المبحث الثاني: التزامات المشتري

يلتزم المشتري في عقد البيع بالتزام أساسي رئيسي يتمثل في الوفاء بالثمن إضافة إلى التزامات تبعية أخرى تتمثل في الالتزام بنفقات عقد البيع تحمل تكاليف المبيع وأخيرا تسلم المبيع وتحمل نفقات هذا التسلم، وعليه سنخصص لكل التزام مطلبا مستقلا.

المطلب الأول: الالتزام بدفع الثمن

يتعين تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع نتناول في الفرع الأول تحديد مضمون الالتزام وكيفية تنفيذه، أما الفرع الثاني فنتناول فيه حق المشتري في حبس الثمن ونخصص الفرع الثالث لجزاء إخلال المشتري بالتزاماته بدفع الثمن.

الفرع الأول: تحديد مضمون التزام المشتري وكيفية تنفيذه

يتعين التطرق لمضمون التزام المشتري (أولا) ثم كيفية تنفيذ الالتزام(ثانيا)

أولا: مضمون الالتزام

يلتزم المشتري بدفع الثمن المحدد في العقد أو الذي حُدد بعد انعقاد العقد وفقا لأسس التقدير المتفق عليها، وبما أن المشرع الجزائري لم ينص على الفوائد القانونية بين الأفراد منعا للربا فإن المشتري يلتزم بتسديد التعويض الذي سيحكم به القاضي عليه في حالة تأخره في دفع الثمن وفقا لقاعدة ما فاته من كسب وما لحقه من خسارة، ويندرج ضمن الثمن:[1]

-المبلغ النقدي المتفق عليه ليكون مقابلا للشيئ المبيع،

-المبالغ المضافة للثمن الأصلي والتي من شأنها تحقيق التوازن العقدي كما في حالتي الاستغلال والغبن في بيع العقار،

[1] لحسين بن الشيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص 498.

- نفقات دفع الثمن مثل نفقات إيداعه في بنكي أو مبلغ العمولة التي يأخذها الشخص الذي يقوم بتوصيل المبلغ للبائع،
-المبلغ الذي يدفعه للبائع كتكملة للثمن في حالة ظهور زيادة في مقدار المبيع،

وفي حالة تأخر المشتري في تسديد الثمن على البائع رفع دعوى للمطالبة بالتعويض عن التأخير أي تأخر المدين في الوفاء بالثمن، مع مراعاة أن الدائن وهوالبائع يعفى من إثبات الضرر لأن الضرر مفترض باعتبار أن محل الالتزام مبلغ من النقود معين المقدار وهذا ما نصت عليه المادة 186 من القانون المدني الجزائري، وبهذا يقترب نظام التعويض القضائي عن التأخير من الفوائد التأخيرية التي لم ينص عليها المشرع الجزائري خلافا للمشرع المصري.[2]

ثانيا: كيفية تنفيذ الالتزام

كأصل عام فإن الاتفاق هو الذي يحدد كيفية الوفاء بالثمن سواء من حيث مكانه وزمانه أو من حيث تقسيطه أو دفعه مرة واحدة، وإذا لم يتم الاتفاق على هذه المسائل فيجب تطبيق القواعد القانونية التي تحكم هذا الالتزام سواء كانت من القواعد العامة المنصوص عليها في النظرية العامة للالتزام أو من القواعد الواردة في عقد البيع، وعليه سنتكلم عن مكان الوفاء بالثمن ثم زمان الوفاء به.

1- مكان الوفاء بالثمن: بالرجوع إلى المادة 187 من القانون المدني الجزائري فإن مكان الوفاء يكون في المكان المتفق عليه أو المكان الذي يحدده العرف، فإذا لم يكن هناك اتفاق أو عرف يحدد مكان دفع الثمن يجب أن نميز بين افتراضين:

الافتراض الأول: إذا كان الثمن مستحقا وقت تسلم المبيع وجب الوفاء به في المكان الذي سلّم فيه المبيع، وبذلك يتم الوفاء بالتزام البائع بالتسليم مع

[2] د/ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، المرجع السابق، ص 425.

الوفاء بالتزام المشتري بالثمن في مكان واحد، ولمّا كان نقل النقود أيسر من المبيع ألزم المشرع نقل النقود إلى مكان تسلم المبيع رغم
أن دفع الثمن يكون كقاعدة عامة في موطن المدين أو في المكان الذي يوجد فيه مركز مؤسسته إذا كان الالتزام متعلقا بهذه المؤسسة (المادة 282 من القانون المدني الجزائري).

