

**الدكتور محمد العروصي**

أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية  
والاقتصادية والاجتماعية جامعة مولاي  
إسماعيل بمكناس

## المختصر

# في شرح العقود المسماة

عقد البيع - والمقايضة - والكراء

الطبعة الثامنة  
2026-2025

## فهرس الكتاب

1-8		مقدمة
9	عقد البيع	الفصل الأول:
9	ماهية عقد البيع وأركانه	الفرع الأول
10	: ماهية عقد البيع	المبحث الأول
10	: التأصيل التاريخي والفلسفي لعقد البيع	المطلب الأول
10	: ظهور عقد البيع لدى الجماعات الأولى والمجمعات القديمة	أولا
14	: تنظيم عقد البيع في القانون الفرنسي وق ل ع المغربي	ثانيا
15	: مفهوم عقد البيع وخصائصه	المطلب الثاني
15	: مفهوم عقد البيع	أولا
15	: المفهوم المغربي والشرعي لعقد البيع	أ
17	: المفهوم القانوني لعقد البيع	ب
19	: الخصائص المميزة لعقد البيع	ثانيا
23	: بعض صور عقد البيع وطبيعته القانونية	المطلب الثالث
23	: بعض صور عقد البيع	أولا
23	: البيع خارج المحلات التجارية	أ
28	: البيع بالتخفيض	ب
30	: البيع بالمكافأة	ت
33	: البيع الهرمي	ث
35	: الطبيعة القانونية لعقد البيع	ثانيا
35	: اشتباه عقد البيع ببعض التصرفات النافذة للملكية	أ
35	: اشتباه عقد البيع بعقد المعاوضة	1
37	: اشتباه عقد البيع بعقد الهبة	2
39	: اشتباه عقد البيع بعقد تقديم حصة في شركة	3
40	: اشتباه عقد البيع بالوصية	4
41	: اشتباه عقد البيع ببعض العقود غير النافذة للملكية	ب
42	: اشتباه عقد البيع بعقد الكراء	1

50	: اشتباه عقد البيع بعقد المعاولة	2
52	: اشتباه عقد البيع بعقد الوديعة وعقد الوكالة	3
55	: اشتباه عقد البيع بعقد القرض أو عارية الاستهلاك	4
56	: أركان عقد البيع	بحث الثاني
57	: ركن التراضي في عقد البيع	طلب الأول
57	: الأطراف المعتد بتصرفها في عقد البيع	أولا
57	: المبدأ العام في تعاقد الأطراف في عقد البيع	أ
63	: حالات المنع من التعاقد في عقد البيع	ب
68	: وسائل تحقق التراضي في عقد البيع وكيفته	ثانيا
68	: بيان وسائل تحقق التراضي في عقد البيع	أ
68	: تحقق التراضي في عقد البيع بالوسائل التقليدية	1
69	: تحقق التراضي في عقد البيع بالوسائل الحديثة	2
80	: كيفية تحقق سلامة التراضي في عقد البيع	ب
81	: بعض الالتزامات المنظمة قانونا لتحقيق سلامة التراضي في عقد البيع	1
81	: الالتزام بالإعلام في عقد البيع	1.1
82	: أساس الالتزام بالإعلام وطبيعته في عقد البيع	1.1.1
82	: أساس الالتزام بالإعلام في عقد البيع	1.1.1.1
86	: طبيعة الالتزام بالإعلام في عقد البيع	2.1.1.1
89	: متطلبات الالتزام بالإعلام وحدوده في عقد البيع	2.1.1
89	: متطلبات الالتزام بالإعلام في عقد البيع	1.2.1.1
91	: حدود الالتزام بالإعلام في عقد البيع	2.2.1.1
93	: الالتزام بالنصيحة في عقد البيع	2.1
96	: الالتزام بالتحذير والسلامة في عقد البيع	3.1
96	: الالتزام بالتحذير	1.3.1
99	: الالتزام بالسلامة	4.1
102	: الالتزام بالمطابقة في عقد البيع	5.1
102	: مفهوم الالتزام بالمطابقة	1.5.1
104	: تحديد الطبيعة القانونية للالتزام بالمطابقة	2.5.1
106	: أنواع الالتزام بالمطابقة	3.5.1
107	: بعض الالتزامات غير المنظمة قانونا لتحقيق سلامة التراضي في عقد البيع	2
107	: الالتزام بالتعاون في عقد البيع	1.2
107	: مفهوم الالتزام بالتعاون في عقد البيع	1.1.2

