 786 : إذا أقام أجنبي منشآت بممواد من عنده بعد الترخيص له من مالك الأرض فلا يجوز لمالك الأرض أن يطلب إزالة المنشآت إذا لم يوجد اتفاق في شأنها، ويجب عليه أن يدفع للغير إذا لم يطلب هذا الأجر نزعها إحدى القيمتين المنصوص عليهما في

Art. 786— Si un tiers fait des ouvrages avec ses propres matériaux, après avoir obtenu l'autorisation du propriétaire du sol, celui-ci ne peut, à défaut de convention au sujet de ces ouvrages, en demander l'enlèvement; il doit payer au tiers, si ce dernier ne demande pas leur sépara-

tion, l'une des deux valeurs prévues au premier alinéa de l'article 785.

الفقرة الأولى من المادة 785

Art. 787— Les dispositions de l'article 841 s'appliquent au règlement de l'indemnité prévue aux trois articles 784, 785 et 786.

المادة 787 : تطبق أحكام المادة 841 في أداء التعويض المنصوص عليه في المواد 784 و 785 و 786.

Art. 788— Si, en procédant à la construction d'un bâtiment dans son propre fonds, le propriétaire empiète, de bonne foi, sur une partie du fonds contiguë, le tribunal peut, suivant son appréciation, contraindre le propriétaire de ce dernier fonds, à céder à son voisin la propriété de la partie occupée par le bâtiment, moyennant une indemnité équitable.

المادة 788 : إذا كان مالك الأرض وهو يقيم بناء بها قد تعدى بحسن نية على جزء من الأرض الملاصقة لجذب المحكمة فإذا رأت محل لذلك أن تجبر صاحب الأرض الملاصقة على أن يتنازل لجاره عن ملكية الجزء المشغول بالبناء مقابل تعويض عادل.

Art. 789— Les constructions légères, telles que les cachets, les boutiques et les baraques, qui sont élevées sur le fonds d'autrui sans intention de les établir en permanence, appartiennent à celui qui les a édifiées.

المادة 789 : المنشآت الصغيرة كالاكتشاك والحوانيت والمأوى التي تقام على أرض الغير من دون أن يكون مقصودا بقاوتها على الدوام تكون ملكا لمن أقامها.

Art. 790— Si les ouvrages sont faits par un tiers avec des matériaux appartenant à autrui, le propriétaire de ces matériaux ne peut pas les revendiquer, mais il a droit à une indemnité contre le tiers et même contre le propriétaire du fonds jusqu'à concurrence de ce qui reste dû par ce dernier de la valeur de ces ouvrages.

المادة 790 : إذا أقام أجنبي منشآت بمواد مملوكة لغيره فليس لمالك المواد أن يطلب استردادها وإنما يكون له أن يرجع بالتعويض على هذا الأجنبي كما له أن يرجع على مالك الأرض بما لا يزيد على ما هو باق في ذمته من قيمة تلك المنشآت.

Art. 791— Lorsque deux objets mo-

المادة 791 : إذا التصق منقولان

biliers, appartenant à deux propriétaires différents, se trouvent réunis sans qu'il soit possible de les séparer sans détérioration, le tribunal, lorsqu'il n'existe pas de convention entre les propriétaires, statue d'après les règles de l'équité en tenant compte du préjudice causé, de la condition et de la bonne foi de chacune des parties.

Section IV Du contrat de propriété

Art. 792—En matière immobilière, la propriété et les autres droits réels sont transférés par l'effet du contrat, quand le fonds appartient au disposant conformément à l'article 164 et ce, sous réserve des dispositions suivantes.

لما كان المالكين مختلفين بحيث لا يمكن فصلهما دون تلف قضت المحكمة إن لم يكن هناك اتفاق بين المالكين مسترشدة بقواعد العدالة ومراعية في ذلك الضرر الذي حدث وحالة الطرفين وحسن نية كل منهما.

القسم الرابع عقد الملكية

المادة 792 : تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكاً للمتصرف طبقاً للمادة 164 وذلك مع مراعاة النصوص التالية.

- قضية رقم 1794 بين (ب ع) و (ب ج) قرار في 11-11-1997 ن. ق سنة 1999،
عدد 54، ص 93، 94، 95 و 96 :
قرار المحكمة العليا :
إن المادة 795 ق. م تذكر على سبيل الحصر الأشخاص الذين لهم الحق في ممارسة حق الشفعة وهم ثلاثة أصناف: مالك الرقبة والشريك في الشيوع وصاحب حق الإنقفاع. وإن لم يثبت أن له صفة من الصفات الثلاثة المنصوص عليها في هذه المادة فإن تمسكه بحق الشفعة يعتبر خارجاً عن كل إطار قانوني .

- قضية رقم 1794 بين (ب ع) و (ب ج) قرار في 11-11-1997 ن. ق سنة 1999،
عدد 54، ص 93، 94، 95 و 96 :
قرار المحكمة العليا : إن المادة 795 ق. م تذكر على سبيل الحصر الأشخاص الذين لهم الحق في ممارسة حق الشفعة وهم ثلاثة أصناف: مالك الرقبة والشريك في الشيوع وصاحب حق الإنقفاع. وإن لم يثبت أن له صفة من الصفات الثلاثة المنصوص عليها في هذه المادة فإن تمسكه بحق الشفعة يعتبر خارجاً عن كل إطار قانوني.

Art. 793— La propriété des immeubles et les autres droits réels ne sont transférés, aussi bien entre parties qu'à l'égard des tiers, que si les formalités prévues par la loi et notamment les textes régissant la publicité foncière sont observés.

المادة 793: لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار.

Section V

De la chefâa (préemption)

القسم الخامس

الشقة

– شروط الشقة

I— Des conditions d'exercice

Art. 794— La chefâa est la faculté de se substituer, dans une vente immobilière, à l'acheteur dans les cas et aux conditions prévues aux articles suivants.

المادة 794 : الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية.

Art. 795— Sous réserve des dispositions prévues par l'ordonnance portant révolution agraire, le droit de chefâa appartient :

المادة 795 : يثبت حق الشفعة وذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلقة بالثورة الزراعية :

-au nu-propriétaire dans le cas de vente de tout ou partie de l'usufruit correspondant à la nue-propriété,

-لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة،

-au copropriétaire à l'indivis en cas de vente d'une partie de l'immeuble indivis à un tiers,

-للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المنشئ إلى أجنبي،

-a l'usufruitier en cas de vente de tout ou partie de la nue-propriété correspondant à son usufruit.

- لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.

- قضية رقم 1794 بين (ب ع) و (ب ج) قرار في 11-11-1997 ن. ق سنة 1999، عدد 54، ص 93، 94، 95 و 96:

قرار المحكمة العليا:

إن المادة 795 ق. م تذكر على سبيل الحصر الأشخاص الذين لهم الحق في ممارسة حق الشفعة وهم ثلاثة أصناف: مالك الرقبة والشريك في الشيوع وصاحب حق الإنتفاع. وإن لم يبين ولم يثبت أن له صفة من الصفات الثلاثة المنصوص عليها في هذه المادة فإن تمسكه بحق الشفعة يعتبر خارجا عن كل إطار قانوني.

- قضية رقم 198458 بين (ع أ ومن معه) و (ش ع) قرار 26-04-2000 م. ق. سنة 2000، عدد 2، ص 163، 164، 165 و 166:

قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانونا أنه يثبت حق الشفعة لصاحب حق الإنتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها من الثابت قانونا أن حق الإنتفاع يسمح لصاحب باستعمال الشيء المنتفع به مثله مثل المالك عليه يحافظ عليه وهو يختلف عن حق الإيجار في مدة وحدوده ومدته، ولما إنتر قضاء المجلس أن حق الإيجار هو حق إنتفاع وأقرروا للمستأجر حق الشفعة فإنهم قد أخطأوا في تطبيق القانون.

المادة 796 : إذا تعدد الشفعاء يكون استعمال حق الشفعة حسب الترتيب المنصوص عليه في الفقرات التالية:

Art. 796— En cas de concours de plusieurs préempteurs, l'exercice du droit du chefâa se fait dans l'ordre prévu aux alinéas suivants :

– s'il y a concours de plusieurs préempteurs de même rang, le droit de chefâa appartient à chacun d'eux dans la proportion de son droit,

– si l'acquéreur se trouve dans les conditions prévues par l'article 795 pour se rendre préempteur, il est préféré aux préempteurs de même rang que lui ou de rang postérieur, mais il est primé par ceux de rang antérieur.

– إذا كان الشفعاء من طبقة واحدة استحق كل منهم الشفعة بقدر نصيبه،

– وإذا كان المشتري قد توفرت فيه الشروط التي تجعله شفيعا بمقتضى المادة 795 فإنه يفضل على الشفعاء من طبقته أو من طبقة أدنى ولكن يتقدمه الذين هم من طبقة أعلى.

Art. 797– Si un acheteur acquiert un immeuble susceptible de préemption et le revend avant que ne se manifeste aucune déclaration de chefâa ou avant la transcription de cette déclaration conformément à l'article 801, la chefâa ne peut être admise que contre le deuxième acquéreur et suivant les conditions de son achat.

Art. 798– Il n'y a pas lieu à chefâa :

- si la vente est faite aux enchères publiques conformément à une procédure prescrite par la loi;

- si la vente a lieu entre ascendants et descendants, ou entre conjoints, ou entre parents jusqu'au quatrième degré, ou entre alliés jusqu'au deuxième degré;

- si le fonds vendu est destiné à l'exercice d'un culte ou doit être annexé à un immeuble déjà affecté à cet usage.

II– De la procédure

Art. 799– Celui qui veut exercer le droit de chefâa doit, à peine de déchéance, en faire la déclaration tant au vendeur qu'à l'acheteur dans un délai de trente jours de la date de la sommation qui lui a été signifiée soit par le vendeur soit par l'acheteur. Ce délai est augmenté du délai de distance, s'il y a lieu.

المادة 797 : إذا اشتري شخص عقاراً تجوز الشفعة فيه ثم باعه قبل أن تعلن أي رغبة في الأخذ بالشفعة أو قبل تسجيل هذه الرغبة طبقاً للمادة 801 فلا يجوز الأخذ بالشفعة إلا من المشتري الثاني وحسب الشروط التي اشتري بها.

المادة 798 : لا شفعة :

- إذا حصل البيع بالمزاد العلني وفقاً لإجراءات رسميها القانون،

- وإذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة، وبين الأصهار لغاية الدرجة الثانية،

- إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة أو ليلحق بمحل العبادة.

2 – إجراءات الشفعة

المادة 799 : على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع والمشتري في أجل ثلاثين يوماً من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري وإن سقط حقه، ويزاد على ذلك الأجل مدة المسافة إن اقتضى الأمر ذلك.

Art. 800- La sommation prévue à l'article 799 ci-dessus doit, à peine de nullité, contenir les indications suivantes :

- une description suffisante de l'immeuble assujetti à la chefâa,
- le montant du prix et des frais dûment constatés, les conditions de la vente, les prénoms, noms, professions et domiciles du vendeur et de l'acheteur, le délai de trente jours pour faire la déclaration visée à l'article 799.

المادة 800 : يجب أن يشتمل الإنذار المنصوص عليه في المادة 799 على البيانات التالية وإلا كان باطلًا:

- بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بياناً كافياً،

- بيان الثمن والمصاريف الرسمية وشروط البيع واسم كل من البائع والمشتري ولقبه ومهنته وموطنه والأجل الذي قدره ثلاثة شهور يوماً للإعلان المنصوص عليه في المادة .⁷⁹⁹

Art. 801- La déclaration de chefâa doit, à peine de nullité, être faite par acte authentique, signifié par la voie de greffe. Elle n'est opposable aux tiers que lorsqu'elle est transcrise.

المادة 801 : يجب أن يكون التصرير بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط، وإنما كان هذا التصرير باطلًا. ولا يتحقق بالتصريح ضد الغير إلا إذا كان مسجلًا.

Le prix de vente et les frais doivent, dans les trente jours, au plus tard, de la date de cette déclaration, être, sous peine de déchéance, intégralement déposés entre les mains du notaire à condition que ce dépôt soit effectué avant l'introduction de l'action en chefâa.

يجب إيداع ثمن البيع والمصاريف بين يدي الموثق خلال ثلاثة أيام على الأكثر من تاريخ التصرير بالرغبة في الشفعة بشرط أن يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة. فإن لم يتم الإيداع في هذا الأجل على الوجه المتقدم سقط الحق في الشفعة.

Art. 802- La demande en chefâa doit, à peine de déchéance, être introduite contre le vendeur et l'acquéreur devant le tribunal de la situation de l'immeuble dans le délai de trente jours à partir de la date de la déclaration prévue à l'article 801.

المادة 802 : يجب رفع دعوى الشفعة على البائع والمشتري أمام المحكمة الواقع في دائرة العقار في أجل ثلاثة أيام من تاريخ الإعلان المنصوص عليه في المادة 801 وإن سقط الحق.

Art. 803- Sans préjudice des règles relatives à la publicité foncière, le jugement qui fait définitivement droit à la demande en chefâa, vaut titre de propriété pour le préempteur.

III- Des effets de chefâa

Art. 804- Le préempteur est, vis-à-vis du vendeur, substitué à l'acquéreur en tous ses droits et obligations.

Il ne peut, toutefois, bénéficier du terme accordé à l'acquéreur pour le paiement du prix qu'avec le consentement du vendeur.

Si, après la préemption, l'immeuble est revendiqué par un tiers, le préempteur n'a recours que contre le vendeur.

Art. 805- Si, avant la déclaration de chefâa, l'acquéreur a fait des constructions ou des plantations, sur l'immeuble préempté, le préempteur est tenu de rembourser à l'acquéreur au choix de celui-ci, soit la somme dépensée, soit le montant de la plus-value que ces constructions ou plantations ont procurées à l'immeuble.

Mais si les constructions ou les plantations ont été faites après déclaration de préemption, le préempteur peut demander qu'elles soient enlevées. S'il préfère les conserver, il n'est tenu qu'au paiement de la valeur des matériaux de constructions, de la

المادة 803: يعتبر الحكم الذي يصدر نهائياً بثبوت الشفعة سندًا لملكية الشفيع وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري.

3 - آثار الشفعة

المادة 804 : يحل الشفيع بالنسبة إلى البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته، إلا أنه لا يمكن له الانتفاع بالأجل المضروب للمشتري عن دفع الثمن إلا برضاء البائع،

ولا يرجع الشفيع على البائع إذا ما استرد الغير العقار بعد الشفعة.

المادة 805 : إذا بني المشتري في العقار المشفوع أو غرس فيه أشجاراً قبل الإعلان بالرغبة في الشفعة كان الشفيع ملزماً تبعاً لما يختاره المشتري أن يدفع له إما المبلغ الذي أنفقه أو مقدار ما زاد في قيمة العقار بسبب البناء أو الغراس.

أما إذا حصل البناء أو الغراس بعد الإعلان بالرغبة في الشفعة كان للشفيع أن يطلب الإزالة وإذا اختار أن يستبقي البناء أو الغراس فلا يلزم إلا بدفع قيمة أدوات البناء وأجرة العمل أو نفقات الغراس.

main-d'œuvre ou des frais de plantation.

Art. 806— Ne sont pas opposables au préempteur les hypothèques et les affectations prises contre l'acquéreur de même que toutes ventes par lui consenties et tous droits réels constitués par lui ou contre lui, postérieurement à la date de la publicité de la déclaration de chefâa. Néanmoins, les créanciers inscrits conservent leurs droits de préférence sur le prix de l'immeuble revenant à l'acquéreur.

IV— De la déchéance du droit de chefâa

Art. 807— Le droit de préemption ne peut être exercé dans les cas suivants:

- si préempteur y renonce même avant la vente;
- s'il s'est écoulé un an à partir du jour de la transcription de l'acte de vente, dans les cas prévus par la loi.

Section VI De la possession

I— De l'acquisition, du transfert et de la perte de la possession

Art. 808— La possession ne peut être fondée sur des actes de pure faculté ou de simple tolérance.

La possession exercée par violence,

المادة 806 : لا تكون حجة على الشفيع، الرهون والاختصاصات المأخوذة ضد المشتري وكذلك كل بيع صدر منه وكل حق عيني رتبه المشتري أو ترتب عليه إذا كان ذلك قد تم بعد تاريخ شهر الإعلان بالرغبة في الشفعة على أنه يبقى للدائنين المسجلة ديونهم مالهم من حقوق الأفضلية فيما آلت للمشتري من ثمن العقار.

4— سقوط الحق في الشفعة

المادة 807 : لا يمارس حق الشفعة في الأحوال الآتية :

- إذا تنازل الشفيع عن حقه في الشفعة ولو قبل البيع،
- إذا مررت سنة من يوم تسجيل عقد البيع في الأحوال التي نص عليها القانون.

القسم السادس الحيازة

1— كسب الحيازة وانتقالها وزوالها

المادة 808 : لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحمله على سبيل التسامح.

clandestinement ou d'une façon équivoque ne peut avoir d'effet à l'égard de la personne au préjudice de laquelle se manifeste la violence, la clandestinité ou l'équivoque qu'à partir de la cessation de ses vices.

Art. 809— L'incapacité peut acquérir la possession par l'intermédiaire de son représentant légal.

Art. 810— Sous réserve des dispositions prévues par l'ordonnance portant révolution agraire, la possession peut être exercée par intermédiaire, à condition qu'il l'exerce au nom du possesseur et à l'égard de ce dernier, dans de tels rapports de dépendance qu'il soit obligé de se conformer à ses instructions en ce qui concerne la possession.

En cas, de doute, celui qui exerce la possession est présumé l'exercer pour son propre compte. S'il continue une possession antérieure, la continuation est présumée être faite au nom de celui qui a commencé la possession.

إذا اقتربت الحياة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفى عنه الحياة أو التبس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب.

المادة 809 : يجوز لغير المميز أن يكسب الحياة عن طريق من ينوب عنه نيابة قانونية.

المادة 810 : تصح الحياة بوساطة متى كان الوسيط يبادرها باسم الحائز وكان متصلة به اتصالاً يلزمته الإنتمار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحياة وذلك كله مع مراعاة أحكام الأمر الصادر في شأن الثورة الزراعية.

وعند الشك يفترض أن مبادر الحياة إنما يحوز لنفسه فإن كانت الحياة استمرار الحياة سابقة افترض أن هذا الاستمرار هو لحساب البادئ بها.

- قضية رقم 196053 بين(م ب) و (ع م) قرار 26-04-2000 م.ق سنة 2001،
عدد 1، ص 239، 240، 241، 242، 243 و 244

- قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أنه تصح الحياة بوساطة متى كان الوسيط يبادرها باسم الحائز وكان متصلة به اتصالاً يلزمته الإنتمار بأوامره فيما يتعلق بهذه الحياة وإن القضاة في قضية الحال لما أثبتو بأن حياة المدعى في الطعن كانت على أساس الوساطة باسم المطعون ضده لما قضوا بطرد وإنهاء هذه الحياة فإنهم طبقوا القانون تطبيقاً سليماً.

Art. 811- La possession se transmet, même sans remise matérielle, de la chose objet de la possession, par un accord de volonté entre le possesseur et son ayant cause si ce dernier est en mesure d'avoir sous son emprise le droit sur lequel porte la possession.

Art. 812- La possession peut être transmise sans remise matérielle si le possesseur continue la possession pour le compte de son ayant- cause ou si ce dernier demeure en possession mais pour son propre compte.

Art. 813- La remise des titres délivrés en représentation de marchandises confiées à un voiturier ou entreposées dans des magasins, équivaut à la remise des marchandises mêmes.

Toutefois, si les titres sont remis à une personne et les marchandises à une autre personne, et que les deux soient de bonne foi, la préférence est à celle qui a reçu les marchandises.

Art. 814- La possession se transmet, avec tous ses caractères, à l'ayant cause au titre universel. Toutefois, si l'auteur était de mauvaise foi, l'ayant - cause qui prouve sa propre bonne foi, peu s'en prévaloir.

L'ayant cause, à titre particulier, peut joindre à sa possession celle de son auteur pour aboutir à la prescription.

المادة 811: تنتقل الحيازة من الحاجز إلى غيره إذا اتفقا على ذلك وكان في استطاعة من انتقلت إليه الحيازة أن يسيطر على الحق ولو دون تسلم مادي للشيء موضوع هذا الحق.

المادة 812 : يجوز نقل الحيازة دون تسليم مادي إذا استمر الحاجز وأضاها يده لحساب من يخلفه في الحيازة أو استمر الخلف وأضاها يده ولكن لحساب نفسه.

المادة 813 : تسليم السندات المعطاة عن البضائع المعهود بها إلى أمين النقل أو المودعة في المخازن يقوم مقام تسليم البضائع ذاتها.

غير أنه إذا تسلم شخص السندات وتسلم آخر البضائع ذاتها وكان كلاهما حسن النية فإن الأفضلية تكون لمن تسلم البضائع.

المادة 814 : تنتقل الحيازة إلى الخلف العام بجميع صفاتها غير أنه إذا كان السلف سيئ النية وأنثى الخلف أنه كان في حيازته حسن النية جاز له أن يتمسك بحسن نيته،

ويجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه ليبلغ التقادم.

Art. 815— La possession cesse lorsque le possesseur abandonne son pouvoir de fait sur le droit qui en est l'objet ou lorsqu'il le perd de toute autre manière.

Art. 816— La possession ne cesse pas si un obstacle de nature temporaire empêche le possesseur d'exercer le pouvoir de fait sur le droit qu'il possède.

Toutefois, la possession cesse si cet obstacle dure une année entière et qu'il soit le résultat d'une nouvelle possession exercée contre la volonté ou à l'insu du possesseur. Le délai d'un an court à partir du moment où la nouvelle possession a commencé, si elle a eu lieu publiquement ou du jour où l'ancien possesseur en a pris connaissance si elle a commencé clandestinement.

II— De la protection de la possession

Art. 817— Celui qui est dépossédé d'un immeuble peut dans l'année qui suit la dépossession, demander à être réintégré dans sa possession. Si la dépossession est clandestine, le délai d'un an commence du jour où elle est découverte.

Celui qui possède pour autrui peut également demander à être réintégré dans la possession.

المادة 815 : تزول الحيازة إذا تخلى الحائز عن سيطرته الفعلية على الحق أي إذا فقد هذه السيطرة بأية طريقة أخرى.

المادة 816 : لا تزول الحيازة إذا حال مانع وقتي دون مباشرة الحائز للسيطرة الفعلية على الحق.

غير أن الحيازة تزول إذا استمر المانع سنة كاملة وكان ناشئاً عن حيازة جديدة وقعت رغم إرادة الحائز أو دون علمه وتحسب السنة من الوقت الذي بدأت فيه الحيازة الجديدة إذا بدأت علناً أو من يوم علم الحائز الأول بها إذا بدأت خفية.

2— حماية الحيازة

المادة 817 : يحوز ل嗾 العقار إذا فقد حيازته أن يطلب خلال السنة التالية لفقدانها، ردها إليه فإذا كان فقد الحيازة خفية بدأ سريان السنة من وقت اكتشاف ذلك.

ويجوز أيضاً أن يسترد الحيازة من كان حائزاً بالنيابة من غيره.

Art. 818- Si la possession de celui qui est dépossédé n'avait pas duré un an, il ne peut intenter la réintégrande contre l'auteur de la dépossession que si la possession de ce dernier n'est pas meilleure. Est meilleure la possession fondée sur un titre légitime. Si aucun des deux possesseurs n'a de titre, ou s'ils ont des titres d'égale valeur, la meilleure possession est la plus ancienne en date.

Si la possession a lieu par violence, le possesseur peut, dans tous les cas, intenter la réintégrande dans l'année qui suit la dépossession.

Art. 819- Celui qui est dépossédé peut, dans le délai légal, intenter la réintégrande contre le tiers, même de bonne foi, qui a reçu la chose usurpée.

Art. 820- Celui qui possède un immeuble durant une année entière, peut, s'il est troublé dans sa possession, exercer, dans l'année qui suit le trouble, une action en justice, pour le faire cesser.

Art. 821- Le possesseur d'un immeuble qui, après une année entière de possession, craint pour de justes raisons d'être troublé par de nouveaux travaux menaçant sa possession de ces travaux, à condition qu'ils ne soient pas terminés et qu'il ne soit pas écoulé

المادة 818 : إذا لم يكن من فقد الحيازة قد مضت على حيازته سنة على فقدها فلا يجوز له أن يسترد الحيازة إلا من لا يستند إلى حيازة أحد بالتفضيل، والحيازة الأحق بالتفضيل هي الحيازة القائمة على سند قانوني. فإذا لم يكن لدى أي من الحائزين سند أو تعادلت سناداتهما كانت الحيازة الأحق هي الأسبق في التاريخ.

للحائز في جميع الأحوال إذا فقد حيازته بالقوة أن يستردها خلال السنة التالية لفقدتها.

المادة 819 : للحائز أن يرفع في الميعاد القانوني دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة الشيء المغتصب منه ولو كان هذا الأخير حسن النية.

