

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم: القانون الخاص
المرجع: رقم 04

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

أحكام الالتزام بالتسليم في عقد البيع

ميدان الحقوق و العلوم السياسية
التخصص: القانون الخاص
الشعبة: الحقوق
من إعداد الطالب(ة):
تحت إشراف الأستاذ(ة):
طمار ذهيبة.....
بن طرية معمر....

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة)..... بن عديدة نبيل..... رئيسا
الأستاذ(ة)..... بن طرية معمر..... مشرفا مقرر
الأستاذ(ة)..... زواتين خالد..... مناقشا

السنة الجامعية: 2019/2018

نوقشت يوم: 03 / 07 / 2019

إهداء

إلى ينبوع العطاء الذي زرع في نفسي.....
الطموح و المثابرة والذي العزيز رحمه الله.....
و إلى نبع الحنان أمي الغالية

إلى من يتحملون في عيونهم ذكريات طفولتي و شبابي إخوتي.....
وإلى من ضاقت السطور من ذكرهم فوسعهم قلبي أصدقائي.....
إلى كل من دعا لي بالنجاح و التوفيق.....

طمار ذهبية

كلمة شكر

بعد انجاز هذا البحث ، فإني لأحمد الله سبحانه و تعالى –من قبل و من بعد- على أن وفقني لإتمام هذه المذكرة .

إن واجب الاعتراف بالفضل يقتضي أن أتوجه بخالص الشكر و عميق التقدير للأستاذ الدكتور "بن طرية معمر " المشرف على هذا البحث، فجزاه الله عنا خير الجزاء.

هذا و لا يفوقني أن أوجه أسمى آيات الاعتراف و التقدير لكل من قدم يد المساعدة لإنجاز هذا العمل.

قائمة المختصرات

ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

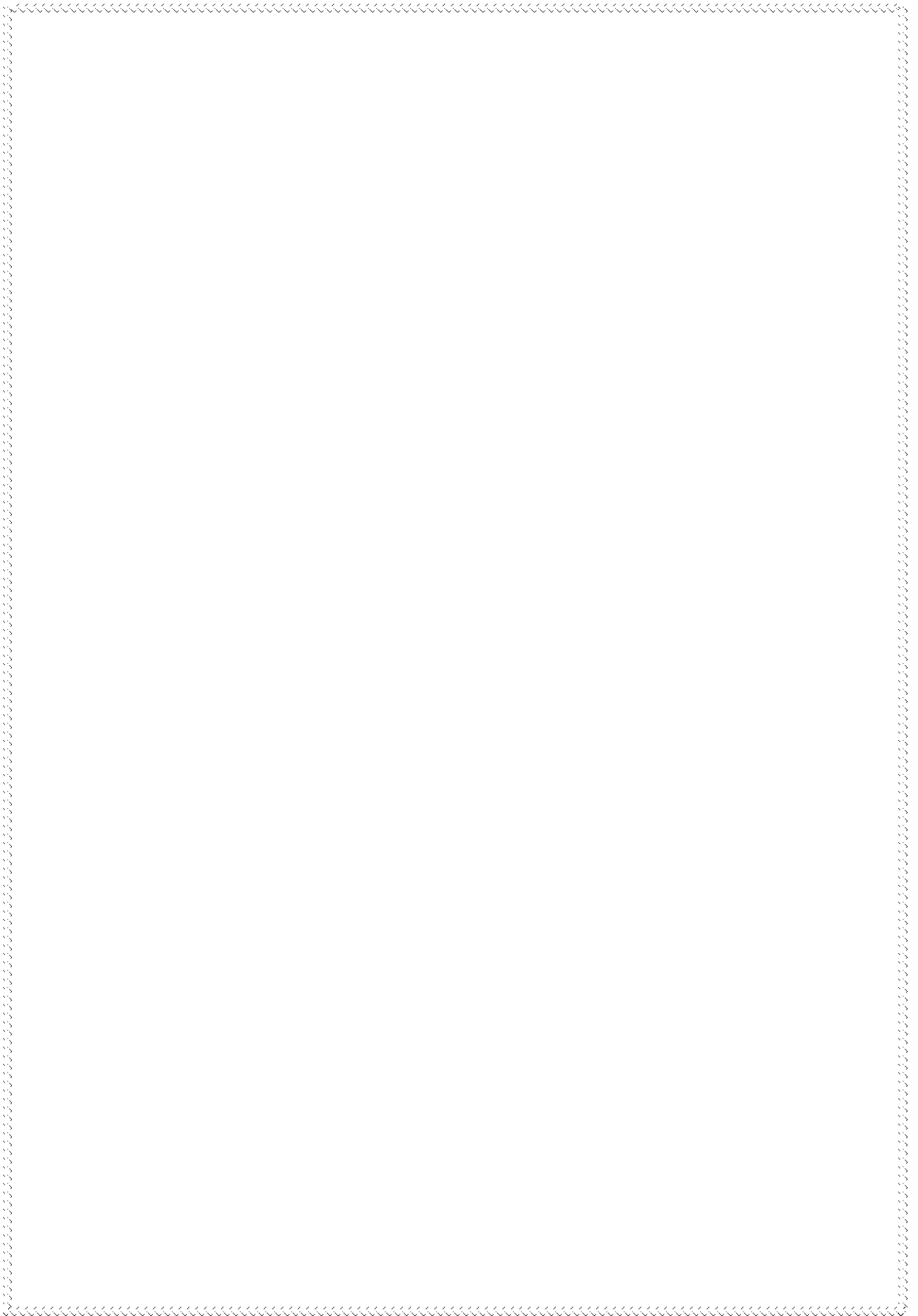
ق.م.د.ج: القانون المدني الجزائري

ص: الصفحة

ط: طبعة

د.ط: دون طبعة

د.س.ن: دون سنة النشر



مقدمة

يعد عقد البيع من أهم العقود المسماة و أوسعها انتشارا على الإطلاق، و لم يسبقه في القديم إلا عقد المقايضة، لذا يعبر الفقهاء بقولهم بأن "البيع من أهم العقود و أخطرها في حياة الأفراد و الأمم باعتبارها الوسيلة المألوفة لتبادل الأموال بعد انحصارها على المقايضة".

و مع مرور الزمن سرعان ما ظهر عيب في المقايضة و ذلك بتطور الصناعة و التجارة و تفاوت حاجات الناس مما أدى إلى ظهور عقد البيع، و على هذا الأساس أصبح البيع عماد الحياة الاقتصادية و الاجتماعية و أساس المعاملات اليومية بين الأفراد.

ويعتبر عقد البيع عقد رضائي ، و من العقود الملزمة لجانبين لأنه ينشأ من لحظة التعاقد و قد حظي عقد البيع باهتمام القوانين منها القانون المدني الجزائري حيث عرفت المادة 351 من القانون المدني الجزائري عقد البيع على أنه " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي " و يتضح من هذا التعريف أن التصرف القانوني حتى يمكن تكييفه بأنه عقد بيع لابد من عقد البيع أن ينشئ التزاما في ذمة البائع بنقل ملكية شيء أو حق مالي آخر للمشتري، و أن الثمن الذي يلتزم به المشتري كمقابل لنقل الملكية يجب أن يكون ثمنا نقديا ، فمثلا إذا كان المقابل الذي يلتزم به المشتري شيئا آخر غير النقود فالتصرف يعد مقايضة و عليه فالمشتري لا تكون له سلطة المالك إلا إذا تم الالتزام بالتسليم و هذا يعتبر جوهر عقد البيع.

و الالتزام بالتسليم من بين أبرز الالتزامات الناشئة عن عقد البيع حيث نصت عليه المادة 167 من القانون المدني الجزائري على أنه "الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء و المحافظة عليه حتى التسليم".¹

و تنفيذ الالتزام بالتسليم قد لا يتم فور العقد بل يتأخر إلى ما بعد إبرامه و هو مسألة كثيرة الوقوع في الحياة العملية مما يؤدي إبقاء العقد في الحياة القانونية مدة من الزمن قد تطول و قد تقصر إلى أن ينتهي سواء بالتنفيذ أو الفسخ، و الالتزام بالتسليم قد يكون أثرا من آثار العقد و واحدا من موجباته كما هو الحال في عقدي البيع و الإيجار ، و هذا الالتزام يقترن به أيضا الالتزام بالمحافظة على المبيع إلى أن يسلمه إلى المشتري ، و يعتبر الالتزام بالتسليم المبيع التزاما بتحقيق نتيجة بينما الالتزام بالمحافظة عليه يعتبر التزاما ببذل عناية، و من هنا يمكننا

¹ - المادة 167 من الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 20 رمضان 1395، الموافق ل26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر، ع78 المؤرخ في 30/09/1975 المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007.

