



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



المركز الجامعي المقاوم الشيخ أمود بن مختار - ايليزي

معهد الحقوق

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون خاص معمق

بعنوان:

عقد البيع في التشريع الجزائري

تحت إشراف الأستاذ:

- بن قردى أمين

إعداد الطالبتان:

- دحو فتيحة

- دحو صليحة

وتتكون لجنة المناقشة من الأساتذة

رئيسا	المركز الجامعي ايليزي	أستاذ محاضر
مشرفا ومقررا	المركز الجامعي ايليزي	أستاذ محاضر	بن قردى أمين
مناقشا	المركز الجامعي ايليزي	أستاذ محاضر

السنة الجامعية: 2024/2023



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



المركز الجامعي المقاوم الشيخ أمود بن مختار - ايليزي

معهد الحقوق

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون خاص معمق

بعنوان:

عقد البيع في التشريع الجزائري

تحت إشراف الأستاذ:

- بن قردى أمين

إعداد الطالبتان:

- دحو فتيحة

- دحو صليحة

وتتكون لجنة المناقشة من الأساتذة

رئيسا	المركز الجامعي ايليزي	أستاذ محاضر
مشرفا ومقررا	المركز الجامعي ايليزي	أستاذ محاضر	بن قردى أمين
مناقشا	المركز الجامعي ايليزي	أستاذ محاضر

السنة الجامعية: 2024/2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"و قال ربي أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت
علي وعلى والدي وأن أعمل صالحا ترضاه وأدخلني
برحمتك في عبادك الصالحين"
صدق الله العظيم

سورة النمل، الآية: 19.

الإهداء

إلى من علمني النجاح والصبر إلى من افتقده في مواجهة الصعاب ولم تمهله الدنيا لأرتوي من حنانه
إلى أبي رحمة الله عليه".

إلى من علمتني الصمود والأمل أعظم وأحن إنسانة في الوجود إلى

"أمي الحبيبة أطل الله في عمرها".

إلى رفيق الدرب وصديق الأيام جميعا بلوها ومرها زوجي الغالي أهديك هذا البحث تعبيراً عن شكري
لدعمك المستمر.

إلى من حلت بركة وجودهم في حياتي ومن ملأت ضحكاتهم الجميلة عمري، أهدى هذا البحث
لأولادي.

إلى أخوتي وأخواتي كل باسمه الذين تقاسموا معي عبء الحياة .

إلى روح أخي الطاهرة رحمة عليه الذي كان سندي في الحياة "قدور".

إلى كل زملائي أهدى هذا البحث لأشكرهم على وجودهم في حياتي وتشجيعي دائماً ودفعي إلى الأمام

إلى كل من يؤمن بأن بذور نجاح التعبير هي في ذواتنا لأنفسنا قبل أن تكون في أشياء أخرى.

قال تعالى "إن الله لا يغير ما بقوم حتى يغيروا ما بأنفسهم" الآية 11-الرعد.

إلى كل هؤلاء أهدى هذا العمل.

شكراً

الإهداء

الحمد لله وكفى والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى وآله ومن وفى

أما بعد:

الحمد لله الذي وفقني في تتمين هذه الخطوة في مسيرتي الدراسية في مذكرتي هذه ثمرة الجهد... إلى من أفضلها على نفسي وضحت من أجلي... إلى من وضع المولى سبحانه وتعالى الجنة تحت قدميها... إلى من ساندتني في صلاتها ودعائها إلى من سهرت الليالي لتتير دربي... إلى من شاركتني أفراحي وأمانتي... إلى نبع العطف والحنان إلى أجمل ابتسامة في حياتي إلى أروع امرأة في الوجود "أمي الغالية".

إلى من أحمل اسمه بكل افتخار إلى صاحب السيرة العطرة إلى من علمني أن الدنيا كفاح وسلاحها العلم والمعرفة... إلى الذي لم يبخل علي بأي شيء... إلى من سعى لأجل راحتني ونجاحي... إلى أعظم وأعز رجل في الكون "أبي العزيز رحمة الله عليه".

إلى من وهبني الله نعمة وجودهم في حياتي إلى العقد المتين من كانوا عوناً لي في رحلة بحثي إخواني و أخواتي، كل بإسمه.

إلى روح أخي الطاهرة الذي كان لي سندا في الحياة "قدور".

إلى كل رفيقاتي وصديقاتي، في مسيرتي الدراسية.

وفي الأخير أهدي هذا البحث إلي كل طالب علم يسعى لكسب المعرفة وتزويد رصيده المعرفي والعلمي والثقافي.

الحمد لله حتى يبلغ الحمد منتهاه.

صليحة

شكر



بسم الله الرحمن، الحمد لله رب العالمين الذي منحنا القوة وساعدنا على إنهاء هذا البحث والخروج به
بهذه الصورة الممتازة.

فبالأمس القريب بدأنا مسيرتنا التعليمية ونحن ننظر إلى يوم التخرج كأنه يوم بعيد.

فرأينا تخصصنا هدفاً سامياً ومغامرة عظيمة وغاية تستحق العناء لأجلها.

إن هذا البحث الذي نقدمه لكم يحتمل في طياته معلومات هامة بذلنا مجهوداً عظيماً لدراستها وجمعها
لتظهر لكم بهذا الشكل.

وإيماناً بمبدأ أنه من لا يشكر الله لا يشكر الناس فإننا نتقدم بالشكر الجزيل إلى المشرف الدكتور "بن
قريدي أمين" الذي كان عوناً لنا منذ لحظة اختيارنا الموضوع ولم يبخل علينا من جهد ووقت دون كل أو
ملء، من خلال متابعة هذا العمل، له منا خالص الشكر والإمتنان وجزاه الله عنا خير جزاء.

كما يسرني أن أتقدم بالشكر والامتنان لأعضاء لجنة المناقشة الأفاضل لتفضلهم بالاطلاع على هذه
المذكرة وتقييمها، وإبداء توجيهاتهم بشأنها، التي تزيد العمل قيمة وتميزاً.

ونتقدم بالشكر لأهل الفضل والتي ربما لا تسعفنا الكلمات لقول كلمة الحق فيهم اعترافاً منا بفضلهم
وجهدهم، إلى من تعلمنا منهم أن للنجاح معنى وسعوا لتربية جيل مشرق من أجل الرقي بنا جميع
أساتذتنا الأفاضل لهم كل الاحترام والتقدير.



قائمة المختصرات

الرمز	المعنى
ط	الطبعة
د- ط	دون طبعة
ج	الجزء
ع	العدد
ص	الصفحة
ج-ر	الجريدة الرسمية
م	المادة
ف	الفقرة
ق.م.ج	القانون المدني الجزائري
ق.ش.أ	قانون شؤون الأسرة
P	Page

لا شك أن التعاقد من التصرفات القانونية المهمة التي تلبي حاجيات الأفراد بصفة خاصة و المجتمعات بصفة عامة ن حيث يعتبر العقد أحد مصادر الالتزام إلى وأهم التصرفات القانونية شيوعا في حياة الأشخاص الطبيعيين والمعنويين.

إن العقد من أهم العقود التي عمد المشرع الجزائري إلى تنظيم أحكامه كغيره من المشرعين و أدرجه في قائمة العقود المسماة متصدرا قائمة العقود الناقلة للملكية وذلك في الفصل الأول من الباب السابع المعنون "العقود المتعلقة بالملكية " من الكتاب الثاني المعنون " الالتزامات و العقود " و قد حاز على أكبر عدد من النصوص القانونية إذ تحكمه 68 م من 351 إلى 412 هذا ولم تقتصر المعاملة هذا العقد بطريقته التقليدية لإبرام العقود من خلال التقاء طرفي العقد بصورة مباشرة خصوصا إذا كان لا ينتميان إلى نفس المكان .

تأتي هذه الدراسة من أجل تسليط الضوء على أحد أهم العقود الموصوف بأنه قوام الحياة المدنية و التجارية خاصة بعد التطور الهائل له فيجانبه التقليدي و الحديث، كما تكمن أهمية عقد البيع باعتباره نموذجا لباقي العقود المسماة الناقلة للملكية و غيرها عموما إذ أن إسهاب القانون المدني و تعمقه في عقد البيع جعله يقتضي تناول العقود الأخرى، متبعا سياسة الإحالة إلى أحكام هذا العقد فيكل مرة تجنباً للتكرار.

و لما كان البيع من العقود المالية التي ترتب التزامات في ذمة طرفيها، جاء المشرع الجزائري ليضع التوازن بينهما من خلال تحمل البائع للالتزام نقل الملكية و التسليم أما المشتري فكان يهدف من العلاقة التعاقدية بينه و بين البائع ليحصل على المبيع للتمتع بكافة السلطات



التي يخولها القانون له، فلا يكفي ذلك أن ينقل البائع المبيع إلى المشتري و أن يقوم بتسليمه بل يلتزم فضلا عن ذلك بأن يضمن للمشتري الشيء المبيع و الانتفاع به انتفاعا هادئا، و في المقابل يلتزم المشتري بدفع الثمن و تسلم المبيع مع دفع جميع نفقاته و تكاليفه .

و يتعلق هدف دراستنا لموضوع عقد البيع في تشريعنا على غرار التشريعات الأخرى هو بيان الأسس والقواعد العامة التي تنظمه، و الأحكام المتعلقة به خصوصا أن حداثة التعاملات المدنية و التجارية أسفرت عن العديد من صوره كالبيع الإلكتروني التي نظمت أحكامه وفق القواعد التي نشأ عليها البيع لأنه اللبنة الأولى لأي بيع يتم بين المتعاقدين، وكذا تهدف إلى تبسيط و توضيح أسس هذا العقد و خصوصياته.

وعليه نطرح الإشكالية التالية: كيف نظم المشرع الجزائري عقد البيع في الأمر رقم

158/75 المعدل و المتمم المتضمن القانون المدني؟

و للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على الخطة التالية: فتناولنا في الفصل الأول: ماهية

عقد البيع في التشريع الجزائري، وتم تقسيمه هذا الفصل إلى مبحثين، المبحث الأول تناولنا فيه

مفهوم عقد البيع في التشريع الجزائري. في حين عُنون المبحث الثاني بأركان عقد البيع

في التشريع الجزائري.

¹ الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل: 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج-ر عدد 78، بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

في حين تضمن الفصل الثاني المعنون بآثار عقد البيع في التشريع الجزائري، هو الآخر
مبحثين، المبحث الأول جاء تحت عنوان التزامات البائع، والمبحث الثاني عنوانه التزامات
المشتري ، لنصل في الأخير خاتمة ختمنا بها بحثنا هذا تضمن نتائج البحث.

الفصل الأول: ماهية عقد البيع في التشريع الجزائري

المبحث الأول: مفهوم عقد البيع في التشريع الجزائري.

المطلب الأول: تعريف عقد البيع من الناحية الفقهية والقانونية.

المطلب الثاني: خصائص عقد البيع وتميزه عن غيره من العقود.

المبحث الثاني: أركان عقد البيع في التشريع الجزائري.

المطلب الأول: التراضي والمحل في عقد البيع.

المطلب الثاني: السبب والشكلية في عقد البيع.

الفصل الأول: ماهية عقد البيع في التشريع الجزائري:

يعتبر البيع من التصرفات الشائعة بين الأفراد الطبيعيين أو المؤسسات المعنوية، إلا أنه من الناحية التاريخية فقد سبقه عقد المقايضة ، ولكن سرعان ما تطورت احتياجات الأفراد فلقد أصبح عقد المقايضة لا يفي بالغرض خاصة مع تفاوت قيمة السلع واختلافها.

ثم ظهرت وسائل أخرى للقضاء على سلبيات عقد المقايضة إلى أن تم التوصل إلى ظهور فكرة النقود التي ظهر معها عقد البيع.

إن الحديث على عقد البيع يتطلب التوسع لا الحصر حتى يتسنى للقارئ فهم هذا الموضوع وعليه قبل الخوض في موضوع عقد البيع يجب معرفة مفهومه وخصائصه وما يميزه على باقي العقود وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفصل.

المبحث الأول: مفهوم عقد البيع في التشريع الجزائري

سنتناول في هذا المبحث إلى مطلبين، حيث سنتكلم في المطلب الأول عن تعريف عقد البيع في التشريع الجزائري من الناحية الفقهية والقانونية، في حين سنتكلم في المطلب الثاني على خصائص عقد البيع وتمييزه عن غيره من العقود.

المطلب الأول: تعريف عقد البيع في التشريع الجزائري من الناحية الفقهية والقانونية:

لقد تعددت تعاريف عقد البيع في التشريع الجزائري، وسنتطرق في هذا المطلب إلى مفهومين

أساسين (من الناحية الفقهية، ومن الناحية القانونية) تم التفصيل فيهما في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: تعريف عقد البيع في التشريع الجزائري من الناحية الفقهية:

عند **الحنفية**: عرفه فقها الحنفية بأنه " مبادلة مال بمال على وجه مخصوص أو هو مبادلة شي مرغوب فيه بمثله على وجه مفيد مخصوص أي بإيجاب أو تعاط".¹

عند **المالكية**: نقل الملك بعوض.²

عند **الشافعية**: قال النووي في المجموع: البيع: مقابلة مال بمال تمليكا³.

عند **الحنابلة**: عرفه ابن قدامة: مبادلة المال بالمال تمليكا وتملكا⁴.

الفرع الثاني: تعريف عقد البيع في التشريع الجزائري من الناحية القانونية:

عرفته م **351 من ق.م.ج**: بأنه "عقد يلتزم فيه البائع بنقل ملكية شي أو حقا ماليا في مقابل ثمن نقدي".⁵

عرفه **السنهوري** بأنه: "عقد ملزم لجانبين، إذ يلتزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر، ويلزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابلا لذلك ثمنا نقدي".⁶

¹ الكاساني علا الدين، أبو بكر بن مسعود بن أحمد، بدائع الصنئع، دار الكتب العلمية، ط1، 1986، ج5، ص133.

² محمد سكمال المجاجي، أحكام عقد البيع في الفقه الإسلامي المالكي، دار ابن حزم، بيروت، ط1، 2001، ص14.

³ الشربيني الخطيب، مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، دار الكتب العلمية، بيروت، 1994، ج2، ص2.

⁴ ابن قدامة أبو محمد موفق الدين، عبد الله بن أحمد بن محمد، المغني، مكتبة القاهرة، القاهرة، د-ط، 1968، ج3، ص559.

⁵ عرفته المادة 1582 من القانون المدني الفرنسي ب:

«Une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer»

⁶ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج04، "البيع والمقايضة"، دار إحياء التراث العربي، القاهرة، ص21.

من خلال ما سبق يمكن القول بأن عقد البيع في التشريع الجزائري يقصد به إلتزام بين طرفين لنقل ملكية ما، بمقابل مادي نقدي.

المطلب الثاني: خصائص عقد البيع وتميزه عن غيره من العقود:

نتناول في هذا المطلب إلى خصائص عقد البيع وما يميزه عن غيره من العقود بشيء من التفصيل.

الفرع الأول: خصائص عقد البيع:

تتقسم خصائص عقد البيع إلى خصائص عامة وخصائص خاصة وهي كالآتي:

أ- الخصائص العامة لعقد البيع:

تعتبر الخصائص العامة مشتركة ترد في اغلب العقود وتتمثل في:

1- عقد البيع هو عقد رضائي:

إذ ينعقد بمجرد تطابق الإرادتين دو الحاجة إلى توافر شكل معين، أي يكفي إتفاق الطرفين لانعقاده ومع ذلك إذا كان محل البيع عقاراً أو حقا عينيا عقاريا فإن العقد لا يتم صحيحا إلا إذا حرر في شكل رسمي وهذا طبقا لنص م 324 مكرر 1 من ق.م.ج¹

2- عقد ملزم لجانبين: إذ أنه يرتب في ذمة البائع التزاما بنقل الملكية ويرتب في ذمة المشتري التزاما بدفع الثمن النقدي.¹

¹ المادة 324 من القانون المدني الجزائري.

3- عقد معاوضة: إذ يأخذ البائع مقابلا لما إلتزم به، أي البائع يأخذ الثمن مقابل نقل الملكية والمشتري يتلقى الملكية مقابل الثمن الذي يدفعه.

4- عقد محدد القيمة: كل طرف في العقد يعلم وقت العقد قيمة الإلتزام الذي يتعهد به، وقدر ما يكسبه، ولكن هذه الصفة ليست مطلقة، إذ يمكن أن يكون البيع احتماليا في بعض الحالات.²

ب- الخصائص الخاصة لعقد البيع:

1- عقد ناقل للملكية: من أهم خصائص عقد البيع كونه ينقل الملكية، وهذا ما يمكن أن يميزه عن العقود غير الناقلة للملكية مثل الوديعة والتي لا تنتقل فيها ملكية الشيء المودع لديه، أو عقد العارية أيضا والتي لا ينقل ملكية الشيء المعار إلى المستعير، وبرجوعنا إلى القانون الروماني نجد أن عقد البيع لم يكن ناقلا للملكية بذاته ولا يرتب حتى إلتزاما بنقلها على عاتق البائع، بل كان يلزم البائع فقط بتمكين المشتري من الحياة الهادئة للمبيع، أما نقل الملكية فقد كان يحتاج للقيام بوضع من الأوضاع المعروفة آنذاك مثل الإشهاد والتنازل القضائي.³

ولقد ورث القانون الفرنسي القديم أحكام القانون الروماني بحيث أن عقد البيع في القانون الفرنسي لم يكن ناقلا للملكية بذاته ولا يرتب التزاما على عاتق البائع بنقلها، بل كان يوجب لانتقال الملكية القبض أو تسليم المبيع.⁴

¹ خليل أحمد حسن قتادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط3، الجزء4، 2003، ص11.

² خليل أحمد حسن قتادة، مرجع سابق، ص12.

³ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص407.

⁴ محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 2000، ص11-12.

ولقد أستمرو الوضع في القانون الفرنسي على هذا الحال إلى أن جرى العمل على جعل (القبض) أمراً صورياً حيث يقوم المتعاقدان بالنص في العقد على أن القبض قد حصل فعلاً وذلك لكي تنتق الملكية (وهو في الحقيقة لم يحصل)، ولذلك رأى واضعو القانون المدني الفرنسي لسنة 1804 أن القبض قد أصبح من الشروط المألوفة، فتم النص صراحة في هذا القانون على أن البيع هو عقد ناقل للملكية بذاته.¹

أما في القانون الجزائري فإن عقد البيع ليس ناقلاً للملكية بذاته وإنما يترتب التزاماً بنقلها، وذلك بإستثناء العقد الذي يكون محله منقولاً محددًا بالذات، حيث تنتقل الملكية في هذه الحالة بمجرد إنعقاد العقد، أما إذا كان محل عقد البيع عقاراً فإن الملكية لا تنتقل إلا بإجراء الشهر العقاري، وإذا كان محل العقد هـ شيء محدد بالنوع، فإن الملكية لا تنتقل إلا بحصول الإفراز.

2- المقابل النقدي (الثمن): إن عقد البيع يلتزم فيه أن يكون المقابل نقدياً وإلا كان عقد مقيضة، أي أن يكون نقل الحق مقابل ثمن يلتزم به المشتري، ويجب أن يكون هذا مقابل مبلغاً من النقود يسمى الثمن ، على أن يكون الثمن جدياً لا صورياً ولا تافهاً ولا بخصاً.²

الفرع الثاني: تمييز عقد البيع عن غيره من العقود:

سنحاول في هذا الفرع التمييز بين عقد البيع وبعض العقود التي قد يصعب في بعض الأحيان بينهم لما فيهم من تداخل خاصة إذا تعلق الأمر بعنصر النقود لتكوين هذه العقود:

¹ محمد حسنين، مرجع سبق ذكره، ص 12

² المادة 413 من القانون المدني الجزائري.

1- البيع والمقايضة: عرفت م 413 من ق.م المقايضة بأنها: "عقد يلتزم بموجبه كلا من

المتعاقدين بأن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود".

تشبه المقايضة البيع في كون كلاهما ينشئ التزاما بنقل الملكية، إلا أن المقايضة تختلف

عن البيع في نوع المقابل إذ في البيع يشترط أن يكون المقابل نقديا، بينما في المقايضة يكون

غير ذلك، فهو مال وليس نقدا.

