

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
المركز الجامعي الشيخ المقاوم أمود بن المختار -إليزي-



معهد الحقوق

إلتزامات البائع في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة ماستر فيقانون خاص معمق

تخصص: قانون خاص معمق

إشراف الأستاذ:

أ. بن قردي أمين.

إعداد الطلبة :

- دحو جمعة

- تافكيك سليمان

لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الرتبة	الأستاذ (ة)
رئيسا	المركز الجامعي اليزي		خير الدين الياس
مناقشا	المركز الجامعي اليزي		الطاهر عبدو علي
مشرفا	المركز الجامعي اليزي		بن قردي أمين

السنة الجامعية: 2024 / 2025

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

" و آخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين "

الحمد لله الذي هدايني وسدد خطاي، وأعانني على إتمام هذه المسيرة العلمية بنجاح.

أهدي هذا الإنجاز إلى نفسي أولاً، ثمرة لسهر الليالي وعزيمة الأيام، ثم إلى كل من وقف بجواري وساندني حتى رأيت ثمرة الجهد.

إلى من زرع فيَّ حبَّ العلم، وعلمني أَنَّ الغلاتُ تنال بالمثابرة. رحلتَ جسداً لكنَّ ذكراك تُحييني، فأسأل الله أن يُلحقني بك في جنَّات الخلد، وأن يجعل هذا العمل خُطوةً تُقربني من إرثك الطيب. (أبي الغالي)

يا سندي الذي لم يهن، و يا حُلُمي الذي لم يغب، لولاك ما اجتزتُ الصِّعاب. فشكراً لصبرك الذي لا ينضب، ولقلبك الذي وسع كلَّ تعبي. (أمي الحنونة)

إلى من شدَّ الله بهم عضدي فكانوا خير معين، ومنَّ حملوا معي عبء السنين، شكراً لما قدَّمتموه من دعم جعلني أتقدَّم بثقة. (اخواني وإخوتي)

إلى قرة عيني ونبض قلبي أنتم بُغيتي من الدنيا، فلتكونوا فخورين بأمِّ أبٍ سعت لتصبح قدوةً لكم في العزيمة والإنجاز. (ابنائي أسامة وفؤاد رانيا)

ولا أنسي رفقاء الروح اللذين شاركوني خطوات هذا الطريق إلى من شجعوني على المثابرة وإكمال المسيرة إلى رفقاء السنين مُمتنةً لكم جميعاً. (رفقاء الدراسة)

إلى كلِّ مَنْ مدَّ لي يد العون، ولو بكلمة طيبة، أو نصيحة مُخلصة، أو تشجيعٍ أبعدني عن الاستسلام شكراً لأنكم جعلتموني أرى في نفسي قوَّة لم أكن أعرفها.

ولله الشكر كلُّه إن وفقني لهذه اللحظة، لم تكن الرحلة قصيرة ولم تكن الأمور يسيرة ولكن بحول الله ها أنا قد وصلت لمشارف التخرج فالحمد لله رب العالمين.

إهداء

أحمد الله عزوجل على منه وعونه لإتمام هذا البحث

إلى الذي وهبني كل ما يملك حتى أحقق له آماله ، إلى من كان يدفعني قدما

نحو الأمام لنيلالمبتغى ، إلى الإنسان الذي امتلك الإنسانية بكل قوة ، إلى الذي سهر على تعليمي

بتضحيات جسام مترجمة في تقديسه للعلم، إلى مدرستي الأولى في الحياة ،

أبي الغالي على قلبي أطل الله في عمره ؛

إلى التي وهبت فلذة كبدها كل العطاء والحنان ، إلى التي صبرت على كل شيء

التي رعتني حق الرعاية وكانت سندي في الشدائد ،

وكانت دعواها لي بالتوفيق ، تتبعني خطوة في عملي ، إلى من ارتحت كلما تذكرت ابتسامتها في

وجهي نبع الحنان أمني أعز ملاك على القلب والعين جزاها الله عني خير الجزاء في الدارين

إليهما أهدي هذا العمل المتواضع لكي أدخل على قلبهما شيئا من السعادة الذين تقاسموا معي عبء

الحياة ؛

إلى خيرة ايامي و صفوتها كانوا لي سندا و داعمين و مشجعين دائما زارعين الثقة و الإصرار بداخلي

سندي و كتفي الذي استند عليه دائما اخوتي و أصدقائي الذين انتظروا هذه اللحظة كثيرا ليفخروا

بي كما افخر بوجودهم ،

وإلى كل من يؤمن بأن بذور نجاح التغيير هي في ذواتنا و في أنفسنا قبل أن تكون في أشياء أخرى....

شكر

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : " من لم يشكر الناس لم يشكر الله "

صدق رسول الله صلى الله عليه وسلم

الحمد لله على إحسانه والشكر له على توفيقه وامتنانه ونشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له
تعظيمًا لشأنه ونشهد أن سيدنا ونبينا محمد عبده ورسوله الداعي إلى رضوانه
صلى الله عليه وعلى آله وأصحابه وأتباعه وسلم.

بعد شكر الله سبحانه وتعالى على توفيقه لنا لإتمام هذا البحث المتواضع أتقدم بجزيل الشكر
إلى الوالدين الأعزاء الذين أعانونا وشجعونا على الاستمرار في مسيرة العلم و النجاح ، وإكمال
الدراسة الجامعية والبحث ؛

كما نتوجه بالشكر الجزيل إلى من شرفنا بإشرافه على مذكرة بحثنا الأستاذ المشرف الذي لن تكفي
حروف هذه المذكرة لإيفاء حقه بصبره الكبير علينا ، ولتوجيهاته العلمية التي لا تقدر بثمن ؛
والتي ساهمت بشكل كبير في إتمام و استكمال هذا العمل ؛ كما نتوجه بخالص شكرنا وتقديرنا إلى
كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد على إنجاز و إتمام هذا العمل.

رب أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي وعلى والدي وأن أعمل صالحاً

ترضاه

وأدخلني برحمتك في عبادك الصالحين"



قائمة المختصرات



قائمة المختصرات :

الاختصار

المصطلح الكامل

ق.م.ج

القانون المدني الجزائري

ق.ت.ج

القانون التجاري الجزائري

ج.ر

الجريدة الرسمية



فهرس المحتويات



فهرس المحتويات

III	إهداء
IV	إهداء
V	شكر
VI	قائمة المختصرات
VIII	فهرس المحتويات
1	مقدمة:
2	الفصل الأول: إلتزامات البائع
3	المبحث الأول: الإلتزامات الأساسية للبائع
3	المطلب الأول : الإلتزام بنقل الملكية
3	الفرع الأول: انتقال الملكية في المنقولات
6	الفرع الثاني: انتقال الملكية في العقارات
10	المطلب الثاني : الإلتزام بالتسليم
10	الفرع الأول :مضمون الإلتزام بالتسليم
14	الفرع الثاني :أحكام تسليم المبيع في حالة تغير حاله أو مقداره
17	المبحث الثاني : الإلتزامات اللاحقة للبائع
17	المطلب الأول : الإلتزام بضمان العيوب الخفية
24	المطلب الثاني: الإلتزام بضمان التعرض والاستحقاق
25	الفرع الأول: ضمان التعرض الشخصي
26	الفرع الثاني: ضمان التعرض الصادر من الغير والاستحقاق
28	ملخص الفصل

32	الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع
33	المبحث الأول: الجزاءات المتعلقة بالإخلال بالتزامات
33	المطلب الأول : جزاء عدم التسليم
34	الفرع الأول : التنفيذ العيني
39	الفرع الثاني: فسخ العقد والتعويض
49	المطلب الثاني : جزاء ضمان العيوب
49	الفرع الأول: أنواع دعاوى المشتري عند اكتشاف العيب
53	الفرع الثاني: شروط ممارسة دعاوى الضمان والاستثناءات
57	المبحث الثاني : مسؤولية البائع عن الأضرار
57	المطلب الأول: شروط المسؤولية
57	الفرع الأول: الشروط الموضوعية لقيام المسؤولية
60	الفرع الثاني: الشروط الشخصية ونطاق المسؤولية
62	المطلب الثاني : التعويضات المستحقة للمشتري
62	الفرع الأول: أنواع التعويضات المستحقة
66	الفرع الثاني: تقدير التعويض وشروط استحقاقه
68	ملخص الفصل
70	خاتمة
74	ملخص الدراسة
77	قائمة المراجع



مقدمة



مقدمة:

يُعد عقد البيع من أبرز وأقدم العقود التي عرفها الإنسان منذ القدم، حيث يُمثّل إحدى الوسائل الأساسية في نقل الثروات وتنظيم المبادلات التجارية والمالية، سواء على المستوى الفردي أو الجماعي. فبموجبه يتم انتقال ملكية شيء معين من شخص يُطلق عليه "البائع" إلى شخص آخر يُسمى "المشتري"، مقابل بدل نقدي يُسمى "الثمن". وهذا ما يجعل من عقد البيع أحد أكثر العقود شيوعاً في الحياة العملية، سواء في المعاملات اليومية البسيطة أو في العلاقات التجارية الكبرى.

وقد اكتسب هذا العقد أهمية متزايدة في ظل تطور المجتمعات البشرية، وتعدّ العلاقات الاقتصادية والتجارية، واتساع نطاق المبادلات الوطنية والدولية. ومع هذا التوسع، أصبحت الحاجة ملحة إلى تنظيم دقيق لهذا العقد من الناحية القانونية، تضمن حماية مصالح أطرافه، وتوازن التزاماتهم وحقوقهم، وتحقيق الأمن القانوني والتعاقد.

ولم يكن المشرّع الجزائري بمعزل عن هذا التوجه، فقد أولا عقد البيع أهمية خاصة في القانون المدني، فخصّه بتنظيم مفصل وشامل، تناول فيه الجوانب المتعلقة بتكوينه وشروطه وآثاره، ابتداء من المادة 351 وما يليها من نصوص. ويُلاحظ من خلال هذه النصوص أن المشرّع لم يكتفِ بالتنظيم العام، بل عمد إلى تفصيل الالتزامات الأساسية التي تترتب عن إبرام عقد البيع، وفي مقدّمها التزامات البائع التي تشكّل جوهر هذا البحث.

ومن بين أبرز هذه الالتزامات، الالتزام بنقل ملكية المبيع والالتزام بتسليمه إلى المشتري، فهذان الالتزامان يُمثّلان العمود الفقري لعقد البيع، ويُعتبران من العناصر الجوهرية التي لا يمكن للعقد أن يحقق غايته دون توافرها. وإذا أخلّ البائع بأي منهما، اختل التوازن العقدي، وأصبح المشتري في وضع قانوني يستدعي تدخّل القضاء أو المطالبة بجبر الضرر.

وفي الواقع العملي، كثيراً ما تنشأ منازعات قانونية معقدة نتيجة لإخلال البائع بهذه الالتزامات، سواء عن طريق الامتناع عن التسليم، أو تسليم مبيع غير مطابق لما تم الاتفاق عليه، أو حتى التصرف في ملكية شيء لا يملكه أصلاً، مما يطرح إشكاليات قانونية تتطلب دراسة متعمقة للنصوص

القانونية، وفهماً دقيقاً لموقف الفقه والاجتهاد القضائي، واستحضاراً للأبعاد العملية التي تحيط بهذه النزاعات.

أهمية الموضوع:

تبرز أهمية هذا الموضوع من جوانب متعددة:

- **أهمية نظرية:** تتمثل في تسليط الضوء على البنية القانونية التي تنظم التزامات البائع، وتحليل مدى انسجام هذه النصوص مع المبادئ العامة في قانون الالتزامات والعقود.
- **أهمية تطبيقية:** تنبع من كثرة النزاعات التي تنشأ بسبب إخلال البائع بالتزاماته، مما يضع القاضي والمحامي وحتى الأطراف المتعاقدة أمام تساؤلات تتعلق بصحة التنفيذ أو شروطه أو آثاره.
- **أهمية وقائية:** من خلال توعية الممارسين القانونيين وأطراف العقد بضرورة صياغة بنود العقد بدقة ووضوح، بما يجنب النزاع ويضمن التنفيذ السليم.

دوافع اختيار الموضوع:

جاء اختيار هذا الموضوع بدافع أكاديمي وواقعي في آن واحد، حيث لاحظنا في الواقع القضائي كثرة حالات النزاع الناتجة عن إخلال البائع بالتزاماته، مع اختلاف فقهي حولها؛ وما تحمله أحكام التشريع الجزائري المنظمة لهذه المسألة من الغموض أو القصور في بعض الجزئيات، الأمر الذي زاد من الحافز لبحث هذه النقاط بتعمق.

الإشكالية المركزية للبحث:

تتمحور الإشكالية المركزية حول طبيعة وفعالية الأحكام القانونية المنظمة للالتزامات البائع لضمان تنفيذها أو ترتيب المسؤولية القانونية في حال الإخلال بها؟

المنهج المعتمد:

يعتمد هذا البحث على:

- **المنهج التحليلي**: لتحليل نصوص القانون المدني الجزائري المتعلقة بعقد البيع، لا سيما المواد من 351 إلى 395.
- **المنهج المقارن**: بمقارنة بعض الأحكام مع نظيراتها في التشريعات العربية، خصوصًا القانون المدني المصري، لاكتشاف أوجه التوافق أو الاختلاف.

أهداف البحث:

- الإحاطة النظرية والعملية بعقد البيع وتحديد التزاماته الأساسية.
- توضيح حدود مسؤولية البائع عند الإخلال بالتزاماته، والتمييز بين الإخلال المبرر وغير المبرر.
- بيان الحقوق التي يملكها المشتري في مواجهة إخلال البائع.
- تقديم مقترحات لتحسين الصياغة القانونية أو الفقهية التي تتناول هذه المسائل.

تقسيم الدراسة :

جاءت هذه الدراسة مقسّمة إلى فصلين متكاملين يعالجان موضوع التزامات البائع في عقد البيع وفقًا للتشريع المدني الجزائري.

خُصّص الفصل الأول للإطار المفاهيمي لعقد البيع، حيث تناول المفاهيم الأساسية المرتبطة بالعقد، وركّز على الالتزامات الجوهرية التي تقع على عاتق البائع، وهي الالتزام بنقل الملكية والتسليم، مع التطرق إلى طبيعة هذه الالتزامات، شروطها، وأحكامها، خاصة في حال تغير حال المبيع أو مقداره.

أما الفصل الثاني فقد عالج الآثار القانونية المترتبة عن الإخلال بهذه الالتزامات، من خلال استعراض الجزاءات التي فرضها القانون المدني، كالتنفيذ العيني، والفسخ، والتعويض، بالإضافة إلى ضمان العيوب الخفية وضمن التعرض والاستحقاق، ثم خُتم الفصل بدراسة المسؤولية المدنية للبائع عن الأضرار، وشروط استحقاق التعويضات الناتجة عنها. 394



الفصل الأول: إلتزامات البائع



الفصل الأول: إلتزامات البائع

تمهيد

يُعد عقد البيع من أكثر العقود شيوعاً في التعاملات المدنية والتجارية، لكونه الوسيلة الرئيسية لتداول الثروات وتبادل السلع والخدمات بين الأفراد والمؤسسات، ما يجعل تنظيم أحكامه محل اهتمام بالغ من قبل المشرع. وقد أنيط بالبائع ضمن هذا الإطار مجموعة من الإلتزامات القانونية التي تمثل جوهر هذا العقد وركيزته الأساسية، إذ إن الوفاء بها هو ما يضمن استقرار العلاقة التعاقدية وتحقيق التوازن بين طرفي العقد؛ فهذا العقد يفرض على البائع الإلتزامات محددة تضمن احترام المشتري لحقه في الاستلام السليم للمبيع، خالٍ من العيوب، ومتناسب مع ما تم الاتفاق عليه، الأمر نظمه المشرع الجزائري.

وتُعد أهم هذه الإلتزامات التزام البائع بنقل الملكية والتسليم، فضلاً عن ضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية، حيث أن الإخلال بها قد تصل إلى فسخ البيع أو التعويض عن الضرر؛ كما تُثير هذه الإلتزامات جملة من الإشكالات العملية، سواء في مجال الإثبات أو في مدى إمكانية إعفاء البائع منها كلياً أو جزئياً، خصوصاً في البيوع التجارية التي تسودها روح المبادرة وسرعة الأداء.

وبناءً عليه، سيتم في هذا الفصل دراسة الإلتزامات البائع دراسة تحليلية مفصلة، انطلاقاً من تحديد طبيعتها ومضمونها، مروراً بإبراز الجزاءات المترتبة على الإخلال بها، مع التوقف عند الضمانات القانونية المقررة للمشتري، وكل ذلك في ضوء التشريع المدني الجزائري والاجتهادات القضائية ذات الصلة، مدعّمة بمقاربات فقهية من القانون المقارن.

المبحث الأول: الإلتزامات الأساسية للبائع

تُشكّل الإلتزامات الأساسية للبائع جوهر عقد البيع، فهي التي تترجم الغاية العملية من هذا العقد، والمتمثلة في تمكين المشتري من المبيع مقابل ثمن معين. وتتمثل هذه الإلتزامات أساساً في نقل ملكية المبيع والتسليم، باعتبارهما الركنين التنفيذييين الرئيسيين للعقد، والشرطين الضروريين لاستقرار التعامل. لذا، سيتناول هذا المبحث تحليلاً مفصلاً لهذين الإلتزامين، من حيث المضمون والشروط والآثار القانونية.

المطلب الأول : الإلتزام بنقل الملكية

يُعدّ التزام البائع بنقل الملكية من الإلتزامات الجوهرية والأساسية في عقد البيع، إذ يشكّل الغاية الأساسية والدافع الرئيس الذي يحفّز المشتري على التعاقد، مقابل التزامه بدفع الثمن المتفق عليه نقداً. والأصل في القانون المدني أن انتقال الملكية يتم تلقائياً بمجرد انعقاد العقد الصحيح، دون الحاجة إلى أي إجراء إضافي، ما لم يوجد نص خاص أو اتفاق مخالف. غير أن هذا الأصل يختلف تبعاً لطبيعة الشيء المبيع؛ إذ يتباين نظام انتقال الملكية بحسب ما إذا كان محل البيع منقولاً أو عقاراً، وهو ما يقتضي التمييز بين الحالتين لبيان شروط وآثار انتقال الملكية في كل حالة على حدة.¹

الفرع الأول: انتقال الملكية في المنقولات

1. انتقال الملكية في المنقول المعين بذاته

المنقول المعين بذاته هو كل مال منقول يتميز بعناصره وصفاته الخاصة التي تجعله متميزاً عن غيره من الأشياء المماثلة، كأن يكون سيارة معينة برقم تسلسلي، أو حقيبة ذات مواصفات فريدة. وفي هذه الحالة، تنتقل الملكية فوراً إلى المشتري بمجرد إبرام عقد البيع الصحيح، دون الحاجة إلى تسليم فعلي أو إجراءات إضافية. وقد كرس المشرع الجزائري هذا المبدأ صراحة

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني: البيع والمقايضة، الجزء الرابع، دار النهضة العربية، القاهرة، 1964، ص 33 .

الفصل الأول: إلتزامات البائع

في المادة 165 من القانون المدني، التي نصت على أن: "الالتزام بنقل الملكية أو حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو أي حق عيني، إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم.

أ- شروط انتقال الملكية في هذه الحالة

يشترط لانتقال ملكية المنقول المعين بالذات شرطين أساسيين:

أولاً: أن يكون البائع مالئاً للمبيع: المقصود أن يكون للبائع حق التصرف القانوني في الشيء محل البيع وقت التعاقد. فإذا ثبت أن البائع لا يملك المبيع، فإن البيع يكون باطلاً أو قابلاً للإبطال لمصلحة المشتري. غير أن المشرع منح هذا البيع إمكانية التصحيح إذا أقر المالك الحقيقي البيع، أو إذا آلت ملكية المبيع للبائع بعد التعاقد، وفقاً لما نصت عليه المادة 397 وما يليها من القانون المدني.

ثانياً: ألا يكون نقل الملكية معلقاً على شرط أو مضافاً إلى أجل: من المبادئ الأساسية أن يكون التزام البائع باتاً وغير معلق، إلا أن هناك حالات يُعَلَّق فيها نقل الملكية على شرط معين كدفع كامل الثمن، وهي حالات أقرها القانون، كما في البيع بالتقسيط. وقد نصت المادة 363 من القانون المدني على أنه: "إذا كان ثمن البيع مؤجلاً جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية للمشتري موقوفاً على دفع الثمن كله، ولو تم تسليم الشيء المبيع".

ب- الآثار القانونية لانتقال الملكية في المنقول المعين بذاته

يترتب على انتقال الملكية الفوري الآثار التالية:

- للمشتري الحق في التصرف في المبيع بجميع أشكال التصرف القانونية، سواء بالبيع أو الرهن أو الهبة، حتى ولو لم يتسلم المبيع فعلياً¹

1 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني: البيع والمقايضة، الجزء الرابع، دار النهضة العربية، القاهرة، 1964، ص 45

الفصل الأول: إلتزامات البائع

- يكتسب المشتري حق الانتفاع بالمبيع، بما في ذلك الاستفادة من ثماره الطبيعية والمدنية، استناداً إلى المادة 389 من القانون المدني.
- يمكن للمشتري استرداد المبيع من التفليسة إذا أفلس البائع، شريطة إثبات انتقال الملكية قبل الحكم بالإفلاس.
- يتحمل المشتري بعد انتقال الملكية نفقات حفظ وصيانة المبيع، وكذا التكاليف العامة التي تفرض عليه.
- لا يحق للغير، إذا علم بالبيع الأول، شراء ذات المنقول من البائع ذاته، وإلا كان العقد الثاني مشوباً بسوء النية. وفي هذه الحالة، يحق للمشتري الأول استرداد الشيء إذا لم يكن الغير حسن النية. أما إذا تسلمه هذا الغير بحسن نية، فإنه يكتسب الملكية، عملاً بقاعدة "الحيازة في المنقول سند للملكية"¹.

