

## المحاضرة الرابعة: ثالثا: التزامات البائع

ورد النص على التزامات البائع في المواد (361-386) من القانون المدني الجزائري حيث بدأ المشرع بالالتزام الرئيس نقل الملكية (المواد 361-363) ثم بين أحكام الالتزام بالتسليم وما يعرض فيه من مسائل (المواد 364-370) وتطرق أخيرا للالتزام الثالث وهو الالتزام بالضمان (المواد 371-386).

**1- التزام البائع بنقل الملكية:** نقل الملكية هو أهم التزام يقع على عاتق البائع وهو الالتزام الرئيس الناتج عن عقد البيع. ونفرق في هذا الصدد بين نقل الملكية في المنقولات ونقل الملكية في العقارات.

**1-1- نقل الملكية في المنقولات:** إذا كان المبيع منقولاً معيناً بالذات مملوكاً للبائع تنتقل الملكية إلى المشتري بمجرد إبرام العقد (المادة 165 من القانون المدني). أما إذا كان المبيع منقولاً معيناً بالنوع فقط فإن الملكية لا تنتقل إلى المشتري إلا من وقت إفراز الشيء المبيع عن ما يماثله من أشياء من نوعه. فإذا لم يتم البائع بالإفراز فإن للمشتري أن يحصل على شيء من النوع ذاته على نفقة البائع بعد استئذان القاضي، كما له أن يطالب بفسخ عقد البيع والتعويض. (المادة 166 من القانون المدني).

- في بيع الجراف تنتقل الملكية بمجرد العقد مثل حالة المنقول المعين بذاته ويعتبر البيع جزافاً ولو كان تعيين الثمن موقوفاً على تحديد مقدار المبيع (المادة 362 من القانون المدني).

- تنتقل الملكية في بيع الأشياء المستقبلية عند تعيينها وفي الأشياء التي تصنع حينما يصنع منها ما يكفي لتعيينها.

**1-2- نقل الملكية في العقارات:** أشارت المادة 165 من القانون المدني إلى وجوب احترام إجراءات الشهر العقاري، ونصت المادة 793 من القانون المدني على أن الملكية العقارية لا تنتقل بالعقد لا بين المتعاقدين ولا في مواجهة الغير إلا من تاريخ الشهر العقاري.

والشهر العقاري هو مجموعة الإجراءات الرامية إلى تسجيل كل التصرفات الواردة على الملكية العقار بإيداع العقود والتصرفات والأحكام القضائية المتضمنة نقل الملكية العقارية على مستوى المحافظة العقارية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها.

حيث يجب على الموثق الذي أبرم أمامه عقد البيع العقاري أن يقوم أولاً بتسجيل العقد على مستوى الإدارة المكلفة بالضرائب طبقاً للأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، ودفع الرسوم المحددة قانوناً. ومن ثم يقوم الموثق بإيداع العقد لدى مصالح الحفظ العقاري المختصة إقليمياً طبقاً للأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري. وبعد إتمام إجراءات الشهر تنتقل الملكية من تاريخ الشهر وليس من تاريخ إبرام العقد ويسلم للمعني نسخة عن العقد الرسمي المشهر مع الدفتر العقاري حال وجوده.

2- التزام البائع بتسليم المبيع: هو الالتزام المتفرع عن الالتزام بنقل الملكية ويتطلب بذل العناية اللازمة في الحفاظ على المبيع حتى تسليمه (المادة 176 من القانون المدني)، كما يقتضي وضع المبيع تحت تصرف المشتري وضمان استلامه على الحالة التي كان عليها وقت التعاقد. (المادة 364 من القانون المدني).

2-1- كيف يعتبر البائع قد أدى التزامه بالتسليم؟ يكون ذلك بوضع المبيع تحت تصرف المشتري وإعلام المشتري بأن المبيع تحت تصرفه.

2-2- طريقة التسليم: تختلف حسب نوع المبيع، فالمنقول بحيازته والعقارات المبنية بتسلم مفاتيحها، والسيارة كذلك، وحقوق الملكية الفكرية بتسليم الوثائق المثبتة لها.

2-3- أنواع التسليم: نجد نوعين؛ التسليم الحقيقي ويقع حين يصبح المبيع في حوزة المشتري بعد أن كان في حيازة البائع. والنوع الثاني هو التسليم الحكمي حين يكون المشتري قبل العقد حائزا وبعد العقد يصير مالكا أو حين يبقى العقار في حيازة البائع بإذن من المشتري).