المادة 820 : من حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة ثم وقع له تعرض في حيازته حاز له أن يرفع خلال السنة دعوى بمنع التعرض.

المادة 821 : يجوز لمن حاز عقارا واستمر حائزا له مدة سنة كاملة وخشي لأسباب معقولة التعرض له من جراء أعمال جديدة تهدد حيازته أن يرفع الأمر إلى القاضي طالبا وقف هذه الأعمال بشرط أن لا تكون قد تمت ولم ينقض عام واحد على

une année depuis le commencement des travaux qui ont causé le dommage.

Le juge peut interdire ou autoriser la continuation des travaux. Dans les deux cas, il peut ordonner de fournir une caution appropriée pour répondre, dans le cas d'un jugement ordonnant la suspension de ces travaux, de la réparation du dommage causé par le fait de cette suspension, lorsqu'une décision définitive démontre que l'opposition à leur continuation était mal fondée, et, dans le cas d'un jugement ordonnant la continuation de ces travaux, de leur démolition en totalité ou en partie et de la réparation du dommage subi par le possesseur, lorsqu'il obtient un jugement définitif en sa faveur.

Art. 822— En cas de conflit entre plusieurs personnes sur la possession d'un même droit, celui qui a la possession matérielle est présumé en être provisoirement le possesseur, à moins qu'il n'ait acquis cette possession par les moyens dolosifs.

Art. 823— Le possesseur d'un droit est présumé en être le titulaire jusqu'à preuve contraire.

Art. 824— Est présumé de bonne foi le possesseur d'un droit qui ignore qu'il porte atteinte au droit d'autrui à moins

البدء في العمل الذي يكون من شأنه أن يحدث الضرر.

وللقاضي أن يمنع استمرار الأعمال أو أن يأذن في استمرارها وفي كلتا الحالتين يجوز للقاضي أن يأمر بتقديم كفالة مناسبة تكون في حالة صدور الحكم بالوقف ضماناً لصلاح الضرر الناشئ من هذا الوقف إذا تبين بحكم نهائي أن الاعتراض على استمرار الأعمال كان على غير أساس وتكون في حالة الحكم باستمرار الأعمال ضماناً لإزالة هذه الأعمال كلها أو بعضها للتعويض عن الضرر الذي يصيب الحاجز إذا حصل على حكم نهائي في مصلحته.

المادة 822 : إذا تنازع أشخاص متعددون في حيازة حق واحد اعتبرت بصفة مؤقتة أن حائزه هو من كانت له الحيازة المادية إلا إذا كان قد اكتسب هذه الحيازة عن طريق التدليس.

المادة 823 : الحاجز لحق يفرض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك.

المادة 824 : يفرض حسن النية لمن يحوز حقاً وهو يجهل أنه يتبع على حق الغير إلا إذا كان الجهل ناشئاً عن

que cette ignorance ne soit résultat d'une faute grave.

خطأ جسيم.

Si le possesseur est une personne morale, c'est la bonne ou la mauvaise foi de son représentant qui doit être prise en considération.

وإذا كان الحائز شخصاً معنوياً فالعبرة بنية من يمثله.

La bonne foi est toujours présumée jusqu'à preuve contraire.

ويفترض حسن النية دائماً حتى يقوم الدليل على العكس.

Art. 825- Le possesseur ne perd sa bonne foi que du moment où il sait que sa possession porte atteinte au droit d'autrui.

المادة 825: لا تزول صفة حسن النية من الحائز إلا من الوقت الذي يعلم فيه أن حيازته اعتداء على حق الغير.

La bonne foi cesse dès que les vices de la possession ont été notifiés au possesseur par acte introductif d'instance. Est réputé de mauvaise foi celui qui a usurpé par violence la possession d'autrui.

ويزول حسن النية من وقت إعلان الحائز بعيوب حيازته بعريضة افتتاح الدعوى، ويعد سيئة النية من اغتصاب حيازة الغير بالإكراه.

Art. 826- Sauf preuve contraire, la possession conserve le même caractère qu'elle avait lorsqu'elle a été acquise.

المادة 826: تبقى الحيازة محتفظة على الصفة التي كانت عليها وقت كسبها ما لم يقم الدليل على خلاف ذلك.

III- Des effets de la possession. De la prescription acquisitive

3 - آثار الحيازة والتقادم المكتسب

Art. 827- Celui qui exerce la possession sur une chose, mobilière ou immobilière, ou sur un droit réel mobilier ou immobilier sans qu'il en soit propriétaire ou le titulaire, en devient propriétaire si sa possession continue sans interruption pendant quinze ans.

المادة 827 : من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عيناً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكاً له أو خاصاً به صار له ذلك ملكاً إذا استمر حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع.

- قضية رقم 180876 بين (م) و (م ع) قرار 30-09-1998
قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أنه "من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكاً له أو خاص به صار له ذلك ملكاً إن استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع".

ومن الثابت - في قضية الحال - أن قضاة المجلس جعلوا التقاضي المكتسب مرهوناً بإجراء عقد الشهادة والقانون لا يشترط ذلك

- قضية رقم 40187 بين (ل ع أول ق) و (ل أول م) قرار 01-07-1987 م.ق
سنة 1990، عدد 4، ص 20، 21، 22 و 23 :

قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أن كسب الحقوق العينية المنقوله أو غير المنقوله بالتقاضي وفق أجله الطويل أو القصير، تتم إذا كانت الحيازة هادئة مستمرة بعنصرها المادي والمعنوي وغير غامضة وخلالية من العيوب مستندة إلى سبب صحيح، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد تطبيقاً خاطئاً للقانون.

لما كان قضاة الإستئناف في قضية الحال أيدوا الحكم المستأنف لديهم القاضي برفض دعوى التقاضي المكتسب دون أن يتأكروا من شروطه، أو يحددوه مدته الطويلة أو القصيرة، وأغفلوا بيان الفعل الحقيقي للحيازة بالإضافة إلى عدم وصفهم للتقاضي الذي اعتمدوه، يكونون بقضائهم كما فعلوا أخطأوا في تطبيق القانون.

ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

- قضية رقم 148511 بين (ب ر) و (ب ع) قرار 25-06-1997
قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أنه ينشأ حق الإرتفاق على الموضع الطبيعي للأمكنة، أو يكتسب بعقد شرعي أو بالميراث إلا أنه لا يكتسب بالتقاضي إلا الإرتفاقات الظاهرة بما فيها المرور، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بخرق و الخطأ في تطبيق القانون ليس في محله. ولما كان ثابتاً - في قضية الحال - أن قضاة المجلس لما قضوا بترجح الوضعية المادية والموضع الطبيعي للأمكنة حول الإرتفاق المتنازع عليه وجعله مشتركاً بينهما ما دامت قنوات صرف المياه لكلا الطرفين تمر عبر هذا المرفق المشترك وغياب اتفاق مكتوب بين الطرفين يحدد الإرتفاق ونوعيته. فإن القضاة بقضائهم كما فعلوا أحسنتوا تطبيق القانون ولم يخالفوه.

de bonne foi et en vertu d'un titre sur un immeuble ou sur un droit réel immobilier, la prescription acquisitive est de dix ans.

La bonne foi n'est nécessaire qu'au moment de l'acte translatif du droit.

Le juste titre est un acte émanant d'une personne qui n'est pas le propriétaire de la chose ou le titulaire du droit à prescrire. Il doit être publié.

عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقتربة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكتسب تكون عشر سنوات. ولا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق.

والسند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم. ويجب إشهار السند.

Art. 829— Dans tous les cas, on ne peut prescrire les droits successoraux que par une possession de trente-trois ans.

المادة 829 : لا تكتسب بالتقادم في جميع الأحوال الحقوق الميراثية إلا إذا دامت الحيازة ثلاثة وثلاثين سنة.

- قضية رقم 232678 بين (ذ ل) و (و ل) قرار 22-02-2000 م.ق. 2001، عدد 1، ص 264، 265، 266، 267 و 267.

- قرار المحكمة العليا :

ليس في القانون أو الشروع ما ينص على أن للوارث حق التملك بالتقادم نصيبي غيره من الورثة متى استوفى وضع يده الشروط الواردة في القانون. وإن القضاء باستبعاد تطبيق المادة 829 من القانون المدني على قضية الحال رغم الحبس الذي أقامه الحاج لزوجته وأولاده يعد تطبيقا صحيحا للقانون.

المادة 830 : إذا ثبت قيام الحيازة في وقت سابق معين وكانت قائمة في الحال فإن ذلك يكون قرينة على قيامها في المدة ما بين الزمنين ما لم يقدم دليلا على خلاف ذلك.

المادة 831 : ليس لأحد أن يكتسب بالتقادم على خلاف سنته على أنه لا يستطيع

Art. 830— La possession actuelle dont

l'existence à un moment antérieur déterminé a été établie, est présumée avoir existé durant l'intervalle, à moins d'une preuve contraire.

Art. 831— Nul ne peut prescrire contre son titre, en ce sens que l'on ne peut

point se changer à soi-même, la cause et le principe de sa possession.

Toutefois, on peut acquérir par prescription si le titre de la possession est interverti, soit par le fait d'un tiers, soit par suite de la contradiction opposée par le possesseur au droit du propriétaire; mais en pareil cas, la prescription ne court qu'à partir de l'inversion du titre.

Art. 832— En ce qui concerne le calcul du délai de la prescription, sa suspension ou son interruption, le fait de s'en prévaloir en justice, la renonciation à la prescription et la convention relative à la modification du délai, les règles de la prescription extinctive, en tant qu'elles ne sont pas incompatibles sous réserve des dispositions suivantes.

Art. 833— Quel que soit le délai de la prescription acquisitive, elle est suspendue s'il existe une cause de suspension.

Art. 834— La prescription acquisitive est interrompue si le possesseur abandonne ou perd la possession même par le fait d'un tiers.

Toutefois, la prescription n'est pas interrompue par la perte de la possession si le possesseur recouvre la possession dans l'année ou intente la

أحد أن يغير بنفسه لنفسه سبب حيازته ولا الأصل الذي تقوم عليه.

غير أنه يستطيع أن يكسب بالتقادم إذا تغيرت صفة حيازته إما بفعل الغير أو بفعل منه يعتبر معارضه لحق المالك ولكن في هذه الحالة لا تسرى مدة التقادم إلا من تاريخ هذا التغيير.

المادة 832 : تسرى قواعد التقادم المنسقط على التقادم المكتسب فيما يتعلق بحساب المدة ووقف التقادم وانقطاعه والتمسك به أمام القضاء والتنازل عنه والاتفاق على تعديل المدة وذلك بالقدر الذي لا تتعارض فيه هذه القواعد مع طبيعة التقادم المكتسب ومع مراعاة الأحكام التالية :

المادة 833 : يوقف التقادم المكتسب أيا كانت مدتة إذا وجد سبب لوقفه.

المادة 834 : ينقطع التقادم المكتسب إذا تخلى الحاجز عن حيازته أو فقدها ولو بفعل الغير.

غير أن التقادم لا ينقطع بفقد الحيازة إذا استردها الحاجز خلال سنة أو رفع دعوى باستردادها في هذا الميعاد.

réintégrande dans le même délai.

IV– De l'acquisition des meubles par la possession

– 4 – تملك المنقول بالحيازة

المادة 835 : من حاز بسند صحيح منقولاً أو حقا عينياً على المنقول أو سنداً لحامله فإنه يصبح مالكا له إذا كان حسن النية وقت حيازته.

Art. 835– Celui qui possède en vertu d'un juste titre une chose mobilière, un droit réel mobilier ou un titre au porteur, en devient propriétaire ou titulaire si, au moment où il a pris possession, il était de bonne foi.

إذا كان حسن النية والسنن الصحيح قد توافر لدى الحائز في اعتباره الشيء خالياً من التكاليف والقيود العينية فإنه يكسب ملكية الشيء خالية من هذه التكاليف والقيود العينية.

Si le possesseur a, de bonne foi et en vertu d'un juste titre, possédé la chose comme étant libre de toutes charges ou limitations réelles, il en acquiert la propriété libre de telles charges ou limitations.

والحيازة في ذاتها قرينة على وجود السنن الصحيح وحسن النية ما لم يقم دليل على خلاف ذلك.

المادة 836 : يجوز لمالك المنقول أو السنن لحامله إذا فقده أو سرق منه أن يسترد منه يكون حائزاً له بحسن النية وذلك في أجل ثلاث سنوات من وقت الضياع أو السرقة.

إذا كان الشيء الضائع أو المسروق قد وجد في حيازة من اشتراه بحسن النية في "السوق بالمزاد العلني أو اشتراه من يتجاجر في مثله فإن له أن يطالب منه يسترد الشيء أن يرد الثمن الذي دفعه.

Si la chose perdue ou volée se trouve entre les mains d'une personne qui l'a achetée de bonne foi sur le marché,

aux enchères publiques ou à un marchand qui fait le commerce de choses semblables, cette personne peut demander à celui qui revendique la

chose, de lui rembourser le prix qu'elle a payé.

V— De l'acquisition des fruits par la possession

Art. 837— Le possesseur acquiert les fruits perçus tant qu'il est de bonne foi.

Les fruits naturels ou industriels sont réputés perçus du jour où ils sont séparés. Quant aux fruits civils, ils sont réputés perçus au jour le jour.

Art. 838— Le possesseur de mauvaise foi répond de tous les fruits qu'il a perçu ou qu'il a négligé de percevoir, à partir du moment où il est devenu de mauvaise foi. Toutefois, il peut se faire rembourser les frais de production effectués par lui.

VI— De la réparation des dépenses

Art. 839— Le propriétaire auquel la chose est restituée, doit payer au possesseur toutes les dépenses nécessaires que celui-ci a faites.

Pour ce qui est des dépenses utiles, les dispositions des articles 784 et 785 sont applicables.

Si les dépenses sont voluptueuses, le possesseur n'a rien à réclamer. Toutefois, il peut enlever les ouvrages qu'il a faits à condition de restituer la

5— تملك الثمار بالحيازة

المادة 837 : يكسب الحائز ما يقبضه من الثمار ما دام حسن النية.

وتعتبر الثمار الطبيعية أو الصناعية مقبوضة من يوم فصلها. أما الثمار المدنية فتعتبر مقبوضة يوم فيوما.

المادة 838 : يكون الحائز سيء النية مسؤولاً عن جميع الثمار التي قبضها أو قصر في قبضها من الوقت الذي أصبح فيه سيء النية. غير أنه يجوز له أن يسترد ما أنفقه في إنتاجها.

6— استرداد المصاروفات

المادة 839 : على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يدفع إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصاروفات الالزمة.

وفيما يرجع إلى المصاروفات النافعة تطبق المادتان 784 و 785.

وإذا كانت المصاروفات كمالية فليس للحائز أن يطالب بشيء منها غير أنه يجوز له أن يزيل ما أحدهه من المنشآت بشرط أن يرد الشيء

chose dans son état primitif, à moins que le propriétaire ne préfère les maintenir moyennant le paiement de leur valeur en état de démolition.

Art. 840— Celui qui reçoit la possession d'un précédent propriétaire ou possesseur peut, s'il prouve avoir remboursé les impenses à ce dernier, les réclamer à celui qui revendique la chose.

Art. 841— Le juge peut, à la demande du propriétaire choisir le moyen qu'il estime opportun pour le remboursement des dépenses prévues aux articles 839 et 840. Il peut aussi décider que le remboursement soit effectué par des versements périodiques pourvu que les garanties nécessaires soient fournies. Le propriétaire peut se libérer de cette obligation en payant d'avance une somme égale au montant de ces versements.

VII— De la responsabilité en cas de perte

Art. 842— Si le possesseur a, de bonne foi, joui de la chose conformément à son droit présumé, il ne doit de ce chef aucune indemnité à celui auquel il est tenu de la restituer.

Il ne répond de la perte de la chose ou de sa détérioration que jusqu'à concurrence du profit qu'il a tiré en raison de

بحالته الأولى إلا إذا اختار المالك أن يستبقيها مقابل دفع قيمتها في حالة الهدم.

المادة 840 : يجوز لمن تلقى الحياة من مالك أو حائز سابق وأثبت أنه دفع إليه ما أنفق من المصارييف أن يطالب بها من يسترد الشيء .

المادة 841 : يجوز للقاضي بناء على طلب المالك أن يختار ما يراه مناسباً للوفاء بالمصاريف المنصوص عليها في المادتين 839 و 840 وله أيضاً أن يقدر بأن يكون الوفاء على أقساط دورية بشرط تقديم الضمانات اللازمة، وللمالك أن يتخلل من هذا الإلتزام إذا سبق مبلغاً يساوي قيمة هذه الأقساط .

7 — المسؤلية في حالة الهملاك

المادة 842 : إذا كان الحائز حسن النية وانتفع بالشيء وفقاً لما يحسبه من حقه فلا يكون مسؤولاً تجاه من هو ملزم برد الشيء عن أي تعويض بسبب هذا الإنفاق.

ولا يكون الحائز مسؤولاً عما يصيب الشيء من هلاك أو تلف إلا بقدر ما عاد عليه من فائدة ترتب عن هذا

sa perte ou de sa détérioration.

الهلاك أو التلف.

Art. 843— Si le possesseur est de mauvaise foi, il répond de sa perte de la chose ou de sa détérioration, même résultant d'un cas fortuit ou de force majeure à moins qu'il ne soit prouvé qu'elles se seraient produites même si la chose eut été en la possession de celui qui la revendique.

المادة 843 : إذا كان الحائز سيئ النية فإنه يكون مسؤولاً عن هلاك الشيء أو تلفه ولو كان ذلك ناشئاً عن حادث مفاجئ إلا إذا ثبت أن الشيء كان يهلك أو يتلف ولو بقي في يد من يستحقه.

TITRE II Des démembrements du droit de propriété

Chapitre I De l'usufruit, de l'usage et de l'habitation

I— De l'usufruit

Art. 844— Le droit d'usufruit peut être acquis par revendication, par préemption, par prescription, ou en vertu de la loi.

L'usufruit peut être légué à des personnes successives si elles sont en vie au moment du legs; il peut être également légué à l'enfant simplement conçu.

Art. 845— Les droits et obligations de l'usufruitier sont régis par le titre constitutif de l'usufruit ainsi que par les dispositions des articles suivants.

الباب الثاني جزءة حق الملكية

الفصل الأول حق الإنفاق وحق الاستعمال وحق السكن

1— حق الإنفاق

المادة 844 : يكسب حق الإنفاق بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون.

يجوز أن يوصى بحق الإنفاق لأشخاص متعاقدين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية كما يجوز أن يوصى به للحمل المستحسن.

المادة 845 : يراعى في حقوق المنتفع والتزاماته السند الذي أنشأ حق الإنفاق وكذلك الأحكام المقررة في المواد التالية.

Art. 846- Les fruitiers de la chose grevée par le droit d'usufruit, sont acquis à l'usufruitier en proportion de la durée de son usufruit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 839.

Art. 847- L'usufruitier doit user de la chose dans l'état où il l'a reçue et suivant sa destination; il doit observer les règles d'une bonne administration.

Le propriétaire peut s'opposer à tout acte d'usage illicite ou non conforme à la nature de la chose. S'il prouve que ses droits sont en danger, il peut exiger des sûretés. Si l'usufruitier ne les fournit pas ou si, malgré l'opposition du propriétaire, il continue à faire de la chose un usage illicite ou non conforme à sa nature, le juge peut la lui retirer et la remettre à un tiers pour l'administrer; il peut même, suivant la gravité des circonstances, mettre fin au droit d'usufruit à la demande du propriétaire sans préjudice des droits des tiers.

Art. 848- L'usufruitier est tenu, durant sa jouissance, de toutes les charges ordinaires imposées au fonds objet de l'usufruit ainsi que de toutes les impenses que nécessitent les travaux d'entretien.

Quant aux charges extraordinaires et grosses réparations qui ne sont pas la

المادة 846 : ثمار الشيء المنتفع به تكون للمنتفع بقدر مدة انتفاعه مع مراعاة أحكام الفقرة الثانية من الماده 839.

المادة 847 : على المنتفع أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمه بها وبحسب ما أعد له وأن يديره إدارة حسنة.

وللملك أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء. فإذا أثبت أن حقوقه في خطر جاز له أن يطالب بتقديم تأمينات فإن لم يقدمها المنتفع أو استمر على الرغم من اعتراض الملك في استعمال الشيء استعملاً غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء فللقاضي أن ينزع العين من تحت يده وأن يسلمها إلى الغير ليتولى إدارتها بل له تبعاً لخطورة الحال أن يقرر انتهاء حق الانتفاع دون إخلال بحقوق الغير.

المادة 848 : يلزم المنتفع أثناء انتفاعه بكل ما يعرض على العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة وبكل النفقات التي تقتضيها أعمال الصيانة.

أما التكاليف غير المعتادة والإصلاحات الجسمية التي لم تنشأ

conséquence de la faute de l'usufruitier, elles incombent au nu-propriétaire, et l'usufruitier doit lui tenir compte des sommes qu'il a déboursées à la répétition du capital à la fin de l'usufruit.

Art. 849— L'usufruitier doit veiller à la conservation de la chose en bon père de famille.

Il répond de la perte de la chose survenue même par suite d'une cause qui ne lui est pas imputable, s'il a tardé à la restituer au nu-propriétaire après la fin de l'usufruit.

Art. 850— Si la chose périt, se détériore ou exige de grosses réparations dont les frais incombent au nu-propriétaire, ou nécessite une mesure de protection contre un péril imprévu, l'usufruitier doit en aviser sans délai le nu-propriétaire; il doit l'aviser également si un tiers prétend à un droit sur la chose même.

Art. 851— Si l'usufruit a pour objet des choses mobilières, celles-ci doivent être inventoriées et l'usufruitier doit en fournir caution. À défaut de caution, ces choses sont vendues et le prix en est placé en fonds publics dont le revenu est attribué à l'usufruitier.

L'usufruitier qui a fourni caution peut user des choses consomptibles à

عن خطأ المنتفع فإنها تكون على المالك ويلتزم بأن يؤدي للمالك فوائد ما أنفقه في ذلك، وإذا كان المنتفع هو الذي قام بالإنفاق، كان له استرداد رأس المال عند انتهاء حق الانتفاع.

المادة 849 : يجب على المنتفع أن يبذل من العناية في المحافظة على الشيء ما يبذل الشخص العادي،

وهو مسؤول عن هلاك الشيء ولو بسبب لا ينسب إليه إن تأخر عن ردء إلى مالكه بعد انتهاء حق الانتفاع.

المادة 850 : إذا هلك الشيء أو تلف أو احتاج إلى إصلاحات كبيرة مما يجب على المالك أن يتحمل نفقاته أو احتاج إلى اتخاذ إجراء يقيه من خطر غير متوقع فعلى المنتفع أن يبادر بإخطار المالك وعليه إخطاره أيضاً إذا ادعى أجنبي بحق على الشيء نفسه.

المادة 851 : إذا كان المال المقرر عليه حق الانتفاع منقولاً وجب جرده ولزمه المنتفع تقديم كفالة به فإن لم يقدمها بيع المال ووظف ثمنه في شراء سندات عامة يستولى المنتفع على أرباحها،

وللمنتفع الذي قدم الكفالة أن يستعمل الأشياء القابلة للاستهلاك

charge pour lui de les remplacer à la fin de l'usufruit; le croît des bêtes ayant péri par cas fortuit ou force majeure.

Art. 852— Le droit d'usufruit prend fin par l'expiration du terme fixé. À défaut de fixation d'un terme, il est censé être constitué pour la vie de l'usufruitier. Il s'éteint, en tout cas, par le décès de l'usufruitier même avant l'expiration du terme fixé.

Si la terre grevée par l'usufruit est occupée, à l'expiration du terme ou au décès de l'usufruitier par des récoltes sur pied, elle est laissée à l'usufruitier ou à ses héritiers jusqu'à la maturité des récoltes, à charge pour eux de payer le loyer de la terre pour cette période.

Art. 853— L'usufruit s'éteint par la perte de la chose ; toutefois, il se transporte de la chose détruite sur sa contre-valeur éventuelle.

Si la perte n'est pas due à la faute du nu-propriétaire, celui-ci n'est pas tenu de rétablir la chose. Mais s'il la rétablit, l'usufruit renait au profit de l'usufruitier; lorsque la perte ne lui est pas imputable, dans ce cas, l'alinéa 2 de l'article 848 s'applique.

Art. 854— Le droit d'usufruit s'éteint par le non-usage pendant quinze ans.

بشرط أن يرد بدلها عند انتهاء حقه في الانتفاع، وله نتاج المواشي بعد أن يعرض منها ما هلك من الأصل بسبب حادث مفاجئ أو قوة قاهرة.

المادة 852 : ينتهي حق الانتفاع بانقضائه الأجل المعين، فإن لم يعين أجل عد مقررا الحياة المنتفع، وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضائه الأجل المعين،

وإذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضائه الأجل أو عند موت المنتفع بزرع قائم أبقيت للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع بشرط أن يدفعوا أجرة إيجار الأرض عن هذه الفترة من الزمن.

المادة 853 : ينتهي حق الانتفاع بهلاك الشيء إلا أنه ينتقل من الشيء الهالك إلى ما قد يقبل قيمته.

