البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير

Sale with the right to report the purchase on behalf of others

خويرة محمد بن قادة

[1] جامعة وهران –2– محمد بن أحمد

mohamedbenkada.khouira@uni-oran.dz

تاريخ الاستلام: 2023/02/27 تاريخ القبول: 2023/05/29 تاريخ النشر: 2020/06/07

الملخص

البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير هو البيع الذي يعمد فيه المشتري إلى إخفاء اسمه، ويكلف صديقا أو وسيطا بأن يتقدم هو لشراء الشيء، على أن يشترط لنفسه حق التقرير بالشراء عن الغير، ويستلزم هذا البيع توافر شرطين لإتمامه، أولا أن يحتفظ المشتري بحقه في التقرير بالشراء عن الغير، وثانيا أن يتم الإعلان عن اسم المشتري النهائي خلال مدة معينة، يتفق عليها المشتري الأول أو الوسيط مع البائع.

فإذا ما قرر المشتري أنه اشترى للغير، وقعت الصفقة لهذا الغير، واعتبر أنه هو المشتري مباشرة من البائع، وأن المشتري الظاهر لم يكن إلا وكيلا عنه، وتدفع الرسوم مرة واحدة لأنه لا يوجد إلا بيع واحد.

ولقد توصلنا في الأخير إلى أن البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير لا يخالف أحكام القانون، وأن اللجوء إليه لا يعني أبد توافر سوء النية أو قصد الخداع لدى أحد الطرفين، وخاصة بالنسبة إلى البائع، الذي قبل مسبقا أن يحتفظ المشتري بحقه في الحلول.

الكلمات المفتاحية

البيع، الشراء، حق التقرير، الوسيط، الإعلان، الأصيل، النائب، البائع، المشتري

Abstract

Sale with the right to decide to buy on behalf of others, is the sale

That the seller intends to hide their name, and assigns an intermediary to buy, to stipulate for himself the right to decide to purchase on behalf of others, this sale is based on two conditions, first that the buyer keeps his right to decide to buy on behalf of others, second, that the final buyer's name be announced in a certain period, that the the first buyer or the mediator agree on with the seller.

And we have finally concluded that selling with the right to report the purchase on behalf of others, doesn't violate the provisions of the law, and that resorting to it doesn't mean that there is a bad intention or intent to deceive to one of the parties, especially to the seller, that already accepted that the buyer reserves his right to subrogation.

Keywords

Sale, purchase, right of determination, intermediary, the announcement, principal, representative, seller, buyer

* خويرة محمد بن قادة

مقـــدمة

كثيرا ما يرغب الشخص في شراء شيء معين، ولكنه لا يريد أن يظهر نفسه مشتريا، إما لعدم رغبته في انتشار الخبر لسبب خاص به، وإما لخشيته من أن يرفع البائع الثمن، خاصة إذا كان المشتري رجل ثري، أو له حاجة ملحة أو مصلحة كبيرة في إتمام الصفقة، فيلجأ إلى النيابة العادية أو إلى التعاقد بالتسخير أو عن طريق الاسم المستعار، لكن هذه الطرق قد تكون غير كافية لتحقيق هدف المشتري، الذي يريد إبرام عقد واحد يكتم فيه اسمه، مع دفع الرسوم والتكاليف مرة واحدة، وهذا ما لا يتحقق في النيابة العادية ولا في الاسم المستعار.

بالتالي فإن الحل الأمثل هو أن يكلف شخص آخر، قد يكون قريبا أو صديقا أو وسيطا، ليتقدم لشراء الشيء على أن يحتفظ لنفسه بحق التقرير بالشراء عن الغير،فيشتري هذا الأخير الشيء باسمه، مع احتفاظه بالحق في أن يقرر خلال مدة معينة يتفق عليها مع المشتري، أنه قد اشترى لشخص يعلن اسمه، ومتى أعلن الاسم وقع البيع مباشرة لهذا الشخص الآخر،واعتبر الوسيط نائبا عنه في الشراء، فإذا لم يعلن الوسيط أي اسم وانتقضت المدة المحددة، بقي البيع باسمه واعتبر أصيلا في الشراء لا نائبا.

إذا قرر المشتري أنه اشترى للغير، وقعت الصفقة لهذا الغير، واعتبر أنه هو المشتري مباشرة من البائع، وأن المشتري الظاهر لم يكن إلا وكيلا عنه، وتدفع الرسوم مرة واحدة لأن العملية تعتبر بيع واحد، وبالتالي يكتسب الشخص الذي أعلن اسمه جميع حقوق المشتري ويتحمل كل واجباته.

ولم يرد في هذا البيع نص قانوني في القانون المدني الجزائري ولا في أي تقنين آخر، ولهذا تسري عليه الأحكام العامة لعقد البيع، ولكنه يبقى بحاجة إلى أحكام خاصة تبين طبيعته القانونية التي اختلف حولها الفقهاء فاعتبره البعض بيعا بواسطة النيابة أو الوكالة، والبعض الآخر تعاقد بالتسخير أو بواسطة الاسم المستعار، وجانب آخر بيعا صوريا، أما الجانب الأخير من الفقهاء فيرى بأنه بيعا عاديا، يتضمن بندا صريحا ينص على إمكانية حلول شخص آخر مكان المشتري.

