



Tikrit University Journal for Rights

Journal Homepage : <http://tujr.tu.edu.iq/index.php/t>

## The legal framework for house swaps (a comparative study)

Assistant.Dr. Karrar Maher Kadhim Al-Maqsousi

College of Law, University of Wasit, Wasit, Iraq

[karrar200@uowasit.edu.iq](mailto:karrar200@uowasit.edu.iq)

### Article info.

#### Article history:

- Received 22 March 2025
- Accepted 5 April 2025
- Available online 1 December 2025

#### Keywords:

- House exchanges
- Title deeds
- Swap contracts
- Temporary leases

**Abstract:** their homes, usually for tourism or short-term housing purposes, without transferring ownership. In France, it is generally governed by the French Civil Code, particularly the provisions on leases (Article 1708 et seq.) or loans for use if no payment is involved, subject to strict municipal restrictions under the *Construction and Housing Code*, as well as tax risks and liability for damages. In Egypt, Law No. 131 of 1948 (Civil Code) applies, classifying the arrangement as a lease or a loan for use, with specific administrative and security requirements for hosting foreigners, under the regulations of the Ministry of Tourism and the Ministry of Interior, in addition to civil liability rules. In Iraq, there is no specific legislation, and the arrangement is interpreted under Civil Code No. 40 of 1951 as either a lease or a loan for use, while complying with municipal and security restrictions. Despite legal and administrative risks, the parties enjoy fundamental rights, including temporary use, property safety guarantees, and protection against disturbance.

## التنظيم القانوني لتبادل المنازل (دراسة مقارنة)

م.د. كرار ماهر كاظم المقصوسي

كلية القانون، جامعة واسط، واسط، العراق

[karrar200@uowasit.edu.iq](mailto:karrar200@uowasit.edu.iq)

### معلومات البحث :

**الخلاصة:** يُعدُّ تبادلُ المنازل (Home Exchange) آليَّةً تعاقديةً تقومُ على منحِ طرفينِ حقَّ الانتفاعِ المؤقتِ بمساكنهما، غالباً لأغراضٍ سياحيَّةٍ أو سكنيةٍ قصيرةِ المدَّة، دونَ نقلِ الملكيةِّ. وفي فرنسا، يخضعُ هذا النوعُ من التبادلِ - في الغالبِ - لأحكامِ القانونِ المدنيِّ الفرنسيِّ، ولا سيَّما الموادِّ المتعلِّقةِ بالإيجارِ أو العاريةِ إذا كانَ بلا مقابلٍ، معَ مراعاةِ القيودِ البلديةِ الصَّارمةِ المنصوصِ عليها في قانونِ البناءِ والإسكانِ، فضلاً عن المخاطرِ الصَّريبيَّةِ، ومسؤوليَّةِ التَّعويضِ عن الأضرارِ.

### تواريخ البحث:

- الاستلام: ٢٢ / آذار / ٢٠٢٥  
- القبول: ٥ / نيسان / ٢٠٢٥  
- النشر المباشر: ١ / كانون الأول / ٢٠٢٥

### الكلمات المفتاحية :

- تبادل المنازل

- عقود الملكية

- عقود المقايضة

- عقود الإيجار المؤقت

أمَّا في مصر، فإنَّ القانونَ المدنيَّ رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ يُنظِّمُ هذه المعاملةَ من خلالِ تكييفها كإيجارٍ أو عاريةٍ، معَ وجودِ متطلِّباتٍ إداريةٍ وأمنيَّةٍ خاصَّةٍ عندَ استضافةِ الأجنبيِّ، طبقاً للوائحِ وزارةِ السَّياحةِ ووزارةِ الدَّاخليَّةِ، إلى جانبِ أحكامِ المسؤوليةِّ المدنيَّةِ.

وفي العراق، لا يوجدُ نصُّ خاصُّ ينظِّمُ تبادلَ المنازلِ، ويُصارُ إلى تكييفه وفق أحكامِ القانونِ المدنيِّ رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١، سواءً باعتباره إيجاراً أو عاريةً، معَ الالتزامِ بالقيودِ البلديةِ والأمنيَّةِ المفروضةِ.

وعلى الرِّغمِ من المخاطرِ المرتبطةِ بالتَّكليفِ القانونيِّ والقيودِ الإداريةِ، فإنَّ الأطرافَ يتمتَّعونَ بحقوقٍ أساسيةٍ، أبرزها حقُّ الانتفاعِ المؤقتِ، وضمأنُ سلامةِ العينِ، وحمايتها من أيِّ تعرُّضٍ أو اعتداءٍ.

© ٢٠٢٣, كلية القانون، جامعة تكريت

### المقدمة : أولاً: موضوعُ البحث:

يُعدُّ تبادلُ المنازلِ من الظواهرِ الحديثةِ نسبياً في سوقِ التَّعاملاتِ العقاريَّةِ على المستوىِ الدوليِّ، إذ يقومُ مالكانِ أو شاغلانِ قانونيَّانِ لعقارينِ، في دولتينِ مختلفتينِ أو داخلَ الدَّولةِ الواحدةِ، بتبادلِ حقِّ الانتفاعِ أو الإقامةِ لفترةٍ زمنيَّةٍ محدَّدةٍ، غالباً لأغراضٍ سياحيَّةٍ أو سكنيةٍ مؤقتةٍ، دونَ انتقالِ ملكيَّةِ العينِ. وقد تطوَّرتْ هذا النَّظامُ في العقودِ الأخيرةِ نتيجةً للعولمةِ وتنامي منصاتِ الوساطةِ الإلكترونيَّةِ، ممَّا أفرزَ

تحديات قانونية متشابهة تتعلق بمدى توافقه مع التشريعات المدنية واللوائح العقارية والضوابط الإدارية في كل دولة.

وفي فرنسا، يُنظر إلى تبادل المنازل ضمن الإطار الأوسع لعقود الانتفاع أو الإيجار قصير المدّة، ويخضع - من حيث المبدأ - لقواعد القانون المدني الفرنسي (Code civil)، مع مراعاة الضوابط البلدية الخاصة بالإيجارات السياحية، ولا سيما في المدن الكبرى مثل باريس، حيث يفرض المشرع المحلي قيودًا تهدف إلى حماية السوق العقارية من التضيق على الإيجار الدائم للسكان، كما برز دور منصات الوساطة الرقمية في دفع المشرع الفرنسي إلى تطوير آليات تنظيمية خاصة بالمعاملات العقارية عبر الإنترنت.

أما في مصر، فإن الإطار القانوني لتبادل المنازل يتقاطع مع أحكام الإجارة الواردة في القانون المدني المصري، فضلًا عن الضوابط الإدارية المتعلقة بالتراخيص البلدية والاشتراطات الأمنية، لا سيما عند التعامل مع أطراف أجنبية أو في المناطق السياحية. ويُشير هذا النظام إشكاليات تتعلق بإثبات العقد وطبيعته القانونية، وما إذا كان يُعدّ عقد إيجار مُعوّض أو تبادل منفعة من طبيعة خاصة، وهو ما ينعكس على مسائل الضمانات والالتزامات المتبادلة.

وفي العراق، ورغم حداثة الفكرة نسبيًا، فإن أسسها يمكن أن تُستمد من أحكام القانون المدني العراقي المتعلقة بالإجارة والعارية، مع خضوعها للوائح المحلية المنظمة لاستخدام العقارات، ولا سيما في المدن التي تشهد نشاطًا سياحيًا أو استثماريًا. وتظل الإشكالية الكبرى هنا في غياب تنظيم صريح لتبادل المنازل كآلية تعاقدية مستقلة، مما يدفع الممارسين إلى تكييفها ضمن العقود التقليدية، مع مراعاة خصوصية البيئة القانونية والاجتماعية العراقية.

وتأسيسًا على ذلك، فإن دراسة النظام القانوني لتبادل المنازل في هذه الدول تكتسب أهمية نظرية وعملية، إذ تُبرز كيفية استيعاب التشريعات الوطنية لظاهرة عقارية عابرة للحدود، وتوضّح التباينات في أسلوب المشرع في الموازنة بين حُرّيّة التعاقد ومتطلبات النظام العام العقاري. كما تُسهّم هذه المقارنة في الكشف عن الثغرات التشريعية والفرص الممكنة لتطوير الأطر القانونية، بما يحقّق حماية حقوق الأطراف ويضمن انسجام المعاملة مع القواعد العامة للعقود والملكية.

### ثانياً: أهمية البحث:

يُعدُّ تبادلُ المنازلِ نمطاً من أنماطِ الإقامةِ البديلةِ، يقومُ على اتِّفاقٍ مُتبادلٍ بينَ مالكي عقاراتٍ للسَّكنِ في مكانٍ الآخِرِ لفترةٍ محدَّدةٍ دونَ تبادلٍ ماليٍّ مباشرٍ. وتكمنُ أهميَّةُ بحثِ الإطارِ القانونيِّ لهذا النوعِ من التَّبادلِ في العراقِ في سببِينِ رئيسيِّين:

أ) غيابُ نصوصٍ صريحةٍ تُنظِّمُ مثلَ هذه الصِّغِ التَّعاقديةِ وتداخلها مع أحكامِ الملكيةِّ والإيجارِ.