2-4- ظروف التسليم: نفرق هنا بين مكان وزمان ونفقات تسليم المبيع.

2-4-1- مكان تسليم المبيع: في المبيع المعين بذاته مكان التسليم هو مكان وجود المبيع وقت التعاقد، أما المبيع المعين بنوعه فيتم في موطن البائع، وفي حالة تصدير المبيع فإن التسليم يكون في موطن المشتري.

2-4-2- زمان تسليم المبيع: الأصل أن يتم التسليم فور إبرام العقد ما لم يتفق على التأجيل.

2-4-3- نفقات التسليم: كل النفقات اللازمة لوضع المبيع تحت تصرف المشتري يقع على عاتق البائع.

2-5- حكم تغير مقدار المبيع عند التسليم: نفرق بين حالتي النقص والزيادة؛

2-5-1- حالة النقص: البائع يتحمل مسؤولية النقص حسب العرف ويلتزم بإنقاص الثمن وإلا يفسخ العقد عليه، ويحق للمشتري طلب الإنقاص من الثمن ولكن ليس به الحق في طلب تكملة المبيع فإذا كان النقص جسيما أو امتنع البائع عن إنقاص الثمن جاز للمشتري طلب فسخ عقد البيع.

2-5-2- حالة الزيادة: إذا كان الثمن مقدرا جملة فلا رجوع على المشتري بشيء والزيادة له. أما إذا كان الثمن مقدرا على أساس الوحدة نفرق بين حالتين؛ حالة المبيع غير القابل للتجزئة أو المبيع الذي في تجزئته ضرر بالبائع حيث يبزم المشتري هنا بدفع ما يقابل الفارق ما لم تكن زيادة فاحشة. والحالة الثانية هي حالة المبيع القابل للتجزئة دون إضرار بالبائع حيث لا يلزم المشتري بأخذ القدر الزائد.

**2-5-3- سقوط الحق في طلب زيادة الثمن وإنقاصه:** حق المشتري في الإنقاص من الثمن لنقص في المبيع وحق البائع في طلب الزيادة في الثمن حال الزيادة في المبيع يسقط بالتقادم في حالة المبيع المعين بالذات بمرور سنة (1) واحدة من يوم التسليم، أما المبيع المعين بنوعه فإن التقادم يكون بمرور 15 سنة من التسليم بالنسبة للمشتري، أما بالنسبة للبائع فالتقادم في هذه الحالة يكون بمرور 10 سنوات من تاريخ العلم بالتغير في مقدار المبيع أو 15 سنة من تسليم المبيع.

**2-6- يحق البائع حبس الشيء المبيع عن المشتري والامتناع عن تسليمه إذا لم يتم المشتري بدفع ما هو مستحق عليه من ثمن (المواد 200/121 والمادة 390 من القانون المدني).**

**2-7- تبعة الهلاك:** نقصد به هلاك المبيع بعد إبرام عقد البيع لسبب أجنبي، على شرط أن يكون المبيع معيناً بالذات لأنه لا هلاك في المثليات.

وتبعة الهلاك مرتبطة بالتسليم، فإذا هلك المبيع قبل التسليم فإنه يقع على عاق البائع، أما لعد لتسليم فإن تبعة الهلاك تقع على المشتري. وتوجد حالات يهلك فيها المبيع قبل التسليم ومع ذلك يقع الهلاك على حساب المشتري وهي:

- حالة وجود اتفاق مسبق بين البائع والمشتري،
- إذا سبق إعدار المشتري بتسلم المبيع ولم يتم بتسلمه خلال أجل مقعول،
- إذا هلك المبيع تحت يد البائع وه وهو حابس له تطبيقاً لحق الحبس،
- في حالة الهلاك الجزئي يكون للمشتري فسخ عقد البيع إذا كان التف جسيماً لو طرأ قبل التعاقد لم أتم المشتري التعاقد، كما أن للمشتري أن يختار استيفاء المبيع مع إنقاص في الثمن.