109	: تجليات الالتزام بالتعاون في عقد البيع	2.1.2
111	: حدود الالتزام بالتعاون في عقد البيع	3.1.2
113	: الالتزام بالاعتدال والحذية والأمانة في عقد البيع	2.2
117	: الاتفاقات السابقة على إبرام عقد البيع النهائي	ثالثا
117	: الوعد في عقد البيع	أ
117	: الأحكام التنظيمية للوعد بالبيع	1
119	: الطبيعة القانونية للوعد بالبيع	2
121	: صور الوعد في عقد البيع	3
121	: الوعد بالبيع أو الشراء	1.3
123	: الوعد بالبيع والشراء الملزم للطرفين	2.3
126	: الوعد بالتفضيل	3.3
128	: العقد الابتدائي والعربون	ب
128	: العقد الابتدائي	1
130	: العربون	2
132	<b>ركن المحل في عقد البيع</b>	<b>المطلب الثاني</b>
133	: المبيع في عقد البيع	أولا
133	: وجود المبيع أو قابليته للوجود	أ
133	: أن يكون المبيع موحدا	1
137	: قابلية المبيع للوجود	2
137	: بيع السلم	1.2
141	: بيع العقار في طور الإنجاز	2.2
141	: مفهوم بيع العقار في طور الإنجاز	1.2.2
143	: انعقاد بيع العقار في طور الإنجاز	2.2.2
148	: أن يكون المبيع معينا أو قابلا للتعين	ب
148	: تعين المبيع في عقد البيع	1
148	: الغاية من تعين المبيع	1.1
150	: طريقة تعين المبيع	2.1
160	: قابلية تعين المبيع	2
161	: أن يكون المبيع مما يجوز التعامل فيه	ت
161	: الأشياء التي تخرج عن التعامل بطبيعتها أو بحكم القانون	1
163	: الأشياء الخارجة عن التعامل بمقتضى الاتفاق	2
164	: أن يكون الناعم مالكا للمبيع	ج

165	: بيع ملك غير	1
165	: مفهوم بيع ملك غير وشروطه	1.1
168	: بعض الحالات الخارجة عن نطاق بيع ملك غير	2.1
169	: آثار بيع ملك غير	3.1
169	: آثار بيع ملك غير في القوانين الأجنبية وموقف الفقه منها	1.3.1
172	: آثار بيع ملك غير في القانون المغربي	2.3.1
177	: بيع الملكية الشائعة	2
177	: مفهوم بيع الملكية الشائعة والتزامات الشريك في إطارها	1.2
180	: بيع الشريك للجزء أو كل المال الشائع	2.2
183	: الأثر المترتب عن البيع في المال الشائع	3.2
184	: بيع المريض مرض الموت	3
184	: الشروط المقيدة للبايع في حالة مرضه مرض الموت	1.3
185	: ثبوت مرض الموت في حالة البيع	1.1.3
189	: أن يكون البيع قديم بقصد المحاباة [ أو التوليع ]	2.1.3
191	: الآثار المترتبة عن بيع مريض مرض الموت	2.3
193	: الثمن في عقد البيع	ثانيا
193	: أن يكون الثمن مبلغا من النقود	أ
194	: دلالة الثمن في عقد البيع	1
197	: وسائل أداء الثمن	2
201	: أن يكون الثمن محددًا أو قابلاً للتحديد	ب
205	: أن يكون الثمن حدياً	ت
208	آثار عقد البيع	الفرع الثاني
209	: آثار عقد البيع بوجه عام	المبحث الأول
209	: قاعدة انتقال الملكية بمجرد إبرام العقد	المطلب الأول
211	: الاستثناءات الواردة على قاعدة انتقال الملكية بمجرد إبرام العقد	المطلب الثاني
218	: التزامات أطراف عقد البيع بوجه خاص	المبحث الثاني
219	: التزامات البائع	المطلب الأول
219	: الالتزام بتسليم الشيء المبيع	أولا
219	: ماهية الالتزام بالتسليم	أ
220	: المقصود بالالتزام بتسليم المبيع وأنواعه	1
220	: المقصود بالالتزام بتسليم المبيع	1.1

