

مقياس العقود الخاصة¹

المحاضرة الحادية عشر

التزامات المشتري في عقد البيع

تبعاً لكون عقد البيع ملزماً لجانبين، يتعين على المشتري في هذا النوع من العقود باعتباره طرف ثاني في العلاقة التعاقدية التزامات متقابلة حتى ينبرم عقد البيع صحيحاً منتجاً لآثاره القانونية.

أولاً: الإلتزام بأداء الثمن النقدي

وهو الإلتزام الأساسي الذي يقع على عاتق الطرف المشتري في عقد البيع، فمن دون مبلغ نقدي لا نكون أمام عقد بيع وإنما أمام عقد آخر مسمى أو غير مسمى حتى وإن إتفق الطرفان على تسميته بعقد البيع، والأصل أن يقوم المشتري نفسه بأداء الثمن النقدي إلى البائع ولكن لا يوجد مانع من أن يلتزم شخص آخر غير المشتري بأدائه كما في حالة الوفاء الحاصل من حائز العقار المرهون الذي يقوم بالوفاء للدائن المرتهن حتى يطهر العقار من الرهن أو حالة الوفاء الحاصل من طرف الأب.

ويؤدي المشتري قيمة المبلغ النقدي المتفق عليها إلى البائع وفق الكيفيات والأجال المتفق عليها في العقد، ويجوز أن يكون الثمن زائداً أو ناقصاً بالتناسب مع زيادة المبيع الذي لا يمكن تجزأته إذا كانت الزيادة أو التخفيض من الثمن طفيفاً، عملاً بنص المادة رقم 365 فقرة 2 من القانون المدني: "... إذا تبين أن قدر الشيء المبيع يزيد على ما ذكر بالعقد، وكان الثمن مقدراً بحسب الوحدة وجب على المشتري إذا كان المبيع غير قابل للتقسيم أن يدفع ثمناً زائداً إلا إذا كانت الزيادة فاحشة ففي هذه الحالة يجوز له أن يطلب فسخ العقد كل هذا ما لم يوجد إتفاق يخالفه"، كما يجوز للبائع أن يطلب تكملة الثمن في حدود أربعة أخماس قيمة محل عقد البيع الذي يجب أن يكون عقاراً بيع بغير يزيد عن خمس الثمن الحقيقي وقت البيع¹، ويتقادم هذا النوع من العقود بمرور ثلاث سنوات من يوم إبرام عقد البيع².

وحسب المادة رقم 366 من نفس القانون فإن الحق في طلب إنقاص الثمن أو زيادته وكذا طلب فسخ العقد تسقط بمرور سنة واحدة من تاريخ التسليم الفعلي للمبيع. مع ملاحظة أن إنخفاض العملة أو إرتفاعها لا يغير من قيمة مبلغ النقود عن أدائه، عملاً بنص المادة رقم 95 من القانون المدني: "إذا كان محل الإلتزام نقوداً التزم المدين بقدر عددها المذكور في العقد دون أن يكون لإرتفاع قيمة هذه النقود أو لإنخفاضها وقت الوفاء أي تأثير". أما عن زمان ومكان الوفاء بثمن المبيع فيكون وقت ومكان تسليم المبيع ما لم يوجد إتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك بحسب ما نصت عليه المادتين 387 و388 من القانون المدني، فيما عدا إذا كان دفع الثمن مؤجلاً ولم يحصل الإتفاق بمكان الوفاء فيكون في موطن المشتري وقت الإستحقاق.

¹ أنظر المادة رقم 356 من القانون المدني.

² أنظر المادة رقم 359 من القانون المدني.

وفي حال أخل المشتري بهذا الإلتزام جاز للبائع حق مسك المبيع إلى أن يستوفي الثمن أو أن يطلب فسخ العقد مع إمكانية طلب التعويض بقدر الضرر طبقا لنص المادة رقم 390 من القانون المدني: "إذا كان تعجيل الثمن كله أو بعضه مستحق الدفع في الحال جاز للبائع أن يُمسك المبيع إلى أن يقبض الثمن المستحق ولو قدّم له المشتري رهنا أو كفالة هذا ما لم يمنحه البائع أجلا بعد إنعقاد البيع.

يُجوزُ كذلك للبائع أن يُمسك المبيع ولو لم يحل الأجل المتفق عليه لدفع الثمن إذا سقط حق المشتري في الأجل طبقاً لمقتضيات المادة 212".

من خلال نص هذه المادة يتضح أن المشرع الجزائري أعطى للبائع الحق في حبس المبيع أي الحق في الإمتناع عن تنفيذ إلتزامه بالتسليم، فيحبسه إلى أن يستوفي الثمن سواء كانت الملكية قد إنتقلت إلى المشتري أو مازالت لم تنتقل بعد³.

ثانيا: إلتزام المشتري بتسليم المبيع

ومعناه أنه يجب على المشتري أن يضع يده على المبيع وأن يحوزه حيازة حقيقية، وحسب المادة رقم 394 من القانون المدني: "إذا لم يعين الإتفاق أو العرف مكانا أو زمانا لتسليم المبيع وجب على المشتري أن يتسلمه بدون تأخير بإستثناء الوقت الذي تتطلبه عملية التسليم". ويبقى على المشتري الإلتزام بتحمل نفقات التسليم ما لم يُوجد إتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك وفقا لنص المادة رقم 395 من القانون المدني.

ثالثا: إلتزام المشتري بدفع تكاليف البيع

يتحمل المشتري نفقات المبيع ما لم يتفق بخلاف ذلك، طبقا لنص المادة رقم 393 من القانون المدني: "نفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك".

³ خليل أحمد قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري (عقد البيع)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 197.