القول أن الالتزام بالمحافظة يحتوي على عنصرين، يشمل أولهما في واجب البائع من الامتناع عن كل تصرف من شأنه إحداث التغيير في الشيء المباع أو الإضرار به و ثانيهما يتمثل في واجب القيام بكل الأعمال الضرورية لصيانة الشيء المباع و المحافظة عليه إلى حين تسليمه للمشتري، كما هو كذلك بتحقيق نتيجة، إذ أن لا يبرأ من التزامه، إلا بتسليم مبيع مطابق لما اتفق عليه في العقد، في الزمان وبالمكان المحددين لذلك. و يترتب عن ذلك أنه في حالة عدم التسليم أو تسليم مبيع معيب أو غير مطابق يكفي أن يقوم المشتري بإثبات إخلال البائع بالتزامه.

و مسألة التسليم في عقد البيع لها أهميتها القصوى و هذا ما دفعنا للبحث في هذا الموضوع و بيان أحكام الالتزام بالتسليم في عقد البيع.

و تأسيساً على ما سبق ذكره يمكن طرح الإشكالية التالية:

ما هو مضمون الالتزام بالتسليم؟ و ما هو جزاء المترتب عن الإخلال بالالتزام بالتسليم؟

و لمعالجة الإشكالية المطروحة اعتمدنا المنهج التحليلي، من خلال تحليلنا لنصوص قانونية التي تخص موضوع بحثنا.

أما فيما يخص الخطة المعتمدة و تحقيق الأهداف المرجوة من البحث، وفي سبيل الإلمام بجميع العناصر الموضوع، قسمت الدراسة إلى فصلين يخصص الأول لبيان ماهية الالتزام بالتسليم، تظهر هذه الماهية من خلال تعريفه، بيان أهميته، وأنواع التسليم و ظروف التسليم في المبحث الأول، و موضوع الالتزام بالتسليم من حيث الالتزام بتسليم مبيع مطابق و بيان كيفية الالتزام بتسليم ملحقات المبيع و الإعلام به في المبحث الثاني.

و حتى تكتمل الدراسة، سيكون الفصل الثاني محلاً لدراسة أحكام الإخلال بالالتزام بالتسليم و ذلك ببيان إخلال بالالتزام بالتسليم في المبحث الأول و جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم في المبحث الثاني.

يعتبر الالتزام بالتسليم

:

ثاني التزام الذي يقع على عاتق البائع حتى يتمكن هذا الأخير من الانتفاع به و مباشرة كافة السلطات التي حولها له القانون على الشيء المبيع. إذ لا فائدة من التزام البائع بنقل الملكية إلى المشتري إذا لم يتضمن هذا النقل تسليم المبيع.

وبناء على هذا قسمنا الفصل إلى مبحثين فسنستعرض في المبحث الأول ماهية التزام بالتسليم في عقد البيع، وفي المبحث الثاني فخصصناه لموضوع الالتزام بالتسليم في عقد البيع.

:

نعني بماهية التسليم تعريفه و أهميته كما نعني به طرق التسليم، وزمان و مكان تنفيذه و نفقاته ويلتزم البائع بصفته مدينا بهذا الالتزام بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع به دون عائق و لو يتسلمه تسليما ماديا، و ليس للتسليم شكل خاص يتم به و إنما يتمشى و طبيعة الشيء المبيع و ذلك طبقا لأحكام نص المادة 367 من التقنين المدني الجزائري و يجب أن يتم تنفيذ تسليم المبيع في الزمان و المكان المتفق عليها في العقد أو الذي يحددهما العرف ، و إلا وجب تطبيق القواعد العامة في ذلك.

كما أن القاعدة أن نفقات التسليم تكون على عاتق البائع باعتباره المدين بتنفيذ الالتزام بالتسليم ما لم يوجد اتفاق مخالف لذلك. وسوف نتناول في هذا المبحث ماهية الالتزام بالتسليم في المطلبين، و سنتطرق إلى مفهوم الالتزام بالتسليم في عقد البيع في المطلب الأول، وفي المطلب الثاني ظروف و حيثيات التسليم في عقد البيع.

:

التزام البائع بتسليم المبيع يعد من مقتضيات عقد البيع ، بل محور أحكامه التي تترتب بمجرد العقد ولو لم يتم النص عليه لكون أن عقد البيع لا يكون مرتبا لأثره الناقل للملكية إلا إذا تم تسليم المبيع .

:

عرفت المادة 1/367 من القانون المدني الالتزام بالتسليم حيث ورد فيها ما يلي : "يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع به دون عائق ، و لو لم يتسلمه تسليما ماديا مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك. وقد يتم التسليم بمجرد

التراضي الطرفين إذا كان المبيع موجودا تحت يد المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر لا علاقة له بالملكية.¹

و يتضح من نص المادة أن تسليم المبيع يتكون من عنصرين:

- وضع الشيء المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع به دون مانع ، و من أمثلة الموانع التي تعيق حيازة المشتري و الانتفاع به (الشيء) وجوده في حيازة الغير الذي يدعي حقا عليه أو يمانع من تسليمه ، و كذلك عدم إخلاء البائع من العين المبيعة و الاستمرار في سكنها أو زراعتها.

- إعلام البائع للمشتري بان المبيع قد وضع تحت تصرفه ولا يلزم لهذا الإعلام شكل خاص.

ولا يلزم هو يتم بكافة الطرق لكن لا يكفي مجرد علم المشتري بأن المبيع قد أصبح تحت تصرفه بل يجب أن يكون هذا العلم ناتجا عن إخطار البائع له، و إذا توافر هذان العنصران فإن البائع قد نفذ التزامه بالتسليم و لو لم يكن المشتري قد حاز المبيع حيازة مادية أو فعلية.

:

أهمية التسليم كالتزام يقع على البائع في أمور أربعة: **أولا** أن المشتري يصبح منذ عملية التسليم قادرا على الانتفاع الكامل بالشيء المبيع ، و من ثم يكون المشتري قد حقق الغاية من الشراء ، **ثانيا** أن التسليم يقوم بدور كبير و خطير في نفس الوقت بالنسبة لاستقرار ملكية الأشياء المعينة بذاتها للمشتري الذي تم تسليمها له و من ثم يصبح محصنا من قاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز ، و على وجه الخصوص إذا تصرف البائع بالشيء نفسه إلى مشتر آخر حسن النية فالتسليم يمنع المشتري الثاني من المطالبة بالشيء المبيع ، و إن كان له أن يرجع على البائع بالتعويض على أساس إخلال البائع بالتزامه تجاهه، و **ثالثا** من المعروف في الأشياء المعينة بنوعها ، إن ملكيتها لا تنتقل إلا بفرزها ، و فرز المبيع يتم عادة عند التسليم ، في هذه الحالة تمتزج عملية التسليم بنقل الملكية للحق ، حتى تبدو أنها السبب لانتقال الملكية، أما **رابعا** فالتسليم في القانون الروماني و القانون الفرنسي كان يعتبر شرطا أساسيا لانتقال الملكية فيهما ، فإذا لم يتم التسليم للشيء المبيع إلى المشتري ، فإن الملكية لم تنتقل إليه ، بينما في القوانين الحديثة فقد أصبح التسليم مجرد أثرا على عقد البيع وله دور في نقل الملكية.

¹ - حوحو يمينية ، عقد البيع في القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر ، دار البيضاء، الطبعة الأولى، سنة 2016 ص122.

:

تنص المادة 367 من التقنين المدني الجزائري على ما يلي: "..... و يحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع ن و قد تم التسليم بمجرد تراضي الطرفين على المبيع إذا كان المبيع موجودا يد المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر لا علاقة له بالملكية."

و يتضح من نص المادة من التقنين المدني الجزائري أن المشرع تطرق إلى نوعين من التسليم و هما التسليم القانوني (الفعلي) و التسليم الحكمي ، و يحصل التسليم في كلتا الحالتين على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء.

: ()

وقد نصت عليه المادة 367 ق.م.ج المذكورة سابقا و يقع بتوافر عناصر التسليم التي سبق و إن حددت وهي:

-وضع المبيع تحت تصرف المشتري.

