

## صور الالتزام بالتسليم المطابق - عقد بيع عقار نموذجاً -

### The Obligation Of Delivery Conforms –The Sale Contract Of Real Estate's Exemplar-

بن ديدة هجيرة<sup>1</sup>

كلية الحقوق - جامعة الجزائر 1- (الجزائر) ben\_had2@yahoo.fr

تاريخ النشر: أكتوبر/2022

تاريخ القبول: 2021/10/21

تاريخ الإرسال: 2018/06/06

#### الملخص:

تمكنت الالتزامات المرتبطة بعقد البيع من جذب اهتمام الباحثين في القانون الخاص والمشرعين، فأحيطت بالعديد من الدراسات والنقاشات، كما واهتمت بها غالبية التشريعات على غرار المشرع الجزائري، من بين هذه الالتزامات التزام البائع بالمطابقة كالتزام تزامن الحديث عنه عند تسليم البائع للمبيع.

يرجع أساس الالتزام بالمطابقة في القانون المدني الى ما اشارت اليه المادة 364 منه بنصها " يلتزم البائع بتسليم الشيء المبيع للمشتري في الحالة التي كان عليها وقت البيع " والقول مطابقة المبيع للحالة التي كان عليها وقت البيع يحيل الى مطابقة الموصفات اي الصفات التي تميز بها العقار وقت البيع وهو ما عرف بالالتزام بالمطابقة الوصفية من جانب البائع، وكذا مطابقة المبيع للكم او المقدار الذي تم الاتفاق عليه بين الطرفين وهي المطابقة الكمية، إضافة الى المطابقة الوظيفية بحيث يلتزم البائع بتقديم مبيع يتوافق مع الاستعمال العادي للعقار والاستعمال المخصص له، اذ ان أهمية الالتزام بالمطابقة في البيوع العقارية تزداد في التي تتم بناء على تصاميم .

**الكلمات المفتاحية:** عقد البيع-الالتزام بالمطابقة-الالتزام بالمطابقة الوصفية-الالتزام بالمطابقة الكمية-الالتزام بالمطابقة الوظيفية.

#### Abstract:

The obligations bound of the sale contract draw the attention of the researchers in the private law as she possesses a fertile ground for studies and discussions, and by the majority of the legislation , between these obligations the obligation of the seller of conformity an obligation coincides to speak when the delivery of the object of the sale; the concept of the obligation of conformity is aimed by the article 364 of Algerian Civil code "the seller is obliged to free to the buyer the object sold in the state where he was at the time of the sale" and to say in the state or he was at the time of the sale makes reference speak about the state of sold object the same one by its quality and there we let us be opposite in the descriptive conformity and by its quantity and this question refers to the quantitative conformity , even conformity to also corresponds to functional conformity wen the seller oblige to issue an object in accordance with the ordinary use and special use. the talker about the obligation of conformity has been growing interest recently with the acquisition of the real property on plan, passed on designs.

**Key words:** the sale contract - the obligation of conformity- the obligation of descriptive conformity -the obligation of quantitative conformity - the obligation of functional conformity.

## المقدمة:

أولى المشرع الجزائري للالتزامات البائع قدرا من العناية ضمانا لاستقرار المعاملات وحفاظا على حقوق المشتري في الاستفادة من المبيع، فأورد أحكام تفصيلية تنظمه مستقات مما جرى عليه العمل في المعاملات بين الناس، ولعل أهم التزامات البائع الالتزام بنقل الحق العيني الذي يتضمن بالأخص الالتزام بتسليم الشيء المبيع (المادة 167 من التقنين المدني الجزائري).

يعتبر الالتزام بالتسليم احد التزامات البائع الرئيسية بحيث يتضمن الالتزام بتسليم المبيع للمشتري بالحالة التي كان عليها وقت البيع حسب المادة 364 من القانون المدني الجزائري على " يلتزم البائع بتسليم الشيء المبيع للمشتري في الحالة التي كان عليها وقت البيع"، وهذا يعني تسليم المبيع ذاته اي وفقا لصفاته المحددة ووفقا لكميته المتفق عليها وقت البيع<sup>1</sup>، فلا تبرأ ذمة البائع إلا بتسليم المبيع بحسب المواصفات المطلوبة ذلك ان المشتري يبتغي اكتساب ملكية المبيع بحسب الصفات التي تتلاءم واحتياجاته، وهنا يظهر الالتزام بالمطابقة.

يقترب الالتزام بالمطابقة بالالتزام بالتسليم<sup>2</sup>، ودرجة الترابط المتلازم بين الالتزام بالتسليم مع الالتزام بالمطابقة دفع البعض الى القول أن المطابقة ما هي إلا بنت التسليم<sup>3</sup>، لكن وجب التوضيح ان التسليم يعني وضع المبيع (العقار) تحت تصرف المشتري، أما المطابقة تأتي لإلزام البائع بتقديم العقار وفقا لما يفرضه اتفاق الطرفين وحسب رغبة المشتري وما يقتضيه القانون، بيد يرى الفقه المصري " إذا لم يتم البائع بالالتزام بذلك كان أساس رجوع المشتري على بائعه هو عدم تنفيذ الالتزام بالمطابقة وليس عدم تنفيذ الالتزام بالتسليم وهذا لا يعني الاستقلال التام بينهما"<sup>4</sup>.

تخلف مطابقة الشيء المباع يعني في نفس الوقت الإخلال بواجب الالتزام بالتسليم من جانب البائع، ذلك أن الالتزام بالتسليم يتحلل إلى واجب تسليم الشيء المتفق عليه اي واجب احترام مطابقة العقار لما اتفق عليه<sup>5</sup>، من هنا ربط المشرع الجزائري بين الالتزام بالمطابقة والالتزام بالتسليم تبعا لموقع النصوص، إذ أن التبعية التي يتميز بها هذا النوع من الالتزامات يجعل من الالتزام بالتسليم المطابق التزاما أساسيا على عاتق البائع، تظهر الزامية المطابقة جليا في بيع الأموال العقارية، وتزيد في بيع العقار بناء على تصاميم فالمشتري لا يعاين المبيع إلا بعد إنجازه فلا يجوز سوى تصميم او مخطط يرتضيه .

وسنحاول من خلال هذه الدراسة معرفة تنظيم المشرع الجزائري للالتزام بالتسليم المطابق، وذلك من خلال طرح الإشكالية التالية: ما مدى تنظيم المشرع الجزائري للالتزام بالتسليم بالمطابق؟ وما هي الصور التي يظهر فيها؟.

بينت ترسانة من النصوص القانونية (التقنين المدني الجزائري، قانون حماية المستهلك وقمع الغش، وحتى النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالترقية العقارية وقواعد التعمير<sup>6</sup>) ان للالتزام بالمطابقة عدة

صور أقر من خلالها المشرع حق المشتري في الحصول على عقار تتوفر فيه مواصفات معينة يشترطها حصراً المشتري أو يقررها المشرع بنفسه حماية منه للمتعاقدين، والتي سيتم تبيانها إجابة على الإشكالية السابقة وذلك وفق ثلاث مباحث، حيث نتعرض في المبحث الأول للمطابقة الوصفية أما في المبحث الثاني للمطابقة الكمية وفي المبحث الثالث للمطابقة الوظيفية.