221	: أنواع الالتزام بتسليم المبيع	2.1
223	: تحديد مشتملات وظروف تسليم المبيع	2
223	: مشتملات تسليم المبيع	1.2
223	: تسليم أصل المبيع	1.1.2
226	: تسليم توابع المبيع	2.1.2
227	: تحمل مصاريف التسليم	3.1.2
228	: ظروف تسليم المبيع	2.2
228	: زمان تسليم المبيع	1.2.2
230	: مكان تسليم المبيع	2.2.2
232	: آثار عدم تنفيذ الالتزام بالتسليم	ب
232	: إعمال القواعد العامة والخاصة عند الإحلال بتنفيذ الالتزام بالتسليم	1
234	: إعمال القواعد الخاصة عند هلاك المبيع أو تعيبه	2
235	: الالتزام بالضمان	ثانيا
236	: ضمان التعرض و ضمان الاستحقاق	أ
236	: أحكام ضمان التعرض والاستحقاق	1
236	: ضمان التعرض	1.1
236	: ضمان التعرض الشخصي	1.1.1
240	: ضمان التعرض الصادر من غير	2.1.1
240	: نطاق ضمان البائع للتعرض الصادر من غير وشروطه	1.2.1.1
242	: آثار ضمان التعرض	2.2.1.1
243	: ضمان الاستحقاق	2.1
243	: الاستحقاق الكلي	1.2.1
247	: الاستحقاق الجزئي	2.2.1
249	: تعديل أحكام ضمان التعرض والاستحقاق	2
250	: ضمان العيوب الخفية	ب
250	: التأصيل التاريخي لضمان العيوب الخفية وأهميته الحالية	1
250	: التأصيل التاريخي لضمان العيوب الخفية	1.1
252	: أهمية ضمان العيوب الخفية في الوقت الراهن	2.1
254	: مفهوم ضمان العيوب الخفية ونطاقه	2
254	: مفهوم ضمان العيوب الخفية	1.2
256	: نطاق ضمان العيوب الخفية	2.2
259	: شروط وآثار ضمان العيوب الخفية	3

259	: شروط ضمان العيوب الخفية	1.3
259	: شروط متعلقة بالعيب ذاته	1.1.3
264	: شروط ضمان الصفات	2.1.3
265	: آثار ضمان العيوب الخفية	2.3
265	: متطلبات أولية قبل رفع دعوى ضمان العيوب الخفية	1.2.3
265	: المبادرة إلى فحص المبيع وإخطار البائع بالعيب	1.1.2.3
268	: إثبات وحوز العيب في البيع	2.1.2.3
269	: رفع دعوى ضمان العيوب الخفية	2.2.3
269	: المدة المقررة لرفع دعوى الضمان	1.2.2.3
272	: طلب الحكم بفسخ البيع ونتائجه	2.2.2.3
279	: تعديل أحكام ضمان العيوب الخفية	3.2.3
280	: الاتفاق على إنقاص الضمان أو إسقاطه	1.3.2.3
282	: الاتفاق على زيادة الضمان	2.3.2.3
283	<b>التزامات المشتري</b>	<b>المطلب الثاني</b>
283	: الالتزام بدفع الثمن	أولا
284	: محددات الالتزام بدفع الثمن	أ
284	: طريقة دفع الثمن	1
285	: ظروف دفع الثمن	2
285	: زمان دفع الثمن	1.2
287	: مكان دفع الثمن	2.2
288	: حيس الثمن	3
291	: النتائج المترتبة عن عدم أداء الثمن	ب
291	: حق احتياسي المبيع	1
292	: الحق في فسخ البيع	2
297	: الالتزام بتسلم المبيع	ثانيا
297	: مضمون تسليم المبيع وظروفه	أ
298	: الأثر المترتب عن الإخلال بتسلم المبيع	ب
300	<b>عقدي المعاوضة والكراء</b>	<b>الفصل الثاني</b>
300	<b>عقد المعاوضة</b>	<b>الفرع الأول</b>
300	: الأحكام العامة لعقد المعاوضة	<b>المبحث الأول</b>
301	: التعريف بعقد المعاوضة وخصائصه	<b>المطلب الأول</b>