الافتراض الثاني: إذا كان الثمن مستحقا في وقت غير وقت تسليم المبيع، سواء كان مستحقا قبله أو بعده وجب الرجوع إلى القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 2/387 والمادة 282 ق مدني جزائري فيكون الوفاء في موطن المشتري أو في مكان مركز أعماله وقت استحقاق الثمن.[3]

2- زمان الوفاء بالثمن: بالرجوع إلى المادة **388** من القانون المدني الجزائري نجدها تنص على استحقاق الثمن في الوقت الذي يتم فيه تسليم المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك، وباعتبار أن القاعدة التي تضمنتها هذه المادة هي قاعدة مكملة فإنه يتعين الاستناد إلى اتفاق الطرفين، فقد يتفقا على دفع الثمن فور إبرام العقد ولو كان التسليم مؤجلا، أو أن يتم دفعه على أقساط ولو كان المبيع قد سلم في الحال، وإذا لم يوجد اتفاق على وقت دفع الثمن تعين الرجوع إلى العرف، أما إذا لم يوجد لا اتفاق ولا عرف فإن الثمن يستحق وقت تسليم المبيع.[4]

الفرع الثاني: حق المشتري في حبس الثمن

سنتعرض في هذا الفرع لجزئيتين أساسيتين: تتعلق الجزئية الأولى بالحالات التي يحق فيها للمشتري التمسك بممارسة الحق في حبس الثمن، أما الجزئية الثانية فتتعلق بسقوط حق المشتري في حبس الثمن.

أولا: حالات حبس الثمن

---

[3] د/ محمد لبيب شنب ود/ محمد محمد أبو زيد، المرجع السابق، ص361 وما يليها.

[4] د/ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، المرجع السابق، ص 434.

إذا كان الثمن مستحق الدفع فإن من حق البائع أن يتقاضاه ولو جبرا، غير أنه يجوز للمشتري - في حالات معينة - أن يحبس الثمن عن البائع ويمتنع عن تسليمه له، وهذا ما أشارت إليه المادة 2/388 ق مدني جزائري بقولها: «فإذا تعرض أحد للمشتري مستندا إلى حق سابق أو آل من البائع، أو خيف على المبيع أن ينزع من يد المشتري جاز له إن لم يمنعه شرط في العقد أن يمسك الثمن إلى أن ينقطع التعرض أو يزول الخطر، ومع ذلك يجوز للبائع أن يطالب باستيفاء الثمن إذا ظهر للمشتري عيب في الشيئ المبيع. »

يتضح من خلال استقراء هذه المادة أن المشتري يحق له حبس الثمن في ثلاث حالات هي:

1-الحالة الأولى: إذا تعرض له الغير مستندا في تعرضه إلى حق سابق على المبيع أو آيل من البائع، وهذا تطبيقا للقواعد العامة للدفع بعدم التنفيذ، وعموما يجوز للمشتري أن يمتنع عن الوفاء بالثمن إذا لم يقم البائع بالتزام من التزاماته الناشئة عن عقد البيع، كالالتزام بعدم التعرض الشخصي ودفع تعرض الغير وضمان العيوب الخفية.[5]

2- الحالة الثانية: إذا خيف على المبيع أن ينزع من يد المشتري ولا يشترط أن يكون قد حصل تعرض فعلي بل يكفي مجرد الخشية، لكن يجب أن تكون هذه الخشية مبنية على أسباب جدية، ومن الأمثلة التي تتحقق فيها الخشية من نزع المبيع من يد المشتري اكتشاف أن المبيع غير مملوك للبائع أو أنه مرهون للغير ضمانا لدين على البائع أو أن ملكية البائع معلقة على شرط فاسخ.[6]

3- الحالة الثالثة: إذا اكتشف المشتري عيبا من العيوب التي يضمنها البائع، وهذا تطبيقا للقواعد العامة في الحبس، فللمشتري الحق في حبس الثمن حتى يوفي البائع بالتزاماته تطبيقا لقاعدة الدفع بعدم التنفيذ.[7]

---

[5] د/ محمد لبيب شنب ود/ محمد محمد أبو زيد، المرجع السابق، ص363.

[6] د/ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، المرجع السابق، ص 437.

[7] د/ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 806.