-إعلام البائع المشتري بوضع المبيع تحت تصرفه .

ويبقى في التسليم الفعلي أن نذكر بعض تطبيقات تبين كيف يكون وضع المبيع تحت تصرف المشتري ، فإذا كان المبيع عقارا فان وضعه تحت تصرف المشتري يكون أولا بالتخلي البائع عنه فإذا كان دارا يسكنها البائع وجب عليه إخلائها و إخراج كل ماله من¹

أثاث فيها، فلا بد إذن من إخلاء العقار أولا ثم بعد ذلك تمكين المشتري من الاستيلاء عليه.

و إذا كان المبيع منقولاً فإن وضعه تحت تصرف المشتري يكون عادة بمناولته إياه يدا بيد وإذا كان المبيع حقا غير مادي كحق المرور فإنه يوضع تحت تصرف المشتري بتسليم سند سابق ، أو بالترخيص للمشتري على استعمال الحق مع تمكينه من ذلك بإزالة² ما قد يحول بينه

¹- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء الرابع، البيع و المقايضة، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، سنة 2000، ص592،590.

²- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق، ص592.

²- سمير عبد السيد تناغو ، عقد البيع، النشر مكتبة الوفاء القانونية ، الإسكندرية، الطبعة الأولى، سنة 2009، ص221.

و بين حق المرور ، إما إذا كان حقا شخصيا (حوالة حق مثلا) عندئذ يوضع الحق تحت تصرف المحال له ، و تسليمه سند الحق لتمكينه من استعماله في مواجهة المحال عليه .

:

فهو يختلف عن التسليم الفعلي في أنه ليس عملا ماديا و لكن تصرف قانوني ، فهو يتم بالتراضي بين البائع و المشتري على حدوث التسليم مع عدم تغيير أي شيء في الأوضاع المادية أو حيازة الشيء المبيع. و يتم ذلك في صورة من صورتين الأولى هي أن يكون الشيء موجودا من قبل في حيازة المشتري باعتباره مستأجرا أو مستعيرا أو مودعا لديه أو مرتهنا رهنا حيازيا، ثم يتفق بعد ذلك على بقاء الشيء في حيازة المشتري بصفته مالكا له. فلا يحدث التغير في الحيازة المادية، و لكن يحدث تغيير فقط في نية الحائز و في سبب الحيازة و في الحق الذي اكتسبه على الشيء فهو أصبح مملوكا له.¹

أما الصورة الثانية وهي صورة البائع الذي يظل حائزا للمبيع بعد البيع على سبيل الإيجار أو العارية أو الانتفاع أو الرهن أو الوديعة فتتغير صفة حيازته من حائز لحساب نفسه إلى حائز لحساب المشتري ، و يسمى هذا *constitut possessorie*.²

وفي حالتين يعتبر التسليم قد تم للمشتري بمجرد العقد.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد نص عليه في المادة **2/367** من القانون المدني الجزائري و التي تنص على أنه "وقد يتم التسليم بمجرد تراضي الطرفين على البيع ، إذا كان المبيع موجودا تحت يد المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر لا علاقة له بالملكية".

وفي حالتين يعتبر التسليم قد تم للمشتري بمجرد العقد.³

¹ - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق ، ص.221

² - محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص

.111

:

و إذا كان التسليم يتحقق بتوافر عناصره ، و بأي من الطرق السابق بيانها إلا أنه يلزم أن يتم في المكان و الزمان المعينين مع دفع ما يلزم من نفقات و على ذلك يقصد بظروف التسليم ، المكان و الزمان المعينين لتسليم المبيع ، و كذلك تحديد الملتمزم بنفقات هذا التسليم.

:

وفقا للقواعد العامة في الالتزامات فان التسليم يجب أن يتم فور العقد أي بمجرد تمام البيع، فالمادة 281 من القانون المدني الجزائري تنص بأنه (يجب أن يتم الوفاء فور ترتيب الالتزام نهائيا في ذمة المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك).

و يتبين من نص الفقرة الأولى من المادة 281 أن التسليم يجب بمجرد انعقاد عقد البيع هذا إذا لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك أو نص قانوني ، فحينئذ يجب تطبيق الاتفاق أو إذا وجد عرف يقضي بميعاد معين لتسليم المبيع و هذا يكثر في البيوع التجارية.¹

فإذا كان المبيع يجب تصديره إلى المشتري في مكان غير المكان الذي هو فيه ، كبضائع يشحنها البائع للمشتري ، فان القواعد العامة التي قدمناها كانت تقضي بان يكون التسليم في مكان محطة الشحن لأنها مركز أعمال البائع المدين بالتسليم ، فيتم التسليم في هذا المكان وفي وقت الشحن ، وفي هذا الوقت أيضا يتم إفراز المبيع إذا كان في الأصل شيئا غير معين إلا بنوعه ، فتنتقل الملكية إلى المشتري و تكون تبعة الهلاك عليه في الطريق. ونرى من ذلك أن واقعة الشحن هذه كانت للقواعد العامة ، تحدد وقت إفراز المبيع ووقت التسليم و مكانه ومبدأ انتقال تبعة الهلاك إلى المشتري

ومن هنا يجب التمييز بين الشيء المعين بالذات و الشيء المعين بنوعه . فإن كان المبيع المصدر منقولاً معيناً بالذات ، انتقلت ملكيته إلى المشتري بمجرد البيع وكان زمان التسليم عند التفريغ وفي محطة الوصول ، و كانت تبعة هلاكه على البائع قبل التسليم ، فيكون خطر الهلاك في الطريق على البائع لا على المشتري ، أما إذا كان المبيع شيئاً معيناً بنوعه و يغلب أن تكون بضاعة يصدرها تاجر إلى تاجر آخر ، فإن ملكية البضاعة لا تنتقل إلا بالإفراز و الإفراز يتم عند التسليم. و زمان التسليم يكون في هذه الحالة أيضا وقت التفريغ و مكانه محطة الوصول. فتنتقل الملكية إذن عند التفريغ ، ولعل كان خطر هلاك المبيع التي تخرج من مخزن

¹ - خليل أحمد حسن قداد ، المرجع السابق، ص140.

البائع في الطريق على من يملكها ، فان تبعة الهلاك تكون على البائع إذن هو المالك إلى أن تصل البضائع محطة التفريغ.¹

:

طبقا للقواعد العامة فان مكان التسليم هو مكان الذي يوجد فيه المبيع وقت العقد ، إذا كان المبيع معيناً بذاته ، أما إذا كان معيناً بنوعه فيتم التسليم في موطن البائع إلا إذا وجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك ، إذ تنص المادة 282 ق.م.ج على أنه " إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك . أما الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء أو في المكان الذي يوجد فيه مركز مؤسسته إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه المؤسسة".

و قد سبقت الإشارة إلى المادة 368 من القانون المدني الجزائري التي جاء فيها أن مكان التسليم في حالة الاتفاق على أن يقوم البائع بتصدير المبيع إلى المشتري إنما هو المكان الذي اتفق على إرسال المبيع إليه، فإذا اتفق المشتري مع البائع على أن يقوم هذا الأخير بتصدير المبيع إلى وهران فتكون وهران هي مكان التسليم .

و عليه نستنتج أن المشرع حدد مكان التسليم و الذي يجب على البائع التقيد به و هذا ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك ، أي أن قاعدة تحديد مكان التسليم ليست من النظام العام فيجوز الاتفاق على مخالفتها.²

:

تعود نفقات الوفاء على المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك هذا ما جاءت به المادة 283 من القانون المدني الجزائري ومنه نفقات التسليم تقع على عاتق المدين، و المدين بالتسليم هو البائع و من ثم نفقات التسليم يتحملها البائع إلى أن يتم التسليم و يدخل ضمن هذه النفقات مصروفات الوزن و المقاس، و الكيل ، و العد ، إذا كان المبيع شيئاً معيناً بنوعه و لا يفرز إلا بأخذ الطرق السالفة الذكر ، و كذلك مصروفات حزم المبيع و نقله إلى مكان التسليم و

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق ، ص 601.

² - محمد حسنين، المرجع السابق، ص 111-112.

² - خليل أحمد حسن ققادة ، المرجع السابق، ص 140.