2. انتقال الملكية في المنقول المعين بالنوع

أما المنقول المعين بالنوع، فهو الذي لا يتحدد بشخصه وإنما بجنسه أو نوعه، ويكون قابلاً للاستبدال بأشياء من نفس النوع والخصائص، مثل القمح أو السكر. وتُحدّد هذه الأشياء بالكيل أو الوزن أو العدد. وفي هذه الحالة، لا تنتقل الملكية بمجرد العقد، بل يُشترط أن يتم فرز المبيع وتحديدته فعلياً. وقد أكدت المادة 166 من القانون المدني على هذا المبدأ بقولها: "إذا ورد الالتزام بنقل حق عيني على شيء لم يُعيّن إلا بنوعه فلا ينتقل الحق إلا بإفراز هذا الشيء"².

الفرز:

هو إجراء مادي يتم به تعيين محل الالتزام بدقة وفصله عن باقي الأشياء المشابهة له، سواء

1 عبد الحميد الشواربي، البيع في القانون المدني، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2001، ص 92.
2 القانون المدني الجزائري، المادة 166.

الفصل الأول: إلتزامات البائع

بوضعه في مكان معين، أو تمييزه بعلامة خاصة. ويتم الفرز عادة في مكان التسليم المتفق عليه، وإن لم يوجد اتفاق، ففي المكان الذي يحدده القانون، وكذلك بالنسبة لتوقيته.

الجزء عند امتناع البائع عن الفرز

إذا امتنع البائع عن القيام بالفرز، يحق للمشتري إنذاره بذلك، طبقاً للمادة 164 من القانون المدني: "يُجبر المدين بعد إذاره... على تنفيذ التزامه عيناً متى كان ذلك ممكناً، وإذا لم يمثل البائع، يمكن للمشتري، بعد استئذان القاضي، أن يقوم بالحصول على الشيء من النوع ذاته على نفقة البائع، حسب ما ورد في الفقرة الثانية من المادة 166 من نفس القانون. كما يمكن للمشتري المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناتجة، أو طلب تنفيذ الإلتزام أمام القضاء، وقد يتولى قاضي الأمور المستعجلة إصدار أمر بتنفيذ الفرز بواسطة محضر قضائي، حفاظاً على حقوق المشتري.

الفرع الثاني: انتقال الملكية في العقارات

لا تنتقل الملكية في العقار إلا إذا استوفى الشكل والإجراءات التي تطلبها القانون. يتمثل الشكل كركن رابع في البيع العقاري في الرسمية ويقتضي إتمام تطلبه القانون وجوب تسجيله، وكل هذه الأمور واجبة حتى تنتقل الملكية بموجب الشهر كمرحلة ثالثة وأخيرة. وسيتم التطرق لهذه المراحل الثلاث في نقاط ثلاثة متتالية:

1- الرسمية:

عرفت المادة 324 من القانون المدني 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 طبقاً للأشكال

الفصل الأول: إلتزامات البائع

القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه. فيما أكدت المادة 324 مكرر 01 على وجوب مراعاة الرسمية في البيع العقاري تحت طائلة البطلان.

• أ/ النطاق الشخصي للرسمية:

حسب المادة 324 من القانون المدني، العقد الرسمي يحرره موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، تحت طائلة اعتبار التصرف باطلاً بطلاناً مطلقاً¹.

والموظف هو كل شخص عُيِّن في وظيفة عمومية دائمة ورُسِّم في رتبة في السلم الإداري، حسب المادة 04 من القانون الأساسي للوظيفة العمومية رقم 03/06.

أما الضابط العمومي، فأشهر مثال عليه هو الموثق، الذي عرفته المادة 03 من قانون رقم 02/06 بأنه "ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية.

أما الشخص المكلف بخدمة عامة، فتحدده القوانين الخاصة، ويبقى مفهوماً غامضاً إلى حد ما.

• ب/ مراعاة الأوضاع والأشكال القانونية في العقد الرسمي:

حددها كل من القانون المدني وقانون التوثيق (2006) وتتعلق ببيانات إلزامية:

البيانات الخاصة بالأشخاص:

1 القانون المدني الجزائري، المادة 166..

الفصل الأول: إلتزامات البائع

حددت المادة 29 من القانون 02/06 هذه البيانات كآلاتي: اسم ولقب الموثق ومقر مكتبه، هوية الأطراف، هوية الشهود والمترجم (عند الاقتضاء)، الوكالات، توقيعات جميع المعنيين، كما أشارت المادة 324 مكرر 02 إلى إمكانية وضع البصمات بدلاً من التوقيع عند الضرورة¹.

البيانات الشكالية:

- تحرير العقد باللغة العربية (مادة 26 من قانون التوثيق)²
- منع ترك البياض، أو استخدام الاختصارات، أو الكتابة في الهامش أو الحشو، وكتابة التواريخ والمبالغ بالحروف (المواد 26-27)³

البيانات الخاصة بموضوع البيع:

حسب المادة 324 مكرر 04 من القانون المدني، يجب تحديد طبيعة العقار وحدوده، أصل ملكية البائع، وتحديد الثمن المدفوع لدى الموثق⁴.

2-التسجيل:

1 المادة 324 مكرر 02 من القانون المدني.
2 المادة 26 من القانون رقم 02/06. المؤرخ في 20 فيفري سنة 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14 ، 08 مارس 2006.
3 المواد 26-27 من القانون رقم 02/06.
4 المادة 324 مكرر 04 من القانون المدني الجزائري.

الفصل الأول: إلتزامات البائع

التسجيل هو إجراء إداري يقوم به مفتش التسجيل لدى مصلحة الضرائب المختصة، ويقع على عاتق الموثق حسب المادة 175 فقرة 01 من الأمر رقم 105/76 المتعلق بالتسجيل¹، والمادة 40 من القانون 02/06.²

ويجب أن يتم ذلك خلال شهر من تاريخ العقد وفقاً للمادة 58 من نفس الأمر.³

في حالة التأخير، يتحمل الموثق غرامة مالية حسب عدد أيام التأخير، حسب المادة 93 من الأمر 105/76، دون المساس بالعقوبات التأديبية المنصوص عليها في قانون مهنة التوثيق⁴. كما نصت المادة 113 من نفس الأمر على بطلان العقد في حال تم إخفاء جزء من الثمن للتهرب من الضريبة، مع فرض غرامات تصل إلى ضعف المبلغ المتملص منه، وأُجبت على الموثق تلاوة هذه الأحكام تحت طائلة غرامة مالية شخصية.

-3 الشهر:

الشهر يتم على مستوى المحافظة العقارية وهو التزام على عاتق الموثق، طبقاً للمادة 10 من قانون التوثيق 02/06.

كما نصت المادة 793 من القانون المدني على أن الملكية والحقوق العينية لا تنتقل إلا بالشهر العقاري.

كذلك، أوضحت المادة 15 من الأمر 74/75 أن الحقوق العينية العقارية لا تعتبر قائمة في مواجهة الغير إلا من تاريخ إشهارها.

1 المادة 175 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية، العدد 81، مؤرخة في 18 ديسمبر 1976.

2 المادة 175 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية، العدد 81، مؤرخة في 18 ديسمبر 1976.

3 المادة 58 من نفس الأمر

4 المادة 93 من الأمر 105/76.

الفصل الأول: إلتزامات البائع

يقوم المحافظ العقاري بتسجيل العقد في "السجل العقاري" بعد التأكد من صحته، ويسلم بعدها **الدفتري العقاري** الذي يعتبر سند ملكية رسمي.

عرفت الجزائر نظامين للشهر العقاري، **الشخصي والعيني**؛ حيث يقوم النظام الشخصي على أسماء المتعاقدين، دون مراعاة حالة العقار، ويركز العيني على العقار محل التصرف، بإعداد بطاقة عقارية تبرز كل القيود والدعاوى والحقوق. هذا النظام يكرس الشفافية ويمنع تضارب الحقوق، حيث تطبق الجزائر تطبق النظامين معاً، وتتبنى النظام العيني في المناطق التي تم بها المسح العقاري العام.¹

المطلب الثاني : الإلتزام بالتسليم

يتضمن الإلتزام بنقل ملكية الشيء المبيع تسليمه ويستلزم تسليمه المحافظة عليه من قبل البائع. له أهمية بالغة حيث أن المشتري لا يتمكن من الانتفاع انتقاعاً كاملاً كمالك إلا من لحظة التسليم كما أن التصرف المادي بالهدم مثلاً لا يتصور إلا بحيازة المشتري فعلاً الشيء المبيع، فبدون تسليم يظل العقد عديم الفعالية بالنسبة للمشتري.

الفرع الأول :مضمون الإلتزام بالتسليم

أولاً: مضمون الإلتزام بالتسليم

عرفت المادة 367 من القانون المدني التسليم في فقرتها الأولى بأنه:

"يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق، ولو لم يستلمه تسليماً مادياً، مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك، ويحصل على

¹ صليحة عمارة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المركز الجامعي صالحى أحمد- النعامة، العدد الرابع، جوان 2016، ص 501-506.

الفصل الأول: إلتزامات البائع

النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع. وقد يتم التسليم لمجرد تراضي الطرفين على البيع إذا كان المبيع موجوداً تحت يد المشتري قبل البيع، أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر لا علاقة له بالملكية."

1. **عناصر التسليم** تتمثل عناصر التسليم في وضع المبيع تحت تصرف المشتري، بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به. هذا الوضع يكون مصحوباً بإعلام المشتري بأن المبيع جاهز للتسليم. وتعد هذه الخطوة حاسمة في تحديد بدء التنفيذ الفعلي للالتزام. **التعمق في الإعلام:** الإعلام هنا لا يتطلب شكلاً خاصاً، أي أنه لا يشترط أن يتم بواسطة محضر رسمي أو بطريقة قانونية معقدة، بل يكفي أي وسيلة تواصل متعارف عليها تمكن المشتري من المعرفة بأن المبيع أصبح تحت تصرفه.

2. طرق التسليم

أ/ التسليم القانوني

يتم التسليم القانوني من خلال وضع المبيع تحت حيازة المشتري بشكل فعلي أو حكمي، حتى وإن لم يستلمه المشتري فعلياً. في العقارات، يتم ذلك غالباً بتسليم المفاتيح مع محضر تسليم. أما في المنقولات، يتم عبر المناولة الفعلية أو من خلال إعلام قانوني رسمي، أو قد يتحقق بمجرد إغذار البائع للمشتري بضرورة الحضور لاستلام المبيع.

التعمق في التسليم القانوني:

يعد التسليم القانوني حجر الزاوية في تفسير العقد، حيث يكمن في مجرد "وضع المبيع تحت تصرف" المشتري، وهو ما يتيح إتمام المعاملة بدون الحاجة لتسليم مادي مباشر، بشرط أن يكون هناك إعلام من البائع بأن المبيع جاهز.

ب/ التسليم الحكمي

الفصل الأول: إلتزامات البائع

يحدث التسليم الحكمي عندما يكون المشتري قد حاز الشيء المبيع بالفعل قبل البيع، على سبيل المثال، إذا كان الشيء وديعة أو مستأجرة من المشتري، فإن البيع وحده يحول حيازته إلى ملكية مباشرة. وإذا استمر البائع في حيازة المبيع بعد البيع لأسباب مثل الإيجار، فإن التسليم يتم حكماً بمجرد إتمام البيع.

التعمق في التسليم الحكمي:

التسليم الحكمي يمكن أن يحدث بدون فعل مادي مباشر من المشتري، وهو يعكس التكيف القانوني بين التصرفات السابقة التي أظهرت وجود المبيع تحت حيازة المشتري قبل البيع.

3. مكان وزمان التسليم

أ/ مكان التسليم

تحدد المادة 282 من القانون المدني أن المكان الذي يتم فيه تسليم المبيع يتوقف على طبيعة المبيع. إذا كان المبيع معيناً بالذات، يتم تسليمه في المكان الذي كان فيه وقت العقد. أما إذا كان المبيع منقولاً ويتطلب نقله للمشتري، فإن التسليم يتم عند وصوله إلى المشتري، إلا إذا كان هناك اتفاق يخالف ذلك.

التعمق في مكان التسليم:

تأخذ المادة في الاعتبار أن المبيع قد يتطلب نقلاً مادياً، وتُعرّف موقع التسليم تبعاً لذلك، مما يسمح بتجنب الغموض في عقود بيع الممتلكات المنقولة.

ب/ زمان التسليم

أوضحت المادة 281 من القانون المدني أن التسليم يتم في الزمان المتفق عليه بين الطرفين، وإذا لم يكن هناك اتفاق، فإنه يتم فور نشوء الالتزام.

التعمق في زمان التسليم:

الفصل الأول: إلتزامات البائع

يعد الإلتزام بالتسليم في الوقت المحدد أمرًا جوهريًا لضمان الوفاء بالعقد، حيث يعكس فهم الإلتزام القانوني الذي يعترف بالحق المشروع للطرفين في تنفيذ العقد في الوقت الذي تم الاتفاق عليه.

4. نفقات التسليم

تقع نفقات التسليم، مثل الوزن أو التغليف أو النقل، على عاتق البائع ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك، وفقًا للمادة 283 من القانون المدني.

أما نفقات التسليم (مثل النقل من مكان التسليم) فتقع على المشتري حسب المادة 395 من القانون المدني.

التعمق في النفقات:

تُظهر المواد أن هناك فرقًا بين نفقات التسليم (التي تتعلق بتوصيل المبيع للمشتري) ونفقات التسليم (التي تتعلق بإجراءات نقل الملكية أو الحيازة الفعلية للمشتري)، وهو ما يعكس تنظيمًا دقيقًا في توزيع المسؤوليات بين الطرفين.

5. ملحقات المبيع

الفصل الأول: إلتزامات البائع

على الرغم من أن المشرع الجزائري لم ينظم ملحقات المبيع بشكل تفصيلي، إلا أن الفقهاء يستنتجونها استنادًا إلى مقتضيات حسن النية والتنفيذ العادل للعقد، وفقًا للمادة 107 من القانون المدني.¹

التعمق في ملحقات المبيع:

الملحقات تشكل جزءًا مهمًا من المبيع، وتشمل الأشياء التي لا يمكن استخدامها دونها، مثل الوثائق الخاصة بالمبيع أو الأدوات اللازمة لتشغيله، وهذا ما يعكس تطبيقًا عمليًا لأحكام حسن النية في العقود.

الفرع الثاني: أحكام تسليم المبيع في حالة تغير حاله أو مقداره

يلتزم البائع بتسليم المبيع على الحالة التي كان عليها وقت التعاقد وبالمقدار المتفق عليه دون زيادة أو نقصان، فإذا طرأ تغيير في حالة المبيع أو نقصانه نميز بين الأحكام التالية:

1. تغير حالة المبيع:

قد يحدث وأن يتغير حال المبيع في الفترة ما بين انعقاد العقد والتسليم، إلى أسوأ كما قد يتغير إلى الأفضل، وسيتم التطرق للحالتين تباعا:

- **أ/ التغير الضار بالمشتري:** إذا كان التغير بسبب أجنبي عن البائع كالقوة القاهرة، ينقضي العقد بقوة القانون. أما إذا كان التغير بفعل البائع أو بفعل الغير التابع لهذا الأخير، يتحمل البائع نتيجة ذلك ويلتزم بأن يعيد المبيع إلى الحالة التي كان عليها وقت التعاقد متى كان ذلك ممكنًا. وإذا كان التغير بفعل المشتري وبخطئه، يتحمل ذلك ولا سبيل للرجوع على البائع.²

1 المادة 395 من القانون المدني الجزائري.
2 فوزي بقاسم، القانون المدني: البيع ونقل الملكية، دار المعرفة، الجزائر، 2016، ص 187.

• ب/ تغير حال المبيع إلى الأفضل: إذا كان بسبب أجنبي كأن أثمر المبيع أو نما، فتكون الزيادة من نصيب المشتري دون أن يدفع في مقابلها. أما إذا كانت الزيادة بفعل البائع وكان قد أدخل على المبيع تحسينات أو أقام فيه بناء، فنطبق أحكام المادة 784 من القانون المدني، التي تنص على أنه إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضا صاحبها، فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشآت إزالتها على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال ذلك، أو أن يطلب استبقاءها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها.¹

بناءً على النص، يأخذ البائع الذي يقيم منشآت أو كل ما من شأنه أن يزيد من قيمة الأرض حكم الحائز بسوء نية، لأنه قد أقامها وهو يعلم أنها ملك للمشتري، ويكون لهذا الأخير إما أن يطلب الإزالة على نفقة البائع مع التعويض عن الضرر، أو أن يطلب استبقاءها ودفع قيمتها أو قيمة ما زاد في ثمن الأرض بسببها.²

2. تغير قدر المبيع:

تنص الفقرة الأولى من المادة 365 من القانون المدني على أنه: "إذا عين في عقد البيع مقدار المبيع، كان البائع مسؤولاً عما نقص منه بحسب ما يقضي العرف، غير أنه لا يجوز للمشتري أن

1 محمد صافي، أحكام عقد البيع في القانون المدني الجزائري-البيع ونقل الملكية، الطبعة الثالثة، دار المعرفة، الجزائر، 2013، ص 198.

2 محمد أحمد سمير، التعاملات القانونية في البيع والشراء، مكتبة دار العلوم، لبنان، 2017، ص 122.

الفصل الأول: إلتزامات البائع

يطلب فسخ العقد لنقص في المبيع إلا إذا ثبت أن النقص يبلغ من الأهمية درجة لو كان يعلمها المشتري لما أتم البيع¹ .

وبناء على ذلك، يتم التمييز بين فرضين:

- أ/ حالة نقص المبيع :إذا سلم البائع المبيع ناقصاً في مقداره، يكون للمشتري الخيار بين إنقاص الثمن أو الفسخ، بحسب جسامه النقص. فإذا كان طفيفاً أنقص الثمن، وإذا كان جسيماً بحيث لو علمه المشتري لما أبرم العقد، فسخ العقد.²
- ب/ حالة الزيادة في مقدار المبيع :في حالة الزيادة في مقدار المبيع يعمل الاتفاق إن وجد، وفي غيابه فإن الحكم يكون كما يلي: إذا كان المبيع غير قابل للتقسيم، وكان الثمن مقدراً على أساس سعر الوحدة، وجب على المشتري دفع ثمن زائد إلا أنه لا يجبر على دفع ثمن زائد إذا كانت الزيادة فاحشة بحيث لو علمها المشتري لما أبرم العقد. فإذا كانت جسيمة، يكون للمشتري إمكانية طلب الفسخ، أما إذا كان الثمن جملة واحدة، فلا رجوع للبائع على المشتري، فتكون الزيادة للمشتري³ .

تقديم الدعاوى والحقوق الناشئة عن نقص المبيع أو الزيادة فيه:

تنص المادة 366 على أنه: "إذا وجد في قدر المبيع نقص أو زيادة فإن حق المشتري في طلب إنقاص الثمن أو فسخ العقد وحق البائع في طلب تكملة الثمن يسقطان بالتقادم بعد مضي سنة من وقت تسلم المبيع تسليمًا فعليًا.⁴

1 قانون المدني الجزائري، المادة 365

2. دريس كمال فتحي، محاضرات في مادة العقود الخاصة، السداسي الأول، ألفت على طلبه السنة الثالثة ليسانس ل م د، جامعة الشهيد حمه لخضر – الوادي كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، 2022-2023، ص 81.

3 سليمان مرقس، شرح القانون المدني، العقود المسماة "عقد البيع"، الطبعة الرابعة، عالم الكتب، القاهرة، 1980، ص 354.

4 قانون المدني الجزائري، المادة 366،

الفصل الأول: إلتزامات البائع

وفقا للمادة، هناك ثلاث دعاوى يملكها البائع والمشتري:

- اثنتان للمشتري: الفسخ ودعوى إنقاص الثمن.
- واحدة للبائع: دعوى الزيادة في الثمن إذا كان المبيع غير قابل للتجزئة وكان السعر مقدراً على حساب الوحدة¹.

المبحث الثاني : الإلتزامات اللاحقة للبائع

إلى جانب الإلتزامات الأساسية التي تقع على عاتق البائع في عقد البيع، تترتب عليه أيضاً مجموعة من الإلتزامات اللاحقة التي لا تقل أهمية، إذ تهدف إلى حماية المشتري وضمان تنفيذ العقد بصورة سليمة. وتتمثل هذه الإلتزامات خصوصاً في ضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية، حيث يلتزم البائع بضمان أن المبيع لن يُنزع فيه من قبل الغير، وأنه خالٍ من العيوب التي تنقص من قيمته أو تنفي صلاحيته للغرض المقصود.

وتتدرج هذه الإلتزامات ضمن نطاق أوسع من قواعد العدالة التعاقدية التي تفرض على البائع توفير حماية لاحقة للمشتري بعد تمام البيع، ويترتب عن الإخلال بها نتائج قانونية قد تصل إلى فسخ العقد أو الحكم بالتعويض.