ب) ظهورُ ممارساتٍ تبادليَّةٍ أو «مقايضاتٍ» سكنيَّةٍ في السِّياقاتِ المحليَّةِ، ممَّا يستدعي دراسةً قانونيَّةً تُسهِّمُ في تحويلِ هذه الممارسةِ إلى آليَّاتٍ آمنةٍ قانونيًّا.

### ثالثاً: مشكلةُ البحث:

تنثُرُ المشكلةُ الرِّئيسةُ للبحثِ في غيابِ تنظيمٍ تشريعيٍّ خاصٍّ بتبادلِ المنازلِ في القانونِ المدنيِّ العراقيِّ، ممَّا يفرضُ تكييفه على عقودٍ أُخرى، كعقدِ البيعِ أو المعاوضةِ أو الإيجارِ أو الإعارةِ.

### تساؤلاتُ البحث:

- ١- ما الإطارُ القانونيُّ العامُّ الذي يُنظِّمُ الملكيةَّ والعقودَ ونقلَ حقِّ الاستعمالِ في العراقِ؟
- ٢- هل تدرجُ عمليَّةُ تبادلِ المنازلِ تحتَ عقودِ المقايضةِ أم الإيجارِ المؤقتِ أم عقدٍ خاصٍّ مستقلٍّ؟ وما الآثارُ القانونيَّةُ المترتبةُ على كلِّ تكييفٍ؟
- ٣- ما إجراءاتُ حمايةِ صاحبِ الملكيةِّ والمستأجرِ أو المستفيدِ من المنزلِ، ولا سيَّما فيما يتعلَّقُ بمسؤوليَّةِ الأضرارِ، والضَّمانِ، وإثباتِ الملكيةِّ، والتَّسجيلِ؟
- ٤- هل توجدُ نصوصٌ أو ممارساتٌ إداريَّةٌ أو قضائيَّةٌ أو تشريعاتٌ إقليميَّةٌ - مثل إقليمِ كُردستانِ - تُنظِّمُ الجوانبَ المتعلِّقةَ بالسَّكنِ المؤقتِ أو تبادلِ المنازلِ؟
- ٥- ما التَّوصياتُ التشريعيَّةُ أو العقديَّةُ المطلوبةُ لتنظيمِ هذه الظَّاهرةِ بما يوفِّرُ الأمانَ القانونيَّ للطَّرفينِ؟

### رابعاً: أهدافُ البحث:

- ١- تحديُّ الطَّبيعةِ القانونيَّةِ لعقدِ تبادلِ المنازلِ.

٢- بيان الأحكام والشروط الشكلية والموضوعية التي تحكمه.

٣- استعراض مواقف التشريعات المقارنة في هذا المجال.

٤- اقتراح حلول تشريعية ونماذج عقود نموذجية تضبط الحقوق والالتزامات المتبادلة بين الأطراف.

#### خامساً: منهجية البحث:

يتبع هذا البحث المنهج التحليلي في دراسة نصوص القانون العراقي، ولا سيما القانون المدني رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ وتعديلاته، وقوانين التسجيل العقاري، فضلاً عن التشريعات الوطنية ذات الصلة، والفتاوى القضائية والتطبيقية الصادرة في هذا المجال. كما يعتمد البحث المقارنة القانونية من خلال تحليل بعض التجارب التشريعية الدولية التي تنظم السكن المؤقت أو تبادل المنازل، سواء في إطار النماذج العقدية أو تنظيمات السياحة قصيرة الأمد.

#### سادساً: هيكلية البحث.

يتكوّن البحث من مبحثين رئيسيين على النحو الآتي:

المبحث الأول: الإطار القانوني لظاهرة تبادل المنازل.

المطلب الأول: مفهوم ظاهرة تبادل المنازل وما يرتبط بها من مصطلحات عقدية.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لظاهرة تبادل المنازل.

المبحث الثاني: المخاطر القانونية الناجمة عن تبادل المنازل وسبل الحماية.

المطلب الأول: المخاطر القانونية لظاهرة تبادل المنازل.

المطلب الثاني: الحماية القانونية من مخاطر تبادل المنازل.

## المبحث الأول

### الإطار القانوني لظاهرة تبادل المنازل

#### تمهيدٌ وتقسيمٌ:

في العقود الأخيرة برزت ظاهرة تبادل المنازل كإحدى صور التعاقدات غير التقليدية التي تجاوزت الحدود الجغرافية، مدفوعةً بعوامل العولمة وانتشار المنصات الرقمية التي تتيح للأفراد تنظيم إقامات متبادلة دون اللجوء إلى الوسطاء التقليديين في السوق العقارية.

وتقوم هذه الظاهرة على مبدأ منح طرفين أو أكثر حق الانتفاع المؤقت بمساكنهم خلال مدة محددة، غالباً لأغراض سياحية أو سكنية قصيرة الأجل، دون أن يترتب على ذلك نقل الملكية أو إنشاء حق عيني دائم. ورغم بساطة الفكرة في ظاهرها، فإنها تثير تساؤلات قانونية جوهرية تتعلق بتكييفها العقدي، وحدود حرية الأطراف في تنظيمها، وعلاقتها بالأنظمة العامة العقارية، فضلاً عن القيود الإدارية والأمنية التي قد تفرضها التشريعات الوطنية.

ومن هنا تبرز أهمية تناول الإطار القانوني لهذه الظاهرة في سياقات تشريعية متنوعة، مثل فرنسا ومصر والعراق، لما تمثله هذه النظم من تباين في المنطلقات القانونية والتشريعية، وما تعكسه من اختلاف في الموازنة بين حرية التعاقد ومتطلبات حماية السوق العقارية وضمان الأمن العام.

وسيكون هذا المبحث مدخلاً لتحليل القواعد القانونية التي تحكم تبادل المنازل في هذه الدول، من خلال الوقوف على النصوص التشريعية، واللوائح التنظيمية، والاجتهادات القضائية ذات الصلة، وصولاً إلى إبراز أوجه الاتفاق والاختلاف التي تميز كل نظام قانوني.

وعليه، سنبحث ذلك في المطلبين الآتيين:

- **المطلب الأول:** مفهوم ظاهرة تبادل المنازل وما يرتبط بها من مصطلحات عقدية.
- **المطلب الثاني:** الطبيعة القانونية لظاهرة تبادل المنازل.

## المطلب الأول

### مفهوم ظاهرة تبادل المنازل وما يرتبط بها من مصطلحات عقديّة

تعدُّ ظاهرة تبادل المنازل صيغةً تعاقديةً تقوم على اتّفاقٍ بين طرفين أو أكثر على تبادل حقّ استعمال كلٍّ منهما لمنزله مع الآخر، لمدةً زمنيةً محدّدة، دونَ مقابلٍ ماليٍّ مباشرٍ. وقد يأخذ هذا التّبادل شكلَ الإجارة السّياحية أو الإقامة المؤقتة، أو حتّى التّبادل الدائم في بعض الحالات. وتختلف هذه الممارسة في تنظيمها القانوني من نظامٍ إلى آخر، فقد تكونُ مؤطّرةً ومنظّمةً بنصوصٍ قانونيةٍ خاصّةٍ في بعض النّشريات، بينما تندرج في نظمٍ أخرى تحت القواعد العامّة للعقود، ممّا يجعلُ الإطار القانوني الحاكم لها متنوعًا باختلاف البلدان<sup>(١)</sup>.

### أولاً: الملكية:

تعدُّ الملكية في الفقه القانوني حقًا جامعًا مانعًا، يُخوّل صاحبه سلطةً استعمال الشيء واستغلاله والتصرّف فيه في حدود القانون<sup>(٢)</sup>.

ففي فرنسا، نصّت المادّة (٥٤٤) من القانون المدني الفرنسي على أنّ الملكية هي الحقّ في التّمثّل والتصرّف بالأشياء بأكثر الطرق إطلاقًا، بشرط ألاّ يستعمل هذا الحقّ استعمالًا يحرّمه القانون أو اللوائح<sup>(٣)</sup>.

وقد قضت محكمة النقض الفرنسيّة بشأن قوّة الالتزام في الوعد الأحاديّ بالبيع (**promesse unilatérale de vente**) بعدّة قراراتٍ أكّدت فيها أنّ الوعد الأحاديّ قد يُنشئ التزامًا نهائيًا على الموعّد ببيع العقار بمجرد إبرامه، فلا يحقّ له الرجوع عنه قبل انقضاء أجل الخيار ما لم ينصّ العقد

(١) UNWTO, *International Recommendations for Tourism Statistics 2008*, United Nations, New York, 2010, p. 57.

وانظر أيضًا: القانون المدني الفرنسي، المادّة ١٧٠٢؛ القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨، المواد ٤٨٠-٤٨٦؛ القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١، المواد ٥٣٥-٥٤٢.

(٢) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - حق الملكية، ج٨، دار النهضة العربيّة، القاهرة، ١٩٦٨، ص٥.

(٣) Code civil français, art. 544

على خلاف ذلك. كما تناولت المحكمة آثار الشروط المعلقة وركن الإشهار والتسجيل في حالات معينة. ويظهر هذا الاتجاه أن شكل «القبليّة» أو «الوعد» قد يؤثّر فعلياً في نشوء التزامات ملكيّة مستقبلية<sup>(١)</sup>.

