المحاضرة الثانية: مدخل إلى عقد البيع

وضع المشرع الجزائري عقد البيع على رأس العقود المسماة في القانون المدني تماشيا مع المنطق الذي يعتبر البيع أهم العقود المسماة فهو أقدم العقود وأكثرها تداولها في الحياة اليومية.

وجاءت أحكام البيع في القانون المدني الجزائري في المواد(351-466) أي 117 مادة، حيث بدأ المشرع الجزائري بتعريف عقد البيع ثم ذكر مسألة عدم العلم الكافي بالمبيع ثم عرض أنواعا من البيوع تختلف من حيث مضموم التراضي، ثم انتقل المشرع إلى محل عقد البيع (المبيع والثمن) وما تعلق به من أحكام، ثم تطرق إلى التزامات البائع (نقل الملكية؛ التسليم؛ الضمان) فالتزامات المشتري (دفع الثمن؛ مصاريف العقد؛ تكاليف المبيع)، ليختتم المشرع الجزائري أحكام عقد البيع بالحديث عن أنواع خاصة من البيوع (بيع ملك الغير؛ بيع الحقوق المتنازع عليها؛ بيع التركة؛ البيع في مرض الموت؛ بيع النائب لنفسه).

وسنتطرق إلى جميع هذه المسائل وفق الترتيب الآتي:

أولا: مدخل إلى عقد البيع(- تعريف عقد البيع؛ - خصائص عقد البيع؛ - تمييز عقد البيع عن بعض العقود التي تلتبس به)،

ثانيا: أركان عقد البيع(- التراضي؛ - المحل والسبب؛ - الشكلية في عقد البيع)،

ثالثا: التزامات البائع(- نقل الملكية؛ - التسليم؛ - الضمان)،

رابعا: التزامات المشتري(- دفع الثمن؛ - تَسَلُّم المبيع؛ - مصاريف العقد وتكاليف المبيع)،

خامسا: أنواع خاضة من البيوع(- بيع ملك الغير؛ - بيع الحقوق المتنازع عليها؛ - بيع التركة؛ البيع في مرض الموت؛ - بيع النائب لنفسه).

أولا: مدخل إلى عقد البيع

نتناول تحت هذا العنوان تعريف عقد البيع؛ خصائص عقد البيع؛ تمييز عقد البيع عن بعض أنواع العقود التي تلتبس به.

1- تعريف عقد البيع: نص المشرع الجزائري على تعريف عقد البيع في المادة 351 من القانون المدني بأنه:(البيع عقد يلتزم البائع بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي).

ونلاحظ هنا بأن المشرع الجزائري عرف البيع من خلال أهم خصائصه وهي كون البيع عقدا يرد على الملكية ويرتب التزاما على عاتق البائع بنقل الملكية للمشتري في مقابل عوض هو الثمن النقدي الذي يدفعه المشتري.

2- خصائص عقد البيع: وضع شرّاح القانون المدني مجموعة من الخصائص يتميز بها عقد البيع وهي:

2-1- عقد يرتب التزاما بنقل الملكية:

2-2- عقد معاوضة:

2-3- عقد رضائي من حيث الأصل:

2-4- عقد ملزم الجانبين:

2-5- عقد محدد القيمة من حيث الأصل:

2-6- عقد نافذ حال حياة المتعاقدين:

2-7- عقد المقابل فيه نقدي:

3- تمييز عقد البيع عن بعض أنواع العقود التي تلتبس به: نتطرق هنا إلى التفرقة بين عقد البيع وطائفة من العقود قد تلتبس به أو تتقاطع معه.

3-1- البيع والإيجار: البيع عقد يرد على الملكية مقابل ثمن نقدي ويرتب حقا عينيا على المبيع لصالح المشتري، أما الإيجار فهو عقد يرد على المنفعة ويرتب حقا شخصيا للمستأجر في مواجهة المؤجر والذي بمقتضاه يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة معينة مقابل بدل إيجار معلوم. ورغم الفرق البيّن بينهما إلا أنهما يلتبسان ببعضهما في بعض الحالات أهمها صيغة البيع بالإيجار وحالة بيع الثمار والمنتجات التي يتم الحصول عليها من زراعة الأرض.

بالنسبة للمسألة الأولى التي نظمها المشرع الجزائري بالمرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 14-288 المؤرخ في 2014/10/15 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية، وقد نص المشرع في المادة 363 من القانون المدني باعتبار الإيجار المنهي بالبيع أو البيع بالإيجار عقد بيع الثمن فيه مقسط.

بالنسبة للحالة الثانية فهي اتفاق المالك مع الغير على تمكين الغير من ثمار الشيء أو منتجاته مقابل ثمن نقدي، فهل العقد بيع للثمار والمنتجات أم تأجير باعتبار الثمار والمنتجات منافع للشيء الأصلي. هنا نفرق بين احتمالين:

- الثمار(ما يتولد عن الشيء بصفة دورية دون أن تمس بأصل الشيء فتنقص منه بحيث يبقى الشيء على حاله)، وهنا يعتبر العقد بيعا إذا كان المقابل النقدي إجماليا أو كان العقد منصبا على جزء محدد من الثمار. أما إذا كان المقابل النقدي مستحقا بصفة دورية في فترات محددة ونفقات الزراعة على عاتق المشتري كان العقد إيجارا.