المطلب الأول : الإلتزام بضمان العيوب الخفية

تنص المادة 379 من القانون المدني على أنه: "يكون البائع ملزماً بالضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته، أو من انتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه حسب ما هو مذكور بعقد البيع، أو حسب ما يظهر من طبيعته أو استعماله، فيكون البائع ضامناً لهذه العيوب ولو لم يكن عالماً بوجودها." ²

1 إيمان بوشارب، مطبوعة بيداغوجية بعنوان: عقود خاصة، جامعة 8 ماي 1945-قائمة، كلية الحقوق، قسم الحقوق، 2022-2023، ص 49.
2 قانون المدني الجزائري، المادة 379،

الفصل الأول: إلتزامات البائع

من هذه المادة يتضح جليا أن الت ازم البائع لا يقتصر على أن تبقى حيازة المشتري هادئة ومستقرة وهو ما يغطيه الت ازمه بضمان تعرضه الشخصي وتعرض الغير للمبيع وانما عليه أن يضمن انتفاع المشتري بالمبيع انتفاعا كاملا وهو الهدف من إل ازمه بضمان العيوب الخفية.

الفرع الأول: مفهوم العيب وشروطه

1. تعريفه:

لم يعرفه المشرع الجزائري بشكل صريح، ونجد أن الفقه الفرنسي قد وصفه بأنه: "نقائص موجودة في المبيع والتي تمنع المشتري من استعماله وفقًا للغرض المعد له".¹ وفي الفقه الإسلامي: "كل ما أوجب نقصان الثمن في عادة التجار هو عيب. وقد أجمع الفقهاء على أن العيب الخفي هو آفة تكون في المبيع تنقص من قيمته وتحد من الانتفاع به".² من الجدير بالذكر أن أحكام العيب الخفي لا تقتصر فقط على المبيعات الجديدة، بل تمتد أيضًا إلى القديمة منها .

وقد أكدت المحكمة العليا في قرارها رقم 202940 بتاريخ 21 جويلية 1999، الذي جاء فيه: "إن القرار المطعون فيه الذي قضى برفض طلب المدعي الرامي إلى إبطال البيع وإرجاع الثمن لعيب خفي في المبيع بحجة أن البائع في مجال بيع السيارات القديمة غير ملزم بالضمان".³

2. الدائن والمدين في ضمان العيب الخفي:

أ / الدائن:

1 أنظر: زاهية حورية سي يوسف، الواضح في عقد البيع، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 279.

2 الفقه الإسلامي، يوسف القرضاوي، الفقه الإسلامي في المعاملات، القاهرة: دار السلام، 2002

3 عبد الكريم بن علي، التزامات البائع في عقد البيع، دار الثقافة القانونية، 2018.

الفصل الأول: إلتزامات البائع

المشتري هو الدائن في ضمان العيب الخفي، ويحق له الرجوع على البائع مباشرة أو على المشتري السابق بدعوى ضمان غير مباشرة .

ب /المدين:

البائع هو المدين الأول، ويجوز انتقال الإلتزام بالضمان بالنسبة للعيب الخفي إلى ورثة البائع، أي أن خلفه العام قد يكون مدينًا أيضًا.¹

3. البيوع التي لا يجوز فيها المطالبة بضمان العيوب الخفية:

تنص المادة 385 من القانون المدني الجزائري على أنه: "لا ضمان للعيب في البيوع القضائية ولا البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد".²

وبناءً عليه، لا ضمان في البيوع الجبرية التي تتم بتدخل السلطة، في حين أن البيوع الرضائية هي التي يمكن المطالبة فيها بالضمان.³

ثانيًا: شروط العيب الموجب للضمان

1. أن يكون خفيًا:

يُعتبر العيب خفيًا إذا كان المشتري لا يعلم به وقت تسليم المبيع أو لم يكن في استطاعته اكتشافه بعناية الرجل العادي.⁴

كما لا يحق للمشتري المطالبة بالضمان إذا كان على علم بالعيب وقت البيع أو إذا كان في استطاعته اكتشافه عن طريق فحص المبيع بعناية. ومع ذلك، إذا أثبت المشتري أن البائع

1 المحكمة العليا الجزائرية، قرار رقم 202940، 21 جويلية 1999، المجلة القضائية، العدد الثاني، 2000، ص 88.

2 المرجع نفسه والصفحة.

3 عبد الله الزهيري، العيب في المبيع، مكتبة القانون الحديث، 2019.

4 مصطفى بن عبد الله، عقد البيع وأحكام العيب الخفي، مكتبة المعارف القانونية، 2019.

الفصل الأول: إلتزامات البائع

قد أكد له خلو المبيع من العيوب أو أخفاها غشاً منه، يلتزم البائع بالضمان وفقاً للمادة 379 الفقرة 2 من القانون المدني.¹

2. أن يكون العيب مؤثراً:

3. يُعتبر العيب مؤثراً إذا كان من شأنه أن ينقص من قيمة المبيع أو منفعته وفقاً للغرض المخصص له أو المتفق عليه.²

ورغم أن المشرع الجزائري لم يحدد المقصود بالعيب المؤثر بشكل دقيق، فقد اعتبر المشرع الفرنسي أن العيب يكون مؤثراً عندما يصل إلى درجة من الجسامة بحيث لو علمها المشتري لما أتم العقد أو لطالب بتخفيض الثمن وتعتبر مسألة تقدير جسامة العيب من المسائل الموضوعية التي تختص محكمة الموضوع بالفصل فيها.³

4. أن يكون العيب قديماً:

العيب القديم هو العيب الذي يكون موجوداً في المبيع قبل انعقاد العقد أو حدث وهو في يد البائع وقبل التسليم، أي أن المشتري لم يسهم في حدوثه⁴

أما إذا نشأ العيب بعد التسليم فإن البائع لا يضمنه وإذا ثبت أن العيب كان موجوداً في المبيع قبل تسليمه لا أن نتائجه لم تستفحل إلا بعد ذلك كان البائع ضامناً له فيكفي إذن وجود أصل العيب وقت التسليم

ثالثاً: كيفية استحقاق المشتري للضمان

1 قانون المدني الجزائري، المادة 385،

2 المادة 385 ن القانون المدني.

3 عبد الناصر توفيق العطار، استقراء لماهية العيب وشروط ضمانه في القانون المصري، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، جامعة عين شمس - كلية الحقوق، المجلد 13، العدد 2، 1959، ص 327.

4 حسام طلعت حامد، تطويع ماهية العيب الخفي لحماية المستهلك- دراسة مقارنة، مجلة روح القوانين، كلية الحقوق، جامعة طنطا، المجلد 34، العدد 97، يناير 2022، ص 365.

الفصل الأول: إلتزامات البائع

تطُرقت المواد من 380 وما يليها من القانون المدني الجزائري إلى الإلتزامات والإجراءات التي يجب على المشتري اتخاذها حتى يستحق الضمان، وهذه تشمل:

1. فحص المبيع وإخطار البائع:

تنص المادة 380 من القانون المدني الجزائري على أنه: "إذا تسلم المشتري المبيع، وجب عليه التحقق من حالته عندما يتمكن من ذلك حسب قواعد التعامل الجارية، فإذا كشف عيباً يضمنه البائع، وجب عليه أن يخبر هذا الأخير في أجل مقبول عادة، فإن لم يفعل اعتبر راضياً بالمبيع.

أوجبت المادة على المشتري أن يتفحص المبيع لحظة تسلمه إياه والتحقق من حالته، وينبغي أن تكون العناية التي يبذلها المشتري هي عناية الرجل العادي، وإذا اكتشف عيباً وجب عليه إخبار البائع بذلك في أجل مقبول (يقدره القاضي)، وإذا سكت اعتبر قابلاً للمبيع ويسقط حقه في الرجوع على البائع¹.

أما في حالة العيوب التي لا تكتشف بالفحص العادي حسب الفقرة الثانية من المادة 380، في هذه الحالة إذا اكتشفه المشتري، يجب عليه إخطار البائع فوراً وإلا اعتبر راضياً بالمبيع وإذا لم يكتشف العيب إلا بعد مرور سنة من يوم التسليم فإن حقه في رفع دعوى الضمان يسقط إلا إذا كان البائع سيء النية وأخفى العيب غشاً منه فإن حق المشتري لا يسقط بمرور سنة وإنما يخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 101 ق.م.ج².

الفرع الثاني: الضمان و التعويض

أولاً : الضمان في عقد البيع

1. تعريف الضمان:

1 زاهية حورية يوسف، مرجع سابق، ص 290-292.

2 دريسي كمال فتحي، مرجع سابق، ص 90.

الضمان هو التزام البائع بضمان خلو المبيع من العيوب التي قد تؤثر على قيمته أو صلاحياته، سواء كانت هذه العيوب ظاهرة أو خفية. ويقصد بالعيب الخفي ذلك العيب الذي لا يمكن اكتشافه عند تسليم المبيع، والذي يحق للمشتري المطالبة به إذا تم اكتشافه بعد فترة من التسليم. أما العيوب الظاهرة فهي تلك التي يمكن اكتشافها بسهولة عند الفحص العادي للمبيع.¹

2. الضمان في القانون المدني الجزائري:

ينظم القانون المدني الجزائري الضمان بموجب المواد 376 و 377. المادة 376 تنص على أن البائع يلتزم بضمان المبيع ضد العيوب الخفية، ويحق للمشتري في حالة اكتشاف هذه العيوب المطالبة بالضمان من خلال الفسخ أو التعويض أو الإصلاح، ويعتمد ذلك على نوع العيب ومدى تأثيره على المبيع. وفي المادة 377، حدد القانون المدني مدة الضمان بأنها سنة تبدأ من تاريخ تسليم المبيع.²

3. العيب الخفي والعيب الظاهر:

○ **العيب الخفي:** هو العيب الذي لا يمكن للمشتري اكتشافه عند تسلم المبيع. في هذه الحالة، يحق له المطالبة بالضمان في حال اكتشاف العيب بعد فترة من التسليم.

○ **العيب الظاهر:** هو العيب الذي يمكن للمشتري اكتشافه عند الفحص العادي للمبيع، وعليه فيجب عليه أن يطلب الضمان خلال مدة معقولة بعد اكتشاف العيب.

4. مدة الضمان:

حدد القانون المدني الجزائري مدة الضمان في سنة من تاريخ التسليم. إذا اكتشف المشتري العيب خلال هذه المدة، فله حق المطالبة بالضمان. وإذا كان العيب خفياً ولم يكتشفه المشتري

1 قانون المدني الجزائري، المادة 376

2 قانون المدني الجزائري، المادة 377،

إلا بعد مرور سنة، فإنه يمكنه المطالبة بالضمان إذا استطاع إثبات أن البائع كان قد أخفى العيب عمدًا .

ثانيا : التعويض في عقد البيع

1. تعريف التعويض:

التعويض هو تعويض المشتري عن الأضرار التي لحقت به نتيجة وجود عيوب في المبيع. يمكن أن يشمل التعويض التكاليف المترتبة على إصلاح العيب أو استبدال المبيع، بالإضافة إلى الأضرار التي تكبدها المشتري بسبب العيب. ويحق للمشتري أن يطالب بتعويض كامل عن الأضرار التي لحقت به نتيجة العيب.¹

2. حالات التعويض:

يمكن أن يتنوع التعويض حسب نوع العيب الموجود في المبيع. إذا كان العيب **خفياً**، فيمكن للمشتري المطالبة بالتعويض بعد اكتشافه. إذا كان العيب **ظاهراً**، فإنه يجب على المشتري إبلاغ البائع في وقت مناسب عن العيب لكي يستطيع المطالبة بالتعويض. في حالة العيب **الجسيم** الذي يمنع المشتري من استخدام المبيع، يحق له المطالبة بتعويض كامل. أما في حالة العيب غير الجسيم، فيجوز للمشتري المطالبة بتعويض جزئي أو بمطالبة البائع بإصلاح العيب.

3. طريقة تقدير التعويض:

يتم تقدير التعويض في عدة حالات وفقاً لما يلي²:

- **فرق الثمن**: في حالة العيب الذي لا يؤدي إلى فسخ العقد، يمكن للمشتري المطالبة بالتعويض عن الفرق بين ثمن المبيع وحقيقته في حال خلوه من العيوب.

1 القانون المدني الجزائري، المادة 381

2 القانون المدني الجزائري، المادة 383،

الفصل الأول: إلتزامات البائع

◦ **إصلاح العيب**: إذا قرر المشتري إصلاح العيب، يحق له المطالبة بتعويض عن التكاليف المترتبة على هذا الإصلاح.

◦ **استبدال المبيع**: في حالة استبدال المبيع، يحق للمشتري المطالبة بتعويض عن الفرق في السعر أو التكاليف المرتبطة بالاستبدال.

4. التعويض في حالة الاستحقاق:

في حال تم استرجاع المبيع أو استحقاقه من طرف آخر، يحق للمشتري المطالبة بتعويض عن كامل المبلغ المدفوع، بالإضافة إلى تعويض الأضرار الناتجة عن فقدان المبيع. يمكن أن يشمل التعويض الأضرار المالية أو المعنوية التي لحقت بالمشتري بسبب الاستحقاق.¹

5. المطالبة بالتعويض:

يجب على المشتري تقديم شكوى مكتوبة إلى البائع فور اكتشاف العيب. كما يحق له أن يتبع الإجراءات القانونية للمطالبة بالتعويض. وفقاً للمادة 381 من القانون المدني الجزائري، يمكن للمشتري تقديم شكوى في محكمة مختصة إذا كان البائع يرفض تقديم الضمان أو التعويض.²

6. التعويض عن الضرر الناتج عن العيوب الخفية:

إذا كان العيب خفياً، فيجب على المشتري أن يطالب بتعويض عن الأضرار التي تكبدها نتيجة وجود العيب. يشمل ذلك تكلفة الإصلاح أو الاستبدال، بالإضافة إلى الأضرار غير المباشرة مثل خسارة الفرص أو الأرباح.³

المطلب الثاني: الإلتزام بضمان التعرض والاستحقاق

يُعد الإلتزام بضمان التعرض والاستحقاق من الإلتزامات الجوهرية المترتبة على البائع بعد إبرام عقد البيع، وينتفع إلى نوعين: ضمان التعرض الشخصي، وضمان التعرض والاستحقاق الصادر من الغير. ويهدف هذا الإلتزام إلى حماية المشتري وضمان انتفاعه الهادئ بالمبيع دون منازعة قانونية

1 القانون المدني الجزائري، المادة 384،

2 القانون المدني الجزائري، المادة 381

3 القانون المدني الجزائري، المادة 386

الفصل الأول: إلتزامات البائع

أو مادية سواء من البائع أو من الغير، ما يعكس الطابع الحمائي لهذا الضمان في نطاق العلاقة التعاقدية.

ونُعالج ذلك من خلال الفرعين الآتيين:

الفرع الأول: ضمان التعرض الشخصي

يقصد بضمان التعرض الشخصي التزام البائع بالامتناع عن أي فعل من شأنه أن يعكر على المشتري حيازته للمبيع، سواء كان ذلك التعرض قانونيًا أو ماديًا، ويُعد هذا الضمان التزامًا دائمًا يظل قائمًا حتى بعد تسليم المبيع للمشتري.

فالبائع، بموجب عقد البيع، يكون قد نقل ملكية الشيء إلى المشتري، ومن ثم لا يجوز له - بأي حال - أن يدّعي حقًا عليه أو أن يعترض على انتفاع المشتري به. فإذا قام البائع، بعد البيع، برفع دعوى يطالب فيها بملكية المبيع، أو يعترض على حق الانتفاع به، أو يدعي أن البيع باطل، فإن ذلك يُعد تعرضًا قانونيًا يترتب عليه الضمان¹.

ولا يقتصر الضمان على الأفعال القانونية فحسب، بل يشمل أيضًا الأفعال المادية، كأن يضع البائع يده مجددًا على المبيع دون وجه حق، أو يمنع المشتري من الدخول إليه أو استغلاله، سواء مباشرة أو عبر الغير، كالأجير أو التابع، طالما أن هذا التعرض مرتبط بالبائع شخصيًا.

ومن التطبيقات القضائية لهذا النوع من التعرض، ما قضت به محكمة جزائرية من إلزام بائع بتعويض المشتري بعدما ثبت أن البائع استعمل نفوذه لمنع تسليم العقار المباع رغم تحرير العقد وتسجيله، وهو ما اعتُبر خرقًا لالتزامه بضمان التعرض الشخصي².

¹ سليمان مرقس، البيع في القانون المدني، دار النهضة العربية، القاهرة، 2000، ص. 255-257.

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1998، ص. 588.

الفصل الأول: إلتزامات البائع

ويُعد ضمان التعرض الشخصي من النظام العام، لا يجوز الاتفاق على إعفاء البائع منه، لأن ذلك يُفَرِّغ البيع من مضمونه، ويجعل من حق المشتري مُعلَقًا على مشيئة البائع. وقد أكدت المادة 369 من القانون المدني الجزائري هذا المبدأ حين نصت على أن: "يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في المبيع كله أو بعضه من فعله هو.¹..."

ويظل هذا الإلتزام قائمًا طوال مدة استحقاق المبيع، حتى بعد مرور مدة طويلة على إبرام العقد، ما دام التعرض صادرًا عن البائع أو تابعيه، وتبقى مسؤولية البائع قائمة إلى حين ثبوت ملكية المشتري بشكل لا يقبل المنازعة.

الفرع الثاني: ضمان التعرض الصادر من الغير والاستحقاق

يقصد بالتعرض الصادر من الغير كل منازعة جدية يرفعها شخص أجنبي عن عقد البيع يدعي فيها حقًا على المبيع، ويشترط أن تكون هذه المنازعة مبنية على سند قانوني سابق أو معاصر للبيع، كأن يدعي الغير أنه المالك الأصلي للعقار أو أن له حق انتفاع أو ارتفاق عليه.

وقد نصت المادة 370 من القانون المدني الجزائري على أن: "يضمن البائع تعرض الغير للمشتري في المبيع كله أو بعضه إذا كان هذا التعرض مبنياً على سبب قانوني سابق أو معاصر للبيع، ويجب عليه أن يتدخل في الدعوى التي يقيمها المشتري ضد الغير أو التي يقيمها الغير ضده...".
ويشترط للقول بقيام هذا النوع من الضمان، ما يلي²:

- ✓ أن يكون التعرض صادرًا من الغير، أي من شخص ليس طرفًا في العقد.
- ✓ أن يكون التعرض قانونيًا، أي يستند إلى حق مزعوم كحق ملكية أو ارتفاق وليس مجرد ادعاءات باطلة أو اعتداء مادي.

¹ القانون المدني الجزائري، المادة 369.

² محمد حسن قاسم، الإلتزامات في القانون المدني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2006، ص126.

الفصل الأول: إلتزامات البائع

✓ أن يكون الحق سابقًا أو معاصرًا للبيع، أما إذا كان ناشئًا بعد البيع، فلا يكون هناك ضمان إلا إذا أخل البائع بالتزام قانوني.

ومن التطبيقات الواقعية لهذا النوع، أن يقوم شخص برفع دعوى استحقاق جزئي لعقار باعه المدعى عليه للمشتري، ويُثبت أنه كان قد قيد حق ارتفاق عليه لمصلحة عقار آخر قبل البيع، دون إعلام المشتري بذلك، وهو ما يؤدي إلى قيام الضمان وحق المشتري في المطالبة بالتعويض أو بفسخ البيع.¹

وفي حالة تحقق الاستحقاق الفعلي - أي صدور حكم قضائي نهائي لصالح الغير - فإن للمشتري الخيار بين المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب الاستحقاق، أو المطالبة بفسخ البيع إذا كان الاستحقاق كليًا، أو بطلب إنقاص الثمن إذا كان الاستحقاق جزئيًا.²

ولا يجوز للبائع أن يتصل من هذا الإلتزام إلا إذا كان هناك اتفاق صريح على الإعفاء من الضمان، بشرط أن يكون الغير قد استند إلى سبب قانوني لا يُنسب فيه الخطأ للبائع، وألا يكون هناك تدليس أو سوء نية من جانبه، إذ في هذه الحالة يُعتبر شرط الإعفاء باطلاً.³

وهكذا يتبين أن ضمان الاستحقاق يمثل وسيلة فعالة لحماية المشتري في مواجهة الغير، ويفرض على البائع واجبًا قانونيًا لا يمكن التحلل منه إلا في نطاق ضيق ومقيد.⁴

¹ أحمد محي الدين شوقي، البيع وأحكامه في القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2012، ص. 204-208.

² عبد المجيد الحكيم، شرح أحكام الإلتزام، مكتبة النهضة العربية، بغداد، 1980، ص. 311-314.

³ فوزي سامي محمد، الضمان في عقد البيع، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2009، ص. 138-141.

ملخص الفصل

يتناول الفصل الأول من الدراسة الإطار المفاهيمي لعقد البيع في التشريع الجزائري، حيث يتعمق في تحليل مفهوم العقد، أركانه، وإلتزاماته. **عقد البيع**، وفقًا للمواد القانونية في القانون المدني الجزائري، هو عقد ملزم للأطراف ينقل بموجبه البائع ملكية شيء معين إلى المشتري مقابل ثمن متفق عليه، حيث يتم تحديد هذا العقد في المادة 351 من القانون المدني، والتي تبين أن البيع يتضمن ثلاثة أركان أساسية: **التراضي** بين الأطراف، **المحل** (المبيع)، والسبب (الثمن). هذا التحديد أساسي لفهم الطبيعة القانونية لهذا العقد وما يتطلبه من شروط لضمان صحته.