وإذا لم يكن الهلاك راجعا إلى خطأ المالك فلا يجرأ المالك على إعادة الشيء إلى أصله ولكنه إذا أعاده رجع حق الانتفاع إلى المنتفع إذا لم يكن الهلاك بسببه وفي هذه الحالة تطبق الفقرة الثانية من المادة 848.

المادة 854 : ينتهي حق الانتفاع بعدم الاستعمال مدة خمسة عشر سنة.

II- De l'usage et de l'habitation**2 - حق الاستعمال وحق السكن**

Art. 855- L'étendue du droit d'usage et du droit d'habitation se détermine selon les besoins personnels du titulaire du droit et ceux de sa famille sans préjudice des règles établies par le titre constitutif du droit.

المادة 855: نطاق حق الاستعمال وحق السكن يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته لخاصة أنفسهم وذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقررها السند المنشئ للحق.

Art. 856- Les droits d'usage et d'habitation ne peuvent être cédés à des tiers à moins d'une clause expresse ou d'un motif grave.

المادة 856 : لا يجوز التنازل للغير عن حق الاستعمال وحق السكن إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي.

Art. 857- Sous réserve des dispositions précédentes, les règles qui régissent le droit d'usufruit, s'appliquent aux droits d'usage et d'habitation, dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec la nature de ces droits.

المادة 857 : تسري القواعد الخاصة بحق الانتفاع على حق الاستعمال وحق السكن متى كانت لا تتعارض مع طبيعة هذين الحقين وذلك مع مراعاة الأحكام المتقدمة.

III- De l'usage des terres allouées par l'État**3 - استغلال الأراضي التي تمنحها الدولة**

Art. 858 à 861- Abrogés.

المواد 858 إلى 861 : ملغاة.

IV- De l'usage des terres allouées aux membres des collectifs**4 - حق استعمال الأرضي الممنوحة لأعضاء المجموعات**

Art. 862 à 866- Abrogés (*par la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987*) déterminant le mode d'exploitation des terres agricoles du domaine national et fixant les droits et obligations des pro-

المواد 862 إلى 866: ملغاة (بالقانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987) يتضمن ضبط كيفية استغلال الأرضي الفلاحي التابع للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين

ducteurs.

وواجباتهم.

Chapitre II Des servitudes

الفصل الثاني حق الإرتفاق

Art. 867— La servitude est un droit qui limite la jouissance d'un fonds au profit d'un autre fonds appartenant à un autre propriétaire. Elle peut être constituée sur un domaine de l'État dans la mesure où elle n'est pas incompatible avec l'usage auquel ce fonds est destiné.

المادة 867 : الإرتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويحوز أن يترتب الإرتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال.

Art. 868— Le droit de servitude dérive de la situation matérielle des lieux ou s'acquiert par acte juridique ou par succession.

Toutefois, ne peuvent être acquises par prescription que les servitudes appartenantes, y compris la servitude de passage.

المادة 868 : ينشأ حق الإرتفاق عن الموقع الطبيعي للأمكنته، أو يكسب بعقد شرعي أو بالميراث

إلا أنه لا تكسب بالتقادم إلا بالإرتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور.

Art. 869— Les servitudes apparentes peuvent également être constituées en vertu de la destination du père de famille.

Il y a destination du père de famille lorsqu'il est prouvé, par tout moyen de preuve, que le propriétaire de deux fonds séparés, a établi entre eux une marque apparente créant ainsi un rapport de subordination de nature à indiquer l'existence d'une servitude si les deux fonds appartenaient à ces propriétaires différents. Dans ce cas, si les deux fonds passent entre les mains de

المادة 869 : يجوز أيضا في الإرتفاقات الظاهرة أن ترتب بالخصوص من المالك الأصلي.

ويكون التخصيص من المالك الأصلي إذا تبين بأي طريقة من طرق الإثبات أن المالك لعقارين متصلين قد أقام بينهما علامة ظاهرة فأنشأ بذلك علاقة تبعية بينهما من شأنها أن تدل على وجود إرتفاق لو أن العقارين كانوا مملوκين لمالكين مختلفين. في هذه الحالة إذا انتقل العقاران إلى ملاك مختلفين دون تغيير في

propriétaires sans modification de leur état, la servitude est censée constituée activement et passivement au profit et à la charge des deux fonds, à moins d'une clause expresse contraire.

Art. 870— À moins de convention contraire, la stipulation de certaines restrictions à la faculté du propriétaire du fonds d'y éléver dessus d'une certaine hauteur ou au-delà d'une superficie déterminée, crée des servitudes qui grèvent des fonds au profit des fonds voisins dans l'intérêt desquels ces restrictions ont été imposées. Toute violation de ces restrictions peut donner lieu à des réparations en nature. Toutefois, la condamnation peut se réduire à la réparation du préjudice, si le tribunal estime ce mode de réparation préférable.

حالتهما عد الإرتفاق مرتبًا بين العقارين لهما وعليهما ما لم يكن شمة شرط صريح يخالف ذلك.

المادة 870 : إذا فرضت قيود معينة تحد من حق مالك العقار في البناء عليه كيف شاء كأن يمنع من تجاوز حد معين في الإرتفاق بالبناء أو في مساحة رقعته فإن هذه القيود تكون حقوق إرتفاق على هذا العقار لفائدة العقارات المجاورة التي فرضت لمصلحتها هذه القيود هذا ما لم يكن هناك اتفاق يخالف ذلك.
وكل مخالفة لهذه القيود قد تجعل محل المطالبة بإصلاحها عينا إلا أنه يجوز الاقتصار على الحكم بالتعويض إذا اقتضى رأي المحكمة اختيار هذه الطريقة للتعويض.

Art. 871— Les servitudes sont soumises aux règles établies dans leur titre de constitution, aux usages des lieux et aux dispositions suivantes.

المادة 871 : تخضع حقوق الإرتفاق للقواعد المقررة في سند تأسيسها ولما جرى به عرف الجهة، وللأحكام التالية.

- قضية رقم 153436 بين(ن ج) و(د م ومن معه) قرار 24-06-1997
- قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانونا أنه يمكن لكل شريك على الشيوع أن يتخذ أي إجراء يراه ضروريا لحفظ الشيء المشاع ولو كان بغير موافقة باقي الشركاء .
ومن ثم فإن قضاة الموضوع لما رفضوا طلب الشريك على الشيوع بمراجعة الإيجار للحفاظ على المال المشاع يكونون قد أساوا تطبيق القانون .

Art. 872- Le propriétaire du fonds dominant a le droit d'entreprendre les travaux nécessaires pour user de son droit de servitude et pour le conserver; il doit exercer ce droit de la manière la moins dommageable pour le fonds servant.

Les besoins nouveaux du fonds dominant ne peuvent entraîner aucune aggravation de la servitude.

Art. 873- Le propriétaire du fonds servant n'est pas tenu de faire des ouvrages au profit du fonds dominant, à moins qu'il ne s'agisse d'ouvrages accessoires qu'exige l'exercice normal de la servitude, sauf stipulation contraire.

Art. 874- Les frais des ouvrages nécessaires à l'exercice et à la conservation de la servitude sont à la charge du propriétaire du fonds dominant, sauf stipulation contraire.

Si le propriétaire du fonds servant est chargé de faire ces ouvrages à ses frais, il a toujours la faculté de se libérer de cette charge en abandonnant le fonds servant, en totalité ou en partie, au propriétaire du fonds dominant.

Si les ouvrages profitent également au propriétaire du fonds servant, les frais d'entretien incombent aux deux parties en proportion du profit tiré par chacune d'elles.

Art. 875- Le propriétaire du fonds ser-

ل المادة 872 : لمالك العقار المرتفق أن يجري من الأعمال ما هو ضروري لاستعمال حقه في الإرتفاق ويحفظه، ويجب عليه أن يباشر هذا الحق على الوجه الذي ينشأ عنه أخف الضرر للعقار المرتفق به.

ولا يجوز أن يتربّ على ما يوجد من حاجات العقار المرتفق أي زيادة في عبء الإرتفاق.

المادة 873 : لا يلزم مالك العقار المرتفق به أن يقوم بمنشآت لمصلحة العقار المرتفق إلا إذا كانت المنشآت إضافية يقتضيها استعمال الإرتفاق على الوجه المأثور ما لم يوجد شرط يخالف ذلك.

المادة 874 : تكون نفقة المنشآت اللازمة لاستعمال حق الإرتفاق والمحافظة عليه على مالك العقار المرتفق، ما لم يشترط خلاف ذلك.

وإذا كان مالك العقار المرتفق به هو المكلف بأن يقوم بتلك المنشآت على نفقته جاز له دائمًا أن يتخلص من هذا التكليف بالتخلي عن العقار المرتفق به كله أو بعضه لمالك العقار المرتفق.

وإذا كانت المنشآت نافعة أيضًا لمالك العقار المرتفق به كانت نفقة الصيانة على الطرفين بنسبة ما يعود على كل منها من الفائدة.

المادة 875 : لا يجوز لمالك العقار

vant ne peut rien faire qui puisse diminuer l'usage de la servitude ou la rendre plus incommode. Il ne peut, notamment, ni changer la condition actuelle des lieux, ni remplacer l'endroit désigné ordinairement pour l'usage de la servitude par un autre.

Toutefois, si l'endroit originairement désigné devient tel qu'il en résulte une aggravation de la charge de la servitude ou tel que la servitude constitue un obstacle à la réalisation d'améliorations dans le fonds servant, le propriétaire de ce fonds peut demander que la servitude soit transportée sur une autre partie du fonds ou sur un autre fonds lui appartenant ou appartenant à un tiers avec le consentement de ce dernier, pourvu que l'usage de la servitude dans le nouvel endroit soit aussi commode au propriétaire du fonds dominant qu'il était dans l'endroit précédent.

المرتفق به أن يعمل شيئاً يؤدي إلى الإنناص من استعمال حق الإرتفاع أو أن يجعله شاقاً، ولا يجوز له بوجه أخص أن يغير من الوضع القائم أو أن يبدل الموضع المعين أصلاً لاستعمال حق الإرتفاع بموضع آخر.

غير أنه إذا كان الموضع الذي عين أصلاً قد أصبح من شأنه أن يزيد في عبء الإرتفاع، أو أصبح الإرتفاع مانعاً من إحداث تحسينات في العقار المرتفق به فلملك هذا العقار أن يطلب نقل الإرتفاع إلى موضع آخر من العقار، أو على عقار آخر يملكه هو أو يملكه أجنبي إذا كان استعمال الإرتفاع في وضعه الجديد ميسوراً لمالك العقار المرتفق بالقدر الذي كان ميسوراً به في وضعه السابق.

- قضية رقم 195764 بين (ب ر ومن معه) و (ك ي ومن معه) قرار 26-04-2000 م.ق. سنة 2000، عدد 2، ص 159، 160، 161 و 162

- قرار المحكمة العليا :

من المقرر قانوناً أنه لا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يعمل شيئاً يؤدي إلى الإنناص من استعمال حق الإرتفاع. أو يغير من الوضع القائم ومن المقرر كذلك " أنه لا يجوز لصاحب العقار المحصور تغيير قاعدة الإرتفاع

إن القرار المطعون فيه لما قرر فتح الممر للمشاة والمركبات بعد أن أثبتت أن الممر المتنازع عليه كان موجوداً منذ 1972 وقد تم سده بالبناء من طرف المدعين لمنع المدعي عليه في الطعن من المرور قد طبق القانون تطبيقاً سليماً لأنه لا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يعمل شيئاً يؤدي إلى الإنناص من استغلال حق ارتفاع أو تغيير قاعدة الإرتفاع.

و متى كان كذلك يتغير التصرير برفض الطعن.

Art. 876– Si le fonds dominant est divisé, la servitude subsiste au profit de chaque parcelle, pourvu que les charges du fonds servant n'en soient pas aggravées.

Toutefois, si la servitude ne profite en fait qu'à l'une des parcelles, le propriétaire du fonds servant peut demander qu'elle soit éteinte relativement aux autres parcelles.

Art. 877– Si le fonds servant est divisé, la servitude continue à en grever chaque parcelle.

Toutefois, si la servitude ne s'exerce pas et ne peut s'exercer en fait sur certaines parcelles, le propriétaire de chacune d'elles peut demander qu'elle soit éteinte quant à la parcelle qui lui appartient.

Art. 878– Les droits de servitudes s'éteignent par l'expiration du terme fixé, par la perte totale du fonds servant ou la réunion du fonds servant et du fonds dominant entre les mains d'un même propriétaire. Toutefois, la servitude renaît si la réunion des deux fonds vient à cesser.

Art. 879– Les servitudes s'éteignent par le non-usage pendant dix ans; si la servitude est établie au profit d'un bien successoral d'une communauté de famille, elle s'éteint par le non-

المادة 876 : إذا جزء العقار المرتفق بقي الإرتفاق مستحقاً لكل جزء منه ما لم يزيد ذلك عبء تكاليف العقار المرتفق به.

غير أنه إذا كان الإرتفاق لا يفيد في الواقع إلا جزءاً من هذه الأجزاء جاز لمالك العقار المرتفق به أن يطلب زوال هذا الإرتفاق عن الأجزاء الأخرى.

المادة 877 : إذا جزء العقار المرتفق به بقي حق الإرتفاق واقعاً على كل جزء منه.

غير أنه إذا كان حق الإرتفاق لا يستعمل في الواقع على بعض هذه الأجزاء وكان لا يمكن أن يستعمل عليها، فلملك كل جزء منها أن يطلب زوال هذا الإرتفاق عن الجزء الذي يملكه.

المادة 878 : تنتهي حقوق الإرتفاق بانقضاء الأجل المحدد، وبهلاك العقار المرتفق به هلاكاً تماماً أو باجتماع العقار المرتفق به والعقارات المرتفقة في يد مالك واحد، ويعود حق الإرتفاق إذا زال اجتماع العقارين.

المادة 879 : ينتهي حق الإرتفاق بعدم استعماله لمدة عشر سنوات، كما ينتهي أيضاً بعدم استعماله لمدة ثلاثة وثلاثين سنة إذا كان الإرتفاق مقرراً لمصلحة مال موروث تابع

usage pendant trente-trois ans. Le mode d'exercice du droit de servitude peut être modifié par la prescription comme la servitude même.

L'exercice de la servitude par l'un des co-propriétaires par indivis du fonds dominant interrompt la prescription au profit des autres co-propriétaires. De même, la suspension de la prescription au profit de l'un de ces co-propriétaires la suspend au profit des autres.

Art. 880- La servitude prend fin si l'état des choses se modifie de sorte qu'on ne peut plus user de ce droit. Elle renaît si les choses sont rétablies de manière qu'on puisse en user, à moins qu'elle ne soit éteinte par le non-usage.

Art. 881- Le propriétaire du fonds servant peut se libérer totalement ou partiellement de la servitude si celle-ci a perdu toute utilité pour le fonds dominant ou si elle ne conserve qu'une utilité réduite hors de proportion avec les charges imposées au fonds servant.

لعائلة، وكما يسقط حق الإرتفاق بالتقادم، فإنه يجوز كذلك بالطريقة ذاتها أن يعدل من الكيفية التي يستعمل بها.

وإذا ملك العقار المرتفق شركاء على الشيوع فانتفاع أحدهم بالإرتفاق يقطع التقادم لمصلحة الباقيين كما أن وقف التقادم لمصلحة أحد هؤلاء الشركاء يجعله موقوفاً لمصلحة الباقيين.

المادة 880: ينتهي حق الإرتفاق إذا تغير وضع الأشياء بحيث تصبح في حالة لا يمكن فيها استعمال هذا الحق، ويعود إذا عادت الأشياء إلى وضع يمكن معه استعمال الحق إلا أن يكون قد انتهى بعدم الاستعمال.

المادة 881 : يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يتحرر من الإرتفاق كله أو ببعضه إذا فقد الإرتفاق كل منفعة للعقار المرتفق أو إذا لم تبق له سوى فائدة محدودة لا تتناسب مع الأعباء الواقعية على العقار المرتفق به.

الكتاب الرابع

الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية

الباب الأول

الرهن الرسمي

LIVRE IV DES DROITS RÉELS ACCES- SOIRES OU DES SÛRETÉS RÉELLES

TITRE I De l'hypothèque

Art. 882— Le contrat d'hypothèque est le contrat par lequel le créancier acquiert sur un immeuble affecté au paiement de sa créance, un droit réel qui lui permet de se faire rembourser par préférence aux créanciers inférieurs en rang, sur le prix de cet immeuble en quelque main qu'il passe.

Chapitre I De la constitution de l'hypothèque

Art. 883— L'hypothèque ne peut être constituée qu'en vertu d'un acte authentique, d'un jugement ou de la loi. Sauf stipulation contraire, les frais de l'acte sont à la charge du constituant.

Art. 884— Le constituant peut être le débiteur lui-même ou un tiers qui consent l'hypothèque dans l'intérêt du débiteur.

Dans les deux cas, le constituant doit être propriétaire de l'immeuble à hypothéquer et capable de l'aliéner.

Art. 885— Demeure valable au profit du créancier hypothécaire, l'hypo-

المادة 882 : الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقاً عينياً، على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان.

الفصل الأول

إنشاء الرهن

المادة 883 : لا ينعقد الرهن إلا بعد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون. وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك.

المادة 884 : يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصاً آخر يقدم رهناً لمصلحة المدين.

وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكاً للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه.

المادة 885 : يبقى صحيحاً لمصلحة الدائن المرتهن، الرهن الصادر من

thèque consentie par un propriétaire dont le titre de propriété vient à être résolu, résilié ou aboli pour toute autre cause, s'il est établi que le créancier hypothécaire était de bonne foi lors de la conclusion de l'acte d'hypothèque.

Art. 886— Sauf disposition contraire, l'hypothèque ne peut être constituée que sur des immeubles.

L'immeuble hypothéqué doit être dans le commerce et susceptible d'être vendu aux enchères publiques. En outre, l'immeuble à hypothéquer doit être spécialement désigné d'une manière précise, tant en ce qui concerne sa nature que par rapport à sa situation. La désignation doit, à peine de nullité de l'hypothèque, être portée soit dans l'acte constitutif même, soit dans un acte authentique subséquent.

Art. 887— Sauf convention contraire et sans préjudice du privilège prévu par l'article 997, attaché aux sommes dues aux entrepreneurs et aux architectes, l'hypothèque s'étend aux accessoires du bien hypothéqué qui sont réputés immeubles, notamment, aux servitudes, aux immeubles par destination, et à toutes les améliorations et constructions qui profitent au propriétaire.

Art. 888— À partir de la transcription du commandement immobilier, valant

المالك الذي تقرر إبطال سند ملكيته، أو فسخه، أو إلغاؤه أو زواله لأي سبب آخر، إذا ثبت أن الدائن كان حسن النية وقت إبرام عقد الرهن.

المادة 886 : لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضى بغير ذلك.

ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني، وأن يكون معيناً بالذات تعيناً دقيقاً من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، وإلا كان الرهن باطلأ.

المادة 887 : يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقاراً، ويشمل بوجه خاص حقوق الإرتفاق والعقارات بالتحصيص وكافة التحسينات والإنشاءات التي تعود بالمنفعة على المالك، ما لم يتلق على غير ذلك، مع عدم الإخلال بأمتياز المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين المنصوص عليه في المادة 997.

المادة 888 : توقف وتوزع شمار العقار المرهون وإيراده مثلما يوقف

saisie immobilière, les fruits et revenus de l'immeuble hypothéqué, sont immobilisés et distribués au même titre que le prix de l'immeuble.

Art. 889- Le propriétaire de construction édifiée sur un terrain appartenant à autrui peut les hypothéquer. Dans ce cas, le créancier hypothécaire a un droit de préférence sur le prix des constructions démolies, ou sur l'indemnité payée par le propriétaire du terrain, si celui-ci conserve les constructions conformément aux règles de l'accession.

Art. 890- L'hypothèque consentie par tous les co-propriétaires sur un immeuble indivis conserve son effet quel que soit ultérieurement le résultat du partage ou de la licitation.

Si l'un des co-propriétaires consent une hypothèque sur sa quote-part indivise ou sur une part divise de l'immeuble, et qu'à la suite du partage les biens hypothéqués ne lui sont pas attribués, l'hypothèque est transportée, avec son rang, sur les biens à lui attribuer dans les limites de la valeur des biens précédemment hypothéqués. Ces biens sont déterminés par une ordonnance sur requête. Le créancier hypothécaire est tenu, dans les 90 jours de la notification qui lui est faite par tout intéressé, de la publication du partage, de requérir une

ويوزع ثمن العقار ابتداء من تسجيل نزع الملكية الذي هو بمثابة الحجز العقاري.

المادة 889 : يجوز لمالك المباني القائمة على أرض الغير أن يرهنها وفي هذه الحالة يكون للدائن حق التقدم في استيفاء الدين من ثمن الأنقاض إذا هدمت المباني، ومن التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا استبقى المبني وفقاً للأحكام الخاصة باللتصالق.

المادة 890 : يبقى نافذاً الرهن الصادر من جميع المالكين لعقار شائع، أي كانت النتيجة التي تترتب على قسمة العقار فيما بعد أو على بيعه لعدم إمكان قسمته.

وإذا رهن أحد الشركاء حصته الشائعة في العقار أو جزءاً مفرزاً من هذا العقار، ثم وقع في نصيبه عند القسمة أعيان غير التي رهنها إنْتَقل الرهن بمرتبته إلى الأعيان المخصصة له بقدر يعادل قيمة العقار الذي كان مرهوناً في الأصل، ويُبيّن هذا القدر بأمر على عريضة.

ويقوم الدائن المرتهن بإجراء قيد جديد يبيّن فيه القدر الذي انتقل إليه الرهن خلال تسعين يوماً من الوقت الذي يخطره فيه أي ذي شأن بتسجيل القسمة ولا يضر إنْتَقال الرهن على هذا

nouvelle inscription indiquant les biens sur lesquels l'hypothèque est transportée. L'hypothèque, ainsi transportée, ne doit porter aucun préjudice, ni à une hypothèque déjà consentie par tous les co-propriétaires, ni au privilège du co-partageant.

Art. 891— L'hypothèque peut être constituée pour garantir une créance conditionnelle, future, éventuelle, un crédit ouvert ou l'ouverture d'un compte courant, à condition que le montant de la créance garantie, ou le maximum qu'elle pourrait atteindre, soit déterminé dans l'acte constitutif.

الوجه يبرهن صدر من جميع الشركاء ولا بامتياز المتقاسمين.

المادة 891 : يجوز أن يترتب الرهن ضماناً لدين متعلق على شرط أو دين مستقبل أو دين احتمالي كما يجوز أن يترتب ضماناً لاعتماد مفتوح أو لفتح حساب جار على أن يتحدد في عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين.

Art. 892— À défaut de disposition ou de convention contraire, chaque fraction de l'immeuble ou des immeubles hypothéqués répond de la totalité de la dette, et chaque portion de la dette est garantie par la totalité de l'immeuble ou des immeubles hypothéqués.

المادة 892 : كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامن لكل دين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها، ما لم ينص القانون أو يقضى الاتفاق بغير ذلك.

Art. 893— Sauf disposition légale contraire, l'hypothèque est inséparable de la créance qu'elle garantit; elle dépend de cette créance quant à sa validité et à son extinction.

المادة 893 : لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون، بل يكون تابعاً له في صحته وفي إنقضائه، ما لم ينص القانون على غير ذلك.

Si le constituant de l'hypothèque est une personne autre que le débiteur, elle peut se prévaloir, en plus des exceptions qui lui sont personnelles, de celles, qui peuvent appartenir personnellement au débiteur, nonobstant

وإذا كان الراهن غير المدين كان له إلى جانب تمسكه بأوجه الدفع الخاصة به أن يتمسك بما للمدين التمسك به من أوجه الدفع المتعلقة بالدين، ويبقى له هذا الحق ولو تنازل عنه المدين.

la renonciation de ce dernier.

Chapitre II Des effets de l'hypothèque

Section I Des effets entre les parties

I— A l'égard du constituant

Art. 894— Le constituant peut disposer de l'immeuble hypothéqué; toutefois, l'acte de disposition ne préjudicie pas au droit du créancier hypothécaire.

Art. 895— Le constituant de l'hypothèque peut faire tous les actes d'administration, à l'égard de l'immeuble hypothéqué, et en percevoir les fruits jusqu'au moment de leur immobilisation.

Art. 896— Le bail conclu par le constituant de l'hypothèque n'est opposable au créancier hypothécaire que s'il a acquis date certaine antérieure à la publication du commandement immobilier. Le bail n'ayant pas date certaine avant cette publication ou conclu postérieurement, sans anticipation du prix, n'est opposable au créancier hypothécaire que s'il est considéré comme acte de bonne administration.

Si la durée du bail conclu avant la publication du commandement immobilier, dépasse neuf ans, le bail

الفصل الثاني

آثار الرهن

القسم الأول

أثر الرهن بين المتعاقدين

١- بالنسبة إلى الراهن

المادة 894 : يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون، على أن أي تصرف يصدر منه لا يؤثر في حق الدائن المرتهن.