ثانيا: سقوط حق المشتري في حبس الثمن:

يسقط حق المشتري في حبس الثمن في الحالات التالية:

1- إذا وجد اتفاق يقضي بعدم أحقية المشتري في حبس الثمن،ويمكن اللجوء إلى الاتفاق باعتبار أن الحق في الحبس لا يتعلق بالنظام العام، فيلتزم بدفعه عند الاستحقاق ولو حدث له تعرض في حيازته أو كشف عيبا في المبيع،

2- يسقط حق المشتري في حبس الثمن إذا انقطع التعرض أو زال خطر الاستحقاق أو إذا تم إصلاح العيب الذي ظهر في المبيع أو بقيام البائع بتنفيذ التزامه بنقل الملكية أو بتسليم المبيع أو بكف البائع عن التعرض الشخصي أو بصدور حكم يلزم المشتري بأداء الثمن للبائع.[8]

3- إذا قام المشتري بدفع الثمن رغم أحقيته في حبسه، فيفهم من موقفه أنه تنازل ضمنيا عن ممارسة حقه في الحبس، فلا يجوز له أن يطالب البائع برد الثمن إليه ليمارس حقه في الحبس.[9]

4- إذا قدم البائع للمشتري كفالة شخصية أو عينية عملا بالقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 200 من القانون المدني.[10]

ثالثا: الجزاء المترتب عن إخلال المشتري بالوفاء بالثمن:

إذا لم يوف المشتري بالثمن عند استحقاقه ولم يكن له الحق في حبسه جاز للبائع أن يستوفي حقه جبرا بالتنفيذ على أموال مدينه (المشتري)، كما له أن يمتنع عن تسليم المبيع (حبس المبيع) كما يحق له أن يطالب بالحكم بفسخ البيع مع التعويض.

1- حق البائع في التنفيذ الجبري على أموال المدين:

يحق للبائع باعتباره دائنا للمشتري أن ينفذ على أموال مدينه ثم بيعها بالمزاد العلني واستيفاء حقه من الثمن الذي يرسو عليه المزاد، وللبائع حق امتياز يتقدم بموجبه على غيره من دائني المشتري في استيفاء حقه وهو ما

---

[8] د/ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، المرجع السابق، ص 438.

[9] د/ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 794.

[10] د/ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، المرجع السابق، ص 439.

يعرف بامتياز البائع،[11] المنصوص عليه في المادتين 997،999 من القانون المدني الجزائري.

وباعتبار أن البائع له الفضل في دخول الشيئ المبيع في ذمة المشتري وملكيته فليس من العدل أن يشترك مع دائني المشتري في اقتسام قيمة الشيئ قسمة غرماء، ويلاحظ أنه لا يجوز للبائع مباشرة إجراءات التنفيذ على مال آخر إلا إذا كانت قيمة الشيئ المبيع غير كافية لاستيفاء الثمن.[12]

2- حق البائع في حبس المبيع:

للبائع أن يحبس المبيع فلا يسلمه للمشتري حتى يستوفي ما هو مستحق له، وهذا تطبيقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 200 من القانون المدني الجزائري، ويظل حق البائع في حبس المبيع قائما حتى يستوفي كل ما هو مستحق له، إلا أن حق البائع في حبس المبيع يسقط إذا تنازل عن حقه في حبس المبيع سواء كان التنازل صريحا أو ضمنيا، ويكون التنازل ضمنيا في حالتين:

- إذا قام البائع بتسليم المبيع للمشتري رغم علمه بعدم الوفاء بالثمن،
- إذا منح البائعُ المشتري أجلا للتسديد، فذلك يفيد أن البائع قد تنازل عن حقه في حبس المبيع، ما لم يتحفظ عند منحه للأجل ويقرر احتفاظه بالحق في الحبس إلى غاية حلول الأجل والوفاء بالثمن.[13]

3- حق البائع في فسخ البيع:

يحق للبائع أن يفسخ عقد البيع إذا لم يقم المشتري بتسديد الثمن وهذا تطبيقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 119 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على « في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعذار المدين أن يطالب بتنفيذ

---

[11] د/ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 799.

[12] د/ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، المرجع السابق، ص 441.

[13] د/ محمد لبيب شنب ود/ محمد محمد أبو زيد، المرجع السابق، ص381-382.

العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك. ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات.»