كذلك قضت المحاكم الفرنسيّة في شأن ضمان العيوب الخفية في بيع العقار (vice caché) بتطبيق النصوص الخاصّة بالضمان، وقرّرت مسؤوليّة البائع متى ثبت أن العيب كان كامناً يجعل الشيء غير صالح للغرض المقصود أو يُنقص من نفعه بحيث لو علم به المشتري لامتنع عن الشراء أو دفع ثمنًا أقلّ. كما صدرت أحكام حديثة تناولت مدى امتداد الضمان في سلسلة التعاقدات ونقل الحق إلى المتعاقد اللاحق، وهو مبدأ جوهرية في منازعات عقود الملكيّة المتعلقة ببيع العقار<sup>(٢)</sup>.

وفي مصر، نصّت المادّة (٨٠٢) من القانون المدني المصري رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨ على أن الملكيّة هي سلطة المالك في أن يستعمل الشيء ويستغلّه ويتصرّف فيه في حدود القانون<sup>(٣)</sup>.

وقد استقرّ قضاء محكمة النقض المصريّة على أن عناصر ضمان العيب الخفيّ في المبيع تتمثّل في كون العيب كامناً في عين المبيع وقت التسليم، وأن يكون من شأنه أن يقلّل من قيمة الشيء أو يمنع الانتفاع به وفقاً للغرض المقصود، وأن يكون خفياً بحيث لا يمكن اكتشافه بالفحص العادي<sup>(٤)</sup>. كما قرّرت المحكمة أن دعوى ضمان العيوب الخفية تسقط بمضيّ سنة من تاريخ تسلّم المبيع ما لم يثبت غشّ البائع، وفي هذه الحالة تمتدّ المدّة - بحسب بعض التّفايسير - إلى خمس عشرة سنة.

---

(1) Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 16 mars 2022, 21-10.189, Inédit

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000045421943?utm>

(2) Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 6 décembre 2018, 18-10.250,

Inédit <https://www.teynier.fr/la-garantie-des-vides-caches-transmise-au-sous-acquereur-de-la-chose-vendue-peut-etre-opposee-au-vendeur-initi>

(3) القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨، المادّة ٨٠٢.

(4) الطعن ١٦٥١ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٣ / ١٠ / ٢٠١٢ مكتب فني ٦٣ ق ١٦٧ ص ١٠٥٦.

<https://ahmedazimelgameel.blogspot.com/2016/09/1651-68-13-10>

ويُعدُّ هذا المبدأ محوريًّا في دعاوى عقود بيع العقار، إذ تميّز محكمة النّقض بين دعاوى فسخ العقد لعدم تنفيذ التزامات البائع، ودعاوى الضمان عن العيوب الخفية، وتضع لكلٍ منهما عناصره وإثباتاته الخاصة؛ وهو ما يُؤثّر تأثيرًا جوهريًّا في منازعات الملكية المتعلقة ببيع العقارات<sup>(١)</sup>.

أمّا في العراق، فقد جاءت المادة (١٠٤٨) من القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ بذات المضمون تقريبًا، مؤكّدة أنّ للمالك حقّ التصرف المطلق في ملكه ما لم يرد نصّ يقيدُه<sup>(٢)</sup>.

وقد تبنت محاكم التمييز في العراق مبدأ جوهريًّا مفاده أنّ عقود بيع العقار من العقود الشكلية التي لا تنتقل بمقتضاها الملكية إلاّ بإتمام الشكلية القانونية والتسجيل في دوائر الطابو (التسجيل العقاري). وعليه، فإنّ العقود المدنية بين الأطراف التي لم تُسجّل لا تُكسب صاحبها الحقّ المحميّ قانونًا في نقل الملكية دون إجراءات التسجيل، وقد أقرت محكمة التمييز ذلك في قرارات حملت أرقامًا وقضايا تتعلق بأثار عدم التسجيل، وهو مبدأ جوهريّ لفهم منازعات الملكية في العراق<sup>(٣)</sup>.

كما قضت محاكم التمييز في دعاوى التعويض أو إبطال العقود العقارية غير المكتملة الشكلية بأنّ الدعوى تخضع لأحكام المادة المدنية ذات الصلة، وأنّ المتضرر قد يطالب بالتعويض أو بردّ ما دفعه بدلًا من الاعتراف بنقل الملكية، ممّا يؤكّد أنّ الحماية العملية للمشتري المرتكزة على التسجيل قوية في القضاء العراقي<sup>(٤)</sup>.

ولعلّ هذا الإطار يجعل الملكية في الأنظمة الثلاثة ذات طبيعة مطلقة، غير أنّها مقيدة بالقيود القانونية المتعلقة بالمصلحة العامة أو بحقوق الغير.

## ثانيًا: المقايضة:

(١) موقع محكمة النّقض المصرية

[https://www.cc.gov.eg/?utm\\_source](https://www.cc.gov.eg/?utm_source)

(٢) القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١، المادة ١٠٤٨.

(٣) حكم محكمة التمييز العراقية رقم ٢٨٩٧، العقد الباطل، ٢٠١٠ صدر القرار بالاتفاق في ١٧/محرم/١٤٣٢هـ، الموافق ٢٠١٠/١٢/٢٣م.

<https://www.sirwanlawyer.com/index.php/342/01212/11/1167>

(٤) حكم محكمة التمييز العراقية رقم ٢٧٩٢، تعويض، ٢٠٠٨. صدر القرار بالاتفاق بتاريخ ١١/ ذي القعدة /١٤٢٧ هجرية، الموافق ليوم ٢٠٠٦/١٢/٣ ميلادية.

<https://www.sirwanlawyer.com/index.php/342/01212/11/203->

أما المقايضة، فهي عقد يلتزم فيه كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر ملكية شيء أو حق، مقابل نقل ملكية شيء أو حق آخر<sup>(١)</sup>.

وقد نصت المادة (١٧٠٢) من القانون المدني الفرنسي على أن أحكام البيع تنطبق على المقايضة فيما لا يتعارض مع طبيعتها<sup>(٢)</sup>. وتطبيقاً لذلك، فقد فتحت المحكمة باب تطبيق ضمان العيوب الخفية والعقوبة المدنية على عقد المقايضة بالشروط ذاتها الخاصة بالمبيع، بما في ذلك المقايضة بين العقارات أو بين الأصول غير النقدية<sup>(٣)</sup>.

وفي مصر، حددت المواد من (٤٨٠) إلى (٤٨٦) من القانون المدني أحكام المقايضة، وأكدت خضوعها - من حيث الآثار - لقواعد البيع مع مراعاة الفروق الجوهرية، مثل انعدام الثمن النقدي<sup>(٤)</sup>. وقد أجمعت محكمة النقض على أن "عقد المقايضة يسري عليه في الأصل أحكام البيع" باستثناء ما يخص الثمن، ويُعد كل طرف في المقايضة بائعاً لما يجب تسليمه، ومشترياً لما يستلمه<sup>(٥)</sup>.

كما أكدت المحكمة أن المقايضة قد تكون تبادل ملكية أو حق منفعة، وتطبق عليها التزامات البيع، ومنها نقل الملكية وضمان الخلو من العيوب، مع ضرورة اتخاذ إجراءات التسجيل إذا كان العقار محل المقايضة. وفي حال امتناع أحد الطرفين عن تسجيل النقل، يجوز للطرف الآخر اللجوء إلى دعوى صحة ونفاذ عقد المقايضة للحصول على اعتبار العقد كأنه قد سجل فعلياً<sup>(٦)</sup>.

---

(١) أحمد أبو الوفا، نظرية الالتزام في القانون المدني - مصادر الالتزام، ط٥، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠٠٦، ص ٤٢٧

(٢) Code civil français, art. 1702.

(٣) في القانون المدني المصري، نصت المادة (٤٨٥) مدني على أنه: "تسري على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة". وفي القانون المدني الفرنسي، نصت المادة (١٧٠٧) على أنه: "تخضع المقايضة لأحكام البيع، مع مراعاة ما تختلف فيه طبيعتها".

(٤) القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨، المواد ٤٨٠-٤٨٦.

(٥) tage.lawyeregypt.net

(٦) حكم محكمة النقض المصرية، الطعن رقم ٣١٩٣ لسنة ٦٦ قضائية جلسة ٢٠٠٨/١١/١٨.

وفي العراق، تناولت المواد من (٥٠٧) إلى (٥٤٢) من القانون المدني أحكام المقايضة، وأقرت أنها تُعامل كالبيع من حيث الآثار القانونية، غير أنها تتميز بكون العوضين فيها من طبيعة واحدة، سواء أكانا أشياء أم حقوقاً<sup>(١)</sup>.

وعلى الرغم من ندرة المصادر القضائية المفصلة حول المقايضة في العراق، فإن أحد قرارات محكمة الاستئناف قرّر أنّ المقايضة تُعدّ صورة من صور البيع؛ إذ نصّت المواد (٥٠٦) و(٥٠٧) و(٥٩٧) من القانون المدني على أنّ البيع هو تبادل ملكية عين بعين، ومن ثمّ تُطبّق على مثل هذه العقود أحكام البيع، بما في ذلك شرط تسجيل العقار المنقول. وقد رفضت المحكمة اعتبار المقايضة استثناءً من ذلك الإطار، وأمرت بإعادة الدعوى لتطبيق القواعد القانونية تطبيقاً صحيحاً<sup>(٢)</sup>.

### ثالثاً: الإيجار المؤقت:

يُعدّ الإيجار المؤقت من عقود الإيجار، غير أنّ مدّته تكون قصيرة نسبياً، وغالباً ما ترتبط بأغراض خاصة، كالسّياحة أو الإقامة الانتقالية<sup>(٣)</sup>.