ورغم هذا التباين بينهما، إلا أنه في بعض الأحيان قد تصعب التفرق بينهما وذلك في حالة

ما إذا كان جزء من المقابل الذي يقدمه أحد المتعاقدين نقديا والجزء الآخر غير نقدي، فالعقد

في هذه الحالة يعتبر عقد بيع إذا كان العنصر الغالب هو النقود، ويكون عقد مقايضة إذا كان

العنصر الغالب هو من غير النقود.¹

2- البيع والهبة: عرفت م 202 من ق.ش.أ الهبة بأنها: تملك بلا عوض ويجوز للواهب أن

يشترط على الموهوب له القيام بالتزام يتوقف على انجاز الشرط.²

مما سبق يمكن القول بأن الهبة تشبه البيع في نقل ملكية الشيء، ولكن تختلف عن البيع في

أن نقل هذه الملكية لا يتم بمقابل.

¹ جميل الشرقاوي، شرح العقود المدنية (البيع والمقايضة)، دار النهضة العربية، القاهرة، 1991، ص361.

² سي يوسف زهية حورية، مرجع سابق، ص23.

إلا انه أحيانا يصعب التمييز بينهما إذا تمت الهبة بمقابل، إلا أن الفقهاء فصلوا في هذه الحالة أنه إذا كان المقابل يساوي أو يفوق قيمة الشيء فإنه يعتبر بيعا أما إذا كانت قيمة الشيء الموهوب أكثر بكثير من المقابل فهنا تعتبر هبة.

3- البيع والمقابلة: عرفت م 549 من ق. م المقابلة بأنها "عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين

بأن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر"، ونصت م 550 من ق. م على أنه يجوز للمقابل أن يقتصر على التعهد بتقديم العمل والمادة معا.

مما سبق نستنتج أن التمييز بين عقد البيع والمقالة هو أمر في غاية السهول، فالبيع هو نقل الملكية بمقابل، أما المقابلة فهي تقديم خدمة ما أو صنع عمل ما مقابل أجر.

قد يتداخل العقدين مما يصعب التمييز بينهما في حالة ما إذا تعهد المقابل بتقديم المادة والعمل معا، فهل يعتبر العقد في هذه الحالة عقد بيع لأشياء مستقبلية، والرأي الغالب يذهب إلى أنه إذا كانت قيمة المادة التي قدمها المقابل ثانوية بالنسبة للعمل فالعقد يعتبر مقابلة، أما إذا كانت قيمة المادة تفوق قيمة العمل الذي قام به المقابل فالعقد يعتبر بيعا.¹

4- البيع والوكالة: أن الوكالة " هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه.

ويمكن توضيح ذلك في حالتين:

¹ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق ص28.

الحالة الأولى: إذا أتفق الطرفان على بيع الشيء بثمن محدد وله قيمة معينة تمثل أتعابه فإننا أمام عقد وكالة.

الحالة الثانية: أما إذا لم يتفقا الطرفان على تحديد الثمن واتفقا فقط على إعطاء الوكيل قيمة محددة لبيع السلعة هنا العقد هو عقد بيع.

5- البيع والإيجار: طبقا م 467 من ق. م، المعدلة بالقانون رقم 05/07¹ هو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معين لقاء أجر محدد. من خلال ما سبق يتبين أن هناك فرق جوهري بين عقد البيع وعقد الإيجار في أن الأول يتم فيه نقل الملكية إلى المباع له، في حين أن عقد الإيجار يتم فيه الانتفاع بشيء ما لعقد محدد المدة والأجر.

وفي هذا الصدد تثار نقطة وهي فيما يخص وصف العقود التي يكون محلها منتجات أو ثمار، فما هو الوصف القانوني للعقود التي ترد عليهما؟

وعليه يجب التفرقة بين مصطلحي المنتجات والثمار، فبالنسبة للمنتج هو ما ينتج عن الشيء ولكن ليس له صفة دورية وهذا الإنتاج يؤدي إلى الإنقاص من قيمة الشيء مثل العقود التي ترد على استغلال الغابات وهنا نكون أمام عقد البيع.

أما ثمار الشيء فهو ما ينتج عن الشيء بصفة دورية ولا يؤدي إلى إنقاص من قيمته، مثاله محصول زراعي معين، هنا من الممكن أن نكون أمام أحد العقدين لذا نفرق بين حالتين:

¹ القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1978 المتضمن القانون المدني، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد 31، الصادرة بتاريخ 13/05/2007.

الحالة الأولى: إذا اتفق الطرفان على أن الدفع يكون على شكل دوري كما أن تكاليف الثمار على حساب المستأجر فنكون أمام عقد الإيجار.

الحالة الثانية: إذا كان الثمن النقدي يدفع دفعة واحدة وتكون مصاريف وتكاليف الثمار على حساب البائع هنا نكون أمام عقد بيع.

6- البيع والرهن: "الرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين له في المرتبة في استثناء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان".

في الرهن يحتفظ الراهن بملكية الشيء المرهون، ويقع باطلا كل اتفاق يجعل للدائن حق تملك الشيء المرهون عند عدم استثناء حقه وقت حلول أجل الاستحقاق وأن يبيعه دون إتباع الإجراءات التي فرضها القانون في م 903 و م 960 من ق. م. ج.

حيث تنص م 903 من ق. م. ج على ما يلي: يكون باطلا كل اتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم استثناء الدين وقت حلول أجله في أن يملك العقار المرهون في نظير ثمن معلوم أيا كان، أو في أن يبيعه دون مراعاة للإجراءات التي فرضها القانون ولو كان هذا الاتفاق قد أبرم بعد الرهن".

غير أنه يجوز بعد حلول الدين أو قسط منه على أن يتنازل المدين لدائنه عن العقار المرهون وفاء لدينه، تسري على رهن الحيازة أحكام م 901 المتعلقة بمسؤولية الراهن غير المدين وأحكام م 903 المتعلقة بشرط التملك عند عدم الوفاء وشرط البيع دون إجراءات".

7- البيع والصلح: نصت م 459 من ق. م. ج على أن "الصلح عقد ينهي به الطرفان نزاعاً

قائماً أو يتوقيان به نزاعاً محتملاً وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه".¹

وقد يتشابه الصلح والبيع إذا تنازل أحد الطرفين عن حقه أو عن بعض حقه للآخر بمبلغ نقدي معين خارج عن موضوع النزاع، ويسمى هذا ببديل الصلح، ويجوز أن يكون بدل الصلح شيئاً آخر غير النقود، فقد يكون العقد مقايضة، وقد يتنازل أحد الطرفين بدون مقابل فيكون العقد هبة في صورة صلح.

8- البيع وعقد الوصية: الوصية طبقاً لنص م 184 من ق. ش. أ تمليك مضاف إلى بعد

الموت بطريق التبرع.

هناك تشابه بين عقد البيع والوصية يكمن في نقل الملكية، ويتلفان في كون البيع ناقل للملكية بمقابل أما الوصية فانتهال الملكية بدون مقابل، كما أن الملكية تنتقل في البيع وقت إبرام العقد، أما الوصية فتنتقل الملكية بعد موت الموصي.

يمكن أن يقع الالتباس بين العقدين، في حالة ما إذا حاول الموصي أن يوصي للغير بأكثر من الثلث فنصطدم بقاعدة لا وصية بأكثر من الثلث، فيلجأ إلى إبرام عقد بيع في الظاهر أي وصية على هيئة عقد بيع فلا يمكن للوراثة الطن في الوصية لأن هذا العمل هو عقد بيع لا وصية.

¹ المادة 459 من القانون المدني الجزائري

وحماية للوراثة نص المشرع في م 777 من ق.م بأنه: "يعتبر التصرف وصية وتجري عليه أحكامها إذا تصرف شخص لأحد ورثته واستثنى لنفسه بطريقة ما حياة الشيء المتصرف فيه والانتفاع به مدة حياته ما لم يكن هناك دليل يخالف ذلك".¹

المبحث الثاني: أركان عقد البيع في التشريع الجزائري:

يعتبر عقد البيع من أهم العقود على الإطلاق، فهو وسيلة للمبادلات الإقتصادية، ومحور القوانين المتعلقة بالمستهلك والممارسة التجارية، وقد ذكره الله تعالى في محكم تنزيله في الآية الكريمة من سورة البقرة: "وأحل الله البيع وحرم الربا".

لذلك ارتأينا في المبحث الثاني إلى ضرورة التطرق إلى أركان عقد البيع في التشريع الجزائري وذلك لأن صحة العقد لا تتوفر إلا بوجود وصحة أركان العقد الأربعة، وسيتم التطرق لها في مطلبين أساسيين وهما: المطلب الأول: التراضي والمحل في عقد البيع، والمطلب الثاني: السبب والشكلية في عقد البيع.

المطلب الأول: التراضي والمحل في عقد البيع:

بعدما ما تم التعرف على مفهوم عقد البيع وما يميزه عن باقي العقود، وجب في المطلب التعرف أولاً على أول ركنين الواجب توفرهما لانعقاد البيع بهدف ضمان صحته وعدم بطلانه، ألا وهما التراضي والمحل.

¹ عدنان سرحان، شرح أحكام العقود المسماة، عقد البيع، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2005، ص60.

الفرع الأول: التراضي في عقد البيع:

يتوافر ركن التراضي في عقد البيع، إذا تطابق الإيجاب مع القبول، ولصحة الإيجاب والقبول يشترط القانون أهلية الأشخاص لإبرام عقد البيع، وأن تكون إرادتهم خالية من أية عيوب قد تؤثر في ركن التراضي.

1- عناصر التراضي:

المقصود بعناصر التراضي هو النقاط الجوهرية التي يجب أن يتطابق فيها كل من الإيجاب والقبول ومن شأن عدم الإتفاق حولها التأثير على صحة العقد ووجوده، بعكس المسائل الثانوية أو التفصيلية، حيث أجاز المشروع إرجاء الفصل فيها بعد العقد ما لم يشترط الطرفان على أنها تؤثر في العقد، حيث تنص م 65 من ق.م على أنه: "إذا أتق الطرفان على جميع المسائل الجوهرية واحتفظا بمسائل تفصيلية يتفقان عليها فيما بعد ولم يشترطا أن لا أثر للعقد عند عدم الإتفاق عليها، اعتبر العقد مبرما وإذا قام خلاف على المسائل التي لم يتفق عليها فإن المحكمة تقضي فيها طبقا لطبيعة المعاملة ولأحكام القانون والعرف والعدالة".¹

وتتمثل عناصر فيما يلي:

أ- التراضي على طبيعة العقد:

يقصد بالتراضي على طبيعة العقد الإتفاق على طبيعة العقد من قبل طرفي البيع، حيث تتطابق إرادة البائع مع المشتري فينعقد عقد البيع، وأن تكون صيغة البيع واضحة كأن يقول البائع أنا أبيعك هذه الأرض فيقول المشتري وأنا قبلت شراء هذه الأرض.

¹ دريس كمال فتحي، عقد البيع- عقد الكفالة، الوادي، 2023، ص16.

ب- التراضي على الشيء المبيع: يمثل الشيء المبيع محل العقد، وفيه يجب أن يتوافق الإيجاب والقبول ويتطابقا حيث ينعقد العقد.

ت- التراضي على الثمن: يجب أن يتفق المتعاقدان على الثمن، ويكونا طرفي البيع راضيان على المبلغ المتفق عليه، فإذا قبل الطرفان الشراء والبيع لكن مع إنقاص الثمن أو الزيادة فيه، يعتبر هذا القبول إيجابا جديدا، وهذا حسب نص م 66 من ق . م .¹

2- شروط التراضي:

لكي يوجد التراضي في عقد البيع يجب أن يكون صادرا عن إرادة مميزة، بمعنى بلوغ الشخص سن "13 سنة"، أما الشرط الثاني فهو مطابقة القبول للإيجاب مطابقة تامة، فإذا تخلف شرط من هذين الشرطين فإنه لا يتحقق التراضي ويكون العقد باطلا.

كما يشترط أيضا في صحة التراضي أن يتوفر الشرطين التاليين:

- أن يكون كلا المتعاقدين قد بلغا سن الرشد وهو "19 سنة".
- أن تكون إرادتا طرفي اعقد البيع خالية من عيوب الرضا كالإكراه والاستغلال وغيرهما.²

3- الصور الخاصة للتراضي:

الوعد بالبيع والوعد بالشراء والتفرقة بين: مجرد الرغبة- الإيجاب- مشروع البيع- الوعد بالبيع أو الشراء.³

أ- مجرد الرغبة:

¹ أنور سلطان، العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1983، ص40.

² سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، ايريني للطباعة، 1987، ط4، ص 176-177.

³ دريس كمال فتحي، مرجع سابق، ص17.

هي الرغبة في البيع أو الشراء، مثلا إذا أعلن شخص رغبته في بيع مال معين أو في شراء مال من نوع معين، بأن نشر عنه في الصحف أو في نشرات خاصة، فإن هذا الإعلان مجرد الرغبة لا يفيد في شيء ولا يحدث أي أثر قانوني، لأن مجرد التعبير عن هذه الرغبة مجرد فعل مادي للفت نظر الراغبين في شراء أو بيع مثل هذا المال.¹

ب- الإيجاب:

يعرف الإيجاب بأنه العرض الذي يتقدم به الشخص ليعبر به -على وجه الجزم- عن إرادته في إبرام عقد معين، فينعقد هذا العقد بمجرد صدور القبول ويشترط فيه أن يكون التعبير دقيقا ومحددا من جهة وان يكون باتا من جهة أخرى.²

ت- مشروع البيع:

معنى ذلك أن الإيجاب قوبل ممن وجه إليه، ولكن علق انعقاد العقد على إجراء معين كتحريره في ورقة رسمية أي أن الطرفين حررا عقدا ابتدائيا نصا فيه على أن العقد لا يعتبر تاما إلا بعد تحريره في ورقة رسمية. فهنا العقد لا ينعقد ولا يقيد أيا من الطرفين ما دام الإجراء المتفق عليه لم يتم، فهذا أكبر من مجرد رغبة ومن إيجاب و أقل من عقد تام، أي أن ثمة مشروع عقد منفق عليه تتوافر له قوة الالتزام وكثيرا ما يحدث في البيع ب المزايدة.³

¹ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 47.

² نصيرة بوجمعة سعدي، عقود نقل التكنولوجيا في مجال التبادل الدولي ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 128.

³ سي يوسف زهية حورية، الواضح في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار هومة، ...، ص 54.

ث- الوعد بالبيع أو الشراء:

لم يضع المشرع حكما خاصا بالوعد في البيع، وفي هذا الشأن نرجع للقواعد العامة من خلال نص م 71 من ق.م.¹

يُعرف الوعد بالبيع على أنه عقد يلتزم فيه أحد المتعاقدين ببيع شيء للمتعاقد الآخر أو شرائه منه، إذا ما أبدى المتعاقد الآخر (الموعد له) رغبته في ذلك، أو يلتزم فيه كلا الطرفين أحدهما بالبيع والآخر بالشراء إذا ما أبدى المتعاقد معه رغبته في إتمام البيع.

وتتعدد صور الوعد بالبيع فقد يكون:

- وعدا بالبيع من جانب واحد ويقصد به في هذا النوع أن يعد أحد المتعاقدين الطرف الثاني بأن يبيع له مبيع بثمن محدد إذا أبدى المتعاقد الآخر رغبته في الشراء خلال مدة محددة، فإذا انقضت المدة المحددة ولم يبدي رغبته في التعاقد سقط الوعد.²
- وعدا بالشراء الملزم لجانب واحد:

وفي هذه الصورة يعد أحد المتعاقدين (وهو الواعد) الطرف الثاني (الموعد له) بأن يشتري منه مبيعا بثمن محدد إذا أبدى الموعد له رغبته في البيع خلال المدة المحددة وهنا الواعد بالشراء هو

¹ تنص المادة 71 من القانون المدني على أن "الإتفاق الذي يعدله كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها، وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد".

المشرع الجزائري لم يخص الوعد بالبيع بنص خاص كما فعل المشرع الفرنسي، بل اكتفى بالنص عليه في النظرية العامة للالتزامات.

² سي يوسف زهية حورية، مرجع سبق ذكره، ص 42.

الذي يلتزم وحده، أما الموعود له فلا يلتزم بالبيع وعليه إذا لم يبد رغبته في المدة المحددة يسقط الوعد بالشراء من التزامه.¹

- الوعد بالشراء والبيع (الوعد التبادلي):

وفيه يصدر وعدان، الأول وعد من البائع بالبيع إذا ما أبدى الموعود له رغبته في الشراء، والثاني وعد من المشتري بالشراء إذا ما أبدى الموعود له رغبته في البيع خلال المدة المحددة، وهذا هو الوعد التبادلي بالبيع والشراء.²

- الوعد بالفضل:

هو صورة الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد وهو ليس وعدا باتا وإنما معلق على شرط واقف، أي الواعد ليس ملزم بالبيع ولكن يكون ملزما فقط بتفضيل الموعود له في حالة ما إذا أراد التصرف بالبيع في العين الموعود بها.³

4- عيوب الرضا:

وتتمثل في الغلط والتدليس والإكراه والاستغلال والغبن، فإذا وقع أحد المتعاقدين في احتيال أدى إلى أن يتوهم الشيء على غير حقيقته جاز له المطالبة بإبطال العقد للتدليس حسب م 86 ق. م. ج : (يجوز إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين أو نائب عنه، حدا من الجسامه بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد).

¹ سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1973، ص52.

² سي يوسف زهية حورية، مرجع سبق ذكره، ص53.

³ زوواي فريدة، موضوع ضرورة شهر الوعد ببيع العقار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء33، العدد03، 1995، ص644.

أمام إذا استعملت الرهبة والخوف لتدفع المتعاقد لإبرام العقد يجوز له أن يطالب بإبطال العقد للإكراه حسب م 88 من ق.م. ج: (يجوز إبطال العقد للإكراه إذا تعاقد شخص تحت سلطان رهبة بينة بعثها المتعاقد الآخر في نفسه دون حق.)

والغلط المرتبط بحق الخيار كما جاء في م 352 من ق.م.ج: (يجب أن يكون المشتري عالما بالمبيع علما كافيا ويعتبر العلم كافيا إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف عليه، وإذا ذكر في عقد البيع أن المشتري عالما بالمبيع سقط حق هذا الأخير في طلب إبطال البيع بدعوى عدم العلم به إلا إذا ثبت غش البائع)

وأما الغبن فنصت عليه م 350 من ق.م.ج فمن وقع في غبن رفع دعوى استكمال الثمن أو طالب بإبطال العقد لعيب من عيوب الرضا.¹

الفرع الثاني: المحل في عقد البيع:

1- محل العقد ومحل الإلتزام:

المحل ركن في الإلتزام كما هو ركن في العقد، ومحل الإلتزام هو ما يتعهد به المدين وهذا الأخير قد يلتزم بإعطاء شيء أو بتأدية شيء، أو الامتناع عن عمل ما م 50 ق.م.ج، أما محل العقد فهو العملية القانونية التي تراضى الطرفان على تحقيقها ففي عقد البيع مثلا نجد أن محله (أي العملية القانونية) المبتغى تحقيقها في نقل الملكية مقابل ثمن نقدي م 351 ق.م. ج ولتحقيق هذه العملية القانونية ينشئ العقد التزامات في ذمة أطرافه، فيولد التزام البائع بنقل الملكية والتزام

¹ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سبق ذكره، ص 59.

المشتري بدفع الثمن، ولذلك فإن محل العقد يتحدد بمحل الالتزامات الرئيسية التي تتحقق بها العملية القانونية المقصودة.

لقد نص المشروع الجزائري على المحل في م من 92 إلى 98 من ق. م، ولم يفصل القانون الجزائري بين المحل والسبب مع أنهما ركنان مستقلان للعقد فجاءت النصوص المتعلقة بهما متداخلة.¹

2- شروط المحل:

أ- أن يكون موجودا عند إبرام العقد أو ممكن الوجود في المستقبل:

فإذا لم يكن موجودا عند التعاقد إنعدم ركن المحل وكان العقد باطلا بطلانا مطلقا، وإذا لم يكن المحل موجودا عند التعاقد ولكن يمكن أن يوجد في المستقبل كان العقد صحيحا، فالتعامل في الأشياء المستقبلية الممكنة الوجود، جائز في القانون المدني، وغير جائز في الرأي السائد في الشريعة الإسلامية وقد نصت م 92 ف 01 على أنه "يجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا ومحققا" ويلاحظ على هذا النص أنه يضيف كلمة محققا، وهو غير موفق فيها، فالتعامل في الأشياء المستقبلية جائز ما دامت ممكنة الوجود أي غير مستحيلة، ولكن قد لا توجد، فمحل العقود الاحتمالية يمكن أن يوجد ويمكن أن لا يوجد فليس صحيحا أن المحل المستقبل يجب أن يكون محقق الوجود، بل يكفي أن يكون وجوده ممكنا لا مستحيلا استحالة مطلقة.²

¹ بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني، ديوان المطبوعات الجامعية، ط5، ج1، ص 139.

² علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام-مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري-، ديوان المطبوعات الجامعية، ط6،

مما سبق يمكن أن نستخلص أن محل العقد يجب أن يكون موجودا عند إبرام العقد أو ممكن الوجود في المستقبل، وهو شرط أساسي ومهم لصحة محل العقد، وعدم توفر هذا الشرط يبطله بطلانا مطلقا.

ب- أن يكون المحل معيناً أو قابلاً للتعيين:

وهذا الشرط يستفاد من نص م 94 من ق.م. ج، ويقصد به تحديد محل الالتزام تحديداً كافياً ينفي الجهالة به، وإن لم يكن محدداً وقت إبرام العقد فيكفي أن يكون قابلاً للتعيين أو التحديد في المستقبل وإلا كان العقد باطلاً بطلانا مطلقاً، ومحل الالتزام تارة يكون إعطاء شيء، أي نقل ملكية شيء من الأشياء وتارة يرد على شيء معين بذاته، وتارة أخرى يرد على شيء معين بنوعه، فإذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بذاته وجب تحديده تحديداً دقيقاً بحيث ينفي الجهالة في التعرف عليه.¹

ويمكن توضيح ما سبق من خلال الأمثلة التالية:

إذا كان محل الالتزام نقل ملكية سيارة فعلى البائع أن يحدد نوعها ولونها ورقمها... الخ.

أما إذا كان محل الالتزام غير محدد بذاته فيحدد بنوعه فإذا كان المبيع عبارة عن كمية من القمح فيجب تحديد نوعه ومقداره.

وفي م 95 من ق.م. ج نصت "على أن محل الالتزام نقوداً، التزم المدين بقدر عددها المذكور

في العقد دون أن يكون لارتفاع قيمة النقود أو انخفاضها وقت الوفاء أي أثر".

¹ منصور رحمانى، الوجيز في القانون الجنائي العام، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2006.

ت- أن يكون مشروعاً:

ويكون محل الالتزام غير مشروع إذا كان الشيء الذي يرد عليه الحق يخرج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون، فلا يجوز التعامل بأشياء تخرج بطبيعتها عن التعامل، كالشمس والهواء والبحر بصفة عامة ويرجع ذلك إلى استحالة التعامل في مثل هذه الأشياء على وجه العموم ولكن إذا حصرت أشعة الشمس في نطاق خاص أو إذا أخذ جزء من ماء البحر لغرض كيميائي ففي هذه الحالة يجوز التعامل بأشعة الشمس وكذلك في الهواء والماء.

وقد يكون الشيء غير قابل للتعامل فيه بالنظر إلى الغرض الذي خصص له، فالأموال العامة لا يصح بيعها ولا التصرف فيها لأنها مخصصة للمنفعة العامة، لكن عدم قابلية التعامل بالأموال العامة مسألة نسبية قاصرة على عدم جواز التصرف فيه ولكنه يجوز أن يكون محلاً للإيجار، كأن تمنح الدولة رخصة لإقامة الحمامات على شواطئ البحر أما إذا كان الشيء غير قابل للتعامل بحكم القانون فلا يجوز أن يكون محلاً للالتزام أو محلاً لعقد، وفي العادة تقوم مبررات استبعاد الأشياء من دائرة التعامل بنص القانون على أساس مخالفتها لنظام العام والآداب العامة.¹

أ- النظام العام:

فكرة النظام العام مرئية من الصعب تحديدها أو وضع تعريف جامع مانع لها، وإنما يمكن أن يقال في هذا الصدد بأن النظام العام هو مجموع القواعد القانونية التي القصد منها حماية المصلحة العامة سواء كانت مصلحة اجتماعية، أم مصلحة اقتصادية أم مصلحة سياسية، وتتعلق بالمصلحة العليا للمجتمع وتعلو على مصلحة الأفراد.

¹ خليل أحمد حسن قداد، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط2، ج1، 2005، ص77

ب- الآداب العامة:

وهي مجموعة من القواعد الخلفية التي تدين بها الجماعة في عصر معين وبيئة معينة، وهي ترجع عادة إلى مجموعة المعتقدات الموروثة والعادات المتأصلة وما جرى به العرف وتواضع عليه الناس، وللدين أثر كبير في تحديد هذه الآداب العامة، فكلما اقتربت الحضارة من الدين كلما زادت القواعد المتعلقة بالآداب العامة، وكلما ابتعدت الحضارة عن الدين كلما

قلت القواعد المتعلقة بالآداب العامة.¹

المطلب الثاني: السبب والشكلية في عقد البيع:

لم يكتفي المشرع بركني التراضي والمحل في لثبوت صحة العقد لذلك وجب توفر ركنين آخرين وهما السبب والشكلية، وسندرس في هذا المطلب كل ركن عل حدا معرجين عل مفهومهما شروطهما... وغيرهم من النقاط الواجب توضيحها وهي كالتالي:

الفرع الأول: السبب في عقد البيع:

أ- تعريفه: ويقصد بالغرض الشخصي أو سبب العقد - بصفة عامة- الباعث الدافع إلى التعاقد والذي يختلف من متعاقد إلى آخر في العقد الواحد، وعلى ذلك فإن فكرة الغرض الشخصي أو سبب العقد تعبر عما وراء هذا الغرض الموضوعي المجرد من بواعث تختلف من متعاقد إلى آخر ففي البيع مثلا ينقل البائع ملكية المبيع للمشتري بغرض الحصول على الثمن فيكون التزام المشتري هو الغرض الموضوعي من قيامه بالنقل، ولكن البائع لابد أن يكون لديه باعث أو

¹ خليل أحمد حسن قداد، مرجع سابق، ص 78-79.

أكثر للحصول على الثمن وهذا الباعث من بائع إلى آخر، فقد تكون رغبته في قضاء دين عليه، وقد تكون رغبته في الإسهام به في مشروع استثماري، وقد تكون رغبته في تحويل أمواله خارج البلاد وهكذا، وبالمثل في الهبة يقوم الواهب بنقل ملكية المال الموهوب، ويكون الغرض الموضوعي من ذلك هو نية التبرع، بمعنى قصد إفادة المتبرع بدون مقابل.

ولكن الباعث الدافع الذي يكمن وراء هذا القصد يمكن أن يختلف من واهب لآخر فيكون لدى واهب معين مجرد المساعدة، ويكون لدى ثان الاعتراف بجميل، ويكون لدى ثالث إنشاء علاقة مشروعة بالموهوب لها أو استدامتها، ويكون لدى رابع رجاء تسهيل معاملاته لدى الموهوب له وهكذا¹

وكثيرا ما تتعدد بواعث المتعاقد الواحد في العقد الواحد طبيعتها ويختلف حكمها، ولما كانت مثل هذه البواعث المتعددة يتفاوت أثرها في تكوين قرار المتعاقد، فإن العبرة تكون في هذه الحالة بالباعث الرئيسي الذي دفع إلى التعاقد.

ب- شروطه:

1- وجود السبب:

إن سبب الالتزام في التزام مدني أو طبيعي سابق كان على عاتق الواعد من ذلك أن يكون عليه دين مدني ثم يسقط بالتقادم، ثم يتعهد بالوفاء به، فإن سبب التزامه المدني هو الالتزام الطبيعي الذي كان في ذمته والواعد بالعقد، يمكن تصور سبب التزامه في مجرد الأمل لإبرامه العقد النهائي، أما في عقود التبرع فإن سبب هو نية التبرع ذاتها.

¹ مصطفى محمد الجمال، مصادر الالتزام، الفتح للطباعة والنشر، ط1، ص179-180.

أما في العقود العينية (كالوديعة والقرض) فإن سبب التزام المودع لديه أو المقترض لرد الوديعة أو القرض هو تسلم الشيء المودع أو المقترض.

وبالرغم منه أنه لا حاجة لذكر السبب في العقد فإن السبب المذكور يعد هو السبب الحقيقي عل اعتبار أنه هو الظاهر، إلى أن يطعن طرف ما، في ذلك بإدعائه أن هناك سببا خفيا غير معلن فعليه في هذه الحالة إثبات ما يدعيه، ويذكر في سند الدين أن قيمته قد دُفعت نقداً، ثم يثبت الطاعن اللاوجود لأي غرض أصلا ففي هذه الحالة وقد انتفى سبب الالتزام بدفع الدين يتوجب على الدائن، أن يُثبت أن للسند سببا حقيقياً ومشروعاً وإلا بطل التصرف لانعدام السبب.

لكن يكفي في العقود الملزم للجانبين (كالبيع) يذكر أن المشتري قد دفع الثمن وأن البائع قد نقل الملكية حتى يثبت سبب الالتزام وهو الوعد بالعقد (هو عقد ملزم لجانب الواحد، وليكن البيع) فكون البائع يلتزم بإبرام العقد في المستقبل كافيا لمعرفة السبب وإثبات وجوده بالتالي، إذ هو حصوله على عقد نهائي سيبرم في المدة المحددة وفي عقود التبرع يكفي أن يذكر فيه أن الشخص يلتزم قبل الموهوب له، وهذا بقصد التبرع حتى يثبت وجود سبب الالتزام في تلك الطائفة من العقود.¹

2- مشروعية السبب:

الأصل أن الغرض الشخصي أو سبب العقد بهذا المعنى لا يتصور تخلفه إلا إذا تخلفت مع تخلفه الإرادة ويختلف بالتالي انعقاد العقد، فإذا كان احد المتعاقدين مجنونا مثلا، ذلك أن الإنسان العاقل لا يقدم على عمل دون باعث ومع ذلك فقد يكون الغرض الشخصي أو سبب

¹ دريال عبد الرزاق، الوجيز في النظرية العامة للالتزام -صادر الالتزام-، دار العلوم للنشر والتوزيع، ص43.

العقد قد يكون مشروعاً وقد يكون غير مشروع ولذلك يشترط لصحة العقد أن يكون الغرض الشخصي للمتعاقدين أو سبب العقد مشروعاً مثلما جاء في نص م 98 من ق.م.ج والتي تقرر بأن "كل التزام مفترض أن له سبباً مشروعاً، ما لم يقدّم الدليل على غير ذلك"، وهو يكون مشروعاً إذا لم يكن مخالفاً لنص من نصوص القانون الأمرة للنظام العام والآداب بصفة عام.¹

ت- إثبات السبب: تنص م 98 من ق.م.ج على ما يلي:

"كل التزام مفترض له سبباً مشروعاً ما لم يقدّم الدليل على غير ذلك، ويعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك فإذا قام الدليل على صورية السبب فعلى من يدعي أن للالتزام سبباً آخر مشروعاً أن يثبت ما يدعيه".

مما سبق يظهر أن هناك فرضين، الأول عندما لا يذكر السبب في العقد، والثاني أن يذكر

السبب في العقد ويمكن توضيح ذلك من خلال ما يلي:

الفرض الأول: أن يكون العقد خالياً من ذكر السبب فيفترض في هذا الغرض أن للعقد سبباً مشروعاً، ولكن يجوز للمدين أن يثبت عكسها بجميع طرق الإثبات والقرائن البينة .

الفرض الثاني: أن يذكر السبب في العقد، فيفترض أن يكون هذا السبب حقيقياً وليس صورياً، وللمدين أن يثبت أن السبب المذكور في العقد صوري وليس هو السبب الحقيقي ولكن على المدين في هذه الحالة أن يثبت العكس بالكتابة لأن الكتابة لا يجوز إثبات عكسها إلا بمثلها،

¹ مصطفى محمد الجمال، مرجع سابق، ص 181-182.

وبما أن السبب مكتوب في العقد فعلى المدين إثبات صوريته بالكتابة ولو لم تزد قيمة العقد على ألف دينار، فإذا أثبت المدين صورية العقد كان عبء إثبات العكس على الدائن، وإذا ثبت الدائن أن السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي فللمدين أن يثبت أنه غير مشروع ولكن له في هذه الحالة أن يثبت عدم المشروعية بكل طرق الإثبات لأن عدم المشروعية غش والغش يجوز إثباته بكل الطرق ولو كان بشهادة الشهود.¹

الفرع الثاني: الشكلية في عقد البيع:

إن ركن الشكلية لم يدرجه المشرع الجزائري بعد الأركان السالفة الذكر، بل اكتفى بطرحه في مواقع أخرى من القانون، ونظرا لأهمية كتابة العقد في شكله الرسمي، ارتأينا إلى إضافة ركن الشكلية، حتى تكتمل أركان العقد و يصبح عقدا حقيقيا.

أ- **تعريف الشكلية:** العقد الشكلي هو العقد الذي يشترط لانعقاده احترام شكلية معينة وتعد هذه الشكلية ركنا من أركان العقد، بحيث يمنع إغفالها قيام العقد.²

و تنص م 418 من ق. م أنه يجب أن يكون عقد الشركة مكتوبا وإلا كان باطلا و تنص م 883 من ق. م على أنه لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي.

¹ علي علي سليمان، مرجع سابق، ص 76.

² Malika,azemou, Le formalisme contractuel en droit civil, oran, 1983, p 4.

وتتميز الشكلية كركن في العقد على شكلية الإثبات، حيث يترتب على إغفال ركن الشكلية بطلان التصرف القانوني بطلان مطلق، أما إغفال شكلية الإثبات فلا تؤثر في صحة العقد إذ ينشأ صحيحاً، ولكن عند إنكار أحد المتعاقدين يتعذر على المتعاقد الآخر إثبات وجود العقد. وقد تقرر الشكلية كركن في العقد من طرف المتعاقدين كأن يتفقا في مرحلة سابقة أن إبرام العقد يكون بالكتابة الرسمية أو العرفية و إلا كان باطلاً.

كما أوجب القانون المدني لتكوين بعض البيوع أن تحرر في شكل مكتوب سواء كان عرفياً أو رسمياً¹.

وكما ذكرنا سابقاً بأنه لا توجد نصوص في القانون المدني تذكر الشكلية كركن وإنما ذكرت في مواد مختلفة فنسعى إلى ذكر بعض القوانين في مواضع أخرى اشترطت ركن الشكلية نذكر منها:

أولاً بيع المحل التجاري:

نصت م 79 من ق.ت على وجوب الكتابة الرسمية في عقود البيع التي يكون محلها محل تجاري تحت طائلة البطلان²، وأن يتضمن العقد مجموعة من البيانات أهمها: أسم البائع السابق وتاريخ سنده الخاص بالشراء ونوعه وقيمة الشراء بالنسبة للعناصر المعنوية والبضائع والمعدات، قائمة الامتيازات و الرهون المترتبة على المحل التجاري، رقم الأعمال التي حققها

¹ دريس كمال فتحي، مرجع سابق، ص 42.

² نفس المرجع السابق، ص 43.

خلال كل سنة من الثلاث سنوات الأخيرة أو من تاريخ شراه إذ لم يتم بالاستغلال، الأرباح التي حصل عليها خلال نفس المدة، الإيجار ومدته وتاريخه واسم وعنوان المؤجر .

وجزاء عدم ذكر البيانات المذكورة هو البطلان النسبي، الذي وضع لصالح المشتري بشرط أن يطلب خلال سنة وقوع البيع، وإن مضت مدة سنة دون أن يرفع دعواه فإن البيع يصبح محصنا من أي دعوة.¹

ثانيا: ملكية العقار:

نصت م 324 ف 1 من ق.م. ج، على أنه إذا تعلق العقد بنقل ملكية عقار أو حقوق عقارية فيجب أن يحرر العقد تحت طائلة البطلان في الشكل الرسمي وهو ما يخضع له عقد بيع عقار مبني وفقا م 26 من ق. 04-11 للشكل الرسمي.

عرفت م 324 من ق.م. ج العقد الرسمي بأنه (عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه).²

وتكمن أهمية إخضاع عقود البيع التي يكون محلها عقار لقاعدة الرسمية، في كونها تعتبر حماية للأطراف المتعاقدة لتنبههم على خطورة ما هم مقدمون عليه، كما أن تدخل الموظف العام أو الضابط العمومي في تحرير العقد، يزيد من قانونية المحرر وحبته، إذ يعطيها

¹ أحمد بلونين، المختصر في القانون التجاري الجزائري، دار بلقيس للنشر، ط-1، الجزائر، 2011، ص80.

² بولحية سمية، عقود بيع الأملاك العقارية وفقا للقانون 04-11، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، ع2، 2018، ص69- .

المشروع حجية كاملة على ما تضمنته إلى أن يتم طعنها بالتزوير، يضاف إلى ذلك تمكن الدولة من بسط مراقبتها على السوق العقارية والتدخل لتقيل المضاربة غير المشروعة في المعاملات العقارية وتمكنها من تحصيل مستحقات الخزينة العامة.¹

كما يجب مراعاة الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري، بحيث لا يكون للعقد أي أثر قانوني فيما بين الأطراف أو بالنسبة للغير، ما لم يتم شهر عقد البيع بالمحافظة العقارية.²

ب- صور الشكلية في العقود:

الكتابة:

1- الكتابة الرسمية: حسب نص م 324 من ق.م: فإن العقد الرسمي هو كل عقد يثبت فيه

موظف أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبا للأشكال القانونية في حدود سلطته واختصاصه.

وعليه يجب تحرير العقد في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد.

2- الكتابة العرفية: هناك بعض البيوع التي يشترط فيها المشرع الكتابة كركن رابع في العقد،

وهذه الكتابة تكون بموجب محرر عرفي ومثالها عقود بيع براءات الاختراع بحيث نصت م

36 من الأمر رقم 07/03، والمتعلق ببراءة الاختراع على أنه " تشترط الكتابة في العقود

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، ط2، 2008، الجزائر، ص86.

² بولحية سمية، مرجع سابق، ص70.

المتضمنة انتقال الملكية أو التنازل عن حق الاستغلال أو توقيف هذا الحق أو رهن أو رفع الرهن المتعلق ببراءة الاختراع".¹

يظهر مما سبق أن الكتابة العرفية شرط أساسي في عقود البيع التي يكون محلها براءة الاختراع، وعد تحقيق شرط الكتابة يبطل العقد بطلانا مطلقاً.

ت- مصادر الشكلية:

1- الشكلية بإرادة الطرفين: قد تكون الشكلية ركنا في العقد بموجب الاتفاق أي اتفاق

المتعاقدين ممثلاً- إذا أتفق المتعاقدين على بيع سيارة واشترط أن يتم البيع في شكل رسمي فإن العقد لا يتم إلا في الشكل المتفق عليه أي لا يوجد مطلقاً حتى يقضي ببطلانه لأن البطلان لا يتقرر إلا بنص القانون وإذا اتفق المتعاقدان على أن يكون العقد شكلياً كدليل للإثبات أي أن الشكل المطلوب لمجرد الإثبات.

وفي القانون الجزائري المدني يجب الرجوع إلى القواعد العامة والقول بأن صلة العقود الرضائية فإذا أتفق المتعاقدان على أن يكون عقد رضائي عقداً شكلياً ولم يبين هل الشكل المتفق عليه للانعقاد أو الإثبات فيحمل اتفاقهما على أن الشكل المطلوب للإثبات.

2- الشكلية بنص القانون: قد يكون العقد شكلياً بنص القانون مثل الشكل المطلوب في

الرهن الرسمي أو المطلوب بمقتضى م 12، من قانون التوثيق "تعقد التصرفات الواجبة التوثيق التي كانت تنص عليها م 12 من قانون التوثيق الذي ألغي على م 324 م من ق.م رقم 88-14 الصادر بتاريخ 3 ماي 1988 الذي عدل وتمم القانون المدني".

¹ دريس كمال فتحي، مرجع سابق، ص 44.

أو ما نصت عليه م 5 و 6 من ق.م.ج في عقد الكفالة بقولها (لا تثبت الكفالة إلا بالكتابة).¹

فتخلف الشكل المطلوب لانعقاد العقد يترتب عليه بطلان العقد بطلانا مطلقا فإذا لم يحرر عقد الرهن أمام الموثق فإن الرهن يكون باطلا بطلانا مطلقاً أما إذا تخلف الشكل المطلوب لإثبات العقد كما لو تم عقد الكفالة في شكل شفوي فإن العقد لا يكون باطلا بل يعتبر قائما ويجوز إثباته بإقرار من طرف المدين أو توجيهه اليمين إليه.

والغرض من الشكل حماية المتعاقد من نتيجة تسرع ولذلك فالتوكيل في العقد الشكلي والوعد به يجب أن يفرغ في نفس الشكل وإلا كانت باطلة.²

ث- شروط الشكلية: لكي تكتسب العقود الشكلية صفة الرسمية يجب أن تتوفر على مجموعة من الشروط وهي كالتالي:

1- صدورها من موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة:

أن العقد الرسمي يجب أن يحرر من طرف الأشخاص التالية:

أ- الموظف العام: هو من يعين من قبل السلطة للقيام بعمل من أعمالها في شكل خدمة ويخضع لقانون الوظيف العمومي.