وفي ظل هذا الاختلاف يثور التساؤل حول الطبيعة القانونية للبيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير، ومآل للحقوق والالتزامات التي يكتسبها ويتحملها الوسيط خلال عملية البيع هذه؟.

و من أجل الإجابة على هده الإشكالية، حاولنا جمع المعلومات المتعلقة بالموضوع وتحليلها بإتباع المنهج التحليلي، ثم استخلاص الأحكام القانونية التي تؤطره، كما عرجنا على أراء و مواقف فقهاء القانون بخصوص هدا النوع من البيوع، من خلال المنهج الوصفي .

وقد قسمنا هده الدراسة إلى محورين أساسين تناولنا في المحور الأول مفهوم البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير، و في المحور الثاني أحكامه.

أولا: مفهوم البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير

سنتطرق في البداية إلى مفهوم البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير، ونوضح معنى التقرير، ونحاول تمييزه عن بعض التصرفات القانونية القريبة منه[1].

1. تعريف البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير

البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير هو البيع الذي يعمد فيه من يرغب في الشراء إلى إخفاء اسمه، ويكلف صديقا أو وسيطا بأن يتقدم هو لشراء الشيء، على أن يشترط لنفسه حق التقرير بالشراء عن الغير[2].

وهو البيع الذي يورد فيه البائع والمشتري شرطا صريحا بموجبه يحتفظ المشتري لنفسه بحق تعيين المشتري الحقيقي، خلال مدة معينة يحددها مع البائع في عقد البيع[3].

وهو البيع الذي يحتفظ فيه المشتري الظاهر بالحق في تعيين شخص آخر تنتقل إليه آثار عقده، بعد إبرامه[4].

---

[1] تنص المادة351 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 197 المتضمن القانون المدني الجزائري المتمم والمعدل على ما يلي: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، البيع والمقايضة، ج.4، ط.03، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 200، ص.186.

[3] عبد العزيز المرسي التعاقد باسم مستعار، دار النهضة العربية، مصر، 1999، ص.27.

[4] La Vente avec déclaration de commande est la vente ou l'acheteur apparent, appelé le commandé, se réserve de se substituer comme acquéreur véritable, appelé le command, une personne qu'il désignera plus tard et seul vis-à-vis de laquelle le contrat produira ses effets. A défaut pour le command d'avoir accepté son élection préalablement à la date de la signature de l'acte authentique de vente, le commande est constitué définitivement en qualité d'acquéreur. vente avec déclaration de commande,

ففي هذا البيع يشتري الوسيط الشيء المبيع باسمه، ويحتفظ بحقه في أن يقرر، في مدة يتفق عليها مع البائع، أنه اشترى لشخص معين، ومتى أعلن اسمه وقع البيع مباشرة لهذا الشخص، ويعتبر الوسيط هنا نائبا في الشراء، فإذا لم يعلن الوسيط اسم أحد في المدة المتفق عليها، وقع البيع له واعتبر أصيلا في الشراء لا نائبا.

وهو البيع الذي يقع بين الشخص "**أ**" إلى الشخص "**ب**"، ثم يحول إلي بيع من الشخص "**أ**" إلى الشخص "**ج**" ، وعندما يتم الإعلان عن المشتري الحقيقي خلال الأجل المحدد ، فإن هذا الإعلان يضاف إلى عقد البيع ولا يكون معه إلا عقد واحد.

وعادة ما يتم اللجوء إلى هذه الطريقة في البيع عن طريق المزاد العلني، ولكن هذا لا ينفي إمكانية اللجوء إليها في إطار البيع عن طريق الممارسة[1]، أين يحتفظ المشتري الظاهر بإمكانية تعيين شخص آخر باعتباره مشتري حقيقي، بالتالي يقع البيع بين المالك البائع والمشتري الحقيقي، بدون دفع رسوم البيع مرة ثانية[2].

ولم يرد في هذا النوع من البيوع نص في القانون المدني الجزائري ولا الفرنسي، ولا في كل التقنينات المدنية التي استمدت أحكامها منه، ولكنه معروف في فرنسا منذ القدم وقد نظمته تشريعات الثورة الفرنسية، والفقه والقضاء الفرنسيين، وتطرقت إليه قوانين الضرائب والتسجيل الفرنسية، ولهذا تسري عليه الأحكام العامة للبيوع[3].

---

http //www.actualistedroitbelge.be, date de publication : 04/02/2004, consulté le :08/01/2019.

[1]البيع بالممارسة هو البيع الذي تحدد شروطه عن طريق التفاوض بين البائع والمشتري. معجم المعاني الجامع، قاموس عربي عربي.

[2]qu'est-ce qu'une déclaration de commande ?, http //www.onb, date de publication : 26/05/2004 , consulté le : 20/09/2019.

عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.18

[3]نص قانون التسجيل الفرنسي في المواد 365 -367 على عدم تقاضي رسم ثاني على انتقال الملكية العقارية، إذا أعلن المشتري في ورقة رسمية اسم الأصيل الذي أبرم العقد لحسابه في ظرف أربعة وعشرون ساعة من إبرام عقد البيع، وفي عدم تقاضي رسم جديد على انتقال الملكية، الدليل الكافي على أننا بصدد صورة من صور النيابة التي تلحق فيها آثار العقد بالأصيل مباشرة، من غير أن تمر بذمة النائب.جمال مرسي بدر، دراسات في النظرية العامة للنيابة، مطبعة جامعة الإسكندرية، الإسكندرية، مصر، 1959، ص.101.

ويكون البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير في الحالة التي يعلم فيها شخص بحاجة شخص آخر إلى شراء شيء معين، ولا يتسع الوقت أو لا تسمح الظروف أن يطلب منه تفويضا من أجل شراءه، فيقوم بشراء الشيء باسمه مع الاحتفاظ بحق التقرير بالشراء عن الغير، ثم يعرض الصفقة على صاحب الحاجة، فإن قبلها قرر المشتري أنه اشترى باسمه، وأن رفضها استبقى الصفقة لنفسه.

ومن صور هذا البيع أيضا، ألا يكون عند المشتري شخص معين يبرم الصفقة لصالحه، فيشتري الصفقة باسمه مع الاحتفاظ بحق التقرير بالشراء عن الغير، ثم يبحث بعد ذلك عن شخص يرغب في الشراء، فيعلن اسمه بصفته المشتري، وإذا لم يجد يمكنه استبقاء الصفقة لنفسه.

2. تمييز البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير عن المصطلحات القانونية القريبة منه

يقترب مصطلح البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير من بعض المصطلحات القانونية ويتفق معها في بعض الجوانب، مما يجعل التفريق بينهم أمر صعب، كما هو الحال بالنسبة للبيع بواسطة النيابة وللتعاقد بالتسخير أو بواسطة الاسم المستعار، ولعقد البيع الصوري، لذا سنقوم فيما يلي بتبيان أوجه الاختلاف بينهم لتسهيل التفرقة.

2-1:البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير والبيع عن طريق النيابة[1]

البيع عن طريق النيابة هو البيع الذي يفترض فيه وجود شخصين ينوب أحدهما وهو النائب عن الثاني وهو الأصيل في إبرام عقد البيع لحساب هذا الأخير، بحيث تنصرف آثار التصرف إلى ذمة الأصيل لا إلى ذمة النائب، كما لو كان هو الذي أبرم التصرف بنفسه.

ويشترط لتحقق هذه النيابة توافر ثلاثة شروط هي حلول إرادة النائب محل إرادة الأصيل، وإجراء النائب للتصرف باسم الأصيل ولحسابه، والتزام النائب بحدود النيابة.

ويختلف البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير عن البيع بواسطة النيابة، ففي هذه الحالة يعلم المشتري منذ البداية بأنه يتعامل مع نائب، ويعلم البائع أنه مجرد وكيل وأنه عليه أن يكشف اسم موكله

[1]النيابة هي حلول أرادة شخص معين يسمى النائب محل إرادة شخص آخر هو الأصيل في إنشاء تصرف قانوني ، تنصرف آثاره إلى ذمة الأصيل لا إلى ذمة النائب. محمود جمال زكي، الوجيز في نظرية الالتزامات، الطبعة الثالثة، 1978، ص.101.

قبل إبرام العقد، ويقع البيع في النهاية باسم الموكل ولحسابه.أما في البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير فإنه لا يتم إعلام البائع باسم الشخص الذي ستقع له الصفقة، إلا بعد إبرام العقد وخلال الأجل المتفق عليه مسبقا، لأن هذا الأخير يريد كتمان اسمه.

2-2: البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير والبيع الصوري[1]

يكون عقد البيع صوريا صورية مطلقة إذا لم يكن هناك بيع من الأساس، وصورية نسبية إذا وقع البيع فعلا، ولكن التحايل كان بخصوص أحد أركان أو شروط البيع، كما لو كان الثمن المذكور في العقد غير حقيقي[2] .

هذا ويعتبر البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير، عند بعض الفقهاء، حالة من حالات الصورية، لأن الإعلان عن المشتري الحقيقي يتناقض مع العقد الأول من وجهة نظرهم، أما الفئة الثانية من الفقهاء فترى بأن الإعلان ليس إلا تنفيذا لأحد بنود عقد البيع الأول الذي ينص على إمكانية حلول شخص آخر مكان المشتري، وبالتالي لا يمكن القول بأن الإعلان عن اسم المشتري يتناقض مع العقد الأول[3].