301	: التعريف بعقد المعاوضة	أولا
302	: خصائص عقد المعاوضة	ثانيا
303	: نقل الملكية والتسليم والضمان في عقد المعاوضة	المطلب الثاني
304	: الأحكام الخاصة بعقد المعاوضة	المبحث الثاني
305	: عقد الكراء	الفرع الثاني
306	: الإطار العام لعقد الكراء	المبحث الأول
306	: ماهية عقد الكراء	المطلب الأول
307	: لمحة تاريخية عن عقد الكراء	أولا
309	: مفهوم عقد الكراء وخصائصه	ثانيا
312	: الطبيعة القانونية لعقد الكراء	ثالثا
313	: تمييز عقد الكراء عن عقد القرض وعقد عارية الاستعمال	أ
314	: تمييز عقد الكراء عن عقد العمل وعقد المقاولة	ب
316	: تمييز عقد الكراء عن عقد الوديعة والوكالة	ت
319	: أركان عقد الكراء	المطلب الثاني
320	: ركن التراضي في عقد الكراء	أولا
321	: المحل في عقد الكراء	ثانيا
322	: الانتفاع بالعين المكتراة	أ
322	: تحديد العين المكتراة	1
322	: المقصود بالعين المكتراة	1.1
323	: شروط العين المكتراة	2.1
325	: المجال المخصص للعين المكتراة	2
329	: الأجرة في عقد الكراء	ب
332	: المدة في عقد الكراء	ت
333	: السبب في عقد الكراء	ث
334	: آثار عقد الكراء	المبحث الثاني
334	: التزامات طرفي عقد الكراء	المطلب الأول
334	: التزامات المكري	أولا
335	: التزام المكري بتسليم العين المكتراة وصيانتها	أ
335	: التزام المكري بتسليم العين المكتراة	1
335	: مضمون تسليم العين المكتراة وطرفه	1.1
336	: ظروف التسليم وتحمل النفقات	2.1

338	: آثار عدم القيام بالتزام التسليم	3.1
340	: الالتزام بالصيانة	2
345	: الالتزام بالضمان	ب
345	: الالتزام بضمان التعرض	1
350	: ضمان العيوب الخفية في العين المكتراة	2
350	: تحديد العيب الموجب للضمان وشروطه	1.2
350	: تحديد العيب الموجب للضمان	1.1.2
352	: شروط العيب الموجب للضمان	2.1.2
355	: آثار ضمان العيوب في العين المكتراة	2.2
356	: التزامات المكترى	ثانيا
357	: التزام المكترى بدفع الرجعية الكرائية	أ
360	: التزام المكترى باستعمال العين المكتراة فيما أعدت له	ب
362	: التزام المكترى بالمحافظة على الشيء المكترى	ت
364	: التزام المكترى برد العين المكتراة	ث
365	: انتهاء عقد الكراء	المطلب الثاني
365	: انتهاء الكراء بانقضاء مدته	أولا
368	: فسخ عقد الكراء	ثانيا
369	: انفساخ عقد الكراء	ثالثا
371	: أسباب أخرى لإنهاء عقد الكراء	رابعا
376	: قائمة متابع الكتاب	
387	: فهرس الكتاب	

## الدكتور محمد العروصي

أستاذ التعليم العالي بكلية العلوم القانونية  
والاقتصادية والاجتماعية جامعة مولاي  
إسماعيل بكناس



### ونشرت للمؤلف عدة مقالات الى جانب الإصدارات التالية