– المنتجات أو الحاصلات(فهي لا تتصف بالدورية ويؤدي تحصيلها إلى الإنقاص من أصل الشيء) هنا يعتبر العقد بيعا لأن من مقتضيات عقد الإيجار أن يرد المستأجر للمؤجر العين المؤجرة على حالها عند انتهاء العقد وهو ما لا يتوفر في بيع المنتجات.

3-2- البيع والمقاولة: المقاولة عقد يتعهد المقاول بموجبه أن يصنع شيئا أو يؤدي عملا مقابل أجر يؤديه له الطرف الآخر الذي يسمر رب العمل، ويلتبس البيع مع المقاولة على الرغم من اختلافهما في محل العقد من حيث الأصل، وذلك حين يلتزم المقاول بتقديم مادة الشيء والعمل معا مثل النجار وصانع الأثاث، والمعيار المرجح هو النظر في قيمة العمل والمادة المستعملة فإذا قدم المقاول (صانع الأثاث) المادة (الأخشاب والقماش) من عنده وعمل عليها ثم سلمها لرب العمل مقابل ثمن معلوم يدفع عند التسليم فإن العقد هنا يعتبر بيعا لأشياء مستقبلية، أما إذا كانت المواد مقدمة من رب العمل فالعقد مقاولة.

3-3- البيع والوكالة: الوكالة مثل المقاولة عقد يرد عى العمل، والأصل فيها التبرع خلاف البيع الذي يرد على الملكية ويكون معاوضة. ومقتضى الوكالة أن يقوم الوكيل بعمل باسم ولحساب الموكل (الأصيل). وتلتبس الوكالة بالبيع في بعض الحالات مثل تسليم تاجر الجملة بضاعة لتجار التجزئة لبيعها للزبائن بثمن محدد ومن ثم يتحاسبون مع تاجر الجملة مقابل هامش ربح. فهنا تكون الوكالة بعمولة حتى ولو كان ظاهرها أن تاجر الجملة قد باع البضاعة لتاجر التجزئة. أما إذا اتفق الطرفان على نقل الملكية لتاجر التجزئة أو سلمت له البضاعة فيبيعها بالسعر الذي يناسبه ثم يدفع لتاجر الجملة ثمن البضاعة الأصلي فالعقد هنا بيع.

3-4- البيع والهبة: الهبة تمليك بلا عوض فهي تختلف عن البيع في أنها من عقود التبرع والبيع من المعاوضات. البيع قد يلتبس مع الهبة حين تنعقد مقترنة بشرط يفرض على الموهوب له مقابلا معينا. ومناط التحقق هو قيمة المقابل المطلوب من الموهوب له إضافة لنية التبرع لدى الواهب؛ فإذا كان المقابل مساويا أو يفوق قيمة الشيء فالعقد بيع لا غبار عليه والعكس صحيح.

وقد يتخذ البيع ستارا للهبة، فيكون العقد الظاهر بيعا والعقد الخفي المستتر النافذ بين طرفيه هبة. وهو ما يقوم به الناس عادة للهروب من أحكام الميراث أو لإخفاء أموالهم عن الدائنين، وهنا يسري بين المتعاقدين العقد الحقيقي الخفي أما في مواجهة الغير والخلف الخاص والدائنين فيسري العقد الظاهر، وعلى من يدعي بالصورية إثباتها طبقا للحاكم المنصوص عليها في المادتين 198 و 199 من القانون المدني الجزائري.

3-5- البيع والوصية: الوصية تصرف بإرادة منفردة، وهي تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بلا عوض ويبقى للموصي صفة المالك حتى موته. وذلك خلاف البيع فهو عقد معاوضة نافذ حال حياة عاقديه حيث يرتب انتقال الملكية فور العقد من حيث الأصل. ولكن البيع يلتبس بالوصية حين يتخذ البيع ستارا للوصية تهربا من أحكام الوصية الآمرة لا سيما ما تعلق بالوصية لوارث أو بما جاوز الثلث للغير. وعند المنازعة في الأمر فإن القاضي يتحقق من كون التصرف وصية من خلال الظروف الملابسة والقرائن، ومنها القرينة القانونية التي نص عليها المشرع في المادة 777 من القانون المدني:(يعتبر التصرف وصية وتجري عليه أحكامها إذا تصرف شخص لأحد ورثته واستثنى لنفسه بطريقة ما حيازة الشيء المتصرف فيه والانتفاع به مدة حياته ما لم يكن هناك دليل يخالف ذلك).

3-6- البيع والمقايضة: متتضى عقد المقايضة مبادلة مال بمال ما عدا النقود، وهي تشترك مع البيع في كونها عقدا يرد على الملكية وتطبق عليها طبقا القانون الجزائري أحكام عقد البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعتها الخاصة، وعليه فالاختلاف بين البيع والمقايضة إنما يكمن في خاصية الثمن النقدي، لذك يلتبس البيع بالمقايضة حين يكون مقابل نقل الملكية شيئا يضاف إلى مبلغ مالي أو حين يكون المقابل أوراقا مالية أو سبائك ذهبية. ففي الحالة الأولى ننظر في قيمة المبيع مقارنة بحجم النقود المضاف للشيء المقابل، فإذا كان الجزء الغالب من المقابل للشيء المنقولة ملكيته هو النقود فالعقد بيع، وإذا كان الغالب هو قيمة الشيء المضاف للمقابل فالعقد مقايضة. أما في الحالة الثانية (حالة المقابل سبائك ذهبية أو أوراق مالية) فالقول الراجح يتجه إلى اعتبارها مقايضة.

وننتقل الآن إلى المحاضرة الثالثة والمتعلقة بأركان عقد البيع.