كذلك تدخل ضمن النفقات الرسوم الجمركية و خاصة في الأشياء المصدرة هذا الأصل ولكن إذا وجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك، وجب عمل الاتفاق قبل أعمال نص المادة 283.¹

أما نفقات تسلم المبيع فهي على عاتق المشتري (المادة 395 ق.م.ج) و التي تنص على أن نفقات تسلم المبيع تكون على عاتق المشتري ما لم يوجد عرف أو اتفاق يقضي بغير ذلك و من ثم لا يلزم البائع بالمصاريف اللازمة لنقل المبيع من مكان التسليم إلى مكان آخر ، مع ملاحظة حكم المادة 368 مدني جزائري التي تنص على انه إذا وجب تصدير المبيع إلى المشتري فلا يتم التسليم إلا إذا وصل إليه م لم يوجد اتفاق يخلف ذلك . فالنسبة للمنقول واجب التصدير ،التسليم في هذه الحالة لا يتم إلا بوصول المبيع إلى المشتري و منى ذلك أن نفقات الشحن على عاتق البائع إذ أنها من نفقات التسليم.²

:

يلتزم البائع بان يسلم للمشتري الشيء بصفاته ومقداره المتفق عليه في العقد ، كما يفرض هذا الالتزام على عاتق البائع ، و لمصلحة المشتري ، واجب تسليم مبيع مطابق . إذ هذا الأخير يدفع الثمن في سبيل الحصول على هذه المنتجات للانتفاع بها و إشباع حاجاته و أغراضه الخاصة، وهو لن يتمكن من استعمال هذه المنتجات الاستعمال الأمثل أو الانتفاع بها على وجه الأكمل ، وتجنب إضرارها، إلا إذا كانت مطابقة للشروط و المواصفات أو الغرض الذي تم التعاقد عليها من أجله. ومصطلح المطابقة له عدة مفاهيم فنعني به مطابقة المنتج أو الخدمة لقواعد أمره ، وهذا ما ورد في قوانين الاستهلاك ، و أخيرا يراد به مطابقة المبيع لما اتفق عليه المتعاقدين وأن يفى هذا المبيع للغرض المقصود من التعاقد .

التزام البائع بتسليم مبيع مطابق لما اتفق عليه مع المشتري في العقد، هو التزام عام في

المبيع أي كانت صفة أطرافه، سواء كانوا مهنيين أو أشخاص عاديين. و تعتبر المطابقة عنصرا أساسيا يجب على البائع احترامه عند تنفيذ التزامه بالتسليم ، مع ضرورة تسليم المبيع بملحقاته الضرورية و إلا اعتبر التسليم ناقصا ، فالملحقات هي شيء مستقل عن الأصل و غير متولد عنه لكن أعد بصفة دائمة ليكون تابعا للأصل و ملحقا به.

² - خليل أحمد حسن قعادة ، المرجع السابق، ص140.

ومنه سندرس في المبحث الالتزام بتسليم مبيع مطابق في المطلب الأول والالتزام بتسليم ملحقات المبيع في المطلب الأول .

:

يلتزم البائع بتسليم المبيع في الحالة التي كان عليها وقت البيع، إلا إذا كان هذا الحكم ليس من النظام العام إذ يجوز الاتفاق على خلاف ذلك فيما بين المتعاقدين و هو ما تضمنته المادة 364 من ق.م.ج يجب علينا توضيح كيفية تعيين حالة المبيع وقت البيع و ما الحكم إذا تغيرت هذه الحالة عند التسليم ، و ما الذي يترتب في حالة وجود اتفاق خاص بين المتعاقدين يعين الحالة التي يكون عليها التسليم.

:

يلتزم البائع في التقنين المدني الجزائري، يتسلم المبيع في الحالة التي كان عليها وقت التعاقد أو البيع وهذا ما تجسده المادة 364 يتضمنها: "يلزم البائع بتسليم الشيء المبيع للمشتري في حالة التي كان عليها وقت البيع" ونفس الاتجاه أخذ به المشرع المصري من خلال المادة 431 من التقنين المدني المصري ويقتضى الالتزام بالمطابقة للمواصفات وفقا لما تقدم تسليم ذات المبيع المتفق عليه أثناء التعاقد و بصفاته المحددة كما يلتزم البائع بتسليم ملحقاته و كل

ما أعد بصفة دائمة لاستعمال الشيء، و ذلك طبقا لما يقتضيه العرف وقصد المتعاقدين وقد يشاهد هذا الالتزام عن اتفاق الطرفين، أو عن بعهد صريح من البائع، أو كأثر لاشتراط المشتري صفة معينة في الشيء المبيع. وإذا تخلف مثل هذا الاتفاق استلزم المشرع الرجوع لأحكام القواعد القانونية سواء كانت مكملة، وحينئذ يجب التفرقة بين المبيع المعين بالذات والمبيع المعين بالنوع أو كانت آمرة¹.

:

يلتزم البائع بتسليم المبيع بالحالة والأوصاف التي تم الاتفاق عليها، فالبايع يسلم المبيع في الحالة التي كان عليها وقت إبرام عقد البيع وهذه الحالة قد يتفق عليها أفراد وجد اتفاق بين البائع والمشتري على تحديد حالة المبيع وقت التسليم و يجب اخذ به، فالعقد شريعة المتعاقدين، أما في حالة انعدام مثل هذا الاتفاق و يجب على البائع تسليم المبيع (إذا كان منقولا معنيا لذاته) وفقا لصفاته وحالاته التي كان عليها وقت إبرام عقد البيع. وإذا كان أرضا فيجب تسليمها وفقا لما

¹- أماوز لطيفة، التزام البائع بتسليم المبيع غي القانون الجزائري ، رسالة لنيل درجة دكتوراه ، فرع القانون الخاص جامعة مولود معمري ، 2011، ص 152.

ذكر في العهد كحدود الأرض، مساحتها ومالها من حقوق وما عليها من تكاليف عينية و مشتملات العين المباعة.¹

أما إذا كان المبيع معنيا بالنوع كما لو من المثليات فإنه يجب هنا أيضا أن يسلم البائع المبيع كما هو متفق عليه من حيث الجودة أو كما التزم به، كما لو يعهد البائع بتسليم بضائع

من إنتاج مصنع معين أو بلد معين فيجب تسليمها من إنتاج المصنع أو البلد ولا يجوز إجبار المشتري على قبول بضاعة من صنع المصنع آخر لأنه كثيرا ما يتفق في هذا النوع من البيوع على درجة جودته، أما إذا لم يتفق على درجة معينة من الجودة للشيء المعين بالنوع يمكن استخلاص ذلك من العرف أو من طرف آخر. فإن أمكن ذلك التزم البائع بأن يسلم الشيء بدرجة الجودة المستفادة من العرف أو أي ظرف آخر، أما إذا لم يمكن استخلاص

درجة الجودة على هذا النحو فإن البائع يلتزم بتسليم شيء من صنف متوسط، وذلك لأنه لو ألزما البائع بتسليم صنف جيد فإن هذا عين بالبائع ولو ألزمناه بتسليم صنف رديء فإن ذلك عين بالمشتري هذا مع ملاحظة أنه إذا كان الاختلاف طفيفا فالعادات التجارية جرت على قبول المشتري للمبيع على أن يكون له الحق في إنقاص الثمن. يفترض الالتزام بتسليم المبيع بحالته وقت البيع أن المبيع ظل حتى وقت التسليم كما هو ولم يطرأ عليه أي تغيير لكن قد يحدث أن يعترى المبيع تغيير فما هو الحكم في هذه الحالة؟²

1 - و نعني به إذا كان التغيير إلى الأسوأ و ادعى المشتري ذلك عند تسليم المبيع، أو بعد تسليمه بفترة وجيزة تمكن خلالها من تجربة المبيع فإن على البائع يقع عبئ إثبات أن حالة المبيع لم تتغير لأنه هو الملتزم بتسليم المبيع في الحالة التي كان عليها وقت العقد، و عليه يقع عبئ إثبات تنفيذ التزامه. فإذا عجز البائع عن إثبات ذلك فإنه يكون ملزما بإعادة المبيع إلى الحالة التي كان عليها وقت العقد، أو يلزم بتعويض المشتري. كما يجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد. و تترتب هذه الأحكام سواء حدث التغيير الضار بفعل البائع و خطئه أو فعل الغير أو بسبب قوة قاهرة أو حادث مفاجئ لأن التزام البائع هو التزام

¹ - خليل احمد حسن قداد، المرجع السابق، ص 126.

² - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 258.

بتحقيق نتيجة ، و لا يعفي البائع من تحمل مسؤولية التغيير الضار إلا إذا حدث ذلك نتيجة فعل المشتري¹.

