

مقياس العقود الخاصة¹

المحاضرة العاشرة

آثار عقد البيع

بعد أن يستوفي عقد البيع المبرم بين البائع والمشتري جميع أركانه وشروطه وتكون صحيحة وفق ما يقتضيه القانون، يترتب على ذلك آثار على الطرفين فيتحمل كل من البائع والمشتري التزامات متقابلة تمثل حقا للطرف الآخر وفقا لما ينص عليه عقد البيع.

إلتزامات البائع في عقد البيع

يتعين على البائع بموجب عقد البيع أن: ينقل ملكية الشيء/ الحق المالي إلى المشتري، وأن يكون هذا الشيء قابلا للإستعمال مع ضمان عدم التعرّض للمشتري أو من هو في حكمه.

1- **إلتزام البائع بنقل ملكية الشيء المبيع إلى المشتري:** تختلف كيفية نقل الملكية بحسب طبيعة الشيء محل عقد البيع لذا نفرّق بين المنقول والعقار بحسب الحالة.

أ- **بالنسبة للمنقول:** الأصل في بيع المنقول تنتقل فيه ملكية الشيء بمجرد التعاقد من البائع إلى المشتري وتتحقق عادة بنقل حيازتها عن طريق التسليم من دون الخضوع إلى إجراءات أخرى كأصل عام، وإن كان ليس هناك ما يمنع من أن يتم نقل الملكية في وقت لاحق متفق عليه تبعا إلى عدم تعلق هذا الموضوع بالنظام العام طبقا لنص المادة رقم 363 فقرة أولى من القانون المدني¹، أو إذا كان محل المبيع شيئا يتحقّق مستقبلا فيتعذر نقل ملكيته لمجرد إبرام العقد²، أمّا إذا كان الشيء المبيع محدّدا بنوعه فيتعيّن على البائع فرزه قبل نقل ملكيته إلى المشتري³.

ب- **بالنسبة للعقار:** نظرا لخصوصية العقار فإنّ انتقال الملكية فيه يتم بإفراغه في شكل رسمي وفق ما نصت عليه المادة رقم 324 مكرّر 1 من القانون المدني، وتسجيله لدى مصلحة التسجيل بالمحافظة العقارية طبقا لنص المادة رقم 793 من القانون المدني: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار ... إلا إذا رُوِعت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري"⁴.

2- **إلتزام البائع بتسليم الشيء المبيع إلى المشتري:** وهو الإلتزام الذي نصت عليه المادة رقم 367 من القانون المدني: "يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرّف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والإنتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسلّما ماديا ما دام البائع قد أخبره بأنّه مستعد لتسليمه بذلك، ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع.

¹ جاء نصها محرّرا كالآتي: "إذا كان ثمن البيع مؤجلا جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقفا على دفع الثمن كلّه ولو تم تسليم الشيء المبيع".

² أنظر المادة رقم 93 من القانون المدني.

³ أنظر المادة رقم 166 فقرة أولى من القانون المدني الجزائري.

⁴ أنظر أيضا نص المادة رقم 15 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وقد يتم التسليم بمجرد تراضي الطرفين على البيع إذا كان المبيع موجودا تحت يد المشتري قبل البيع أو كان البائع قد إستبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر لا علاقة له بالملكية⁵.

فيكون تسليم العقار بإخلائه ومنح البائع للمشتري مفاتيح ومستندات ملكية العقار، أما بالنسبة للمنقول فيتحقق التسليم فيه بالمناولة أو بنقله إلى المكان الذي حدّده المشتري، كما يتحقق أيضا بتسليم المستندات غير أنّه في هذه الحالة إذا تصرف فيه البائع مرة أخرى وكان المبيع بضاعة تكون الأفضلية لمن إستلم الشيء ماديا في حال كان المشتري الأول والثاني حسن النية⁶.

بالنسبة لزمن التسليم فالأصل فيه أن يتم فور إبرام عقد البيع⁷، أما عن مكان التسليم فيكون في موطن البائع فيما عدا المبيع المعيّن بالذات فيكون في المكان الذي كان يوجد فيه وقت إبرام العقد⁸، وحسب المادة رقم 368 من القانون المدني إذا كان المبيع واجب التصدير فيكون التسليم فيه في مكان الوصول، كل هذا ما لم يتفق على خلاف ذلك.