ب- الضابط العمومي: صفة يمكن إسنادها لكل من له مؤهلات قانونية "كالشهادة الجامعية" ويبلغ من العمر 25 سنة فما فوق، ويكون جزائري الجنسية، حيث يسند إليه

¹ أمار بوضياف، القانون المدني في ضوء اجتهاد المحكمة العليا، جسر للنشر والتوزيع، ط1، 2015، ص62.

² محمد زواوي، الشكلية للصحة في التصرفات المدنية في القانون الجزائري، الجزائر، 1987، ص102.

تسيير مكتب عمومي للتوثيق لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته، ويتقاضى أجره ممن يقصده لخدمة عامة تتمثل عادة في تحرير العقود بمختلف أنواعها أي هو الموثق.

2- سلطة الموظف أو الضابط العمومي:

في إصدار السند الرسمي تشترط م 324 من ق. م، على أن يكون الموظف العام أو الضابط العمومي المكلف بالخدمة العامة قي عمل في حدود سلطته واختصاصه.

يقصد بالسلطة أن يكون هذا الشخص ذا ولاية في تحرير الورقة، أي أن يكون قائما بعمله قانونا وقت تحرير الورقة، فإن عزل أو نُقل زالت ولايته، أما الاختصاص فهو نوعان:

اختصاص نوعي: ويقصد به أن تكون كتابة الورقة من اختصاص الأشخاص الذين تم ذكرهم في نص م 324 في حدود سلطتهم التي حددها القانون.

اختصاص مكاني: ويقصد به أن القانون حدد لطل موظف دائرة إقليمية معينة لا يجوز أن يباشر عمله خارجها.¹

3-مراعاة الشروط المقررة قانونا: لكل نوع من المحررات الرسمية أوضاعا وإجراءات معينة،

فيجب أيضا أن تكون الورقة الرسمية محررة طبقا لبعض الشكليات التي نص عليها القانون، وتقتصر على السندات الرسمية المحررة من طرف الموثقين عل اعتبار أن معظم الأحوال في الإثبات بالكتابة يكون محلها الأوراق المحررة من الموثقين.

ويمنع القانون من ليست له صفة الموثق من تحرير أو تلقي العقود التي تخضع لشكل

رسمي حسب ما نصت عليه م 324 مكرر 1 من ق.م رقم 88-14 المعدل والمتمم للقانون

رقم 5 المتضمن ق.م.ج، والتي نصت على زيادة عن العقود التي يأمر فيها القانون

¹ رشيد بوعامة، صدام بوعامة، الشكلية في العقود، غرداية، 2016، ص 12.

بإخضاعها إلى الشكل الرسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق حصص فيها أو عقود إيجار زراعية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي يحرر العقد.¹

¹ وفاء لعباني، طرق الاثبات والتفديز، طرق الاثبات في التشريع الجزائري، قسنطينة، 2021، ص24.

الفصل الثاني: أثار عقد البيع في التشريع الجزائري

المبحث الأول: التزامات البائع.

المطلب الأول: الإلتزام بنقل الملكية.

المطلب الثاني: الإلتزام بالضمان.

المبحث الثاني: التزامات المشتري.

المطلب الأول: الإلتزام بدفع الثمن.

المطلب الثاني: الإلتزامات التبعية للمشتري.

الفصل الثاني: أثار عقد البيع في التشريع الجزائري:

ترتب مرحلة انعقاد عقد البيع في القانون الجزائري أثار قانونية على ذمة كل طرف في العلاقة التعاقدية ، فيلتزم البائع بمجموعة من الالتزامات التي تكفل بدورها حق المشتري في الحصول على المبيع و من جهة أخرى ترتب التزامات تقع على هذا الأخير لتكفل حقوق البائع لذا يعد عقد البيع من عقود المعاوضة الذي يتلقى فيه المتعاقد عوض ما يمنحه ، فنسبة لالتزاماته تتعلق بنقل الملكية و التسليم و الضمان أما التزامات المشتري تدور حول الثمن و الالتزامات اللاحقة له، لذا تم تقسيم هذا الفصل من قبلنا إلى مبحثين عنونا الأول منه : بعنوان التزامات البائع الذي قسمناه بدوره إلى مطلبين تطرقنا في الأول إلى التزام البائع بنقل الملكية و التسليم أما المطلب الثاني تطرقنا فيه الالتزام بالضمان .

في حين عنون المبحث الثاني بالالتزامات المشتري الذي قسمناه هو الآخر إلى مطلبين الأول منه التزام المشتري بدفع الثمن و لتسلم والثاني بالتزاماته التبعية.

المبحث الأول: التزامات البائع

يعد عقد البيع من أهم العقود المالية التي ترتب التزامات في ذمة طرفيها ، فعلاقة التعاقدية الناشئة بين البائع والمشتري تسفر عن عدة أثار قانونية تختلف باختلاف المرحلة التي تظهر فيها و هذا راجع إلى القوة الملزمة التي يتمتع بها هذا النوع من العقود لذا ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين تطرقنا في المطلب الأول منه إلى التزام بنقل الملكية و التسليم والمطلب الثاني تناولنا التزام بالضمان

المطلب الأول : الالتزام بنقل الملكية والتسليم

من اجل تنفيذ عقد البيع أقر المشرع جملة من الالتزامات على عاتق البائع لإنشاء علاقة تعاقدية صحيحة بينه و بين المشتري ، و من أبرزها نقل ملكية الشيء المتعاقد عليه أو محل بيعه و تسليمه مع وجوبية ضمانه، لذا تطرقنا في هذا المطلب في الفرع الأول منه إلى الالتزام بنقل الملكية، أما الفرع الثاني منه إلى الالتزام بالتسليم .

الفرع الأول :الإلتزام بنقل الملكية

يعد هذا الالتزام من أهم و أبرز الالتزامات الملقاة على عاتق البائع في عقد البيع ، لان العملية التعاقدية الناتجة عنه تفرز لا محالة امتلاك العين المبيعة ولقد نص المشرع الجزائري على هذا ضمن م 351 من ق.م.ج التي بينت طرق مختلفة لانتقال ملكية الشيء المبيع إلى المشتري حسب نوعه (منقول،عقار)

أولا : انتقال الملكية في المنقول

1- **المنقول المعين بذاته** : حسب ما نصت عليه م 165 من ق.م.ج¹ فإن انتقال ملكية المنقول المعين بالذات تتم بمجرد إنعقاد العقد وبحكم القانون وتتنصرف آثاره بالنسبة للمتعاقدين وأيضا للغير فيصبح المشتري مالك للمنقول المعين بالذات سواء في مواجهة البائع أو الغير فإن قام البائع ببيع المنقول المعين بذاته إلى مشتري آخر دون المشتري الأول وجب الفصل هنا في نقطتين :

¹ انظر المادة 165 من الأمر 58/75 من القانون المدني ، مرجع سابق

- إذا سلم البائع المنقول المعين بالذات إلى مالكة الحقيقي دون المشتري الآخر وجب على هذا الأخير مطالبة البائع بالتعويض.

- أما إذا سلم البائع المنقول المعين بالذات إلى المشتري الآخر (حسن النية) دون المشتري الأول (المالك الحقيقي) ، فإنه يمتلك المنقول بناء على قاعدة الحيابة في المنقول سند الملكية لا على أساس البيع ومن ثم له الحق في مطالبة البائع بثمن المبيع مع التعويض .
وعمل المشرع الجزائري على انتقال ملكية البيع الجزائري بنفس طريقة البيع المعين .

2- **المنقول المعين بالنوع** : حسب ما نصت عليه ف 1 من م 166 ق.م. ج فإن انتقال الملكية في هذا البيع لا تتم بمجرد انعقاد العقد وإنما لا بد من تعيينه و يتم التعيين عن طريق الفرز فيكون عن طريق عد المبيع أو وزنه أو كيله أو مقاسه أو يكون عن طريق تسليمه ، و هذا هو الفرض الغالب أو يكون عن طريق وضع علامات المشتري عليه أو أي طريق آخر يؤدي إلى فرزه¹

و الإفراز ليس له أثر رجعي يعود إلى وقت الاتفاق، و بالتالي فإن وقت انتقال ملكية الشيء المعين بنوعه هو وقت إفرازه ، و ذلك على أساس أن الحق العيني على شيء من الأشياء لا يرد إلا إذا كان الشيء معيناً بذاته².

¹سي يوسف زاهية حورية ، مرجع سابق ، ص 144.

²أنور سلطان ، العقود المسماة ، شرح عقد لبيع والمقايضة ، دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية مصر 2005، ص 246.

ولقد بين المشرع الجزائري بموجب الفقرة 02 من المادة 166 من القانون المدني الجزائري حق المشتري في الحصول على العين المباعة المعينة بالنوع على نفقة البائع بعد استئذان القاضي في حالة امتناع البائع عن تنفيذ التزامه بالفرز، كما يجوز له أن يطالب بقيمة الشيء من غير إخلال حقه في التعويض¹

ثانيا :إنتقال الملكية في العقار

ألزم المشرع الجزائري الأطراف المتعاقدة في البيوع العقارية على ضرورة إنتقال الملكية فيها بموجب إجراءات خاصة تختلف عن انتقال الملكية في المنقولات و هذا حسب ما ورد في نص المادة 793 من القانون المدني الجزائري، فلا تنتقل الملكية في العقارات و الحقوق العينية الأخرى إلا بعد اتخاذ إجراءات التسجيل المنصوص عليها في القانون حتى و لو انعقد العقد صحيحا يجب أن يتم تسجيله في مفتشية الطابع والتسجيل و شهره لدى مصلحة الشهر العقاري بعد أن يكتسي الرسمية من طرف الموثق طبقا لنص م 324 مكرر 1 من ق.م.ج و ذلك بتحرير جميع البيوع العقارية أمامه تحت طائلة البطلان .

1- التوثيق كشرط لانعقاد البيع:

ألزم المشرع الجزائري طرفي عقد البيع الناقل للملكية العقارية بضرورة تحريره أمام الموثق بعد استقاء أركانه الثلاثة من رضا محل و سبب و هو ما ورد في نص م 324 مكرر 1.

¹ خليل احمد حسن قدادة ، مرجع سابق، ص111.

2 - التسجيل كشرط ناقل للملكية:

بعد تحرير عقد البيع من قبل الموثق ، يتم تسجيله لدى مصالح مفتشية التسجيل و الطابع المختصة إقليميا¹ ، و على الموثق أن يقوم بعملية التسجيل خلال شهر من تاريخ تحرير العقد²، و فيحال عدم قيامه بالتسجيل يتحمل مسؤولية ذلك عن طريق تعرضه للجزاءات المنصوص عليها قانونا ، و الفائدة من تسجيل العقود الرسمية هو تمكين إدارة الضرائب من مراقبة و متابعة جميع المعاملات الواردة على العقارات و تحصيل الرسوم و الضرائب المترتبة عنها³، و كمبدأ عام فإن المشتري هو من يتحمل مصاريف التسجيل و الطابع و مستحقات الموثق و غيرها ، ما لم توجد نصوص قانونية تقضي بغير ذلك طبقا لما ورد في نص م 393 من ق.م.ج.⁴.

3 - الشهر كشرط لانتقال الملكية:

تعد مرحلة شهر عقد البيع العقاري المرحلة الأخيرة من الرسمية المطلوبة قانونا لانتقال الملكية ، فبعد تسجيل العقد في مصلحة الطابع و التسجيل لدى المفتشية المختصة ، لابد من شهره أمام المحافظة العقارية، فيتم إيداع عقد البيع مع الوثائق اللازمة من قبل الموثق لدى المحافظ العقاري الذي يطلع عليها و يتأكد من صحتها أثناء فترة الإيداع طبقا لما نصت عليه م 90 إلى 99 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بالسجل العقاري .

¹أنظر المادة 75 من الأمر رقم 105.76 المؤرخ في 9/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، جريدة، عدد 81 الصادرة في 18/12/1977.

² المادة 34 م القانون رقم 04.11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية، ج-ر، ع14 الصادرة في 06 مارس 2011.

³ زاهية حورية سي يوسف ، مرجع سابق ، ص 43

⁴المادة 393 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

والهدف من إلزام المشرع شهر عقد بيع العقارات و الحقوق العينية الأخرى هو إحداث الأثر القانوني فإذا امتنع البائع عن نقل الملكية فهنا لا يحتاج رفع دعوى صحة التعاقد أو دعوى صحة التوقيع كما هو في القانون المصري بل إن سبيل المشتري للحصول على التنفيذ العيني التزام البائع هو إعلانه للعقد الرسمي وتقديمه مباشرة للتنفيذ ، إذ يمكنه أن يتقدم إلى القضاء مطالبا تنفيذه و يصدر القاضي حكما تبعا لذلك ، وهذا الحكم يقوم مقام البيع المسجل ، لأن عقد البيع موثق ممهور بالصيغة التنفيذية ، فهو سند تنفيذي يغنيه عن رفع دعوى صحة التعاقد أو صحة التوقيع .

الفرع الثاني: الإلتزام بالتسليم :

إن مرحلة بداية تنفيذ العقد من قبل البائع في عقد البيع بمجرد تسليمه للمشتري، لذا أوجبه المشرع الجزائري ضمن نصوصه القانونية و هذا بغية منح الحماية له.

أولا : مفهوم التسليم

1- تعريفه فرغم إن انتقال ملكية الشيء المبيع من أهم التزامات البائع إلا أن تسليمه لا يقل عنها، فهو الإجراء الذي يقصد به تمكين المشتري من المبيع بحيث يستطيع أن يباشر عليه سلطاته كمالك دون أن يمنعه من ذلك أي عائق و أقره المشرع بموجب نص المادة 364 من ق، م، ج على أنه : "يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والإنتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسلما ماديا مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل

التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع¹ فالملحظ على ما ورد في نص المادة أن التسليم هو عبارة عن وضع الشيء المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يستطيع حيازته و الانتفاع به دون أن يعترض ذلك أي عائق حتى ولو لم يكن التسليم ماديا².

ومن استقرائنا لنص المادة نجد أيضا أن المشرع تحدث على عنصرين لتسليم المبيع و هو ما : وضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يستطيع البائع حيازته و الانتفاع به دون عائق ، و لا يستلزم ذلك أن تنتقل الحيازة المادية فعلا إلى المشتري ، و إنما يكفي أن يوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته ماديا و أن ينتفع به دون عائق فإذا وجد عائق بين المشتري و بين إنتفاعه بالمبيع فلا يتوفر العنصر الأول من العناصر المكونة للتسليم سواء كان هذا العائق بسبب البائع نفسه³ أما العنصر الثاني إعلام المشتري أن المبيع في يده وبإمكانه التصرف فيه دون عائق أو مانع ومعنى ذلك أنه لا يكفي مجرد علم المشتري وحده بأن المبيع قد وضع تحت تصرفه ، بل يجب على البائع أن يعلمه بذلك منعا لكل لبس حول حقيقة علم المشتري بوضع المبيع تحت تصرفه و لم يشترط المشرع أي شكل للإخطار ، إذ يمكن أن يحصل بأية وسيلة أو طريقة كانت سواء كتابة أو شفاهة .

2- طرق التسليم

أما طرق التسليم فقد أوجبها المشرع الجزائري بالشكل التالي:

– **بالنسبة لتسليم العقارات** : يتم بتخلي البائع على العقار بحيث يمكن للمشتري وضع يده عليه و الانتفاع به كما شاء ، فإذا كان المبيع ارض زراعية وجب على البائع الامتناع عن زراعتها والكف عن جني محصولها ، و إذا كان من المباني وجب عليه إخلائها مما فيها و ما فيها من أثاث ،

¹ المادة 364 من الامر 58/75 من القانون المدني ، مرجع سابق.

² خليل أحمد حسن قعادة ، مرجع سابق، ص 121.

³ محمد حسن قاسم ، مرجع سابق ، ص 232، 233.

وإذا كان العقار مؤجراً وجب إخراج المستأجر منه ما لم يكن حقه سارياً في مواجهة المشتري، ويلتزم البائع بأن يسلم مفاتيح المنزل إذا كان المبيع من المباني بالإضافة إلى تسليم مستندات الملكية حتى يستطيع المشتري تقديمها إلى جهة الشهر عند تسجيل العقار، أو التخلي عن الحيازة لصالح المشتري وإن كانت كافية في بعض الحالات لتمام التسليم كما لو كان المبيع أرضاً تملكها البائع بمضي مدة، إلا أنه في حالات أخرى يعتبر التسليم ناقصاً إذا لم يصحب التخلي عن مفاتيح البناء أو الأرض، أو مستندات التمليك و المقصود بمستندات التمليك ليس عقد البيع الأخير بل الحجج التي تثبت ملكية البائع للمبيع وقت البيع، لأن هذه الحجج ضرورية للمشتري إذا أراد تسجيل عقده أو رغب في التصرف في العقار فيما بعد لأنه ملزم بإثبات ملكية من تلقى الحق منه¹.

– بالنسبة لتسليم المنقولات : إذا كان الشيء المبيع من المنقولات فيتم عن طريق التسليم الفعلي أو عن طريق تسليم المفاتيح الخاصة بالمباني أو الصناديق المحتوية لتلك المنقولات أو بأية وسيلة مقبولة عرفاً، فلو أن الشيء المبيع كان جزافاً مثلاً لمحتويات كان البائع أن يسلم للمشتري مفاتيح المستودع، و أن يمكنه من نقل البضاعة المشتريات جزافاً إلى مستودعات المشتري، أو أي مكان آخر عائد لهذا الأخير، وقد يتعذر على البائع إحضار المبيع ساعة البيع كما لو كان المبيع حاصلات لم تتضح بعد أو لم يجري جمعها وحصادها أو كان المشتري لا يملك الوسائل الضرورية لنقل المبيع من مكان تواجده، ففي هذه الحالة يكتفي بالتراضي على حصول التسليم وقبول المشتري ولو لم يحصل تسليم مادي للمبيع²

¹أنور سلطان، العقود المسماة، شرح عقدي البيع و المقايضة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر 2005، ص246

²نزیه كباره، العقود المسماة، البيع، الإيجار، الوكالة، ط1، طرابلس، لبنان 2010، ص77.

أما إذا كان المبيع أشياء مودعة في المستودعات العامة أو المخازن العمومية و ذلك عن طريق تسليم السندات المعطاة عن المنقول المعهود إلى أمين النقل المودع في المخازن العمومية مع الملاحظة أنه إذا تسلّم شخص هذه المستندات و تسلّم آخر المنقول ذاته و كان كلاهما حسن النية فإن الأفضلية تكون لمن تسلّم المنقول ، لان تعارض التسليم الفعلي الرمزي كان الأول المعتمد¹.

– بالنسبة لتسليم الأشياء المعنوية: يخضع تسليم الأشياء المعنوية إلى القاعدة العامة في التسليم حيث يكون على البائع القيام بجميع ما يلزم وفقا لطبيعة الشيء المبيع لوضعه تحت سلطة المشتري الفعلية ، و قد يكون المبيع حقا غير مادي كحق المرور ، فيتم التسليم عن طريق تسليم السند الذي يثبت وجود الحق أو بإجازة البائع للمشتري أن يستعمله ، بشرط أن لا يحول حائل دون هذا الاستعمال ، والحقوق غير المادية هي الحقوق المعنوية ، و هي نوعين حقوق عينية كحق الارتفاق و حق الانتفاع ، وشخصية كالدين ، فإذا كان انتقال هذه الحقوق ثابتا بعقود فالتسليم يتم بتقديم هذه العقود إلى المشتري، أو يكون التسليم بترك المشتري ينتفع بلا مانع و في التناول على الدين لا بد من تسليم السند المثبت لوجود الحق المبيع وقت تحويله ، تسليم سند الدين وتظهير الشيك لأمر وتسليم السندات إلى حاملها²

3 صورته: ولقد بين المشرع الجزائري صورتين لتسليم الشيء المبيع من طرف البائع إلى المشتري هما التسليم القانوني والتسليم الحكمي.

¹ أنور سلطان ، مرجع سابق ،ص246.

²نزیه كباره، مرجع سابق ،ص 89.

— **التسليم القانوني:** التسليم القانوني هو وضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه استيلاء ماديا ، والبعض الآخر يرى التسليم القانوني هو الفعلي كما هو الأمر بالنسبة للمشرع الجزائري.

إلا أنه في الواقع، التسليم القانوني ليس هو التسليم الفعلي لان هذا الأخير يشترط حيازة المشتري للمبيع حيازة مادية، بينما التسليم القانوني لا يشترط ذلك بل يتم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري و إعلامه بذلك، و هذا تسليم قانوني حتى لو لم يستول المشتري على ذلك المبيع، ويعتبر البائع قد نفذ التزامه بتسليم المبيع بتوفر العنصرين المشار إليهما¹.