### المبحث الأول: المطابقة الوصفية

تعنى المطابقة الوصفية مطابقة العقار لصفات معينة، فإذا أقدم البائع على تقديم مبيع مغاير لصفات مشترطة فيه أضحى مخلاً بالتزامه بالمطابقة الوصفية، واتصاف المبيع بوصف معين يكون مرغوباً عند المشتري فيدفعه إلى إبرام العقد نظراً لتوافر هذا الوصف فصفات العقار هي ما يتميز به وتمثل جزء منه، أي هي تلك الخصائص والسمات التي تدفع المشتري إلى اقتناؤه، والقاعدة العامة في تحديد المطابقة في هذه الحالة هي الوصف التعاقدى للمبيع (المطلب الأول) يضاف إليها الوصف الوارد في أحكام القواعد القانونية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الاتفاق على صفات العقار

يشمل الاتفاق على صفات العقار التزام البائع بتسليم الشيء المبيع مطابقاً لما اتفق عليه<sup>7</sup>، من هذا المنطلق للأطراف مطلق الحرية في تحديد صفات العقار في العقد (الفرع الأول) أو عن طريق الإحالة إلى مرجع معين (الفرع الثاني) كما يلي:

### الفرع الأول: تحديد صفات العقار في العقد

ينشأ التزام البائع بوجود صفات معينة في المبيع عن اتفاق بين الطرفين أو عن تعهد صريح منه بوجودها أو حتى عن اشتراط المشتري وجود صفات معينة في العقار، فإذا وجد مثل هذا الاتفاق وجب الأخذ به حسب قاعدة العقد شريعة المتعاقدين المنصوص عليها في المادة 106 من التقنين المدني الجزائري<sup>8</sup>.

اختلفت التقنيات المدنية في تحديد الطبيعة القانونية للصفة التي يشترطها المشتري على البائع، فاعتبر التقنين المدني العراقي الصفة المشروطة التي كفلها البائع تخضع صراحة المادة 131 من التقنين المدني العراقي فتقرر أن كل شرط غير ممنوع قانوناً وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة هو شرط صريح يجب احترامه<sup>9</sup>، أما القانون المدني الجزائري فقد عالج تخلف الصفة ضمن أحكام المادة 379 منه المتعلقة بضمان العيوب الخفية.

اعتبر الفقه البيع بالوصف طريقة عادية لتحديد بيانات المطابقة وفقاً لنية الأطراف، فتخلف الصفة التي كفل أو أكد البائع توافرها في المبيع تفرض جزاء عدم المطابقة، الذي يعدو واجباً سواء كان تخلف هذه الصفة عيباً موجباً للضمان أو في حكم العيب<sup>10</sup>، أو كان من قبيل الشروط العقدية غير المنفذة، على هذا الأساس يمكن للمتعاقدين تحديد الخصائص الأساسية للمبيع في العقد تلافياً لكل ما قد يشوب العقار

-لاحقا- من عدم مطابقته للمعايير .

تحديد المطابقة الوصفية اذن يخضع لتقدير شخصي (معايير ذاتية)، تحدد في مضمون العقد من طرف المشتري عادة عن طريق الإشارة الى الصفات التي يرغب في وجودها في الشيء المبيع، ويترتب عن ذلك التزام البائع بوجود هذه الصفات في المبيع حتى ولو لم يكن لهذه الصفة أية قيمة عملية جمالية مجردة<sup>11</sup>.

### الفرع الثاني: تحديد صفات العقار عن طريق الإحالة إلى مرجع معين

قد يتم تحديد صفات المبيع بموجب مخططات او تصاميم تسمح للمتعاقدين الرجوع اليها ومعرفة كل صفات المقترنة بالمبيع.

فيعتبر العقار مطابقا إذا قام البائع بتنفيذ التزامه بحسب تلك المخططات والتصاميم<sup>12</sup>، سواء كانت باقتراح من المشتري أو بتعهد من البائع أو باتفاق من الطرفين، فالعقد هنا يحيل إلى وثيقة خارجية ويعتبر يبيعا على أساس مرجع او بيع على تصاميم مهما كانت طبيعة هذا المرجع او التصميم. من المنطقي أن تتجه الاجتهادات القضائية إلى الأخذ بعين الاعتبار الوثائق الإشهارية أو الدعائية المعروضة من قبل البائع، كمرجع محدد لصفات المبيع، بحيث تتيح هذه الإحالة للبائع الى تحديد التزاماته بدقة وتترك للمشتري فرصة الاطلاع أكثر على المبيع<sup>13</sup>.

عمد المشرع الجزائري الى فتح باب بيع عقار بناءا على تصاميم بتحديد صفات العقار محل العقد وفقا لمخططات مسبقة الاعداد، حيث وبمقتضى قانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية اعتبر ان بيع عقار بناءا على تصاميم هو عقد بيع لم يتم تشييد العقار محل البيع فيه وإنما ما يوجد في الواقع هو رسمه<sup>14</sup>، فالصفة في هذا النوع من العقود موجودة على الرسم المقدم من البائع و هو محل يجوز التعامل فيه بحسب المادة 94 من التقنين المدني الجزائري<sup>15</sup>.

### المطلب الثاني: عدم الاتفاق على صفات المبيع

الملاحظ أن كثيراً ما يغفل المتعاقدين سهواً او عمداً عن تحديد صفات المبيع، ومن اجل ذلك تتحدد صفات العقار المبيع يتم بالرجوع الى النصوص القانونية السارية المفعول.

ان اعتبار العقار من الأشياء القيمية ( اي المعينة بذاتها ) فانه من الواجب تعيينها في العقد بذكر أوصافها الخاصة هذا بحسب المادة 352 من التقنين المدني الجزائري والتي تمكن من التعرف على العقار معرفة حقيقية فذكر الاوصاف وفقا لهذا النص وسيلة للعلم بالمبيع، بحيث نصت على أنه: " يجب ان يكون المشتري عالما بالمبيع علما كافيا ويعتبر العلم كافيا اذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف عليه"، فلو كان قصد المشرع من ذكر الأوصاف الأساسية تعيين العقار فإن المادة 352 تكرر للقواعد العامة، وإنما المادة 352 جاءت بحكم خاص متميز عن أحكام التعيين متعلق بالزامية بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث تمكن من التعرف عليه، أضف إلى ذلك أن جزاء تخلف التعيين هو البطلان المطلق بينما جزاء عدم تحقق العلم الكافي هو قابلية العقد للإبطال

لمصلحة المشتري.

إضافة إلى أن الزامية استكمال بيع العقار طبقاً لما نصت عليه المادة 324 من التقنين المدني بالشكلية الرسمية كركن في عقد بيع العقار، فجاءت المادة 324 مكرر 4 من التقنين المدني الجزائري التي تنص على أن: "يبين الضابط العمومي في العقود الناقلة أو المعلنة عن ملكية عقارية، طبيعة وحالات ومضمون وحدود العقارات وأسماء المالكين السابقين، وعند الإمكان صفة وتاريخ التحويلات المتتالية".