وفي فرنسا، يخضع الإيجار المؤقت للقواعد العامة في الإيجار المنصوص عليها في المواد من (١٧٠٨) إلى (١٧٦٢) من القانون المدني الفرنسي، إلّا أنّ الإيجار السّياحي قصير الأمد قد يخضع لتنظيمات خاصة بموجب قانون البناء والإسكان الفرنسي وقرارات البلديات، ولا سيّما في المدن الكبرى التي تفرض شروط الترخيص والإبلاغ<sup>(٤)</sup>.

والواقع أنّه لا يوجد حكم قضائي صريح يتعلّق بالإيجار المؤقت في نتائج البحث المتوفرة، غير أنّه في سياق تنظيم الإيجارات قصيرة الأمد - مثل الإيجار السّياحي عبر منصات كـ (Airbnb) - برزت قرارات حديثة مهمّة؛ إذ قضت محكمة النقض الفرنسية (Cour de cassation) بأنّ تنظيم المدينة لتأجير العقارات لفترات قصيرة متوافق مع القانون الأوروبي، ويُعدّ معقولاً بهدف حماية السكن

(١) القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١، المادّة ٥٣٥-٥٤٢.

(٢) قرار محكمة استئناف بغداد / الرصافة الاتحاديّة (القرار رقم ١٣٢٦/م/٢٠١٢ - جلسة ٢٣/١٠/٢٠١٢).

(٣) محمد وحيد الدين سوار، شرح العقود المسماة - عقد الإيجار، ج ١، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، ٢٠١٢، ص

(٤) Code civil français, art. 1808- 1762.

الدائم للسُّكَّان، وقد تلا ذلك فرضُ غراماتٍ ضخمةٍ على شركاتٍ مثل (Airbnb) و (Booking) وغيرها، ممَّا يُعدُّ من أبرزِ السوابقِ العمليَّةِ في هذا المجال<sup>(١)</sup>.

وفي مصرَ، نظَّم القانونُ المدنيُّ أحكامَ الإيجارِ في الموادِّ من (٥٥٨) إلى (٦٤٩)، مع إمكانيةٍ تحديدِ مُدَّةٍ قصيرةٍ في العقدِ، بينما قد يخضعُ الإيجارُ المُفروشُ أو السِّياحيُّ لقوانينٍ خاصَّةٍ أو قراراتٍ وزاريةٍ، مثل أحكامِ قانونِ تنظيمِ المنشآتِ السِّياحيَّةِ والفندقيةِ رقم (٨) لسنة ٢٠٢٢<sup>(٢)</sup>.

وقد أقرَّت محكمةُ النَّقضِ في عدَّةِ قراراتٍ أنَّ عقدَ الإيجارِ الذي لم تُحدِّد له مُدَّةٌ، أو وُصِفَ بعباراتٍ مثل «مُدَّةٍ مُشاهرةٍ مفتوحةٍ»، يُعتبَرُ منعقدًا لفترةٍ دفعِ الأجرةِ، ويُنهي بانتهاءِ تلكِ الفترةِ إذا قامَ أحدُ الطَّرفينِ بالتَّنبيهِ، تطبيقًا لنصِّ المادَّةِ (٥٦٣) من القانونِ المدنيِّ<sup>(٣)</sup>. كما اعتبرتِ المحكمةُ أنَّ العقدَ الذي يتضمَّنُ شرطَ التَّجديدِ التلقائيِّ يُعدُّ غيرَ محدَّدِ المُدَّةِ، ويجبُ تطبيقُ نصِّ المادَّةِ (٥٦٣)، بما يمنحُ الطَّرفينِ حقَّ الإنهاءِ بعدَ التَّنبيهِ في المواعيدِ المُقرَّرةِ<sup>(٤)</sup>.

أمَّا في العراقِ، فقد تناولَ القانونُ المدنيُّ أحكامَ الإيجارِ في الموادِّ من (٧٢٢) إلى (٧٧٠)، وتركَ للطَّرفينِ حُرِّيَّةَ تحديدِ المُدَّةِ، وهو ما يُتيحُ إمكانيةً صياغةِ إيجاراتٍ مؤقتةٍ، مع التزامِ المستأجرِ برَدِّ العينِ المؤجَّرةِ عندَ انتهاءِ المُدَّةِ المُحدَّدةِ<sup>(٥)</sup>.

#### رابعًا: العقودُ غيرُ التَّقليديَّةِ:

تُعرَّفُ العقودُ غيرُ التَّقليديَّةِ بأنَّها تلكُ التي لا تنتمي مباشرةً إلى النَّماذجِ العقديَّةِ المُسمَّاةِ في القوانينِ، وإنَّما تستحدثُها الممارسةُ العمليَّةُ لتلبيةِ حاجاتٍ معيَّنةٍ، كعقودِ تبادلِ المنازلِ، أو عقودِ التَّمليكِ المؤقتِ، أو عقودِ المشاركةِ في المنفعةِ دونَ نقلِ المِلْكِيَّةِ<sup>(٦)</sup>.

(<sup>1</sup>) Le combat judiciaire de Paris contre les locations touristiques illégales commence à payer

[https://www.reddit.com/r/paris/comments/uw85gg/le\\_combat\\_judiciaire\\_de\\_paris\\_contre\\_le](https://www.reddit.com/r/paris/comments/uw85gg/le_combat_judiciaire_de_paris_contre_le)

(<sup>2</sup>) القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨، المواد ٥٥٨-٦٤٩.

(<sup>3</sup>) الطعن رقم ١٢١٤٩ لسنة ٧٨، جلسة ٢٠٢١/١٢/٦.

(<sup>4</sup>) الطعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ قضائية، جلسة ١٩٩٤.

(<sup>5</sup>) القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١، المواد: ٧٧٠-٧٢٢.

وفي فرنسا، يُعزّ القانون المدني بحريّة التعاقد وفقاً للمادة (١١٠٢)، ممّا يُتيح ابتكار عقود غير مُسمّاة، شريطة ألا تُخالف النّظام العامّ أو الآداب<sup>(١)</sup>.

وقد تميّز قضاء محكمة النّقض الفرنسيّة (Cour de cassation) بالتّفريق بين العقود المُسمّاة والعقود غير المُسمّاة، مانحاً القاضي سلطة تكييف العقد وتأهيله قانونياً وفقاً لمضمونه الحقيقي. ويُعزّ الفقه والقضاء الفرنسيّ أنّهُ متى لم يتطابق عقدٌ معيّنٌ مع أيّ نموذجٍ مُسمّى في القانون، فإنّه يُعتبر عقداً غير مُسمّى، وتطبّق عليه القواعد العامّة لالتزامات الطرفين - من حيثُ حُسن النّيّة، والتّنفيد، والتّعويض عن الإخلال - ما لم تقتض خصوصيّة إضفاء أحكامٍ خاصّةٍ عليه.

وقد صدرت عدّة قراراتٍ لمحكمة النّقض توضحُ كيفيّة تأويلِ العقود وتطبيقِ أحكامِ عقود البيع أو الخدمات أو السّلع على العقود الجديدة متى كان ذلك ملائماً. كما أنّ القاعدة العمليّة في القانون الفرنسيّ تميلُ إلى قبول وجود «حقوق واقعيّة - قانونيّة» أو «حقوق منفعة» جديدة إذا اقتضتها الظروف الواقعيّة<sup>(٢)</sup>.

وفي مصر، نصّت المادة (١٤٧) من القانون المدنيّ على مبدأ سلطان الإرادة، وهو ما يُتيح للأطراف إبرام عقود غير مُسمّاة ضمن الحدود التي يرسمها القانون<sup>(٣)</sup>.

وقد اعتمد قضاء محكمة النّقض المصريّة على هذا المبدأ، مؤكّداً أنّ غياب تسمية العقد في القانون لا يمنع من إبرامه ولا من إلزام الطرفين به، متى تبيّن من أركانه أنّه يُنشئ التزامات قابلة للإنفاذ.

ويرى القضاء المصريّ أنّ القاضي متى استخلص من وقائع العقد خصائصه الواقعيّة، جاز له تكييفه، سواءً باعتباره عقداً معاوضياً غير مُسمّى، أو بتمييزه عن غيره كعقد العاريّة أو المقايضة أو الخدمات. وقد قبلت محكمة النّقض عقوداً «ابتكاريّة» متى توفّرت فيها عناصرُ العقد الرّئيسة -

---

(٦) سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني - مصادر الالتزام، ج ٢، ط ٧، دار الكتاب الحديث، القاهرة، ١٩٩٨، ص ٢٥

(١) Code civil français, art. 1102.

(٢) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 sept. 2016, n° [14-26953](#), FS-PB (rejet) : Defrénois flash 3 oct. 2016, n° 135t0, p. 1 ; Defrénois 15 nov. 2016, n° 124v4, p. 9, note Périnet-Marquet H.

<https://www.labase-lextenso.fr/defrenois/DEF124x4>

(٣) القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨، المادة ١٤٧.

الإيجاب، والقبول، والسبب، والمحل - وطبقت عليها القواعد العامة من حيث حسن النية، والتعويض، والحجية، كما ورد في عدد من الأحكام التي اعتبرت العقد غير مسمى وطبقت عليه أحكام المقايضة أو الالتزام التعويضي بحسب الوقائع<sup>(١)</sup>.