ولا يجوز للمشتري أن يطالبه بتنفيذ هذا الالتزام استنادا إلى أنه لم يستلم المبيع، ولا يرتب على ذلك اعتبار البائع مخلا بالتزامه إخلال يبزر طلب فسخ العقد أو الدفع بعدم التنفيذ و يعتبر أيضا من قبيل التسليم القانوني في هذا المعنى إعدار المشتري لتسلم المبيع².

التسليم الحكمي : و التسليم إن كان يصاحبه عادة مظهر خارجي، كما هو الحال بالنسبة للتسليم الفعلي، إلا أنه يمكن أن يتم بمجرد تراضي الطرفين المتعاقدين و هذا هو التسليم الحكمي، و يتميز التسليم الفعلي عن التسليم الحكمي في كون أن هذا الأخير اتفاق أو تصرف قانوني و ليتصرف مادي، لذا لا يمكن تعريفه على أنه ذلك الاتفاق على تغيير صفة الحائز للشيء المبيع

¹سي يوسف زاهية حورية ، مرجع سابق، ص 182.

² سليمان مرقس ، مرجع سابق، ص 343.

دون تغيير في الحياة الفعلية للشيء محل التسليم¹ إنما بالنسبة للمشرع فقد نص عليه بموجب م 367/2 من ق.م.ج، و التي وضحت أن التسليم يكون في حالتين :

- حالة كون المبيع متواجد تحت يد المشتري، وهذا لسبب أخر غير البيع كالإيجار مثلا أو الرهن العقاري و في هذه الحالة لم يحصل انتقال فعلي للمبيع من يد لأخرى و لكن تغيرت نية واضع اليد، فالمشتري الذي كان يضع يده على المبيع على أساس أنه مستأجر مثلا، يصبح واضعا يده على أساس أنه مشتري .

- حالة استبقاء البائع المبيع في حيازته، و لا يكون ذلك بموجب عقد البيع بل لسبب أخر لا علاقة له بالبيع ، وقد يكون بسبب عقد أخر بينهما كالوديعة أو الإيجار،² وبصيغة أخرى هذه الحالة تتمثل في الصورة التي يضل فيها البائع حائزا للمبيع بعد البيع على سبيل الإيجار أو العارية أو الانتفاع أو الرهن فتتغير صفة حيازته.

ثانيا : مضمون التسليم

1 كيفية تنفيذ التسليم

- مكان التسليم مكان تسليم الشيء المبيع لم ينص المشرع الجزائري على نص خاص يوضح فيه مكان تسليم الشيء المبيع لذا فبالعودة إلى القواعد العامة فإنه يتم التسليم في المكان المتفق عليه، فإذا لم يوجد اتفاق ففي المكان الذي يحدد العرف، فإن لم يوجد اتفاق أو عرف فإن المكان الواجب

¹ أمازوز لطيفة ، التزام البائع بتسليم المبيع في القانون الجزائري ، رسالة لنيل درجة الدكتوراه فرع القانون الخاص ، جامعة ولود معمرى ، 2011،ص 56.

² زهدي يكن ، مرجع سابق ،ص 180.

التسليم فيه هو مكان وجود المبيع وقت انعقاد العقد وهو ما نصت عليه م 394 و 282 من ق م ج، فوفقا لما ورد فيها: "إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكانا أو زمانا تسلم المبيع وجب على المشتري أن يسلمه في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع و أن يتسلمه دون تأخير باستثناء الذي تتطلبه عملية التسليم.¹

فطبقا لهذا النص فإنه يجب التسليم في المكان المتفق عليه وقت إبرام العقد، فإذا لم يوجد اتفاق ففي المكان الذي يحدده العرف فإن لم يكن فمكان الذي يوجد فيه المبيع وقت انعقاد البيع إذا كان المبيع معينا بالذات، أما إذا كان المبيع معينا بالنوع فيكون التسليم فيمطن البائع المدين بالتسليم في الوقت الواجب التسليم أو في المكان الذي يوجد مركز أعماله إذا كان المبيع متعلق بهذه الأعمال.²

أما في حالة اتفاق الطرفين على أن يقوم البائع بتصدير المبيع إلى المشتري فإنه في هذه الحالة سيكون مكان تسليم الشيء المبيع هو المكان الذي يفرغ فيه المبيع و ليس مكان الشحن، فان مكان تسليم الشيء المبيع هي الجزائر العاصمة و هو ما نصت عليه م 368 من ق. م، و عليه فإن المشرع رغم أنه قد ترك للمتعاقدين حرية اختيار مكان تسليم الشيء المبيع، إلا انه نص على أنه في حالة عدم إتفاق فإن مكان التسليم هو المكان الذي يوجد فيه وقت إبرام العقد بين البائع و المشتري، أما إذا كان المبيع المحدد بالنوع فإن مكان التسليم هو موطن البائع.

¹ محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني ، عقد البيع و المقايضة ، دراسة مقارنة في القوانين العربية ، دار الهدى لنشر عين مليلة ، الجزائر 2012، ص 268.

² محمد حسن قاسم، مرجع سابق ، ص 235.

- **زمان تسليم المبيع** : نص المشرع الجزائري طبقاً للفقرة الأولى من نص م 281 من ق، م، ج على أنه " يجب الوفاء فور ترتيب الالتزام نهائياً في ذمة المدين ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك"¹.

فالملاحظ على ما جاء في نص المادة أعلاه أن على المدين، و هو البائع أن يبادر بتنفيذ التزامه و هو تسليم الشيء المبيع إلى المشتري، فإذا اتفق شخص أن يبيع إلى شخص آخر سيارة أو بضاعة وتم العقد على هذا الأساس دون تحديد زمان تسليم الشيء المبيع، فإنه يجب على البائع أن يسلم السيارة أو البضاعة فوراً، ما لم يتفق المتعاقدان على ميعاد معين يتم التسليم فيه أو كان هناك عرف يمهل البائع بعض الوقت، و يلاحظ أنه قد يكون اتفاق على تأجيل التسليم ضمناً يستخلص من ظروف إبرام العقد، كما إذا كان المبيع في غير حيازة البائع وقت العقد و يعلم ذلك المشتري، فللبائع المهلة المعقولة لتسليم المبيع من المخازن ببعيدة في مهل المشتري البائع المهلة الأزمنة من أجل إخراج المبيع من المخازن و نقله إلى مكان التسليم².

نفقات التسليم : تقضي القواعد العامة بأن نفقات التسليم الشيء تقع على عاتق البائع بصفته المدين في عقد البيع، إلا إذا اتفق الطرفين على خلاف ذلك وهو ما نصت عليه م 282 ق م ج، فالبايع هو المدين بالتسليم و عليه هو الذي يتحمل نفقات التسليم و يدخل في هذه النفقات كل من مصروفات الوزن و المقاس و الكيل و العد إذا كان المبيع يحتاج إلى فرز بأحد الطرق التالية باعتبار أنه لم يتمكن من

¹ المادة 1/281 من الأمر 58/75، مرجع سابق.

² محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 270.

3: جزء عدم الالتزام بالتسليم

يعتبر البائع مخلا لالتزامه بالتسليم في حالة إمتاعه عن التسليم، أو إذا قام بتسليم المبيع في غير الحالة التي كان عليها وقت البيع ، أو في حالة تأخره عن التسليم في الميعاد المتفق عليه أو المحدد قانونا ، وكذلك في حالة ما إذا قام بتسليم المبيع في غير المكان المتفق ، فإذا توفرت حالة من هذه الحالات كان للمشتري طالبة البائع إما بالتنفيذ العيني أو فسخ العقد فالمشرع الجزائري منح لمشتري الحق في طلب التعويض في كلتا الحالتين

- التنفيذ العيني مع طلب التعويض

يجوز للمشتري في حالة إخلال البائع لالتزامه بالتسليم ، مطالبته بالتنفيذ العيني إذا كان ممكنا وفقا للشروط المدروسة في أحكام الالتزام ، و إلا فالتنفيذ بمقابل و ، في حالة ما إذا أختار المشتري التنفيذ العيني الجبري كان له في التعويض عن الضرر الذي أصابه حتى و لو كان ذلك من مجرد التأخر في التسليم ، أما إذا اضطر إلى طلب التنفيذ بمقابل وذلك في حالة استحالة التنفيذ العيني كان له الحق في تعويض يشمل قيمة المبيع و قيمة الأضرار التي لحقت به بسبب التأخر في التسليم¹ .

فسخ العقد مع التعويض:

يمكن للمشتري أن يطلب فسخ العقد إذا كان التنفيذ العيني مستحيلا بفعل المدين ، و الفسخ يمكن أن يكون بناء على حكم من القاضي أو بالتراضي الطرفين أو بحكم القانون ، و بذلك يكون الفسخ قضائيا أو اتفاقيا أو قانونيا.

¹ سليمان مرقس، مرجع سابق، ص 236.

تبعة الهلاك : يتحمل البائع تبعة هلاك المبيع في كل الأحوال قبل التسليم حتى و لو كان ذلك بسبب أجنبي والهلاك قد يكون جزئيا و قد يكون كليا

الهلاك الكلي:

طبق لما ورد في نص م 369 من ق.م. ج ربط بين الهلاك و التسليم، فإذا هلك المبيع قبل التسليم فإن تبعة هلاكه تقع على البائع حتى و لو كان ذلك راجع إلى سبب لا يد للبائع فيه فإذا هلك المبيع و هو في حياة البائع و قبل تسليمه للمشتري هلاكا كليا ترتب على ذلك انفساخ عقد البيع بقوة القانون، و أما إذا كان الهلاك بفعل البائع ففي هذه الحالة تقع تبعة الهلاك عليه، و يظل مسؤولا عن تعويض المشتري عما أصابه من ضرر و كذلك رد الثمن إليه، أما إذا كان الهلاك بفعل المشتري فإن تبعة الهلاك يتحملها هذا الأخير باعتباره المتسبب في ذلك و عليه أن يدفع الثمن كاملا للبائع¹.

الهلاك الجزئي:

طبقا لما ورد في نص م 370 من ق.م. ج، فإن المشرع بين فيها أنه في حالة هلاك المبيع هلاك جزئي هو في حياة البائع فان هلاك يقع على البائع و يكون المشتري في هذه الحالة إما المطالبة بإنقاص الثمن، و إما بفسخ العقد إذا كان الهلاك جسيما و يتعلق نص المادة بالمنقول

¹ خليل احمد حسن قدامة ، مرجع سابق ، ص 142.

المعين بالذات، أما إذا كان المنقول معين بالنوع ففي حالة هلاك المبيع لقوة قاهرة يلتزم البائع بتسليم شيء مثله¹.

المطلب الثاني: الالتزام بالضمان:

إن الالتزامات التي فرضها المشرع الجزائري على عاتق البائع في عقد البيع أسفرت عن ضمانات من شأنها توفير الحماية له بالدرجة الأولى قبل المشتري وذلك أثناء تنفيذ العقد وبعده، لذا قسمنا هذا المطلب إلى فرعين تناولنا في الفرع الأول ضمان عدم التعرض والاستحقاق أما الفرع الثاني تطرقنا إلى ضمان العيوب الخفية

الفرع الأول: ضمان عدم التعرض والاستحقاق:

يرتب عقد البيع في ذمة البائع التزاما بضمان المبيع للمشتري و حيازته حيازة هادئة ، و هذا يتطلب عليه الامتناع عن القيام بأي عمل من شأنه أن يعرقل حيازته سواء كان هذا العمل من البائع شخصيا أو من الغير، و أن يضمن البائع للمشتري بقاء ملكيته للمبيع إذا استحق الغير (استحقاق كليا أو جزئيا للمبيع و ذلك عن طريق تعويضه.

أولا: التزام البائع بضمان التعرض

يلتزم البائع بالامتناع عن كل عمل من شأنه تعكير صفو حيازة المشتري للمبيع أو المساس بالمزايا التي يخولها البيع له سواء كان التعرض صادر منه أو من الغير.

¹ خليل أحمد حس قدارة ، مرجع سابق ، ص 143.

1- ضمان التعرض الشخصي

أ- مفهومه : تنص م 371 من ق.م. ج على أنه : " يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله أو من فعل الغير ، و يكون له وقت البيع حق على المبيع يعارض به المشتري¹ .

من خلال نص هذه يتضح لنا أنه يتوجب على البائع أن يضمن عدم تعرضه للمشتري في حيازته للمبيع ، و فحوى الالتزام بضمان التعرض الشخصي أن يمتنع البائع عن القيام بأي عمل مادي أو قانوني² مباشر أو غير مباشر يكون من شأنه حرمان المشتري من الانتفاع بالمبيع كليا أو جزئيا عملا بقاعدة " من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض .

1- أنواع التعرض الشخصي :

قد يكون تعرض البائع للمشتري ماديا أو قانونيا.

- التعرض المادي:

التعرض المادي هو الذي لا يستند فيه البائع إلى حق يدعيه و قد يكون مباشر أو غير مباشر بعبارة أخرى يمكن تعريفه على أنه ذلك العمل المادي الذي يصدره من البائع و يؤدي إلى حد من الانتفاع بالمبيع³ ، ومن أمثلة ذلك : قيام البائع باغتصاب العين المبيعة (تعرض مادي

¹ المادة 371 من الأمر 58/75 ، مرجع سابق.

² الياس ناصيف ، موسوعة العقود المدنية و التجارية ، عقد البيع ، 1995 ، ص 344.

³ محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 128.

مباشر) ، أو أن يكون البائع مثلا قد تسبب في إصدار قرار من الإدارة يحد من الانتفاع بالأرض المبيعة (تعرض مادي غير مباشر).

- التعرض القانوني :

يعتبر التعرض قانوني إذا استعمل البائع حقا ادعاء على المبيع وأدى ذلك إلى نزعه من يد المشتري ، كان يكون البائع غير مالك للمبيع ثم يملكه بعد البيع سواء عن طريق الشراء أو التقادم المكسب أو بالميراث ، فإذا استند البائع إلى حق الملكية الذي ال إليه بعد البيع لينزع المبيع من يد المشتري كان ذلك تعرضا قانونيا منه للمشتري واعتبر ذلك إخلالا لالتزامه بالضمان¹، ومثال ذلك أيضا أن يدعي البائع بارتفاق له على العقار المبيع لمصلحة عقار آخر يملكه دون أن يكون هذا الارتفاق ظاهرا أو أن يكون المشتري قد أعلم به عند البيع .

- خصائص التعرض الشخصي:

يتميز التعرض الشخصي بمجموعة من الخصائص:

- عدم القابلية للتجزئة : الالتزام بضمان التعرض الشخصي هو التزام لا يقبل التجزئة، أي لا يمكن لشخصين قاما ببيع شيء مناصفة أن يتعرض أحدهما في جزء من العين المبيعة بدعوى أنه ملزم بضمان التعرض في الجزء الذي يخصه فقط.

¹سليمان مرقس ، مرجع سابق ، ص 366.

- التزام مؤبد :حيث أن التزام البائع بضمان التعرض الشخصي لا يقضي بالتقادم المسقط بل يبقى البائع به مدى حياته¹.

- بطلان شرط عدم الضمان : لا يجوز للبائع أن يشترط في العقد أنه لا ضمان لتعرضه الشخصي وإذا حدث ذلك فإن هذا الشرط يكون باطلا².

كأن يقول مثلا للمشتري أبيع لك الدار ، لكن لا أكون ضامنا ومسؤولا عن أي تعرض .

- شروط التعرض الشخصي :

- وقوع التعرض فعلا : بحيث لا يكفي احتمال وقوعه أو التهديد بوقوعه ، فمثلا لو أن البائع كان يهدد المشتري بحرمانه للمبيع فلا يعتبر التهديد تعرضا ، بل يجب أن يقع فعلا .

أما في حالة ما إذا باع البائع العقار المبيع مرة أخرى إلى مشتري ثاني ، و قام هذا الأخير بتسجيل ذلك العقد ، و انتقلت إليه الملكية فإن ذلك لا يعتبر تعرضا للمشتري الأول إلا إذا شرع المشتري الثاني في طرد المشتري الأول من العين فعلا ، أما قبل ذلك فلا يكون للمشتري الأول الرجوع على البائع بضمان التعرض وإن جاز له الرجوع بدعوى الفسخ لإخلاله بالتزامه بنقل الملكية إليه.

- أن يؤدي العمل المعتبر تعرضا إلى حرمان المشتري من الانتفاع بالمبيع بصفة كلية أو جزئية

¹ سمير عبد السيد تتاغو ، مرجع سابق ، ص 255.

² سرايش زكرياء ، مرجع سابق ، ص 57

- وقوع التعرض بعد البيع لا قبله : فإذا قام البائع ببيع العقار مرة أخرى بعدما قام المشتري الأول بتسجيل ذلك العقد ، فإن البيع المسجل لا يعتبر تعرضاً للمشتري الثاني بعقد غير مسجل، و لو لم يتمكن المشتري الثاني من الانتفاع بالمبيع¹.

أما جزاء الإخلال بالتزام بضمان التعرض الشخصي: فيختلف باختلاف نوع ذلك التعرض فيما كان مادياً أو قانونياً.

- أما إذا كان التعرض قانونياً فإنه يحق للمشتري دفع دعوى البائع على أساس التزامه بالضمان، و للمشتري أن يدفع أي تعرض صادر من البائع، أو ورثته في أي وقت يحصل فيه ولو زادت المدة الموجودة بين إبرام البيع و حصول التعرض عن التقادم بعشر سنوات و هذا هو معنى ما يقوله الفقه بأن التزام البائع بالضمان مؤبد².

2 ضمان التعرض من الغير:

لا يقتصر ضمان البائع على فعله الشخصي، بل يمتد أيضاً لضمان التعرض الصادر من الغير متى توفرت فيه الشروط المنصوص عليه قانوناً :

- مفهوم ضمان التعرض الصادر عن الغير:

فتعريف ضمان التعرض الصادر من الغير هو إلزام البائع أن يدفع عن المشتري التعرض الصادر من الغير ، متى كان هذا التعرض مستنداً إلى حق ثابت للغير وقت المبيع أو إلى هذا

¹ محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 58

² سرايشكرياء ، مرجع سابق ، ص 58.

الأخير بعد البيع من البائع نفسه، و لا يلتزم البائع بدفع تعرض الغير إلا إذا كان هذا التعرض تعرضاً قانونياً، و هذا عكس التعرض الشخصي الذي يلتزم البائع بضمانه سواء كان قانونياً أو مادياً¹، أي أنه إذا كان التعرض الصادر من الغير مادي غير مبني على سبب قانوني كتعرض المغتصب ، فإن البائع لا يكون مسؤولاً عنه، ويكون على المشتري أن يدفع هذا التعرض بكافة الوسائل التي كفلها القانون لحق الملكية و حياة الأموال ، أما إذا كان التعرض مبني على سبب قانوني فإن البائع يضمنه².

أما شروطه فيجب أن تتوفر ثلاثة شروط في الضمان التعرض الصادر من الغير وهي:

- أن يكون التعرض قانوني :

يكون كذلك إذا كان مبيناً على حق يدعيه الغير على المبيع كأن يطالب بملكية جزء من المبيع أو كله، ففي الحالة الأولى يرفع دعوى الاستحقاق، و في الحالة الثانية يرفع دعوى الاستحقاق الكلي، إذا فالبائع لا يضمن تعرض الغير إذا كان التعرض مادياً .

فالتعرض المادي الصادر من الغير ، كإغتناب هذا الأخير العين المبيعة لا يضمنه البائع و إنما يقع على المشتري عبء دفعه بما كفل له القانون من وسائل مختلفة³، والحق الذي يدعيه

¹ محمد حسنين ، مرجع سابق، ص 134.

² جميل الشراوي ، شرح العقود المدنية ، البيع و المقايضة ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1991 ، ص 274.

³ محمد حسن قاسم ، مرجع سابق ، ص 281.

الغير قد يكون حق ملكية كما إذا فسخ سند تملك البائع، وقد يكون حقا عينيا كالانتفاع أو الإرتفاق مثلا ، كما يمكن أن يكون حقا شخصيا كحق المستأجر¹ عملا ب م 511 من ق.م.ج.²

- أن يكون حق المعترض ثابتا له وقت البيع أو إليه بعد البيع بفعل البائع :

يجب أن يكون حق الغير قد ثبت له وقت البيع أو قبله ، فالقاعدة أن البائع مسؤول عن ضمان تعرض الغير إذا كانت حقوق هذا الأخير قد نشأت قبل البيع باعتبار البائع مسؤولا عن المبيع في هذه المرحلة ، و مثال ذلك أن يصدر قرار بنزع الملكية قبل البيع أو أن يكون أحد الأشخاص قد وضع يده على المبيع قبل البيع واكتملت له مدة التقادم المكسب فعلا أثناء البيع ، فهذه الحقوق كلها نشأت قبل البيع و بالتالي يكون البائع مسؤولا عن ضمان التعرض الذي يتأسس عليها³.