2-3: البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير والتعاقد بالتسخير

التعاقد بالتسخير أو بواسطة الاسم المستعار هو حالة من حالات النيابة غير المعلنة أي الخفية، ويكون عندما يرغب الشخص في إخفاء نفسه كطرف العقد، فيتم تعويضه بشخص آخر يدعى المسخر، حيث يتم التصرف على أساس أن الشخص المسخر هو الذي أبرم العقد، وتقوم مسؤولية الشخصية عن

---

[1] الصورية هي صورة من صور التحايل يلجأ إليها أطراف العقد لستر وإخفاء تصرف قانوني حقيقي وإظهار تصرف آخر هو التصرف الصوري، هذا يعني أننا أمام عقدين، العقد الأول حقيقي مستتر أو غير ظاهر، والعقد الثاني صوري ظاهر، وهي نوعين مطلقة ونسبية.عاطف الشواربي، عمرو الشواربي، البطلان المدني الإجرائي والموضوعي، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2010، ص.34.

[2] مركز المحامي المحترف، الجوانب العلمية في الصورية النسبية والمطلقة، تطبيقا على عقد البيع كأهم العقود التي تشكو الصورية، دار القانون للإصدارات القانونية، مصر، 2010، ص.11.

[3] Michel dagot, la simulation en droit prive, librairie générale de droit et de jurisprudence, paris, 1965, p.33.

تنفيذه وتنصرف إليه آثاره، ثم يقوم بعد ذلك بنقل هذه الآثار إلى الشخص الذي سخره،وغالبا ما يتعاقد المسخر مع شخص لا يكون عالما بالتسخير[1].

يختلف البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير عن التعاقد بالتسخيرمن ناحيتين:

أعندما يتقدم المشتري في البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير إلى البائع، فإنه لا يظهر نفسه أمام البائع بأنه هو صاحب الحق، أو أنه صاحب المصلحة في التعاقد، إذ أن اشتراط المشتري في العقد، حقه في اختيار المشتري خلال مدة محددة، من شأنه أن يضفي الشك حول معرفة من هو المشتري النهائي، ومن تم فإن البائع يكون مدركا منذ البداية بأنه لا يتعامل مع المشتري بصفة نهائية.

أما صاحب الاسم المستعار فانه يتعامل مع الغير باسمه الشخصي دون أن يكشف اسم الموكل، فينصرف أثر العقد في الحال إلى الاسم المستعار دائنا كان أو مدينا، بالتالي فإن الشك الذي يصاحب العقد في حالة حق التقرير بالشراء عن الغير لا وجود له في حالة الشراء باسم مستعار.

ب . الوكيل في حق التقرير بالشراء عن الغير يعلن عند الشراء أنه يشتري الصفقة لنفسه أو لغيره، وقد يحتفظ بالصفقة لنفسه وعند ذلك يكون أصيلا في الشراء لا وكيلا، وقد يعلن اسم شخص في الميعاد المحدد يضيف إليه هذه الصفقة، وعند ذلك يكون وكيلا عن هذا الشخص في الشراء وكالة نيابية، في حين أن الاسم المستعار في التعاقد باسم مستعار يكون دائما وكيلا وكالة غير نيابية[2].

3. شروط البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير

يستلزم البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير توافر شرطين، أن يحتفظ المشتري بحقه في التقرير بالشراء عن الغير، وأن يتم الإعلان عن اسم المشتري النهائي خلال مدة معينة يتفق عليها المشتري الأول أو الوسيط مع البائع.

1.3:أن يحتفظ المشتري بحقه في التقرير بالشراء عن الغير

يجب أن يحتفظ المشتري بحقه في التقرير بالشراء عن الغير عند الشراء لا بعده، أي أن تتم الإشارة إليه في العقد، ويكون ذلك بتضمين العقد بند ينص على أن البيع يتم من الشخص "أ" إلى الشخص "ب" الذي يحتفظ بإمكانية تعيين شخص آخر أجنبي عن البيع، بصفته مشتري، فيكون هناك

[1] O.P.C, P.108.

[2]عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.622-623.

بيع واحد بما أن التقرير بالشراء عن الغير ليس إعادة بيع[1]، بحيث يعرف البائع منذ الأساس بأنه لا يتعامل مع المشتري النهائي، باعتبار هذا الأخير لم يخفي صفته عن البائع، بل أشار إليها في عقد البيع ذاته، بالتالي لا يكون هناك عقدان، بل عقد واحد أخفي فيه اسم المشتري الحقيقي أو النهائي[2].

وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن البائع يمكنه أن يقرر أنه يشتري لنفسه أو لغيره، أو أنه يشتري لنفسه ولغيره.

2.3:أن يتم الإعلان عن اسم المشتري النهائي خلال مدة معينة يتفق عليها المشتري الأول أو الوسيط مع البائع

يجب أن يتم الإعلان عن اسم المشتري النهائي خلال مدة معينة يتفق عليها المشتري الأول أو الوسيط مع البائع، أي أن يتفق المشتري الأول مع البائع على مدة معينة يعلن خلالها عن اسم من اشترى له الصفقة، فإن لم يفعل بقيت الصفقة له، وتكون هذه المدة قصيرة في العادة، حتى لا يبقى البائع معلقا مدة طويلة لا يدري أباع للوسيط أو باع لغيره، وهكذا فإن الإفصاح عن اسم المشتري الثاني هو نفاذ لبند من بنود العقد[3].