أما في العراق، فقد كرست المادة (٧٣) من القانون المدني هذا المبدأ، إذ منحت المتعاقدين الحق في إنشاء ما يشاؤون من عقود غير مسمّاة، شريطة ألا تتعارض مع النصوص الأمرة أو النظام العام أو الآداب العامة. وتعدّ هذه العقود وسيلة للتكيف مع متطلبات الحياة الاقتصادية والاجتماعية الحديثة، غير أنّها تثير أحياناً صعوبات في تحديد النظام القانوني المطبق عليها، ممّا يجعل دور القضاء والفقه أساسياً في إرساء ضوابطها<sup>(٢)</sup>.

وينتهج القضاء العراقي في ذلك مسلكاً عملياً واقعياً؛ فإذا خلا العقد من تطابق مع نموذج مسمى، عمدت المحاكم إلى تكيفه وفقاً لطبيعته الواقعية، وفرض القواعد العامة للعقود المدنية - كالالتزام التعويضي، وتنفيذ العهود، ونحوها. وقد أكدت محكمة التمييز في قرارات عدّة أنّ بعض التعهدات أو العقود التي لا تستوفي الشكلية اللازمة لنقل الملكية - كالعقود المتعلقة بنقل العقار دون تسجيل - يمكن تكيفها على أنّها التزام عقدي ملزم أو «عقد غير مسمى» يرتب حقوقاً وتعويضات للطرف المتضرر، مع بقاء أثر الشكلية في انتقال الملكية ذاتها.

وخلص الأمر، أنّ القضاء العراقي يعترف بالعقود الابتكارية وغير المسمّاة، ويُطبّق عليها أحكام القانون العام تطبيقاً عملياً، مع التشديد على وجوب مراعاة أثر الشكلية في العقود العقارية. وللاطلاع على مزيد من الاجتهادات القضائية العراقية، يُرجع إلى قرارات محكمة التمييز المنشورة وملخصات الأحكام القانونية المحلية التي تناولت قضايا تأهيل العقود وقبول التسجيل<sup>(٣)</sup>.

(١) الطعن ١٢٦٦ لسنة ٧٠ ق، جلسة ١٠ / ١ / ٢٠١٢ مكتب فني ٦٣ ق ١٣ ص ٩٩.

(٢) القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١، المادة ٧٣.

(٣) حكم محكمة التمييز الاتحادية رقم ٢٠٢٣ / حقوقية / ١٩٦٨ م، ضمن ملف قضاء محكمة التمييز لعام ١٩٧١.

## المطلب الثاني

### الطبيعة القانونية لظاهرة تبادل المنازل

يُعدُّ العقدُ في فرنسا شريعة المتعاقدين بموجب المادة (١١٠٣) من القانون المدني الفرنسي، ويجوزُ - تبعاً لذلك - إبرامُ اتفاقِ تبادلِ المنازلِ في صورةِ عقدِ مُقايضةٍ أو إعارَةٍ للاستعمالِ. والمقايضةُ، وفقاً للمادة (١٧٠٢) من القانون المدني الفرنسي، هي عقدٌ يلتزمُ فيه كلُّ من الطرفين أن يُعطيَ الآخرَ شيئاً مقابلَ شيءٍ آخرٍ؛ ومن ثمَّ، فإنَّ تبادلَ المنازلِ لمدةٍ محدَّدةٍ قد يندرجُ تحتَ هذا التوصيفِ إذا تحقَّقَ فيه تعادلُ المنفعةِ والالتزامِ، أمَّا إذا كان الهدفُ هو الاستعمالُ المؤقتَ دونَ نقلِ الملكيةِ أو المنفعةِ بعوضٍ، فإنَّه يُعدُّ إعارَةً للاستعمالِ، وهو عقدٌ يخولُ المستعيرَ الانتفاعَ بالشيءِ دونَ مقابلٍ مع التزامه بردهِ في نهايةِ المدَّةِ<sup>(١)</sup>.

ويخضعُ هذا النوعُ من التبادلِ - أيضاً - لضوابطٍ محلِّيَّةٍ إذا ارتبطَ بالسياحةِ أو الإيجارِ قصيرِ الأمدِ، إذ قد يتطلَّبُ إذنًا من البلديةِ طبقاً لقانونِ الإنشاءِ والتعميرِ الفرنسي، في حالِ استعمالِ المسكنِ لأغراضٍ تجاريَّةٍ أو تأجيرِيَّةٍ قصيرةِ الأجلِ، ولا سيَّما في المدنِ الكبرى مثل باريس<sup>(٢)</sup>.

أمَّا في مصرَ، فلا يوجدُ نصٌّ خاصٌّ ينظِّمُ تبادلَ المنازلِ، وإنَّما يخضعُ الأمرُ للقواعدِ العامَّةِ الواردةِ في القانونِ المدنيِّ المصريِّ رقم (١٣١) لسنة ١٩٤٨، ولا سيَّما أحكامُ المقايضةِ في الموادِّ من (٤٨٠ إلى ٤٨٦)، وأحكامُ الإيجارِ أو العاريةِ بحسبِ طبيعةِ الاتفاقِ. فإذا كان التبادلُ مقصوداً به نقلُ المنفعةِ بعوضٍ متبادلٍ، فإنَّه يُعدُّ من عقودِ المقايضةِ، أمَّا إذا كان الانتفاعُ متبادلاً بلا مقابلٍ، فهو أقربُ إلى عقدِ العاريةِ المنصوصِ عليه في الموادِّ من (٦٣٥ إلى ٦٤٦) من القانونِ المدنيِّ<sup>(٣)</sup>.

وفي حالِ ارتباطِ التبادلِ بغرضٍ سياحيٍّ أو إقامةٍ قصيرةِ الأمدِ، فقد يخضعُ لقانونِ تنظيمِ المنشآتِ السياحيَّةِ والفندقِيَّةِ رقم (٨) لسنة ٢٠٢٢، أو للقراراتِ التنفيذيَّةِ التي تحكمُ الإيجارَ المفروشَ وقصيرِ المدَّةِ. ولأنَّ القانونَ المصريَّ يفرضُ في بعضِ الحالاتِ ضرورةَ توثيقِ العقودِ أو إثباتها بالكتابةِ،

(١) Code civil français, art. 1103, 1702 et s., 1875 et s.

(٢) Code de la construction et de l'habitation (France).

(٣) القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨، المواد ٤٨٠-٤٨٦، ٦٣٥-٦٤٦.

فإن عقود تبادل المنازل - خصوصًا إذا كانت لفتراتٍ طويلةٍ - تحتاجُ إلى صياغةٍ واضحةٍ وتحديدٍ دقيقٍ للالتزاماتِ، وإلا كان الفصلُ فيها خاضعًا لاجتهادِ القضاء<sup>(١)</sup>.

وينظّم القانونُ المدنيُّ العراقيُّ رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ أحكامَ المقايضةِ في الموادِّ من (٥٣٥ إلى ٥٤٢)، باعتبارها عقدًا يتبادلُ فيه الطرفانِ ملكيَّةً أو منفعةً شيءٍ مقابلَ ملكيَّةٍ أو منفعةٍ شيءٍ آخر<sup>(٢)</sup>. ويمكنُ أن يدخلَ تبادلُ المنازلِ ضمنَ هذا النطاقِ إذا كان الهدفُ هو نقلَ المنفعةِ أو الحياةِ لمدَّةٍ معيَّنةٍ مقابلَ منفعةٍ مماثلةٍ، أمّا إذا كان دونَ مقابلٍ، فيُعدُّ من قبيلِ العاريةِ وفقَّ الموادِّ من (٦٤٣ إلى ٦٥٠) من القانونِ المدنيِّ<sup>(٣)</sup>.

ويمتازُ الإطارُ العراقيُّ بارتباطه الوثيقِ بنظامِ التسجيلِ العقاريِّ، إذ لا تنتقلُ الملكيَّةُ أو الحياةُ القانونيَّةُ إلا إذا كان هناك سندٌ مكتوبٌ يمكنُ إثباته عندَ النزاعِ. كما أنَّ القوانينَ المحليَّةَ - سواءً في المحافظاتِ أو في إقليمِ كردستان - قد تفرضُ متطلَّباتٍ خاصَّةً إذا تعلَّقَ الأمرُ باستعمالِ العقارِ لأغراضِ سياحيَّةٍ أو استثماريَّةٍ. ويظلُّ الجانبُ التَّطبيقيُّ في العراقِ أقلَّ وضوحًا، إذ إنَّ تبادلَ المنازلِ يتمُّ غالبًا على نحوٍ عُرفيٍّ أو في إطارِ علاقاتٍ شخصيَّةٍ، مع غيابِ تنظيمٍ إداريٍّ أو تشريعيٍّ صريحٍ لهذه الممارسةِ، ممَّا يُثيرُ إشكالاتٍ في إثباتِ الالتزاماتِ أو التَّعويضِ عن الأضرارِ.

وعليه، فإنَّ مفهومَ تبادلِ المنازلِ في فرنسا ومصرَ والعراقِ يتشابهُ في الأساسِ القانونيِّ من حيثِ إمكانيَّةِ استيعابهِ ضمنَ أحكامِ المقايضةِ أو العاريةِ أو الإيجارِ بحسبِ صيغةِ الاتفاقِ، غيرَ أنَّه يختلفُ من حيثِ درجةِ التنظيمِ التشريعيِّ والإداريِّ؛ إذ نجدُ في فرنسا إطارًا أكثرَ دقَّةً، ولا سيَّما عندَ تداخلِ الأمرِ مع السَّياحةِ، في حينَ يخضعُ الأمرُ في مصرَ والعراقِ - في الغالبِ - للقواعدِ العامَّةِ للعقودِ، مع تباينٍ في متطلَّباتِ التوثيقِ والرَّقابةِ.