المادة 895 : إن للراهن الحق في إدارة العقار المرهون وفي قبض شماره إلى وقت التحاقها بالعقار.

المادة 896 : الإيجار الصادر من الراهن لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تتبّيه نزع الملكية أما إذا لم يكن الإيجار ثابت التاريخ على هذا الوجه، أو كان قد عقد بعد تسجيل التتبّيه ولم تعجل فيه الأجرة، فلا يكون نافذا إلا إذا أمكن اعتباره داخلا في أعمال الإدارة الحسنة.

وإذا كان الإيجار السابق على تسجيل التتبّيه تزيد مدة على تسعة سنوات، فلا يكون نافذا في حق

n'est opposable au créancier hypothécaire que pour neuf ans, à moins qu'il n'ait été publié avant l'inscription de l'hypothèque.

Art. 897- La quittance et la cession du loyer anticipé, faites pour une durée ne dépassant pas trois ans, ne sont opposables au créancier hypothécaire que si elles ont date certaine antérieure à la transcription du commandement immobilier.

Si la quittance ou la cession sont faites pour une durée supérieure à trois ans, elles ne sont opposables au créancier hypothécaire que si elles ont été publiées avant l'inscription de l'hypothèque; à défaut de cette publication, la durée est réduite à trois ans, sous réserve de la disposition de l'alinéa précédent.

Art. 898- Le constituant de l'hypothèque est garant de son efficacité. Le créancier hypothécaire peut s'opposer à tout acte et relever toute omission de nature à diminuer considérablement sa sûreté, et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires, aux frais du constituant de l'hypothèque.

Art. 899- Si, par la faute du constituant de l'hypothèque, l'immeuble hypothéqué subit une perte ou une détérioration, le créancier hypothécaire peut, à

الدائن المرتهن إلا لمدة تسع سنوات، ما لم يكن قد سجل قبل قيد الرهن.

المادة 897 : لا تكون المصالحة بالأجرة مقدماً لمدة لا تزيد على ثلاثة سنوات ولا الحوالة بها كذلك نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان تاريخها ثابتًا وسابقاً لتسجيل تنبيه نزع الملكية.

وإذا كانت المصالحة أو الحوالة لمدة تزيد على ثلاثة سنوات فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن، وإلا خفضت المدة إلى ثلاثة سنوات مع مراعاة المقتضى الوارد في الفقرة السابقة.

المادة 898 : يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن، وللدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل أو تقصير من شأنه إنفاس ضمانه انقاضاً كبيراً، وله في حالة الإستعجال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة وأن يرجع على الراهن بما ينفق في ذلك.

المادة 899 : إذا تسبب الراهن بخطئه في هلاك العقار المرهون أو تلفه كان للدائن المرتهن الخيار بين أن يطلب تأميناً كافياً أو أن يستوفى

حقه فورا.

son choix, demander une sûreté suffisante ou exiger le paiement immédiat de sa créance.

Si la perte ou la détérioration sont dues à une cause qui n'est pas imputable au débiteur, et que le créancier n'accepte pas de laisser sa créance sans sûreté, le débiteur a le choix de fournir une sûreté suffisante, ou de payer la dette avant l'échéance.

Dans tous les cas, si les actes accomplis sont de nature à occasionner la perte ou la détérioration de l'immeuble hypothéqué ou à le rendre insuffisant pour la sûreté de la créance le créancier hypothécaire peut demander au juge de faire cesser ces actes et d'ordonner les mesures nécessaires pour éviter le dommage.

Art. 900— En cas de perte ou de détérioration de l'immeuble hypothéqué pour quelque cause que ce soit, l'hypothèque est transportée, avec son rang, sur la créance qui résulte de la perte ou de la détérioration tels que le montant de la réparation du préjudice, les indemnités d'assurance ou d'expropriation pour cause d'utilité publique.

II- A l'égard du créancier hypothécaire

Art. 901— Si le constituant de l'hy-

وإذا نشأ الهلاك أو التلف عن سبب لا ينسب إلى الدائن ولم يقبل الدائن بقاء الدين بلا تأمين، فللديندين الخيار بين أن يقدم تأمينا كافيا أو أن يوفي الدين فورا قبل حلول الأجل.

وفي جميع الأحوال إذا كان من شأن الأعمال الواقعية أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو للتلف أو جعله غير كاف للضمان، كان للدائن المرتهن أن يطلب من القاضي وقف هذه الأعمال والأمر باتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر.

المادة 900: إذا هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان، انتقل الرهن بمرتبه إلى الحق الذي يترتب على ذلك من مبلغ التعويض عن الضرر أو مبلغ التأمين أو الثمن المقرر مقابل نزع ملكيته للمنفعة العامة.

2- بالنسبة إلى الدائن المرتهن

المادة 901 : إذا كان الراهن شخصا

pothèque est une personne autre que le débiteur, seuls les biens hypothéqués, à l'exclusion des autres biens, peuvent être poursuivis; et, à défaut de convention contraire, il n'a pas le bénéfice de discussion.

Art. 902— Le créancier peut, après commandement au débiteur, procéder, dans les délais et suivant les formes requises par le code de procédure civile, à l'expropriation et à la vente de l'immeuble hypothéqué.

Si le constituant de l'hypothèque est une personne autre que le débiteur, il peut éviter les poursuites en délaissant l'immeuble hypothéqué, selon les formes et les règles prescrites pour le délaissement par le tiers détenteur.

Art. 903— Est nulle toute convention, même postérieure à la constitution de l'hypothèque, qui autorise le créancier, en cas de non paiement à l'échéance, à s'approprier l'immeuble hypothéqué à un prix déterminé, quel que soit le prix, ou à le vendre sans observer les formalités requises par la loi.

Toutefois, il peut être convenu, après l'échéance de la dette ou de l'un de ses termes, que le débiteur cède au créancier l'immeuble hypothéqué en paiement de la dette.

آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا على ما رهن من ماله، ولا يكون حق الدفع بتجريد المدين إلا إذا وجد اتفاق يقضى بغير ذلك.

المادة 902: يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء، أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الأجال وفقا للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية.

وإذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين جاز له تقادري أي إجراء موجه إليه إن هو تخلى عن العقار المرهون وفقا للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية العقار.

المادة 903 : يكون باطلا كل اتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم استيفاء الدين وقت حلول أجله في أن يتملك العقار المرهون في نظرير ثمن معلوم أيا كان، أو في أن يبيعه دون مراعاة للإجراءات التي فرضها القانون ولو كان هذا الاتفاق قد أبرم بعد الرهن.

غير أنه يجوز بعد حلول الدين أو قسط منه الاتفاق على أن يتنازل المدين لدائن عن العقار المرهون وفاء لدينه.

Section II

Des effets à l'égard des tiers

القسم الثاني
آثار الرهن بالنسبة إلى الغير

Art. 904— Le droit d'hypothèque n'est opposable aux tiers que si l'acte ou le jugement établissant l'hypothèque a été inscrit avant que les tiers n'acquièrent les droits réels sur l'immeuble, et sans préjudice des dispositions établies en matière de faillite.

La cession d'un droit garanti par une inscription, la subrogation légale ou conventionnelle à ce droit et la cession du rang hypothécaire au profit d'un autre créancier, ne sont opposables aux tiers qu'après avoir fait l'objet d'une mention en marge de l'inscription originale.

المادة 904 : لا يكون الرهن نافذا في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقاً عيناً على العقار، وذلك دون إخلال بالأحكام المقررة في الإفلاس.

لا يصح التمسك تجاه الغير بتحويل حق مضمون بقيد، ولا التمسك بالحق الناشئ من حلول شخص محل الدائن في هذا الحق بحكم القانون أو بالاتفاق، ولا التمسك كذلك بالتنازل عن مرتبة القيد لمصلحة دائن آخر إلا إذا حصل التأشير بذلك في هامش القيد الأصلي.

المادة 905 : تسري على إجراء القيد وتجديده وشطبه وإلغاء الشطب، والأثار المترتبة على ذلك كله، الأحكام الواردة في قانون تنظيم الإشهار العقاري.

المادة 906 : تكون مصاريف القيد وتجديده وشطبه على الراهن ما لم يتفق على غير ذلك

Art. 906— Sauf convention contraire, les frais de l'inscription, de son renouvellement et de sa radiation sont à la charge du constituant de l'hypothèque.

Section III

Du droit de préférence et du droit de suit

القسم الثالث

حق التقادم وحق التتبع

Art. 907– Les créanciers hypothécaires seront payés avant les créanciers chirographaires, sur le prix de l'immeuble, ou sur la créance qui s'y est substituée, dans l'ordre de leur rang d'inscription, même s'ils ont été inscrits le même jour.

المادة 907 : يستوفى الدائنوون المرتهنون حقوقهم تجاه الدائنوين العاديين من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محل هذا العقار، بحسب مرتبة كل منهم ولو كانوا أجروا القيد من يوم واحد.

Art. 908– L'hypothèque prend rang du jour de son inscription lors même qu'il s'agit d'une créance conditionnelle, future ou éventuelle.

المادة 908 : تحسب مرتبة الرهن من وقت تقييده، ولو كان الدين المضمون بالرهن معلقا على شرط أو كان دينا مستقبلا أو احتمالي.

Art. 909– L'inscription de l'hypothèque sert à faire implicitement colloquer au même rang, les frais de l'acte de l'inscription et de renouvellement.

المادة 909 : يترتب على قيد الرهن إدخال مصاريف العقد والقيد والتجديد إدخالاً ضمنياً في التوزيع وفي مرتبة الرهن نفسها. وإذا سجل أحد الدائنوين تنبيه نزع العقار، انتفع سائر الدائنوين بهذا التسجيل.

La publicité du commandement immobilier par l'un des créanciers, profite à tous les autres.

Art. 910– Le créancier hypothécaire peut, dans les limites de sa créance garantie, céder son rang au profit d'un autre créancier inscrit sur le même immeuble. Les exceptions opposables au cédant, à l'exclusion de celles relatives à l'extinction de sa créance, lorsque l'extinction est postérieure à la cession, peuvent être opposées aux cessionnaires.

المادة 910 : يمكن للدائن المرتهن أن ينزل عن مرتبة رهنه في حدود الدين المضمون بهذا الرهن لمصلحة دائن آخر له رهن مقيد على نفس العقار. ويجوز التمسك تجاه هذا الدائن الآخر بجميع أوجه الدفع التي يجوز التمسك بها تجاه الدائن الأول عدا ما كان منها متعلقاً بانقضاء حق هذا الدائن الأول إذا كان هذا الانقضاء لاحقاً للتنازل عن المرتبة.

Art. 911– Le créancier hypothécaire peut, à l'échéance de la dette, poursuivre l'expropriation de l'immeuble hypothéqué à l'encontre du tiers détenteur, à moins que ce dernier ne préfère payer la dette, purger l'hypothèque ou délaisser l'immeuble.

Est réputé tiers détenteur toute personne qui, sans être tenue personnellement de la dette garantie, acquiert, par un mode quelconque, la propriété de l'immeuble hypothéqué ou un autre droit réel susceptible d'hypothèque.

Art. 912– Le tiers détenteur peut, à l'échéance de la dette garantie par l'hypothèque et jusqu'à l'adjudication, payer la dette et ces accessoires y compris les frais des poursuites depuis la sommation. Dans ce cas, il a un recours, pour tout ce qu'il a payé, contre le débiteur et contre le précédent propriétaire de l'immeuble. Il peut également être subrogé au créancier remboursé dans tous ses droits, à l'exception de ceux relatifs aux sûretés fournies par une personne autre que le débiteur.

Art. 913– Le tiers détenteur doit maintenir l'inscription dans laquelle il est subrogé au créancier et la renouveler, s'il y a lieu jusqu'à la radiation des inscriptions existant au moment de la publicité de son titre d'acquisition.

المادة 911: يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار، إلا إذا اختار الحائز أن يقضى الدين أو يظهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه.

حائزًا للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن.

المادة 912 : يجوز للحائز عند حلول الدين المضمون بالرهن أن يقضي به وملحقاته بما في ذلك مصاريف الإجراءات من وقت إثارته. ويبقى حقه هذا قائماً إلى رسو المزاد. وله في هذه الحالة أن يرجع بكل ما يوفيه على المدين وعلى المالك السابق للعقار المرهون، كما يجوز له أن يحل محل الدائن الذي استوفى الدين فيما له من حقوق إلا ما كان منها متعلقاً بتأمينات قدمها شخص آخر غير المدين.

المادة 913 : يجب على الحائز أن يحتفظ بقيد الرهن الذي حل فيه محل الدائن وأن يجدده عند الاقتضاء، وذلك إلى أن تশطب القيد التي كانت موجودة على العقار وقت تسجيل سند هذا الحائز.

Art. 914— Si, par suite de l'acquisition de l'immeuble hypothéqué, le tiers détenteur est débiteur d'une somme immédiatement exigible et suffisante à rembourser tous les créanciers peut le contraindre au paiement pourvu que son titre de propriété ait été publié.

Si la dette du tiers détenteur n'est pas exigible, ou si elle est inférieure ou différente de ce qui est dû aux créanciers, ces derniers peuvent également, de commun accord; réclamer au tiers détenteur le paiement, jusqu'à concurrence de ce qu'il doit, suivant les modes et le terme de son obligation.

Dans l'un et l'autre cas, le tiers détenteur ne peut éviter le paiement aux créanciers en délaissant l'immeuble; mais lorsque le paiement a été effectué, l'immeuble est réputé libre de toute hypothèque, et le tiers détenteur a le droit de requérir la radiation des inscriptions.

Art. 915— Le tiers détenteur qui a publié son titre de propriété, peut purger l'immeuble de toute hypothèque inscrite avant la publication de son titre.

Il peut exercer cette faculté même avant que les créanciers hypothécaires n'aient signifié un commandement au créancier ou n'aient fait sommation au

المادة 914 : إذا كان في ذمة الحائز بسبب امتلاك العقار المرهون مبلغ مستحق الأداء حالاً يكفي لوفاء جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار، فلكل من هؤلاء الدائنين أن يجبره على الوفاء بحقه بشرط أن يكون سند ملكيته قد سجل.

إذا كان الدين الذي في ذمة الحائز غير مستحق الأداء حالاً، أو كان أقل من الديون المستحقة للدائنين، أو مغايراً لها، جاز للدائنين إذا أتفقوا جميعاً أن يطالبوا الحائز بدفع ما في ذمته بقدر ما هو مستحق لهم، ويكون الدفع طبقاً للشروط التي التزم الحائز في أصل تعهداته أن يدفع بمقتضاهما وفي الأجل المتفق على الدفع فيه.

وفي كلتا الحالتين لا يجوز للحائز أن يتخلص من التزامه بالوفاء للدائنين بتخليه عن العقار، ولكن إن وفي لهم فإن العقار يعتبر خالصاً من كل رهن ويكون للحائز الحق في طلب شطب ما على العقار من القيود.

المادة 915 : يجوز للحائز إذا سجل سند ملكيته أن يطهر العقار من كل رهن تم قيده قبل تسجيل هذا السند.

واللحائز أن يستعمل هذا الحق حتى قبل أن يوجه الدائنين المرتهنون التنبيه إلى الدائن أو الإنذار إلى هذا الحائز، ويبقى هذا الحق قائماً إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع.

tiers détenteur et ce, jusqu'au dépôt du cahier des charges.

Art. 916- Si le tiers détenteur entend procéder à la purge, il doit faire aux créanciers inscrits, dans les domiciles par eux élus dans leurs inscriptions, des significations comprenant les énonciations suivantes,

- extrait de son titre, contenant seulement la nature et la date de l'acte, le nom et la désignation précise du précédent propriétaire, la situation et la désignation précise de l'immeuble et, s'il s'agit d'une vente, le prix et, s'il y a lieu, les charges qui en font partie,

- date, volume et numéro de la publication de son titre,

- somme à laquelle il évalue l'immeuble, même quand il s'agit d'une vente. Cette somme ne peut être inférieure à la mise à prix en cas d'expropriation, ni moindre, en tous cas, que la somme restant à payer sur le prix s'il s'agit d'une vente. Si chaque partie de l'immeuble est grevée d'une hypothèque spéciale, il doit faire l'évaluation de chaque partie séparément,

- tableau des inscriptions prises avant la publication de son titre. Ce tableau doit contenir la date de ces inscriptions

المادة 916 : إذا أراد الحائز تطهير العقار وجب عليه أن يوجه إلى الدائنين المقيدة حقوقهم في مواطنهم المختارة المذكورة في القيد إعلانات تشتمل على البيانات الآتية:

- خلاصة من سند ملكية الحائز تقتصر على بيان نوع التصرف وتاريخه واسم المالك السابق للعقار مع تعين هذا المالك تعيناً دقيقاً ومحل العقار مع تعينه وتحديد بالدقة، وإذا كان التصرف بيعاً يذكر أيضاً الثمن وما عسى أن يوجد من تكاليف تعتبر جزءاً من هذا الثمن،

- تاريخ تسجيل ملكية الحائز ورقم التسجيل،

- المبلغ الذي يقدره الحائز قيمة للعقار ولو كان التصرف بيعاً ويجب إلا يقل هذا المبلغ عن السعر الذي يتخذ أساساً لتقدير الثمن في حالة نزع الملكية، ولا أن يقل في أي حال عن الباقي في ذمة الحائز من ثمن العقار إذا كان التصرف بيعاً، وإذا كانت أجزاء العقار مثقلة برهون مختلفة وجب تقيير قيمة كل جزء على حدة،

- قائمة بالحقوق التي تم قيدها على العقار قبل تسجيل سند الحائز تشتمل على بيان تاريخ هذه القيد

tions, le montant des créances inscrites et le nom des créanciers.

Art. 917- Par le même acte, le tiers détenteur doit déclarer être prêt à acquitter les créances inscrites jusqu'à concurrence de la somme à laquelle l'immeuble est évalué, son offre ne doit pas être faite à deniers découverts, mais elle consiste à faire connaître qu'il est disposé à payer une somme au comptant, quelle que soit la date d'échéance des créances inscrites.

Art. 918- Il appartient à tout créancier inscrit et à toute caution d'une créance inscrite, de requérir la vente de l'immeuble qui fait l'objet de la purge, pourvu que la demande soit présentée dans un délai de trente jours à partir de la dernière signification. Ce délai est augmenté des délais de distance entre le domicile réel du créancier et son domicile élu, ces derniers ne pouvant être supérieurs à trente nouveaux jours.

Art. 919- La réquisition est faite par une notification au tiers détenteur et au précédent propriétaire et signée par le requérant ou par son mandataire muni d'un pouvoir spécial. Le requérant doit déposer au Trésor une somme suffisante pour couvrir les frais des enchères, et il n'a aucun droit au remboursement des frais avancés s'il n'a pas obtenu un prix supérieur à celui

وقدار هذه الحقوق وأسماء الدائنين.

المادة 917 : يجب على الحائز أن يذكر في نفس الإعلان أنه مستعد أو يوفي الدين المقيدة إلى القدر الذي قوم به العقار. وليس عليه أن يصح العرض بالمبلغ نقدياً بل ينحصر العرض في إظهار استعداده للوفاء بمبلغ واجب الدفع في الحال أي كان أجل استحقاق الدين المقيدة.

المادة 918 : يجوز لكل دائن قيد حقه ولكل كفيل لحق مقيم أن يطلب بيع العقار المطلوب تطهيره، ويكون ذلك في مدى ثلاثة أيام من آخر إعلان رسمي يضاف إليها أجل المسافة ما بين الموطن الأصلي للدائن وموطنه المختار، على الأقل زيد أجال المسافة على ثلاثة أيام أخرى.

المادة 919 : يكون الطلب بإعلان يوجه إلى الحائز وإلى المالك السابق ويوقعه الطالب أو من أسنده إليه في ذلك توكيل خاص، ويجب أن يودع الطالب الخزينة العامة مبلغاً كافياً لتغطية مصاريف البيع بالمزاد، وليس له حق في استرداد ما استغرق منه في المصاريف إذا لم يرس المزاد بثمن أعلى من المبلغ الذي عرضه الحائز ويؤدي عدم

offert par l'acquéreur. L'omission d'une de ces conditions entraîne la nullité de la demande.

Le requérant ne peut se désister de la réquisition sans le consentement de tous les créanciers inscrits et de toutes les cautions.

Art. 920— Lorsque la vente de l'immeuble est requise, les formalités prescrites en matière d'expropriation forcée, doivent être suivies. La vente a lieu à la diligence soit du requérant, soit du tiers détenteur. Le poursuivant énonce dans les affiches de la vente, la somme à laquelle l'immeuble est évaluée.

L'adjudicataire est tenu, outre le paiement du prix de l'adjudication et les frais de la purge, de restituer au tiers détenteur dépossédé les frais de son contrat, de sa publication et ceux des notifications.

Art. 921— Si la vente de l'immeuble n'est pas requise dans le délai et suivant les formes prescrites, la propriété de l'immeuble, libérée de toute inscription, demeure définitivement à l'acquéreur s'il a payé la somme à laquelle il a évalué l'immeuble augmentée d'un dixième, aux créanciers qui sont en ordre utile de recevoir ou

استيفاء شرط من هذه الشروط إلى
بطلان الطلب.

لا يجوز للطالب أن يتぬى عن طلبه
إلا بموافقة جميع الدائنين
المقيدين وجميع الكفالة.

المادة 920 : إذا طلب بيع العقار وجب اتباع الإجراءات المقررة في البيوع الجبرية، ويتم البيع بناء على طلب صاحب المصلحة في التعجيل من طالب أو حائز، وعلى من يباشر الإجراءات أن يذكر في إعلانات البيع المبلغ الذي قوم به العقار.

ويلتزم الرامي عليه المزاد أن يرد إلى الحائز الذي نزعته ملكيته بالمصاريف التي أنفقها في سند ملكيته، وفي تسجيل هذا السند وفيما قام به من إعلانات، وذلك إلى جانب التزاماته بالشمن الذي رسأ به المزاد والمصاريف التي اقتضتها إجراءات التطهير.

المادة 921 : إذا لم يطلب بيع العقار في الأجل وبالأوضاع المقررة استقرت ملكية العقار نهائيا للحائز خالصة من كل حق مقيد، إذا هو دفع المبلغ الذي قوم له العقار بزيادة العشر للدائنين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم منه، أو هو أودع هذا المبلغ الخزينة العامة.

s'il a consigné cette somme au Trésor.

Art. 922- Le délaissement de l'immeuble hypothéqué s'effectue par une déclaration faite au greffe du tribunal compétent par le tiers détenteur qui doit en requérir mention en marge de la publication du commandement immobilier et qui doit, dans les cinq jours de sa date, la notification au créancier poursuivant.

La partie la plus diligente peut demander au juge des référés, la nomination d'un séquestre à l'encontre duquel les poursuites d'expropriation seront dirigées. Le tiers détenteur, s'il le demande, sera nommé séquestre.

Art. 923- Si le tiers détenteur n'opte ni pour le paiement des créances inscrites, ni pour la purge, ni pour le délaissement de l'immeuble, le créancier hypothécaire ne peut engager contre lui les poursuites d'expropriation, conformément aux dispositions du code de procédure civile, qu'après lui avoir fait sommation de payer la dette exigible ou de délaisser l'immeuble. Cette sommation est notifiée soit après la signification du commandement immobilier, soit en même temps qu'elle.

Art. 924- Le tiers détenteur qui a publié son titre d'acquisition et qui n'était pas partie dans l'instance dans laquelle un jugement a prononcé la condamna-

المادة 922 : تكون تخلية العقار المرهون بتقرير يقدمه الحائز إلى قلم كتاب المحكمة المختصة، ويجب عليه أن يطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل التنبية بنزع الملكية، وأن يعلن الدائن المباشر للإجراءات بهذه التخلية في خلال خمسة أيام وقت التقرير بها. ويجوز لمن له مصلحة في التعجيل أن يطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة تعين حارس تتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية. ويعين الطالب حارساً إذا طلب ذلك.

المادة 923 : إذا لم يختار الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو يطرد العقار من الرهن أو يتخلى عن هذا العقار، فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار، ويكون الإنذار بعد التنبية على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبية في وقت واحد.

المادة 924 : يجوز للحائز الذي سجل سند ملكيته ولم يكن طرقاً في الدعوى التي حكم فيها علة المدين بالدين، أن يتمسك بأوجه الدفع التي

tion du débiteur à payer la dette, peut si la condamnation est postérieure à la publication, opposer toutes les exceptions qui n'auraient pu être soulevées par le débiteur.

Il peut également, dans tous les cas, opposer les exceptions qui appartiennent au débiteur après la condamnation.

كان للمدين أن يتمسك بها، إذا كان الحكم بالدين لاحقاً لتسجيل سند الحائز.

ويجوز له كذلك، في جميع الأحوال، أن يتمسك بالدفوع التي لا يزال للمدين بعد الحكم بالدين حق التمسك بها.

Art. 925— Le tiers détenteur peut prendre part aux enchères, à condition qu'il n'offre pas un prix inférieur à la somme qu'il doit encore sur le prix de l'immeuble à vendre.

