المحاضرة الخامسة: رابعا: التزامات المشتري

عقد البيع كما سبق بيانه عقد البيع عقد معاوضة، يرتب في ذمة المشتري التزامات تقابل التزامات البائع، والالتزام الرئيس للمشتري هو الوفاء بالثمن النقدي وهو يقابل التزام البائع بنقل الملكية وفق ما جاء في تعريف عقد البيع في المادة 351 من القانون المدني. وإضافة إلى الوفاء بالثمن يلتزم المشتري بمصروفات البيع وتكاليف المبيع. وهو ما نتناوله كالتالي:

1- الالتزام بدفع الثمن: يطرح التزام المشتري بدفع الثمن المسائل التالية:

1-1- محل الالتزام بدفع الثمن:

أ- الثمن المتفق عليه.

ب- المبلغ الذي تحكم به المحكمة على المشتري تكملة للثمن إلى أربع أخماس المثل في حالة الغبن في بيع العقار طبقا للمادة 358 من القانون المدني الجزائري.

ج- المبلغ الذي تحكم به المحكمة على المشتري لإعادة التوازن التعاقدي الذي اختل نتيجة وقوع البائع ضحية استغلال طبقا لأحكام المادة 90 من القانون المدني.

د- المبلغ الذي يلتزم به المشتري تكملة للثمن في حالة ظهور زيادة في قدر المبيع إذا كان الثمن مقدرا بحسب الوحدة.(الفقرة 2 من المادة 365 من القانون المدني الجزائري).

1-2- زمان ومكان الوفاء بالثمن:

أ- زمان الوفاء بالثمن هو الوقت الذي يقع فيه تسليم المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف.

ب- مكان تسليم الثمن يختلف حسب موعد استحقاق الثمن، فإذا كان الثمن مستحقا عند تسليم المبيع فإن الثمن يوفى به في المكان الذي يتم فيه تسليم المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف، أما الحالة التي لا يكون فيها الثمن مستحقا عند تسليم المبيع فإن الثمن يدفع في موطن المشتري وقت استحقاق الثمن.

1-3- حق المشتري في حبس الثمن: يحق للمشتري أن يحبس الثمن عن البائع طبقا للفقرة 2 من المادة 388 من القانون المدني الجزائري في الحالات التالية:

- إذا تعرض الغير للمشتري تعرضا قانونيا،
- إذا خيف على المبيع أن ينزع من يد المشتري،
- اكتشاف المشتري عيبا في المبيع.

إضافة إلى ما تقتضيه القواعد لاعامة في نظرية العقد التي تتيح للمشتري حبس الثمن إذا لم يوف المبيع بأحد التزاماته لا سيما الالتزام بنقل الملكية والتسليم إذا لم يقع الاتفاق على تعجيل الثمن وتأجيل التسليم.

ويسقط حق المشتري في حبس الثمن إذا زال سبب هذا الحق، أو تنازل المشتري عن هذا الحق صراحة أو ضمنا، أو قدم البائع ضمانات كافية لتأمين ما قد يترتب من تعويضات نتيجة التعرض والاستحقاق أو العيب الخفي.

1-4- جزاء الإخلال بالالتزام بدفع الثمن:

أ- حق البائع في التنفيذ العيني الجبري على أموال المشتري مع حق امتياز ممنوح قانونا للبائع في التقدم على سائر دائني المشتري في حالة الحجز على المبيع وبيعه في المزاد العلني، حيث يستوفي حقه قبل بقية الدائنين ولو كانوا مرتهنين.

ب- طلب فسخ عقد البيع، والأصل فيه أنه فسخ قضائي يخضع للسلطة التقديرية للقاضي، ما عدا الحالة الخاصة المنصوص عليها في المادة 392 من القانون المدني بخصوص بيع العروض وغيرها من المنقولات إذا عُيِّنَ أجل لدفع الثمن وتسلم المبيع ولم يتم دفع الثمن في الأجل المحدد اعتبر البيع مفسوخا وجوبا لصالح البائع ودون سابق إنذار ما لم يوجد اتفاق مخالف.

ج- حق البائع في حبس المبيع، طبقا للمادة 390 من القانون المدني، وذلك إذا كان الثمن مستحقا قبل التسليم ولم يوف به المشتري، أو كان ثمنا مؤجلا ولكن سقط حق المشتري في الأجل بإحدى الأسباب المذكورة في المادة 211 من القانون المدني.

ويسقط حق البائع في حبس المبيع إذا زال سبب الحبس، أو تنازل البائع عن حق الحبس صراحة أو ضمنا، وكذلك إذا خرج المبيع من حيازة البائع بإرادته.

2- الالتزام بمصروفات البيع وتكاليف المبيع: مصروفات البيع هي تكاليف إبرام العقد وما ارتبط به من مبالغ مثل أتعاب الموثق وحقوق التسجيل والطابع والشهر العقاري، كل ذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف. أما تكاليف المبيع فهي المصاريف التي ترتبط بصفة مالك الشيء مثل الضرائب ومصروفات جني الثمار..الخ، ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف.

3- الالتزام بتسلم المبيع:

3-1- مضمونه: يلتزم المشتري أن يبادر إلى التسلم بالاستيلاء الفعلي على المبيع دون تأخير بمكان وجوده وقت العقد بمجرد علمه بوضع المبيع تحت تصرفه ما لم يوجد اتفاق أو عرف مخالف حول زمان ومكان التسلم. وتختلف طريقة التسلم حسب طبيعة المبيع.

3-2- زمان ومكان التسلم: ما لم يوجد اتفاق بين الطرفين على زمان ومكان التسلم ولم يوجد عرف بذلك، فإن الأصل هو أن يكون زمان ومكان تسلم المبيع هو نفسه زمان ومكان تسليم المبيع من طرف البائع.

3-3- نفقات تسلم المبيع: تشمل المصروفات اللازمة لنقل المبيع من مكان تسلمه ومصروفات شحن المبيع وتفريغه في ميناء الوصول والرسوم الجمركية، وذلك حين يكون التسليم في مكان التصدير قبل الشحن، أما إذا كان المبيع واجب التسليم في مكان الوصول فإن المصروفات على البائع، كل ذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك.

3-4- جزاء إخلال المشتري بالتزامه بالتسلم: إذا لم يتسلم المشتري الشيء المبيع حسب الاتفاق أو العرف أو نص القانون رغم علمه بوضعه تحت تصرفه، جاز للبائع بعد إعذار المشتري بالتسلم أن يقوم بطلب إلزام المشتري بالتسلم وتنفيذ التزامه تنفيذا عينيا وللبائع أن يلجأ للغرامة التهديدية، وإذا كان الشيء المبيع من المواد سريعة التلف أو من الأشياء التي يتطلب الحفاظ عليها تكاليف باهضة في حفظها جاز للبائع بعد استئذان القاضي أن يبيعها بالمزاد العلني مع إيداع الثمن خزينة المحكمة.

كما باستطاعة البائع بعد إعذار المشتري بالتسلم أن يطلب من القاضي فسخ البيع ويكون هنا فسخا قضائيا يستعمل فيه القاضي سلطته التقديرية فله أن يمنح المشتري مهلة كما له أن يقضي بالفسخ إذا وجد الطلب مبررا.

وفي جميع الحالات للبائع أن يطلب التعويض عن الضرر الذي قد يصيبه جراؤ تخلف المشتري عن تنفيذ التزامه بالتسلم.