وتجدر الإشارة إلى أنه لا توجد أية نية خداع عند اللجوء إلى هذا البيع، وخاصة بالنسبة إلى البائع، الذي قبل أن المشتري سوف يحتفظ بحقه في الحلول[4].

ثانيا: أحكام البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير

كما سبق القول فإنه يجب على المشتري الذي يرغب في تعيين شخص آخر تقع له الصفقة، أن يضمن عقد البيع بندا صريحا ينص على ذلك، مع ضرورة الالتزام بالميعاد المتفق عليه والتقيد بالإجراءات الآتي بيانها، لكي يكون إعلانه صحيحا من الناحية الشكلية والموضوعية.

1.كيفية التقرير بالشراء عن الغير

إذا ما اتقف طرفي العقد البائع والمشتري على إبرام عقد بيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير، ولم يرد المشتري أن يستبقي الصفقة لنفسه، فعليه أن يقرر بالشراء عن الغير الذي اشترى له الصفقة، ولا يكون

[1]Gille Carnoy ,Election de command, http//www.gilescarnoy.be, consulté le :12/03/2020 .

[2] سامي عبد الله، المرجع السابق، ص.160.

[3]Michel Dagot,O.P.C, p.34.
[4].O.P.C, p.33.

لهذا التقرير شكل خاص، فيكفي أن يخطر البائع بأنه يقرر أنه اشترى لشخص معين ويذكر اسم هذا الشخص، ولكن عليه أن يثبت صدور هذا الإخطار منه وفقا للقواعد العامة، ومن الأحسن أن يكون الإخطار بالكتابة، بواسطة كتاب مسجل أو بإنذار من المحضر القضائي، حتى يكون بيد المشتري وسيلة إثبات قوية في جميع الحالات، أما إذا كان ثمن المبيع يزيد عن 100.000 دج فيجب الإثبات بالكتابة أو بما يقوم مقامها[1].

ويجب أن يعلم المشتري البائع بهذا التقرير في الميعاد المتفق عليه في عقد البيع، فإن أعلنه اعتبر البيع واحدا وانتقلت الملكية مباشر إلى من البائع إلى المشتري الثاني، واستندت ملكية هذا الأخير على عقد البيع الأول، أما إذا انقضى هذا الميعاد ولم يصل إلى علم البائع أي تقرير من المشتري، أي لم يعلن عن أي اسم، اعتبر البائع أن الصفقة قد وقعت نهائيا للمشتري، صاحب الحق في التقرير بالشراء عن الغير، الذي يتحمل كل التزامات المشتري ويكتسب حقوقه، وإذا ما أعلن المشتري اسم شخص آخر بعد انقضاء المدة المتفق عليه، اعتبر هذا الإعلان بيعا جديدا، إذا قبله الشخص الآخر[2].

وإذا أعلن المشتري اسم الشخص الذي اشترى له في الميعاد المحدد، وكان هذا الشخص قد سبق له أن قبل الصفقة واتفق مع المشتري على أن يتقدم للشراء لحسابه، فإنه لا يشترط قبول لاحق منه، وإذا كان لم يسبق له الاتفاق مع المشتري وقبول الصفقة، ففي هذه الحالة يشترط أن يصدر منه قبول لاحق،لأنه لا يمكن أن يجبر على الحلول محل المشتري دون إرادته.

ويجوز للبائع في كلتا الحالتين أن يطلب من المشتري إثبات قبول الغير للصفقة، قبولا سابق أو لاحقا، فإذا لم يستطع إثبات ذلك، يفقد تقريره بالشراء عن الغير قيمته القانونية ويصبح دون أي أثر، وبالتالي تقع الصفقة له لا للغير.

ويمكن أن يعلن المشتري عن اسمين أي شخصين أو أكثر تقع لهم الصفقة، ويكون لكل واحد منهم الحصة التي أعلنها المشتري، فإذا لم يعلن عن الحصص كانت متساوية، ويجب أن يكون مجموع

---

[1] عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.186.

تنص المادة 333 من القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 جوان 2005 المعدل والمتمم للقانون المدني الجزائري على ما يلي:"في غير المواد التجارية، إذا كان التصرف القانوني تزيد قيمته عن 100.000 دينار جزائري أو كان غير محدد القيمة فلا يجوز الإثبات بالشهود في وجوده أو انقضاءه ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك".السنهوري، المرجع السابق، ص.186.

[2] سامي عبد الله، المرجع السابق، 160.

ما يدفعونه مساويا للثمن الأصلي، وإلا اعتبر التقرير بيعا جديدا، كما يمكن أن يستبقى جزءا من الصفقة لنفسه، ويعلن اسم شخص آخر يقع له الباقي منها[1].