كما يعرض الفصل مسألة **الإلتزامات الأساسية للبائع**، حيث يُلزم البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري، وفقًا للمادة 352 من القانون المدني، ويجب أن يكون المبيع موجودًا وقابلًا للتسليم، دون وجود عيوب خفية تؤثر على صفاته الجوهرية. بالإضافة إلى ذلك، يتم تناول مفهوم **الإلتزام بالتسليم** باعتباره من أعمق جوانب عقد البيع، حيث يُحدد الفصل مفهوم **التسليم** وكيفية حدوثه في المعاملات التجارية والمدنية وفقًا للتشريع الجزائري. ويرتبط التسليم بتوقيته حدوثه، حيث يتعين على البائع تسليم المبيع في **الموعد والمكان المحدد** في العقد أو حسب العرف السائد، والمادة 357 من القانون المدني تبين هذه النقطة.

من جهة أخرى، يعرض الفصل أحكام **تسليم المبيع في حالة تغير حاله أو مقداره**، حيث يتعامل القانون مع الحالات التي قد يحدث فيها تعديل أو تغيير للمبيع بعد توقيع العقد وقبل التسليم. ويشمل ذلك حالات **تغيير حالة المبيع** أو نقصان قدره بسبب القوة القاهرة أو أخطاء

الفصل الأول: إلتزامات البائع

متعمدة من البائع، حيث يُعتبر البائع مسؤولاً في هذه الحالة ويُلزم بتعويض المشتري وفقاً للمادة 358 من القانون المدني.

ويخصص الفصل أيضاً جزءاً من التحليل للـ **إلتزامات البائع اللاحقة**، ومن أبرزها **الإلتزام بضمان العيوب الخفية** وفقاً للمادة 359 من القانون المدني الجزائري، حيث يلتزم البائع بضمان خلو المبيع من أي عيوب قد تكون غير ظاهرة عند التسليم، والتي قد تؤثر على قيمة المبيع أو تجعله غير صالح للاستخدام. علاوة على ذلك، يوضح الفصل **الإلتزام بضمان الاستحقاق**، حيث يتحمل البائع المسؤولية في حال ادعى طرف ثالث حقاً في المبيع بعد البيع. وفي هذا السياق، يُحتم على البائع تعويض المشتري في حالة الاستحقاق الكامل أو الجزئي للمبيع.

يجمع الفصل بين الإلتزامات القانونية للبائع والتعريفات المختلفة التي يطبقها القانون المدني الجزائري في عقد البيع، ويُظهر كيفية تنظيم هذه الإلتزامات لضمان حقوق المشتري وحمايته من الممارسات الغير قانونية. كما يتطرق إلى دور **الضمانات القانونية** التي يوفرها القانون الجزائري للمشتري لحماية حقوقه في حالة وقوع خلل في تنفيذ عقد البيع، بما في ذلك الضمانات المتعلقة بالعيوب الخفية والتعرض للاستحقاق.

الفصل الأول بمجموعه يسهم بشكل كبير في فهم التشريع الجزائري حول **عقد البيع**، ويبرز كيفية تنظيم هذا العقد بما يضمن تحقيق التوازن بين حقوق الأطراف، خاصة في ما يتعلق بالإلتزامات البائع من حيث التسليم، الضمانات، وحماية المشتري من العيوب أو المشاكل القانونية التي قد تنشأ بعد إتمام البيع.



الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع



الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

تمهيد

تعتبر الالتزامات التي يتحملها البائع في عقد البيع من أهم العناصر التي تحدد طبيعة العلاقة القانونية بين الأطراف، إذ يُعنى هذا الفصل بدراسة آثار هذه الالتزامات وما يترتب عليها من حقوق وواجبات. فبمجرد إبرام عقد البيع، يُفترض أن البائع قد التزم بنقل ملكية المبيع إلى المشتري، بالإضافة إلى ضمان بعض الحقوق الأساسية المتعلقة بالمنتج محل البيع.

ويترتب على ذلك أن أي إخلال من البائع بالتزاماته قد يؤدي إلى آثار قانونية متباينة، تتراوح بين الجزاءات المالية إلى الجزء العقابي كالتعويض أو الفسخ. هذه الالتزامات قد تكون ناتجة عن عقد البيع ذاته أو عن ضمانات قانونية تهدف إلى حماية حقوق المشتري. في هذا السياق، سنقوم بتوضيح الآثار المترتبة على التزام البائع بتسليم المبيع وضمن العقوبات المترتبة على إخلاله بهذا الالتزام، كما سنتناول التزام البائع بضمان العيوب أو التعرضات التي قد تحدث بعد البيع.

لا شك أن الالتزامات المقررة في هذا الفصل تهدف إلى تحقيق التوازن بين مصلحة البائع والمشتري، وفي ذات الوقت تحمي الحقوق الأساسية للمشتري باعتباره الطرف الأكثر ضعفاً في علاقة البيع.

وبناءً على ذلك، سنتناول في هذا الفصل التزامات البائع في جانبين: الأول الالتزامات الأساسية التي تترتب على إتمام العقد، والثاني الالتزامات اللاحقة المرتبطة بضمان العيوب والاستحقاق، من خلال آثاره القانونية وما يترتب عليها من نتائج تتمثل في جزاءات تتراوح بين تعويضات مالية أو فسخ العقد كحلول قانونية.

المبحث الأول: الجزاءات المتعلقة بالإخلال بالتزامات

إن الالتزامات الناشئة عن عقد البيع لا تقتصر على مجرد التزامات شكلية، بل تمثل التزامات قانونية جوهرية تهدف إلى تحقيق التوازن العقدي بين الطرفين. وعليه، فإن أي إخلال من البائع بالتزاماته—سواء كانت أساسية كالتسليم ونقل الملكية، أو لاحقة كضمان العيوب والاستحقاق—يترتب عنه جزاءات قانونية لحماية المشتري والحفاظ على استقرار المعاملات.

وتتعدد هذه الجزاءات باختلاف طبيعة الإخلال؛ فقد تكون على شكل فسخ العقد، أو الإنقاص من الثمن، أو الحكم بالتعويض، وقد تمتد أحياناً إلى إبطال العقد أو تحميل البائع المسؤولية المدنية. وتخضع هذه الجزاءات للقواعد العامة في القانون المدني، مع مراعاة خصوصيات عقد البيع كعقد ملزم للجانبين، مما يفرض تحقق شروط معينة لقبول الجزاء ويحدد نطاق تطبيقه وحدوده.

ومن ثم، سنعالج في هذا المبحث أهم الجزاءات التي يمكن أن تترتب عن الإخلال بالتزامات التعاقدية من طرف البائع، وذلك وفقاً للتنظيم القانوني الوارد في القانون المدني الجزائري والاجتهاد القضائي والفقه، من خلال مطلبين نتناول فيهما على التوالي فسخ العقد والتعويض كأهم وسيلتين لضمان حقوق المشتري.

المطلب الأول : جزاء عدم التسليم

تبرأ ذمة البائع من التزامه بالتسليم بوضع الشيء المبيع مع كل ملحقاته تحت تصرف المشتري في الزمان والمكان المحددين في العقد، بشرط أن يكون المبيع مطابقاً للمواصفات المتفق عليها، وإذا أخل البائع بالتسليم على النحو الذي قدمناه فامتنع عن التسليم أو سلم المبيع في غير الحالة التي كان عليها وقت البيع أو تأخر عن التسليم في زمانه أو سلم المبيع في غير مكانه، أو ارتكب أي مخالفة أخرى لأحكام التسليم، فإن للمشتري أن يطالب بالتنفيذ العيني إذا كان ممكناً، كما يستطيع أن يطلب فسخ البيع وللقاضي السلطة التقديرية في الإستجابة لطلبه، وله أن يطلب في الحالتين

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

تعويضاً عما يكون قد أصابه من ضرر من جراء إخلال البائع بالتزامه وهذا ما تقضي به القواعد العامة.¹

الفرع الأول : التنفيذ العيني

يقصد بالتنفيذ العيني للالتزام، أن يقوم المدين بتنفيذ عين ما ألتزم به سواء كان ما تعهد به عملاً أو امتناعاً عنه، ويعتبر بذلك أفضل وسيلة تضمن استقرار المعاملات بين الأفراد، والذي يستند خصوصاً إلى حسن نية الأطراف، فالتنفيذ العيني هو حق للدائن وواجب على المدين، فإذا طلبه الدائن لا يجوز للمدين أن يعدل عنه إلى التعويض، وإذا عرضه المدين فليس للدائن أن يرفضه.² إلى جانب مطالبة الدائن بالتنفيذ العيني، فقد يفرضه القاضي أحياناً إذا لم يكن هناك إخلال جسيم من جانب البائع للالتزام بالتسليم يبرر فسخ العقد، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من نص المادة 119 من التقنين المدني الجزائري وذلك بشرط أن يكون هذا التنفيذ مازال يحقق الهدف الذي يريده المشتري فزوال العقد يؤدي إلى نتائج قاسية من الناحية العملية والحكم ذاته أخذ به المشرع المصري من خلال الفقرة الثانية من نص المادة 157 من التقنين المدني.³

أ- مطالبة الدائن للتنفيذ العيني

تنص المادة 164 من التقنين المدني الجزائري في فقرتها الأولى على أنه: "يجبر المدين بعد إذاره طبقاً للمادتين 180 و181 على تنفيذ التزامه عينياً متى كان ذلك ممكناً" ونفس الحكم أخذ به المشرع المصري من خلال نص المادة 203 من التقنين المدني المصري .

أولاً: شروط التنفيذ العيني .

1- أن يكون ممكناً وغير مستحيلاً :

يشترط النص السابق لإجبار البائع على التسليم أن يكون هذا التسليم ممكناً وغير مستحيلاً، ويكون التنفيذ العيني الجبري ممكناً ما دامت العين في يد البائع أما إذا استحال التنفيذ العيني بسبب تصرف البائع في العين، فإنه لا يبقى أمام المشتري إلا طلب التنفيذ بمقابل⁴، والاستحالة المقصودة هنا هي الاستحالة الراجعة إلى خطأ المدين، لأنه إذا كانت الاستحالة راجعة إلى سبب أجنبي انقضى الالتزام

1 محمد إبراهيم بنداري، الالتزام بالتسليم في عقد البيع، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، القاهرة 1999، ص479 .

2 محمد يوسف الزغي، المرجع السابق، ص321.

3 حسينة حمو، انحلال العقد عن طريق الفسخ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2011، ص41 .

4 لطيفة أمازوز، المرجع السابق، ص400 .

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

وامتنع الرجوع على المدين بالتعويض طبقاً لأحكام المادة 176 ق.م.ج.¹ والتي تقابل نص المادة 215 ق.م. .

2- ألا يكون فيه إرهاب للمدين :

هذا الشرط لم ينص عليه المشرع الجزائري صراحة لكن نص عليه المشرع المصري في نص المادة 203 من التقنين المدني، فقد يكون التنفيذ العيني ممكناً ولكن يكون في هذا التنفيذ إرهاب للمدين، ففي هذه الحالة يجوز للمدين أن يطلب من القاضي أن يستبدل التنفيذ العيني بالتنفيذ عن طريق التعويض وهذا ما نص عليه المشرع المصري صراحة من خلال الفقرة الثانية من المادة 203.² تشترط المادة 2/203 ق.م.م بصريح العبارة للعدول عن التنفيذ العيني إلى التنفيذ بمقابل ألا يلحق الدائن ضرر جسيم من جراء هذا العدول لأنه إذا كان في التنفيذ العيني إرهاب للمدين وفي العدول عنه ضرر جسيم يلحق الدائن كان هذا الأخير أولى بالرعاية، لأنه لا يعتبر في هذه الحالة متعسفاً إذا أصر على التنفيذ العيني. أما المشرع الجزائري فقد أغفل في المادة 164 من التقنين المدني إدراج حكم مقابل لحكم الفقرة الثانية من المادة 203 من التقنين المدني المصري ونتمنى أن يتدارك المشرع الجزائري هذا الخطأ وينص صراحة على هذا الحكم وذلك بإضافته فقرة ثانية للمادة 164.³ بالنسبة لطلب التنفيذ العيني للالتزام يجب التفرقة بين المبيع المعين بالذات والمبيع المعين بالنوع، فإذا كان المبيع عيناً معينة بالذات ولم يقدّم البائع بتسليمها، للمشتري أن يطلب وضع يده على المبيع واستلامه قسراً عن البائع إذا كان ذلك ممكناً، أما إذا استحال ذلك فإنه يطلب التنفيذ بمقابل . وإذا كان المبيع من الأشياء المعينة بالنوع فقط، ومثل هذه الأشياء تتعرض أسعارها للتقلب السريع بين الصعود والهبوط مما يضر بالمشتري الذي قد يضطر إما إلى الشراء بسعر مرتفع من شخص آخر للوفاء بتعهداته، وإما إلى البيع بسعر منخفض لأن التسليم لم يتم في أجل قبل هبوط الأسعار، أجاز المشرع للمشتري بعد أن يقوم بإعذار البائع ليثبت عليه تقصيره الحصول على شيء من نوع المبيع على نفقته (أي على نفقة البائع) بعد استئذان القاضي أو دون استئذانه في حالات الاستعجال،

1 تنص المادة 176 من القانون رقم 05-07 على أنه: "إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عيناً حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه ."

2 حسينة حمو، المرجع السابق، ص 45 .

3 لطيفة أمازوز، المرجع السابق، ص 404 .

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

كما أجاز له أن يتخذ من الامتناع عن التنفيذ سببا للمطالبة بقيمة الشيء دون إخلال في الحالتين بحقه في التعويض (م 2/205 ق.م.م).¹

ثانيا: شروط ممارسة المشتري للتنفيذ العيني .

لكي يستطيع المشتري ممارسة الخيارات التي يمنحها له القانون في حالة إخلال البائع بالتزامه بالتسليم، فإنه لابد من توافر شروط معينة نذكرها على التوالي :

1- أن يكون عدم التنفيذ راجعا إلى فعل البائع :

فإذا كان عدم التنفيذ راجعا إلى بعض الصعوبات المؤقتة التي لا دخل لإرادة البائع فيها فإنه من الممكن أن يمتد ميعاد التسليم إلى بعد زوال هذه الصعوبات، أما إذا كان العائق الذي يمنع التسليم غير مؤقت فإن ذلك سيؤدي إلى انفساخ العقد بقوة القانون .

2- أن يكون المشتري قد وفى بالتزاماته :

ممارسة الخيارات تشترط بداهة أن يكون المشتري قد وفى بجميع التزاماته الناشئة عن عقد البيع، وعلى الخصوص الالتزام بدفع الثمن في ميعاد استحقاقه، فمن المعلوم أن عدم تنفيذ المشتري لالتزامه بدفع الثمن يجعل البائع من حقه الامتناع عن تسليم المبيع وممارسة حق الحبس عليه طبقا للقواعد العامة.²

3- أن يكون المشتري قد أعذر البائع بتنفيذ التزامه بالتسليم :

يقصد بالإعذار وضع المدين موضع المقصر في تنفيذ التزامه بإثبات عدم تنفيذ التزامه أو التأخر في تنفيذه، ذلك أن مجرد حلول أجل الالتزام لا يفيد تقصير المدين ما لم يسجله الدائن عليه بالإعذار مما يجيز للدائن الخيار بين التنفيذ العيني للالتزام أو طلب الفسخ، وهذا ما قضت به المحكمة العليا في قرار لها بتاريخ 1994/03/21 (2) عندما قضت بأنه : "من المقرر قانونا عند إبرام العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذاره المدين أن يطلب تنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض... ولما تبين من - قضية الحال - أن الطاعن لم يثبت أنه قام فعلا بإعذار خصمه عند إخلاله بشروط العقد، فإن قضاة المجلس كانوا على صواب عندما اعتبروا العقد

1 أنور سلطان، المرجع السابق، ص 256 .

2 لطيفة أمازوز، المرجع السابق، ص 433 .

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

الملزم للجانبين مازال قائما بينهما ، لأن إعدار المدين الذي لم يف بالتزامه ضروري - وليس اختياري - لجواز المطالبة بتنفيذ العقد أو فسخه ومتى كان ذلك استوجب رفض الطعن".¹

يكون الاعذار ضروريا في جميع الحالات وعلى وجه الخصوص عندما لا يتضمن العقد الإشارة إلى ميعاد التسليم، أو عندما يشار إليه على سبيل البيان حيث يجب على المشتري أن يقوم بإعذار البائع كي يقوم بالتسليم في ميعاد معقول يحدده المشتري في الاعذار، أما إذا كان ميعاد التسليم أمرا محددا في العقد على وجه الإلزام فانه لا تكون هنا كحاجة للإعذار إذ في مثل هذه الحالة يكون ميعاد التسليم شرطا جوهريا في عقد البيع.²

نشير كذلك إلى أن شرط الاعذار ليس من النظام العام و بالتالي يجوز الاتفاق بين البائع والمشتري على الإعفاء منه، بحيث يكون البائع بمجرد حلول ميعادا لتسليم والاتفاق على الإعفاء من الاعذار قد يكون صريحا كما قد يكون ضمنيا، وقد نص المشرع الجزائي على بعض الحالات التي يستغنى فيها عن الاعذار إذ تنص المادة 181 من التقنين المدني على ما يلي: "لا ضرورة لإعذار المدين في الحالات الآتية :

- إذا تعذر تنفيذ الالتزام أو أصبح غير مجد بفعل المدين .
- إذا كان محل الالتزام تعويضا ترتب عن عمل مضر .
- إذا كان محل الالتزام رد شيء يعلم المدين أنه مسروق أو شيء تسلمه دون حق .
- إذا صرح المدين كتابة أنه لا ينوي تنفيذ التزامه .

ويتخذ الاعذار عادة شكل إنذار "Sommaton" أو ما يقوم مقام الإنذار، وهذا ما تنص المادة 180 ق.م.ج بنصها: "يكون إعدار المدين بإنذاره أو ما يقوم مقام الإنذار، ويجوز أن يتم الاعذار عن طريق البريد على الوجه المبين في هذا القانون، كما يجوز أن يكون مترتبا على اتفاق يقضي بأن يكون المدين معذرا بمجرد حلول الأجل دون الحاجة إلى أي إجراء آخر"³

ب- فرض القاضي التنفيذ العيني

قد لا يكون التنفيذ العيني مستحيلا ولا مرهقا ولكنه يقتضي تدخل المدين شخصيا بحيث يكون في جبره عليه مساس حرته الشخصية عندئذ يمتنع التنفيذ العيني يقتصر الدائن على التعويض، إلا أنه

1 قرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 1994/03/21، ملف رقم 182.115، المجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 1994، ص 167 .

2 لطيفة أمازوز، المرجع السابق، ص 434 .

3 لطيفة أمازوز، المرجع السابق، ص 435 .

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

يجوز في سبيل حثه على الوفاء به أن تستعمل ضده وسيلة تهديدية على أمواله، هذه الوسيلة هي الغرامة الإجبارية أو التهديدية التي يحكم بها القاضي طبقاً لأحكام المادة 1/174 من التقنين المدني الجزائري التي تنص على ما يلي: "إذا كان تنفيذ الالتزام عيناً غير ممكناً أو غير ملائماً إلا إذا قام به المدين نفسه، جاز للدائن أن يحصل على حكم بإلزام المدين بهذا التنفيذ وبدفع غرامة إجبارية إن امتنع عن ذلك...¹" ، ونفس الحكم أخذ به المشرع المصري من خلال نص المادة 1/213 من التقنين المدني المصري .

أولاً: شروط حكم القاضي بالتهديد المالي .

يشترط للحكم على المدين بالغرامة المالية إمكانية التنفيذ العيني للالتزام وعليه إذا كان التنفيذ مستحيلاً بسبب أجنبي على المدين انقضى الالتزام وامتنع بالتالي اللجوء إلى الغرامة الإجبارية، وعليه يلجأ القاضي إلى الغرامة الجبرية إذا توافرت شروط منها :

1- امتناع المدين عن التنفيذ خلال الأجل :

القاضي لا يحكم بالتهديد المالي إلا إذا امتنع المدين عن التنفيذ في الأجل الذي يحدده القاضي، أو فور صدور الحكم إذا لم يتضمن أجلاً للتنفيذ، فلا يكفي إذن أن يقوم الدائن بإعذار المدين ثم يطلب من القاضي الحكم بتهديد مالي، فالتهديد أو الغرامة الإجبارية لا تكون إلا إذا امتنع المدين عن التنفيذ وهذا هو المعنى المستفاد من سياق نص المادة 174 من التقنين المدني الجزائري.²

2- تنفيذ الالتزام غير ممكن إلا إذا قام به المدين نفسه :

هذا الشرط يحدد مجال اللجوء إلى الغرامة التهديدية فالغرامة التهديدية لا يمكن الالتجاء إليها إلا في الحالات التي يكون فيها من غير الممكن التنفيذ جبراً على المدين، أي حيث يكون التنفيذ العيني غير ممكن أو غير ملائم إلا إذا قام به المدين نفسه. أما حيث يكون التنفيذ العيني جبراً على المدين ممكناً وبدون تدخله، لم يجز الالتجاء إلى الغرامة التهديدية بالواجب الحكم مباشرة بالتنفيذ العيني.³

ثانياً: سلطة القاضي في تقدير الغرامة و منح الأجل :

1 حسينة حمو، المرجع السابق، ص44 .