انطلاقاً من ذلك أوجب القانون تحديد صفات معينة في المبيع حسب طبيعة العقار (منزلاً أم محلاً تجارياً أو أرض عارية...)، حالات العقار، مضمونه (كعدد الطوابق مثلاً...)، حدوده... أي يجب تعيين العقار تعييناً نافياً للجهالة، أين يلتزم البائع بتسليم مبيعاً متوافقاً على الصفات المعتاد توفرها في مبيع من نفس النوع.

يتجه البعض للقول أنه إذا لم يتضمن المبيع - صراحة أو ضمناً - ذكراً لصفات المبيع ولم يكفل البائع صفات معينة، وجب الرجوع في تحديد هذه الصفات إلى طبيعة الشيء المباع هذا ما تؤكدته المادة 364 من التقنين المدني الجزائري على أنه: "يلتزم البائع بتسليم الشيء المبيع للمشتري في الحالة التي كان عليها وقت البيع".

يلتزم البائع إذن بتسليم العقار المبيع وفقاً لصفاته وحالته التي كان عليها وقت العقد وليس له تسليم شيء آخر حتى ولو كان مساوياً له في القيمة بل حتى لو كان ذا قيمة أعلى، وهذا ما يؤكدته المشرع الجزائري من خلال نص المادة 276 من التقنين المدني: "الشيء المستحق أصلاً هو الذي يكون به الوفاء.. " وهذا ما قضت به محكمة النقض الفرنسية الغرفة الأولى عندما حكمت: "أن البائع ملزم بتسليم الشيء المبيع في نفس الحالة وب نفس الصفات ولا يلزم المشتري بأخذ شيء مخالف للاتفاق"<sup>16</sup>. بهذه الصفة يلتزم البائع بالمحافظة على حالة المبيع ويضل ضامناً لكل تغيير يحصل فيه نحو الاحسن أو نحو الأسوأ إلا إذا أجازها المشتري<sup>17</sup>.

وفي توسيع للموصفات المحدد وفقاً للنصوص القانونية الخاصة الزم المشرع حسب المادة 8 من القانون المنظم للترقية العقارية المذكور أعلاه أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الاطار المبنى وتحسين راحة المستعملين وكذا مطابقتها للمعايير العمرانية السارية المفعول و تعتبر من مواصفات العقار، وتضيف المادة 38 من نفس القانون، في الفقرة 5 منه، على وجوب تضمين عقد البيع بناء على التصاميم، في الملحق أو بالرجوع إلى الوثائق المودعة لدى الموثق، البيانات المفيدة المتعلقة بالقوام والخصائص التقنية للعقار وهي أيضاً من صفات العقار.

كما قد قيد أيضاً المشرع الجزائري البائع في عقد البيع بناء على تصاميم بيع الصفات الذي تضمن عناصر التعيين اللازمة مفرقة بين حالة البناية الجماعية وحالة البناية الفردية ضمن المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

أكثر من ذلك حدد المشرع الجزائري بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 مايو

1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، كل ما يتعلق بصفات العقار (كالبناء) من الموقع (على ان لا يكون البناء مقرر في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانحدارات مثلا بحسب المادة 3 منه)، الطرق المؤدية اليه ( على أن يتصل البناء بالطرق العامة او الخاص حسب الشروط التي تستجيب لوظيفتها بحسب المادة 8) وحتى مظهره (بحيث يجب ان تبدي البناءات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر ...وتماسك عام للمدينة وانسجام المنظر، بحسب المادة 27 الفقرة 2 من القانون السالف الذكر) كما حدد الإجراءات العامة التي تطبق على العمارات ذات الاستعمال السكني (كما يجب أن تثار وتهوى كل غرفة رئيسية بواسطة واحدة أو فتحات عديدة يمكن فتحها ... بحسب المادة 35)، كل هته القواعد يجب احترامها .

فمتى شيد البائع بناء مخالف للنصوص السابقة الذكر يعد مخالفا للالتزام بالمطابقة الوصفية، فمعايير تقدير المطابقة تقاس أيضا بمدى مطابقة العقار للنصوص القانونية السارية المفعول.

### المبحث الثاني: المطابقة الكمية

لما كان لأطراف العقد أن يحددوا الكمية او المقدار الواجب استلامه، فان البائع يعتبر ملزما بالكم اي بالقدر المعين في العقد والذي وقع عليه رضا المشتري من جهة واتفق الاطراف من جهة أخرى، وعلى هذا الأساس يتحقق عدم المطابقة الكمية متى كان المبيع غير مطابق للمقدار المحدد بالعقد، سواء تعلق الأمر بالنقص أو الزيادة فيه.

حددت القواعد العامة في التقنين المدني أحكام المطابقة الكمية، بحيث يشمل نطاق تطبيقها كل من المنقولات والعقارات على حد سواء بشرط أن يكون المحل معيناً بذاته، أما المشرع الفرنسي فقد خصص للعقارات أحكاماً خاصة تنظم المقدار فيها، وبهذا الترتيب يظهر لزماً تحديد مضمون المطابقة الكمية (المطلب الأول) ثم حالة الزيادة والنقصان في مقدار العقار (المطلب الثاني) بحسب ما نص عليه المشرع الجزائري والفرنسي.

### المطلب الأول: مضمون المطابقة الكمية

يتعلق الأمر في الالتزام بالتسليم المطابق هنا في التزام البائع بالمطابقة الكمية للمبيع بمقداره، وباعتبار ان موضوع متعلق بالمبيع الوارد على العقار، فذكر مقدار العقار أمر أساسي في العقد بل إجباري، بحيث يلتزم البائع بتقديم المبيع بحسب المقدار أو الكم المعين في العقد، وذلك بحسب ما تقتضيه المادة 365 من التقنين المدني الجزائري على ان " إذا عين في عقد البيع مقدار المبيع، كان البائع مسؤولاً... ".

عدم احترام هذا الالتزام يكرّس عدم تنفيذ البائع للالتزام بالمطابقة، ومنه يرخّص قيام مسؤولية بائع<sup>18</sup> العقار، كما لو تعلق الأمر بقطعة ارض بيعت بمساحة معينة غير ان وقت التسليم لم تسلم القطعة بحسب المقدار المتفق عليه في العقد فيعتبر البائع مخالفا للالتزام بالمطابقة الكمية، وما يلاحظ اليوم ان

الإعلانات على جدران الشوارع المتضمنة بيع عقار تذكر فيها المساحة وجوبا وكأنه شعور بالزامية تحديد مقدار العقار المبيع، غير ان نص المادة 364 من التقنين المدني الجزائري اعتبر أن البيع الذي يتم بتحديد المعالم الخاصة بالعقار المبيع دون ذكر لمساحتها يلتزم البائع بتسليمها بحالتها وهذا يعنى أن تحديد المعالم يعادل تحديد المقدار ويقصد هنا بتحديد المعالم تحديد للمعالم الحدودية للعقار المبيع.