Art. 926— Si l'immeuble hypothéqué est exproprié, même après la procédure de la purge ou de délaissement, et que le tiers détenteur s'en rende lui-même adjudicataire, il est censé en être propriétaire en vertu de son premier titre d'acquisition. L'immeuble est purgé de toute inscription s'il a payé le prix de l'adjudication ou s'il l'a consigné.

Art. 927— Si, dans les cas précédents, une personne autre que le tiers détenteur se rend adjudicataire de l'immeuble, elle tient son droit en vertu du jugement d'adjudication, de la part du tiers détenteur.

Art. 928— Si le prix auquel l'immeuble est adjugé dépasse le montant de

المادة 925 : يحق للحائز أن يدخل في المزاد على شرط لا يعرض فيه ثمن أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه.

المادة 926 : إذا نزعت ملكية العقار المرهون ولو كان ذلك بعد اتخاذ إجراءات التطهير أو التخلية ورسا المزاد على الحائز نفسه، اعتبر هذا المالكاً للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي. ويظهر العقار من كل حقوقه إذا دفع الحائز الثمن الذي رساه به المزاد أو أودعه.

المادة 927 : إذا رسا المزاد، في الأحوال المتقدمة، على شخص آخر غير الحائز، فإن هذا الشخص الآخر يتلقى حقه من الحائز بمقتضى حكم مرسي المزاد.

المادة 928 : إذا زاد الثمن الذي رسا به المزاد على ما هو مستحق

ce qui est dû aux créanciers inscrits, l'excédent appartient au tiers détenteur, ses créanciers hypothécaires peuvent être payés sur cet excédent.

للدائنين المقيدة حقوقهم، كانت الزيادة للحائز وكان للدائنين المرتهنين من الحائز أن يستوفوا حقوقهم من هذه الزيادة.

Art. 929— Les servitudes et autres droits réels que le tiers détenteur avait sur l'immeuble, avant qu'il n'en acquière la propriété, renaissent à son profit.

المادة 929 : يعود للحائز ما كان له قبل انتقال ملكية العقار إليه من حقوق إرتفاق وحقوق عينية أخرى.

Art. 930— Le tiers détenteur est tenu de restituer les fruits à partir de la sommation de payer ou de délaisser. Si les poursuites commencées ont été abandonnées pendant trois ans, il ne restitue les fruits qu'à compter d'une nouvelle sommation.

المادة 930 : ينبغي على الحائز أن يرد ثمار العقار من وقت إنذاره بالدفع أو التخلية. فإذا تركت الإجراءات مدة ثلاثة سنوات، فلا يرد الثمار إلا من وقت أن يوجه إليه إنذار جديد.

Art. 931— Le tiers détenteur a, contre le précédent propriétaire, une action en garantie et ce, dans la mesure où un recours est ouvert au profit de l'acquéreur à titre gratuit, contre son auteur.

المادة 931 : يرجع الحائز بدعوى الضمان على المالك السابق في الحدود التي يرجع بها الخلف على من تلقى منه الملكية معرضة أو تبرعا.

Il a également recours contre le débiteur pour toutes les sommes payées, à quelque titre que ce soit, au-delà de ce qu'il doit en vertu de son contrat d'acquisition. Il est subrogé dans les droits des créanciers par lui remboursés, notamment dans les sûretés fournies par le débiteur, à l'exclusion de celles fournies par un tiers.

ويرجع الحائز أيضا على المدين بما دفعه زيادة على ما هو مستحق في ذمته بمقتضى سند ملكية أيا كان السبب في دفع هذه الزيادة، ويحل محل الدائنين الذين وفاهم حقوقهم، وبوجه خاص فيما لهم من تأميمات قدمها المدين دون التأميمات التي قدمها شخص آخر غير المدين.

Art. 932— Le tiers détenteur est per-

المادة 932 : الحائز مسؤول شخصيا

sonnellement responsable envers les créanciers des détériorations causées à l'immeuble par sa faute.

تجاه الدائنين بما يصيب العقار من تلف بخطئه.

Chapitre III De l'extinction de l'hypothèque

الفصل الثالث انقضاء الرهن

Art. 933— L'hypothèque s'éteint par l'extinction de la créance garantie; elle renaît avec la créance si la cause de l'extinction disparaît et ce, sans préjudice des droits qu'un tiers de bonne foi aurait acquis dans l'intervalle.

المادة 933 : ينقضى حق الرهن الرسمي بانقضاء الدين المضمون، ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين، دون إخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية كسبها في الفترة ما بين انقضاء الحق وعودته.

Art. 934— Lorsque les formalités de la purge sont accomplies, l'hypothèque est définitivement éteinte, même si la propriété du tiers détenteur qui a procédé à la purge vient à disparaître pour quelque cause que ce soit.

المادة 934 : إذا تمت إجراءات التطهير انقضى حق الرهن الرسمي نهائياً، ولو زالت لأي سبب من الأسباب ملكية الحائز الذي ظهر العقار.

Art. 935— À moins d'une convention expresse, la vente d'un immeuble hypothiqué n'entraîne pas la translation de la dette à l'acquéreur.

المادة 935 : لا يترتب على بيع عقار مرهون انتقال الدين إلى المشتري إلا إذا وجد اتفاق صريح على ذلك.

Si le vendeur et l'acquéreur conviennent de céder la dette et si l'acte de vente est transcrit, le créancier doit, après la notification qui lui est faite par la voie légale, ratifier ou refuser la cession dans un délai ne dépassant pas six mois. S'il garde le silence jusqu'à l'expiration du délai, ce silence vaut ratification.

وإذا اتفق البائع والمشتري على تحويل الدين وكان عقد البيع مقيداً، وجب على الدائن، بعد الإعلان الموجه إليه بذلك بطريقة قانونية، أن يوافق على التحويل أو يرفضه في أجل لا يتجاوز ستة أشهر وإذا سكت إلى انقضاء الأجل، كان سكوته بمثابة تصديق.

Art. 936— À la suite de l'adjudication de l'immeuble hypothéqué par voie d'expropriation forcée, quelle soit à l'encontre du propriétaire, du tiers détenteur ou du séquestre auquel l'immeuble délaissé est remis, les hypothèques grevant cet immeuble sont éteintes par la consignation du prix de l'adjudication ou par le paiement aux créanciers inscrits qui sont en ordre utile de recevoir leurs créances sur ce prix.

TITRE II

Du droit d'affectation

Chapitre I

De la constitution du droit d'affectation

Art. 937— Tout créancier muni d'un jugement exécutoire ayant statué sur le fond et condamnant le débiteur à une prestation déterminée, peut obtenir, en garantie de sa créance en capital, et frais, un droit d'affectation hypothécaire sur les immeubles de son débiteur.

Il ne peut plus, après le décès de son débiteur, prendre une affectation sur les immeubles de la succession.

Art. 938— Le droit d'affectation ne peut être obtenu en vertu d'un jugement rendu par un tribunal étranger ou une sentence arbitrale que lorsqu'ils

المادة 936 : إذا بيع العقار المرهون بيعا جبرا بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحراس الذي سلم إليه العقار عند التخلية، فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنتهي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد، أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن.

الباب الثاني

حق التخصيص

الفصل الأول

إنشاء حق التخصيص

المادة 937 : يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادر في أصل الدعوى يلزم المدين بشيء معين، أن يحصل على حق تخصيص بعقارات مدينة ضمانا لأصل الدين والمصاريف.

ولا يجوز للدائنين بعد موت المدينأخذ تخصيص على عقار في التركة.

المادة 938 : لا يجوز الحصول على حق تخصيص بناء على حكم صادر من محكمة أجنبية أو على قرار صادر من محكمتين إلا إذا أصبح حكم

sont exécutoires.

القرار واجب التنفيذ.

Art. 939- Le droit d'affectation peut être obtenu en vertu d'un jugement qui donne acte d'une transaction ou d'un accord entre les parties.

المادة 939 : يجوز الحصول على حق تخصيص بناء على حكم يثبت صلحاً أو اتفاق تم بين الطرفين.

Art. 940- Le droit d'affectation ne peut être obtenu que sur un ou plusieurs immeubles déterminés appartenant au débiteur au moment de l'inscription de ce droit et susceptible d'être vendus aux enchères publiques.

المادة 940 : لا يجوزأخذ حق التخصيص إلا على عقار أو عقارات معينة مملوكة للمدين وقت قيد هذا الحق وجائز بيعها بالمزاد العلني.

Art. 941- Le créancier qui veut obtenir un droit d'affectation sur les immeubles de son débiteur, présente une requête au président du tribunal dans le ressort duquel sont les immeubles sur lesquels il entend exercer ce droit.

المادة 941 : على الدائن الذي يريد أخذ تخصيص على عقارات مدينة أن يقدم عريضة بذلك إلى رئيس المحكمة التي تقع في دائرتها العقارات التي يريد التخصيص بها.

Une copie authentique du jugement ou un certificat du greffe comprenant le dispositif du jugement, doit être annexée à cette requête qui doit contenir les énonciations suivantes :

وهذه العريضة يجب أن تكون مصحوبة بصورة رسمية من الحكم أو بشهادة من قلم الكتاب مدون فيها منطوق الحكم، وأن تشمل البيانات الآتية :

- les nom, prénoms, profession et domicile réel du créancier avec les élections de domicile dans la ville où siège le tribunal,

- اسم الدائن ولقبه ومهنته وموطنه الأصلي والموطن المختار الذي يعينه في البلدة التي يقع فيها مقر المحكمة،

- les nom, prénoms, profession et domicile du débiteur,

- اسم المدين ولقبه ومهنته، وموطنه،

- la date du jugement et l'indication

- تاريخ الحكم وبيان المحكمة التي

أصدرته،

du tribunal qui l'a rendu,

– le montant de la créance. Si la créance mentionnée dans le jugement n'est pas liquide, le président du tribunal peut la liquider provisoirement, et fixe le chiffre pour lequel le droit d'affection peut être accordé,

– la désignation exacte et précise des immeubles par leur situation, avec les pièces établissant leur valeur.

Art. 942—Le président du tribunal met l'ordonnance au bas de la requête.

Il doit, en autorisant l'affection, prendre en considération le montant de la créance et la valeur approximative des immeubles désignés et, s'il y a lieu, restreindre l'affection à une partie de ces immeubles ou à une fraction d'un immeuble, s'il estime que cette fraction est suffisante pour assurer le paiement de la dette en principal et frais dûs aux créanciers.

L'ordonnance autorisant l'affection est exécutoire par provision, nonobstant toutes voies de recours.

Art. 943—Le jour même où l'ordonnance autorisant l'affection est rendue, le greffe doit le signifier au débiteur.

Art. 944—Le débiteur peut se pourvoir

– مقدار الدين، فإن كان الدين المذكور في الحكم غير محدد المقدار، تولى رئيس المحكمة تقديره مؤقتاً وعين المبلغ الذي يؤخذ به حق التخصيص،

– تعيين العقارات تعينا دقيقاً وبيان موقعها مع تقديم الأوراق الدالة على قيمتها.

المادة 942: يدون رئيس المحكمة في ذيل العريضة أمره بالتجزيع.

وعليه عند الترجيح به أن يراعي مقدار الدين وقيمة العقارات المبينة بالعريضة بوجه التقرير، وعند الإقتضاء يجعل الإختصاص مقصوراً على بعض هذه العقارات أو على واحد منها فقط أو على جزء من أحدهما إذا رأى أن ذلك كاف لتأمين دفع أصل الدين والمصاريف المستحقة للدائنين.

الأمر الصادر بالتجزيع واجب التنفيذ بقطع النظر عن جميع طرق الطعن.

المادة 943 : يجب على قلم الكتاب إعلان المدين بالأمر الصادر بالإختصاص في نفس اليوم الذي يصدر فيه هذا الأمر.

المادة 944 : يجوز للمدين أن يتظلم

contre l'ordonnance autorisant l'affection devant le juge qui l'a rendue, statuant en référé.

Mention doit être faite en marge de l'inscription de toute ordonnance ou de tout jugement annulant l'ordonnance qui a autorisé l'affection.

من الأمر الصادر بالتخصيص أمام القاضي الذي أصدره، والقائم بفصل الأمور المستجدة.
ويجب التأشير على هامش القيد بكل أمر أو حكم قضى بإلغاء الأمر الصادر بالتخصيص.

Art. 945— Si, dès le début, à la suite du recours formé par le débiteur, le président du tribunal rejette la requête du créancier sollicitant l'affection, ce dernier peut en former recours devant la cour.

المادة 945 : إذا رفض رئيس المحكمة طلب التخصيص المقدم من الدائن سواء كان الرفض في بادئ الأمر أو بعد تظلم المدين، جاز للدائن أن يتظلم من أمر الرفض إلى المجلس القضائي.

Chapitre II De l'effet, de la réduction et de l'extinction du droit d'affection

الفصل الثاني أثار حق التخصيص وإنقاذه وانقضاؤه

Art. 946— Tout intéressé peut demander la réduction de l'affection à une proportion convenable, si la valeur des immeubles grevés de ce droit est supérieure à celle qui suffit pour garantir la dette.

المادة 946 : يجوز لكل ذي مصلحة أن يطالب إنقاذه التخصيص إلى الحد المناسب، إذا كانت الأعيان التي رتب عليها هذا الحق تزيد قيمتها على ما يكفي لضمان الدين.

La réduction s'opère soit par la restriction de l'affection à une partie de l'immeuble ou des immeubles auxquels elle s'applique, soit par le transport du droit sur un autre immeuble offrant une sûreté suffisante. Les frais nécessaires pour opérer la réduction, même faite avec le consentement du créancier, sont à la charge de celui qui l'a requise.

ويكون إنقاذه التخصيص إما بقصره على جزء من العقار أو العقارات التي رتب عليها، أو بنقله إلى عقار آخر تكون قيمته كافية لضمان الدين. وأما المصاريف اللازمة لإجراء الإنقاذه تكون على من طلب الإنقاذه ولو تم بموافقة الدائن.

Art. 947- Le créancier bénéficiaire d'une affectation a les mêmes droits que le créancier hypothécaire, et le droit d'affectation est régi par les mêmes dispositions que le droit d'hypothèque notamment en ce qui concerne l'inscription, son renouvellement, sa radiation ainsi que l'indivisibilité du droit, son effet et son extinction, le tout sans préjudice de toutes dispositions spéciales.

المادة 947: تكون للدائن الذي حصل على حق التخصيص نفس الحقوق التي للدائن الذي حصل على رهن رسمي. ويسري على التخصيص ما يسري على الرهن الرسمي من أحكام خاصة ما يتعلق بالقيود وتجديده وشطبه وعدم تجزئة الحق وأثره وانقضائه، وذلك كله مع عدم الإخلال بما ورد من أحكام خاصة.

TITRE III Du nantissement

Chapitre I Des éléments du nantissement

Art. 948- Le nantissement est un contrat par lequel une personne s'oblige, pour la garantie de sa dette ou de celle d'un tiers, à remettre au créancier, où à une tierce personne choisie par les parties, un objet sur lequel elle constitue au profit du créancier, un droit réel en vertu duquel celui-ci peut retenir l'objet jusqu'au paiement de sa créance et peut se faire payer sur le prix de cet objet, en quelque main qu'il passe, par préférence aux créanciers chirographaires et aux créanciers inférieurs en rang.

Art. 949- Ne peuvent faire l'objet d'un nantissement que les biens meubles ou immeubles susceptibles d'être vendus

الباب الثالث الرهن الحيازي

الفصل الأول أركان الرهن الحيازي

المادة 948 : الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص، ضماناً لدین عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئاً يرتب عليه للدائن حقاً عينياً يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفى الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التالين له في المرتبة في أن يتناقض حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون.

المادة 949 : لا يكون محل للرهن الحيازي إلا ما يمكن بيعه استقلالاً بالمزاد العلني من منقول وعقار.

séparément aux enchères publiques.

Art. 950- Sont applicables au nantissement, les dispositions des articles 891, 893 et 904 relatives à l'hypothèque.

Chapitre II Des effets du nantissement

Section I Entre les parties

I – Des obligations du constituant du nantissement

Art. 951- Le constituant du nantissement est tenu d'en remettre l'objet au créancier ou au tiers choisi par les parties à cet effet.

L'obligation de remettre l'objet du nantissement est régie par les dispositions applicables à l'obligation de livrer la chose vendue.

Art. 952- Si l'objet du nantissement retourne entre les mains du constituant, le nantissement s'éteint à moins que le créancier nanti ne prouve que ce retour a eu lieu pour une raison autre que celle de l'extinction du nantissement. Le tout sans préjudice des droits des tiers.

Art. 953- Le constituant au nantis-

المادة 950 : تسرى على الرهن الحيازي أحكام المواد 891 و 893 و 904 المتعلقة بالرهن الرسمي.

الفصل الثاني آثار الرهن الحيازي

القسم الأول فيما بين المتعاقدين

1- التزامات الراهن

المادة 951: ينبغي على الراهن تسليم الشيء المرهون إلى الدائن أو إلى الشخص الذي عينه المتعاقدان لتسليمها.

ويسري على الالتزام بتسليم الشيء المرهون أحكام الالتزام بتسليم الشيء المبيع.

المادة 952 : إذا رجع المرهون إلى حيازة الراهن انقضى الرهن، إلا إذا ثبت الدائن المرتهن أن الرجوع كان بسبب لا يقصد به انقضائه الرهن كل هذا دون إخلال بحقوق الغير.

المادة 953 : يضمن الراهن سلامة

segment est garant du nantissement et de son efficacité. Il ne peut rien faire qui soit de nature à diminuer la valeur de l'objet ou à empêcher le créancier d'exercer ses droits découlant du nantissement. Le créancier nanti peut, en cas d'urgence, prendre aux frais du constituant toutes les mesures conservatoires nécessaires.

Art. 954— La perte ou la détérioration de l'objet mis en nantissement sont à la charge du constituant lorsqu'elles sont dues par sa faute ou par un cas de force majeure.

Sont applicables au nantissement les dispositions des articles 899 et 900 relatives à la perte ou à la détérioration de l'immeuble hypothiqué et au transport du droit du créancier à la créance qui remplace la chose hypothiquée.

II – Obligations du créancier nanti

Art. 955— Le créancier nanti doit veiller à la conservation de l'objet à lui remis et y apporter tout le soin d'un bon père de famille. Il est responsable de sa perte ou de sa détérioration, à moins qu'il ne prouve qu'elles sont dues à une cause qui ne lui est pas imputable.

Art. 956— Le créancier nanti ne doit tirer aucun profit gratuit de l'objet du nantissement.

الرهن ونفاذه، وليس له أن يأتهي عملاً ينقص من قيمة الشيء المرهون أو يحول دون استعمال الدائن لحقوقه المستمدة من العقد. والدائن المرتهن في حالة الاستعجال أن يتذر على نفقة الراهن كل الوسائل التي تلزم للمحافظة على الشيء المرهون.

المادة 954 : يضمن الراهن هلاك الشيء المرهون أو تلفه إذا كان الهلاك أو التلف راجعاً أو ناشئاً عن قوة قاهرة .

ويسري على الراهن الحيادي أحكام المادتين 899 و 900 المتعلقة بهلاك الشيء المرهون هنا رسمياً أو تلفه، وبانتقال حق الدائن من الشيء المرهون إلى ما حل محله من حقوق.

٢ – إلتزامات الدائن المرتهن

المادة 955 : إذا تسلم الدائن المرتهن الشيء المرهون فعليه أن يبذل في حفظه وصيانته من العناية ما يبذل في الشخص المعتمد وهو مسؤول عن هلاك الشيء أو تلفه ما لم يثبت أن ذلك يرجع لسبب لا يد له فيه.

المادة 956 : ليس للدائن أن ينتفع بالشيء المرهون دون مقابل.

Il doit, à moins de stipulation contraire, lui faire produire tous les fruits dont il est susceptible.

Le revenu net qu'il en retire et la valeur de son usage seront imputés sur la somme garantie, même encore échue. L'imputation se fait d'abord sur les dépenses faites pour la conservation et la réparation de l'objet, puis sur les frais et enfin sur le capital de la dette.

Art. 957— Si les parties n'ont pas fixé une date pour l'échéance de la dette garantie, le créancier peut exiger le paiement de sa créance autrement que par un prélevement sur les fruits, réserve faite du droit pour le débiteur de s'acquitter de sa dette à tout moment qu'il juge utile.

Art. 958— Le créancier nanti a l'administration de la chose, et il doit y apporter tout le soin d'un bon père de famille.

Il ne peut, sans l'assentiment du constituant du nantissement, changer le mode de l'exploitation de la chose. Il est tenu d'avertir immédiatement le constituant de tout fait qui exige son intervention.

En cas d'abus de ce droit, de mauvaise gestion ou de négligence grave de la part du créancier, le constituant du nantissement a le droit de requérir la

وعليه أن يستثمره استثماراً كاملاً
ما لم يتفق على غير ذلك.

وما حصل عليه الدائن من صافي الريع وما استفاده من استعمال الشيء يخصم من المبلغ المضمون بالرهن ولو لم يكن قد حل أجله، على أن يكون الخصم أولاً من قيمة ما أنفقه في المحافظة والإصلاحات على الشيء ثم من المصارييف ثم من أجل الدين.

المادة 957 : إذا لم يعين الطرفان أجلاً لحلول الدين المضمون فلا يجوز للدائن أن يطالب باستيفاء حقه إلا عن طريق استرداده من قيمة الشمار، دون إخلال بحق المدين في أي وقت أراد.

المادة 958 : يتولى الدائن المرتهن إدارة الشيء المرهون وعليه أن يبذل في ذلك من العناية ما يبذله الرجل المعتاد، وليس له أن يغير من طريقة استغلال الشيء المرهون إلا برضاء الراهن، ويجب عليه أن يبادر بإخطار الراهن عن كل أمر بمقتضى تدخله.

فإذا أساء الدائن استعمال هذا الحق أو أدار الشيء إدارة سيئة أو ارتكب في ذلك إهمالاً جسيماً، كان للراهن الحق في أن يطلب وضع الشيء

mise de la chose sous séquestration ou d'en réclamer la restitution contre paiement de la dette.

تحت الحراسة أو أن يسترده مقابل دفع ما عليه.

Art. 959- Le créancier nanti doit, après avoir reçu toute sa créance, ses accessoires, les impenses et les réparations, restituer l'objet du nantissement au constituant.

المادة 959: يجب على الدائن أن يرد الشيء المرهون إلى الراهن بعد استيفاء كامل حقه وما يتصل بالحق من ملحقات ومصاريف وتعويضات.

Art. 960- Sont applicables au nantissement, les dispositions de l'article 901, relatives à la responsabilité du constituant de l'hypothèque qui n'est pas le débiteur, ainsi que les dispositions de l'article 903 relatives au pacte commissoire et à la clause de voie parée.

المادة 960: تسري على رهن الحيازة أحكام المادة 901 المتعلقة بمسؤولية الراهن غير المدين وأحكام المادة 903 المتعلقة بشرط التملك عند عدم الوفاء وشرط البيع دون إجراءات.

Section II À l'égard des tiers

القسم الثاني بالنسبة إلى الغير

Art. 961- Pour que le nantissement soit opposable aux tiers, le bien remis en nantissement doit être entre les mains du créancier ou de la tierce personne choisie par les contractants

المادة 961: يجب لنفاذ الرهن في حق الغير أن يكون الشيء المرهون في يد الدائن أو الأجنبي الذي ارتضاه المتعاقدان.

Le bien mis en nantissement peut garantir plusieurs dettes.

ويجوز أن يكون الشيء المرهون ضامناً لعدة ديون.

Art. 962- Le nantissement confère au créancier nanti le droit de retenir la chose à l'encontre de tous, sans préjudice des droits des tiers régulièrement conservés.

المادة 962: يخول الرهن الدائن المرتهن الحق في حبس الشيء المرهون على الناس كافة، دون إخلال بما للغير من حقوق تم حفظها وفقاً للقانون.

Si le créancier est dépossédé de la chose contre son gré ou à son insu, il a le droit de se faire restituer à l'encontre du tiers, conformément aux dispositions relatives à la possession.

وإذا خرج الشيء من يد الدائن دون إرادة أو دون علمه كان له الحق في استرداد حيازته من الغير وفقاً لأحكام الحياة.

Art. 963- Le nantissement garantit non seulement le capital de la créance, mais également au même rang :

- les impenses nécessaires faites pour la conservation de la chose;
- les réparations des dommages résultant de vices de la chose;
- les frais de l'acte constitutif de la dette et de celui du nantissement et de son inscription, s'il y a lieu;
- les frais occasionnés par la réalisation du nantissement.

المادة 963: لا يقتصر الرهن الحيازي على ضمان أصل الحق وإنما يضمن أيضاً وفي نفس المرتبة ما يلي :

- المصاريف الضرورية التي أنفقت للمحافظة على الشيء،
- التعويضات عن الأضرار الناشئة عن عيوب الشيء،
- مصاريف العقد الذي أنشأ الدين ومصاريف عقد الرهن الحيازي وقيده عند الاقتضاء،
- المصاريف التي اقتضتها تنفيذ الرهن الحيازي.