(١) قانون تنظيم المنشآت السياحيَّة والفندقيَّة المصري رقم ٨ لسنة ٢٠٢٢.

(٢) القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١، المواد ٥٣٥-٥٤٢، ٦٤٣-٦٥٠.

(٣) قانون تنظيم المنشآت الفندقيَّة والسياحيَّة المصري رقم ٨ لسنة ٢٠٢٢، الجريدة الرسميَّة، العدد ١٤ مكرر (أ)، في ١١ أبريل ٢٠٢٢؛ وحكم محكمة النقض المصريَّة، الطعن رقم ١٣٧٢ لسنة ٤٩ قضائيَّة، جلسة ١٢/٢٧/١٩٨٣.

## المبحث الثاني

### المخاطر القانونية الناجمة عن تبادل المنازل وسبل الحماية

#### تمهيدٌ وتقسيمٌ:

على الرغم مما تُوفِّره هذه الظاهرة من مزايا اقتصادية واجتماعية، فإنها تتطوي - في الوقت ذاته - على جملة من المخاطر القانونية التي قد تمسُّ حقوق الأطراف المتعاقدة، بل وقد تمتدُّ إلى الإخلال بالتشريعات المحلية المنظمة للإيجار، أو اللوائح الخاصة بتنظيم الإقامة، أو القوانين ذات الصلة بحماية المستهلك والسَّيَّاحَة.

ومن أبرز تلك المخاطر احتمال غياب الوضوح في تحديد الصفة القانونية للعقد المبرم بين الأطراف، وهل يُعدُّ إيجاراً مؤقتاً أم عقد تبادل خدمات؟ وهو ما ينعكس مباشرةً على التزامات كلِّ طرفٍ وحقوقه، ولا سيَّما في حالات الإخلال أو النزاع. كما قد تُثار إشكالات تتعلق بالمسؤولية عن الأضرار التي تلحق بالمسكن أو بمحتوياته، فضلاً عن المخاطر المرتبطة بالمسؤولية المدنية أو الجزائية في حال ارتكاب مخالفات قانونية أثناء فترة الانتفاع. ويزداد الأمر تعقيداً عند التعامل مع أطرافٍ أجنبية، إذ تتدخل قواعد القانون الدولي الخاص لتحديد القانون الواجب التطبيق، والمحكمة المختصة بالفصل في النزاع.

وعليه، فإنَّ سبلَ الحماية القانونية في هذا المجال تستلزم صياغة عقودٍ دقيقةٍ وواضحةٍ تُحدِّدُ جميعَ الشُّروطِ والالتزاماتِ، مع تضمينها بنوداً خاصةً بالمسؤولية والتعويض وتسوية النزاعات. كما يتعيَّنُ الالتزام بالحصول على التصاريح أو الموافقات المطلوبة وفقاً للتشريعات الوطنية، والتأكد من احترام اللوائح المحلية الخاصة بالسكن والإقامة، فضلاً عن اللجوء إلى الوساطة أو التحكيم لتجنب التعقيدات القضائية.

وعليه، سنبحثُ ذلك في المطلبين الآتيين:

- **المطلب الأول:** المخاطر القانونية لظاهرة تبادل المنازل.
- **المطلب الثاني:** الحماية القانونية من مخاطر تبادل المنازل.

## المطلب الأول

### المخاطر القانونية لظاهرة تبادل المنازل

يُعدُّ تبادلُ المنازلِ ظاهرةً متناميةً، ولا سيَّما مع انتشارِ المنصَّاتِ الرِّقْمِيَّةِ التي تُتيحُ للأفرادِ تبادلَ الإقامةِ لفتراتٍ قصيرةٍ. وقد تَعَامَلَ المشرِّعُ الفرنسيُّ مع هذه الظَّاهرةِ من خلالِ تكييفِها ضمنَ العقودِ النَّقْلِيَّةِ، وبخاصَّةِ عقدِ الإيجارِ قصيرِ الأجلِ أو عقدِ العاريةِ إذا كان التبادلُ بلا مقابلٍ. ورغمَ بساطةِ الفكرةِ من النَّاحيةِ العمليَّةِ، فإنَّ تطبيقَها القانونيَّ يثيرُ جملةً من المخاطرِ، من أبرزها ما يأتي:

#### ١- عدمُ تكييفِ العقدِ بشكلٍ صحيحٍ:

في حالٍ لم يُصغِ العقدُ وفق أحكامِ عقدِ الإيجارِ قصيرِ الأجلِ أو العاريةِ المنصوصِ عليها في القانونِ المدنيِّ الفرنسيِّ، فقد يُصبحُ التبادلُ عُرضَةً للطعنِ لعدمِ وضوحِ الالتزاماتِ، أو لتعارضه مع تشريعاتِ الإسكانِ<sup>(١)</sup>.

#### ٢- القيودُ البلديةُّ والإداريَّةُ:

في مُدُنٍ مثل باريس، يفرضُ قانونُ البناءِ والإسكانِ قيودًا على تغييرِ طبيعةِ الاستعمالِ من سكنٍ دائمٍ إلى مؤقتٍ أو سياحيٍّ، مع فرضِ غراماتٍ ماليَّةٍ كبيرةٍ في حالِ المخالفةِ<sup>(٢)</sup>.

#### ٣- المسؤوليةُّ المدنيَّةُ عن الأضرارِ:

إذا تسبَّبَ المستفيدُ من التبادلِ بأضرارٍ في العقارِ، فإنَّ مسؤوليَّتهُ تتحقَّقُ وفقًا لأحكامِ المادَّتين (١٢٤٠) و(١٢٤١) من القانونِ المدنيِّ الفرنسيِّ، حتَّى ولو تضمَّنَ العقدُ شرطَ إعفاءٍ جزئيٍّ، إذ لا يُعفى من المسؤوليةِّ في حالاتِ الخطأِ الجسيمِ أو الغشِّ.

---

(١) حيث نصَّت المادَّة (١٧٠٨) من القانون الفرنسي على أنه: إما إيجار الأشياء (مثل العقارات أو الأثاث)، أو إيجار الأعمال/ الخدمات كالمنفعة أو الخدمات التي يؤديها شخصٌ مقابل أجر.

"Il y a deux sortes de contrats de louage :Celui des choses,Et celui d'ouvrage"

(٢) Code de la construction et de l'habitation ( L.631-7)

#### ٤- المخاطر الضريبية:

قد يُعتبر تبادل المنازل ذا أثر مالي غير مباشر، مما قد يستوجب الإقرار به لدى الإدارة الضريبية، وفقاً لأحكام (Code général des impôts).

وفي مصر، تتجلى المخاطر القانونية لظاهرة تبادل المنازل فيما يأتي:

#### ١- عدم وضوح الطبيعة القانونية:

يظل التبادل بين المنزلين أقرب إلى الإيجار - وفقاً للمواد (٥٥٨-٥٩٠) من القانون المدني المصري - أو إلى العارية - وفقاً للمواد (٦٣٥-٦٤٨) - مما قد يثير نزاعات حول الضمانات والالتزامات إذا لم تُحدّد بدقة في العقد<sup>(١)</sup>.

#### ٢- القيود الإدارية والأمنية:

تتشرط بعض المحافظات والمناطق السياحية الحصول على موافقة أمنية أو إخطار الجهات المختصة عند تبادل المنازل مع أجنب، استناداً إلى قوانين الإقامة واللوائح السياحية<sup>(٢)</sup>.

#### ٣- المسؤولية عن الأضرار:

يخضع المستفيد لمسؤولية تعويض الضرر الذي يلحقه بالعين المؤجرة أو المعارة، استناداً إلى المادة (٥٩٠) في شأن الإيجار، أو المادة (٦٤١) في شأن العارية.

أما في العراق، فتكمن المخاطر القانونية لظاهرة تبادل المنازل فيما يأتي:

#### ١- غياب تنظيم خاص:

(١) القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨، المواد ٥٥٨-٥٩٠ (الإيجار)، ٦٤٨-٦٣٥ (العارية).

(٢) لوائح وزارة السياحة المصرية المتعلقة باستضافة الأجانب في العقارات السكنية الممتلئة في قانون رقم ٨ لسنة ٢٠٢٢ المتعلق بالمنشآت الفندقية والسياحية، وقانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠٢٣ بشأن الغرف السياحية وتأسيس الاتحاد ذات الصلة.

إذ لا يوجد نص صريح في القانون المدني العراقي رقم (٤٠) لسنة ١٩٥١ يُنظّم تبادل المنازل، ممّا يدفع إلى تكييفه إمّا كعقد إيجار - استنادًا إلى المواد (٧٢٢-٧٧٠) - أو كعقد عارية - وفقًا للمواد (٧٧٧-٨٠١) - وهو ما يفتح باب النزاعات حول المقابل، والمدة، والالتزامات المتبادلة.