وتجدر الإشارة إلى أنه في عقد البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير تقع الصفقة للشخص المعين، بنفس الثمن ونفس الشروط المتفق عليها في عقد البيع الذي تم، فإذا ما اختلف الثمن أو الشروط، اعتبر التقرير بيعا جديدا صادرا من المشتري للغير، إذا ما قبله هذا الأخير، ووجب دفع رسوم جديدة وتنتقل الملكية فيه من المشتري إلى الغير[2].

بالنسبة للبيع عن طريق الممارسة، فإن إمكانية الشراء لحساب الغير، يجب أن تتم الإشارة إليها صراحة في مقدمة العقد أو في عقد البيع المبرم بين البائع والمشتري الأول، وبدون هذا البند الخاص، يكون التقرير بالشراء عن الغير غير قانوني، هذا ولا يشترط شكل معين من أجل إقرار الاحتفاظ بالحق في تعين شخص آخر تقع له الصفقة، ويكفي أن تكون المصطلحات المستعملة واضحة الدلالة على ذلك[3].

فوجود هذا البند بالعقد، سيثير انتباه البائع لا محال عند التوقيع، بأن المشتري يريد إحلال شخص آخر مكانه، وفي هذه الحالة يجب على المشتري الأول والمشتري الحقيقي إمضاء عقد أمام الموثق يتم فيه تعيين المشتري الحقيقي، وعلى هذا الأخير قبول كل شروط البيع، وخاصة تلك المتعلقة بتحديد الثمن، بحيث لا يمكن تعديل أي بند في العقد، إلا ما يتعلق منها بشخصية المشتري.وعلى الموثق تسجيل الإقرار بالشراء عن الغير في يوم العمل الموالي ليوم البيع كأقصى أجل، أي خلال 24 ساعة الموالية ليوم البيع.

أما في حالة البيع عن طريق المزاد العلني، فإن دفاتر الشروط التي يتم أعدادها مسبقا يجب أن تنص صراحة على إمكانية تعيين مشتري آخر، وتتبع في ذلك نفس إجراءات البيع عن طريق الممارسة، حيث يجب على المشتري الأول والمشتري الحقيقي توقيع إقرار بالشراء عن الغير بواسطة وثيقة عامة،ويتم تسجيل هذا الإقرار في يوم العمل الموالي لليوم الذي يصبح فيه البيع نهائيا، أي في اليوم الموالي ليوم

[1] يجوز للمشتري الأول أن يتقاضى من المشتري الثاني أجرة على الخدمة التي أداها له، وهي لا تعتبر زيادة في الثمن الأصلي للبيع، وللقاضي سلطة التحقق من ذلك .

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 186،187.

[3]Michel dagot, O.P.C, P.34.

إجراء المزاد النهائي أو يوم انقضاء آجال المزايدة، ويمكن أن يكون هذا الإقرار لشخص واحد، أو لعدة أشخاص يتقاسمون فيما بينهم محل البيع[1].

2. آثار البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير

إذا قرر المشتري أنه اشترى للغير، وقعت الصفقة لهذا الغير كما سبق القول، واعتبر أنه هو المشتري مباشرة من البائع، وأن المشتري الظاهر لم يكن إلا وكيلا عنه، وتدفع الرسوم مرة واحدة لأنه لا يوجد إلا بيع واحد[2].

وبالتالي يكتسب الشخص الذي أعلن اسمه جميع حقوق المشتري ويمكنه المطالبة بها مباشرة، فيجوز له أن يطالب البائع بنقل ملكية المبيع إليه وبتسليمه إياه، وله أن يرجع عليه مباشرة بضمان الاستحقاق والعيوب الخفية، وبجميع الحقوق الناجمة عن هذا البيع .

كما يتحمل الشخص الذي أعلن اسمه جمع التزامات المشتري، حيث يمكن للبائع أن يطالبه مباشرة بالثمن والفوائد والمصروفات، وليس للبائع أن يرجع على المشتري الظاهر بشيء من ذلك، وإذا كان هذا الأخير قد دفع الثمن للبائع عند التعاقد، وجب على المشتري الحقيقي أن يرده للمشتري الظاهر.

ويمكن أن يلتزم المشتري الظاهر شخصيا بدفع الثمن للبائع، ويعتبر في هذه الحالة كفيلا للمشتري بالثمن، ولا تعارض بين صفته ككفيل وصفته كنائب في الشراء، فالوكيل بالشراء قد يكون كفيلا بالثمن للموكل[3].

ويترتب على أن البيع يعتبر صادرا مباشرة من البائع إلى المشتري الحقيقي، وأن المشتري الظاهر يعتبر وكيلا بالشراء عن المشتري الحقيقي، أنه إذا[4] أخذ أحد دائني المشتري الظاهر اختصاصا على العقار المبيع خلال المدة السابقة على التقرير بالشراء، سقط حق الاختصاص هذا لوقوعه على عقار غير مملوك للمدين،وأنه إذا رتب المشتري الظاهر بنفسه حقوقا عينية أو تكاليف، كرهن أو حق ارتفاق أو حق انتفاع، فهذا يعتبر تنازلا ضمنيا منه عن حقه في التقرير بالشراء عن الغير وتستقر الصفقة له، وإذا أخذ شفيع العقار

[1]le D E de la pratique notariale comme déclaration de commande, http //www.cridum.fr, consulté le :26/06/2019.