**3- التزام البائع بالضمان:** يقصد بالالتزام بالضمان في عقد البيع أن يلتزم البائع بأن يتمتع المشتري بالمبيع وينتفع به دون أن يعارضه في ذلك بنفسه أو يكون سبباً في تعرض الغير للمشتري، وأن يكون المبيع مطابقاً للوصف غير مصاب بعيب يحول دون الانتفاع به على الوجه المخصص له. وتنفيذ هذا الالتزام يقتضي امتناع البائع عن التعرض الشخصي للمشتري والدفاع عنه في مواجهة تعرض الغير مع الالتزام بتعويض المشتري في حالة نزع المبيع من يده نتيجة استحقاق الغير المعترض للمبيع وحالة الهلاك الكلي للمبيع بسبب عيب خفي. وإضافة لذلك يمكن للبائع أن يتعهد للمشتري بضمان صلاحية المبيع للعمل لمدة معينة وأن يقدم له ضمانات إضافية أو يتفق معه على إنقاص الضمان أو زيادته أو إسقاطه.

وعليه نتطرق أولاً إلى ضمان التعرض سواء الشخصي أو الغير ثم نتطرق لضمان العيوب الخفية وصلاحيه المبيع للعمل مدة معينة.

**3-1-1- الالتزام بضمان التعرض:** ينقسم الالتزام بضمان التعرض إلى نوعين، ضمان التعرض الشخصي وضمان تعرض الغير.

**3-1-1-1- الالتزام بضمان التعرض الشخصي:** يقصد به امتناع البائع عن أي عمل مادي أو قانوني من

شأنه حرمان المشتري من الانتفاع بالمبيع كلياً أو جزئياً، وهو نوعان؛

- تعرض مادي: لا يستند فيه البائع على حق يدعيه (غصب المبيع)،

- تعرض قانوني: الاستناد إلى مركز قانوني أو إلى حق يدعي به.

ولا يعتبر تعرضاً مطالباً البائع بما يترتب له من حقوق بمقتضى عقد البيع مثل حق الحبس وامتياز البائع بثمن المبيع، وكذلك لا تعتبر المطالبة بحق الشفعة تعرضاً شخصياً.

من حق المشتري رد التعرض المادي بالقوة العمومية واللجوء إلى قواعد التنفيذ الجبري، أما التعرض القانوني فيدفعه المشتري بمقتضى قاعدة (من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض).

وحتى نكون أمام تعرض لا بد من حدوث التعرض فعلاً وأن يؤدي إلى حرمان المشتري من الانتفاع بالمبيع كلياً أو جزئياً وأن يقع هذا التعرض بعد البيع لا قبله.

ويتميز التعرض الشخصي بالخصائص التالية:

- عدم القابلية للتجزئة،

- التأييد،

- يلتزم به الخلف العام للبائع، ويستفيد منه الخلف العام والخلف الخاص للمشتري،

- يقع في كافة البيوع ولو كانت بيوعاً قضائية أو إدارية،

- بطلان شرط عدم ضمان التعرض الشخصي.

**3-1-2- الالتزام بضمان تعرض الغير (ضمان الاستحقاق):** مضمون هذا الالتزام هو تدخل البائع لدفع

تعرض الغير للمشتري فإذا نجح في دفع التعرض يكون قد نفذ التزامه تنفيذاً عينياً، أما إذا فشل في دفع التعرض التزم بدفع تعويض يختلف مقداره حسب الحالة وهنا يسمى بتعويض الاستحقاق.

**3-1-2-1- شروط التعرض الذي يضمنه البائع:**

- أن يكون تعرض الغير تعرضاً قانونياً وليس تعرضاً مادياً،

- أن يكون حق المعترض ثابتاً له وقت البيع أو آل إليه بعد البيع بفعل البائع،

- وقوع التعرض فعلا،

- أن لا يكون سبب التعرض ارتفاعا ظاهرا أو تكليفا أعلم البائع به المشتري.

**3-1-2-2-2-1-2-2-1-3** أحكام دفع البائع لتعرض الغير للمشتري: إذا حدث تعرض للمشتري أوجب القانون عليه تبليغ البائع بوقوع التعرض وقد يقوم بذلك أو لا يقوم به، ويجب على البائع إذا أبلغه المشتري أن يتدخل لرد التعرض وقد يتدخل أو لا يتدخل، وهو ما سنراه فيما يلي:

**3-1-2-2-1-2-2-1-3** حالة إخطار المشتري للبائع بوقوع التعرض: إذا قام المشتري بإخطار البائع بتعرض الغير فإن البائع إما أن يتدخل أو لا يتدخل؛

أ- إذا تدخل البائع: إما ينجح في رد التعرض فيكون قد نفذ التزامه وإما أن يفشل في رد التعرض ويتم نزع المبيع من يد المشتري فيلتزم البائع عندئذ بدفع التعويض المنصوص عليه في المادة 375 أو المادة 376 من القانون المدني حسب الأحوال.