أما عن نفقات التسليم فيتحملها البائع بصفته المدين بهذا الإلتزام طبقا لنص المادة رقم 283 من القانون المدني الجزائري، وتحمل المادة رقم 369 من القانون المدني البائع مسؤولية المحافظة على المبيع حتى يحصل التسليم الفعلي ما لم يثبت إهمال المشتري بعدم تسلمه في المكان والزمان المتفق عليها.

3- إلتزام البائع بضمان عدم التعرّض والإستحقاق: يتعيّن على البائع ضمان تمكين البائع من حيازة المبيع والإنتفاع به، كما يلتزم بتعويض المشتري في حال وقع الإستحقاق من الغير.

يلتزم البائع بتمكين المشتري من حيازة والإنتفاع بالمبيع وبضمان عدم التعرّض الشخصي أو الصادر من الغير وهو إلتزام أبدي⁹، وزيادة على المبدأ القائل: "من وجب عليه الضمان إمتنع عليه التعرّض" تنص المادة رقم 371 من القانون المدني: "يضمن البائع عدم التعرّض للمشتري في الإنتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان هذا التعرّض من فعله أو من فعل الغير يكون له وقت البيع حق على المبيع يعارض به المشتري. ويكون للبائع مطالبا بالضمان ولو كان حق ذلك الغير قد ثبت بعد البيع وقد آلت إليه هذا الحق من البائع نفسه".

ويُعتبر هذا الحق من النظام العام الذي لا يجوز الإتفاق على مخالفته، وهو الحكم الذي نصت عليه المادة رقم 378 من القانون المدني: "يبقى البائع مسؤولا عن نزع يد ينشأ عن فعله ولو وقع الإتفاق على عدم الضمان ويقع باطلا كل إتفاق يقضي بغير ذلك".

غير أنّه إذا وقع التعرّض فعلا ولم يطالب المشتري بحقه في الضمان فيمكن البائع أو المتعدي تملك الشيء بطريق التقادم المكسب المقدّر بـ 15 سنة كاملة¹⁰.

4- الإلتزام بضمان العيوب الخفية للمبيع: يقصدُ بالعيوب الخفي النقص الموجود في المبيع الذي يظهر عند فحصه والكشف عليه والذي يمنع المشتري من إستعماله والإنتفاع به، ما يؤدي إلى الإنتقاص من منفعته.

⁵ أنظر أيضا نص المادة رقم 167 من القانون المدني الجزائري.

⁶ أنظر المادة رقم 813 من القانون المدني الجزائري.

⁷ أنظر المادة رقم 281 فقرة أولى من القانون المدني الجزائري.

⁸ أنظر المادة 282 من القانون المدني الجزائري.

⁹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (العقود التي تقع على الملكية " البيع والمقايضة ")، مرجع سابق، ص

633.

¹⁰ أنظر المادة رقم 827 من القانون المدني.

نصت المادة رقم 379 من القانون المدني: "يكون البائع ملزماً للضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهّد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته، أو من الإنتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه حسبما هو مذكور بعقد البيع، أو حسبما يظهر من طبيعته أو استعماله. فيكون البائع ضامناً لهذه العيوب ولو لم يكن عالماً بوجودها. غير أنّ البائع لا يكون ضامناً للعيوب التي كان المشتري على علم بها وقت البيع أو كان في استطاعته أن يطلع عليها لو أنّه فحص المبيع بعناية الرجل العادي، إلا إذا أثبت المشتري أنّ البائع أكّد له خلو المبيع من تلك العيوب أو أنّه أخفاها غشاً عنه".

ويبقى للمشتري الحق في رفع دعوى الضمان في أجل سنة من يوم التسليم ما لم يتفق بغير ذلك، باستثناء الحالة التي يكون فيها البائع قد مارس التدليس فيمدّد أجل التقادم إلى (15) سنة طبقاً لنص المادة رقم 827 من القانون المدني¹¹، وحسب المادة 386 فبالنسبة للمبيع الذي يصلح للعمل لمدة معلومة يتعيّن على المشتري في حال وجود الخلل أن يبلغ البائع في أجل شهر من إكتشاف العيب وأن يرفع دعواه في أجل 6 أشهر من يوم الإعلام.

¹¹ أنظر بهذا الشأن قرار المحكمة العليا المؤرخ في 1998/05/20، عدد 56، المجلة القضائية لسنة 1999، ص 98.