2 أنظر المادة 174 من قانون 07-05 المتضمن القانون المدني سالف الذكر .

3 لطيفة أمازوز، المرجع نفسه، ص407 .

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

تنبه المشرع الجزائري عند وضعه للتقنين إلى وجوب تقوية نظام الغرامة التهديدية، فنص من خلال الفقرة الثانية من نص المادة 174 على أنه إذا رأى القاضي بأن مقدار الغرامة ليس كافيا لإكراه المدين الممتنع عن التنفيذ جاز له أن يزيد في الغرامة كلما رأى داعيا للزيادة، ومن هنا نتبين أن دور القاضي في تحديده لمقدار الغرامة التهديدية لا ينحصر في تقدير ما أصاب الدائن من ضرر بسبب عدم التنفيذ أو بسبب التأخر في التنفيذ وإنما يراعي أيضا في هذا التعويض العنف الذي بدا من المدين، وبهذه الوسيلة كفل المشرع لنظام الغرامة التهديدية قوة ردعية .

كما أنه يجوز للقاضي أن يمنح البائع مهلة لتنفيذ التزامه خلالها متى استدعت حالته ذلك، بشرط ألا تتجاوز مدة سنة، وأن يوقفوا التنفيذ مع إبقاء جميع الأمور على حالها (المادة 281 مدني جزائري) ولعل العلة من تحديد مدة الأجل بسنة من طرف المشرع الجزائري هو الحفاظ على مركز الدائن وتقادي إلحاق الضرر به نتيجة التأخر في تنفيذ التزامه.¹

الفرع الثاني: فسخ العقد والتعويض

رأينا فيما سبق انه من بين الجزاءات التي تترتب على إخلال البائع بالتزامه بالتسليم الفسخ مع التعويض وذلك في حالة استحالة التنفيذ العيني بخطأ البائع وهلاك المبيع هلاكا كلياً أو هلاكا جزئياً جسيماً بحيث لو علم به المشتري قبل التعاقد لما أبرم العقد، أو إذا امتنع البائع عن التنفيذ أصلاً حكم القاضي بناء على طلب المشتري بفسخ العقد مع التعويض. وقد يكون التنفيذ العيني ممكناً ولكنه مرهق بالنسبة للبائع ولم يطلبه المشتري فإذا كان عدم القيام به لا يعود على المشتري بضرر جسيم حكم القاضي بالتعويض فقط، وبناء عليه سنتناول الفسخ كفرع أول ثم نتناول التعويض كفرع ثان .

أ- فسخ عقد البيع

إذا تعذر على المشتري الوصول إلى التنفيذ العيني للالتزام بالتسليم، أو إذا تبين له أن تنفيذ الالتزام لم يعد يعود عليه بأي فائدة، فإنه يحق له في هذه الحالة رفع دعوى بفسخ عقد البيع.

1 محمد إبراهيم بنداري، المرجع السابق، ص 483 .

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

وقد نظم القانون المدني الجزائري، على غرار العديد من القوانين العربية والقانون الفرنسي، النصوص القانونية التي تحدد وسائل فسخ العقد الملزم للجانبين. وفقاً لهذه النصوص، يمكن فسخ العقد بطرق متعددة وفقاً للظروف والاتفاق بين الأطراف.

الفسخ القضائي هو الوسيلة التي يتم اللجوء إليها عندما يطلب أحد الأطراف من المحكمة فسخ العقد بسبب عدم تنفيذ التزام من الطرف الآخر، وهذا الفسخ يتطلب حكماً قضائياً لإلغائه. وقد أخذت معظم التشريعات الحديثة بهذا النظام، حيث يكون القضاء هو الجهة المخولة بإصدار الحكم في فسخ العقد بناءً على طلب أحد الأطراف، وذلك عندما يكون التنفيذ العيني غير ممكن أو عندما لا يحقق الفائدة المتوقعة.

أما **الفسخ الاتفاقي** فهو أن يتفق الطرفان بشكل طوعي على إنهاء العقد، دون اللجوء إلى القضاء. يمكن أن يتم ذلك إذا كانت شروط العقد تسمح بذلك، وفي هذه الحالة، لا يحتاج الأمر إلى تدخل قضائي.

أما **الانفساخ** فهو فسخ العقد بقوة القانون، وهو يحدث تلقائياً في حالات معينة نص عليها القانون، حيث يفسخ العقد دون حاجة إلى إرادة الطرفين أو حكم قضائي، بل نتيجة لحدث معين يجعل من تنفيذ العقد مستحيلاً أو غير مجدٍ.¹

أولاً: الفسخ القضائي .

تنص المادة 119 من القانون المدني الجزائري على أنه: "في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه، جاز للمتعاقد الآخر، بعد إعدار المدين، أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك. ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلاً حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات".

الفسخ، كما هو مذكور في هذه المادة، يشير إلى حل الرابطة العقدية بناءً على طلب أحد طرفي العقد إذا أخل الطرف الآخر بالتزامه. وعلى الرغم من أن المادة 119 من القانون المدني الجزائري قد لا تبدو للوهلة الأولى بأنها تشترط تدخل القضاء في الحكم بالفسخ، لأنها لم تذكر ذلك بشكل

1 لطيفة أماروز، المرجع السابق، ص409 .

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

صريح كما هو الحال في المادة 1184 من التقنين المدني الفرنسي، إلا أن التدخل القضائي مفروض وفقاً لمضمون النص وعباراته.

الدليل على ذلك هو العبارة "يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه" التي تشير إلى أن المطالبة بالفسخ تتم أمام القضاء، حيث إن الفسخ القضائي يستدعي عادة تدخل المحكمة لتقرير الحل. إضافة إلى ذلك، فإن العبارة "ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلاً حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ" تؤكد أن الفسخ في هذه الحالة يتطلب حكماً قضائياً. وبالتالي، فإن الفسخ لا يحدث تلقائياً، بل يجب أن يتم من خلال حكم قضائي يمنح المدين مهلة إذا كان ذلك مناسباً، أو يرفض الفسخ إذا كانت عدم الوفاء من المدين لا يعد أمراً ذا أهمية كبيرة في إطار الالتزامات الكاملة.

إذن، يمكن استنتاج أن الفسخ بموجب المادة 119 من القانون المدني الجزائري هو فسخ قضائي يتطلب حكماً من المحكمة، ولا يتم تلقائياً بمجرد الإخلال بالالتزام..¹

دعوى الفسخ يجب أن ترفع من المشتري المتضرر من عدم التنفيذ، ويجب أن يكون هذا المشتري قد قام بتنفيذ التزامه، إذ لا يصلح له أن يتأذى من عمل يكون هو نفسه واقع فيه بل إن من حق المدين في هذه الحالة أن يتمسك بالدفع بعدم التنفيذ، وبالتالي لا يجوز للقاضي أن يحكم بالفسخ من تلقاء نفسه حتى لو تبين له حدوث إخلال من جانب البائع ذلك أن الفسخ رخصة تثبت للمشتري دون القاضي..²

يجب على الدائن في العقود ملزمة للجانبين الذي رفع دعوى الفسخ ألا يعتبر نفسه متحلاً من التزاماته نحو المدين بمجرد تحقق شروط الفسخ، بل لكي يكون الأمر كذلك لابد من صدور حكم قضائي نهائي يقضي بفسخ العقد. ذلك أنه قد يحدث بعد رفع دعوى الفسخ أن يقوم المدين بالتنفيذ فلا يكون هناك فسخ، وقد لا يستجيب القاضي إلى طلب الفسخ بما له من سلطة تقديرية في إيقاع الفسخ من عدمه..³

يجوز للقاضي أن يرفض الاستجابة لطلب الفسخ إذا كان ما لم يف به البائع قليل الأهمية مقارنةً بالتزامه بالتسليم بشكل عام. على سبيل المثال، إذا كان الاختلاف بين العينة التي تم الاتفاق عليها والبضاعة المسلمة طفيفاً، فإنه يمكن أن يُعتبر أن هذا الإخلال لا يبرر الفسخ. كما يجوز للقاضي

1 محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، الجزء الأول مصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2012، ص 348 .

2 لطيفة أمازوز، المرجع السابق، ص 443 .

3 لطيفة أمازوز، المرجع نفسه، ص 445 .

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

أيضاً منح المدين، في حال وجود مبرر مقبول، مهلة للتنفيذ. قد يشمل ذلك حالات تأخير التسليم التي يكون للبائع عذر فيها، أو إذا لم يتعرض المشتري لضرر كبير من هذا التأخير. ويُظهر التقنين المدني الجزائري مرونة في هذا السياق، حيث نصت المادة 2/281 على أنه: "غير أنه يجوز للقضاء، نظراً لمركز المدين ومراعاة للحالة الاقتصادية، أن يمنحوا آجلاً ملائمة للظروف، دون أن تتجاوز هذه المدة سنة، وأن يوقفوا التنفيذ مع إبقاء جميع الأمور على حالها." وهذا يعني أن للقاضي سلطة تقديرية في منح مهلة إضافية للبائع وفقاً للظروف، بما في ذلك الوضع الاقتصادي أو الاجتماعي للبائع.

وعلى الرغم من أن القاضي لديه حرية التقدير بين فسخ العقد بالكامل أو رفض الفسخ، إلا أنه في بعض الحالات يمكنه أن يحكم بالفسخ الجزئي. يتحقق الفسخ الجزئي عندما يكون الإخلال جزئياً والمبيع قابلاً للتجزئة. فإذا قام البائع بتسليم جزء من المبيع، فإنه يجوز للقاضي أن يقرر فسخ العقد جزئياً، مما يمنح المشتري الحق في الاحتفاظ بالجزء الذي تم تسليمه بالفعل، بينما يتم فسخ العقد بالنسبة للبقية غير المسلمة.¹

يضاف إلى ذلك أن الدائن الذي يتقدم إلى القضاء بطلب فسخ العقد من حقه أن يعدل عن هذا الطلب، ويتمسك بالتنفيذ قبل صدور الحكم النهائي وليس هناك ما يمنعه من الناحية القانونية (3)، وللبائع أن يتوقى طلب الفسخ إذا قام بالتسليم ولو كان ذلك أثناء نظر الدعوى وقبل صدور حكم نهائي.²

دعوى الفسخ لعدم التنفيذ تسقط طبقاً للقواعد العامة بمضي 15 سنة من وقت ثبوت الحق في الفسخ وهو وقت الاعذار.³

ثانياً: الفسخ الإتفاقي .

إن القاعدة العامة الواردة بشأن الفسخ القضائي ليست من النظام العام، ويجوز مخالفتها وفسخ العقد دون اللجوء للقاضي في جميع الحالات التي يتضمن فيها العقد اتفاقاً يقضي بفسخ العقد بإرادة أحد المتعاقدين، حين لا يقوم الطرف الآخر بتنفيذ ما عليه من التزامات تعاقدية.⁴

وضع القانون المدني مبدأ عام للفسخ الإتفاقي على غرار الفسخ القضائي فنصت المادة

1 نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 240 .

2 لطيفة أمازوز، المرجع السابق، ص 451 .

3 حسينة حمو، المرجع السابق، ص 32 .

4 نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 241 .

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

120 من التقنين المدني الجزائري في هذا الصدد على أنه: "يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها وبدون حاجة إلى حكم قضائي، وهذا الشرط لا يعفي من الاعذار، الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين." وبذلك يكون للمتعاقد الحق في أن يعتبر العقد مفسوخا دون أن يستصدر حكما بالفسخ أي يفسخ العقد بإرادته المنفردة.¹

ليس كل اتفاق يؤدي إلى فسخ العقد بإرادة الدائن المنفردة دون اللجوء إلى القاضي، ذلك أن الصيغ التي يقع بها الاتفاق قد تختلف ولها درجات متباينة من حيث القوة، وتأسيسا على ذلك فإن الاتفاق الذي يتضمن عبارة "أن يكون العقد مفسوخا عند عدم التنفيذ" لا يعتبر استبعادا لفسخ العقد فسخا قضائيا، لأن الشرط الفاسخ الصريح في مثل هذا الاتفاق لا يكون ذا أثر قوي وهذا الشرط لا يعفي الدائن من رفع لدعوى أمام القضاء ولا يحرم القاضي من سلطته التقديرية في الحكم بالفسخ أو عدم الحكم به، ولا يمنع المدين من توقي الفسخ بقيامه بالتنفيذ قبل إقفال باب المرافعة، ولا يمنع كذلك الدائن من طلب التنفيذ بدلا من طلب الفسخ، غاية ما في الأمر أنه يقيد من سلطة القاضي التقديرية إذ لا يستطيع رفض الفسخ في مثل هذه الحالة احتراما لإرادة المتعاقدين .

وكذلك الأمر بالنسبة للاتفاق المتضمن عبارة "أن يكون مفسوخا من تلقاء نفسه عند عدم التنفيذ" ذلك أن هذا الاتفاق يقتصر أثره من الناحية القانونية على منع القاضي من إعطاء المدين المهلة القضائية للتنفيذ .

أما إذا تضمن العقد أو الاتفاق عبارة "أن يكون مفسوخا من تلقاء نفسه و دون حاجة إلى حكم قضائي" فإننا نكون في مثل هذه الحالة أمام اتفاق يفيد استبعاد الفسخ القضائي وفسخ العقد فسخا اتفاقيا بناء على إرادة المتعاقد الدائن، وبالتالي يستطيع المتعاقد الذي لم ينفذ التزاماته أن يتحلل من الالتزامات التي تقع على عاتقه في مواجهة المتعاقد الآخر وذلك دون أن يرفع دعوى إلى القضاء، ودون مراعاة لإرادة المتعاقد المدين.² وفي هذه الحالة يكون الشرط المتفق عليه سائبا للقاضي سلطته التقديرية فلا يمنح المدين مهلة للوفاء و يتحتم عليه الحكم بالفسخ فيكون الحكم بالفسخ مقررًا وكاشفا وليس منشأ.³

1 محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للتزامات، الجزء الأول، المرجع السابق، ص335 .

2 حسينة حمو، المرجع السابق، ص32 .

3 حسينة حمو، المرجع نفسه، ص34 .

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

أخيراً قد يتفق على أن يكون العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى فسخ قضائي ودون حاجة إلى إعدار، وفي هذه الحالة فإن مجرد حلول أجل الوفاء بالدين وعدم قيام المدين بالتنفيذ يترتب عليه فسخ العقد دون حاجة إلى إعدار المدين أو رفع الأمر إلى القضاء، وإذا عرض النزاع أمام القضاء فإن حكم القاضي يكون كاشفاً للفسخ لا منشئاً ولا تكون له أية سلطة تقديرية في هذا الشأن.¹

ثالثاً: انفساخ العقد بقوة القانون .

تنص المادة 121 ق.م.ج على أنه: "في العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى الالتزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له و ينفسخ العقد بحكم القانون" وتنص المادة 307 مدني جزائري على أنه: "ينقضي الالتزام إذا أثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلاً عليه لسبب أجنبي عن إرادته"، وتنص المادة 176 ق.م.ج على أنه: "إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عيناً حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه ."

يتضح من هذه النصوص أنه إذا استحال تنفيذ الالتزام العقدي بسبب أجنبي عن المدين كقوة قاهرة أو فعل الغير فإن الالتزام ينقضي وينقضي معه الالتزام المقابل، ويسمى في هذه الحالة انفساخ العقد، ويلاحظ هنا أن المقصود بالاستحالة هي الاستحالة المطلقة، فإذا اشترى شخص منزلاً ثم هدمه زلزالاً فيستحيل على البائع تسليمه للمشتري وبالتالي ينقضي التزامه بالتسليم ويترتب عليه زوال أو انقضاء الالتزام بدفع الثمن، فالعقد في هذه الحالة ينفسخ بحكم القانون.²

يلزم لانفساخ العقد توافر الشروط الآتية :

- الشرط الأول: يجب أن تكون استحالة التنفيذ ناشئة في تاريخ لاحق لقيام العقد، أما إذا كانت الاستحالة قائمة عند إبرام العقد فإن العقد لا ينعقد أصلاً إذ أنه يقع باطلاً لاستحالة محله .
- الشرط الثاني: يجب أن تكون الاستحالة في تنفيذ الالتزام كاملة، أما إذا كانت جزئية فلا يقع الانفساخ، فللدائن الخيار بين طلب الفسخ أو التنفيذ العيني لما بقي ممكناً من محل الالتزام .
- الشرط الثالث: يجب أن تكون استحالة التنفيذ راجعة لسبب أجنبي عن المدين أي لا يد له فيه، فإذا كانت الاستحالة راجعة بسبب المدين فالعقد لا ينفسخ، ويظل التزامه قائماً، ويتحول إلى تعويض لتعذر التنفيذ العيني .

1 محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، الجزء الأول، المرجع السابق، ص458 .
2 لطيفة أمازوز، المرجع السابق، ص456 .

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

وبالتالي إذا توافرت هذه الشروط فإن العقد يفسخ بقوة القانون ويترتب على ذلك أن يتحمل المدين بالالتزام تبعة الهلاك لاستحالة تنفيذه التزامه وينقضي تبعاً لذلك التزام المشتري، ولا يستطيع البائع بالرغم من أن استحالة وفائه بالتزامه راجعة إلى سبب أجنبي أن يطالب المشتري بتنفيذ التزامه بدفع الثمن نظراً لفكرة الارتباط ما بين الالتزامات المتقابلة في العقود الملزمة للجانبين.¹

سلطة القاضي في مجال انفساخ العقد بحم القانون تكون محدودة وتكاد أن تكون منعدمة، ذلك أن حل هذه الرابطة التعاقدية عن طريق الانفساخ لا يحتاج الأمر فيه إلى صدور حكم قضائي في شأنه كما هو الحال في الفسخ لقضائي وحتى ولو صدر حكم في هذا المجال فيبقى مقررًا وليس منشئًا، ولا يمكن للقاضي منح مهلة للمدين للوفاء بالالتزام لأن هذه المهلة تعطى له عندما يكون العقد قائماً، في حين أن تحقق شروط الانفساخ يعني زوال العقد ومن ثم فإن القاضي المرفوع إليه النزاع لا يستطيع رفض انفساخ العقد إذا ما تحقق من صحة استحالة التنفيذ .

وفي مجال انفساخ العقد بقوة القانون لا مجال لقيام الدائن باتخاذ إجراء الإعذار كما هو الأمر بالنسبة للفسخ القضائي والفسخ الإتفاقي لأن الإعذار لا يتطلب إلا إذا كان التنفيذ ممكناً، في حين أن الالتزام بحسب الفرض قد استحال تنفيذه، ويلاحظ أنه لا مجال للتعويض لأن عدم وفاء المدين بالتزامه يرجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه.²

ب- التنفيذ عن طريق التعويض

يحكم القاضي أحياناً بالفسخ فقط دون أن يحكم بالتعويض وقد يجد القاضي أن ما أصاب المشتري من جراء عدم التسليم من جانب البائع من ضرر لا يكفي إزالته بمجرد الفسخ فيحكم في هذه الحالة إلى جانب فسخ البيع بالتعويض.³

تجدر الإشارة إلى أن التعويض الذي يحصل عليه الدائن في حالة الفسخ يكون على أساس المسؤولية التقصيرية بينما يكون في حالة المطالبة بالتنفيذ على أساس المسؤولية العقدية وذلك طبقاً لقاعدة أن المتعاقد غير المخطئ يجب ألا يضار من التنفيذ المتأخر.⁴

الأصل في تنفيذ الالتزام هو التنفيذ العيني، وهو تنفيذ الالتزام بشكل مباشر، حيث يقوم المدين بتقديم الأداء المطلوب طبقاً لما تم الاتفاق عليه. ولكن إذا أصبح التنفيذ العيني مستحيلاً بسبب خطأ

1 محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، الجزء الأول، المرجع السابق، ص 458

2 محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، الجزء الأول، المرجع السابق، ص 361 .

3 لطيفة أمازوز، المرجع السابق، ص 470 .

4 نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 241 .

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

المدين، فإن الوسيلة الوحيدة المتاحة أمام الدائن هي التعويض عن الضرر الناتج عن عدم تنفيذ الالتزام. وهكذا، في حالة استحالة التنفيذ، يتحول الأمر إلى التنفيذ بمقابل، وهو تعويض الضرر الناتج عن هذا الإخلال. وهذا هو جوهر ما نصت عليه المادة 176 من التقنين المدني الجزائري التي تقول: "إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينياً حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن عدم تنفيذ التزامه، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه".

ويعني ذلك أنه في حالة استحالة التنفيذ العيني أو التأخر في التنفيذ، يُلزم المدين بتعويض الدائن عن الأضرار التي لحقت به نتيجة لذلك. وإذا كانت استحالة التنفيذ ناتجة عن سبب لا دخل للمدين فيه، فإنه يمكنه أن يتجنب المسؤولية عن التعويض.

من حيث تقدير التعويض، فإنه في العادة يتم تحديد المبلغ مسبقاً من خلال اتفاق بين المتعاقدين، مما يعرف بالتعويض الاتفاقي أو الشرط الجزائي. كما يمكن أن يُحدد التعويض وفقاً لما ينص عليه القانون. وإذا لم يتفق الطرفان مسبقاً على التعويض، أو لم يحدد القانون ذلك، فإن القاضي هو الذي يتولى تقدير التعويض، وهو ما يُسمى بالتعويض القضائي¹.

وسنستبعد الطريقة الثالثة من التعويض من الدراسة لاتصالها بالتزامات المشتري وليس لها علاقة بالتزامات البائع .