ويكون تدخل البائع بالانضمام للمشتري في الخصومة القضائية الموجهة ضده، ويكون للمشتري الخيار بين البقاء في الدعوى إلى جانب البائع أو الانسحاب وترك البائع يواجه الادعاء وحده. والأفضل له عدم الانسحاب فإذا نزع المبيع من يده يحكم له القاضي بالتعويض في نفس الحكم الذي يفصل فيه للمعترض بحقه، ولا يجد نفسه مضطرا لرفع دعوى قضائية جديدة ضد البائع لمطالبته بالضمان.

ب- إذا لم يتدخل البائع: نفرق هنا بين حالات هي:

- نزع المبيع من يد المشتري؛ البائع ملزم بالتعويض ما لم يثبت غش المشتري أو خطأه الجسيم.

- تصالح المشتري مع الغير المعترض؛ البائع ملزم بالتعويض ما لم يثبت البائع أن المعترض لم يكن على حق في دعواه.

**3-1-2-2-2-1-2-2-1-3** حالة عدم إخطار المشتري للبائع بوقوع التعرض: إذا لم يقم المشتري بواجب إخطار البائع بوقوع التعرض وانتهى التعرض إلى نزع المبيع من يده، فإن البائع لا يعفى من الضمان إلا إذا أثبت أن تدخله في الخصومة كان سيؤدي إلى عدم استحقاق الغير.

**3-1-2-2-2-1-3** حالة خاصة: إذا تجنب المشتري نزع اليد الكلي أو الجزئي بأن دفع للمتعرض مبلغا من النقود أو أي أداء آخر، فإن البائع يتخلص من الضمان إذا رد للمشتري ما دفعه للمتعرض مع مصاريف الدعوى. وذلك على شرط أن يكون الاتفاق بين المشتري والمعترض قد تم قبل فصل القاضي للغير المعترض باستحقاق المبيع وصيرورة هذا الحكم نهائيا حائز لقوة الشيء المقضي فيه، لأنه لو تم

الاتفاق بعد حصول الغير المتعرض على حكم قضائي نهائي فإن البائع لا يعفى من الضمان ولا يكفيه أن يرد للمشتري ما دفعه للمتعرض.

**3-1-2-2-4- تعويض الاستحقاق:** تعويض الاستحقاق هو المبلغ الذي يدفعه البائع للمشتري حين نزع يد المشتري نتيجة تعرض الغير وفشل البائع في دفع التعرض أو التخلص من الضمان ، ونفرد في هذا الصدد بين حالتين، حالة الاستحقاق الكلي وحالة الاستحقاق الجزئي؛

أ- **حالة الاستحقاق الكلي:** إذا نزع المبيع من يد المشتري نزعا كلياً فإن على البائع دفع التعويض الذي ورد النص على عناصره في المادة 375 من القانون المدني وهي:

- قيمة المبيع وقت نزع اليد،

- قيمة الثمار التي ألزم المشتري بردها للمالك،

- المصاريف النافعة والمصاريف الكمالية إذا كان البائع سيء النية، أما المصروفات الضرورية فإنه يرجع بها على الشخص الذي استحق المبيع،

- مصروفات دعوى الضمان ودعوى الاستحقاق ما عدا ما كان يمكن توقيه لو أعلم البائع بالدعوى (دعوى الاستحقاق)،

- كل ما أصاب المشتري من خسارة وما فاتته من كسب،

كل ذلك ما لم يسلك المشتري طريق الفسخ أو الإبطال.

ب- **الاستحقاق الجزئي أو تكليف على المبيع:** طبقاً لما ورد في المادة 376 من القانون المدني الجزائري فإنه إذا بلغت الخسارة قدراً لو علمه المشتري ما أتم العقد فإن المشتري يحصل على التعويض المنصوص عليه في المادة 375 من القانون المدني مقابل أن يرد المبيع وما أفاده منه.

أما إذا كانت الخسارة عادية أو اختار المشتري استبقاء المبيع رغم ما أصابه من نقص نتيجة الاستحقاق، أي يكون تعويضاً عادياً.