- وقوع التعرض فعلا:

يجب أن يقع التعرض فعلا من الغير ، فإذا ادعى الغير حقا على المبيع ورفع بهذا الحق دعوى على المشتري ، هذا هو في الأصل معنى وقوع التعرض فعلا، و هذه هي الدعوى تختلف باختلاف الحق الذي يدعيه الغير قد تكون دعوى استحقاق كلي أو جزئي، أو دعوى رهن يطالب فيها بدين مضمون برهن على المبيع. و حق الضمان المقرر للمشتري لا ينشأ إلا من وقت منازعة الغير في الانتفاع بالمبيع و حيازته حيازة هادئة⁴.

¹ محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 135.

² انظر المادة 511 من الامر 58/75 من القانون المدني الجزائري .

³ سرايش زكرياء ، مرجع سابق ، ص 59.

⁴ عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص 641.

- أحكام التعرض بضمان تعرض الغير و جزاء الإخلال به:

إن تنفيذ البائع لالتزامه بدفع تعرض الغير الذي يدعي حقا على المبيع، يقتضي من المشتري إخطار البائع بالتعرض لكي يتمكن من الدفاع عنه، ولا يشترط في الإخطار شكل خاص (فقد على يد محضر أو بخطاب مسجل أو غير مسجل، و على المشتري إثبات حصول التعرض. و عدم إخطار البائع بالتعرض لا يفقد المشتري حقه في الرجوع عليه بالضمان، غير أنه في هذه الحالة يستطيع البائع دفع هذه الدعوى على أساس أنه لو تم إخطاره بالنزاع لتدخل في الخصومة و تمكن من دفع تعرض الغير¹.

- حالة إخطار المشتري البائع :

في هذه الحالة نميز بين حالتين :

- حالة تدخل البائع في الخصومة إلى جانب المشتري أو الحلول محله، فإذا تدخل البائع في الخصومة إلى جانب المشتري و انتهى برفض إدعاء الغير فإن البائع يكون قد نفذ التزامه عينا، أما في حالة ما إذا صدر حكم لصالح المتعرض باستحقاق المبيع ففي هذه الحالة يلتزم البائع بالضمان .

¹ محمد حسن قاسم ، مرجع سابق ، ص 287.

- حالة عدم تدخل البائع إذا لم يتدخل البائع في الخصومة بالرغم من إخطار المشتري له وانتهت الخصومة بصدور حكم لصالح الغير وجب على البائع الضمان - تعويض المشتري - إلا إذا أثبت أن الحكم الصادر كان نتيجة تدليس أو خطأ جسيم من المشتري¹

- حالة عدم إخطار المشتري البائع : في حالة ما إذا صدر الحكم لصالح المتعرض، فللمشتري حق الرجوع بالضمان على البائع ولو أنه لم يقدّم بواجبه بإخطار البائع، غير أنه في هذه الحالة يستطيع البائع دفع هذه الدعوى إذا أثبت أن تدخله في الدعوى كان سيؤدي إلى رفع دعوى الاستحقاق، أي أنه ولو كان قد تدخل في تلك الدعوى لصدر الحكم لصالح المعارض².

ويشترط لرفع دعوى ضمان الاستحقاق قيام بإخطار البائع في وقت ملائم بدعوى الاستحقاق المرفوعة عليه من الغير في الوقت المناسب ، و أن يصدر حكم في دعوى الاستحقاق حائز لقوة الشيء المقضي فيه ، وان يثبت البائع بأنه كانت لديه أدلة على بطلان دعوى الاستحقاق و أنه لو تدخل في الدعوى لتم رفضها³.

- جزاء الإخلال بالالتزام بضمان تعرض الغير

إذا أخل البائع بالتزامه بضمان التعرض الصادر من الغير، يحق للمشتري المطالبة بالتنفيذ العيني أي مطالبة البائع بأن يتولى الدفاع عنه ضد ادعاء الغير، فإذا حصل التعرض للمشتري من طرف الغير الذي رفعت عليه دعوى استحقاقا المبيع، يكون على البائع أن يدخل في هذه

¹ محمد حسنين مرجع سابق ، 139.

² رمضان محمد أبو السعود ، مرجع سابق ، ص 287.

³ محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 139.

الدعوى دفاعا عن المشتري منه تنفيذا لالتزامه بضمان التعرض، وفي حالة ما إذا لم يبادر البائع إلى ذلك من تلقاء نفسه كان للمشتري أن يدخله في الدعوى باعتباره ضامنا له. كذلك الحال لو كان تعرض الغير مبنيا على وجود رهن له على المبيع إذ يستطيع أن المشتري أن يطلب من البائع بأن يقوم بوفاء دينه وشطب الرهن¹، كما نجد بأن المشرع الجزائري قد منح للقاضي إمكانية إجبار البائع على تنفيذ التزامه و ذلك عن طريق الحكم عليه بغرامة تهديدية .

ثانيا : التزام البائع بضمان الاستحقاق :

1 - مفهومه:

فيعرف الاستحقاق بأنه نزع ملكية المبيع كله أو بعضه من تحت يد المشتري بحكم قضائي، أي ينتهي تعرض القانوني الصادر من الغير إلى ثبوت حق على المبيع لكن هناك حالات يحرم فيها المشتري من استحقاق المبيع لأسباب سابقة على البيع لم يكن له يد فيها لا:

- احتفاظ المشتري بالمبيع لسبب آخر غير عقد البيع كما لو ورثه عن المالك الحقيقي.
- وجود المبيع في حيازة أجنبي يتعرض للمشتري في محاولة وضع يده عليه ويفلح في إثبات ملكية المبيع.
- اعتراف المشتري وهو حسن النية للأجنبي بحقه أو تصالحه معه على هذا الحق دون انتظار

صدور حكم في الاستحقاق².

¹ جميل الشرقاوي ، مرجع سابق ، ص 139.

² أنور سلطان مرجع سابق ، ص 296.

أما الحالات التي يرجع فيها المشتري على البائع فتمثل في إحدى النقاط التالية :

- إذا أخطر المشتري البائع بضمان الاستحقاق، فتدخل البائع في الدعوى و لم يفلح في دعوى المتعرض.

- إذا أخطر المشتري البائع بدعوى الاستحقاق فلم يتدخل البائع في الدعوى و حكم المتعرض و لم يستطع البائع إثبات تدليس المشتري أو خطئه الجسيم .

- إذا أخطر المشتري البائع و لم يتدخل البائع وأقر المشتري بحق المتعرض أو تصالح معه و لم يستطع البائع أن يثبت أن المعترض لم يكن على حق في دعوى.

- إذا سلم المشتري المعترض بحقه دون دعوى و لم يثبت البائع أن المعترض لم يكن على حق في دعواه¹.

التعويض في حالة التعويض الاستحقاق الكلي والجزئي للمبيع :

الاستحقاق الكلي: هو نزع الملكية لثبوت حق الغير المعترض سواء بحكم قضائي أو بدونه كان يكون سند ملكية البائع باطلا أو قابلا للإبطال أو صدر حكم بفسخ العقد الذي اكتسب البائع على إثره ملكية المبيع ثم تقرر البطلان .

فكثيرا ما يكون سبب نزع المبيع من يد المشتري هو صدور حكم نهائي لصالح الغير، غير أن ثبوت الاستحقاق بحكم ليس شرطا برجع المشتري بالضمان قد يستحق المبيع دون حكم و مثاله

¹ خليل أحمد حسن قعادة ، مرجع سابق ، ص 160.

أن يكون المبيع في حيازة الغير و يحاول المشتري وضع يده عليه فيتعرض له ولا يفلح في إثبات ملكيته للمبيع¹.

ويمكن الرجوع على البائع في حالة الاستحقاق الكلي على ما يلي :

- **قيمة المبيع** : إن البائع ملزم برد قيمة المبيع وقت الاستحقاق تطبيقاً لقواعد التنفيذ بمقابل، و في حالة ما إذا زادت قيمة المبيع من وقت البيع إلى وقت الاستحقاق وجب على البائع أن يدفع للمشتري هذه القيمة الزائدة لا الثمن الذي اشترى به فحسب، إنما في حالة النقصان فيكون من مصلحة المشتري أن يطلب فسخ البيع أو إبطاله لكي يسترد الثمن الذي دفعه.

- **قيمة الثمار** : تنص م 837 من ق. م. ج على انه : " يكسب الحائز ما يقبضه من ثمار ما دام حسن النية، يفهم من خلال نص هذه المادة أنه يمكن للمشتري الحق في ثمار المبيع من وقت البيع ما لم يتفق على خلاف ذلك إذا كان حسن النية ، أما إذا كان سيء النية فإنه يلتزم برد الثمار.

- **المصروفات المنفقة من طرف المشتري على المبيع**:

إذا كان المشتري قد أنفق على المبيع مصروفات ضرورية لحفظه ، فإنه يستردها من المالك الذي حكم له بالاستحقاق .

¹ رمضان أبو سعد ، شرح العقود المسماة في عقد البيع و المقايضة ، الإسكندرية ، 2000، ص 304.

- مصروفات دعوى الضمان والاستحقاق :

من بين عناصر التعويض في ضمان الاستحقاق، أنه يجوز للمشتري إلزام البائع بمصاريف الدعوى و بمصروفات "إدخاله فيها.

بالإضافة إلى كل المصروفات التي أنفقتها نتيجة رجوعه على البائع مطالبا منه بالتعويض عن الاستحقاق، ويستثنى من ذلك حالة ما إذا كان المشتري بإمكانه أن يتقى ذلك لو أخطر البائع بدعوى الاستحقاق في الوقت الملائم¹.

- تعويض المشتري عما لحقه من خسارة وما فاتته من كسب

ويشمل ذلك بوجه خاص المصاريف التي تكبدها المشتري لتحسين المبيع، مثل الأرباح التي حرم منها المشتري بسبب زيادة قيمة المبيع عن الثمن المتفق عليه وما يكون قد طرأ من زيادة فيما بعد البيع إلى يوم الاستحقاق سواء كانت هذه الزيادة بفعل المشتري أم بغير عمله كالظروف الطارئة²، ومن الأمثلة عن الحالة التي يفوته الكسب ضياع صفقة رابحة : كأن يقوم المشتري بترك مشروع استثمار تجاري ليشتري العين المبيعة ثم تستحق العين بعد ذلك من طرف الغير، فإن الربح الذي كان للمشتري أن يجنيه من المشروع يعتبر كسبا فات عليه.

نلاحظ مما سبق واستنادا إلى ف 5 من م 375 / 5 أن المشرع لم يكتف بالعناصر التفصيلية السابقة، بل أضاف عبارة عامة تحيط بكافة عناصر التعويض عملا بالقواعد العامة، والتي تنص

¹ سليمان مرقس ، مرجع سابق ، ص 388.

² خليل أحمد حسن قدارة ، مرجع سابق 167.

على : " بوجه عام تعويضه عما لحقه من الخسائر و ما فاته من كسب بسبب نزع اليد عن المبيع"¹.

- التعويض في حالة الاستحقاق الجزئي:

والمقصود بالاستحقاق الجزئي ثبوت ملكية الغير لجزء من العين المباعة سواء كان الجزء المستحق مفرزا، أو حصة شائعة في العين كلها².

ولقد نصت عليه م 376 من ق.م. ج: "في حالة نزع اليد الجزئي عن البيع أو في حالة وجود تكاليف عنه وكانت خسارة المشتري قد بلغت قدرا لو علمه المشتري لمل أتم العقد كان له أن يطالب البائع بالمبالغ المبينة بالمادة 375 مقابل رد المبيع مع الانتفاع حصل عليه منه

وإذا المشتري استبقاء المبيع، أو كانت الخسارة التي لحقه لم تبلغ القدر المشار إليه في الفقرة السابقة لم يكن له سوى المطالبة بحق التعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب نزع اليد عن المبيع"³.

نستنتج من خلال نص هذه المادة أن المشرع ميز بين حالتين.:

– الحالة التي يكون فيها الاستحقاق الجزئي بالغا حدا من الجسامة بحيث لو علم المشتري لما أبرم العقد ففي هذه الحالة كان للمشتري مطالبة البائع بالمبالغ المنصوص عليها في م 375 ق.م. ج، مقابل رد المبيع مع الانتفاع الذي حصل عليه منه.

¹ المادة 375 من الامر 58/75 ، مرجع سابق.

² محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص 146 .

³ المادة 376 من الأمر رقم 58/75 ، مرجع سابق .

- الحالة التي لم يبلغ فيها الاستحقاق الجزئي هذا الحد من الجسامة، فلا يكون للمشتري أن يرد الجزء الباقي للبائع و إنما أن يحتفظ به وأن يطلب التعويض عن الجزء الذي استحقه الغير.

3 الاتفاقات المعدلة لضمان الاستحقاق:

بما أن أحكام النظام القانوني لا تعد من النظام العام فإنه المشرع الجزائري أجاز للمتعاقدين تعديل هذه الأحكام، بشروط خاصة ترد في عقد البيع من خلال الاتفاق على زيادة الضمان أو إنقاصه أو إسقاطه إذا كان متعلقا بالتعرض الصادر من الغير.

- **زيادة الضمان** : أجاز المشرع الجزائري على المتعاقدين زيادة الضمان و ذلك حسب ما جاء في م 377 من ق.م.ج، كأن يتفق البائع على أن يضمن نزع الملكية العقار للمنفعة العامة، لكن يعد من الاتفاقات النادرة الوقوع من الناحية العملية لأنه حسب ما جاء في نص م 375 ق.م، و التي كفلت للمشتري تعويضا كافيا يزيد كثيرا عما تكفله أحكام البطلان و الفسخ .

- **إنقاص الضمان** : و هذا النوع كثيرا ما يقع في الحياة العملية و بالتالي يجوز للبائع أن يشترط إعفاؤه من الضمان لبعض أعمال التعرض التي قد تقع أو يقوم بها الغير على الغير على المبيع لا يعلم به البائع أو أن يشترط عدم ضمانه في حالة ما يطلب الغير بحق ارتفاق غير ظاهر على المبيع لا يعلم به البائع أو أن يشترط البائع عند استحقاق المبيع كله أن يرجع عليه المشتري بالثمن فقط لا بقيمة المبيع وقت الاستحقاق أو يرجع عليه المشتري بالثمن فقط لا بقيمة المبيع وقت الاستحقاق.

إسقاط الضمان : أجازت ف/1 ، م 377 ق.م، على الاتفاق بإسقاط الضمان على البائع سواء في حالة الاستحقاق الكلي أو الجزئي و بالتالي لا يكون للمشتري الحق في الرجوع على البائع إطلاقا سواء استحق المبيع أو جزء منه ، إلا إذا كان الاستحقاق راجعا إلى فعل البائع فان الاتفاق على إسقاط الضمان يعتبر باطلا¹.

الفرع الثاني: التزام البائع بضمان العيوب الخفية:

يعتبر الالتزام بضمان العيوب الخفية من الإلتزامات التي أقرها المشرع الجزائري في القانون المدني و تسري على جميع البيوع سواء كان موضوعها منقولا أو عقارا حيث نظمها من المواد 379 إلى 385 من القانون المدني الجزائري²، فهي ما يثار بشأنها إشكالات قانونية كثيرة بسبب إخفائها ، و رغم أن المشرع الجزائري نظمها إلا انه لم يمنح تعريف للعيوب الخفية بل وضح الصورة التي يندرج فيها ضمن المعيار المادي الذي يقوم على أساس النظر إلى قصد المتعاقدين و إلى طبيعة الشيء و كذا الغرض الذي أعد له، لذا فقد منحت محكمة ليون الفرنسية تعريف للعيوب الخفية في الحكم الصادر عنها 1952/02/18 بأنه: "النقص الذي يصيب الشيء بشكل عارض و لا يوجد حتما في الأشياء المماثلة³.

كما تم تعريفه من قبل الفقه بأنه : "شائبة أو نقيصة لا توجد عادة مثل المبيع و لكنها وجدت بالمصادفة فيما اشتراه المشتري".

¹ خليل أحمد حسن قداد ، مرجع سابق ، ص 169 و 170.

² المادة 379 و 385 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني ، مرجع سابق.

³ خواص جريدة ، الضمان القانوني للعيوب الخفية و تخلف الصفة في عقد البيع ، بحث للحصول على درجة الماجستير في العقود و المسؤولية ، جامعة الجزائر معهد الحقوق والعلوم القانونية جوان 1986، ص 36 و 37.

وقد ضبط المشرع الجزائري العيب الخفي بمجموعة من الشروط تقوم على شرط القدم كمبدأ عام ، و هذه الشروط أيضا تنطبق على العقارات المنجزة و التي على قيد الإنجاز ، حيث كان عنصر القدم من أهم تلك الشروط و الذي يقصد به أن يكون العيب موجود في المبيع وقت العقد أيقبل تسليم البائع المبيع للمشتري أما إذا نشأ العيب بعد التسليم فإن البائع لا يكون ضامنا له ، و أما إذا وجد سبب العيب قبل التسليم و لكن ظهر بعد التسليم فإن ضمان البائع يكون ساريا¹، فالمبدأ العام أن وجود العيب يتم من وقت العقد إلى غاية تسليم المبيع إلى المشتري ، و لا مجال للحديث عن ظهور العيب بعد التسليم ،فأي انتقال ملكية المبيع إلى المشتري تخلو إرادة البائع من مسؤولية الضمان.

و يتبع شرط القدم شرط الخفاء حيث يكون العيب خفيا، عندما لا يكون باستطاعة المشتري تبينه إذا قام بفحص المبيع بعناية الرجل العادي، بحيث لا يكفي أن يكون العيب غير معلوم للمشتري إذا كان راجعا إلى إهماله في فحص المبيع والى نقص خبرته إذا معيار خفاء العيب هو معيار مادي لا شخصي².

فالمقصود بالخفاء هو الإستار عن العامة فلا يستطيع المشتري بناء على هذا الشرط أن يفحصه باستخدام حواسه، فعجزه عن الكشف يتطلب تدخل أهل الخبرة ليتم فحصه فحصا دقيقا، و

¹ سمير عبد السميع الأودن ، ضمان العيوب الخفية التي تقع على عاتق بائع العقار و مشيدي البناء المقاولين و المهندسين ، مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر ، الإسكندرية ، 2000، ص6

² عمر محمد عبد الباقي خليفة ، الحماية العقدية للمستهلك ،مرجع سابق ،ص 379.

الفحص يختلف باختلاف المبيع ففي شراء عمارة مثلا يتم اللجوء إلى ذوي الخبرة كالمهندس المعماري .

وما يدعم خاصتي القدم و الخفاء شرط التأثير الذي نصت عليه م 379 من ق.م، التي جاء فيها "..... ينقص من قيمته أو الإنتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه ، حسبما هو مذكور بعقد البيع أو حسبما يظهر من طبيعته أو استعماله "

التي أبرزت أن العيب يكون مؤثرا إذا كان ينقص من القيمة أو المنفعة المادية للشيء المبيع و المعيار الذي يحتكم إليه للأخذ بهذا النقص هو معيار موضوعي حيث استلزم المشرع أن يكون من شأن العيب أن ينقص من قيمة الشيء أو من نفعه بحسب طبيعته أو بمقتضى العقد أو الغرض الذي أعد له .

والعيب الخفي يرتب أثار قانونية وفق ما ورد في نص م 384 من ق.م. ج، حيث أقر المشرع للمشتري حق الحصول على الضمان متى تم فحص المبيع و إخطار البائع فالمشتري إذا أقدم على فحص الشيء المبيع و اكتشف العيب و لم يخطر البائع بذلك سقط حقه في الضمان، أما إذا كان العيب مما لا يمكن الكشف عنه بالفحص المعتاد و تمكن المشتري من كشفه فإنه في هذه الحالة وجب عليه إخطار البائع بمجرد علمه و مسألة الإخطار لم يحدد المشرع الجزائري شكلا أو وسيلة معينة له، فيصح أن يكون شفاهة أو كتابة، و يقع على المشتري إثبات قيامه بهذا بجميع طرق الإثبات واقعة مادية .