[2] Cour de cassation, civile, Chambre commerciale, 11 mars 2014, 13-12.469, Publié au bulletin.

[3]السنهوري، المرجع السابق، ص.188.

المبيع بالشفعة، لم يؤثر في الأخذ بها أن تستقر الصفقة للمشتري الظاهر أو أن يقرر هذا أنه اشترى لشخص آخر، ففي الحالتين تصح الشفعة لأن العبرة فيها بالعقار المشفوع فيه وليس بشخص المشتري.

3. حالة تقرير الراسي عليه المزاد الشراء عن الغير

هنالك صورة خاصة للبيع مع التقرير بالشراء عن الغير، هي حالة تقرير الراسي عليه المزاد الشراء عن الغير، وقد أوردتها بعض التقنينات كقانون المرافعات المصري وقانون الضرائب الفرنسي[1]، ويشترط في هذه الحالة توافر الشروط التالية:

أ. لا يشترط في من يتقدم للمزايدة أن يشتري مع الاحتفاظ بحقه في التقرير بالشراء عن الغير، ولا يشترط أن يرد الاحتفاظ بهذا الحق في قائمة شروط البيع، لأن هذا الحق يقره القانون لكل راسي عليه المزاد في البيع الجبري دون أي شرط خاص به.

ب .المدة التي يجب فيها التقرير بالشراء عن الغير محددة في القانون، وهي ثلاثة أيام من يوم وقوع البيع ورسو المزاد على المشتري.

ج . التقرير بالشراء عن الغير في هذه الحالة له شكل خاص اشترطه القانون ، فيجب أن يكون بتقرير في قلم كتابة المحكمة، ومن ثم لا يجوز أن يكون بإخطار حتى ولو كان مكتوبا أو مسجلا أو على يد محضر قضائي، فإن لم يكن بتقرير في قلم كتاب المحكمة، فإنه لا ي أي أثر .

[1] المادة 670 من قانون المرافعات المصري :" يجوز للراسي عليه المزاد أن يقرر في قلم كتاب المحكمة، قبل انقضاء ثلاثة الأيام التالية ليوم البيع أنه اشترى بالتوكيل عن شخص معين، إذا وافقه على ذلك كل من الموكل والكفيل عند الاقتضاء، وبهذا يبرأ الوكيل وتعتبر الكفالة عن الموكل".

Article 676 du code général des impôts français :
"En ce qui concerne les mutations et conventions affectées d'une condition suspensive, le régime fiscal applicable et les valeurs imposables sont déterminés en se plaçant à la date de la réalisation de la condition.

Toutefois, lorsqu'elle ne tient pas lieu des droits d'enregistrement, la taxe de publicité foncière est perçue sur l'acte conditionnel d'après le régime applicable à la date à laquelle la formalité de publicité foncière est requise. Les valeurs imposables sont déterminées en se plaçant à la date de l'acte".

د- وأخيرا يشترط في الموكل ألا يكون من الأشخاص الممنوعين من التقدم للمزايدة أي الشراء، وهم الأشخاص الذين ذكرتم المواد 402 و403 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، على سبيل الحصر[1].

فإذا ما توافرت هذه الشروط تحقق البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير، طبقا للأحكام التي تم التطرق إليها، أما إذا لم يقر الراسي عليه المزاد في قلم كتابة المحكمة خلال الثلاثة أيام التالية لرسو المزاد أنه اشترى بالتوكيل عن شخص معين، اعتبر هو الراسي عليه المزاد ، ووقعت الصفقة مباشرة له ، واكتسب كل حقوق الراسي عليه المزاد وتحمل كل التزاماته[2].

خاتمة

يحقق البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير عدة فوائد عملية، عندما يسمح بإبرام عقود لحساب أشخاص قد تكون لهم مصلحة في إخفاء أسماءهم عند التعاقد، وهو بذلك يحقق مزايا نظام الاسم المستعار، دون أن يصطحب الصفقة نقل آثار العقد من الاسم المستعار إلى المشتري الحقيقي بتصرف جديد.

وهو يعتبر الحل الأمثل للسماسرة الذين يمتهنون الشراء من أجل إعادة البيع، حيث لا يضطر السمسار إلى إبرام عقد بيع جديد ولا إلى دفع رسوم جديدة، عندما يعيد بيع الشيء الذي اشتراه عن طريق البيع مع حق التقرير بالشراء عن الغير.