أولاً: التعويض الاتفاقي "الشرط الجزائي "

تنص المادة 182/ من التقنين المدني الجزائري في كيفية تقدير التعويض على ما يلي: "إذا لم يكن التعويض مقدراً في العقد أو في القانون فالقاضي هو الذي يقدره ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاتته من كسب بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعة لعدم الوفاء بالالتزام أو التأخر في الوفاء به، ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول غير أنه إذا كان الالتزام مصدره العقد فلا يلتزم المدين الذي لم يرتكب غشاً أو خطأ جسيماً إلا بتعويض الضرر الذي كان يمكن توقعه عادة وقت التعاقد² .

ما يستنتج من هذه المادة أنه بالنسبة للالتزامات التعاقدية - كما هو الحال بالنسبة لعقد البيع - كثيراً ما يعتمد الدائن والمدين إلى الاتفاق مقدماً على تقدير التعويض دون تركه للقاضي، فيتفقان على

1 حسينة حمو، المرجع السابق، ص 88 .

2 لطيفة أمازوز، المرجع السابق، صص 272- 273 .

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

مقدار التعويض الذي يستحقه الدائن إذا لم يقم المدين بالتزامه وهذا هو التعويض عن عدم التنفيذ، أو على مقدار التعويض الذي يستحقه الدائن إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه وهذا هو التعويض عن التأخير. هذا الاتفاق مقدما على التعويض يسمى بالشرط الجزائي . "la clause pénale" وسمي بالشرط الجزائي لأنه يوضع عادة كشرط من شروط العقد الأصلي الذي يستحق التعويض على أساسه، ولكن لا شيء يمنع من أن يكون في اتفاق لاحق لهذا العقد¹. وهو ما نصت عليه المادة 183 من التقنين المدني الجزائري على ما يلي: "يجوز للمتعاقد أن يحدد مقدما قيمة التعويض بالنص عليها في العقد، أو في اتفاق لاحق وتطبق في هذه الحالة أحكام المواد 167 إلى 181 ."

الأصل في الشرط الجزائي هو أنه يُحترم ويُنفذ كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين، إذا كان هناك تناسب بين المبلغ المتفق عليه والضرر الواقع. في هذه الحالة، يكون القاضي ملزماً بالحكم بالمبلغ المحدد دون زيادة أو نقصان. ومع ذلك، منح القانون للقاضي سلطة تقديرية واسعة في تقدير التعويضات، بحيث يمكنه تعديل المبلغ المتفق عليه وفقاً للظروف التي قد تظهر أثناء القضية. ففي حال أظهر المدين أنه قد نفذ جزءاً من الالتزام الأصلي، أو إذا كان التعويض المتفق عليه مبالغاً فيه بشكل غير معقول، يجوز للقاضي تخفيض المبلغ المتفق عليه. وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 184 من التقنين المدني الجزائري التي تنص على: "يجوز للقاضي أن يخفض مبلغ تعويض إذا أثبت المدين أن التقدير كان مفرطاً أو أن الالتزام الأصلي قد نفذ في جزء منه". من جهة أخرى، إذا تبين أن الضرر الواقع على الدائن يتجاوز قيمة التعويض المتفق عليه في العقد، يسمح القانون للقاضي بزيادة المبلغ المحدد في الشرط الجزائي. ولكن ذلك مرهون بشرط واحد: يجب أن يثبت الدائن أن المدين قد ارتكب غشاً أو خطأ جسيماً. وهذا ما نصت عليه المادة 185 من التقنين المدني الجزائري التي تقول: "إذا جاوز الضرر قيمة التعويض المحدد في الاتفاق فلا يجوز للبائع أن يطالب بأكثر من هذه القيمة إلا إذا أثبت أن المدين قد ارتكب غشاً أو خطأ جسيماً". وبهذا، يُمنح القاضي مرونة في تعديل المبالغ المتفق عليها وفقاً للظروف التي قد تطرأ، بما يعزز العدالة ويحقق التوازن بين حقوق الأطراف..²

ثانياً: التعويض القضائي

1 أنظر قانون رقم 07-05 المتضمن القانون المدني سالف الذكر .

2 عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، المرجع السابق، ص795 .

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

إلى جانب التعويض الإتفاقي، توجد هناك طريقة أخرى يقدر بها مبلغ التعويض وذلك في حالة عدم اتفاق المتعاقدين مسبقاً على مبلغ التعويض الذي يلتزم به المدين في حالة إخلاله بتنفيذ التزامه، أو امتناعه عن التنفيذ. وهذه الطريقة تتمثل في تقدير القاضي لهذا التعويض أو ما يسمى بالتعويض القضائي .

ويقدر التعويض طبقاً لأحكام المادة 1/182 من التقنين المدني على أساس ما أصاب الدائن من خسارة وما فاتته من كسب.¹ فمثلاً المدين الذي لا يقوم بتنفيذ التزامه عن تسليم بضاعة تعهد بتسليمها للدائن يدفع تعويضاً عما أصاب الدائن من خسارة بسبب إضراره لشراء هذه البضاعة بثمن أعلى، وعما ضاع عليه من ربح بسبب فوات صفقة رابحة ثبت أنه كان يعقدها لو قام المدين بتنفيذ التزامه وسلمه البضاعة في الميعاد المتفق عليه.²

في مجال تقدير الخسارة التي لحقت بالدائن "المشتري"، يجب التفريق بين حالتين رئيسيتين: التأخير في التسليم وعدم التسليم. في حالة التأخير في التسليم، يحدد التعويض بناءً على ثمار المبيع التي كان يجب أن يتم تسليمها في الموعد المحدد، ويستمر التعويض لحين حدوث التسليم الفعلي. أما في حالة عدم التسليم بشكل كامل، فيقدر القاضي التعويض استناداً إلى الفرق بين الثمن المتفق عليه في العقد وسعر السوق في اليوم الذي يصبح فيه امتناع البائع عن التسليم أمراً مؤكداً ونهائياً. هذا يشمل حالات مثل إصرار البائع على الرفض رغم إعداره، أو في حال أصبح التسليم مستحيلًا بشكل قاطع. يمكن أن يكون هذا اليوم هو اليوم المحدد للتسليم، أو يوم الإعذار، أو يوم لاحق على الإعذار.

أما فيما يتعلق بطريقة التعويض، فإن القاضي لديه السلطة في تحديد الطريقة الأنسب حسب ظروف القضية. إذ يمكن أن يقضي القاضي إما بالتعويض العيني، أي تنفيذ الالتزام بعينه، أو التعويض النقدي، الذي يُحدد بناءً على المبلغ الذي يعادل الضرر. كما نصت المادة 132 من التقنين المدني الجزائري على أنه: "يعين القاضي طريقة التعويض تبعاً للظروف، ويصح أن يكون التعويض مقسماً، كما يصح أن يكون إيراداً مترتباً، ويجوز في هاتين الحالتين إلزام المدين بأن يقدم تأميناً." بمعنى أن التعويض يمكن أن يكون مدفوعاً على دفعات أو يُدر دخلاً دورياً، بحسب ما يراه القاضي مناسباً.

1 لطيفة أمازوز، المرجع السابق، ص 485 .

2 عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، المرجع السابق، ص 789 .

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

وفيما يخص التعويض بالنقد، يوضح القانون أنه يمكن للقاضي، بناءً على ظروف القضية وطلب المضرور، أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل الإخلال بالعقد، أو أن يحكم بتعويض مالي يغطي الضرر الناجم عن الفعل غير المشروع. يتم تحديد ذلك بناءً على المعايير التي يراها القاضي مناسبة لتحقيق العدالة بين الأطراف.

إذن، القانون يتيح مرونة كبيرة في تقدير التعويض سواء كان عينياً أو نقدياً، مع ترك القاضي لتحديد الطريقة الأنسب وفقاً للظروف الخاصة بكل قضية.¹

يلاحظ أن هذا النص قد ورد في شأن المسؤولية التقصيرية، أما في نطاق العقد فإن التنفيذ العيني هو الأصل، بحيث لا يلجأ إلى التنفيذ بمقابل «أي عن طريق التعويض» إلا حيث يستحيل التنفيذ العيني أو حيث يكون مرهقاً، أو حيث يكون ممكناً ولا يعرضه المدين ولا يطلبه الدائن .

ويجوز للقاضي إذا طلب المضرور ذلك، أن يقضي بتعويض بغير النقود وهذا ما يسمى بالتعويض العيني مثال ذلك أن يلزم القاضي المدين بتقديم شيء مماثل وقد يقوم المشتري بالشراء على نفقة البائع الممتنع عن التسليم، فيسترد الدائن من هذا الأخير كل النفقات التي تكبدها في سبيل الشراء، فإذا كانت هذه النفقات تتجاوز الثمن الأصلي فالبائع بلا شك سيلتزم بدفع الفرق في الثمن الأصلي وثمان الشراء إذا كان هذا الأخير يتجاوز الثمن المشتراط في العقد، كما يتحمل البائع أي نفقات أخرى يكون المشتري قد أنفقها في هذا المجال وذلك كعمولة السمسار المكلف بالشراء مثلاً.²

المطلب الثاني : جزاء ضمان العيوب

يترتب على إخلال البائع بضمان العيوب الخفية إمكانية رجوع المشتري عليه بعدة دعاوى يقرها القانون المدني لحماية إرادته وتحقيق التوازن العقدي. وتتعدد هذه الدعاوى بتعدد الأضرار التي تصيب المشتري، وتنقسم إلى جزاءات أصلية تتمثل في الفسخ أو الإنقاص، وجزاء تبعية يتمثل في التعويض.

الفرع الأول: أنواع دعاوى المشتري عند اكتشاف العيب

عند تحقق شروط الضمان القانوني للعيوب الخفية، يملك المشتري عدة وسائل قانونية لحماية مصالحه، وتمكينه من معالجة الإخلال بالتوازن العقدي الذي ترتب عن تسليم مبيع معيب.

1 لطيفة أمازوز، المرجع السابق، ص488

2 أنظر قانون رقم 05-07 المتضمن القانون المدني سالف الذكر .

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

وتُمنح هذه الوسائل في شكل دعاوى محددة نص عليها المشرع، تختلف باختلاف جسامته العيب وتبعاته العملية، وتمتد آثارها إلى علاقة الطرفين، بل أحيانًا إلى أطراف ثالثة إذا ثبتت نية الغش أو التدليس.

وتُقسم هذه الدعاوى أساسًا إلى : **دعوى الفسخ، دعوى إنقاص الثمن، دعوى التعويض،** ويمكن في حالات خاصة الجمع بينها وفقًا للظروف الخاصة بكل حالة. كما أن القضاء يُمارس سلطته التقديرية الواسعة في تكييف جسامته العيب واختيار الجزاء الأنسب، في ظل عدم النص الصريح على ترتيب إلزامي بينها.

أولاً: دعوى الفسخ (الرد الكامل للمبيع)

يُعتبر هذا الجزاء أشد جزاءات ضمان العيوب، ويُمنح للمشتري الذي ثبت له وجود عيب خفي يجعل المبيع غير صالح للاستعمال المُتفق عليه، أو يقلل من قيمته إلى حد كبير. فالمشتري، في هذه الحالة، يُواجه إخلالًا جوهريًا من البائع بالتزامه بتسليم شيء مطابق لما تم التعاقد عليه، سواء من حيث الصفات الجوهرية أو القدرة على الاستعمال.

وقد أقر المشرع الجزائري هذا الخيار بموجب المادة 379 من القانون المدني، حيث نصت على أنه: "إذا ظهر في المبيع عيب قديم وكان البائع يعلم به، فإن للمشتري أن يطلب إما فسخ البيع أو إنقاص الثمن مع التعويض في الحالتين، إذا كان له مقتضى¹."

ويستند هذا الحق إلى مبدأ **التنفيذ العيني للالتزام**، فبما أن الشيء المبيع لم يكن مطابقًا، فإن التنفيذ قد انعدم، مما يفتح الباب أمام المشتري لممارسة دعوى الفسخ لاسترداد ما دفعه ورد المبيع للبائع².

ولا تُقبل دعوى الفسخ إلا إذا توافرت شروط محددة:

1 القانون المدني الجزائري، المادة 379.

2 نفس المادة

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

• أن يكون العيب قديماً، أي موجوداً قبل إبرام العقد أو قبل التسليم الفعلي، وهو ما أكدته القضاء الجزائري في عدة قرارات اعتبرت أن العيب يجب أن يكون "سابقاً على البيع أو نشأ عن أسباب كامنة في المبيع نفسه.¹

• أن يكون العيب خفياً، أي لا يمكن اكتشافه بالفحص العادي أو المعاينة السطحية، وهو شرط موضوعي يُقاس بمدى الحيطة التي يتعين على الشخص العادي بذلها عند التعاقد.

• أن يكون العيب مؤثراً، أي يُنقص من قيمة الشيء أو منفعته إلى حد يُخل بالتوازن التعاقدي، كما لو كان المبيع آلة صناعية يُكتشف لاحقاً أن بها خلل في وحدة المعالجة المركزية (CPU) يجعلها غير صالحة للإنتاج، أو منزل به تسربات مياه تؤدي لتشقق الجدران.²

• أن ترفع الدعوى في الأجل القانوني: وهو سنتان من تاريخ التسليم حسب المادة 383، ما لم يثبت أن البائع قد تعمد إخفاء العيب، ففي هذه الحالة تبدأ المدة من يوم اكتشافه، وهو ما يؤكد البعد الحمائي لهذا النظام.³

وتؤدي دعوى الفسخ إلى إعادة الحال إلى ما كان عليه، فيتم رد المبيع إلى البائع واسترجاع المشتري للثمن، مع إلزام البائع أحياناً برد المصاريف التي تكبدها المشتري، وهو ما يدخل في نطاق التعويض التبعي.

ثانياً: دعوى إنقاص الثمن (الرد الجزئي)

إذا لم يكن العيب من الجسامة التي تُبرر الفسخ، أو إذا قرر المشتري الاحتفاظ بالمبيع رغم العيب، فإنه يملك الحق في رفع دعوى لإنقاص الثمن. وتستند هذه الدعوى إلى قاعدة "العقد

1 مجلس الدولة، الغرفة العقارية، القرار رقم 2010/6501، المجلة القضائية، عدد خاص، 2011، ص. 211.

2 بن عبو، سليمان، شرح أحكام عقد البيع في القانون المدني الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، 2018، ص. 237.

3 القانون المدني الجزائري، المادة 383.

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

ينفذ حسب ما اتفق عليه"، فإذا لم يتحقق الاتفاق كاملاً، وجب تعديل المقابل المالي بحسب النقص في المنفعة أو القيمة.

وتمنح هذه الدعوى للمشتري الذي يثبت أن المبيع معيب لكنه قابل للاستعمال، مع تحمل المشتري لتبعات العيب الجزئي مقابل تقليص الثمن المدفوع. ويقع عبء الإثبات على المشتري، كما تتطلب هذه الدعوى غالباً تعيين خبير لتقدير قيمة النقص.

ويلاحظ أن هذه الدعوى قد تكون الوحيدة المتاحة إذا مر وقت طويل على التسليم أو استعمل المبيع بصورة كبيرة، مما يُصعب ردّه للبائع، خاصة في المبيعات العقارية أو المركبات المستعملة.¹

ثالثاً: دعوى التعويض

الدعوى الثالثة التي يحق للمشتري اللجوء إليها هي دعوى التعويض، التي تُستند غالباً إلى سوء نية البائع، أي علمه بالعيب وعدم إفصاحه عنه. وتمنح هذه الدعوى إلى جانب الفسخ أو إنقاص الثمن، أو منفردة إذا لم يرغب المشتري في فسخ العقد أو لم تتحقق شروطه.

ويشمل التعويض الضرر المالي الناتج عن استعمال المبيع المعيب، مثل تكاليف التصليح، الأضرار اللاحقة بالمشتري أو ممتلكاته، والخسائر المرتبطة بتوقف النشاط.

كما يمكن أن يشمل التعويض ضرراً معنوياً في الحالات الخاصة، ك شراء منتج تجميلي يؤدي إلى أضرار صحية، أو آلة طبية معيبة أدت إلى فقدان ثقة الزبائن في عيادة معينة.²

1 علي عبد الفتاح كنعان، عقد البيع وأحكام الضمان في القانون المدني، دار الثقافة، عمان، 2021، ص. 190.

2 أحمد أبو الوفاء، شرح العقود المسماة – البيع والإيجار، دار النهضة العربية، القاهرة، 2015، ص. 176.

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

ويندرج هذا النوع من التعويض ضمن المسؤولية العقدية إذا ثبت أن البائع أخل بالتزامه بضمان العيوب، أو ضمن المسؤولية التقصيرية إذا ثبت تدليس أو إخفاء متعمد.

وهو ما أكدته محكمة النقض الفرنسية في قرار شهير اعتبرت فيه أن "البيع مع علم البائع بالعيب يشكل تدليسا يخضع لأحكام المسؤولية التقصيرية".¹

الفرع الثاني: شروط ممارسة دعاوى الضمان والاستثناءات

لا يكفي لقيام مسؤولية البائع عن العيوب الخفية في الشيء المبيع أن يُثبت المشتري وجود عيب قديم ومؤثر فقط، بل ينبغي أيضًا استيفاء مجموعة من الشروط الإجرائية والموضوعية التي حددها المشرع، والتي تُعد بمثابة ضوابط لمباشرة دعوى الضمان. كما أقر القانون عدة استثناءات من القواعد العامة، تفرض نفسها في حالات محددة، أبرزها الاتفاق على الإعفاء من الضمان، أو العلم المفترض بالعيب، أو فوات الآجال القانونية.

ومن ثم، فإن ممارسة هذه الدعاوى تتطلب التزام المشتري بمجموعة من القواعد الدقيقة التي توازن بين حماية طرفي العقد، وتضمن استقرار المعاملات دون إهدار لمصالح أي طرف.

أولاً: شروط مباشرة دعاوى الضمان

1. إثبات وجود العيب وفق الشروط القانونية

أول شرط لقيام دعوى الضمان هو أن يُثبت المشتري أن المبيع يعاني من عيب خفي، مستوفٍ للخصائص التي نص عليها القانون²:

- قديم: أي موجود وقت التسليم، أو قبل إبرام العقد، وفقًا لما نصت عليه المادة 379 من القانون المدني الجزائري.

Cour de cassation, chambre civile 1, 3 novembre 1999, pourvoi n°97-17.535.1
2 القانون المدني الجزائري، المادة 379.

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

• **خفي:** أي لا يمكن اكتشافه إلا بعد استعمال المبيع، رغم فحصه بعناية من قبل شخص متوسط الفطنة.

• **مؤثر:** بحيث يُنقص من قيمة المبيع أو منفعته إلى درجة كبيرة، أو يجعله غير صالح للاستعمال المقصود منه.

وتتبع عبء الإثبات على المشتري، ويجوز له أن يستعين بخبرة قضائية لتأكيد طبيعة العيب ومدى تأثيره على منفعة المبيع. وقد كرّس الاجتهاد القضائي هذه القاعدة في عدة قرارات، منها قرار مجلس الدولة الذي جاء فيه أن: "الضمان لا يُقبل إلا إذا ثبت أن العيب قديم وخفي ويجعل المبيع غير صالح للاستعمال المقصود".

2. احترام الآجال القانونية لرفع الدعوى

من الشروط الأساسية أيضًا، أن يُمارس المشتري دعواه داخل الآجال المحددة قانونًا، وذلك حفاظًا على استقرار التعاملات وضمان اليقين القانوني.

• حددت المادة 383 من القانون المدني الجزائري أجل سنتين من تاريخ التسليم لرفع دعوى الضمان¹.

• إذا ثبت أن البائع كان عالماً بالعيب، فإن هذا الأجل لا يسري إلا من تاريخ اكتشاف العيب، لأن الغش لا يُحمى بالقانون.

• في المبيعات العقارية، تبدأ المهلة من يوم استلام العقار فعليًا وليس من تاريخ العقد.

ويترتب على فوات هذا الأجل سقوط الحق في الضمان، دون الحاجة لدفع من البائع، باعتباره من النظام العام، وقد أقر القضاء الجزائري ذلك صراحة في عدة اجتهادات².

3. عدم وجود اتفاق صريح بالإعفاء عند سوء النية

1 القانون المدني الجزائري، المادة 383.

2 المحكمة العليا، قرار رقم 207337، بتاريخ 2003/05/13، المجلة القضائية، عدد خاص، 2005، ص. 197.

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

يُشترط كذلك ألا يكون هناك اتفاق صحيح يعفي البائع من الضمان، إلا في حدود ما يسمح به القانون، حيث لا يُقبل هذا الإعفاء في حالة سوء النية.

• تقبل شروط الإعفاء أو التحديد من الضمان إذا كان البائع حسن النية.

• أما إذا ثبت أن البائع كان يعلم بالعيب أو أخفاه عمدًا، فإن الشرط يُعتبر لاغياً ولا أثر له، طبقاً للمادة 384 من القانون المدني: "لا يسري الاتفاق على الإعفاء من الضمان إذا كان البائع قد تعمد إخفاء العيب عن المشتري."

ويؤكد هذا النص على الطابع الحمائي لقواعد الضمان، مما يُبطل أي محاولة للتهرب من المسؤولية بفعل الغش أو التدليس¹.

4. عدم قبول الدعوى عند علم المشتري بالعيب

إذا ثبت أن المشتري كان يعلم بوجود العيب وقت إبرام العقد أو قبله، فإنه يفقد الحق في الضمان، سواء بطريق الفسخ أو إنقاص الثمن.