فسح المشرع الجزائري المجال لإعمال أحكام العرف عند تحديد مقدار المبيع وذلك بحسب نسبة التسامح في حالة وجود نقص في المقدار بمقتضى المادة 365 من التقنين المدني الجزائري او يحدد بحسب معيار النقص المعقول، على أن يترك تحديد ذلك للمشتري لأنه هو الأدرى بحاجته وبالغرض المقصود من التعاقد، كما قد يحدد الأطراف نسبة التفاوت او التسامح، فنجد أنها في بعض العقود تحدد ب 3 % من مقدار المبيع ككل إذ لا يستطيع البائع في بعض الأحيان أن ينفذ التزامه بتسليم الكمية المتفق عليها على النحو الدقيق ، لذلك يلجأ إلى الاتفاق على منحه هذه الرخصة عند تنفيذ العقد<sup>19</sup>.

### المطلب الثاني: حالة الزيادة أو النقصان في المقدار

يدخل في نطاق هذا الفرع ما تقتضيه نصوص القانون المدني الجزائري المتعلقة بتخلف المطابقة الكمية، بحيث تتحقق متى وجد نقص أو زيادة في مقدار المبيع، وقد فصلت أحكام المادة 365 من التقنين المدني في ذلك بنصها "اذ عين في عقد البيع مقدار المبيع، كان البائع مسؤولا عما نقص منه بحسب ما يقضي به العرف، غير انه لا يجوز للمشتري ان يطلب فسخ العقد لنقص في البيع الا اذا اثبت ان النقص يبلغ من الأهمية درجة لو كان يعلمها المشتري لما اتم البيع. وبالعكس اذا تبين ان قدر الشيء المبيع يزيد على ما ذكر بالعقد، وكان المبيع غير قابل للتقسيم ان يدفع ثمنا زائدا الا اذا كانت الزيادة فاحشة، ففي هذه الحالة يجوز له ان يطلب فسخ العقد، كل هذا ما لم يوجد اتفاق يخالفه".

يتضح من النص أن البائع يضمن للمشتري الحصول على المقدار المتفق عليه في العقد واذا كان بالمبيع نقص كان البائع مسؤولا عن ذلك، بشرط أن يراعي في ذلك النقص الطفيف بالمبيع والذي جرى العرف على التسامح - التجاوز - فيه، فليس للمشتري التمسك بالمقدار المذكور في العقد، أما إذا تجاوز النقص أو العجز القدر المسموح به عرفا كان للمشتري الرجوع على البائع بسبب هذا النقص<sup>20</sup>.

اذن اذا وجد بالمبيع نقص او زيادة، وكان هناك اتفاق خاص بين المتعاقدين في خصوص ذلك وجب اعمال الاتفاق، أما اذا لم يوجد هذا الاتفاق وجب اعمال العرف الجاري في التعامل، فقد يكون مما جرى التسامح فيه، فلا يرجع المشتري على البائع بشيء<sup>21</sup>، أما اذا تحقق غير ذلك كان تكون الزيادة او النقصان مما لا يجوز التسامح فيه أو كان جسيما -فاحشا - فتأكد مسؤولية البائع عن النقص أو الزيادة في المبيع، بحيث أن مسألة اعتبار النقص جسيما متروكة للقاضي فهو الذي يقدر ذلك أي اذا كان بالمبيع زيادة عما هو مذكور في العقد فيجب ان نبحث عما اتفق عليه المتعاقدين بحيث اذا وجد اتفاق بين البائع و المشتري حول الزيادة في المقدار وجب الأخذ به<sup>22</sup>.

كما أن تحديد الزيادة توجب الرجوع ما إذا كان الثمن مقدراً جملة واحدة أو مقدراً بحسب الوحدة، فإذا عين المقدار الذي يشمل عليه المبيع و كان الثمن مقدراً جملة واحدة فإنه عند التسليم اذا زاد المبيع عن القدر المذكور يبقى البيع قائماً، وأما اذا كان تعيين المقدار بحسب الوحدة فتقدر مسؤولية البائع والتزامات المشتري بحسب جسامته الزيادة<sup>23</sup>، إذن الزيادة الفاحشة ينظر اليها بمعيار شخصي، فهي الزيادة التي لو كان يعلم بها المشتري قبل التعاقد، لما اقدم على ابرامه.

مع الإشارة بأنه على القاضي معرفة عرف المنطقة لاختلاف العادات من منطقة لأخرى، أما في حالة الزيادة البسيطة و هي الزيادة غير الضخمة بحيث لا يتأثر المشتري بها تأثيراً كبيراً فيمكن إما زيادة الثمن، او رد الكمية الزائدة في حالة التقسيم دون ضرر<sup>24</sup>، فالأحكام المطبقة على ضمان المقدار إنما هي قواعد مكملة لإرادة الطرفين ولا تطبق إلا في حالة عدم اتفاق الأطراف على ما يخالفها، فيجوز استبعاد هذه الاحكام أو تعديلها بما يتفق و إرادة الطرفين<sup>25</sup>.

فيما يتعلق بالتقنين المدني الفرنسي فقد نظم أحكام المطابقة الكمية للعقار بنصوص خاصة مختلفة عن تلك التي تنظم المنقولات، فإذا كان الاصل أن يتم تسليم نفس الكمية المتفق عليها، فإن المشرع الفرنسي فصل بدقة في المقدار<sup>26</sup>، في حالتين إذا كان البيع بسعر إجمالي أو بحسب المقاس.

#### الفرع الأول: البيع بسعر إجمالي

عندما يتعلق الامر ببيع عقار بثمن محدد دون الاشارة الى مساحته فمقدار العقار لا يحوز على اهتمام المتعاقدين، فكل زيادة او نقصان للمقدار ليس لها - مبدئياً - أي أثر على العقد، بمعنى في هذه الحالة مقدار العقار لا يلعب الا دوراً ثانوياً على اساس ان المتعاقدين حددا قيمة العقار بالنظر الى اعتبارات اخرى.

بالرجوع الى المادتين 1619 و 1620 من التقنين المدني الفرنسي، إذا كان بالمقدار المسلم عجز أو زيادة تقل عن 20/1 فهذا لا يؤدي الى تغيير في الثمن - هنا يفترض ان المشرع فسخ مجالاً للتسامح بين الطرفين - أما اذا ثبت عكس ذلك، على أن قيمة العجز بالمقدار تزيد عن 20/1 ، فللمشتري الرجوع على البائع، هذا الجزء يطبق الا اذا - على الأقل - كان المشتري قد حدد المقدار الحقيقي للعقار بحسب ما رؤاه، أخذاً بعين الاعتبار الاستعمال المخصص له العقار وللمشتري طلب البطلان لعيب في الإرادة أو أن يكرس دعوى ضمان العيوب الخفية<sup>27</sup> وذلك بحسب المادة 1619 من التقنين المدني الفرنسي<sup>28</sup>.

في حين وبالرجوع الى حالة الزيادة في مقدار المبيع بقيمة تزيد عن 20/1 للمشتري الخيار بين الاستفادة من العقار أو الفسخ وذلك بحسب المادة 1620 من التقنين المدني الفرنسي<sup>29</sup>.