2 - وإذا كان التغيير المبيع إلى الأحسن، و يكون ذلك بسبب أجنبي كأن

التصق طمي بأرض زراعية ، فإن هذه الزيادة تكون من حق المشتري فهو صاحب حق في نماء الشيء من وقت العقد ، أما إذا كان التغيير قد حدث بفعل البائع كان بني البائع في الأرض المبيعة أو أقام بها إنشاءات أو تحسينات في أي نوع، فإنه يعتبر قد بني في ملك غيره كما سبق أن تذكرنا وتطبق أحكام البناء أو الغراس في ملك الغير.

فحتى ولو كانت الملكية لم تنتقل بعد إلى المشتري إلا أن البائع وهو ملزم بتسليم المبيع بالحالة التي كان عليها وقت العقد يعتبر قد اخل بهذا الالتزام إذا هو غير في حالة المبيع فيكون من العدل معاملته كمن يبني في ملك غيره.

و المشتري ملزم بتسليم المبيع ذاته، وليس شيئاً آخر ولو كان أفضل منه فلا يجبر البائع على قبول شيء آخر غير الذي التزم به المدين فعلا ولو كان هذا الشيء أفضل مما التزم به المدين، وكذلك إذا كان المبيع شيئاً معيناً بالنوع فإن البائع يلتزم بتسليمه كله إلى المشتري لا بجزء منه فقط لأن المشتري لا يجبر على قبول وفاء جزئي بحقه.²

و إذا كان البائع يلتزم بتسليم المبيع بالحلة التي كان عليها وقت إبرام العقد، فمن باب أولى أن يلتزم بتسليم نفس الشيء ولا يستبدله بشيء و حتى و لو كان هذا الشيء البديل خيراً من المبيع والالتزام البائع يقع على المبيع كله لا بجزء منه لا الوفاء الجزئي لا يجوز إذا لم يرض به الدائن ، ومن ثم إذا كان المبيع من المثليات وجب تسليمه كله دفعة واحدة لا جزءاً جزءاً.³

:

وقد قدمنا أن التزام البائع بتسليم المبيع في الحالة التي كان عليها وقت البيع على النحو الذي إنما يقوم إذا لم يكن هناك اتفاق خاص بين المبايعين. فإذا كان هناك هذا الاتفاق الخاص فإنه هو الذي يسري. و المشتري هو المكلف بإثبات وجود الاتفاق، فإذا أثبتته وجب على البائع أن يثبت أن المبيع وقت أن سلمه كان فعلاً في الحالة المتفق عليها.

وقد يتفق المتبايعان على أن يسلم البائع المبيع في حالة جيدة ، فيجب عندئذ أن يقوم البائع بهذا الالتزام فتسليم المبيع في حالة جيدة ، و لو كانت حالته وقت البيع لم تكن جيدة بعلم المشتري بل كانت متوسطة أو رديئة ، و يكون على البائع إذن أن يحسن حالة المبيع حتى

² - خليل أحمد حسن ققادة ، المرجع السابق، ص129.

¹ - خليل أحمد حسن ققادة ، المرجع السابق، ص129.

تنقلب إلى حالة جيدة وقت التسليم. فإذا لم يفعل ، و كانت الحالة التي كان عليها المبيع فعلا تقوت على المشتري غرضه من الشراء، كان للمشتري مطالبة البائع بالتنفيذ العيني، كما أن له أن يطالب بفسخ البيع مع التعويض إن كان له مقتضى. أما إذا كانت حالة المبيع لا تقوت على المشتري غرضه، فإن البيع لا يفسخ، بل يكون المشتري المطالبة بالتعويض إن كان قد أصابه ضرر .

وقد يتفق المتبايعان على أن تكون حالة المبيع وقت التسليم مطابقة لعينة متفق عليها و عندئذ يجب أن يكون المبيع وقت التسليم مطابقا لهذه العينة، على النحو الذي بسطناه عند الكلام في البيع بالعينة.¹

:

نصت المادة 364 من القانون المدني الجزائري على أنه : "يلتزم البائع بتسليم الشيء المبيع للمشتري في الحالة التي كان عليها وقت البيع." وتبعاً لذلك ، ولكي ينفذ البائع التزامه بتسليم المبيع على الحلة التي وجد عليها أثناء التعاقد، يجب عليه من باب أولى المحافظة على المبيع لحين تسليمه، و تبعاً لذلك نصت المادة 167 من القانون المدني على أن " الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء و المحافظة عليه حتى التسليم." و إن كان الالتزام بالتسليم هو التزام بتحقيق نتيجة، فإن الالتزام بالمحافظة هو التزام ببذل عناية و ببذل البائع في ذلك عناية رب الأسرة الحريص طبقاً للمادة 172 من القانون المدني بقولها: - "في الالتزام بعمل إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء ، أو بإرادته أو أن يتوخى الحذر في تنفيذ التزامه ، فإنه يحرر من التزامه إذا بذل في تنفيذه من العناية ما يبذله رب الأسرة الحريص ولو لم يتحقق الغرض المقصود، ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك. وعلى كل حال يبقى المدين مسؤولاً عن تدليسه أو خطئه." و إذا عين في العقد مقدار البيع، وجب على البائع أن يسلم المقدار المتفق عليه لكن ما حكم النقص و الزيادة في مقدار البيع؟

:

عالجت هذه الحالة الفقرة الأولى من المادة 365 من القانون المدني بقولها: "إذا عين في العقد مقدار المبيع كان مسؤولاً ما لم يوجد اتفاق مخالف عما نقص منه طبقاً للعرف. غير أنه لا يجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد لنقص في المقدار، إلا إذا اثبت بان النقص بلغ من الأهمية درجة لو كان يعلمها لما أبرم العقد...."

¹ - عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، 525.

وتبعاً لذلك يكون البائع مسؤولاً عما نقص في مقدار المبيع في حالتين ، كما يكون غير مسؤولاً في حالتين أيضاً ، وسوف نتناولهما تباعاً .

1 -

:

:

وتتمثل في أن يتفق البائع و المشتري في العقد ببند صريح، على أن لا يسأل البائع عما ينقص في مقدار المبيع بعد التسليم ، لأن أحكام المادة 365 أعلاه ليست أمره بل مكملة لإرادة المتعاقدين في حالة انعدام الاتفاق ، و عليه تستبعد المقتضيات القانونية في حالة وجود اتفاق صريح بين الطرفين.

- الحالة الثانية:

أن يكون النقص في المبيع مما يتسامح فيه طبقاً لقواعد التعامل بين الأطراف، أي طبقاً للعادة و الأعراف ، فإذا كانت العادة المطبقة و المتعارف عليها هي التسامح في نقص بسيط في المبيع، فإن البائع يتحرر من المسؤولية ، ومثال ذلك أن يبيع شخص لآخر كمية من العلف على أنها عشرون قنطاراً ، فإذا وجد في المبيع بعد تسلمه ووزنه بأنه ينقص فيه عشرة كيلو غرامات، فإن هذا النقص مما يتسامح فيه العرف بالنظر إلى كمية البيع .

2 -

:

:

:

إذا كان العرف لا يسمح بالنقص في المبيع ، أو لا يتسامح مع النقص في المقدار إذا تجاوز نسبة معينة ، فإن البائع يكون مسؤولاً عن ذلك النقص ، و باعتباره ليس جسيماً ، فليس للمشتري أن يطلب فسخ البيع ، بل عليه أن يطلب إما إنقاص الثمن بحيث يصير متساوياً مع مقدار المبيع ، أو تكملة المقدار إلى الكمية المتفق عليها ، و هذا في حالة كون المبيع من المثليات ، فمن يشتري مثلاً خمسون قنطاراً من القمح بثمن ثلاثة آلاف دينار¹ للقنطار، أي بمبلغ إجمالي قدره مائة خمسون ألف دينار، فإن من حقه أن يطلب إن ظهر بعد التسليم بأن ينقص قنطارين من القمح.

- إما إنقاص الثمن بحيث يتساوى مع الكمية المستلمة، أي ستة آلاف دينار.
 - وإما إضافة القنطارين الناقصين من طرف البائع، لكون الأمر يتعلق بمبيع من المثليات .
- أما إذا كان الشيء المبيع من القيميات، فإن باستطاعة المشتري الاختيار بين الحلين أدناه:
- إما أن يطلب إنقاص الثمن ليصبح مساوياً لمقدار المبيع ، و للقاضي أن يلجأ إلى تعيين خبير، لتقدير قيمة المقدار الناقص، و إذا كان الثمن مقدراً بحسب الوحدة ، فإن عملية إنقاص الثمن تبدوا في غاية البساطة.