Chapitre III De l'extinction du nantissement

الفصل الثالث انقضاء الرهن الحيازي

Art. 964- Le droit de nantissement s'éteint par l'extinction de la créance garantie; il renaît avec la créance si la cause de l'extinction disparaît et ce, sans préjudice des droits qu'un tiers de bonne foi aurait régulièrement acquis dans l'intervalle.

المادة 964 : ينقضى حق الرهن الحيازي بانقضاء الدين المضمون ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين، دون الإخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية قد كسبها قانوناً في الفترة ما بين انقضاء الحق وعودته.

Art. 965- Le droit de nantissement s'éteint

المادة 965 : ينقضى أيضاً حق الرهن

également par l'une des causes suivantes :

- la renonciation à ce droit par le créancier nanti. La renonciation peut résulter tacitement de ce que le créancier se dessaisit volontairement de la chose engagée ou de ce qu'il consent sans réserve à son alienation. Toutefois, si la chose est grevée d'un droit établi au profit d'un tiers, la renonciation du créancier n'est opposable à ce tiers qu'avec son consentement.

- la réunion du droit de nantissement et de celui de la propriété sur la tête de la même personne,

- la perte de la chose ou l'extinction du droit donné en nantissement.

الحيازى بأخذ الأسباب الآتية:

- إذا تنازل الدائن المرتهن عن هذا الحق على أنه يجوز أن يحصل التنازل ضمناً بتخلٍّ الدائن باختياره عن الشيء المرهون أو من موافقته على التصرف فيه دون تحفظ. غير أنه إذا كان الشيء مثلاً بحق تقرر لمصلحة الغير، فإن تنازل الدائن لا ينفذ في حق هذا الغير إلا برضائه،

- إذا اجتمع حق الرهن الحيازى مع حق الملكية في يد شخص واحد،

- إذا هلك الشيء أو انقضى الحق المرهون.

Chapitre IV Du nantissement immobilier

Art. 966— Pour que le nantissement immobilier soit opposable aux tiers, il faut, outre la remise de l'immeuble au créancier, que l'acte d'antichrèse soit inscrit. Sont applicables à cette inscription les mêmes dispositions qui régissent l'inscription de l'hypothèque.

Art. 967— Le créancier gagiste peut donner l'immeuble à bail au consti-

الفصل الرابع الرهن العقاري

المادة 966 : يشترط لتنفيذ الرهن العقاري في حق الغير، إلى جانب تسليم الملك للدائن، أن يقيد عقد الرهن العقاري، وتسرى على هذا القيد الأحكام الخاصة بقيد الرهن الرسمي.

المادة 967 : يجوز للدائن المرتهن لعقار أن يؤجر العقار إلى الراهن

tuant, et l'antichrèse n'en est pas moins opposable aux tiers. Si le bail est stipulé dans l'acte constitutif, il doit être énoncé dans l'inscription même de l'antichrèse; mais le bail est conclu ultérieurement, mention doit en être faite en marge de cette inscription. La mention n'est pas nécessaire si le bail est renouvelé par tacite reconduction.

Art. 968— Le créancier gagiste doit pourvoir à l'entretien de l'immeuble engagé, aux dépenses nécessaires à sa conservation, ainsi qu'aux impôts et charges annuels, sauf à imputer le montant de ces frais sur les fruits ou à se le faire rembourser, à son rang, sur le prix de l'immeuble.

Il peut toujours se décharger de ces obligations en abandonnant son droit à l'antichrèse.

دون أن يمنع ذلك من نفاذ الرهن في حق الغير. فإذا اتفق على الإيجار في عقد الرهن وجب ذكر ذلك في العقد ذاته. وإذا اتفق عليه بعد الرهن وجب أن يؤشر به في هامش القيد. ولا يكون هذا التأشير ضرورياً إذا جدد الإيجار تجديداً ضمنياً.

المادة 968: يجب على الدائن المرتهن أن يقوم بصيانة العقار وبالنفقات اللازم لحفظه، وأن يدفع ما يستحق سنوياً على العقار من ضرائب وتكاليف، على أن يستنزل من الثمار التي يحصلها قيمة ما أنفق أو يستوفى هذه القيمة من ثمن العقار في المرتبة التي يخولها له القانون.

ويجوز للدائن أن يتحلل من هذه الالتزامات إذا هو تخلى عن حق الرهن.

Chapitre V Du gage

الفصل الخامس رهن المنقول

المادة 969 : يشرط ل النفاذ رهن المنقول في حق الغير إلى جانب انتقال الحيازة إلى الدائن، أن يدون العقد في ورقة ثابتة التاريخ يبين فيها المبلغ المضمون بالرهن والعين المرهونة بياناً كافياً، ويحدد هذا التاريخ الثابت مرتبة الدائن المرتهن.

Art. 969— Outre la remise du meuble gagé au créancier, il faut, pour que le gage soit opposable aux tiers, qu'il soit constitué par un écrit désignant suffisamment le montant de la dette garantie et l'objet engagé et portant date certaine. Le rang du créancier gagiste est déterminé par cette date certaine.

Art. 970— Sont applicables au gage les règles relatives aux effets de la possession des meubles corporels et des titres au porteur.

Notamment, le créancier gagiste de bonne foi, peut se prévaloir de son droit de gage, même si le constituant n'avait pas qualité pour disposer de la chose gagée. D'autre part, tout possesseur de bonne foi peut, même postérieurement à la constitution du gage, se prévaloir de son droit acquis sur la chose gagée.

Art. 971— Si la chose gagée menace de déperir, de se détériorer ou de diminuer de valeur, au point qu'il y ait lieu de craindre qu'elle ne puisse plus suffire pour la sûreté du créancier, et que le constituant ne demande pas sa restitution en lui substituant une autre garantie, le créancier ou le constituant peut demander au juge l'autorisation de la vendre aux enchères publiques, ou au cours du marché.

En autorisant la vente, le juge statue sur le dépôt du prix. Dans ce cas, le droit du créancier se transporte sur le prix.

Art. 972— Si une occasion avantageuse pour la vente de la chose gagée se présente, le constituant peut, même avant l'échéance du terme fixé pour la réalisation du gage, demander au juge d'autoriser la vente. En autorisant la

المادة 970 : تسرى على الرهن المنقول، الأحكام المتعلقة بالآثار التي تترتب على حيازة المنقولات المادية والسنداط لحامها.

وبوجه خاص يكون للمرتهن حسن النية أن يتمسك بحقه في الرهن ولو كان الراهن لا يملك التصرف في الشيء المرهون. كما يجوز من جهة أخرى لكل حائز حسن النية أن يتمسك بالحق الذي كسبه على الشيء المرهون ولو كان ذلك لاحقاً لتاريخ الرهن.

المادة 971 : إذا كان الشيء مهدداً بالهلاك أو التلف أو نقص القيمة بحيث يخشى أن يصبح غير كاف لضمان حق الدائن ولم يطلب الراهن رده إليه مقابل شيء آخر يقدم بدله، جاز للدائن أو للراهن أن يطلب من القاضي الترخيص له في بيعه بالمزاد العلني أو بسعره في السوق.

ويفصل القاضي في أمر إيداع الثمن عند الترخيص في البيع وينتقل حق الدائن في هذه الحالة من الشيء إلى الثمن.

المادة 972 : يجوز للراهن إذا عرضت فرصة لبيع الشيء المرهون وكان البيع صفقة رابحة، أن يطلب من القاضي الترخيص في بيع هذا الشيء، ولو كان ذلك قبل حلول أجل الدين، ويحدد القاضي عند

vente, le juge en règle les conditions et statue sur le dépôt du prix.

التاريخ شرط البيع ويفصل في
أمر إيداع الثمن.

Art. 973— À défaut de paiement de la dette, le créancier gagiste peut demander au juge l'autorisation de vendre la chose aux enchères publiques ou au cours du marché.

Il peut également demander au juge de l'autoriser à s'approprier la chose en paiement de la dette jusqu'à concurrence, d'après une estimation par experts.

المادة 973 : يجوز للدائن المرتهن إذا لم يستوف حقه أن يطلب من القاضي الترخيص له في بيع المرهون بالزاد العلني أو بسعره في السوق.

ويجوز له أيضاً أن يطلب من القاضي أن يأمر بتمليكه الشيء وفاءً للدين على أن يحسب عليه بقيمتها حسب تقدير الخبراء.

Art. 974— Les précédentes dispositions s'appliquent dans la mesure où elles ne sont incompatibles ni avec les lois de commerce, ni avec celles concernant les établissements autorisés à prêter sur gage. Ni avec les lois et règlements concernant des cas particuliers de mise en gage.

المادة 974 : تسرى الأحكام السابقة إذا لم تتعارض مع أحكام القوانين التجارية والأحكام الخاصة بالمنشآت المرخص لها بالتسليف على الرهن وأحكام القوانين واللوائح المتعلقة بأحوال خاصة في رهن المنقول.

Art. 975— La mise en page d'une créance n'est opposable au débiteur qu'après la notification ou l'acceptation prévues à l'article 241.

Ce gage n'est opposable aux tiers qu'après la remise du titre gagé au créancier, et il prend rang à la date certaine de la notification ou de l'acceptation

المادة 975 : لا يكون رهن الدين نافذاً في حق المدين إلا بإعلان هذا الرهن إليه أو بقبوله له وفقاً للمادة 241 ولا يكون نافذاً في حق الغير إلا بتسليف سند الدين المرهون إلى المرتهن، وتحسب للرهن مرتبته من التاريخ الثابت للإعلان أو القبول.

Art. 976— les titres nominatifs ou à ordre peuvent être mis en gage par le mode de transport spécial prescrit par

المادة 976 : يتم رهن السندات الإسمية أو السندات لأمر بالطريقة الخاصة المنصوص عليها قانوناً

la loi, pourvu qu'il soit spécifié que ce transport est fait à titre de gage et sans qu'il soit besoin de signification.

بشرط أن يذكر أن الحوالة قد تمت على سبيل الرهن وبدون حاجة إلى إعلان.

Art. 977— les créances incessibles insaisissables ne peuvent pas être données en page.

المادة 977 : إذا كان الدين غير قابل للحوالة أو للحجز فلا يجوز رهنه.

Art. 978— Sauf stipulation contraire, le créancier gagiste a le droit de recouvrer la prestation périodique, à charge de les imputer d'abord sur les frais, puis sur le capital de la créance garantie.

المادة 978 : يحق للدائن المرتهن أن يستوفي الإستحقاقات الدورية على أن يخصم ما يستوفيه أولاً من المصاريف ثم من أصل الدين المضمون بالرهن، ما لم يتفق على غير ذلك.

Le créancier gagiste est tenu de veiller à la conservation de la créance gagée. Dans la mesure où il a le droit de recouvrer la créance sans le concours du constituant, il doit faire le recouvrement en temps et lieu déterminés et en aviser immédiatement le constituant.

ويلتزم الدائن المرتهن بالمحافظة على الدين المرهون، فإذا كان له أن يحصل شيئاً من هذا الدين دون تدخل الراهن، وجب عليه أن يحصله في الزمان والمكان المعينين للاستيفاء وأن يبادر بإخطار الراهن بذلك.

Art. 979— Le débiteur de la créance gagée peut opposer au créancier gagiste, tant les exceptions relatives à la validité de la créance garantie que celles qui lui appartiennent contre son propre créancier, dans la mesure où, en cas de cession, le débiteur cédé peut opposer des exceptions au cessionnaire.

المادة 979 : يجوز للمدين في الدين المرهون أن يتمسك تجاه الدائن المرتهن بأوجه الدفع المتعلقة بصحة الحق المضمون بالرهن، وكذلك بأوجه الدفع التي تكون له هو تجاه دائنه الأصلي، كل ذلك بالقدر الذي يجوز فيه للمدين في حالة الحوالة أن يمسك بهذه الدفوع تجاه المحال إليه.

Art. 980— Si la créance gagée vient à échéance avant la créance garantie, le débiteur ne peut s'acquitter qu'entre

المادة 980 : إذا حل الدين المرهون قبل حلول الدين المضمون بالرهن، فلا يجوز للمدين أن يوفى الدين إلا

les mains du créancier gagiste et du créancier constituant conjointement. Chacun de ces derniers peut exiger que la prestation soit consignée par le débiteur et ainsi le gage est transporté à cette prestation consignée.

Le créancier gagiste et le créancier constituant doivent coopérer ensemble pour que, sans préjudiciel aux droits du créancier gagiste, il soit fait de la prestation l'emploi le plus avantageux au constituant, avec mise en gage immédiate au profit du créancier gagiste.

Art. 981— Si la créance gagée et la créance garantie deviennent exigibles, le créancier gagiste, non remboursé peut recouvrer la créance gagée jusqu'à concurrence de ce qui lui est dû, ou demander que cette créance soit vendue ou qu'elle lui soit attribuée conformément à l'article 970, alinéa 2.

للمرتهن والراهن معا، ويستطيع كل من هذين الآخرين أن يطلب من المدين إيداع ما يؤديه، وينتقل حق الرهن إلى ما تم إيداعه.

وعلى المرتهن والراهن أن يتعاونا على استغلال ما أداء المدين، وأن يكون ذلك على أنفع الوجوه للراهن دون أن يكون فيه ضرر للدائنين المرتهن، مع المبادرة إلى إنشاء رهن جديد لمصلحة هذا الدائن.

المادة 981 : إذا أصبح كل من الدين المرهون والدين المضمون مستحق الأداء جاز للدائنين المرتهن إذا لم يستوف حقه، أن يقاضي من الدين المرهون ما يكون مستحقا له أو أن يطلب بيع هذا الدين أو تملكه وفقا للمادة 970 الفقرة الثانية.

TITRE IV Des priviléges

Chapitre I Dispositions générales

Art. 982— Le privilège est un droit de préférence concedé par la loi au profit d'une créance déterminée en considération de sa qualité.

Aucune créance ne peut être privilégiée qu'en vertu d'un texte de loi.

الباب الرابع حقوق الإمتياز

الفصل الأول أحكام عامة

المادة 982 : الإمتياز أولوية يقررها القانون لدین معین مراعاة منه لصفته.

ولا يكون للدين إمتياز إلا بمقتضى نص قانوني.

Art. 983- le rang du privilège est déterminé par la loi; à défaut d'une disposition spéciale déterminant le rang d'un privilège, celui-ci vient après les priviléges prévus par ce titre.

À moins de disposition légale contraire, les créances privilégiées au même rang sont payées par concurrence.

Art. 984- Les priviléges généraux s'appliquent à tous les biens du débiteur, meubles ou immeubles. Les priviléges spéciaux s'exercent uniquement sur certains meubles ou immeubles déterminés.

Art. 985- Le privilège n'est pas opposable au possesseur d'un meuble, s'il est de bonne foi.

Sont considérés comme possesseurs, aux termes de cet article, le bailleur d'un immeuble par rapport aux meubles garnissant les lieux loués et l'hôtelier par rapport aux effets déposés par les voyageurs à l'hôtel.

Si le créancier a de justes motifs de craindre que les meubles grevés du privilège établi à son profit ne soient détournés, il peut en demander la mise sous séquestre.

المادة 983 : مرتبة الإمتياز يحددها القانون، فإذا لم يوجد نص خاص يعين مرتبة الإمتياز يأتي هذا الإمتياز بعد إمتياز المنصوص عنها في هذا الباب.

وإذا كانت الحقوق الممتازة في مرتبة واحدة، فإنها تستوفى عن طريق التسابق، ما لم يوجد نص قانوني يقضي بغير ذلك.

المادة 984 : ترد حقوق الإمتياز العامة على جميع أموال المدين من منقول وعقار. أما حقوق الإمتياز الخاصة ف تكون مقصورة على منقول أو عقار معين.

المادة 985 : لا يحتج بحق الإمتياز على من حاز المنقول بحسن نية.

ويعتبر حائزًا بحكم هذه المادة مؤجر العقار بالنسبة إلى المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، وصاحب الفندق بالنسبة إلى الأمتنة التي يودعها النزلاء في فندقه.

وإذا خشي الدائن لأسباب معقولة، تبديد المنقول المترتب عليه حق إمتياز لمصلحته، جاز له أن يطلب وضعه تحت الحراسة.

Art. 986- Sont applicables aux priviléges immobiliers, les dispositions régissant l'hypothèque, en tant qu'elles ne sont pas incompatibles avec la nature de ces priviléges.

Sont applicables, notamment, les dispositions relatives à la purge, à l'inscription, aux effets de cette inscription, à son renouvellement et à sa radiation.

Toutefois, les priviléges généraux, même portant sur des immeubles, ne sont pas soumis à la publicité et n'ont aucun droit de suite. De même, ne sont pas assujettis à la publicité les priviléges immobiliers garantissant les sommes dues au Trésor public; tous ces priviléges ont rang avant tout autre privilège immobilier ou hypothèque, quelle que soit la date de son inscription. Entre eux, le privilège garantissant les sommes dues au Trésor passe avant les priviléges généraux.

Art. 987- Les dispositions applicables en cas de perte ou de détérioration du bien hypothqué, s'appliquent aux biens grevés d'un privilège.

Art. 988- À moins de disposition légale contraire, les priviléges s'éteignent par les mêmes modes et suivant les mêmes règles que l'hypothèque.

المادة 986 : تسري على حقوق الإمتياز العقارية، أحكام الرهن الرسمي بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعة هذه الحقوق.

وتسرى بنوع خاص أحكام التطهير والقيد وما يترتب على القيد من آثار وما يتصل به من تجديد وشطب.

غير أن حقوق الإمتياز العامة ولو كانت مترتبة على عقار لا يجب فيها الإشهار ولا حق التتبع. ولا حاجة للإشهار أيضا في حقوق الإمتياز العقارية الضامنة، بمبلغ مستحقة للخزينة العامة، وهذه الحقوق الممتازة جميعا تكون أسبق في المرتبة على أي حق امتياز عقاري آخر أو حق رهن رسمي مهما كان تاريخ قيده. أما فيما بينهما فالإمتياز الضامن للمبالغ المستحقة للخزينة يتقدم على حقوق الإمتياز العامة.

المادة 987 : يسري على الإمتياز ما يسري على الرهن الرسمي من أحكام متعلقة للهلاك الشيء أو تلفه.

المادة 988 : ينقضى حق الإمتياز بنفس الطرق التي ينقضى بها الرهن الرسمي وحق رهن الحيازة، ووفقا لأحكام انقضاء هذين الحقين.

pothèque et le nantissement.

ما لم يوجد نص يقضى بغير ذلك.

Chapitre II Des différents privilèges

الفصل الثاني أنواع الحقوق الممتازة

Art. 989- En dehors des privilèges établis par des dispositions spéciales, les créances prévues aux articles suivants sont privilégiées.

المادة 989 : تكون الحقوق المبنية في المواد التالية ممتازة إلى جانب حقوق الإمتياز المقررة بنصوص خاصة.

Section I Des privilèges généraux et des privilèges spéciaux mobiliers

القسم الأول

حقوق الإمتياز العامة وحقوق الإمتياز الخاصة الواقعة على منقول

Art. 990- Ont privilège sur les prix des biens du débiteur, les frais de justice faits dans l'intérêt commun de tous les créanciers pour la conservation et la réalisation de ces biens.

المادة 990 : المصاريف القضائية التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدين وبيعها، لها امتياز على ثمن هذه الأموال.

Ces frais sont payés avant toutes les créances, même privilégiées ou hypothécaires, y compris celles des créanciers au profit desquels ils ont été faits. Les frais faits pour la réalisation des derniers, sont payés avant ceux de la procédure de distribution.

وتستوفي هذه المصاريف قبل أي حق آخر ولو كان ممتازاً أو مضموناً برهان رسمي بما في ذلك حقوق الدائنين الذين أنفقت المصاريف في مصلحتهم. وتتقدم المصاريف التي أنفقت في بيع الأموال على تلك التي أنفقت في إجراءات التوزيع.

Art. 991- Les sommes dues au Trésor public pour impôts, taxes et autres

المادة 991 : المبالغ المستحقة للخزينة العامة من ضرائب ورسوم

droits de toute nature, sont privilégiées dans les conditions prévues aux lois et décrets régissant ces matières.

Ces sommes sont payées sur le prix des biens grevés, en quelque main qu'ils soient et passent avant toute autre créance, même privilégiées ou hypothécaire, excepté celles des frais de justice.

Art. 992— Les frais faits pour la conservation et la réparation nécessaire d'un bien mobilier, sont privilégiés sur la totalité de ce bien.

Ces frais sont payés sur le prix de justice et les sommes dues au Trésor public. Entre eux, ces frais sont payés dans l'ordre inverse de leur date.

Art. 993— Les créances suivantes ont privilège sur tous les biens, meubles ou immeubles, du débiteur :

- les sommes dues aux gens de service, aux commis, ouvriers et à tous autres salariés pour leurs salaires et appointements de toute nature durant les douze derniers mois,

- les sommes dues pour fournitures de subsistance et habillement, faites au débiteur et aux personnes qui sont à sa charge, pour les six derniers mois,

وحقوق أخرى من أي نوع كان، لها امتياز ضمن الشروط المقررة في القوانين والمراسيم الواردة في هذا الشأن.

وتستوفي هذه المبالغ من ثمن الأموال المثلثة بهذا الامتياز في أي يد كانت وقبل أي حق آخر، ولو كان ممتازاً أو مضموناً برهن رسمي، ما عدا المصاريق القضائية.

المادة 992 : المبالغ التي صرفت في حفظ المنقول وفيما يلزم له من ترميم، يكون لها امتياز عليه كله.

وتستوفي هذه المبالغ من ثمن هذا المنقول المثلث بحق الإمتياز بعد المصاريق القضائية والمبالغ المستحقة للخزينة العمومية مباشرة. أما فيما بينها فيقدم بعضها على بعض بحسب الترتيب العكسي لتوارييخ صرفها.

المادة 993 : يكون للديون التالية امتياز على جميع أموال المدين من منقول وعقار :

- المبالغ المستحقة للخدم والكتبة، والعمال وكل أجير آخر، من أحراهم ورواتبهم من أي نوع كان عن الأثنى عشر شهراً الأخيرة،

- المبالغ المستحقة عما تم توريده للمدين ولمن يعوله من مأكل وملبس في الستة الأشهر الأخيرة،

– la pension alimentaire due par le débiteur aux personnes de sa famille pour les six derniers mois.

Ces créances sont payées immédiatement après les frais de justice, les sommes dues au Trésor public et les frais de conservation et de réparation. Entre elles, elles sont payées au marc de franc.

Art. 994— Les sommes dues pour semences, engrains et autres matières fertilisantes anti-parasitaires et les sommes dues pour les travaux de culture et de moisson, ont, au même rang, privilège sur la récolte pour la production de laquelle elles ont servi.

Ces sommes sont payées sur le prix de la récolte immédiatement après les créances ci-dessus mentionnées.

Il en est de même des sommes dues pour ustensiles d'agriculture, lesquelles ont, au même rang, privilège sur ces ustensiles.

Art. 995— Les loyers et fermages pour deux ans ou pour toute la durée du bail si elle est inférieure à deux ans et tout ce qui est dû au bailleur en vertu du bail, ont privilège sur les meubles saisissables garnissant les lieux et sur la récolte s'y trouvant, qui appartienne au preneur.

Ce privilège s'exerce même si les

– النفقة المستحقة في ذمة المدين لأقاربه عن الأشهر الستة الأخيرة.

وتستوفي هذه المبالغ مباشرة بعد المصاريق القضائية والمبالغ المستحقة للخزينة العمومية ومصاريف الحفظ والترميم، أما فيما بينها فتستوفي بنسبة كل منها.

المادة 994 : المبالغ المترتبة على البذر والسماد وغيره من مواد التخصيب والمواد المقاومة للحشرات، والمبالغ المترتبة على أعمال الزراعة والمحصاد، يكون لها امتياز على المحصول الذي صرفت في إنتاجه وتكون لها جميعاً مرتبة واحدة.

وتستوفي هذه المبالغ من ثمن المحصول مباشرة بعد الحقوق المتقدمة الذكر.

وكذلك يكون للمبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة حق امتياز في نفس المرتبة على هذه الآلات.

المادة 995 : يكون لأجر المباني، والأراضي الزراعية لستين أو ل الكامل مدة الإيجار إن قلت عن ذلك، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار امتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة ومملوكاً للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي.

يثبت هذا الإمتياز ولو كانت

meubles appartiennent à l'épouse du preneur ou à un tiers, tant qu'il n'est pas prouvé que le bailleur connaissait, au moment où ces meubles ont été introduits, l'existence du droit du tiers sur ces meubles et ce, sans préjudice des dispositions concernant les meubles volés ou perdus.

Le privilège s'exerce également sur les meubles et la récolte appartenant au sous-preneur, si le bailleur avait expressément interdit la sous-location. Si la sous-location n'a pas été interdite, le privilège ne peut s'exercer que jusqu'à concurrence des sommes dues par le sous-preneur au preneur, au moment de la sommation faite par le bailleur.

Ces créances privilégiées sont payées sur les prix des biens grevés après les créances ci-dessus mentionnées, à l'exception de celles dont le privilège n'est pas opposable au bailleur en tant qu'il est possesseur de bonne foi.