ويلاحظ أن المشرع الجزائري لم يضع نصوصا في عقد البيع تنظم الفسخ مما يحيلنا إلى تطبيق القواعد العامة، ومع ذلك نص على حكم خاص بفسخ البيع في حالة معينة وهي حالة بيع العروض والمنقولات المنصوص عليها في المادة 398 ق مدني جزائري والتي تنص على:« في بيع العروض وغيرها من المنقولات إذا عين أجل لدفع الثمن وتسلم المبيع يكون البيع مفسوخا وجوبا في صالح البائع ودون سابق إنذار إذا لم يدفع الثمن عند حلول الأجل وهذا ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك . [14]»

ويتضح من المادة 398 ق مدني جزائري أن الفسخ الذي يترتب على عدم وفاء المشتري بالثمن هو فسخ بقوة القانون دون حاجة إلى اللجوء إلى القضاء ورفع دعوى ودون حاجة إلى إعذار المشتري خلافا للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 119 المذكورة آنفا.

ولتطبيق المادة 398 ق مدني جزائري الخاصة ببيع المنقولات يشترط توافر الشروط التالية: - أن يكون المبيع من عورض التجارة أو المنقولات كالأسهم والسندات إذ لا ينطبق حكمها على بيع العقار ولا على المنقولات المعنوية لمجموع الأموال (المحل التجاري)،

- أن يكون هناك اتفاق على ميعاد واحد لدفع الثمن وتسلم المبيع، وإذا تم الاتفاق على ميعاد معين لتسليم المبيع ولم يتم الاتفاق على وقت تسليم الثمن فإنه يكون مستحقا وقت تسليم المبيع(م 1/388ق مدني جزائري)، أما إذا تم الاتفاق على تأجيل الوفاء بالثمن وتعجيل التسليم فلا ينطبق

[14] د/ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، المرجع السابق، ص 442.

النص، ولا مجال لتطبيق أحكام المادة 398 ق مدني إذا اختلف ميعاد دفع الثمن عن ميعاد التسليم،

- أن يخل المشتري بالتزامه بدفع الثمن في موعده، وإذا امتنع المشتري عن دفع الثمن متمسكا بحقه في الحبس بسبب عدم تسليم البائع للمبيع فلا ينطبق النص.[15]

المطلب الثاني: التزام المشتري بتحمل مصروفات البيع

نصت المادة 393 ق مدني جزائري على أن المشتري هو من يتحمل مصروفات البيع من نفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلام العقاري والتوثيق ما لم يوجد عرف أو اتفاق يقضي بغير ذلك، فإذا وجد عرف يقضي بتحمل هذه المصروفات مناصفة بين البائع والمشتري وجب إعمال هذا العرف، أما إذا وجد اتفاق تعين إعماله حتى ولو تم تحميل البائع كل المصاريف على أساس أن المسألة لا تتعلق بقاعدة آمرة وليست من النظام العام.[16]

كما يلتزم المشتري بنوع آخر من المصروفات غير مصروفات العقد وهي تكاليف المبيع أي ما يستحقه المبيع من نفقات المحافظة عليه وصيانته وكل النفقات المتعلقة باستغلاله وهذا من وقت انعقاد البيع، وللمشتري الحق في ثمار الشيئ المبيع ونمائه من هذا الوقت أيضا، وباعتبار أن هذه المسألة ليست من النظام العام فيمكن لطرفي العقد الاتفاق على خلاف ذلك.[17]

المطلب الثالث: التزام المشتري بتسلم المبيع

التسلم أو الاستلام في أغلب صوره هو العملية المتممة للتسليم، فقد بينا أن البائع يلتزم بتسليم المبيع وذلك بوضعه تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن هذا الأخير من حيازته حيازة يستطيع معها أن ينتفع به انتفاعا تاما دون عائق ولو لم يستولي عليه استيلاء ماديا، غير أن عدم قيام

---

[15] د/ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، المرجع السابق، ص 445.

[16] د/ محمد لبيب شنب ود/ محمد محمد أبو زيد، المرجع السابق، ص383.

[17] د/ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، المرجع السابق، ص 448.

المشتري بوضع يده على المبيع بصفة فعلية قد يحمل البائع عبء المحافظة عليه ولن يستطيع الاستفادة من المكان المشغول بالمبيع، لذلك فإن المشرع في نفس الوقت الذي ألزم فيه البائعَ بتسليم الشيئ المبيع ألزم المشتري بتسلم المبيع،[18] ولدراسة هذا الموضوع وجب التطرق لمضمون الالتزام بتسليم المبيع في فرع أول ثم نفقات تسلم المبيع في فرع ثان ثم جزاء إخلال المشتري بالتزامه بالتسلم في فرع ثالث.