وربط المشرع الجزائري حق المشتري في رفع دعوى الضمان بمعيار جسامة العيب حيث لو علم وقت المبيع بالعيب الجسيم في الشيء المبيع لما أقدم على الشراء و لما أبرم العقد¹، و لو علم بوجود عيب غير جسيم لأقدم على الشراء و لكن بثمن أقل فإنه في هذه الحالة لا يكون له إلا أن يطالب البائع بتعويض عما أصابه من ضرر بسبب العيب²، أما مسألة فسخ العقد فلا يجيز القانون له ذلك، عكس حالة العيب الجسيم يحق له رد المبيع إلى البائع و مطالبته بالتعويضات أما إذا أراد فسخ فليس له إلا رد الثمن دون قيمة المبيع وقت ظهور العيب.

وأما مسألة تقادم الدعوى الضمان فأقرها المشرع الجزائري بموجب نص م 383 ق.م، التي بين فيها انه بمضي سنة من يوم تسليم المبيع إلى المشتري يسقط حقه في رفع دعوى الضمان ولو اكتشف العيب بعد ذلك إلا إذا التزم البائع بالضمان لمدة أطول وفقا لاتفاق بينهما أو في حالة الغش فلا يؤخذ بالقاعدة العامة.

وأما هلاك المبيع فقد جاء في نص م 382 من ق.م.ج، بأنه "تبقى دعوى ضمان مستمرة و لو هلك الشيء المبيع و بأي سبب كان" و بهذا لم يجعل المشرع لهلاك المبيع أثرا على دعوى الضمان إذا توافرت شروطها قبل الهلاك، حيث يستطيع المشتري أن يرفعها خلال المدة المحددة وفقا لأحكام المادة 383 من ق. م أو حسب الاتفاق المحدد لذلك بين المتعاقدين.

أما تعديل أحكام الضمان بين البائع والمشتري فيعقد البيع فوردت ضمن نص م 384 من

ق.م.ج، التي أجازت لهما ثلاث حالات هي:

¹ محمد بودالي ، حماية المستهلك في القانون المقارن ، مرجع سابق 354.

² محمد بودالي ، حماية المستهلك في القانون المقارن ، مرجع سابق 354.

- زيادة الضمان : كأن يشترط المشتري على البائع أن يضمن له كل عيب في المبيع ، حتى و لو كان ظاهرا أو أن يتفق معه على إطالة مدة التقادم فتكون أثر من سنة .

- إنقاص أو التخفيف من الضمان : كأن يتفق البائع مع المشتري على ألا يضمن له عيبا معيناً يذكره بالذات أو ألا يضمن له العيوب الخفية التي لا تظهر إلا بالفحص الفني المتخصص.

- إسقاط الضمان في حال اتفاق البائع والمشتري على عدم ضمانه لأي عيب يظهر في المبيع فهذا البند يعد مشروعاً بينهما ما لم يرد نص قانوني يمنعه.¹

المبحث الثاني: التزامات المشتري:

رغم أن المشرع الجزائري أقر للمشتري الحماية القانونية في عقد البيع بعد ما فرضه على البائع من التزامات ، إلا أنه م عمل على وجوبية المشتري بالتزام دفع المبيع و تسلمه في إطار القانوني الذي وضعه و ذلك بغية إيجاد التوازن العقدي بينهما باعتبار أن عقد البيع يعد من العقود الملزمة لجانبين و كذا نص على قيام التزام بمصروفات المبيع على عاتقه و قد بين المشرع الجزائري هذه الالتزامات من م 387 إلى م 396 ق م .

لذا نتطرق في المطلب الأول من هذا البحث إلى الالتزام بدفع الثمن و التسلم أما المطلب الثاني نتطرق إلى الالتزامات التبعية .

المطلب الأول: التزام بدفع الثمن و التسلم

¹محمد حسنين ،مرجع سابق ،ص 139.

يعد الالتزام بدفع الثمن وتسلم المبيع من الالتزامات السابقة للمشتري التي نص عليها المشرع الجزائري أثناء تنفيذ العقد، لأهميتها فقوام البيع باعتباره من العقود التبادلية و عقود المعاوضة رتبت على عاتق المشتري التزاما لضمان حقه في المبيع، لذا أردنا التحدث في هذا المطلب عن الثمن في الفرع الأول منه و تسلم المبيع في الفرع الثاني منه.

الفرع الأول : الالتزام بدفع الثمن:

يعد الثمن جوهر عقد البيع مثله مثل محل المبيع فلا يقوم البيع إلا بهما لذا سنتطرق في هذا الفرع حول الثمن .

أولا : مضمون الالتزام وكيفية تنفيذه:

يلتزم المشتري بدفع الثمن المحدد في العقد أو الذي حدد بعد ذلك وفقا لأسس التقدير التي تم الاتفاق عليها، فالثمن عبارة عن مبلغ نقدي يدفعه المشتري مقابل انتقال ملكية أحد الأشياء له أو حق مالي أو بعبارة أخرى هو ذلك المبلغ من النقود الذي يستحقه البائع في مقابل نقل ملكية والمبيع إلى المشتري ولا ينعقد المبيع إلا به حتى و لو كان بخسا و إن لم يكن مقدرا مدام قابلا للتقدير أو قابلا للتحديد وان يكون جديا لا صوريا و لا تافها.

و يعتبر فيحكم الثمن ما يلزم به المشتري كتكملة للثمن الأصلي في حالة قيام الدليل على استغلاله للبائع و كذلك في حالة الغبن فيبيع العقار، حث يلتزم المشتري بتكملة الثمن إلى أربعة

أخماس ثمن المثل و يعتبر كذلك في حكم الثمن ما يلتزم به المشتري في حالة ظهور زيادة في قدر البيع¹.

2. كيفية تنفيذ الالتزام :

أ- زمان الوفاء بالثمن:

نصت م 388 من ق.م على أنه: "يكون ثمن المبيع مستحقا في الوقت الذي يقع فيه تسليم المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك"

يتضح لنا من خلال نص المادة أن المشرع ربط زمن دفع الثمن بوقت تسليم المبيع إلى المشتري، و ذلك رغبة في تنفيذ الالتزامات المتقابلة في وقت واحد، و يعتبر هذا الحكم خروجاً على أحكام القواعد العامة والتي تقضي بأن يتم دفع الثمن فور انعقاد العقد، أما إذا لم يحدد وقت تسليم المبيع فإن الثمن يكون مستحقاً فور انعقاد و بذلك يكون قد رجعنا إلى الأحكام العامة .

فالمتعاقدين قد يتفقان على الوفاء بالثمن في ميعاد معين ففي هذه الحالة يجب أن يتم الوفاء في الميعاد، أما في حالة غياب الاتفاق نرجع إلى العرف أن وجد، و إلا يجب على المشتري أن يقوم بالوفاء في الزمان الذي يتسلم فيه المبيع لكن يرى بعض الفقهاء أن هذا الحكم يعتبر خروجاً عن القواعد العامة، فالأصل أنه إذا لم يتفق على تأجيل الوفاء بالثمن فإنه يكون مستحق الأداء فور نشوئه حتى و لو كان هذا الالتزام ناشئ عن عقد تبادلي².

¹ خليل أحمد حسن قدامة ، مرجع سابق، 186

² أنور العروسي ، العقود الواردة على الملكية في القانون المدني ، دار الفكر الجامعي ، مصر ، 2002، ص 223.

إن هذه الأحكام ليست من النظام العام حيث يجوز للمتعاقدين الاتفاق على مخالفتها كان يتم دفع الثمن مرة واحدة أو بالتقسيط أو أن يتم دفع الثمن قبل التسليم أو بعده.

ب - مكان الوفاء بالثمن:

تنص م 387 من ق.م.ج، على أنه : "يدفع ثمن المبيع من مكان تسليم المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك فإذا لم يكن ثمن المبيع مستحقا في وقت تسلم المبيع وجب الوفاء به في المكان الذي فيه موطن للمشتري وقت استحقاقه الثمن"

يتضح من نص المادة أن مكان الوفاء بالثمن في الغالب ما يتفق عليه المتعاقدان و من ثم يجب الأخذ به فالعقد شريعة المتعاقدين، و إذا لم يوجد اتفاق بذلك وجب الرجوع إلى أحكام العرف ، فقد يحدد مكانا معيناً لدفع الثمن¹، و في حالة لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بمكان دفع الثمن فقد فرق المشرع الجزائري في نص م 387 ق.م.ج، بين حالتين:

- **الحالة الأولى :** إذا كان الثمن مستحقا وقت التسليم فيكون الوفاء بالثمن هو المكان الذي يسلم فيه المبيع، و هذا خروج على القاعدة العامة التي تقضي بأن يكون الوفاء في موطن المدين وقت الوفاء .

- **الحالة الثانية :** إذا لم يكن مستحقا وقت التسليم فقد نص المشرع في م 2/387 ق.م.ج، على الرجوع إلى القاعدة العامة المنصوص عليها في م 2/282 ق.م.ج، فيجب أن يكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المشتري وقت استحقاق الثمن لأن المشتري هو المدين بالثمن و

¹ لخليل أحمد أحسن قدارة ، مرجع سابق ، ص 188 و189.

القاعدة العامة أن المدين يطلب و لا يحمل، أي الدائن هو الذي يسعى إلى المدين مطالباً بالوفاء¹.

– حبس الثمن :

تنص ف 02 من م 388 من ق.م.ج، على أنه: "إذا تعرض أحد للمشتري مستندا إلى حق سابق أو من البائع ، أو إذا خيف على المبيع أن ينزع من يد المشتري جاز له أن لم يمنعه شرط في العقد أن يمسك الثمن إلى أن ينقطع التعرض أو يزول الخطر، و له أن يمسك الثمن أيضا إذا ظهر له عيبا في الشيء المبيع".

- يتضح لنا من خلال المادة وفقا للأحكام العامة السابقة ، فإن المشتري يلتزم بدفع الثمن في الزمان و المكان المحددين في العقد أو الذين يحددهما العرف أو القانون إذا كان الثمن مستحق الأداء ، ويستطيع البائع أن يجبره على تنفيذ الالتزام تنفيذا عينيا²، ويجوز للمشتري أن يمتنع عن دفع الثمن إذا لم يقم البائع بتنفيذ أحد التزاماته المترتبة على عقد البيع، كما تمتاعه عن نقل الملكية إلى المشتري أو تسليمه العين المبيعة ...

غير أن المشرع الجزائري في خصوص عقد البيع لم يكتف بالقواعد العامة، وإنما أورد نصا خاصا يقرر فيه حبس الثمن المشتري³.

¹ محمد حسين ، مرجع سابق ، ص 170.

² خليل احمد حسن قداد ، مرجع سابق ، 190 و 191.

³ رمضان أبو السعود ، شرح العقود المسماة في عقدي البيع و المقايضة ، دار الجامعة الجديدة للنشر، للنشر الإسكندرية ، طبعة التالية ، 2003، ص 393.

- حالات حسب الثمن حسب م 388 :

- الحالة الأولى : إذا تعرض الغير للمشتري مستندا إلى حق سابق على المبيع أو من البائع : إذا التزم المشتري بدفع الثمن فانه يقابله التزام البائع بضمان التعرض القانوني حيث يرتبط معه ارتباطا تبادليا، و بالتالي إذا لم يقم البائع بتنفيذ التزامه بالضمان كان للمشتري أن يحبس الثمن إلى أن يقوم البائع بالوفاء بالتزامه و يشترط في هذه الحالة لحق المشتري بالحبس أن يكون البائع ضامنا، و هذا يعني إذا اتفق البائع مع المشتري على عدم الضمان فليس للمشتري أن يحبس الثمن .

و إذا كان المشتري قد دفع الثمن للبائع لا يحق له استرداده أو إذا سلم له معتبرا وكيلا عنه ليسلمه للبائع استطاع استرداده وحبسه و إذا كان التعرض جزء من المبيع فقط، فلا يجوز للمشتري أن يحبس عن البائع إلا قيمة هذا الجزء ولا يجوز له حبس جميع الثمن¹.

- الحالة الثانية: إذا خيف على المبيع أن ينتزع من يد المشتري : في هذه الحالة لا يشترط القانون وقوع التعرض فعلا من المشتري، و إنما اكتفى بوجود أسباب تدعو المشتري أن يخاف من نزع المبيع من يده و بهذا يكون المشرع قد خرج من أحكام الضمان الصادرة من الغير الذي يقضي وقوع الضرر فعلا و ليس لمجرد احتمال وقوعه، و يمكن إرجاع الحكمة من الخروج هو أن المشتري لو أرغم على دفع الثمن ثم تحقق التعرض بالفعل فإنه يفد جدية رجوعه على البائع وخاصة إذا أشهر إعساره أو إفلاسه .

¹توفيق حسن فرج ، عقد البيع والمقايضة ، مؤسسة الثقافة ، الإسكندرية، 1979، ص 536.

- الحالة الثالثة : إذا كشف عيبا في المبيع : هذه الحالة لا تعدو أن تكون تطبيقا للقواعد العامة في الحق في الحبس، إذ أن التزام المشتري بدفع الثمن يقابل التزام البائع بضمان العيوب الخفية و يشترط في هذه الحالة توافر شروط العيب الموجب للضمان إضافة إلى ذلك ، ألا يكون البائع قد اسقط عدم مسؤوليته عن ضمان العيوب الخفية إلا إذا كان قد أخفاها عن عمد وغشا منه¹.

ولا يقتصر حبس الثمن من قبل المشتري على البائع فقط و إنما أيضا اتجاه الغير، كما إذا حول البائع الثمن فإن المشتري يحتج بحقه حبس اتجاه المحال له حتى لو كان المشتري قد قبل الحوالة ما لم يستخلص من هذا القبول نزوله عن حقه على الحبس².

الفرع الثاني: التزام المشتري بتسلم المبيع:

يقابل التزام البائع بتسلم المبيع التزام المشتري بتسلمه، ويقصد به وضع المشتري يده فعلا على الشيء المبيع حيازته حيازة حقيقية، أي الاستيلاء عليه استيلاء ماديا.

أولا: كيفية التسلم ونفقاته

1-مضمون الالتزام بتسلم المبيع :

لقد سبق لنا وأن رأينا بأنه يقع على عائق البائع التزام بتسليم المبيع، و ذلك بأن يضع المبيع تحت تصرف المشتري، بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع به دون عائق ولو لم يستولي عليه استيلاء ماديا مادام البائع قد اعلمه بذلك والغالب أن يقوم المشتري بتسلم المبيع أي الاستيلاء عليه

¹ خليل أحمد حسن قتادة ، مرجع سابق ، ص 192.

² توفيق حسن فرج ، مرجع سابق ، ص 536.

استيلاء ماديا، بمعنى أن عمليتي التسليم و التسلم في نفس الوقت و لكن قد يحدث أن يقوم البائع بتسليم المبيع بالمعنى السابق و لا يقوم المشتري باستلامه استلاما فعليا كالبيع بالتجزئة، ففي هذه الحالة يكون البائع قد قام بتنفيذ التزامه بتسليم المبيع، ولم يقم المشتري بالتزامه بتسليم المبيع، وبالتالي لا يعتبر حائزا للمبيع¹ لذا نستنتج بأن قيام المشتري بالتسليم هو تكملة لقيام البائع بتسليم المبيع .

- كيفية تنفيذ المشتري لالتزامه بالتسليم

يسلم المبيع بالكيفية التي تتفق مع طبيعته، بحسب ما إذا كان عقار أو منقولا ففي حالة العقار يتم استلام المبيع متى تولى عنه البائع و صار تحت تصرف المشتري حيث يتسنى له الانتفاع به دون عائق و في المنقول يتم التسلم بالاستيلاء الفعلي ، كتسلم مفاتيح أو الصناديق المحتوية على المنقول ، هذا في حالة كان المنقول المادي أما إذا كان المنقول غير المادي فيتم تسلمه باستلام السندات التي تثبت وجود الحق ، أو باستعمال المبيع بعد إجازة البائع لذلك².

- **زمان ومكان تسلم المشتري للمبيع:** تنص م 394 من ق.م.ج على أنه: "إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكانا أو زمانا لتسليم المبيع وجب على المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع و أن يتسلمه دون تأخير باستثناء الوقت الذي تتطلبه عملية التسليم"³.

¹ نبيل إبراهيم سعد ، مرجع سابق ، ص 459.

² توفيق حسن فرج ، مرجع سابق ، ص 240.

³ المادة 394 من الامر 58/75 من القانون المدني ، مرجع سابق

يتبين لنا من خلال نص المادة أعلاه أن زمان و مكان تسلم المبيع من قبل المشتري يحدده الاتفاق القائم بينهما ، و إن لم يكن هناك اتفاق فيجب معرفة حكم العرف بذلك و إن لم يوجد فيكون زمان و مكان تسلم المبيع هو زمان و مكان تسلم البائع للمبيع حيث يغلب أن يعقب عملية التسليم من البائع تسلم المشتري للمبيع فورا في نفس الزمان و في نفس المكان¹ ، و من أمثلة الاتفاق الذي يؤدي إلى تراخي تنفيذ الالتزام المشتري بتسلم المبيع عن وقت تنفيذ البائع لالتزامه بتسليم المبيع، كان يحدد الاتفاق أو العرف زمانا لاحقا لزمان التسليم، الاتفاق مثلا على أن يودع البائع المبيع في مكان معين تحت تصرف المشتري و يكون لهذا الأخير تسلمه في فترة محددة.

2-نفقات تسلم المشتري للمبيع:

تنص م 395 من ق.م.ج على أنه: "نفقات تسلم المبيع تكون على عاتق المشتري ما لم يوجد عرف أو اتفاق يقضي بغير ذلك"²، و يتضح لنا من خلال نص المادة أن نفقات تسلم المشتري للمبيع تقع عليه باعتباره المدين بالالتزام بتسلم المبيع و هذا تطبيقا لقواعد العامة وتشمل نفقات الالتزام بتسلم المشتري للمبيع ، المصروفات اللازمة لنقل المبيع من مكان تسليمه إلى المكان الذي يريده المشتري ، كذلك مصروفات قطع الثمار والمحصولات و شحن المبيع وإرساله وتفريغه في ميناء الوصول و الرسوم الجمركية ، هذا إذا كان المبيع واجب التسليم في مكان الوصول فإن هذه المصاريف يتحملها البائع³.

¹ خليل احمد حسن قداة ، مرجع سابق ص 205.

² المادة 395 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني مرجع سابق .

³ عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ،ص 850

ثانيا : جزاء إخلال المشتري بالتزامه بالتسلم:

إذا لم يقيم المشتري بتسلم المبيع جاز للبائع وفقا للقواعد العامة وأن يعذر المشتري بالتسلم أن يطلب من القضاء إجبار المشتري على تنفيذ التزامه عينا، وله في سبيل ذلك أن يطلب الحكم عليه بغرامة تهديدية عن كل يوم أو أسبوع أو شهر يتأخر فيه عن تسليم المبيع .كذلك يحق للبائع بعد إعدار المشتري، أن يحصل على إذن من القضاء بإيداع المبيع على ذمة المشتري ونفقاته إذا كان المبيع منقولاً لا يتلف بسرعة ، أما إذا كان من المنقولات القابلة للتلف بسرعة ، أو التي تكلف نفقات باهظة في إيداعها أو حراستها فللبائع بعد استئذان القضاء أن يبيعها بالمزاد على أن يودع الثمن خزانة المحكمة¹.

أما إذا كان المبيع له سعر معروف في الأسواق ، فلا يجوز بيعه بالمزاد العلني، فللبائع بدلا من التنفيذ العيني أن يطلب الفسخ، و يجوز له في الحالتين المطالبة بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب إخلال المشتري بتسلم المبيع² ، أما إذا كان عقار فللبائع أن يطلب من القضاء تعيين حارس يتولى حفظه على نفقة المشتري (الحراسة القضائية).

¹سي يوسف زاهية حورية ، مرجع سابق ، ص 355.

²محمد حسن قاسم ، الموجز في عقد البيع ، دار الجامعية الجديدة للطباعة و النشر الإسكندرية ، 1999، ص373.

المطلب الثاني: الالتزامات التبعية للمشتري:

على غرار التزام المشتري بدفع الثمن الذي يعد من أبرز التزاماته في العقود المالية و خاصة عقد البيع فالمشرع الجزائري اقر بضرورة التزام آخر يتبعه و هو تحمل نفقات و تكاليف المبيع وتسلمه، و هذا من اجل حق التصرف في المبيع والانتفاع به .لذا قسمنا هذا المطلب الى فرعين تناولنا في الفرع الأول منه التزام المشتري بمصروفات المبيع و تكاليفه والفرع الثاني منه التزام المشتري بتسلم المبيع .