• العلم المفترض بالعيب يُفترض في حال كان المشتري متخصصًا أو مارس تفتيشًا كافيًا للمبيع.

• وقد أكدت المحكمة العليا هذا الاتجاه بقولها: "لا يحق للمشتري المطالبة بالضمان إذا ثبت علمه بالعيب أو إمكانية اكتشافه بالفحص العادي"².

وهذا الشرط يهدف إلى حماية مبدأ حسن النية في المعاملات، فلا يُمكن للمشتري أن يدّعي الجهل بعد إبرام العقد رغم علمه أو تقصيره في الفحص.

ثانيًا: الاستثناءات الواردة على قواعد الضمان

1 عبد الغني بسيوني، شرح العقود المسماة – البيع، دار الفكر العربي، القاهرة، 2017، ص. 221.
2 المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 86512، بتاريخ 2001/06/10، المجلة القضائية، عدد خاص، 2002، ص. 169.

1. الاتفاقات المعفية من الضمان

قد يتفق الطرفان صراحة على إعفاء البائع من مسؤولية الضمان، أو تحديدها في نطاق معين. غير أن هذا الاستثناء لا يُقبل إلا بشروط دقيقة¹:

- يجب أن يكون المشتري عالماً بالعيب أو قبل تحمله.
 - ألا يكون العيب ناتجاً عن غش أو تدليس من طرف البائع.
- وفي كل الأحوال، فإن الشرط يجب أن يكون مكتوباً وواضحاً، وألا يمس القواعد الآمرة المتعلقة بالنظام العام، لاسيما في عقود الاستهلاك أو العقود التي تتضمن طرفاً ضعيفاً.

2. بيع الأشياء المستعملة أو في المزاد

عند بيع أشياء مستعملة، قد يُفترض وجود عيوب بحكم الاستعمال، وبالتالي يتم تضيق نطاق الضمان.

- يُفترض أن المشتري قبل الشيء بحالته.
 - لا يضمن البائع إلا العيوب الجسيمة غير المعتادة في مثل تلك المبيعات، بشرط إثبات الغش أو الإخفاء المتعمد.
- كذلك، لا تُطبق أحكام الضمان في البيع بالمزاد العلني، لأنه يتم بواسطة جهة رسمية، ويُفترض أن المشتري يُعاين المعروض ويشترى على مسؤوليته.

3. بيع العقارات بالتجزئة أو عن طريق مخططات

1 سامية زروقي، الضمان في عقد البيع في القانون المدني الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2020، ص. 144

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

في العقود العقارية الخاصة بالتجزئة أو البيع على التصاميم، تُطبق أحكام خاصة بموجب القوانين المنظمة للتعمير والمقاولات، خاصة ما يتعلق بالضمان العشري في البناء، وليس الضمان المدني التقليدي للعيوب¹.

المبحث الثاني : مسؤولية البائع عن الأضرار

لا تقتصر التزامات البائع على مجرد تسليم المبيع ونقل ملكيته، بل تتعداها إلى ضمان سلامة المشتري من الأضرار التي قد تلحقه من جراء المبيع. فالمسؤولية هنا لا تقوم فقط على الإخلال بالالتزامات التعاقدية، بل قد تمتد إلى المسؤولية التقصيرية إذا نتج عن الشيء المبيع ضرر بالمشتري أو الغير. لذلك حرص المشرع على ضبط شروط قيام مسؤولية البائع عن الأضرار، من خلال تحديد معايير موضوعية وشخصية دقيقة لضمان توازن العلاقة التعاقدية.

المطلب الأول: شروط المسؤولية

تخضع مسؤولية البائع عن الأضرار لجملة من الشروط التي يجب توافرها ليتسنى للمشتري أو المتضرر الرجوع عليه بالتعويض. ويمكن تقسيم هذه الشروط إلى شروط موضوعية تتعلق بالفعل الضار والضرر، وشروط شخصية تتعلق برابطة السببية ونطاق العلم بالضرر. وسنفصل في ذلك من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: الشروط الموضوعية لقيام المسؤولية

لقيام مسؤولية البائع عن الأضرار، لا بد من توافر الشروط الموضوعية الثلاثة المتعارف عليها فقهيًا وقضائيًا، وهي: الخطأ، الضرر، وعلاقة السببية. ويشكل اجتماع هذه العناصر جوهر كل دعوى تعويض، سواء كانت تعاقدية أو تقصيرية.

أولاً: الخطأ الصادر عن البائع

1 سامية زروقي، الضمان في عقد البيع في القانون المدني الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2020، ص. 144

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

الخطأ يُعد الركن الجوهري لقيام المسؤولية. في نطاق عقد البيع، يتمثل الخطأ في مخالفة البائع لواجباته القانونية أو الاتفاقية، كأن يُسلم مبيعاً معيباً، أو يتقاعس عن إعلام المشتري بخطورته، أو يهمل اتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان صلاحيته للاستعمال.

• وقد يكون الخطأ **إيجابياً**، كالإدلاء ببيانات غير صحيحة عن خصائص المبيع، أو **سلبياً**، كالإغفال عن ذكر عيب جوهري يؤثر على سلامة الشيء أو صلاحيته.

• في القوانين المدنية الحديثة، لا يُشترط أن يكون الخطأ عمدياً، بل يكفي وجود إهمال أو تقصير بسيط، كما هو منصوص عليه في المادة 124 من القانون المدني الجزائري: "كل فعل يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضرراً للغير، يُلزم مرتكبه بالتعويض"¹.

• وفي الفقه، يُعتبر الخطأ في هذه الحالة بمثابة **إخلال بواجب الضمان**، الذي يفرض على البائع التأكد من خلو المبيع من أي عيب قد يلحق الأذى بالمشتري أو الغير².

ثانياً: الضرر الذي أصاب المشتري

لا مسؤولية دون ضرر، وهو عنصر جوهري يستوجب أن يكون الضرر **حقيقياً، مباشراً، وشخصياً**. ويقصد بالضرر الحقيقي ما تحقق فعلاً، أو سيقع حتماً في المستقبل القريب، وليس مجرد احتمال.

• وقد يكون الضرر **مادياً**، كالإصابة الجسدية أو تلف الممتلكات، أو **معنوياً**، كالآلم النفسي أو الإهانة أو القلق الناتج عن استعمال المبيع.

1 الجمهورية الجزائرية، القانون المدني الجزائري، المادة 124، الجريدة الرسمية، العدد 36، سنة 1975، ص. 812.
2 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع، دار النهضة العربية، القاهرة، 2000، ص. 459.

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

- ويشترط أن يكون الضرر مباشرًا، أي ناتجًا عن الفعل الضار نفسه دون تدخل سبب أجنبي أو قوة قاهرة، كما يشترط أن يكون شخصيًا بالمشتري أو المتضرر مباشرة من المبيع.
- يُلاحظ أن القضاء يتوسع في مفهوم الضرر خاصة في العقود المتعلقة بالسلامة كعقود بيع الأغذية أو الأجهزة الخطرة، إذ يكفي تحقق أدنى تأثير سلبي على المشتري لإثبات الضرر.¹

ثالثًا: العلاقة السببية بين الخطأ والضرر

- تعتبر علاقة السببية الرابط القانوني الذي يوصل بين الخطأ المرتكب من البائع والضرر الذي أصاب المشتري. فبدون هذه العلاقة، لا يمكن تحميل البائع أي تبعة قانونية.
- يجب على المدعي إثبات أن الضرر وقع بسبب الفعل الصادر عن البائع، كأن يكون نتيجة مباشرة لعيب في المبيع، دون تدخل عامل خارجي.
 - إذا ثبت وجود سبب أجنبي، كخطأ الغير أو قوة قاهرة أو خطأ من المشتري نفسه، فقد تُنتفي علاقة السببية وتُرفع المسؤولية عن البائع جزئيًا أو كليًا.
 - بعض القوانين تمنح القاضي سلطة تقدير السببية، لا سيما في الحالات التقنية المعقدة، كالمبيعات الصناعية أو المعدات الكهربائية، حيث تُستدعى الخبرة الفنية لإثبات الرابط بين الفعل والنتيجة.²

وفي كل الحالات، تبقى العلاقة السببية من أعقد عناصر المسؤولية إثباتًا، نظرًا لتداخل العوامل المؤثرة في حصول الضرر، مما يدفع المحاكم إلى فحص كل حالة على حدة.

1 بن عبو، فريدة، العيوب الخفية وأثرها في المسؤولية المدنية للبائع، دار هومة، الجزائر، 2019، ص. 215.
2 قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 601255، جلسة 2011/12/22، المجلة القضائية، العدد 2، 2012، ص. 131.

الفرع الثاني: الشروط الشخصية ونطاق المسؤولية

لا تكتمل عناصر قيام مسؤولية البائع عن الأضرار إلا بتوافر ما يُعرف بالشروط الشخصية، التي تتعلق أساسًا بأهلية البائع وصفته القانونية، ثم تحديد نطاق هذه المسؤولية من حيث الأشخاص المعنيين بها، وطبيعتها، ومدى سريانها، وهو ما يشكل امتدادًا جوهريًا للضمان المترتب عن العيوب أو الأضرار الناتجة عن الشيء المباع.

أولاً: الشروط الشخصية للبائع

حتى يُمكن مساءلة البائع عن الأضرار الناجمة عن المبيع، يجب أن تتوفر فيه شروط شخصية معينة، تتعلق بالأهلية، والصفة، والعلم بالعيوب:

1. أهلية البائع يجب أن يكون شخصًا متمتعًا بالأهلية القانونية للتصرف، إذ إن المسؤولية لا تقوم إذا ثبت أن البائع ناقص أو فاقد الأهلية. فمثلاً، إذا باع قاصر شيئاً معيناً دون إذن من وليه، فإن دعوى المسؤولية قد تُوجه ضد الولي وليس القاصر مباشرة.

ويُفهم من هذا أن وجود الإرادة الواعية للبائع شرط أساسي لمساءلته عن الضرر الناجم عن المبيع. ويُستثنى من ذلك حالات الضمان التي تقع على عاتق المهني أو التاجر حتى ولو لم يُظهر سوء نية¹.

2. صفة البائع (العادي أو المهني) يميز الفقه الحديث بين البائع العادي والبائع المهني أو الصناعي. فالمهني تُشدد عليه المسؤولية، إذ يُفترض علمه بعيوب الشيء لخبرته واحترافه في المجال. كما يُفترض أن يتحمل البائع المهني التبعات حتى في حال الجهل بالعيوب، عكس البائع العادي الذي يمكن أن يُعفى إن أثبت أنه لم يكن يعلم بوجود العيب ولم يكن في مقدوره كشفه².

1 عبد الحميد الشواربي، شرح المسؤولية المدنية، دار الفكر العربي، القاهرة، 2002، ص. 112.

2 أبو الوفاء، أحمد، الالتزامات - مصادر الالتزام، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005، ص. 273.

3. علم البائع بالعيب من عدمه لا يشترط لقيام المسؤولية أن يكون البائع عالماً بالعيب، إذ أن الضمان قائم سواء كان العيب خفياً عليه أو كان يعلم به وسكت. لكن يختلف الأثر من حيث طبيعة التعويض، ففي حال ثبوت العلم، يُلزم البائع بتعويض أوسع، يشمل كل الأضرار المادية والمعنوية، بينما في حال الجهل غير المقصود، قد يقتصر التعويض على الضرر المباشر فقط¹.

ثانياً: نطاق مسؤولية البائع

يتعلق نطاق المسؤولية بعدة أبعاد: من حيث الأشخاص المشمولين بالحماية، ومن حيث نوع الضرر، وأيضاً من حيث مدى إمكانية الاتفاق على الإعفاء أو الحد منها.

1. الأشخاص الذين تشملهم الحماية في الأصل، المسؤولية تمتد لصالح المشتري الذي أبرم معه عقد البيع، لكن في حالات متعددة، يمكن أن تمتد هذه المسؤولية للغير، خاصة أفراد الأسرة أو المستخدمين أو أي شخص تضرر بسبب الشيء المبيع. وقد كرّست بعض الاجتهادات القضائية هذا التوجه، معتبرة أن مسؤولية البائع ليست محصورة في العلاقة التعاقدية فقط، بل تتعداها إلى كل من يتعرض للضرر نتيجة عيب في الشيء المبيع، عملاً بمبدأ حماية الغير من الأضرار المحتملة².

2. الضرر المشمول بالتعويض لا تقتصر مسؤولية البائع على الضرر الواقع على الشيء المبيع فقط، بل تشمل أيضاً الأضرار اللاحقة بالمشتري أو بممتلكاته الأخرى أو حتى بشخصه.

ويشمل التعويض الأضرار المباشرة وغير المباشرة، سواء كانت مادية كالتلف أو المعنوية كالآذى النفسي الناتج عن استعمال شيء خطير لم يُنبّه المشتري إلى مخاطره.

1 بوزياني، عبد القادر، العيب الخفي في المبيع وأثره في الضمان، دار الجامعة الجديدة، الجزائر، 2018، ص. 190.
2 قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 814955، جلسة 2017/05/10، المجلة القضائية، العدد 2، 2018، ص. 87.

3. اتفاق الإعفاء أو الحد من المسؤولية الأصل أن المسؤولية المدنية ذات طابع إلزامي، لكن يُجيز القانون أحيانًا الاتفاق على الإعفاء أو الحد من المسؤولية، شريطة ألا يُخالف ذلك النظام العام، وألا يكون العيب ناتجًا عن غش أو تدليس من طرف البائع.

فالمادة 379 من القانون المدني الجزائري تنص على أن "الشروط التي تعفي البائع من الضمان أو تحد منه لا تنفذ إذا كان البائع قد تعمد إخفاء العيب في المبيع".¹

أي أن الإعفاء من الضمان لا يُمكن التذرع به إذا ثبت أن البائع قد ارتكب غشًا، أو تعمد إخفاء عيب جوهري، إذ يعتبر ذلك تجاوزًا صريحًا لقواعد حسن النية في تنفيذ العقود.

المطلب الثاني : التعويضات المستحقة للمشتري

عند ثبوت مسؤولية البائع عن الضرر الناتج عن العيب في المبيع، يحق للمشتري المطالبة بجملة من التعويضات التي تختلف حسب طبيعة العيب، ومدى علم البائع به، ونوع الأضرار التي لحقت بالمشتري. ويهدف هذا النظام التعويضي إلى إعادة التوازن العقدي بين طرفي البيع، وتعويض المشتري عما فاتته من نفع أو لحقه من ضرر. وتنقسم هذه التعويضات إلى تعويضات مادية مباشرة وغير مباشرة، وأخرى معنوية في بعض الحالات، ويُراعى في تقديرها مدى جسامه الضرر ومدى تقصير البائع أو غشه.

الفرع الأول: أنواع التعويضات المستحقة

يترتب عن ثبوت العيب في المبيع وعدم علم المشتري به وقت التعاقد، إضافة إلى الحق في فسخ البيع أو إنقاص الثمن، حق آخر وهو التعويض عن الأضرار الناتجة عن هذا العيب. هذا التعويض

1 الجمهورية الجزائرية، القانون المدني الجزائري، المادة 379، الجريدة الرسمية، العدد 36، سنة 1975، ص. 814.

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

يُعتبر التزاماً تابعاً لالتزام الضمان، ويهدف إلى جبر الضرر الذي لحق بالمشتري سواء مادياً أو معنوياً. وتتنوع هذه التعويضات بحسب طبيعة الضرر ونوع الخسارة.

أولاً: التعويض عن الخسارة المادية المباشرة

هذا النوع من التعويض يمثل التعويض عن الخسارة الفعلية التي أصابت المشتري، وتشمل¹:

• رد الثمن المدفوع في حالة فسخ البيع.

• فرق القيمة بين المبيع السليم والمعيب إذا طلب المشتري إنقاص الثمن.

• تكاليف الإصلاح أو الاستبدال التي اضطر المشتري لتحملها لإزالة آثار العيب.

وقد نصّ القانون المدني الجزائري في المادة 379 على أنه "إذا ضمن البائع للمشتري العيب الخفي، فإنه يلتزم بالتعويض عن الأضرار الناتجة عنه"، وهو ما يجعل الالتزام بالتعويض التزاماً قانونياً مباشراً في حال ثبوت الضمان.

وفي هذا السياق، اعتبر الأستاذ بن ناصر بوبكر أن: "الخسارة المباشرة تُعدّ أول مظهر للضرر المالي، وتشمل النفقات التي لم يكن المشتري ليتحملها لولا العيب"

كما تؤكد مذكرة ماجستير بعنوان *ضمان العيوب الخفية في بيع المنقول* أن "المشتري يمكنه استرجاع المصاريف التي أنفقها لعلاج آثار العيب، حتى لو لم يفسخ العقد"²

ثانياً: التعويض عن الكسب الفائت (الربح الضائع)

1 بن ناصر بوبكر، شرح عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ط2، دار الهدى، الجزائر، 2019، ص. 210
2 أسماء ميمون، ضمان العيوب الخفية في بيع المنقول في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة تبسة، كلية الحقوق، 2021، ص. 74.

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

هذا النوع من التعويض يشمل ما فقده المشتري من أرباح محتملة بسبب عدم صلاحية المبيع للغرض المتفق عليه أو بسبب تعطل استخدامه. ويتحقق هذا النوع من التعويض في الحالات التالية:

- توقف النشاط التجاري أو الصناعي بسبب عيب في الآلة أو التجهيزات.
- فقدان فرصة تسويق منتج أو تنفيذ مشروع بسبب عيب في مواد أولية تم شراؤها.
- تعطل مشاريع استثمارية مرتبطة بالمبيع المعطوب.

وفي دراسة تحليلية نشرتها مجلة العلوم القانونية والسياسية، جاء أن: "التعويض عن الكسب الفائت يعد تطبيقاً مباشراً لفكرة فوات الفرصة، ويُشترط فيه إثبات العلاقة السببية بين العيب والخسارة التجارية"¹

كما أشار السنهاوري إلى أن: "المضروور يستحق التعويض عن كل ما فقده من كسب لولا الفعل الضار، بشرط أن يكون هذا الكسب محققاً أو محتملاً توقعه على نحو معقول"²

وقد كرّست المحكمة العليا هذا المبدأ في قرارها رقم 1033448 المؤرخ في 2022/03/10، حين اعتبرت أن المشتري الذي خسر صفقة تصدير بسبب خلل في البضاعة يحق له تعويض إضافي عن الخسارة المتوقعة.

ثالثاً: التعويض عن الضرر المعنوي

رغم أن المعاملات المالية غالباً ما تستند إلى الجانب المادي، إلا أن الفقه والقضاء لم يغفلا إمكانية قيام ضرر معنوي في حالات معينة من البيع، كأن يؤدي العيب إلى:

1 سعيد بوزيان، "الربح الضائع في المسؤولية العقدية"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 12، جامعة الجزائر 1، 2020، ص. 98.
2 السنهاوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، 1992، ص. 834.

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

• إخراج اجتماعي أو مهني، كما لو كان المبيع يتعلق بمنتجات فاسدة تسببت في فقدان السمعة.

• معاناة نفسية أو صحية، خاصة في المنتجات ذات الطبيعة الاستهلاكية أو الصحية.

أشارت مذكرة ماستر من جامعة باتنة إلى أن: "الأضرار المعنوية تُقدّر بحدود شخصية، ويجب إثباتها ولو بقرائن، كالعجز النفسي أو المساس بالكرامة"¹

وقد صرح أستاذ القانون المدني مراد مزهود أن: "في نطاق ضمان العيوب، يُمكن للمشتري المطالبة بتعويض معنوي، لا سيما إذا كان المبيع متعلقاً بسلعة استهلاكية حيوية تمس سلامته أو راحته النفسية."²

وقد صدر قرار عن مجلس قضاء الجزائر (الغرفة المدنية، قرار رقم 93528 بتاريخ 2019/06/14) يمنح تعويضاً لمشتري عربة ترفيهية اتضح أنها معطوبة وعرضته لمواقف محرّجة في سفره العائلي، مما أحدث له ضرراً معنوياً اعتُبر قائماً ومشروعاً.

رابعاً: تعويضات تبعية أخرى

في بعض الحالات، قد يطال التعويض أضراراً إضافية مثل:

• المصاريف القضائية والنفقات الناتجة عن الخصومة.

• أتعاب الخبراء والمستشارين الفنيين.

• مصاريف النقل والتخزين إذا استوجب المبيع الفاسد نقله أو التخلص منه.

1 نوال عمارة، الضرر المعنوي في الالتزامات المدنية، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، 2020، ص. 61.

2 مراد مزهود، الالتزام بضمان العيوب الخفية في عقد البيع، دار الكتب القانونية، الجزائر، 2022، ص. 143.

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

هذه المصاريف تدخل ضمن الضرر المباشر الذي يجب على البائع تعويضه طبقاً للمادة 124 من القانون المدني، التي تنص على أن: "كل فعل سبب ضرراً للغير يلزم من ارتكبه بالتعويض"¹.

الفرع الثاني: تقدير التعويض وشروط استحقاقه

يعدّ التعويض أحد أبرز الآثار القانونية المترتبة على ثبوت ضمان العيب الخفي، إذ لا يقتصر دور البائع على استرداد المبيع أو تخفيض الثمن، بل يمتد إلى إلزامه بدفع تعويض عادل لجبر الضرر اللاحق بالمشتري. غير أن هذا التعويض لا يُمنح بشكل تلقائي، بل يخضع لشروط قانونية صارمة، ويُقدّر وفق معايير دقيقة تراعي طبيعة الضرر وموقع الأطراف في العلاقة التعاقدية.