¹ - لحسين بن شيخ آث ملويا ، منتقى في عقد البيع، دار هومة، الطبعة الثانية 2006 ، ص 354، 353.

:

وهو النقص الذي يبلغ من الأهمية درجة بحيث لو كان يعلمه المشتري لما أبرم العقد و هذا المعيار شخصي و ليس موضوعي ، و يختلف من شخص لآخر، و على القاضي في ذلك سلطة تقديرية لتقدير ما إذا كان النقص جسيما ، و للمشتري أن يثبت ذلك و يقع القاضي بوجهة نظره.

:

تنص المادة 2/365 م.ج على أن: " إذا تبين أن قدر الشيء المبيع يزيد على ما ذكر بالعقد، و كان الثمن مقدرا بحسب الوحدة ، و جب على المشتري إذا كان المبيع غير قابل للتقسيم أن يدفع ثمنا زائدا إلا إذا كانت الزيادة فاحشة، ففي هذه الحالة يجوز له أن يطلب فسخ العقد كل هذا ما لم يوجد اتفاق يخالفه " .

يتبين من حكم الفقرة الثانية، انه قد يحصل أن البيع المسلم للمشتري زائدا عن المقدار المتفق عليه في هذه الحالة، و جب عمل الاتفاق القائم بين البائع و المشتري في تسوية هذا الأمر، و إن لم يكن هناك اتفاق، فنفرق بين الأمرين.

:

:

وهي زيادة غير ضخمة بحيث لا يتأثر المشتري بها كثيرا و تجب التفرقة بين قابلية المبيع للتقسيم دون ضرر أو غير قابلا للتقسيم.¹

:

إذا كان الشيء المبيع غير قابل للتقسيم (التبعيض) أو كان تقسيمه يترتب عليه ضررا للبائع، كبيع قطعة أرض مساحتها ثلاث هكتارات و بسعر الهكتار الواحد مثلا خمسين ألف دينار ، ثم يتبين بعد قياس الأرض أن مساحتها ثلاث هكتارات و بعض الأمتار، فلو أصر المشتري في هذه الحالة الحصول على المقدار المتفق عليه ، فان الأرض المتبقية للبائع و هي عدة أمتار ، و بالتالي، إذا قسمت الأرض فان ذلك سيؤدي إلى الضرر بالبائع ، في هذه الحالة على المشتري أن يدفع ثمنا يتناسب مع الزيادة ، إلا إذا تبين أن الزيادة في المبيع بلغت حدا من الجسامه بحيث لو كان يعلم بها المشتري وقت العقد لما أبرم العقد و من ثم يجوز له أن يطلب فسخ العقد.²

¹ - لحسين بن الشيخ آث ملويا ، المرجع السابق ، ص 355،356.

² - د/ خليل أحمد حسن قداة ، المرجع السابق ، ص 131.

-

و مثال ذلك أن يشتري شخص كمية من الكتب على أنها ستون كتابا ، و كان السعر الإجمالي مقدارا حسب عدد الكتب، ثم يتبين بان الكمية تبلغ سبعون كتابا أو واحد و ستون كتابا، فان المبيع هنا يقبل التجزئة دون ضرر على البائع خاصة إذا كانت الكتب متماثلة في محتواها، فهنا باستطاعة البائع أن يطلب من المشتري أن يدفع زيادة في الثمن بحسب الزيادة في عدد الكتب ، بل باستطاعة المشتري أن يرد الكمية الزائدة للبائع .

:

إذا كان الثمن مقدرا بحسب الوحدة ، أو كان المبيع قابلا للتقسيم دون ضرر فللمشتري طلب رد المقدار الزائد دون حق المطالبة بالفسخ ، و إذا كان المبيع غير قابل للتقسيم دون ضرر فباستطاعة المشتري فسخ العقد أو طلب الفسخ.

:

لا يطبق الأحكام السابقة في حالة اتفاق المتعاقدين على مخالفتها ، ذلك انه باستطاعتها أن يتفقوا على إسقاط حق المشتري في فسخ البيع إن كانت الزيادة فاحشة ، بل عليه فقط طلب إنقاص المبيع إن كان قابلا للتجزئة أو الزيادة في الثمن ، كما يجوز الاتفاق على اعتبار المقدار الزائد من المبيع هبة من البائع للمشتري ، و بالتالي لا يحق للبائع المطالبة بزيادة الثمن ، و لا أن يطلب إرجاع الجزء الزائد.

- 3

:

1- : تنص المادة 366 ق.م.ج على أنه " إذا وجد في قدر المبيع

نقص أو زيادة فان حق المشتري في طلب إنقاص الثمن أو فسخ العقد و حق البائع في طلب تكملة الثمن يسقطان بعد مضي سنة من وقت تسليم المبيع تسليما فعليا " .

و يلاحظ على هذا النص أن مدة السنة تبدأ من وقت التسليم الفعلي أي وقت دخول المبيع في حيازة المشتري لا من وقت المبيع تحت تصرف المشتري ، لأن التسليم الفعلي وحده هو الذي يهيئ للمشتري و البائع كشف حقيقة النقص أو الزيادة في المبيع.

كما يلاحظ أن التقادم المنصوص عليه يقتصر على الحقوق الناتجة عن العجز أو الزيادة، أي على الحالات التي يسلم فيها البائع المعني بذاته كما هو ثم يتضح أن في هذا المبيع عجزا أو زيادة.

:

لا يقتصر الالتزام بالتسليم على المبيع ذاته ، بل يشمل أيضا ملحقاته ، فالمشرع الجزائري لم ينظم حكم ملحقات المبيع كما فعل المشرع المصري في المادة 432 من القانون المدني المصري الحالي ، و غيره من القوانين المعاصرة، و الأصل أن ملحقات المبيع يعين حسب قصد المتعاقدين ، فإذا لم يوجد اتفاق بينهما على ذلك، حسب الملحقات و حسب طبيعة الشيء أو وفقا لعرف الجهة ، و يعتبر من الملحقات كل ما اعد بصفة دائمة لاستعمال الشيء، و الحقوق المرتبة لخدمته كحقوق الارتفاق الايجابية ، و الحقوق و الدعاوى المتعلقة به كحق ضمان العيوب الخفية و دعوى الاستحقاق و دعوى نقص الثمن بسبب العجز ، غير أن البيع لا يشمل الملحقات التي نص فيه على استبعادها منه.

:

لم يورد المشرع بيانا أو أمثلة لما يعتبر من الملحقات بالنسبة للعقار ، و مع ذلك فقد أورد الفقه و القضاء أمثلة متعددة لما يعتبر و ما لا يعتبر من ملحقات المبيع ، و عليه يجب التمييز بين ملحقات المادية و الملحقات القانونية للعقار.

- 1 :

و المقصود بالملحقات المادية للعقار عقارات بالتخصيص ، و منه يجب التيقن من أن ما يعتبر عقارا بالتخصيص كان مخصصا فعلا لخدمة العقار أو استغلاله وقت البيع ، فإذا ثبت ذلك لا يكون للبائع أن يرفع شيئا منها قبل تسليم العقار للمشتري ، إذ يلتزم بتسليمها مع العقار ،

فمثلا بيع المنزل يشمل الأشياء المثبتة فيه الملحقة كالأفران المثبتة في المطابخ و المغاسل المثبتة في الحمامات، و لا يشمل منقولا يمكن فصله دون تلف كالمرايا غير المثبتة و الثريات المعلقة¹.

و إذا كان المبيع أرضا زراعية ، دخل في الملحقات حقوق الارتفاق لما قدمنا و المزروعات غير الناضجة دون المزروعات الناضجة فهذه لا تدخل. و دخل في الملحقات أيضا الطرق الخاصة المتصلة بالطريق العام .

وبيع البستان يشمل ما فيه من أشجار مغروسة و لا يشمل الثمار الناضجة لو لا الشجيرات المزروعة في أوعية أو التي أعدت للنقل ، و بيع البقرة الحلوب يشمل ولدها الرضيع و بيع الحيوان بوجه عام يشمل الصغار التي يرضعها كما يشمل الصوف و الشعر المهيأ للجز.²

¹ - توفيق حسن فرج، عقد البيع و المقايضة، المؤسسة الثقافية الجامعية الإسكندرية، ص252.