## ٢- القيود العقارية:

تفرض بعض البلديات أو الدوائر العقارية قيودًا على تغيير استعمال العقار أو إسكان الأجنبي، ولا سيّما في المناطق ذات الطبيعة الأمنية الحساسة، ممّا قد يُقيّد حرّية الأطراف في تنفيذ اتّفاقات التبادل أو يُعرّضها للبطلان الإداري.

## ٣- المسؤولية عن التلف:

إنّ المستفيد من التبادل ملزم بردّ العين بالحالة التي استلمها بها، وإلا تحققت مسؤوليته التعويضية، وقد نصّ القانون المدني الفرنسي - في المواد (١٧٢٨ وما بعدها) - على التزامات المستأجر في عقد الإيجار، ومنها التزامه بردّ العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها، مع استثناء ما يصيبها من تلف بسبب الاستعمال المألوف أو القوّة القاهرة.

كما قضت المادة (١/٥٩١) من القانون المدني المصري بأنّ المستأجر يلتزم بالمحافظة على العين المؤجرة وبردّها بالحالة التي كانت عليها وقت التسليم، إلا ما أصابها من هلاك أو تلف بسبب لا يد له فيه؛ وهي قاعدة تقوم على مبدأ: "المستأجر أمين"، فيكون ملزمًا بالتعويض إذا قصر في المحافظة على العين أو استعملها على وجه غير مألوف فأدى إلى تلفها.

وكذلك قضت المادة (١/٧٧٢) من القانون المدني العراقي بأنّ المستأجر يلتزم بالمحافظة على العين المؤجرة، وبردّها عند انتهاء الإيجار بالحالة التي تسلمها عليها، إلا ما أصابها من تلف أو هلاك لا يد له فيه؛ ومن ثمّ، فإنّ المستأجر في العراق مسؤول - أيضًا - عن كلّ تلف أو هلاك يصيب العين المؤجرة إذا كان ناشئًا عن تقصيره في الاستعمال أو عن عدم عنايته بها عناية الشخص المعتاد.

## المطلب الثاني

### الحماية القانونية من مخاطر تبادل المنازل

تُمثّل الحماية القانونية من مخاطر تبادل المنازل موضوعاً مُركّباً يتقاطع فيه القانون المدني مع التشريعات الخاصة بالسياحة والإيجار وحماية المستهلك، إضافة إلى القواعد ذات الطابع الأمني والإداري، وتقوم هذه الحماية على وضع إطار قانوني يكفل تنظيم العلاقة بين أطراف العقد على نحو يحد من النزاعات، ويحقق التوازن بين حرية التعاقد ومتطلبات النظام العام.

ففي فرنسا، على سبيل المثال، تخضع عمليات تبادل المنازل من الناحية الجوهرية لقواعد عقد الإيجار المنصوص عليها في المادة (١٧٠٩) من القانون المدني الفرنسي، التي تُعرّف الإيجار بأنه اتفاق يلتزم بموجبه أحد الطرفين بتمكين الآخر من الانتفاع بشيء معين لمدة محددة مقابل بدل معلوم، وهو ما ينطبق على التبادل إذا كان مشروطاً بمقابل مادي أو منفعة متبادلة. وقد أقر القضاء الفرنسي في حكم صادر عن محكمة النقض الفرنسية أنّ الطبيعة القانونية للعقد تُحددها الغاية الحقيقية منه لا شكله، وهو ما يجعل توصيف تبادل المنازل مسألة جوهرية في تحديد الالتزامات<sup>(١)</sup>.

أمّا في مصر، فإنّ الحماية القانونية ترتبط من جهة بالقواعد العامة في القانون المدني التي تُنظّم الإيجار والانتفاع، ومن جهة أخرى باللوائح الإدارية التي تفرض قيوداً على استضافة الأجانب في الوحدات السكنية، وفقاً لقرارات وزارة السياحة ووزارة الداخلية. وقد أكّدت محكمة النقض المصرية أنّ الإيجار المؤقت أو قصير المدة يجب أن يحترم القيود التشريعية الخاصة بالترخيص والإخطار، وإلا كان باطلاً لمخالفته النظام العام<sup>(٢)</sup>.

وفي العراق، فإنّ القواعد المدنية في المواد (٧٤٢ وما بعدها) من القانون المدني العراقي تُنظّم الإيجار بما يشمل الانتفاع المؤقت بالعقار، مع خضوع الأمر لقيود تشريعات السكن والأمن العام. وقد أصدرت محكمة التمييز حكماً قرّرت فيه أنّ أيّ اتفاق يُتيح الانتفاع بالعقار لمدة محدودة يجب أن يكون

(١) Cass. Civ. 3e, 28 mars 2012, n° 11-14.229

(٢) الطعن رقم 554 لسنة ٤٩ قضائية، جلسة ١٩/٣/١٩٨٤.

مكتوبًا ومحدّد المدّة والشروط، وإلا تعرّض للبطلان أو للنزاع القضائي، خاصّة إذا تعلّق الأمر بأطرافٍ أجنبيّة أو استعمالاتٍ غير مأذون بها<sup>(١)</sup>.

وعليه، فإنّ جوهر الحماية القانونيّة من مخاطر تبادل المنازل يكمن في صياغة عقودٍ دقيقةٍ تتضمّن تحديد المدّة، ووصف العين، وضمانات التعويض، وآليات حلّ النزاعات، مع الالتزام بالتصاريح والقيود التشريعيّة المحليّة. كما أنّ إدراج شرط الاختصاص القضائي أو التحكيم يسهم في تقليل المخاطر، وتكمن أهميّة القضاء في ترسيخ مبادئ تكييف هذه العقود، وتوضيح نطاق سريان القوانين الوطنيّة عليها، الأمر الذي يمنح المتعاملين وضوحًا أكبر في التعامل مع هذه الظاهرة.

---

(١) محكمة التمييز العراقيّة، قرارها في الطعن رقم/158 هيئة مدنيّة/٢٠١٥، قرار غير منشور.

## الخاتمة

يمكن القول إنّ النّظام القانوني لتبادل المنازل يُجسّد تفاعلاً مُعقّداً بين حُرّيّة التّعاقّد ومُتطلّبات النّظام العامّ في كلّ من فرنسا ومصر والعراق، حيثُ يختلفُ الإطارُ التّشريعيُّ باختلافِ طبيعةِ النّظام القانونيِّ والاعتباراتِ الاقتصاديّةِ والاجتماعيّةِ والأمنيّةِ في كلّ دولةٍ. ففي فرنسا، تميلُ المعالجةُ إلى تكييفِ هذه الظّاهرةِ ضمنَ عقودِ الإيجارِ أو الانتفاعِ، مع تطبيقِ قواعدِ القانونِ المدنيِّ، في إطارٍ من المرونةِ النّسبيّةِ متى رُوِعتِ الشّروطُ القانونيّةُ الأساسيّةُ.

أمّا في مصر، فإنّ المُشرّعَ يتّجهُ إلى إحاطتها بقيودٍ أكثرَ ارتباطاً بالتّراخيصِ والتنظيمِ الإداريِّ، ولا سيّما عندَ استضافةِ الأجنبيِّ، وذلكَ حفاظاً على الأمنِ العامِّ وضبطِ النّشاطِ السّياحيِّ. وفي العراقِ، يظهرُ التّأكيدُ على ضرورةِ التّوثيقِ الكتابيِّ وتحديدِ المدّةِ والشّروطِ بشكلٍ واضحٍ، مع الالتزامِ بالقوانينِ الخاصّةِ بالسّكنِ والاستخدامِ المشروعِ للعقارِ.

ومن خلالِ استقراءِ الأحكامِ القضائيّةِ في الدّولِ الثّلاثِ، يتبيّنُ أنّ القضاءَ يؤدّي دوراً محوريّاً في تكييفِ طبيعةِ عقدِ تبادلِ المنازلِ وتحديدِ آثاره القانونيّةِ، بما في ذلكَ الحقوقُ والالتزاماتُ والمسؤوليّةُ عن الأضرارِ أو المخالفاتِ. كما أنّ صياغةَ العقودِ بوضوحٍ، وتضمينها بنوداً دقيقةً عن المدّةِ، ووصفِ العينِ، وآلياتِ التّعويضِ، ووسائلِ تسويةِ النّزاعاتِ، تُعدُّ أدواتٍ وقائيّةً أساسيّةً للحدِّ من المخاطرِ القانونيّةِ.

وعليه، فإنّ الرّؤيةَ المُستقبليّةَ لتنظيمِ تبادلِ المنازلِ تقتضي ملاءمةَ التّشريعاتِ الوطنيّةِ مع مُتطلّباتِ الاقتصادِ التّشاركيِّ، بما يكفُلُ حمايةَ حقوقِ الأطرافِ، ويُعزّزُ النّقّةَ في هذه الممارسةِ، ويؤاكبُ التّطوّراتِ العالميّةَ في سوقِ العقاراتِ والسّياحةِ، مع مُراعاةِ خصوصيّةِ كلّ نظامٍ قانونيِّ.