أولاً: شروط استحقاق التعويض

1. **ثبوت العيب الخفي وقت التسليم** لكي يستحق المشتري التعويض، يجب أولاً أن يكون العيب قائماً عند انتقال حيازة المبيع إليه، وأن يكون خفياً وغير ظاهر للعيان عند التحقق المعقول من الشيء. وهذا ما نصت عليه المادة 379 من القانون المدني الجزائري، التي حملت البائع مسؤولية العيوب التي "تُنقص من قيمة الشيء أو نفعه بحسب الغرض المقصود من الاستعمال"².

1 المادة 124 من القانون المدني الجزائري.

2 القانون المدني الجزائري، المادة 379.

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

2. **جهل المشتري بالعيب عند التعاقد** من الشروط الجوهرية لاستحقاق التعويض أن لا يكون المشتري عالماً بوجود العيب عند التعاقد أو التسليم، لأن العلم يسقط الضمان إلا في حال التدليس أو الإخفاء العمدي.¹

3. **الإخطار بالعيب في الآجال القانونية** يشترط القانون على المشتري إعلام البائع بالعيب خلال "أجل معقول" بعد اكتشافه، وإلا سقط حقه في الرجوع بالتعويض. ويُعتبر هذا الإجراء من مظاهر حسن النية في تنفيذ العقد.²

4. **غياب شرط إعفاء البائع من الضمان** في حال وجود شرط تعاقدى يُعفي البائع من المسؤولية، لا يمكن للمشتري المطالبة بالتعويض، ما لم يكن العيب قد أُخفي بسوء نية، وهو ما أكدت عليه المادة 383 من القانون المدني.³

ثانياً: تقدير مبلغ التعويض

1. **حجم الضرر الفعلي اللاحق بالمشتري** يتعين على القاضي عند تقدير مبلغ التعويض أن يُراعي الخسائر المادية المباشرة وغير المباشرة التي لحقت بالمشتري، ككلفة إصلاح الشيء أو استبداله، إضافة إلى الأضرار التي لحقت بنشاطه الاقتصادي.⁴

2. **طبيعة المبيع واستعماله المهني أو الشخصي** يتفاوت مبلغ التعويض بحسب نوعية الشيء المبيع ومدى استعماله، فالمشتري المحترف الذي يفتني معدات إنتاج صناعي قد يلحق به العيب أضراراً تجارية جسيمة، بعكس المشتري العادي الذي يفتني منتجاً استهلاكياً.⁵

1 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني – البيع والمقايضة، ج4، دار النهضة العربية، القاهرة، 1980، ص655.

2 المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 705371، جلسة 17 مارس 2011، المجلة القضائية، عدد خاص، 2012، ص213.

3 القانون المدني الجزائري، المادة 383.

4 فتحي سرحان، أحكام الالتزام بالتعويض في القانون المدني، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2018، ص99.

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

3. الأضرار التبعية والتكاليف المصاحبة لا يقتصر التعويض على الضرر المباشر، بل يشمل أيضاً الأضرار التبعية، كتكاليف إصلاح العيب، فوات فرص تجارية، أو حتى مصاريف اللجوء للقضاء، وهي عناصر قابلة للتقدير عبر الخبرة الفنية.¹

4. وجود شرط جزائي اتفاقي في العقد يمكن للطرفين الاتفاق مسبقاً على مبلغ محدد للتعويض عند ظهور عيب، وهو ما يسمى بالشرط الجزائي، لكن القاضي يحتفظ بصلاحيته تخفيضه أو إلغائه إذا تبين له عدم تناسبه مع الضرر الفعلي.²

ثالثاً: السلطة التقديرية للقاضي

يمنح المشرع القاضي سلطة واسعة في تقييم الضرر وتحديد مبلغ التعويض المناسب وفق ظروف كل نزاع، مع الأخذ بعين الاعتبار الوقائع الثابتة ونتائج الخبرة. فالتعويض في قضايا الضمان لا يُحسب بشكل آلي، بل يُبنى على الوقائع الثابتة ومدى خطورة العيب وتأثيره على مصلحة المشتري.³

ملخص الفصل

الفصل الثاني يتناول آثار التزامات البائع في عقد البيع وفقاً للقانون المدني الجزائري، حيث يركز على الجزاءات التي تترتب على الإخلال بالتزامات البائع. يبدأ الفصل بتوضيح جزاء عدم تسليم المبيع، حيث أن البائع ملزم بتسليم المبيع للمشتري في الوقت والمكان المتفق عليهما، وإذا لم يتم بذلك، يمكن للمشتري المطالبة بتنفيذ الالتزام تسليمًا عينيًا وفقاً للمادة 372 من القانون المدني الجزائري، وفي حال تعذر ذلك، يحق للمشتري المطالبة بالفسخ مع تعويض الأضرار التي لحقت به

1 نوال بوطبة، الضمان القانوني للعيوب الخفية في عقد البيع، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2019، ص66.

2 أحمد بوحمامة، شرح القانون المدني الجزائري – البيع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط2، 2015، ص214.

3 نذير بن مرزوق، الضمان في عقد البيع في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2021، ص147.

الفصل الثاني : آثار والتزامات البائع

(المادة 373 من القانون المدني). كما يتناول الفصل جزاء ضمان العيوب، إذ يلتزم البائع بضمان العيوب الخفية في المبيع وفقًا للمادة 490 من القانون المدني، حيث يجوز للمشتري عند اكتشاف العيب أن يطالب إما بفسخ العقد أو بتخفيض الثمن أو بتعويض الأضرار. أما بالنسبة للمسؤولية عن الأضرار الناجمة عن الإخلال بالتزام البائع، فيتم تحديدها وفقًا للمادة 118 من القانون المدني، التي تشترط أن يكون البائع مسؤولاً عن الأضرار إذا كانت نتيجة فعل أو إهمال من جانبه. في حالة الإخلال بالتزامات، يحق للمشتري المطالبة بالتعويضات المستحقة وفقًا للمادة 118، التي تحدد آلية تقدير التعويض بناءً على حجم الضرر الذي لحق بالمشتري، بالإضافة إلى الحق في المطالبة بالفسخ إذا كانت العيوب أو التأخير قد أثر في جوهر العقد.



خاتمة



خاتمة

في ظل التشريع الجزائري، يمثل **عقد البيع** أحد أبرز العقود المدنية التي تحدد الحقوق والواجبات بين الأطراف المتعاقدة، وهو أساس مهم لتنظيم العمليات التجارية والمدنية. وقد عني **القانون المدني الجزائري** بترتيب أحكام واضحة لهذا العقد لضمان حقوق الأطراف، خاصة المشتري الذي يتمتع بحماية قانونية في حال وجود أي إخلال بالتزامات البائع. يبدأ **القانون المدني الجزائري** من خلال **المواد 351-360** بتحديد مفهوم عقد البيع، الذي يُعتبر من العقود الملزمة للطرفين، حيث يتعهد البائع بنقل ملكية شيء معين إلى المشتري مقابل ثمن متفق عليه. ورغم بساطة هذه القاعدة القانونية، فإن التعقيدات التي قد تنشأ أثناء تنفيذ العقد تتطلب تدخلات تشريعية دقيقة لضمان تحقيق العدالة بين الأطراف.

يتمثل الجانب الأبرز من عقد البيع في التزامات البائع التي تشمل **الالتزام بنقل الملكية والالتزام بالتسليم**، حيث يتم تحديد مواعيد محددة ومواصفات واضحة للمبيع كما هو منصوص عليه في **المادة 353 من القانون المدني الجزائري**. هذه الالتزامات تضمن أن المشتري يتسلم المبيع في الحالة المتفق عليها وأن الملكية تنتقل بشكل سليم وفعلي. وإذا حدثت أي مشاكل في التسليم، مثل التسليم المتأخر أو تسليم مبيع غير مطابق للمواصفات، فإن **القانون الجزائري** ينص على جزاءات صارمة قد تصل إلى **الفسخ أو التعويض**، طبقاً لما ورد في **المواد 366-373**.

من جهة أخرى، يُعد **ضمان العيوب الخفية** من أبرز الحقوق التي يتمتع بها المشتري وفقاً للتشريع الجزائري، حيث يُلزم البائع بضمان خلو المبيع من العيوب التي قد تظهر بعد البيع. فوفقاً للمادة 366، إذا اكتشف المشتري أي عيب خفي في المبيع يؤثر على قيمته أو وظيفته، يحق له المطالبة بالتعويض أو فسخ العقد. هذا النوع من الضمان يوفر حماية مهمة للمشتري، حيث يضمن له أن المبيع سيكون خالياً من أي عيوب تؤثر على انتفاعه به. كما أن **المادة 371** تتناول **ضمان الاستحقاق**، إذ يُحمل البائع مسؤولية أي مطالبات قد تطرأ من طرف ثالث يزعم أن له حقاً في المبيع.

فيما يتعلق **بالتسليم**، يُعتبر هذا الالتزام من أهم جوانب عقد البيع، إذ يجب على البائع تسليم المبيع للمشتري في المكان والزمان المتفق عليهما. وتشدد **المادة 353** على ضرورة تحقيق التسليم وفقاً للمتطلبات القانونية، حيث يمكن للمشتري أن يطالب بتنفيذ العقد عينياً أو بالفسخ في حال حدوث إخلال بهذه الالتزامات. وفي حال حدوث أي **خلافات أو منازعات** بين الأطراف، يحق للمشتري

اللجوء إلى القضاء لتطبيق الجزاءات القانونية المناسبة، بما في ذلك التعويض عن الأضرار الناتجة عن التأخير أو تسليم المبيع غير المطابق.

كما أن التشريع الجزائري يُعنى بتحديد المسؤولية القانونية للبائع في حالة الإخلال بالالتزامات المقررة في عقد البيع. فوفقاً للمادة 374، يمكن للبائع أن يتحمل مسؤولية الأضرار الناتجة عن عدم تنفيذ التزاماته، مثل عدم التسليم أو تسليم شيء غير مطابق. هذا يعكس الأهمية التي يوليها القانون الجزائري لضمان حقوق المشتري وحمايته من التلاعب أو الإخلال بالتعاقد.

وبالإضافة إلى ذلك، فإن الضمانات القانونية التي يقدمها القانون المدني الجزائري في حال حدوث إخلال من البائع تجعل عقد البيع من العقود المحمية قانوناً، مما يعكس التوجه نحو تطوير بيئة قانونية تجارية أكثر أماناً وشفافية. وفي ضوء ذلك، فإن الضمانات القانونية التي يوفرها القانون الجزائري لعقد البيع تساهم بشكل كبير في تعزيز الثقة بين الأطراف المتعاقدة، خاصة في ظل المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية المستمرة. إذ تبين المواد 366-373 أن النظام القانوني الجزائري لا يقتصر على حماية حقوق البائع فقط، بل يمتد ليشمل حماية المشتري من كافة المخاطر المحتملة.

ختاماً، يمكن القول إن عقد البيع في التشريع الجزائري يشكل قاعدة أساسية في مجال المعاملات المدنية والتجارية، ويعكس تطوراً ملحوظاً في الفكر القانوني الذي يسعى إلى توفير بيئة قانونية عادلة ومتوازنة. ورغم الجهود المبذولة في تنظيم هذا العقد، يبقى من الضروري الاستمرار في تطوير التشريعات لتواكب التغيرات في السوق وحماية حقوق الأطراف بشكل أكثر فاعلية.

اقتراحات وتوصيات:

1. تعزيز النشر القضائي: يُوصى بضرورة التوسّع في نشر الاجتهادات القضائية المتعلقة بعقد البيع، خاصة في مسائل التنفيذ والفسخ والتعويض، لتوحيد التفسير القضائي ودعم الباحثين.
2. تعديل بعض المواد القانونية: يُقترح تعديل المادة 391 لتشمل تنظيمًا دقيقًا لمدى تأثير ممارسة حق الحبس على حقوق المشتري الأخرى، مثل حقه في رفع دعوى الفسخ أو التنفيذ العيني.
3. نشر نماذج تطبيقية: يُنصح بوضع كتيبات أو أدلة عملية توضح كيفية تطبيق المواد 369 و391 و165، خاصة في العقود العقارية والمنقولة.
4. تشجيع اللجوء إلى الصياغة التعاقدية الدقيقة: ينبغي حث المتعاقدين على النص في العقود بشكل واضح على شروط التسليم وتبعية الهلاك ونفقات التسليم، لتقليل النزاعات.
5. تفعيل دور الإعذار في الممارسة القضائية: يُوصى بتوحيد الإجراءات القضائية الخاصة بالإعذار، كونه شرطًا أساسيًا في فسخ العقد، وضمان التزام المحاكم به كمرحلة أولية قبل الفصل في النزاع.

ملخص الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل عقد البيع في إطار القانون المدني، مع التركيز على التزامات البائع وآثارها القانونية. يبدأ البحث بتقديم الإطار المفاهيمي لعقد البيع، من خلال تحديد ماهيته وأركانه الأساسية، مع الإشارة إلى الفرق بين عقد البيع وغيره من العقود المشابهة مثل الإيجار والمقايضة. كما يتم التطرق إلى أهمية عقد البيع باعتباره أحد العقود الرئيسية التي ينظمها القانون المدني.

الفصل الأول يعرض التزامات البائع، حيث يركز على الالتزام الأساسي للبائع بنقل الملكية للمشتري، مع التفصيل في انتقال الملكية سواء في المنقولات أو العقارات. كما يعرض الفصل التزام البائع بتسليم المبيع، مع تناول الأحكام المتعلقة بتسليم المبيع في حالة تغير حاله أو مقداره.

الفصل الثاني يتناول آثار التزامات البائع، حيث يتم مناقشة الجزاءات المترتبة على الإخلال بالالتزامات، مثل عدم التسليم أو ضمان العيوب. يعرض المبحث الأول الجزاءات المترتبة على عدم التسليم، بما في ذلك التنفيذ العيني وفسخ العقد والتعويضات. كما يتم التركيز على ضمان العيوب، حيث يتم تفصيل أنواع الدعاوى التي يمكن للمشتري تقديمها عند اكتشاف العيوب في المبيع.

في **المبحث الثاني** من الفصل الثاني، يتم دراسة مسؤولية البائع عن الأضرار الناتجة عن إخلاله بالالتزامات، مع تحليل شروط المسؤولية وأحكام التعويضات المستحقة للمشتري.

تسعى هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على أحكام عقد البيع في القانون المدني، مع تقديم تحليل شامل للالتزامات البائع وآثار إخلاله بهذه الالتزامات، وذلك في إطار القانون المدني الجزائري، بالإضافة إلى مقارنة بعض الأحكام مع التشريعات الأخرى في المجال.

كلمات مفتاحية: عقد البيع، الالتزام بالتسليم، نقل الملكية، فسخ العقد، تعويض الضرر.

Study Abstract

This study aims to analyze the contract of sale within the framework of civil law, with a particular focus on the seller's obligations and their legal effects. The research begins by presenting the conceptual framework of the contract of sale, through defining its nature and essential elements, while highlighting the distinction between the contract of sale and other similar contracts such as lease and barter. It also addresses the importance of the contract of sale as one of the principal contracts regulated by civil law.

Chapter One examines the seller's obligations, focusing on the seller's primary obligation to transfer ownership to the buyer, with a detailed discussion of the transfer of ownership in both movable and immovable property. The chapter also addresses the seller's obligation to deliver the sold item, including the rules governing delivery in cases where the condition or quantity of the sold item has changed.

Chapter Two deals with the effects of the seller's obligations, discussing the legal consequences arising from a breach of these obligations, such as non-delivery and warranty against defects. The first section examines the sanctions resulting from non-delivery, including specific performance, rescission of the contract, and compensation. It also focuses on the warranty against defects, detailing the types of legal actions that the buyer may bring upon discovering defects in the sold item.

The second section of Chapter Two studies the seller's liability for damages resulting from a breach of obligations, with an analysis of the

conditions of liability and the rules governing compensation due to the buyer.

This study seeks to shed light on the provisions governing the contract of sale under civil law, by providing a comprehensive analysis of the seller's obligations and the effects of breaching them, within the framework of Algerian civil law, while also comparing certain rules with those of other legal systems in the field.

Keywords: Contract of Sale, Obligation of Delivery, Transfer of Ownership, Rescission of the Contract, Compensation for Damage.



قائمة المراجع



أولاً: المؤلفات باللغة العربية

1. أحمد أبو الوفا .شرح العقود المسماة - البيع والإيجار .القاهرة: دار النهضة العربية، 2015، ص. 176.
2. أحمد شوقي عبد الرحمن .الضمان في عقد البيع .الإسكندرية: منشأة المعارف، 2001، ص. 162.
3. عبد الحميد الشواربي .البيع في القانون المدني .الإسكندرية: دار المطبوعات الجامعية، 2001، ص. 92.
4. عبد الرزاق السنهوري .الوسيط في شرح القانون المدني: البيع والمقايضة، الجزء الرابع. القاهرة: دار النهضة العربية، 1964، ص. 33.
5. عبد الرزاق السنهوري .الوسيط في شرح القانون المدني - البيع والإيجار، الجزء الرابع. القاهرة: دار النهضة العربية، 1964، ص. 676.
6. عبد الرزاق السنهوري .الوسيط في شرح القانون المدني: البيع والمقايضة .بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، 1998، ص. 467.
7. عبد الغني بسيوني عبد الله .البيع في القانون المدني .الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة، 2003، ص. 213.
8. عبد الله عبد الهادي .البيع في القانون المدني الجزائري .دار النشر العلمي، 2016.
9. عبد الله الزهيري .العيب في المبيع .مكتبة القانون الحديث، 2019.
10. عبد الكريم بن علي .التزامات البائع في عقد البيع .دار الثقافة القانونية، 2018.
11. عبد الله مكاوي .القانون المدني الجزائري - أحكام البيع والتسليم .مكتبة الشروق الدولية، 2019.
12. فوزي بقاسم، القانون المدني: البيع ونقل الملكية، دار المعرفة، الجزائر، 2016.
13. محمد صافي، أحكام عقد البيع في القانون المدني الجزائري-البيع ونقل الملكية، الطبعة الثالثة، دار المعرفة، الجزائر، 2013.

14. محمد أحمد سمير، التعاملات القانونية في البيع والشراء، مكتبة دار العلوم، لبنان، 2017.
15. محمد إبراهيم بنداري. الالتزام بالتسليم في عقد البيع. رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، القاهرة، 1999.
16. محمد صبري السعدي. الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، الجزء الأول. الجزائر: دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، 2012 :
17. مصطفى بن عبد الله. عقد البيع وأحكام العيب الخفي. مكتبة المعارف القانونية، 2019.
18. مصطفى الزواوي. أحكام عقد البيع - دراسة مقارنة. دار الثقافة الجامعية، 2017.
19. نوال لعور. شرح القانون المدني الجزائري: البيع والكراء. الجزائر: دار المجدد، 2020.
20. سامية زروقي. الضمان في عقد البيع في القانون المدني الجزائري. دار الخلدونية، الجزائر.
21. يوسف أحمد. شرح أحكام عقد البيع. الطبعة الثانية، دار الفكر الجامعي، 2016.
22. زاهية حورية سي يوسف، الواضح في عقد البيع، دار هومة، الجزائر، 2014.

ثانيا : المراجع باللغة الأجنبية

1. Cour de cassation, chambre civile 1, 3 novembre 1999, pourvoi n°97-17.535.

ثالثا: الأطروحات والمذكرات

1. حسينة حمو. انحلال العقد عن طريق الفسخ. مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011.
2. لطيفة أماروز. مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون العقوبات، جامعة الجزائر، 2008.

3. لطيفة أماروز، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون العقوبات، جامعة الجزائر، 2008.

رابعاً: مقالات الدوريات والمجلات العلمية

1. حسام طلعت حامد، تطويع ماهية العيب الخفي لحماية المستهلك - دراسة مقارنة، مجلة روح القوانين، كلية الحقوق، جامعة طنطا، المجلد 34، العدد 97، يناير 2022.
2. رشيد طهراوي. ضمان الاستحقاق في عقد البيع، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الجلفة، الجزائر، العدد 11 (2021).
3. عبد الناصر توفيق العطار، استقرار لماهية العيب وشروط ضمانه في القانون المصري، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، جامعة عين شمس - كلية الحقوق، المجلد 13، العدد 2.

سادساً: الدروس والمحاضرات

1. إيمان بوشارب، مطبوعة بيداغوجية بعنوان: عقود خاصة، جامعة 8 ماي 1945-قائمة، كلية الحقوق، قسم الحقوق، 2022-2023.
2. دريس كمال فتحي، محاضرات في مادة العقود الخاصة، السداسي الأول، أُلقيت على طلبة السنة الثالثة ليسانس ل م د، جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، 2022-2023.

سابعاً: النصوص القانونية

1. المادة 164 من القانون المدني الجزائري.
2. المادة 166 من القانون المدني الجزائري.
3. المادة 175 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، المعدل والمتمم.
4. المادة 376 من القانون المدني الجزائري.
5. المادة 379 من القانون المدني الجزائري.
6. المادة 381 من القانون المدني الجزائري.

7. المادة 387 من القانون المدني الجزائري.
8. المادة 398 من القانون المدني الجزائري.
9. المادة 367 من القانون المدني الجزائري.
10. المادة 365 من القانون المدني الجزائري.
11. المادة 364 من القانون المدني الجزائري.