ما يجب الأخذ به بعين الاعتبار أن تقدير قيمة الزيادة أو النقصان تكون ليس بحسب المساحة وإنما بحسب قيمة العقار، أكثر من ذلك ففي حالة تعدد العقارات المبيعة إذا تم تحديد ثمن العقارات إجمالاً دون تحديد ثمن كل واحد منها على حدى مع الاشارة الى مساحة كل عقار، ففي هذه الحالة إذا

وجد أي نقصان في العقار وزيادة في آخر نلجأ الى تطبيق مقاصة فيما بينها، هذا الامر تأكده المادة 1623 من التقنين المدني الفرنسي<sup>30</sup>.

إن حدث وأن القيمة المحصل عليها لا تساوي على الأقل 20/1 فليس لأحدهما على الآخر شيء، أما إذا تحقق غير ذلك أي أن القيمة المحصل عليها تزيد أو تساوي 20/1 فتطبق أحكام المواد 1619 و 1620 من التقنين المدني الفرنسي، فإذا تعددت العقارات وكان تحديد مساحتها جملة واحدة فالزيادة أو النقصان هي أيضا - وبصفة إلزامية - تحدد بالنظر الى المساحة الإجمالية للعقارات معا.

### الفرع الثاني: البيع بحسب المقاس

إذا بيع العقار على حسب المقاس وتحديد الثمن كان على أساس الوحدة فانه تطبيقاً لأحكام المادة 1617 و المادة 1618 من التقنين المدني الفرنسي<sup>31</sup>، تحقق المطابقة الكمية بافتراض ان البائع سلم للمشتري المقدار المتفق عليه في العقد بحسب المادة 1616 من التقنين المدني الفرنسي، وفي حالة عدم احترام المطابقة تفرض مسؤولية البائع، وما يجدر الإشارة إليه في الأخير أن أحكام المواد السالفة الذكر لا تطبق على تنفيذ الاتفاق المتعلق ببناء عقار، إذ تنظيم هذا الاخير محدد في القانون 557-65 ل 10 جويلية 1965 المعدل في 96-1107 ل 18 ديسمبر 1996 بحيث يلتزم الأطراف بتحديد المساحة اجبارياً، فكل تغيير في مساحة البناء أو جزء من البناء تقوم مسؤولية البائع على ما نقص عن 20/1 عما هو محدد في العقد ولا تقوم مسؤولية البائع عن اي زيادة وهذا بحسب المادة 46 من القانون السالف الذكر<sup>32</sup>.

### المبحث الثالث: المطابقة الوظيفية

لا يتفق الطرفان فقط على صفات في المبيع أو مقداره في العقد بل أيضا قد ينصب اتفاق الطرفين على صلاحية المبيع للاستعمال لغرض معين وهو ما يعرف بالمطابقة الوظيفية، التي تعني " مدى صلاحية المبيع لأداء الوظائف المرجوة منه"<sup>33</sup> اي ان " الشيء بخصائصه الذاتية يكون صالحاً للاستعمال المقصود"<sup>34</sup>.

الفقه الفرنسي يرى أنه إذا كان من الناحية التقليدية تقدير المطابقة يكون بحسب ما اتفق عليه وفان تقديرها لا يتوقف عند هذا الحد بل اتخذ العديد للمطابقة مفهوماً واسعاً، قائم على أساس أن الشيء يكون مطابقاً للاستعمال المنتظر منه أيضاً، فالتسليم المطابق يستند ايضا على مطابقة المبيع للاستعمال، أي أن للمطابقة تصوُّرٌ مادي ( بالوصف و المقدار) وتصورٌ وظيفي، فعدم المطابقة لا يتحقق فقط لعدم وجود التخصيصات المتفق عليها بل أيضا عندما لا يفي المبيع الغرض المعد له<sup>35</sup>، في حين جانب آخر من الفقه المصري يرى أن المطابقة الوظيفية ماهي إلا عنصر من المطابقة المادية (الوصفية) مستندا في ذلك على أحكام اتفاقية فيينا لبيع الدولي للبضائع<sup>36</sup>، على انه في حالة عدم تحديد الاطراف صفات المبيع، فيجب ان يكون المبيع مطابقاً للوظيفة التي اعد لها.

باعتبار ان المطابقة الوظيفية تعني صلاحية المبيع للاستعمال ومنه يتمكن المشتري من الانتفاع

به، بحسب طبيعة الشيء المبيع أو بحسب الغرض الذي أعد له الشيء من أجله<sup>37</sup>، وفضلا عند تحديد وجه الاستعمال بنص من العقد فإنها قد تتحدد أيضا وفقا لظروف إبرامه كما تحدد بحسب نوعية المنافع التي تتيحها للمشتري<sup>38</sup>.

وعلى هذا للمطابقة الوظيفية معنيين، إما صلاحية العقار لأداء وظيفته العادية أي المطابقة الوظيفية العادية (المطلب الأول)، أو صلاحيته لأداء وظيفة خاصة وهو ما يعرف بالمطابقة الوظيفية الخاصة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: المطابقة الوظيفية العادية

يلتزم البائع في بيع العقار مع أو دون تحديد صفاته بتقديم عقار مؤهل للاستعمال في الأغراض التي تستعمل فيها عقارات من نفس النوع، بمعنى أنها تحوز على الخصائص والصفات التي تجعلها تؤدي وظيفتها العادية، وهو ما يعرف بالمطابقة الوظيفية العادية.

لقد تطرق المشرع الجزائري لهذا النوع من المطابقة بطريقة غير مباشرة من خلال ما نصت عليه المادة 379 من التقنين المدني الجزائري، متى وجد في المبيع عيب مؤثر أدى الى نقص من قيمته او من الانتفاع به حسبما يظهر من طبيعته أو استعماله، يعتبر البائع مخلا بالالتزام بالمطابقة ويتم التحقق من ذلك بحسب معيار مادي<sup>39</sup> موضوعي لا يتعلق بكل شخص يتوقع استعمالا مألوفاً لها، كما لا يتوقف تحديدها لا على رغبات المشتري ولا على تحفظات البائع<sup>40</sup> وعليه ان انعدام المنفعة من الشيء أو الانتقاص منها يعتبران انعدام للاستعمال العادي للعقار.

طبيعة الشيء هي التي تحدد المنافع المقصودة منه والتي تؤثر على كيفية استعماله، وغالبا ما يتفق الاستعمال الذي يقصده المشتري مع الاستعمال العادي الذي أعد له الشيء بحسب طبيعته وفي هذه الحالة يعلم البائع حتما بالغرض الذي أعد له الشيء، وعند النزاع حول الاستعمال المقصود يعتمد المشتري على معايير موضوعية لتحديد هذا الاستعمال ولا يتوقف عند الغرض الذي قصده المشتري طالما ان الغرض لا يتفق مع الاستعمال العادي المعد له الشيء<sup>41</sup>.

ولقد ذهب بعض الاحكام الى ان المعيار المعتمد في تحديد المطابقة الوظيفية العادية الى معيار ذاتي حيث اعتبر الاستعمال المقصود من الشيء هو الذي يقصده المشتري والذي يمنعه عن ابرام العقد او يدفع ثمنا اقل لو علم بالعيب<sup>42</sup>.