**3-1-3- تعديل أحكام ضمان التعرض بالاتفاق:** طبقاً لما نصت عليه المادة 377 من القانون المدني

فإنه يمكن الاتفاق على زيادة الضمان بشرط تحديد وجه الزيادة، كما يجوز الاتفاق على إنقاص الضمان مع التأكيد على بطلان كل شرط بإنقاص الضمان إذا ثبت تعدد البائع إخفاء حق الغير. كما يمكن أن يسقط الطرفان ضمان التعرض مطلقاً إلا إذا كان نزع اليد ناشئاً عن فعل البائع فيبقى البائع ملتزماً بدفع قيمة المبيع للمشتري.

ويصح شرط إسقاط الضمان بصفة كلية في حالتين:

- علم المشتري بسبب الاستحقاق وقت التعاقد وقبل رغم ذلك شرط عدم الضمان ويقع عبء الإثبات هنا على البائع،

- أن يكون المشتري قد قبل الشراء على مسؤوليته.

### 3-2- ضمان العيوب الخفية وضمان الصفة وصلاحيه المبيع للعمل:

3-2-1- ضمان العيوب الخفية: العيب الخفي هو الآفة التي تصيب الشيء المبيع قبل التسليم وتؤدي إلى جعل المبيع غير قابل للانتفاع به كلياً أو جزئياً.

أ- شروط ضمان العيب الخفي (الشروط المطلوبة في العيب الموجود بالمبيع حتى يقوم الضمان):

- أن يكون العيب قديماً نشأ قبل التسليم،

- أن يكون العيب خفياً لم يكن يستطيع المشتري تمييزه بجهد الرجل العادي أو يكون البائع قد أكد للمشتري خلو المبيع من العيوب أو عن طريق الغش،

- أن يكون العيب غير معلوم للمشتري،

- أن يكون العيب مؤثراً ينقص من قيمة المبيع أو يحد من الانتفاع به حسب الغاية المقصودة من المبيع أو طبيعة الشيء.

ويضاف لهذه الشروط شرط يتعلق بالبائع هو أن لا يكون البائع قسائياً أو إدارياً.

ب- كيفية الحصول على ضمان العيوب الخفية:

- فحص المبيع وإخطار البائع بالعيوب،

- رفع دعوى الضمان خلال سنة من التسليم.

ج- أحكام ضمان العيوب الخفية: إذا اكتشف المشتري العيب وأخطر البائع وتوفرت الشروط المحددة قانوناً يتم التفرقة بين عدة حالات:

- حالة العيب الجسيم: المطالبة بالتعويض الكامل الوارد في المادة 375 من القانون المدني المتعلقة بتعويض الاستحقاق الكلي وذلك مقابل رد الشيء المبيع وما أفاده منه.

- حالة العيب غير الجسيم: طلب التعويض مع الاحتفاظ بالمبيع.

- حالة هلاك المبيع: تبقى دعوى ضمان العيب الخفي مستمرة ولو هلك المبيع لأي سبب كان، وهنا نفرق بين احتمالين، الهلاك بسبب العيب الخفي فيستحق المشتري الضمان الكامل، الهلاك بسبب أجنبي يحصل المشتري على تعويض الضرر الذي أصابه فقط.

د- الاتفاق على تعديل أحكام ضمان العيوب الخفية: هذا الاتفاق جائز طبقا للمادة 384 من القانون المدني الجزائري زيادة أو إنقاصا أو إسقاطا، إلا أنه يبطل كل شرط يسقط الضمان أو ينقصه إذا تعمد البائع إخفاء العيب في المبيع غشا منه.

3-2-2- ضمان وجود الصفة وصلاحية المبيع للعمل لمدة معينة: بالنسبة لضمان وجود صفة معينة في المبيع فإنه إذا تكفل البائع للمشتري توفر صفة معينة في المبيع ولم توجد هذه الصفة يقوم التزام البائع بالضمان.

أما ضمان صلاحية المبيع للعمل لمدة معينة فطبقا للمادة 386 من القانون المدني إذا ضمن البائع صلاحية المبيع للعمل لمدة معينة ثم ظهر خلل أثناء هذه المدة يجب على المشتري إخطار البائع خلال شهر من اكتشاف الخلل وعليه رفع دعواه خلال أجل 6 أشهر من تاريخ إخطار البائع إلا إذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك.

وننتقل الآن إلى تناول التزامات المشتري.