Si les biens grevés sont déplacés des lieux loués, nonobstant l'opposition du bailleur ou à son insu et qu'il n'y reste pas de biens suffisants pour répondre des créances privilégiées, le privilège subsiste sur les meubles déplacés, sans préjudice des droits acquis par les tiers de bonne foi. Le privilège subsiste, même au préjudice des droits des tiers pendant trois ans

المنقولات مملوكة لزوجة المستأجر أو كانت مملوكة للغير ولم يثبت المؤجر إن كان يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها، وذلك دون إخلال بالأحكام المتعلقة بالمنقولات المسروقة أو الضائعة.

ويقع الإمتياز أيضا على المنقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر الفرعى إذا كان المؤجر قد اشترط صراحةً عدم الإيجار الفرعى، فإذا لم يشترط ذلك فلا يثبت الإمتياز إلا للمبالغ المستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر الفرعى في الوقت الذي ينذره فيه المؤجر.

وتستوفى هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال الواقع عليها الإمتياز بعد الحقوق المتقدمة الذكر إلا ما كان من هذه الحقوق غير نافذ في المؤجر باعتباره حائزًا حسن النية.

وإذا نقلت الأموال المثقلة بالإمتياز من العين المؤجرة، على الرغم من معارضته المؤجر أو على غير علم منه ولم يبق في العين أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة، بقي الإمتياز قائما على الأموال التي نقلت دون أن يضر بذلك الحق الذي كسبه الغير حسن النية على هذه الأموال، ويبقى الإمتياز قائما ولو أضر بحق الغير لمدة ثلاثة سنوات

du jour du déplacement, si le bailleur a pratiqué sur les biens déplacés une saisie – revendication dans le délai légal. Toutefois, le bailleur doit rembourser le prix de ces biens au tiers de bonne foi qui en fait l'acquisition, soit dans un marché, soit aux enchères publiques, soit d'un marchand qui fait commerce d'objets semblables.

Art. 996— Les sommes dues à l'hôtelier pour logement, entretien et toute fourniture au voyageur, ont privilège sur les effets apportés par ce dernier à l'hôtel ou à ses dépendances.

Ce privilège s'exerce sur les effets, alors même qu'ils n'appartiennent pas au voyageur, à moins qu'il ne soit prouvé que l'hôtelier avait connaissance, lors de leur introduction, de l'existence des droits des tiers sur des effets, pourvu qu'il ne s'agisse pas d'objets volés ou perdus. L'hôtelier peut, s'il n'est pas intégralement payé, s'opposer au déplacement de ces effets; s'ils sont déplacés, nonobstant son opposition ou à son insu, son privilège les suit, sans préjudice des droits acquis par des tiers de bonne foi.

Le privilège de l'hôtelier a le même rang que celui du bailleur. En cas de concours entre les deux priviléges, le premier en date l'emporte, à moins qu'il ne soit inopposable à l'autre.

من يوم نقلها إذا أوقع المؤجر عليها حجزا استحقاقيا في الأجل القانوني. غير أنه إذا بيعت هذه الأموال إلى مشترٌ حسن النية في سوق عام أو بالمزاد العلني أو من ينادر في مثلاها، وجب على المؤجر أن يرد الثمن إلى هذا المشترٌ.

المادة 996 : المبالغ المستحقة لصاحب الفندق في ذمة النزيل عن الأجرة الإقامة والمؤونة وكل ما صرف لحسابه، ويكون لها امتياز على الأمتنة التي أحضرها النزيل إلى الفندق أو ملحقاته.

ويقع الإمتياز على الأمتنة ولو كانت غير مملوكة للنزيل إلا إذا ثبت أن صاحب الفندق كان يعلم وقت إدخالها عنده بحق الغير بشرط لا تكون تلك الأمتنة مسروقة أو ضائعة، ولصاحب الفندق أن يعارض في نقل الأمتنة من فندقه ما دام لم يستوف حقه كاملا، فإذا نقلت الأمتنة رغم معارضته أو دون علمه، فإن حق الإمتياز يبقى قائما عليها دون إخلال بالحقوق التي كسبها الغير بحسن النية.

ولإمتياز صاحب الفندق نفس المرتبة التي تكون لإمتياز المؤجر، فإذا تزاحم الحقان قدم من سبق في التاريخ، ما لم يكن غير نافذ بالنسبة للأخر.

Art. 997- Le vendeur d'un bien mobilier a, sur ce bien, un privilège pour le prix et ses accessoires. Ce privilège subsiste sur le bien, tant qu'il conserve son individualité, sans préjudice des droits acquis par des tiers de bonne foi, et réserve faite des dispositions spéciales en matière commerciale.

Le rang de ce privilège vient après celui des priviléges mobiliers ci-dessus mentionnés. Toutefois, il est opposable au bailleur et à l'hôtelier s'il est établi que ceux-ci en avaient connaissance au moment de l'introduction du bien vendu dans le lieu loué ou dans l'hôtel.

Art. 998- Les co-partageants d'un bien mobilier ont privilège sur ce bien pour leurs recours respectifs, à raison de ce partage et pour le paiement de la soultre.

Ce privilège a le même rang que le privilège du vendeur. En cas de concours entre les deux, le premier en date l'emporte.

Section II

Des priviléges spéciaux immobiliers

Art. 999- Le vendeur d'un immeuble a un privilège sur cet immeuble pour

المادة 997: ما يستحق لبائع المنشول من الثمن وملحقاته، يكون له امتياز على الشيء المبيع، ويبقى الإمتياز قائماً ما دام المبيع محتفظاً بذاتيته وهذا دون إخلال بالحقوق التي كسبها الغير بحسن النية، مع مراعاة الأحكام الخاصة بالمسائل التجارية.

ويكون هذا الإمتياز تاليًا في المرتبة لما تقدم ذكره من حقوق الإمتياز الواقعية على منقول، إلا أنه يسري في حق المؤجر وصاحب الفندق إذا ثبت أنهما كانا يعلمان به وقت وضع المبيع في العين المؤجرة أو الفندق.

المادة 998 : للشركاء الذين اقتسموا منقولاً، حق امتياز عليه تأمينا لحق كل منهم في الرجوع على الآخرين بسبب القسمة، وفي استيفاء ما تقرر لهم فيها من معدل.

وتكون لإمتياز المتقاسم نفس المرتبة التي تكون لإمتياز البائع، فإذا تزاحم الحقان قدم من سبق في التاريخ.

القسم الثاني

حقوق الامتياز الخاصة الواقعية على عقار

المادة 999 : ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته، يكون له امتياز

garantir le prix et ses accessoires.

على العقار المبيع.

Ce privilège a le même rang que le privilège du vendeur, et il prend rang à partir de la date de la vente, si son inscription est effectuée dans le délai de deux mois à compter de celle-ci.

ويجب أن يقيد الإمتياز ولو كان البيع مسجلًا، وتكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع التقييد في ظرف شهرين من تاريخ البيع.

Passé ce délai, le privilège dégénère en hypothèque.

فإذا انقضى هذا الأجل أصبح الإمتياز رهنا رسميا.

Art. 1000- Les sommes dues aux entrepreneurs et aux architectes chargés d'édifier, reconstruire, réparer ou entretenir des bâtiments ou tout autre ouvrage, ont privilège sur ces ouvrages, mais jusqu'à concurrence de la plus-value provenant de ces travaux et existant lors de l'aliénation de l'immeuble.

المادة 1000 : المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذين عهد إليهم بتشييد أبنية أو منشآت أخرى في إعادة تشييدها أو في ترميمها أو في صيانتها، يكون لها إمتياز على هذه المنشآت، ولكن بقدر ما يكون زائداً بسبب هذه الأعمال في قيمة العقار وقت بيعه.

Ce privilège doit être inscrit et prend rang à la date de son inscription.

ويجب أن يقيد الإمتياز، وتكون مرتبته من وقت القيد.

Art. 1001- Les co-partageants d'un immeuble ont privilège sur cet immeuble pour leurs recours respectifs, à raison de ce partage, y compris le droit de la soultre. Ce privilège doit être inscrit et prend rang dans les mêmes conditions que le privilège du vendeur visé à l'article 999.

المادة 1001 : إن للشركاء الذين اقتسموا عقارا، حق إمتياز عليه تأميناً لما تخوله القسمة من حق في رجوع كل منهم على الآخرين، بما في ذلك حق المطالبة بمعدل القسمة، ويجب أن يقيد هذا الإمتياز وتكون مرتبته مماثلة لشروط امتياز البائع المشار إليه في المادة 999.

Art. 1002- Les délais de prescription fixés par le présent code, ne s'appliquent qu'aux faits intervenus postérieurement à la publication de la présente ordonnance au Journal officiel

المادة 1002 : لا تطبق مدة التقادم المحددة في هذا القانون إلا على الواقع التي ترد بعد نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

ciel de la République algérienne démocratique et populaire.

Art. 1003- La présente ordonnance entre en vigueur à compter du 5 juillet 1975 et sera publiée au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

المادة 1003 : يسري مفعول هذا الأمر ابتداء من تاريخ 25 جمادى الثانية عام 1395 الموافق 5 يوليو 1975 وينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

وحرر بالجزائر في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975.

Fait à Alger, le 26 septembre 1975.

هواري بومدين

Houari BOUMEDIENE

ملحقات

مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 يتعلق بالنشاط العقاري.

ANNEXES

Décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière.

Le président du Haut Comité d'État,

Vu la Constitution et notamment ses articles 115 et 117;

Vu la proclamation du 14 janvier 1992 instituant le Haut Comité d'État;

Vu la délibération n° 92-02-HCE du 14 avril 1992 relative aux décrets à caractère législatif;

Vu l'ordonnance n° 66-154 du 8 juin 1966 portant code de procédure civile, modifiée et complétée;

Vu l'ordonnance n° 66-156 du 8 juin 1966 portant code pénal, modifiée et complétée;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil, modifiée et complétée;

إن رئيس المجلس الأعلى للدولة،
بناء على الدستور لا سيما
المادتان 115 و 117 منه،

وبناء على الإعلان المؤرخ في 9
رجب عام 1412 الموافق 14 يناير سنة
1992 والمتضمن إقامة المجلس
الأعلى للدولة،

وبناء على المداوللة 92-02 - م.أ.د.
المؤرخة في 11 شوال عام 1412
الموافق 14 أبريل سنة 1992
وال المتعلقة بالمراسيم ذات الطابع
التشريعي،

وبمقتضى الأمر رقم 154-66
المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق
8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون
الإجراءات المدنية، المعدل والمتمم،

وبمقتضى الأمر رقم 156-66
المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق
8 يونيو 1966 والمتضمن قانون
العقوبات، المعدل والمتمم،

وبمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ
في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26
سبتمبر سنة 1975 والمتضمن

القانون المدني، المعدل والمتمم،

Vu l'ordonnance n° 75-59 du 26 septembre 1975 portant code de commerce, modifiée et complétée;

- وبمقتضى الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم،

Vu l'ordonnance n° 76-92 du 23 octobre 1976 relative à l'organisation de la coopération immobilière;

- وبمقتضى الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتصل بتنظيم التعاونية العقارية،

Vu la loi n° 80-07 du 9 août 1980 relative aux assurances;

- وبمقتضى القانون رقم 07-80 المؤرخ في 28 رمضان عام 1400 الموافق 9 غشت سنة 1980 والمتصل بالتأمينات،

Vu la loi n° 81-01 du 7 février 1981, modifiée et complétée, portant cession des biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'État, des collectivités locales, des offices de promotion et de gestion immobilière et des entreprises, établissements et organismes publics;

- وبمقتضى القانون رقم 01 81 المؤرخ في 2 ربيع الثاني عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981 والمتضمن التنازل عن الأملك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسهيل العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية،

Vu la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière;

- وبمقتضى القانون رقم 07-86 المؤرخ في 23 جمادى الثانية عام 1406 الموافق 4 مارس سنة 1986 والمتصل بالترقية العقارية،

Vu la loi n° 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire;

- وبمقتضى القانون رقم 03-87 المؤرخ في 27 جمادى الأول عام 1407

**الموافق 27 يناير سنة 1987 والمتعلق
بالمؤسسة العمومية،**

Vu la loi n° 88-01 du 12 janvier 1988 portant loi d'orientation sur les entreprises publiques économiques;

- وبمقتضى القانون رقم 01-88 المؤرخ في 22 جمادى الأول عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988 والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية،

Vu la loi n° 88-25 du 12 juillet 1988 relative à l'orientation des investissements économiques privés nationaux;

- وبمقتضى القانون رقم 25-88 المؤرخ في 28 ذي القعدة عام 1408 الموافق 12 يوليوليو سنة 1988 والمتصل بـ التوجيهي للإستثمارات الخاصة الوطنية،

la loi n° 88-27 du 12 juillet 1988 portant organisation du notariat;

- وبمقتضى القانون رقم 27-88 المؤرخ في 28 ذي القعدة عام 1408 الموافق 12 يوليوليو سنة 1988 والمتضمن تنظيم التوثيق،

Vu la loi n° 89-12 du 5 juillet 1989 relative aux prix;

- وبمقتضى القانون رقم 12-89 المؤرخ في 2 ذي الحجة عام 1409 الموافق 5 يوليوليو سنة 1989 والمتعلق بالأسعار،

Vu la loi n° 90-22 du 18 août 1990 relative au registre de commerce;

- وبمقتضى القانون رقم 22-90 المؤرخ في 27 محرم عام 1411 الموافق 18 غشت سنة 1990 والمتعلق بالسجل التجاري،

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière;

- وبمقتضى القانون رقم 25-90 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيهي العقاري،

Vu la loi n° 90-25 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à

- وبمقتضى القانون رقم 29-90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411

l'urbanisme;

الموافق أول ديسمبر سنة 1990
والمتعلق بالتهيئة والتعهير،

Vu la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale;

- وبمقتضى القانون رقم 30-90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملك الوطنية،

Après avis du Conseil consultatif national;

- وبعد استطلاع رأي المجلس الاستثماري الوطني،

Promulgue le décret législatif dont la teneur suit :

يصدر المرسوم التشريعي التالي نصه:

Article 1er- Le présent décret législatif a pour objet de définir le cadre général relatif à l'activité immobilière.

المادة الأولى : يحدد هذا المرسوم التشريعي الإطار العام المتعلق بالنشاط العقاري.

Chapitre I De la promotion immobilière

الفصل الأول الترقية العقارية

Art. 2- L'activité de promotion immobilière regroupe l'ensemble des actions concourant à la réalisation ou à la rénovation de biens immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction de besoins propres.

المادة 2 : يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

Les biens immobiliers concernés peuvent être des locaux à usage d'habitation ou des locaux destinés à abriter une activité professionnelle industrielle ou commerciale.

يمكن أن تكون الأملك العقارية المعنية محل ذات الإستعمال السكني أو محل مخصصة لإيواء نشاط حرفى أو صناعي أو تجاري.

Art. 3- Toute personne physique ou morale qui exerce les activités visées à l'article 2 ci-dessus est appelée promoteur immobilier;

Les promoteurs immobiliers sont réputés commerçants, à l'exclusion de ceux réalisant des opérations de promotion immobilière pour la satisfaction de leurs besoins propres ou de ceux de leurs adhérents.

Art. 4- Outre les dispositions prévues en la matière par l'article 2 de l'ordonnance 75-59 du 26 septembre 1975 portant code de commerce susvisée, sont réputées actes de commerce par leur objet :

- toutes activités d'acquisition et d'aménagement d'assiettes foncières en vue de leur vente ou de leur location,

- toutes activités d'intermédiation dans le domaine de l'immobilier et notamment la vente ou la location de biens immobiliers,

- toutes activités d'administration et de gestion immobilière pour compte.

Art. 5- Sont également soumises aux dispositions du présent décret législatif de promotion immobilière des

المادة 3 : يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة، متعاملًا في الترقية العقارية.

ويعد المتعاملون في الترقية العقارية تجاراً، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك.

المادة 4 : فضلاً عن الأحكام التي نصت عليها في هذا المجال المادة 2 من الأمر رقم 59-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري المذكور أعلاه، تعد أعمالاً تجارية بحكم غرضها، الأعمال الآتية:

- كل نشاط الاقتناء والتهيئة لأوعية عقارية قصد بيعها أو تأجيرها،

- كل النشاطات التوسطية في الميدان العقاري، لا سيما بيع الأموال العقارية أو تأجيرها،

- كل نشاطات الإدارة والتسيير العقاري لحساب الغير.

المادة 5 : تخضع كذلك لأحكام هذا المرسوم التشريعي نشاطات الترقية العقارية التي تقوم بها

sociétés civiles immobilières lorsque celles-ci ne portent pas sur la satisfaction des besoins propres de leurs membres.

Art. 6— L'exercice des activités objet des articles 2, 3, 4 et 5 ci-dessus, est ouvert, conformément à la législation en vigueur et dans les conditions définies par le présent décret législatif, à toute personne physique ou morale ayant la capacité juridique d'effectuer des actes de commerce.

Art. 7— Peuvent être éligibles à l'aide de l'État selon les formes et conditions légales en vigueur ou à fixer les activités de promotion immobilière visant à la réalisation de logements à caractère social destinés à la vente ou à la location.

Un cahier des charges liant le bénéficiaire précisera les obligations attachées à l'aide et les sanctions y afférentes.

Chapitre II De la relation promoteur acquéreur

Art. 8— Sous réserve des dispositions prévues ci-après relatives à la vente sur plans, les transactions portant sur immeuble ou une fraction d'immeubles demeurent régies par la législation en vigueur et notamment les dis-

الشركات المدنية العقارية إذا كانت هذه النشاطات ليس الغرض منها توفير الحاجات الخاصة لأعضاء تلك الشركات.

المادة 6 : تخول ممارسة النشاطات المذكورة في المواد 2 و 3 و 4 و 5 أعلاه، طبقاً للتشريع المعمول به ووفق الشروط المحددة في هذا المرسوم التشريعي، لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بأعمال تجارية.

المادة 7 : يمكن أن ترشح لمساعدة الدولة حسب الأشكال والشروط القانونية المعمول بها أو التي ستتحدد، نشاطات الترقية العقارية التي تستهدف إنجاز مساكن ذات طابع اجتماعي مخصصة للبيع أو التأجير.

وستبين بدقة الواجبات المرتبطة بالمساعدة والعقوبات المتعلقة بها في دفتر شروط يقيد المستفيد.

الفصل الثاني علاقة المتعامل في الترقية العقارية بالمشتري

المادة 8 : تظل المعاملات التجارية التي تتعلق ببنية أو جزء من بيانات، خاصة للتشريع المعمول به ولا سيما أحكام القانون المدني في هذا المجال، مع مراعاة الأحكام المنصوص علىها أدناه المتعلقة

positions du code civil en la matière.

Avant toute livraison de l'immeuble à l'acquéreur, le promoteur est tenu d'exiger des architectes et entrepreneurs chargés de la réalisation des ouvrages, l'attestation d'assurance répondant de leur responsabilité civile décennale édictée par les dispositions du code civil, notamment son article 554, et conformément à la loi relative aux assurances, notamment ses articles 94 à 99.

La copie de l'assurance visée à l'alinéa précédent est notifiée aux acquéreurs au plus tard le jour de la prise de possession de l'immeuble.

Faute de quoi et outre les dispositions prévues par la loi en la matière, la responsabilité civile du promoteur est engagée.

Art. 9— Sous réserve de présenter des garanties techniques et financières suffisantes, telles que prévues par les articles 10, 11, 17 et 18 ci-dessous, un promoteur immobilier peut céder à un acquéreur un immeuble ou une fraction d'immeuble avant achèvement. Dans ce cas, la transaction est formalisée par un contrat de vente sur plans, régi par les dispositions prévues au présent chapitre.

Art. 10— Le contrat de vente sur plans,

بالبيع اعتمادا على التصاميم.

وب قبل أي تسلیم بنایة إلى المشتري، يتتعین على المتعامل في الترقية العقارية أن يطلب من المهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت شهادة تأمين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية المنصوص عليها في أحكام القانون المدني⁵⁵⁴، لا سيما المادة منه، وطبقا للقانون المتعلق بالتأمينات لا سيما مواده من 94 إلى 99.

تبليغ نسخة التأمين المذكورة في الفقرة السابقة إلى المشترين يوم حيازة ملكية البناءة كأقصى أجل.

وإن لم يكن ذلك، يحمل المتعامل في الترقية العقارية المسؤولية المدنية زيادة على الأحكام التي ينص عليها القانون في هذا المجال.

المادة 9: يمكن المتعامل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشترين بناء أو جزء من بناء قبل إتمام الإنجاز، شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية كما تنص على ذلك المواد 10 و 11 و 17 و 18 أدناه. وفي هذه الحالة، تستكمل صيغة المعاملة التجارية بعقد بيع بناء على التصاميم وتكون خاضعة للأحكام المنصوص عليها في هذا الفصل.

المادة 10 : يجب أن يشتمل عقد

dont modèle est déterminé par voie réglementaire, doit, à peine de nullité, comporter, outre les formules habituelles :

- les éléments justificatifs de l'obtention des autorisations de construire prévues par la réglementation en vigueur,
 - la description et la consistance de l'immeuble ou fraction d'immeuble vendus,
 - les délais de livraison et les pénalités de retards y afférentes en cas de non respect,
 - le prix prévisionnel et les modalités de sa révision éventuelle,
 - les conditions et modalités de sa révision éventuelle,
 - les conditions et modalités de paiement,
 - la nature des garanties légales, garantie de bonne fin et autres garanties données par le promoteur à l'acquéreur en contrepartie des avances, acomptes et paiements fractionnés, prévus au contrat et à l'appui des autres engagements contractuels.
- البيع بناء على التصاميم الذي يحدد نموذجه عن طريق التنظيم، تحت طائلة البطلان، على ما يأتي، زيادة على الصيغ المعتادة:
- العناصر الثبوتية للحصول على رخص البناء المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل،
 - وصف البناء المبعة أو جزء البناء المبيع ومشتملات ذلك،
 - آجال التسلیم وعقوبات التأخير المرتبطة بها في حالة عدم احترام هذه الأجال،
 - السعر التقديري وكيفيات مراجعته إن اقتضى الأمر،
 - شروط الدفع وكيفياته،
 - طبيعة الضمانات القانونية وضمان حسن الإنتهاء والضمانات الأخرى التي يعطيها المتعامل في الترقية العقارية للمشتري مقابل تسبیقات وسلط ودفعات "مجازأة". المنصوص عليها في العقد، ودعم الإلتزامات التعاقدية الأخرى.

Le contrat-type peut, par ailleurs, être complété par toutes autres clauses particulières jugées nécessaires par les

parties, sans toutefois que les garanties contractuelles puissent être inférieures à celles prévues dans le contrat-type tel que fixé par voie réglementaire.

Art. 11- Pour les opérations de vente sur plans, le promoteur est tenu de couvrir ses engagements par une assurance obligatoire prise auprès du Fonds de garantie et de caution mutuelle prévu par la législation en vigueur.

L'attestation de garantie est obligatoirement annexée au contrat prévu à l'article 10 ci-dessus.

Art. 12- Le contrat de vente sur plans est établi en la forme authentique et est soumis aux formalités légales d'enregistrement et de publicité. Il porte à la fois sur la construction et le terrain sur lequel l'ouvrage est édifié.

Art. 13- Le contrat prévu à l'article 12 ci-dessus est complété par un procès verbal dressé contradictoirement, en la même étude notariale, pour constater la prise de possession par l'acquéreur et la livraison de l'immeuble achevé par le promoteur en conformité avec les engagements contractuels.

Lorsque la vente porte sur un immeuble divisé en fraction, le procès verbal prévu à l'alinéa ci-dessus est

الضمانات التعاقدية على أي حال عن تلك التي ينص عليها العقد النموذجي كما هو محدد عن طريق التنظيم.

المادة 11 : يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتبه لدى صندوق الضمان والكافلة المتبادلة المنصوص عليه في التشريع المعمول به.

وتفرق شهادة الضمان إجبارياً بالعقد المنصوص عليه في المادة 10 السابقة.

المادة 12 : يحرر عقد البيع بناء على التصاميم على الشكل الأصلي ويخلص للشكليات القانونية في التسجيل والإشهاد. كما يشتمل في آن واحد على البناءة وعلى القطعة الأرضية التي شيدت المنشأة فوقها.

المادة 13 : يستكمل العقد المنصوص عليه في المادة 12 السابقة بمحضر يحرر حضورياً في نفس مكتب المؤوث، لإثبات حيازة الملكية من المشتري وتسلیم البناءة التي أنجزها المتعامل في الترقية العقارية وفق الإلتزامات التعاقدية.

وعندما يتعلق البيع ببناءة مقسمة إلى أجزاء، يرفق المحضر المذكور في الفقرة السابقة ببيان وصفي

accompagné du descriptif de division de la copropriété établi, à la diligence du promoteur, conformément à la réglementation en vigueur.

لت分区 الملكية المشتركة يحرر بعنوان المعامل في الترقية العقارية طبقاً للتنظيم الجاري به العمل.