² - سليمان مرقس، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد البيع، الطبعة الرابعة، عالم الكتب القاهرة، سنة 1980 ص357.

و إذا كان المبيع مصنعا ، دخل في ملحقاته المخازن التي تودع فيها المصنوعات و المنازل التي أقيمت لعمال المصنع ، و مطاعمهم و ملاعبهم و نحو ذلك ، و إذا كان المبيع متجرا ، فإن البضائع و عقد إيجار المكان الذي أقيم فيه المتجر و الاسم التجاري و العملاء و عقود المستخدمين و العمال و التزامات المتجر و ديونه، كل هذا يعتبر عناصر المتجر فهي أجزاءه و ليست مجرد ملحقات له . أما ملحقاته فهي بوليصة التأمين إن وجدت و مستندات و دفاتر الحسابات و عناوين العملاء نحو ذلك.¹

2 - :

و يتعلق الأمر هنا بحقوق مرتبطة بالشيء بحيث أنها تشكل توابعاً و تنتقل معه ، كما هو عليه الحال في المحل الأول بالنسبة للحقوق العينية المرتبطة بشيء و هي الارتفاقات les servitude ، فهي بطبيعتها تتبع المال في أي يد انتقل إليها ، و تنتقل بالضرورة للمشتري . و كما عليه الحال أيضا بالنسبة لبعض العقود ، والتي بالرغم من مبدأ الأثر النسبي ، تكون أكثر ارتباطاً بالمال بحيث لا يمكن فصلها عنه ، و بموجب نصوص خاصة تتبع بذلك الشيء المبيع مثل الإيجارات ، عقود التأمين ، عقود العمل و العقود الضرورية لنشاط الشركة في حالة التنازل عنها تبعا لإجراء الإنعاش redressement ، و لقد مدد القضاء هذا الحل إلى فرضيات أخرى مثل عقود التوريد لمحل تجاري ن و عقود صيانة آليات ، لكن يتعلق الأمر بمخالفة لمبدأ عدم نقل الالتزامات إلى الغير . و زيادة على ذلك من المعتاد أن يتفق الطرفان صراحة على حوالة العقد cession de contrat ، و التي يحتج بها المتعاقد الآخر إلا بقبوله لها .

:

إذا كان المبيع منقولا فتعتبر من ملحقاته كل ما اعد لاستعماله . و على ذلك فيلحق بيع السيارة رخصة تسييرها و الأدوات المعدة لإصلاحها و مستندات الملكية و وثيقة التأمين عليها الشهادة المثبتة لأداء الضريبة المقررة عليها ، و إذا كان المبيع لوحة زيتية فإنه يعد من ملحقاتها الشهادة الدالة على أصل هذه اللوحة و نسبتها إلى الفنان الذي قام برسمها . و إذا كان المبيع اختراعا brevet d'invention ، دخل في ملحقاته المستندات التي تشمل على سر الاختراع و كيفية الإفادة منه إفادة كاملة . و إذا كان المبيع أسهما و سندات ، فإن قسائم الأرباح المستحقة قبل البيع لا تدخل في ملحقات إلا باتفاق خاص ، إما قسائم الأرباح التي تستحق بعد البيع فهي من الثمرات لا من الملحقات .

¹ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص585.

و إذا كان المبيع منقولاً آخر ، دخل في ملحقاته الصندوق الذي يحتويه إن وجد، و مستند ملكيته ، و لكن لا يدخل في الملحقات الأشياء الثمينة التي قد توجد ضمن المنقول ، كما إذا بيعت ساعة من فضة فلا يدخل في ملحقاتها السلسلة الذهبية التي قد تكون أكبر من الساعة.

:

أسوة بالقانون الفرنسي ألزم المشرع الجزائري تنفيذ الالتزامات بحسن نية ، و كذا إعلام المشتري بالمبيع علماً كافياً، و المقصود بالالتزام بالعلام أو ما يطلق عليه التزام بالتبصير أو الإدلاء بالمعلومات هو أن يلتزم البائع بإعلام المشتري بما يعرفه و لا يستطيع هذا الأخير أن يعرفه بنفسه، كما يجب على البائع مهنيًا أو غير مهني ، إعطاء المشتري كل البيانات الضرورية عن الشيء البيع ، و إخباره بكل المعلومات المفيدة التي بحوزته.

و يعتبر هذا التزام ببذل عناية، و يقع هذا الالتزام بصفة خاصة على عاتق من المنتج و البائع المهني، إذ يجب عليها وصف المنتج و بيان طرق استخدامه و إعطاء التحذيرات الضرورية الخاصة بهذا الاستخدام، لكن دون ضمان النتيجة.¹

ولقد تضمن قانون حماية المستهلك الصادر في 1989/02/07 التزام البائع بالإعلام في مواجهة المستهلك و هذا بالتزامه بتقديم معلومات حول الميزات الأساسية للمبيع: مصدر المبيع، تاريخ الصنع ، التاريخ الأقصى لاستهلاكه، كيفية استعمال المبيع ، الاحتياطات

الواجبة الاستعمال، عمليات المراقبة المجرأة على المبيع، و هذه المعلومات يعلم بها البائع بسبب تجربته و كونه محترفاً ، أو بواسطة الصانع الذي يضع في المبيع ملصقات الإرشاد.²

و لقد أوجبت المادة الخامسة من القانون أعلاه على كل منتج ، أو وسيط ، أو موزع و بصفة عامة متدخل في عملية الوضع للاستهلاك أن يقوم بنفسه أو عن طريق الغير بالتحريات اللازمة للتأكد من مطابقة المنتج أو الخدمة للقواعد الخاصة به و المميّزة له.

و تكون هذه التحريات متناسبة مع نوع العمليات التي يقوم بها المتدخل و مع حجم صنف المنتج أو الخدمة المعروضة للاستهلاك و الإمكانيات التي يجب أن يتوفر عليها اعتباراً لتخصصه و القواعد المعمول بها عادة في هذا الميدان ، و واجب الإعلام هذا من النظام العام و باستطاعة المشتري في حالة عدم إعلامه من طرف البائع بالمعلومات أن يطالب بإبطال العقد و

¹ - نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، البيع، دار النهضة العربية للطباعة و النشر، الطبعة الأولى، سنة 1997، ص 307.

² - لحسين بن شيخ آث ملويان المرجع السابق ، ص 311.

كذا المطالبة بالتعويض، أضف إلى ذلك يتعرض البائع للعقوبات الجزائية النصوص عليها في المادة 2/28 من قانون حماية المستهلك و المتمثل في الحبس ، و الغرامة، أو أحدهما. كما أكدت المادة 107 من القانون المدني على انه **"يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه و بحسن نية"**.

و لا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه فحسب بل يتناول أيضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون ، و العرف، و العدالة، بحسب طبيعة الالتزام...." و نصت المادة 352ق.م.ج "يجب أن يكون المشتري عالما بالمبيع علما كافيا و يعتبر العلم كافيا إذا اشتمل العقد على بيان المبيع و أوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف عليه.

وإذا ذكر في عقد البيع أن المشتري عالما بالمبيع سقط حق هذا الأخير في طلب إبطال البيع بدعوى عدم العلم به إلا إذا اثبت غش البائع".

و قد يتسع نطاق الالتزام بالإعلام أو التبصير إلى أقصى مداه ليصل إلى حد إساءة النصح إلى المشتري و ذلك عندما يتعلق الأمر بأشياء معقدة من الناحية التقنية ، و خاصة و أنها تكون ذات كلفة عالية و تحتاج إلى خبرة فنية متقدمة سواء قبل البيع أو بعده.

فإذا تعلق مثلا بالحاسب الآلي و بما يشمله أو بجهاز تلفزيوني فإنه يجب على البائع أن يعطي النصائح اللازمة حول شرائه و استعماله و هذه النصائح يتسع نطاقها كلما كان الجهاز أكثر تعقيدا.

:

إن الأصل في القوانين و التشريعات يقوم البائع بتنفيذ الالتزام بالتسليم وفقا لما اتفق عليه الأطراف و هو السائد في العرف و القانون ، ذلك أن الالتزام بالتسليم هو جوهر الالتزامات التي تقع على عاتق البائع، هذا من ناحية ، ومن ناحية أخرى فان المشتري لا يقبل على التعاقد إلا ليحصل على الشيء المبيع لتحقيق الغرض الذي يهدف إليه من إبرام العقد .