الفرع الأول: مضمون الالتزام بتسلم المبيع

يقصد بتسلم المبيع الاستيلاء عليه بصفة فعلية أي بوضع المشتري يده عليه، ما لم يمن تسليمه قد تم حكما بمجرد إبرام العقد، وتظهر أهمية الاستيلاء الفعلي على المبيع من طرف المشتري في احتساب مدة تقادم الدعاوى الناشئة عن العجز أو عن الزيادة في مقدار البيع والتي تبدأ من التسليم الفعلي (سنة من وقت تسليم المبيع تسليما فعليا) وهذا ما نصت عليه المادة 366 ق م جزائري،[19] كما أن البائع قد يكون بحاجة التخلص من عبء حفظ المبيع أو يريد استغلال المكان الذي يشغله المبيع.

الفرع الثاني: نفقات تسلم المبيع

طبقا لنص المادة 395 ق مدني جزائري فإن المشتري هو من يتحمل نفقات تسلم المبيع ما لم يوجد عرف أو اتفاق يقضي بغير ذلك، وهذه القاعدة هي تطبيق للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 283 ق مدني جزائري.

ويندرج ضمن نفقات تسلم المبيع[20] كل ما يتعلق بمصاريف إعداد المبيع للنقل من تعبئة وحزم ولف وأجرة الناقل، فإذا كان المبيع ثمارا

---

[18] د/ محمد لبيب شنب ود/ محمد محمد أبو زيد، المرجع السابق، ص387.

[19] د/ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، المرجع السابق، ص 448.

[20] يجب التفرقة بين تسليم المبيع وتسلمه، باعتبار أن مصروفات التسليم تقع على البائع، فإذا كان المبيع مما يجب تصديره وكان تسليمه عند الشحن في مكان تصديره فإن مصروفات شحنه وإرساله إلى أن يفرغ في محطة الوصول تكون على المشتري لأنها أنفقت لتسلم المبيع، أما إذا كان تسليم المبيع عند التفريغ في محطة الوصول فإن مصروفات شحنه وإرساله إلى هذا المكان تكون من المصروفات التي أنفقت لتسليم المبيع لا لتسلمه فتكون على البائع لا على المشتري.

متصلة بأشجارها أو نباتات لم تفصل بعد عن الأرض فإن نفقات جنيها وقطفها تقع على المشتري باعتبارها من نفقات التسلم.[21]

الفرع الثالث: جزاء امتناع المشتري عن تسلم المبيع

إذا لم يقم المشتري بتسلم المبيع في الوقت المحدد لذلك جاز للبائع أن يطلب تنفيذ الالتزام بالتسلم تنفيذا عينيا وله أن يطلب الفسخ مع التعويض في الحالتين إذا كان له مقتضى، وفي سبيل إجبار المشتري على تنفيذ التزامه عينا أن يطلب من القضاء الحكم عليه بغرامة تهديدية عن كل يوم يمضي دون هذا التسلم،[22] وإذا أراد البائع التخلص من عبء المحافظة على المبيع عليه أن ينذر المشتري بتسلمه فإن امتنع كان له أن يودعه في مكان آخر على ذمة المشتري ونفقته بعد الحصول على ترخيص من القضاء فإن كان المبيع عقارا جاز للبائع أن يطلب وضعه تحت الحراسة القضائية على نفقة المشتري(المادة 271 ق مدني جزائري)، أما إذا كان من الأشياء سريعة التلف أو أن تكاليف حفظه وإيداعه وحراسته باهظة جاز للبائع أن يبيعه بالمزاد العلني بعد استئذان القضاء على أن يودع ثمنها بالخزينة العمومية.[23]

وللبائع أن يطلب بعد إعذار المشتري فسخ البيع لإخلال هذا الأخير بالتزامه بتسلم المبيع، وللقاضي سلطة تقديرية في الحكم بالفسخ أو إعطاء مهلة للمشتري لتسلم المبيع، وسواء طلب البائع التنفيذ العيني أو الفسخ فله في الحالتين طلب التعويض عما أصابه من ضرر جراء إخلال المشتري بالتزامه بالتسلم.[24]

---

[21] د/ محمد لبيب شنب ود/ محمد محمد أبو زيد، المرجع السابق، ص388.

[22] د/ عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 851.

[23] د/ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، المرجع السابق، ص 454.

[24] د/ محمد لبيب شنب ود/ محمد محمد أبو زيد، المرجع السابق، ص391.