Art. 14- La prise de possession de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble par l'acquéreur ne peut avoir lieu qu'après délivrance du certificat de conformité prévu par la loi n° 90-29 du 19 décembre 1990, susvisée. La prise de possession et le certificat de conformité n'ont cependant pas d'effet exonératoire de la responsabilité civil encourue, ni de la garantie de parfait achèvement de l'ouvrage à laquelle est tenu le promoteur pendant un délai d'un an.

المادة 14 : لا تتم حيازة ملكية بناء أو جزء من بناء من المشتري، إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في 19 ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه. غير أنه ليس لحيازة الملكية وشهادة المطابقة أثر إعفائٍ من المسؤلية المدنية المستحقة ولا من ضمان حسن إنجاز المنشأة التي يتلزم بها المعامل في الترقية العقارية خلال أجل سنة واحدة.

Art. 15- Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation des vices apparents et/ou au bon fonctionnement des éléments d'équipement du bâtiment sont fixés par le contrat visé aux articles 9 et 10 ci-dessus.

المادة 15 : يحدد العقد المذكور في المادتين 9 و 10 أعلاه، الأجلات الضرورية لتنفيذ أشغال إصلاح العيوب الظاهرة و/أو حسن سير عناصر تجهيز البناء.

Art. 16- Toute faillite d'un promoteur qui aura procédé à la vente sur plans, confère de droit à la masse des acquéreurs un privilège de premier rang.

المادة 16 : يخول كل إفلاس لمتعامل في الترقية العقارية يكون قد قام بالبيع بناء على التصاميم، حق الإمتياز من الدرجة الأولى لجماعة المالكين.

Art. 17- Toute défaillance ou incapacité matérielle d'un promoteur, dûment constatée par huissier et persistante malgré mise en demeure, confère à la masse des acquéreurs le pou-

المادة 17 : كل تخلف أو عجز مادي من المعامل في الترقية العقارية، يثبته المحضر ثبوتاً قانونياً، ويظل مستمراً بالرغم من الإنذار، يخول لجماعة المالكين سلطة

voir de poursuivre l'achèvement des constructions par tous moyens de droit, aux frais et en lieu et place du promoteur défaillant.

مواصلة إنجاز البناءات بجميع الوسائل القانونية على نفقه المتعامل المختلف وبدلا منه.

Art. 18— Sans préjudice des dispositions en vigueur des codes civil et pénal relatives à l'application des dispositions contenues dans le présent chapitre, toute clause du contrat qui a pour objet d'exclure ou de limiter la responsabilité, ou les garanties prévues aux articles 11 et 14 et celles prévues par la législation en vigueur ou d'en limiter la portée soit en écartant soit en limitant la solidarité des sous-traitants du promoteur est réputée nulle et non écrite.

المادة 18 : كل بند في العقد يكون الغرض منه إلغاء أو تحديد المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في المادتين 11 و 14 وفي المواد المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل، أو تحديد مداها إما عن طريق إبعاد تضامن المقاولين من الباطن أو تحديده، يعد باطلًا وكأنه لم يكن، وذلك دون الإخلال بالأحكام المعمول بها في القانون المدني وقانون العقوبات والمتعلقة بتطبيق الأحكام التي يتضمنها هذا الفصل.

Art. 19— Outre l'obligation prévue à l'article 11 ci-dessus, le promoteur immobilier est tenu par ailleurs de se garantir contre tous risques dont il doit répondre en sa qualité de promoteur.

المادة 19 : زيادة على الإلتزام المنصوص عليه في المادة 11 أعلاه، يتبعن على المتعامل في الترقية العقارية من جهة أخرى أن يكتتب ضمانا من جميع الأخطار التي يكون مسؤولا عنها بصفته متعالما.

Chapitre III De la relation bailleur– locataire

الفصل الثالث علاقة المؤجر بالمستأجر

Art. 20— Les articles 471 – 472 – 473 – 474 et 509 ainsi que les articles de 514 à 537 de l'ordonnance n° 75 – 58 du 26 septembre 1975, susvisée, relatifs au droit au maintien dans les lieux, ne sont pas applicables aux baux à usage d'habitation conclus

المادة 20 : لا تطبق المواد 471 و 472 و 473 و 474 و 509 وكذا المواد من 514 إلى 537 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، والمذكور أعلاه، والمتعلقة بحق البقاء في الأمكنة على عقود الإيجار ذات الإستعمال السكني المبرمة بعد

postérieurement à la date de promulgation du présent décret législatif.

تاریخ صدور هذا المرسوم التشريعي.

Les renouvellements des baux conclus antérieurement à la date de promulgation du présent décret législatif restent soumis à la législation antérieure applicable auxdits baux.

يظل تجديد عقود الإيجار المبرمة قبل تاريخ صدور هذا المرسوم التشريعي، خاضعا للتشريع السابق المطبق على هذه العقود.

Art. 21— Les rapports entre bailleurs et locataires sont formalisés obligatoirement par un contrat de location, conforme au modèle déterminé par voie réglementaire et établi par écrit avec date certaine.

المادة 21 : تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وジョبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدى عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى.

Toute contravention à cette obligation par le bailleur est sanctionnée conformément aux dispositions législatives en vigueur.

يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب، طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها.

Par ailleurs et sans préjudice des sanctions encourues par le bailleur pour défaut de contrat, toutes quittance détenue par un occupant, confère à ce dernier un droit au bail pour une durée d'une année à compter de la date du constat de la contravention.

ومن جهة أخرى، دون المساس بالعقوبات التي يتعرض لها المؤجر بسبب انعدام العقد، فإن أي وصل يحوزه شاغل الأمكنة يخوله الحق في عقد الإيجار لمدة سنة ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة.

Art. 22— Lorsqu'un bail régulièrement passé arrive à échéance, le locataire est tenu de quitter les lieux

المادة 22 : إذا انقضى أجل عقد إيجار مبرم قانونيا، يتعين على المستأجر أن يغادر الأمكنة.

Art. 23— Lorsqu'une personne morale bailleur décide de vendre par fraction l'immeuble dont elle est propriétaire, l'occupant légal de la fraction mise en

المادة 23 : إذا قرر شخص معنوي مؤجر بيع البناء التي يملكتها، أجزاء، يستفيد الشاغل القانوني للجزء الموضوع للبيع من حق

vente bénéficie du droit de préemption pour son acquisition. L'intention de vente précisant notamment le prix de cession demandé, doit être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'occupant qui est tenu de répondre dans un délai ne pouvant excéder un mois.

Passé ce délai, le droit de préemption est réputé sans effet.

Chapitre IV De la co-propriété

Art. 24— L'administration en co-propriété des immeubles collectifs ou groupement d'habitations doit obéir au règlement de co-propriété opposable à l'ensemble des co-propriétaires.

Art. 25— Nonobstant les dispositions des articles 756 bis 2 et 756 bis 3 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée, la mise en œuvre de l'administration de la co-propriété peut être diligentée par au moins un des co-propriétaires

Le co-propriétaire diligent est habilité à exercer les attributions relevant des organes de la co-propriété pour assurer la conservation et la gestion de l'immeuble dans les parties communes aux conditions fixées par le règlement de co-propriété

الشفعة لشرائه. وتبين بدقة نية البيع على الخصوص ثمن البيع المطلوب، كما يجب أن تبلغ برسالة موصى عليها مع وصل استلام إلى الشاغل الذي يتquin عليه أن يجيب خلال أجل لا يمكن أن يتجاوز شهرا واحدا ويصبح حق الشفعة بدون أثر إذا انقضى هذا الأجل.

الفصل الرابع الملكية المشتركة

المادة 24 : يجب أن تخضع إدارة الملكية المشتركة للبنيات الجماعية أو لجمعيات المساكن، لنظام الملكية المشتركة الذي يفرض على جميع المالكين المشتركين.

المادة 25 : يمكن أن تنفذ إدارة الملكية المشتركة بعنابة أحد المالكين المشتركين على الأقل، بصرف النظر عن أحکام المادتين 756 مكرر 2 و 756 مكرر 3 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه.

ويحول هذا المالك المشترك المعنى ممارسة الصلاحيات الراجعة لهيئات الملكية المشتركة بغية ضمان المحافظة على البنية وتنسييرها فيما يخص الأجزاء المشتركة حسب الشروط المحددة في نظام الملكية المشتركة.

Art. 26— Les modalités de gestion de la co-propriété prévues à l'article 25 ci-dessous sont constatées sur simple ordonnance sur pied de requête signée par le président du tribunal territorialement compétent, à la demande du propriétaire diligent.

Les actes de gestion et d'administration sont dès lors opposables aux autres co-propriétaires et occupants dans les conditions prévues par la législation en vigueur applicable à la propriété.

L'habitation prévue à l'alinéa 2 de l'article 25 ci-dessous ne prend fin que par la mise en œuvre de l'organisation de co-propriété telle que définie par les articles 743 à 772 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, susvisée portant code civil et des textes subséquents

Chapitre V Dispositions transitoires et finales

Art. 27— Les actes administratifs d'attribution, de location ou de cession des ex-biens vacants, ne sont pas invalidés du fait de l'annulation des actes et décisions à l'origine du classement desdits biens en tant que biens vacants.

À ce titre et selon le cas :

المادة 26 : تثبت كيفيات تسيير الملكية المشتركة المنصوص عليها في المادة 25 أعلاه بناء على أمر بسيط يستند إلى عريضة يوقعها رئيس المحكمة المختص إقليميا بناء على طلب المالك المشترك المعني.

وتصبح منذ ذلك الحين، قرارات التسيير والإدارة مفروضة على المالكين المشتركين والشاغلين الآخرين وفق الشروط المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل المطبق على الملكية المشتركة.

لainتهي التحويل المنصوص عليه في الفقرة 2 من المادة 25 أعلاه، إلا بتطبيق تنظيم الملكية المشتركة كما حددها المواد من 743 إلى 772 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه والمتضمن القانون المدني، والنصوص اللاحقة.

الفصل الخامس أحكام انتقالية وخاتمية

المادة 27 : العقود الإدارية لمن الأملك الشاغرة سابقاً أو تأجيرها أو بيعها، المحررة طبقاً للتشريع الذي كان يطبق عليها، لا تبطل بسبب إلغاء العقود والقرارات التي كانت أصل تصنيف هذه الأملاك كأملاك شاغرة. وبهذه الصفة، وحسب الحال، يكون ما يأتي:

– pour toute cession réalisée en application de la loi n° 81-01 du 7 février 1981 modifiée et complétée susvisée, l'administration n'est tenue qu'au versement à l'ancien propriétaire du montant du prix réel de vente, augmenté le cas échéant, de la contre-valeur des réductions consenties par l'État aux ayants-droit et des intérêts légaux encourus,

– pour les occupants légaux à titre de locataires, leur droit au maintien dans les lieux est opposable à l'ancien propriétaire qui succède ainsi à la qualité de bailleur assumée par l'organisme ou le service public détenteur du bien.

– لا يتعين على الإدارة فيما يخص كل بيع تم تطبيقاً للقانون رقم 01-81 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، إلا دفع مبلغ الثمن الحقيقي للبيع إلى المالك القديم وإن اقتضى الأمر مع زيادة مقابل قيمة التحفظيات التي منحتها الدولة لذوي الحقوق والفوائد القانونية الجارية.

– أما الشاغلون القانونيون بصفة مستأجرين، فيفرض حقهم في البقاء بالأمكانة على المالك القديم الذي يحل هكذا محل صفة المؤجر التي كانت تضطلع بها الهيئة أو المرفق العام الحائز للملك.

Art. 28— Le présent décret législatif et notamment les dispositions des articles 21 et 24 ci-dessus seront précisés, en tant que de besoin, par voie réglementaire.

المادة 28 : يوضح بدقة، عند الحاجة، عن طريق التنظيم، هذا المرسوم التشريعي ولا سيما أحكام المادتين 21 و 24 أعلاه.

Art. 29— Les opérations de promotion immobilière, engagées dans les conditions et formes prévues par la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 susvisée, bénéficient des dispositions du présent décret législatif, sauf droit acquis des parties et des tiers.

المادة 29 : تستفيد من أحكام هذا المرسوم التشريعي ما عدا الحقوق التي اكتسبتها الأطراف والغير، عمليات الترقية العقارية التي شرع فيها حسب الشروط والأشكال التي نص عليها القانون رقم 86-07 المؤرخ في 4 مارس سنة 1986 المذكور أعلاه.

Art. 30— Nonobstant les dispositions de l'article 29 ci-dessus, toutes les dispositions contraires au présent décret

المادة 30 : تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم التشريعي ولا سيما القانون رقم 86-07 المؤرخ

législatif sont abrogées, notamment la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 susvisée.

في 4 مارس سنة 1986 والمذكور
أعلاه، وذلك بصرف النظر عن أحكام
المادة 29 أعلاه.

Art. 31— Toute infraction prévue et réprimée par le code pénal et dont les faits constitutifs résultent de l'inobservation de l'une des dispositions du présent décret législatif est sanctionnée par la peine correspondante, avec application de droit des circonstances aggravantes lorsque les faits ont pour auteur le promoteur.

المادة 31 : كل مخالفة ينص عليها
قانون العقوبات ويقمعها، وتكون
وقياعها التي تؤسسها ناجمة عن عدم
مراجعة أحد أحكام هذا المرسوم
التشريعي، يعاقب عليها بالعقوبة
المطابقة مع التطبيق القانوني
للظروف المشددة إذا كانت الواقعة
صادرة عن المعامل في الترقية
العقارية.

Art. 32— Le présent décret législatif sera publié au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

المادة 32 : ينشر هذا المرسوم
التشريعي في الجريدة الرسمية
للسociété الجزائرية الديمقراطية
الشعبية.

Fait à Alger, le 1er mars 1993.

حرر بالجزائر في 7 رمضان عام 1413
الموافق أول مارس سنة 1993

Ali KAFI علي كافي

Décret exécutif n° 94-69 du 7 chaoual 1414 correspondant au 19 mars 1994 portant approbation du modèle de contrat de location prévu par l'article 21 du décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière.

مرسوم تنفيذي رقم 94-69 مؤرخ في 7 شوال عام 1414 الموافق 19 مارس سنة 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتصل بالنشاط العقاري.

Le Chef du Gouvernement;

إن رئيس الحكومة،

Sur le rapport du ministre de l'Habitat,

- بناء على تقرير وزير السكن،

Vu la Constitution, notamment ses articles 81-4° et 116 (alinéa 2); transitoire;

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 81-4 و 116 (الفقرة 2) منه،

Vu la plate-forme portant consensus national sur la période transitoire;

- وبناء على الأرضية المتضمنة الوفاق الوطني حول المرحلة الانتقالية،

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée portant code civil;

- وبمقتضى الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

Vu la loi n° 88-27 du 12 juillet 1988 portant organisation du notariat;

- وبمقتضى القانون رقم 88-27 المؤرخ في 28 ذي القعدة عام 1408 الموافق 12 يونيو سنة 1988 والمتضمن تنظيم التوثيق،

le décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière;

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري،

Vu le décret présidentiel n° 94-44 du 19 chaâbane 1414 correspondant au 31 janvier 1994 portant reconduction du Chef du Gouvernement dans ses fonctions;

Vu le décret présidentiel n° 94-45 du 19 Chaâbane 1414 correspondant au 31 janvier 1994 portant reconduction dans leurs fonctions des membres du Gouvernement;

Décrète :

Article 1er– Est approuvé le modèle de contrat de location ci-annexé prévu par les dispositions de l'article 21 du décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993, susvisé.

Art. 2– Le présent décret sera publié au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

*Fait à Alger, le 7 chaoual 1414
correspondant au 19 mars 1994.*

Rédha MALEK

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 1414-94 المؤرخ في 19 شعبان عام 1994 الموافق 31 يناير سنة 1994 والمتضمن تجديد مهام رئيس الحكومة،

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 1414-94 المؤرخ في 19 شعبان عام 1994 الموافق 31 يناير سنة 1994 والمتضمن تجديد مهام أعضاء الحكومة،

يرسم ما يلي :

المادة الأولى : يصادق على نموذج عقد الإيجار الملحق بهذا المرسوم والمنصوص عليه في أحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمذكور آعلاه.

المادة 2 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 7 شوال عام 1414 الموافق 19 مارس سنة 1994.

رضا مالك

CONTRAT DE LOCATION (Modèle)

Entre d'une part,

.....(identification exacte du propriétaire) ci-après désigné sous le terme bailleur,

et,

.....(identification du locataire) ci-après désigné par le terme preneur,

Article 1er– Le bailleur donne, en location au preneur, aux conditions prévues au présent contrat, le bien ci-après désigné :

..... (désignation et description du bien loué, sa composition, sa localisation et les dépendances éventuelles).

Le tout conforme à l'état des lieux établi contradictoirement et joint en annexe au présent contrat.

Art. 2– Durée du contrat.

La location, objet du présent contrat est consentie pour une durée de dont le délai commence à courir à compter du.....

(cette période peut être renouvelée suivant les conditions et modalités à convenir entre les parties).

Art. 3– Loyer.

La présente location est consentie moyennant un loyer (en lettres et en chiffres).

Le loyer est exigible (prévoir ici la périodicité) auprès du preneur contre délivrance d'une quittance par le bailleur

(éventuellement, déterminer aussi les conditions et modalités de révision du loyer).

Art. 4– Les charges.

Sans préjudice des charges d'entretien et de réparation incombant à chacune des parties en application des dispositions contenues dans le code civil en la matière, il est entendu que sont :

1°) à la charge du preneur (déterminer ici de façon précise les éléments concernés),

2°) à la charge du bailleur (déterminer ici de façon précise les éléments concernés).

Art. 5– Les garanties.

En garantie de la bonne utilisation du bien loué en conformité avec l'état des lieux dressé au moment de la prise de possession, le preneur a versé (montant) au moment de la signature, dont quittance lui est délivrée portant mention : "consignation de caution".

Le montant de cette caution est restitué au preneur sortant sur la base d'un état des lieux contradictoires et après déduction des dépenses estimées pour les réparations éventuelles en état

LES OBLIGATIONS DES PARTIES AU CONTRAT

Art. 6— Obligations du preneur.

Le preneur s'engage :

- à occuper des lieux conformément à l'usage convenu,
- à payer le loyer à terme convenu et à régler les charges lui incombant,
- à ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord du bailleur,
- à laisser exécuter dans les lieux loués, les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en l'état des locaux et équipements loués,
- à prendre en charge l'entretien courant des lieux loués, des équipements et installations dont il a la jouissance,
- à libérer les lieux, objet de la location, au terme du délai convenu dans le présent contrat, conformément aux dispositions de l'article 22 du décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993, sans mise en demeure ni préavis par le bailleur,
- toutes autres obligations à convenir entre les parties.

Art. 7— Obligations du bailleur.

Le bailleur est tenu :

- de délivrer au preneur le bien loué et ses dépendances éventuelles en bon état d'habitabilité et les équipements et installations qui en sont liés en bon état de fonctionnement,
- d'entretenir les locaux en les maintenant en état de servir l'usage prévu par le contrat et de procéder à toutes les réparations autres que celles mises expressément à la charge du preneur,

- de s'abstenir de porter atteinte aux droits du preneur,
- de s'abstenir de porter atteinte aux droits du preneur, de jouir paisiblement des lieux loués.
- Toutes autres obligations à convenir entre les parties.

Art. 8– Dans le cas où l'immeuble loué est soumis au régime de la copropriété, le preneur s'engage à respecter les règles de gestion applicables à la copropriété.

Un extrait du règlement s'y rapportant relatif à la jouissance des parties privatives et des parties communes, ainsi que la quote-part afférente au lot loué, dans chacune des catégories de charges est communiqué par le bailleur, en tant que document annexé au contrat.

DE LA RUPTURE DES RELATIONS ENTRE LE BAILLEUR ET LE LOCATAIRE

Art. 9– Le bailleur se réserve le droit de prononcer la résiliation du présent contrat :

- pour non paiement de mois de loyers,
- pour non libération des charges incombant au preneur,
- pour non respect par le preneur de toute obligation mise à charge par le présent contrat,
- autres causes éventuelles de résiliation à convenir.

Art. 10– Résiliation par le preneur

Le preneur peut résilier le contrat :

- pour changement de lieu de résidence

– pour toute autre raison personnelle et familiale.

Dans ce cas il s'oblige à aviser le bailleur dans un délai d'un mois avant le terme de la réalisation.

Le preneur est tenu de notifier son intention de résilier par lettre recommandée avec accusé de réception.

Art. 11– Conformément aux dispositions de l'article 21 du décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993, relatif à l'activité immobilière, le présent contrat est soumis à enregistrement auprès des services habilités.

Fait à , le

Signature du bailleur Signature du preneur

عقد الإيجار (نموذج)

بين(الهوية الصحيحة للملك) المسمى فيما يأتي
المؤجر(هوية المكتري) المسمى فيما يأتي
المستأجر.

المادة الأولى : يُؤجر المؤجر للمستأجر، حسب الشروط المنصوص عليها في
هذا العقد، الملك المسمى:

(تعيين الملك المؤجر ووصفه وتركيبه وموقعه وملاحقها إن اقتضى الأمر).
والكل مطابق لحالة الأماكن المعاينة حضورياً والواردة في الملحق المرفق
بهذا العقد.

المادة 2 : مدة العقد.

اتفق على التأجير المقصود بهذا العقد مدة وتنتهي هذه المدة من
تاریخ

(ويمكن تجديد هذه المدة وفقاً للشروط والكيفيات التي تتفق عليها
الأطراف).

المادة 3 : ثمن الإيجار.

اتفق على هذا التأجير بمقابل إيجار ثمنه (بالحروف
والأرقام).

ويستحق ثمن الإيجار (النص على دورية الدفع) من
المستأجر مقابل وصل مخالصة يسلمه له المؤجر.

(تعيين شروط مراجعة ثمن الإيجار وكيفيات ذلك إن اقتضى الأمر).

المادة 4 : الأعباء.

اتفاق الطرفان، دون المساس بأعباء الصيانة والترميم التي يتحملها كل من الطرفين طبقاً لأحكام القانون المدني في هذا الميدان، على ما يأتي:

- 1) يتحمل المستأجر (تعيين بدقة العناصر المعنية).
- 2) يتحمل شروط المؤجر (تبين بدقة العناصر المعينة).

المادة 5 : الضمانات.

يدفع المستأجر مبلغاً قدره دج عند التوقيع مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة + إيداع الكفالة ؛ يسلمه له المؤجر وذلك ضماناً لحسن استعمال الملك المؤجر طبقاً لوثيقة حالة الأماكن المحررة وقت الشروع في الحياة.

ويرد مبلغ هذه الكفالة للمستأجر المغادر بناء على حالة الأماكن المعاينة حضورياً وبعد خصم المصارييف المقدرة للترميم والإصلاح المحتملين.

التزامات الطرفين المتعاقدين

المادة 6: إلتزامات المستأجر.

يلتزم المستأجر بما يلي :

- شغل الأماكن طبقاً للغرض المتفق عليه،
- دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه ودفع مبالغ الأعباء الواقعة على عاته، - عدم تحويل محلات والتجهيزات المؤجرة دون موافقة المؤجر كتابياً،
- السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن المؤجرة العقارية نفسها وكذلك الأشغال الالزمة لإبقاء المحلات والأجهزة المؤجرة على حالتها،

- التكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات التي ينتفع بها،

- إخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد طبقاً لأحكام المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 وذلك دون إعذار ولا إخطار سابق من المؤجر،

- جميع الالتزامات الأخرى التي يتفق الطرفان عليها.

المادة 7: إلتزامات المؤجر

يجب على المؤجر أن يقوم بما يأتي:

- تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته المحتملة في حالة صالحة للسكن والتجهيزات والتركيبات في حالة صالحة للاستعمال،

- صيانة المحلات بإيقاعها في حالة صالحة للاستعمال المنصوص عليه في العقد والقيام بجميع الترميمات التي يتحملها صراحة المستأجر.

- الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعاً ارتياحياً،

- جميع الالتزامات الأخرى التي يتفق الطرفان عليها.

المادة 8 : يلتزم المستأجر احترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناء المؤجرة لنظام الملكية المشتركة.

ويقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بالعقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وكذلك الحصة التي عن كل صنف من أصناف الأعباء.

إنفصال العلاقات بين المؤجر والمستأجر.

المادة 9 : يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد بسبب ما يأتي:

- عدم دفع شهر من الإيجار،

- عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر،

- عدم إحترام المستأجر أي التزام فرضه عليه هذا العقد،
- أسباب فسخ أخرى يحتمل أن يتافق الطرفان عليها.

المادة 10 : الفسخ الذي يبادر به المستأجر.

يمكن المستأجر أن يفسخ العقد بسبب ما يأتي :

- تغيير مكان الإقامة،
- أي سبب آخر شخصي وعائلي.

ويلتزم في هذه الحالة أن يخطر المؤجر في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ.

وعلى المستأجر أن يشعر المؤجر بنيته في الفسخ برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.

المادة 11 : عملاً بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة.

حرر ب..... في

توقيع المستأجر

توقيع المؤجر