إضافة الى كل ما سبق يضاف الى تحقق المطابقة الوظيفية العادية ملحقات المبيع، فالمحقات هي كل ما اعد بصفة دائمة لاستعمال الشيء المبيع فيكون تابعا للأصل وملحقا به واذا فصل عنه لا يؤدي الشيء المبيع الغرض من استعماله كما استقر الرأي على ان كل من الحقوق العينية المتصلة بالعقار المبيع من ملحقاته كحق الارتفاق والمجرى وكذا الوثائق المتعلقة به تؤدي وظيفة معينة و تعتبر الالتزام بتقديمها التزاما بالمطابقة الوظيفية العادية، كما تعتبر الحديقة أيضا من ملحقات المنزل<sup>43</sup>.

لقد جعل المشرع الجزائري بحسب المادة 683 من التقنين المدني ان المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رسدا على خدمة هذا العقار او استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص فمن ضمن ملحقات العقار المبيع المنقولات التي يعتبرها القانون عقارات بالتخصيص كآلات الحرث والقاعدة ان العقار بالتخصيص قد ارتبط بالعقار الأصلي لخدمته واستغلاله و لذلك البعض يرى انه اذا كان المشتري لا يرغب في مواصلة الاستغلال فان البائع غير ملزم بتسليم العقارات بالتخصيص<sup>44</sup>.

يضاف الى الملحقات عناصر التجهير والتي تشكل ضمانا على عاتق البائع بحيث يضمن هذا الأخير حسن سيرها خاصة إذا تعلق الأمر بالبيع على التصاميم بحيث تقرر هذا النوع من الضمان من خلال المادة 44 من القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية التي تقضي على أن " تحدد اجال تنفيذ الاشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسب سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد... عند تمام تحقق الاستعمال ، هنا يوجد سبب واحد لإعمال هذا الضمان يتمثل في عدم صلاحية عنصر التجهيز لأداء وظيفته بالكفاءة المطلوبة في مثل هذا العنصر، ولهذا هناك من يسمي الالتزام بالمطابقة الوظيفية لعناصر التجهيز ضمان على عاتق البائع<sup>45</sup> بالمطابقة .

#### المطلب الثاني: المطابقة الوظيفية الخاصة

إن صلاحية العقار لمباشرة وظيفته الخاصة تمثل عنصرا هاما في اكمال المطابقة الوظيفية اذ تعني ان يلتزم البائع بتقديم عقار صالح لمباشرة وظيفة او أكثر قد اشترطها المشتري، فقد لا يكفي المشتري بالحصول على مبيع صالح للاستعمال في الاغراض التي يستعمل فيها نفس المبيع فيشترط على البائع ان يقدم المبيع صالحا لتحقيق غرضه الخاص من المبيع<sup>46</sup>.

إن تحديد الاستعمال الخاص للشيء المبيع يستشف من نية الاطراف التي تترجم في العقد ذاته، و قد لا تثار أية صعوبات اذا كانت الوظيفة الخاصة التي من اجلها قد اشترى المبيع قد ذكرت في العقد فما على البائع الا الالتزام بالعقد كما قد تستشف الغاية الخاصة او الاستعمال الخاص الذي يطلبه المشتري من خلال التفسير الضمني لإرادة الاطراف او شروط البيع و بوجه خاص الثمن الذي قد حدد او الصفة التي اختارها في المبيع<sup>47</sup> ، اضافة الى ذلك يرتبط تحديد الغاية الخاصة اشتراط علم البائع بهذه الغاية وقت ابرام العقد بحيث يستطيع ان يرفض المشتري إتمام ابرام العقد اذا لم يتمكن البائع من تحقيق تلك الغاية ، وذلك إعمالا للتوازن العقدي حيث لا يجوز للمشتري ان ينفرد وحده بالعلم بهذا التخصيص وليس للمشتري الرجوع على البائع بالمسؤولية<sup>48</sup> اذا لم يصرح بالوظيفية الخاصة التي سيستعمل فيه المبيع.

أكدت محكمة النقض الفرنسية على وجوب تسليم شيء يتطابق تماما مع الغرض الذي يبحث عنه المشتري في المبيع وعلى المشتري ان يعلم بئجه بصفة صريحة او ضمنية بالوظيفة<sup>49</sup> الخاصة التي ينتظرها من المبيع، ومن ثم يلتزم البائع بان يقدم مبيعا صالحا لهذا الاستعمال الخاص.

هناك من يتجه للقول، لما كان من الممكن تداخل المطابقة الوصفية في المطابقة الوظيفية أحيانا، فإن تعهد البائع بتقديم مبيع ذو صفات محددة لإشباع اغراض خاصة يأمل المشتري تحقيقها يحتوي على مطابقة وظيفية خاصة ومطابقة وصفية في آن واحد، علاوة على ذلك فإن التعهد هو بعينه التزام ملقى على عاتق البائع في أن يوفر هذه الصفة وقت التسليم وكفل للمشتري وجودها ولو لم يكن خلو المبيع من تلك الصفة ( صلاحية لمباشرة وظيفة خاصة) يمثل عيبا ما دام كفل البائع وجود هذه الصفة<sup>50</sup>.

بحسب ما اشير اليه سابقا فإن المعيار الذي يحدد المطابقة الوظيفية الخاصة هو معيار شخصي بحسب الاغراض الخاصة للمشتري للاستعمال المبيع بدلا عن الأغراض العامة، بحيث عندما يعرض البائع على المشتري عقارا كمنزل مثلا وبه صفاة تصلح للغاية التي يبحث عنها المشتري كان يحتوي المنزل على حديقة وغرف متعددة صالحة للسكن المريح لافراد العائلة يكون البائع قد وفى بالالتزام بالمطابقة، كما ينبغي على البائع ان يتحمل نتائج عدم ملاءمة المنزل لهذه الوظيفة او الغاية الخاصة، وعلى ذلك فان البائع يعتبر مخلا بالتزامه اذا سلم مبيعا لا تتوافر فيه الصفات المطلوبة والمنفق عليها صراحة أو ضمنا، فالبايع يجب ان يسلم مبيعا يوافق مع متطلبات و حاجات المشتري<sup>51</sup>.

غنى عن البيان ان المشرع الجزائري قد أضاف حكما خاصا بضمان صلاحية المبيع للعمل لمدة معينة، اذ يزيد من ضمان البائع لفائدة المشتري وذلك بحسب المادة 386 من التقنين المدني الجزائري وذلك قصد زيادة وتشديد لضمان البائع بالمطابقة الوظيفية، على أن البعض اتجه للقول على عدم شمول النص على العقارات وان النص ما هو إلا صورة خاصة لتشديد الضمان القانوني المتعلق بالعيوب الخفية<sup>52</sup>، في حين يرى البعض انه ينبغي ملاحظة اننا بصدد ضمان اتفاقي يمكن تغيير نطاق تطبيق أحكامه، فقد يلتزم البائع بضمان استمرار الزخارف على المنزل مدة زمنية معينة، أكثر من ذلك هناك من يرى أنه قد تكون الصفة التي كفلها البائع هي صلاحية المبيع للعمل لمدة معينة في العقد<sup>53</sup>، ومنه اعتبر أن عدم صلاحية المبيع للعمل لمدة معينة من قبيل عدم المطابقة الوصفية.