## النتائج والتوصيات

### أولاً: النتائج:

- ١- تبين أنّ ظاهرة تبادل المنازل في فرنسا ومصر والعراق ما زالت تواجه فراغاً أو قصوراً تشريعياً، على الرغم من فوائدها الاقتصادية والاجتماعية.
- ٢- في فرنسا، يخضع التبادل لقواعد القانون المدني في الإيجار أو الانتفاع، مع مرونة في التكييف القانوني، غير أنّ المخاطر تزداد في حال غياب الصياغة الدقيقة للعقود.
- ٣- في مصر، يتسم التنظيم بمزيد من التشدد، خاصةً عند استضافة الأجنبي، حيث يعتمد على الرقابة الإدارية والأمنية لضبط النشاط.
- ٤- في العراق، يفرض المشرع توثيقاً كتابياً صارماً للعقود وتحديدًا واضحاً للمدة والشروط، مع وجود تدخل بين أحكام القانون المدني والقوانين الخاصة بالسكن.
- ٥- يُستفاد من دراسة نصوص القانون المدني العراقي (المادة ٧٤٢ مدني) أنّ المشرع سار على نهج القوانين المقارنة في تحميل المستأجر عبء المحافظة على العين المؤجرة، وجعل الأصل هو مسؤوليته عن التلف إلا إذا أثبت السبب الأجنبي.
- ٦- استقر الاجتهاد القضائي العراقي على أنّ المستأجر يُعتبر ضامناً للتلف ما لم يُثبت القوة القاهرة أو العيب في العين أو خطأ المؤجر، وهو الاتجاه ذاته في القانونين الفرنسي والمصري.
- ٧- النصوص الحالية لم تُفصل بما يكفي في حالات التلف الجزئي أو التدريجي الناتج عن الاستعمال العادي، ممّا يترك للقضاء سلطة تقديرية واسعة قد تؤدي إلى تباين الأحكام.
- ٨- يغيب عن التشريعات نصّ خاص يُراعي صور الإيجارات الحديثة، كالإيجار قصير المدة أو السياحي أو الإلكتروني، ممّا يثير إشكاليات حول نطاق المسؤولية عن التلف في هذه العقود.
- ٩- لم يضع المشرع العراقي قواعد واضحة لمسؤولية المستأجر عن التلف الناتج عن أعمال الغير، كالمستأجر من الباطن أو الضيف، واكتفى بالإحالة العامة إلى القواعد التقليدية.

### ثانياً: التوصيات:

- ١- سنّ نصوصٍ قانونيةٍ خاصةٍ بتبادلِ المنازلِ تُحدِّدُ الشُّروطَ والأحكامَ بوضوحٍ لتقليلِ النزاعاتِ.
- ٢- إلزامُ الأطرافِ بإبرامِ عقودٍ مكتوبةٍ تتضمنُ وصفَ العقارِ، ومُدَّةَ الانتفاعِ، وآلياتِ التعويضِ، وطرقَ فضِّ النزاعاتِ.
- ٣- وضعُ آلياتِ رقابةٍ متوازنةٍ بينَ حُرِّيَةِ التعاقدِ ومُتطلِّباتِ الأمنِ العامِّ، ولا سيَّما عندَ استضافةِ الأجنبيِّ.
- ٤- تطويرُ قواعدِ المسؤوليةِ المدنيةِ لضمانِ التعويضِ العادلِ عن الأضرارِ الماديَّةِ والمعنويَّةِ.
- ٥- سنُّ أحكامٍ واضحةٍ لمسؤوليَّةِ المستأجرِ عن أعمالِ الغيرِ المرتبطينَ به، كالمستأجرِ من الباطنِ وأفرادِ الأسرةِ والضُّيوفِ، على غرارِ ما أخذَ به المُشرِّعُ المصريُّ (المادَّة ٥٩١ مدني).
- ٦- إدراجُ قواعدٍ حديثةٍ تُنظِّمُ المسؤوليةَ في الإيجاراتِ السِّياحيَّةِ وقصيرةِ المُدَّةِ، استنادًا إلى قانونِ تنظيمِ المنشآتِ السِّياحيَّةِ والفندقيَّةِ المصريِّ، بحيثُ يخضعُ التَّلَفُ في هذهِ الحالاتِ لقواعدَ خاصَّةٍ تتناسبُ مع طبيعةِ العقدِ.
- ٧- تشجيعُ المُشرِّعِ العراقيِّ على وضعِ قواعدٍ إجرائيَّةٍ لتقديرِ التَّلَفِ من خلالِ خبرةٍ فنيَّةٍ إلزاميَّةٍ، حَسْمًا لتضاربِ الاجتهاداتِ القضائيَّةِ وتقديراتِ المحاكمِ.
- ٨- الاستفادَةُ من القانونِ الفرنسيِّ في المادَّتَيْنِ (١٧٣٢ - ١٧٣٣)، اللَّتينِ وضعتا قرينةً على مسؤوليَّةِ المستأجرِ عن التَّلَفِ حتَّى يثبتَ العكسُ، مع إعادةِ صياغةِ هذهِ القاعدةِ في القانونِ العراقيِّ بشكلٍ أوضحٍ لتقليلِ النزاعاتِ.

## قائمة المراجع

### أولاً: الكتب العربيّة:

١. أحمد أبو الوفاء، نظريّة الالتزام في القانون المدني - مصادر الالتزام، ط٥، منشأة المعارف، الإسكندريّة، ٢٠٠٦.
٢. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني - مصادر الالتزام، ج٢، ط٧، دار الكتاب الحديث، القاهرة، ١٩٩٨.
٣. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - حق الملكيّة، ج٨، دار النهضة العربيّة، القاهرة، ١٩٦٨.
٤. محمد وحيد الدين سوار، شرح العقود المسمّاة - عقد الإيجار، ج١، دار الفكر الجامعي، الإسكندريّة، ٢٠١٢.

### ثانياً: القوانين العربيّة:

١. القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.
٢. القانون المدني المصري رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨.
٣. قانون تنظيم المنشآت السياحيّة والفندقية المصري رقم ٨ لسنة ٢٠٢٢.
٤. لوائح وزارة السياحة المصريّة المتعلقة باستضافة الأجانب في العقارات السكنيّة الممتلئة في قانون رقم ٨ لسنة ٢٠٢٢ المتعلق بالمنشآت الفندقية والسياحيّة، وقانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠٢٣ بشأن الغرف السياحيّة وتأسيس الاتحاد ذات الصلة.

### ثالثاً: الأحكام القضائيّة:

١. حكم محكمة استئناف بغداد / الرصافة الاتحاديّة (القرار رقم ١٣٢٦/م/٢٠١٢ - جلسة ٢٣/١٠/٢٠١٢).
٢. حكم محكمة النقض المصريّة، الطعن رقم ٣١٩٣ لسنة ٦٦ قضائيّة، جلسة ١٨/١١/٢٠٠٨.
٣. الطعن ١٢٦٦ لسنة ٧٠ ق، جلسة ١٠ / ١ / ٢٠١٢، مكتب فني ٦٣ ق ١٣ ص ٩٩.
٤. الطعن المصري رقم ١٦٥١ لسنة ٦٨ ق، جلسة ١٣ / ١٠ / ٢٠١٢، مكتب فني ٦٣ ق ١٦٧ ص ١٠٥٦.
٥. الطعن رقم ١٢١٤٩ لسنة ٧٨، جلسة ٦/١٢/٢٠٢١.

٦. الطعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ قضائية، جلسة ١٩٩٤.
٧. الطعن رقم 554 لسنة ٤٩ قضائية، جلسة ١٩٨٤/٣/١٩.
٨. قرار محكمة التمييز العراقية رقم ٢٧٩٢، تعويض، ٢٠٠٨، قرار غير منشور.
٩. قرار محكمة التمييز العراقية، قرارها في الطعن رقم/158 هيئة مدنيّة/٢٠١٥، قرار غير منشور.
١٠. قرار محكمة التمييز العراقية رقم ٢٨٩٧، العقد الباطل، ٢٠١٠، قرار غير منشور.
١١. قرار محكمة التمييز العراقية رقم ٢٠٢٣/٢/حقوقية/١٩٦٨م، ضمن ملف قضاء محكمة التمييز لعام ١٩٧١.

#### رابعًا: المراجع الأجنبية:

1. **UNWTO**, *International Recommendations for Tourism Statistics 2008*, United Nations, New York, 2010.

#### خامسًا: الأحكام القضائية الفرنسية:

1. **Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 16 mars 2022, 21-10.189,**
2. **Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 6 décembre 2018, 18-10.250,**
3. **Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 sept. 2016, n° [14-26953](#), FS-PB (rejet) : Defrénois flash 3 oct. 2016, n° 135t0, p. 1 ; Defrénois 15 nov. 2016, n° 124v4, p. 9, note Périnet-Marquet**
4. **Cass. Civ. 3e, 28 mars 2012, n° 11-14.229**

#### سادسًا: المواقع الإلكترونية:

**1. Inédit**

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000045421943?utm>  
[m](#)

**2. Inédit**<https://www.teynier.fr/la-garantie-des-vices-caches-transmise-au-sous-acquereur-de-la-chose-vendue-peut-etre-opposee-au-vendeur-initi>

**3. Le combat judiciaire de Paris contre les locations touristiques illégales commence à payer**

**4. [https://www.reddit.com/r/paris/comments/uw85gg/le\\_combat\\_judiciaire\\_de\\_paris\\_contre\\_le](https://www.reddit.com/r/paris/comments/uw85gg/le_combat_judiciaire_de_paris_contre_le)**

**5. <https://ahmedazimelgamel.blogspot.com/2016/09/1651-68-13-10>**

**6. [https://www.cc.gov.eg/?utm\\_source](https://www.cc.gov.eg/?utm_source)**

**7. tage.lawyeregyp.net**

**8. <https://www.labase-lextenso.fr/defrenois/DEF124x4>**