وبالرغم من صلاحية هذا البيع في حل العديد من الإشكالات أو الصعوبات التي يمكن أن تواجه الأشخاص في معاملاتهم اليومية، ومن بساطة إجراءاته وسهولتها وانخفاض تكاليفه، باعتبار أن البيع مع

---

[1] تنص المادة 402 ما يلي: "لا يجوز للقضاة و لا للمدافعين القضائيين ولا للمحامين و لا الموثقين 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 يباشرون أعمالهم في دائرتها، وإلا كان البيع باطلا".

المادة 403:" لا يجوز للمحامين كانوا هم ولا للمدافعين القضائيين أن يتعاملوا مع موكليهم في الحقوق المتنازع فيها سواء كان التعامل بأسمائهم أو بأسماء مستعارة، إذا الذين تولوا الدفاع عنها، وإلا كانت المعاملة باطلة ".

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.19.

حق التقرير بالشراء عن الغير، تصرفا واحدا، أي بيعا واحدا، تدفع مصاريفه مرة واحدة، إلا أن الملاحظ هو عزوف الأفراد عن اللجوء إليه، وهذا يرجع أساسا إلى جهل الأفراد به من جهة، وإلى عدم قبول البائع لاحتفاظ المشتري بحق التقرير، في الكثير من الحالات من جهة أخرى.

وبما أن اللجوء إلى هذا البيع لا يعني أبد توافر سوء النية أو قصد الخداع لدى أحد الطرفين، وخاصة بالنسبة إلى البائع، الذي قبل مسبقا أن يحتفظ المشتري بحقه في الحلول، فإننا ندعو من هذا المنبر إلى تقنين هذا النوع من البيوع وإحاطته بنصوص تقره وتأطره، فعندما يتعلق الأمر بنص قانوني ينص صراحة على إمكانية تعيين مشتري ثاني من قبل المشتري الأول خلال أجل معين، تختفي مخاوف البائع ويتأكد بأن لا أحد يريد خداعه، بما أن التشريع الساري المفعول، ينص على ذلك.

ومن هذا المنبر ندعو إلى تقنين هذا النوع من البيوع وإحاطته بنصوص تقره وتأطره، فعندما يتعلق الأمر بنص قانوني ينص صراحة على إمكانية تعيين مشتري ثاني من قبل المشتري الأول خلال أجل معين، تختفي مخاوف البائع ويتأكد بأن لا أحد يريد خداعه، بما أن التشريع الساري المفعول، ينص على ذلك.

قائمــة المراجــع

المؤلفات:

. عبد الرزاق أحمد السنهوري، (2000) ، الوسيط في شرح القانون المدني، البيع والمقايضة، ج.4، ط.03، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان.

. عاطف الشواربي، عمرو الشواربي،(2010)، البطلان المدني الإجرائي والموضوعي، المكتب الجامعي الحديث، مصر.

. سامي عبد الله، (2004)، نظرية الصورية في القانون المدني، دراسة مقارنة، بيروت، لبنان.

. سليمان مرقس، (1968)، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد البيع، مطبعة النهضة الجديدة، مصر.

. جمال مرسي بدر، (1959)، دراسات في النظرية العامة للنيابة، مطبعة جامعة الإسكندرية، مصر.

. عبد العزير المرسي، (1999)، التعاقد باسم مستعار، دار النهضة العربية، مصر.

. محمود جمال زكي، (1978)، الوجيز في نظرية الالتزامات، الطبعة الثالثة، مصر.

. مركز المحامي المحترف، (2010)، الجوانب العلمية في الصورية النسبية والمطلقة، تطبيقا على عقد البيع كأهم العقود التي تشكو الصورية، دار القانون للإصدارات القانونية، مصر.

القوانين:

. الأمر رقم 75/ 58 المؤرخ في 20 رمضان1395 الموافق لـ 26 سبتمبر1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.الجريدة الرسمية لسنة 197، العدد 78.

. القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 جوان 2005 المعدل والمتمم للقانون المدني الجزائري.

. القانون المدني المصري.

المعاجم:

. معجم المعاني الجامع، قاموس عربي عربي.

Les livres :

-Michel dagot, (1965), la simulation en droit prive, librairie générale de droit et de jurisprudence, paris.

Les codes :

- le Code Générale des Impôts français, Edition 2015,complété par les dispositions des Lois de Finances 2005 à 2014

Les sites internet :

-Gille Carnoy, Election de command, http//www.gilescarnoy.be, consulté le :12/03/2020.

-vente avec déclaration de commande:(04/02/2004),http //www.actualistedroitbelge.be, consulté le :08/01/2019.

-vente avec déclaration de commande,(01/12/2008), http //www.cravatedenotaire,com, consulté le :10/06/2020.

-le D E de la pratique notariale comme déclaration de commande, http //www.cridum.fr, consulté :26/06/2221.

-la déclaration de commande pour celui qui veut acheter anonymement, http //www.livios.be,consulté le : 09/11/2020.

-qu'est-ce qu'une déclaration de commande ?,(26/05/2004), http //www.onb, consulté le :20/09/2021.

Les annexes :

- Arrêtait de la Cour de cassation française, civile, Chambre commerciale, 11 mars 2014, Publié au bulletin.