### الخاتمة:

قرر المشرع على انه لا يكفي ان يقوم البائع بتسليم المبيع وإنما يجب ان يسلم مبيعا مطابقا لما تم التعاقد عليه، كما قد وسع من مفهوم المطابقة، فلم يجعلها محددة بما تم الاتفاق عليه بل اضاف الى ذلك ضرورة ان يكون المبيع مطابقا للاستعمال المخصص له ولما اقره القانون أيضا.

ان الالتزام بالمطابقة في البيوع العقارية كالتزام بتحقيق نتيجة مفاده تمكين المشتري من الحصول على عقار مطابق للمواصفات، وتزداد أهمية هذا النوع من الالتزامات بحسب الصورة التي يكون فيها، إذ يشمل المطابقة الوصفية التي تتحقق متى قدم البائع عقارا متضمنا وصفا معيننا حدد بالعقد بموجب شرط مقترن او حدد ضمنا بالإحالة الى تصميم او نموذج أو بحسب ما قضى به القانون، كما يشمل المطابقة الكمية المتعلقة بمقدار العقار الذي لا يخلو عقد بيع عقاري منه، كما ويلتزم البائع بتسليم العقار المبيع

الى المشتري مطابقاً للوظائف العادية أو الخاصة المرجوة من المشتري حتى يتمكن من الانتفاع به، وما على البائع ضمان ذلك بشرط ان يلتزم المشتري بإعلام البائع عن طبيعة الغرض المعد له العقار تفادياً للنزاعات المستقبلية، كما أنه قد يشترط توفر صور المطابقة الثلاث معاً في المبيع، و بذلك اذا تخلفت اي صورة من صور المطابقة يكون البائع قد اخل بالالتزامه بتقديم عقار مطابق للمواصفات.

بالرغم من عناية المشرع بهذا النوع من الالتزامات الى ان تنظيمه شمل العديد من النصوص المبعثرة التي قد يضيع فيها المتعاملين او قد لا يعلموا حتى بوجود هذا النوع من الالتزامات على هذا فمن الضروري؛

- تحديد النصوص القانونية الخاصة بالالتزام بالمطابقة، سواء في القانون المدني او بإصدار نصوص قانونية خاصة به.

- توضيح الطبيعة القانونية للالتزام بالمطابقة ومدى استقلالية عن التزام البائع بالتسليم لا سيما في البيوع العقارية.

بالرغم من تبعية الالتزام بالمطابقة للالتزام التسليم في القانون المدني الجزائري لا يزال التزاما مهما على عاتق البائع، التزام يهدف الى مطابقة المبيع لتوقعات وتطلعات مشتري من العقار.

## الهوامش:

1. رمضان ابو سعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني، مطابع الأمل، بيروت، لبنان، د.ت.، ص 280.
  2. السيد محمد السيد عمران، المجموعة العملية للأبحاث القانونية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1999، ص 14 .
  3. GARSI jean, vente commerciale, obligation de délivrance du vendeur, respect la conformité, juris-classeur contrat distribution, fasc 300, 1999.
  4. جمال محمود عبد العزيز، الالتزام بالمطابقة في عقد البيع الدول للبضائع رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، 1996، النسر الذهبي للطباعة، القاهرة، مصر، 1997، ص17.
  5. السيد محمد السيد عمران، المجموعة العملية للأبحاث القانونية، المرجع السابق، ص14.
- وما يجدر الإشارة اليه الى ان مسألة العقارات ومدى اعتبارها خاضعة لقواعد حماية المستهلك من عدمه هنا بالرجوع إلى قانون 09-03 المتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، ومن خلال المادة الثالثة منه التي تنص على أنه "يقصد في مفهوم أحكام هذا القانون بما يأتي:-المستهلك: كل شخص طبيعي أو معنوي يقتني، بمقابل أو مجاناً، سلعة أو خدمة موجهة للاستعمال النهائي من اجل تلبية حاجته الشخصية أو تلبية حاجة شخص آخر أو حيوان متكفل به ..."، فالاستهلاك هو إشباع لحاجات شخصية من مأكّل ومشرب وملبس ويشمل أيضاً أشياء أخرى ضرورية للشخص كالمسكن، فتدمج عقود البيع والإيجار والقرض العقاري ضمن عقود الاستهلاك، عقود الاستهلاك عموماً هي العقود التي يبرمها الشخص لإشباع حاجة شخصية وفي المجال العقاري، هي العقود التي يبرمها الشخص لإشباع حاجته من مسكن. كما تعرف الفقرة 17 من نفس المادة السلعة: "كل شيء مادي قابل للتنازل عنه بمقابل أو مجاناً " ولا شك أن هذا المفهوم يشمل العقارات، كما تنص الفقرة 10 من المادة 3 من نفس القانون على إن المنتج: " كل سلعة او خدمة يمكن أن يكون موضوع تنازل بمقابل او مجاناً "، فالعقارات تعتبر منتجات قابلة للاستهلاك وبالتالي يخضع العقار للحماية الخاصة التي يقرها قانون حماية المستهلك وقمع الغش، بالنظر إلى الأهمية التي يحتلها المسكن في حياة الناس اليوم وبالنظر إلى أن بيع المسكن أو إيجاره عملية أصبح يشرف عليها محترفون متخصصون يتفوقون على المستهلك العادي، ويبدو هذا الأخير في وضعية الجاهل الضعيف الذي يحتاج إلى حماية انظر في هذا الشأن :

-Pascal puig, contras spéciaux, 2<sup>eme</sup> édition, hyper cour, Dalloz, paris, France, 2007

- سمير عبد السميع الاودن، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة بمشتري الوحدات السكنية، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، الطبعة الأولى، الإسكندرية، مصر، 2001 .
- محمدي سليمان، حماية مشتري العقار من الشروط التعسفية في عقد بيع عقار على التصاميم، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، العدد 2، 2010.
- بودالي محمد، حماية المستهلك في القانون المقارن، دراسة مقارنة مع القانون الفرنسي، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2006.