الفرع الأول : التزام المشتري بمصروفات المبيع و تكاليفه:

تنص م 393 من ق.م.ج على أنه : " نفقات التسجيل و الطابع و التوثيق و غيرها تكون على المشتري ما لم يكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك" ، يتضح مما سبق أن المشتري يتحمل جميع نفقات التي تم إنفاقها لإتمام عقد البيع و ما يلزم لصيانة المبيع والمحافظة عليه واستغلاله

أولاً: التزام المشتري بمصروفات المبيع :

يقصد بمصاريف المبيع على أنها تلك التي يتم إنفاقها لإتمام عقد البيع و ترتيب جميع أثاره فيما بين المتعاقدين حيث يتحمل جميع المصروفات والنفقات التي يتم إنفاقها لإتمام البيع من تسجيل وطبع وغيرها.

إلا أن المشرع الجزائري قد أجاز لكل من البائع والمشتري الاتفاق على ما يخالف م 393 السابقة الذكر من القانون المدني فلتحديد من يتحمل هذه النفقات لا بد من الرجوع إلى الاتفاق، فإذا كان الاتفاق يشير إلى المشتري فهو من يتحمل هذه النفقات وان كان يشير إلى البائع فهو الذي يتحمل هذه النفقات ، أو يتحمل كل منهما نصف هذه النفقات أو بنسبة ثقل أو تزيد عن النصف.

وتشمل نفقات المبيع مصاريف تحرير العقد ، و مصاريف استخراج الشهادات العقارية التي طلبها المشتري من مصلحة الشهر العقاري لتحديد المركز القانوني للعقار، و كذلك المصاريف التي أنفقها المشتري إلى مكان التوقيع على العقد و خاصة إذا كان المكان يحتاج إلى الانتقال من مكان إلى آخر كذلك تشمل نفقات العقد رسوم التصديق على التوقيعات و رسوم الدمغة و رسوم تسجيل العقار إذا كان المبيع عقارا .

وقد جعل القانون المدني رسوم التسجيل على عاتق المشتري و التي يدفعها بين يدي الموثق أثناء دفعه لثمن المبيع ، غير أن القانون لم يحدد مقدار تلك الرسوم و يختلف الأمر تبعا لنوعية المبيع عقار كان أو منقولاً، فبالنسبة للعقار فإن مقدار رسم التسجيل هو 5 بالمئة من ثمن العقار ، و تخضع له كل البيوع المنصبة على العقار و لكون جعل مصاريف التسجيل على عاتق المشتري من القواعد المفسرة فإنه في غالب الأحيان يحصل الاتفاق على أقسام ذلك الرسم بين البائع و المشتري أما إذا كانت العقارات توجد في بلدان أجنبية فإن رسم التسجيل يقدر ب 3 بالمئة من ثمن العقار.

أما بالنسبة للمنقولات فإنه تخضع للبيع المنصبة على المنقولات و جميع العقود الناقلة للملكية بمقابل رسم 2.5 بالمئة من ثمن المبيع ،وهو ما تضمنته م 262 من قانون التسجيل : " يخضع لحق قدره 2.5 بالمئة المزاد و البيع و إعادة البيع و التنازل و رد البيع و الصفقات و المعاهدات و جميع العقود سواء كانت مدنية أو قضائية ، الناقلة للملكية بمقابل المنقولات و حتى البيوع من هذا النوع التي تقوم بها الدولة.¹

يترتب على المشتري جزاء في حالة إخلاله بالالتزام بدفع النفقات حيث أنه إذا قام البائع بدفع النفقات الواجبة على المشتري وجب على هذا الأخير أن يرجعها إليه ، و إلا جاز للبائع استصدار حكم بإلزام المشتري بها كما أنه باستطاعة البائع أن يطلب توقيع حجز تحفظي أو تنفيذي على أموال المشتري قصد استقاء تلك النفقات.²

ثانيا : التزام المشتري بتكاليف المبيع

يلتزم المشتري بالإضافة إلى مصروفات العقد بنوع آخر من المصروفات و المتمثلة في تكاليف المبيع .

1-مضمون الالتزام بدفع تكاليف المبيع :

تعريف تكاليف المبيع : يقصد بتكاليف المبيع كل ما تستلزمه صيانتة و المحافظة عليه و استغلاله م نفقات ، كما يمكن تعريفها كذلك على أنها كل ما ينفق على المبيع من مصاريف حفظ

¹المادة 262 من الامر رقم 150/76 مؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق ل26 سبتمبر 1975 ، المتضمن قانون التسجيل .ج.ر عدد81 الصادر في 7 محرم 1398 الموافق لديسمبر 1977.

²لحسين بن شيخ أث ملويا ،المنتقى في عقد البيع ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر 2005،ص526.

المبيع و صيانته و مصروفات استغلاله و تحمل المشتري لتكاليف المبيع يكون مقابل استحقاقه لثمار المبيع¹ و هو ما تضمنته م 389 من ق.م.ج، التي تنص على أنه: "يستحق المشتري انتفاع و إيراد الشيء المبيع كما يتحمل تكاليفه من يوم انعقاد البيع ، هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضيان بخلاف ذلك².

فالملاحظ على نص المادة أن التزام المشتري بتحمل تكاليف المبيع يتناقض مع التزام البائع بتسليم المبيع و المتضمن المحافظة على المبيع إلى غاية التسليم ، فإذا قارنا بين مفهومي المحافظة على المبيع والالتزام بتحمل تكاليف المبيع نجد بأن مفهوم واحد، فالمحافظة على المبيع معناه الحيلولة دون هلاكه أو إنقاصه الأعباء المنصبة عليه مثل الضرائب و مصاريف حفظه و التي تهدف إلى حفظ المبيع ليبقى على حالة التي كان عليها يوم إبرام البيع و من الطبيعي أن يتحمل البائع مصاريف الاستغلال لأنه هو المستفيد منها³.

وتبعاً لذلك فإنه لا فرق بين تكاليف المبيع بمفهوم م 389 و مصاريف المحافظة عليه بمفهوم م 167 و التي تنص على : يتضمن الالتزام بنقل حق عيني الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم .

¹ لحسين بن شيخ ، مرجع سابق ،ص 352.

² المادة 389 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني ، المرجع السابق.

³ لحسين بن شيخ ، مرجع سابق ،ص 523.

2 - **مشمولات تكاليف المبيع** : تشمل تكاليف المبيع الضرائب و مصروفات حفظ البيع و صيانتة و مصروفات استغلاله و بالتالي يكون البائع أن يرجع بهذه التكاليف على المشتري ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يخالف ذلك .

ثانيا :جزء الإخلال بدفع تكاليف المبيع ما قيل في حالة عدم دفع المشتري لمصاريف المبيع يطبق على حالة عدم دفعه لتكاليفه، فإذا قام البائع بأدائها جاز له الرجوع بها على المشتري ، و في حالة رفض جاز للبائع استصدار حكم بإلزام المشتري بالوفاء بها كما له حبس المبيع لغاية وفاء المشتري بتلك التكاليف.

بالإضافة إلى إمكانية البائع من توقيع حجز تحفظي أو تنفيذي على أموال المشتري قصد استقاء تلك التكاليف.

نجد من الناحية الواقعية أنه و بالرغم من وضوح النصوص في القانون المدني، فيما يخص الشخص الذي يتحمل نفقات و تكاليف المبيع وجود منازعات حول هذا الموضوع .

الخاتمة

وختاماً حاولنا من خلال دراستنا في موضوع عقد البيع في التشريع الجزائري، تسليط الضوء على ماهيته التي تطرقنا فيها إلى مفهومه وأركانه، كما قمنا بدراسة أحكامه المتعلقة بالتزامات كل من البائع والمشتري وتوصلنا إلى النتائج التالية:

❖ أن المفهوم القانوني لعقد البيع في التشريع الجزائري أُخذ أساساً من نص م 54 ق.م.ج، التي هي العقد عموماً.

❖ يتم عقد البيع بتوافر أركان العقد عموماً، من رضا، محل، وسبب وغياب أحد الأركان فيه يؤدي إلى بطلان العقد بطلاناً مطلقاً، كما أشرت في المشرع شروط في صحته وهو لو إرادة المتعاقدين من عيوب الرضا وعوارض الأهلية.

❖ بين المشرع الجزائري أن انتقال ملكية الشيء المبيع في عقد البيع تختلف بحسب ما إذا كان منقولاً أو عقاراً، وفصل أيضاً في مسألة انتقال الملكية في المنقول، إذا كان معيناً بالذات التي تتم بمجرد انعقاد العقد، في حين المنقول المعين بالنوع، لا يتم انتقالها إلا بعد الفرز.

❖ يتم تسليم المبيع بوضعه تحت تصرف المشتري، بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق، بمعنى أن المشتري لديه حق استغلال واستعمال المبيع دون حق التصرف فيه، وهذا ما وضحه م 367 ق.م.ج.

❖ أما طريقة التسليم، فلم يقر المشرع الجزائري بتحديد طريقة خاصة، يتم التسليم بها إلى المشتري، كما أنه ترك زمان التسليم في القواعد العامة للالتزام طبقاً لنص م 281 ق.م.ج، و أكد على وجوبية تسليم العين المبيعة للمشتري فوراً إذا لم يتفق الطرفان على زمان التسليم.

❖ فيما يتعلق على تسليم الشيء المبيع للمشتري، فإن المشرع الجزائري قد حدد فيها إذا كان هذا الهلاك كلياً أو جزئياً، وعن أسباب الهلاك فإن كان بسبب راجع إلى القوة القاهرة، أو حادث مفاجئ فإن تبعة الهلاك تكون على عاتق البائع، وذلك لأن تبعة الهلاك تكون مرتبطة، بنية الشيء المبيع، إلا إذا كان المشتري قد أعذر البائع بتسلم المبيع، أما إذا كان الهلاك جزئياً، بسبب القوة القاهرة فإن للمشتري الحق في فسخ العقد أو المطالبة بإنقاص الثمن.

❖ يلتزم البائع بأن يضمن للمشتري الحياة الهادئة للمبيع، فلا يتعرض له في تمتعه بالمبيع لا هو ولا غيره، لكن البائع لا يضمن كل تعرض إذا يشترط في التعرض كسبب للالتزام بالضمان شروط معينة، متى توافرت صار ممكناً للمشتري أن يطالب بالضمان.

❖ أما بالنسبة للالتزامات التي تقع على عاتق المشتري، والتي نص عليها المشرع الجزائري المتمثلة في الالتزام بدفع الثمن، الذي يعد الرئيسي والالتزام الآخر الذي يتعلق بنفقات وتكاليف الشيء المبيع، فإن المشرع الجزائري لم يورد بخصوصها نصوصاً قانونية مفصلة، حيث ضيق نطاقها و أحدث صعوبات للفصل فيها.

ومن خلال ما سبق يمكننا تقديم التوصيات التالية:

✓ على غرار التشريعات فإن المشرع الجزائري لم يهتم بتنظيم ملحقات البيع في أحكامه، لذا نأمل أن يضع نص خاص لتحديد المقصود بهاته الملحقات وتفادي النزاعات التي تحدث بشأنها.

✓ إعادة صياغة نص م 367 من ق. م. ج، وذلك حول تعريفها كما يلي ” يتم التسليم بوضع

المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من الانتفاع والتصرف به دون عائق...“.

قائمة المصادر و المراجع

1- المصادر:

1. سورة النمل الآية 19.
2. سورة الرعد الآية 11.
3. سورة البقرة الآية 275.

2- المراجع:

الكتب بالعربية:

4. أحمد بلوذنين، المختصر في القانون التجاري الجزائري، دار بلقيس للنشر، ط-1، الجزائر، 2011.
5. أنور العروسي، العقود الواردة على الملكية في القانون المدني، دار الفكر الجامعي، مصر، 2002.
6. أنور سلطان، العقود المسماة، شرح عقد لبيع والمقايضة، دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية مصر، 2005.
7. أنور سلطان، العقود المسماة، شرح عقدي البيع والمقايضة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1983.
8. توفيق حسن فرج، عقد البية والمقايضة، مؤسسة الثقافة، الجامعة الإسكندرية، سنة 1979.
9. جريدة خواص، الضمان القانوني للعيب الخفي و تخلف الصفة في عقد البيع، جامعة الجزائر معهد الحقوق والعلوم القانونية جوان 1986.

10. جميل الشراوي ، شرح العقود المدنية ، البيع و المقايضة ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1991.
11. جميل الشراوي، شرح العقود المدنية (البيع والمقايضة)، دار النهضة العربية، القاهرة، 1991.
12. خليل أحمد حسن قتادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط3، ج4، 2003.
13. رشيد بوعمامة، صدام بوعمامة، الشكلية في العقود، غرداية، 2016.
14. رمضان أبو السعود ، شرح العقود المسماة في عقدي البيع و المقايضة ، دار الجامعة الجديدة للنشر، للنشر الإسكندرية ، ط2 ، 2003.
15. زهية حورية سي يوسف ، الواضح في عقد البيع، دراسة مقارنة ومدعمة باجتهادات قضائية وفقهية، دار هومة.
16. دريس كمال فتحي، عقد البيع - عقد الكفالة، الوادي، 2023.
17. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، ايريني للطباعة ط4، 1987.
18. سمير عبد السميع الأودن ، ضمان العيوب الخفية التي تقع على عاتق بائع العقار و مشيدي البناء المقاولين و المهندسين ، مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر ، الإسكندرية ، 2000.
19. سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1973.
20. الشربيني الخطيب، مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، دار الكتب العلمية، بيروت، 1994، ج2.

21. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج04، "البيع والمقايضة"، دار إحياء التراث العربي، القاهرة، د.ت.ن.
22. عبد الرزاق دربال ، الوجيز في النظرية العامة للالتزام -صادر الالتزام-، دار العلوم للنشر والتوزيع.
23. عدنان سرحان، شرح أحكام العقود المسماة، عقد البيع، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2005.
24. العربي بلحاج ، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني، ديوان المطبوعات الجامعية، ط5، ج1.
25. علا الدين الكاساني ، أبو بكر بن مسعود بن أحمد، بدائع الصنائع، دار الكتب العلمية، ط1، 1986، ج5.
26. علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام-مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري-، ديوان المطبوعات الجامعية، ط6، ص70
27. عمار بوضياف، القانون المدني في ضوء اجتهاد المحكمة العليا، جسور للنشر والتوزيع، ط1، 2015.
28. لطيفة أمازوز ، التزام البائع بتسليم المبيع في القانون الجزائري ، تيزي وزو ، 2011.
29. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، ط2، 2008، الجزائر.

30. محمد حسن قاسم ، الموجز في عقد البيع ، دار الجامعة الجديدة للطباعة و النشر الإسكندرية ، 1999.
31. محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية، د-ط، 2000.
32. محمد زاوي، الشكلية للصحة في التصرفات المدنية في القانون الجزائري، الجزائر، 1987.
33. محمد سكمال المجاجي، أحكام عقد البيع في الفقه الإسلامي المالكي، دار ابن حزم، بيروت، ط1، 2001.
34. محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني ، عقد البيع و المقايضة ، دراسة مقارنة في القوانين العربية ، دار الهدى لنشر عين مليلة ، الجزائر 2012، ص 268.
35. مصطفى محمد الجمال، مصادر الالتزام، الفتح للطباعة والنشر، ط1.
36. منصور رحمانى، الوجيز في القانون الجنائي العام، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2006.
37. موفق الدين ابن قدامة أبو محمد ، عبد الله بن أحمد بن محمد، المغني، مكتبة القاهرة، القاهرة، د-ط، 1968، ج3.
38. نزيه كبارة ، العقود المسماة ، البيع ، الإيجار ، الوكالة ، ط1 ، طرابلس ، لبنان 2010.
39. نصيرة بوجمعة سعدي، عقود نقل التكنولوجيا في مجال التبادل الدولي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
40. وفاء لعباني، طرق الاثبات والتنفيذ، طرق الاثبات في التشريع الجزائري، قسطينة، 2021.

41. الياس ناصيف ، موسوعة العقود المدنية و التجارية ، عقد البيع ، 1995 .

الكتب بالأجنبية:

42. Malika,azemou, Le formalisme contractuel en droit civil, oran,
1983, p 4.

المجلات:

43. زوواي فريدة، موضوع ضرورة شهر الوعد ببيع العقار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية

والاقتصادية والسياسية، ج33، ع03، 1995.

44. بولحية سمية، عقود بيع الأملاك العقارية وفقا للقانون 11-04، مجلة القانون العام

الجزائري والمقارن، ع2، 2018.

النصوص القانونية:

45. القانون رقم (05/07) المؤرخ في 13/05/2007 المعدل والمتمم للأمر رقم (58/75)

المؤرخ في 26/09/1978 المتضمن القانون المدني، المنشور بالجريدة الرسمية، العدد31،

الصادرة بتاريخ 13/05/2007.

46. الأمر رقم 58-75 مؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل: 26 سبتمبر 1975،

يتضمن القانون المدني، ج-ر عدد 78، بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

47. المادة 262 من الأمر رقم 150/76 مؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق ل26

سبتمبر 1975، المتضمن قانون التسجيل .ج-ر عدد81 الصادر في 7 محرم 1398 الموافق

لديسمبر 1977.

فهرس المحتويات

بسم الله الرحمن الرحيم.....

إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل.....

مقدمة: ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

الفصل الأول: ماهية عقد البيع في التشريع الجزائري:..... 5

المبحث الأول: مفهوم عقد البيع في التشريع الجزائري..... 5

المطلب الأول: تعريف عقد البيع في التشريع الجزائري من الناحية الفقهية والقانونية:..... 5

الفرع الأول: تعريف عقد البيع في التشريع الجزائري من الناحية الفقهية:..... 6

الفرع الثاني: تعريف عقد البيع في التشريع الجزائري من الناحية القانونية:..... 6

المطلب الثاني: خصائص عقد البيع وتميزه عن غيره من العقود:..... 7

الفرع الأول: خصائص عقد البيع:..... 7

الفرع الثاني: تميز عقد البيع عن غيره من العقود:..... 9

المبحث الثاني: أركان عقد البيع في التشريع الجزائري:..... 15

المطلب الأول: التراضي والمحل في عقد البيع:..... 15

الفرع الأول: التراضي في عقد البيع:..... 16

الفرع الثاني: المحل في عقد البيع:..... 21

المطلب الثاني: السبب والشكلية في عقد البيع:..... 25

الفرع الأول: السبب في عقد البيع:..... 25

الفرع الثاني: الشكلية في عقد البيع:..... 29

الفصل الثاني: آثار عقد البيع في التشريع الجزائري:..... 38

المبحث الأول: التزامات البائع..... 38

المطلب الأول : الالتزام بنقل الملكية والتسليم..... 39

39	الفرع الأول: الإلتزام بنقل الملكية
43	الفرع الثاني: الإلتزام بالتسليم :
53	المطلب الثاني: الإلتزام بالضمان:
53	الفرع الأول: ضمان عدم التعرض والاستحقاق:
68	الفرع الثاني: التزام البائع بضمان العيوب الخفية:
72	المبحث الثاني: التزامات المشتري:
72	المطلب الأول: التزام بدفع الثمن و التسلم
73	الفرع الأول : الإلتزام بدفع الثمن:
78	الفرع الثاني: التزام المشتري بتسلم المبيع:
82	المطلب الثاني: الإلتزامات التبعية للمشتري:
82	الفرع الأول : التزام المشتري بمصروفات المبيع و تكاليفه:
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.	خاتمة:
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.	قائمة المراجع والمصادر
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.	فهرس المحتويات:
ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.	جدول المختصرات:
101	الملخص بالعربية والأجنبية:

جدول المختصرات

الملخص بالعربية :

يعتبر عقد البيع من التصرفات الشائعة بين الأفراد بهدف الإستفادة من الشيء المملوك لطرفي العقد، وقد نظم القانون المدني عمليات البيع في مواد ونصوص وضعها المشرع ليتسنى للأشخاص تسيير المعاملات بعيدا عن النزاعات، وفق لالتزامات من طرف البائع يضمن بها حقوق المشتري وفي نفس الوقت التزامات للبائع حتى لا يضيع حقه، ويكون عقد البيع له صفة الشرعية الحقيقية لا البطلان المطلق.

الكلمات المفتاحية: عقد البيع، القانون المدني الجزائري، البائع، المشتري.

Résumé:

Le contrat de vente est considéré comme l'une des actions communes entre particuliers visant à bénéficier de la chose appartenant aux deux parties au contrat. Le Code civil a réglementé les opérations de vente dans des articles et des textes établis par le législateur afin que les personnes puissent effectuer des transactions librement. des litiges, conformément aux obligations du vendeur qui garantissent les droits de l'acheteur et en même temps aux obligations du vendeur envers Il ne perd pas son droit, et le contrat de vente a le caractère de véritable légitimité et non d'absolu invalidité

Les mots clés : le contrat de vente – Droit civil algérien – le vendeur - L'acheteur.