6. جمال عبد العزيز، الالتزام بالمطابقة في عقد البيع الدولي، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، 1996، النسر الذهبي للطباعة، القاهرة، مصر، 1997، ص 56.
7. امازوز لطيفة، التزام البائع بتسليم المبيع في القانون الجزائري، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري بتيزي وزو، 2011، ص 152 .
8. على خلاف الفقهاء المسلمين الذين عالجوا هذا الموضوع تحت عنوان خيار فوات الصفة، اي ان يكون للمشتري الخيار بين امضاء العقد او فسخه ذلك ان تخلفها لا يبطل العقد وانما يتزعزع لزمهه. انظر في ذلك صاحب العبيد الفتاوي، ضمان العيوب الخفية وتخلف المواصفات في عقود البيع، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الاولى، عمان، الاردن، 1997. انظر في ذلك ايضا، سلام عبد الزهرة، ضمان فوات الصفة المشروطة في المبيع، كلية الحقوق جامعة بابل، دمشق، سورية، 2008. مقال منشور الكترونياً على:
9. [www.uobabylon.edu.iq/uobcoleges/files/articles/\\_%20\\_%20\\_%20\\_%20.pdf](http://www.uobabylon.edu.iq/uobcoleges/files/articles/_%20_%20_%20_%20.pdf)
10. جمال عبد العزيز، الالتزام بالمطابقة في البيع الدولي للبضائع، المرجع السابق، ص 58، 59 .
11. امازوز لطيفة ، التزام البائع بتسليم المبيع في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 159 .
12. السيد محمد السيد عمران ، المجموعة العملية للأبحاث القانونية، المرجع السابق، ص 15 .
13. LE TOURNEAU Philippe, responsabilité des vendeurs et fabricants, 3<sup>eme</sup> édition, Dalloz, paris, France, 2009, p 173 .
14. نوي عقيلة، النظام القانوني لعقد بيع عقار بناء على التصاميم، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2006، ص 12.
15. بردان رشيد، البيع على التصاميم دراسة في القانون 03/93، مجلة العلوم القانونية والادارية، العدد 2، مكتبة الرشاد للطباعة والنشر والتوزيع، سيدي بلعباس، الجزائر، 2005.
16. امازوز لطيفة، التزام البائع بتسليم المبيع في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 169.
17. محمد حسين منصور، احكام البيع التقليدية والالكترونية والدولية وحماية المستهلك دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2006، ص 259.
18. GATSI jean, Vente commerciale, obligation de délivrance du vendeur, respect la conformité, juris-classeur contrat distribution, fasc 300, 1999, p13.
19. امازوز لطيفة، التزام البائع بتسليم المبيع في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 188.
20. رمضان ابو سعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، المرجع السابق، ص. 285، 286.
21. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الملكية، البيع والمقايضة، المرجع السابق، ص 498.
22. لحسين بن شيخ اث ملويا، المنتقى في عقد البيع - دراسة فقهية قانونية وقضائية مقارنة، نصوص للمطالعة و اعمال تطبيقية - دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، 2005، ص 355.
23. لحسين بن شيخ اث ملويا، المنتقى في عقد البيع، المرجع السابق، ص 354 .

24. لحسين بن شيخ اث ملويا، المنتقى في عقد البيع، المرجع السابق، ص 357.
25. امازور لطيفة، الالتزام بالتسليم في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 198.
26. LE TOURNEAU Philippe, responsabilité des vendeurs et fabricants, op.cit, p.175
27. GARSI jean, vente commerciale, obligation de délivrance du vendeur, respect la conformité, op.cit, p 13
28. Article 1619 : « Dans tous les autres cas, soit que la vente soit faire d'un corps certain et limité, soit qu'elle ait pour objet des fonds distincts et séparés ,soit qu'elle commence par la mesure, ou par la désignation de l'objet vendu suivie de la mesure, l'expression de cette mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix pour moindre mesure, qu'autant que la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat est d'un vingtième en plus ou en moins , eu égard à la valeur de la totalité des objets vendus, s'il n'y a stipulation contraire. ».
29. TOURNEAU Philippe, responsabilité des vendeurs et fabricants, op.cit, p174.  
Article 1620 : « Dans les cas ou, suivant l'article précédent, il y a lieu à augmentation de prix pour excédent de mesure, l'acquéreur a le choix soit de se désister du contrat ou de fournir le supplément du prix, et ce ... »
30. GARSI jean, vente commerciale, obligation de délivrance du vendeur, respect la conformité, op.cit, p 14.
31. Article 1623 :« S'il a été vendu deux fonds par le même contrat, et pour un seul et même prix, avec désignation de la mesure de chacun, et qu'il se trouve moins de contenance en l'un et plus en l'autre, o, fait compensation jusqu'à due concurrence.... »  
Article 1617 : « Si la vente d'un immeuble a été faire avec l'indication de la contenance, à raison de tant la mesure , le vendeur est obligé de délivrer à l'acquéreur, s'il l'exige, la quantité indiquée au contrat et si la chose ne lui est pas possible, ou si l'acquéreur ne l'exige pas, le vendeur est obligé de souffrir une diminution proportionnelle du prix. ».Article 1618 : « SI, au contraire, dans le de l'article précédent, il se trouve une contenance plus grande de celle exprimée au contrat, l'acquéreur a le choix de fournir le supplément du prix, ou de se désister de contrat, si l'excédent est d'un vingtième au-dessus de la contenance déclarée.
32. GARSI jean, vente commerciale, obligation de délivrance du vendeur, respect la conformité, op.cit, p 16.
33. جمال عبد العزيز، المطابقة في عقد البيع الدولي للبضائع، المرجع السابق، ص 81.
34. امازور لطيفة، الالتزام بالتسليم في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 160.
35. -Pascal puig, contras spéciaux, Op.cit p 381 .
36. امازور لطيفة، الالتزام بالتسليم في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 159.
37. جمال عبد العزيز، المطابقة في البيع الدولي للبضائع، المرجع السابق، ص 82.
38. امازور لطيفة، الالتزام بالتسليم في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 160.
39. ركاي غنيمة، الالتزام بمطابقة المنتوجات والخدمات للمواصفات القانونية والتنظيمية، المرجع السابق، ص 26.
40. امازور لطيفة، الالتزام بالتسليم في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 161.

41. سمير كامل، ضمان العيوب الخفية في بيع الأشياء المستعملة، دراسة مقارنة بين القانون المصري والقانون الفرنسي، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1991، ص 31، ص 33.
42. سمير كامل، ضمان العيوب الخفية في بيع الأشياء المستعملة، المرجع السابق، ص 33 .
43. لحسين بن شيخ اث ملويا، المنتقى في عقد البيع، المرجع السابق، ص 349 .
44. لحسين بن شيخ اث ملويا، المنتقى في عقد البيع، المرجع السابق، ص 349.
45. نوي عقيلة، النظام القانوني لعقد بيع عقار بناء على التصاميم، المرجع السابق، ص 172.
46. ركاي غنيمة، الالتزام بمطابقة المنتوجات والخدمات للمواصفات القانونية والتنظيمية، ص 28 .
47. جمال عبد العزيز، الالتزام بالمطابقة في عقد البيع الدول للبضائع، المرجع السابق، ص 92.
48. اماوز لطيفة، الالتزام بالتسليم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 163، ص 164.
49. ركاي غنيمة، الالتزام بمطابقة المنتوجات والخدمات للمواصفات القانونية والتنظيمية، ص 28 .
50. جمال عبد العزيز، الالتزام بالمطابقة في عقد البيع الدول للبضائع، المرجع السابق، ص 94، ص 95.
51. اماوز لطيفة، الالتزام بالتسليم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 163.
52. ركاي غنيمة، الالتزام بالمطابقة المنتوجات والخدمات للمواصفات القانونية والتنظيمية، المرجع السابق، ص 29.
53. محمد حسنين منصور، احكام البيع التقليدية والالكترونية والدولية وحماية المستهلك، المرجع السابق، ص 336.