و لتحقيق الغرض الذي يهدف إليه من إبرام العقد، و لتحقيق هذا الغرض لا بد من أن يقوم البائع بتنفيذ التزامه بالتسليم على وجه المتفق عليه بينه و بين المشتري ، لكن قد يمتنع البائع عن تنفيذ التزامه بالتسليم المترتب على عاتقه ، كحبس المبيع بسبب عدم قيام المشتري بما عليه من التزامات ، و ذلك امتناعه مشرع ، أو كأن يهلك الشيء المبيع بسبب قوة قاهرة

و ما يلاحظ أن الإخلال بالتسليم قد لا يكون ناشئا عن عدم تنفيذ الالتزام لسبب مشروع لكن راجعا إلى تسليم شيء غير مطابق أو يكون المبيع يحتوي عيب خفي ينقص من قيمته و في هذه الحالة يكون البائع معرضا لان توقع عليه الجزاءات التي نص عليها القانون و هي إجباره على التنفيذ العيني للالتزام أو الفسخ أو التعويض.

و بناء على هذا قسمنا الفصل إلى مبحثين فسنعرض في المبحث الأول الإخلال بالالتزام بالتسليم، وفي المبحث الثاني جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم.

المبحث الأول: الإخلال بالالتزام بالتسليم

يلتزم البائع بتسليم المبيع وفق للمواصفات و المقدار المتفق عليه وفي نفس الزمان و المكان المتفق عليهما في العقد، و إذا لم يتم بذلك يعتبر مخلا بالتزامه.

وقد يكون امتناع البائع عن التسليم له ما يبرره و بالتالي يكون الامتناع عن التنفيذ في هذه الأحوال مشروعا من الناحية القانونية كحق في حبس المبيع بسبب إخلال المشتري بالتزامه بالثمن ، كما قد يهلك المبيع بسبب قوة قاهرة أو حادث مفاجئ الأمر الذي يؤدي إلى إثارة تبعة الهلاك، كما قد يكون الإخلال بالالتزام بالتسليم غير ناشئا على عدم تسليم سواء كان مشروعا أو غير كذلك ، لكن راجعا إلى تسليم شيء غير مطابق للمواصفات أو الكمية المتفق عليها ، كما قد يكون الإخلال بالالتزام ناشئا عن احتواء المبيع لعيب خفي فيه .

وسوف نتناول في هذا المبحث الإخلال بالالتزام بالتسليم في المطلبين، و سنتطرق إلى امتناع البائع عن التسليم لسبب مشروع في المطلب الأول وفي المطلب الثاني تسليم مبيع غير مطابق أو معيب.

:

يمكن للبائع امتناع عن تنفيذ التزامه بالتسليم رغم حلول الأجل و ذلك بحبس المبيع إذا كان المشتري قد أخل بتنفيذ التزامه و لم يدفع الثمن ، كما لا يكون امتناع البائع عن التسليم دائما نتيجة لعدم تنفيذ المشتري لالتزامه و إنما قد يكون ذلك راجعا في بعض الأحيان إلى هلاك الشيء بسبب قوة قاهرة أو بسبب أجنبي لا يد للبائع به، فيكون التنفيذ مستحيلا بالنسبة للبائع.

:

رأينا فيما سبق أن التسليم يجب أن يتم على اثر إنشاء العقد أي فور ترتيب الالتزام في ذمة البائع ، ما لم يعين الاتفاق وقتا آخر ، أو ما لم تكن هناك مهلة تقتضيها طبيعة المبيع أو العرف و للبائع أن يحبس المبيع ما دام المشتري لم يدفع إليه الثمن ، طالما كان الثمن مستحق الأداء، ذلك انه قد يحدث ألا يتفق على اجل الوفاء أو التسليم ، و في هذه الحالة الأصل أن يتم الوفاء على اثر العقد ، كما يجب أن يتم التسليم كذلك ، فإذا لم يكن البائع قد سلم المبيع إلى المشتري كان له حبسه إلى حين الوفاء بالثمن و لا يغني في هذه الحالة عن الوفاء بالثمن و لا يقوم مقامه، عرض كفالة أو غيرها من وجوه التامين، ذلك أن ما يهم البائع هو حصوله على الثمن، فإذا لم يتم ذلك كان عليه أن يستعمل حقه في الحبس.

وقد يحدث كذلك أن يتفق على أن يكون دفع الثمن في وقت سابق على التسليم ، فإذا لم يوف المشتري بالتزامه كان للبائع أن يلجا إلى حبس المبيع إلى حين الوفاء بالثمن ، ومن جهة أخرى فإن حق البائع في حبس المبيع يتحقق حتى و لو كان الثمن مؤجلا إلى وقت لاحق على وقت التسليم ، و حتى لو كان البائع قد منح المشتري أجلا للوفاء بالثمن في

الحالات التي يسقط فيها الأجل الممنوح للمشتري بالثمن و بذلك يحل دفع الثمن في الوقت الذي يجب فيه التسليم و تبعا لذلك يكون للبائع أن يحبس المبيع .

:

1- حالة ما إذا أشهر إفلاسه أو إعساره وفقا للقانون بعد انعقاد البيع:

وفي هذه الحالة يثور التساؤل كما هو الحال في حالة ما إذا كان المشتري في حالة إفلاس أو التصفية القضائية عند البيع، و كان البائع يجهل ذلك ن فإذا قام البائع بمنح المشتري أجلا للوفاء بالثمن و كان يجهل ما فيه المشتري من إفلاس كان له حق حبس المبيع، لأنه لو علم بتلك الحالة ما أقدم في الوضع الغالب على منحه أجلا . أما إذا كان البائع يعلم بحالة المشتري وقت البيع و منحه أجلا رغم ذلك، فلا يكون له حق حبس المبيع لأنه كان على بينة عند منح الأجل للمشتري ، و تبعا لذلك لم يتوخ الحذر في منح مدينه أجلا و هو في حالة إفلاس و أن كان فرض نادر ، إذ لا يوجد لا يوجد بائع يقدم على منح مشتري في تلك الظروف أجلا إلا إذا توقع تحمل النتائج ، فلا يلومن إلا نفسه ، و لا يكون له حق الحبس.

2-و يكون للبائع كذلك حق حبس المبيع إذا اضعف المشتري التأمينات الخاصة التي قدمها ضمانا للوفاء بالثمن و إنما يلزم لكي يمارس البائع حقه في الحبس في هذه الحالة أن يصبح معرضا لخطر فقد الثمن أو ضياعه ن بحيث يتعذر حصوله عليه . فإذا لم يكن من شأن إضعاف التأمينات ترتيب هذه النتيجة ما حق البائع حبس المبيع ، طالما كان هناك من الضمانات ما يكفل له عل حقه.

3-و للبائع حبس المبيع كذلك في حالة سقوط الأجل بسبب عدم تقديم المشتري ، ما وعد به في العقد من تأمينات .

-في جميع الحالات السابقة تطبق القواعد العامة فيما يتعلق بسقوط الأجل.¹

- :

ينقضي حق البائع في حبس المبيع إما بصفة تبعية و إما بصفة أصلية فهو ينقضي بصفة تبعية إذا انقضى دين المشتري بالثمن بالوفاء أو بالإبراء... إلخ. مع ملاحظة أن الالتزام بدفع الثمن لا ينقضي بالتقادم طالما بقي المبيع المحبوس في يد البائع، لان ذلك يعتبر إقرارا ضمنيا مستمرا من المشتري بدين الثمن ، ومن ثم يقطع التقادم . و للبائع حبس المبيع ما بقى جزء من الثمن في ذمة المشتري ، لأن الحق في الحبس لا يقبل التجزئة.

و هو ينقضي بصفة أصلية إذا صدر من البائع ما يذل على تنازله عنه كما في الحالات الآتية:

1-إذا خرج المبيع من حيازة البائع خروجاً إرادياً ، و في هذه الحالة يمتنع عليه استرداد المبيع إلا من طريق فسخ البيع . أما إذا خرج من يده خلسة أو عسفاً فله أن يسترده ممن هو في حيازته ، إذا طلب ذلك في خلال ثلاثين يوماً من وقت علمه بخروجه ، و قبل انقضاء سنة من وقت هذا الخروج و للبائع أن يسترد المبيع إذا لم يخرج من يده برغبته و اختياره، و لو كان منقولاً و انتقلت حيازته إلى شخص حسن النية، لان الأمر ينطوي على

سرقة ضمان .ولكن إذا كان الحائز حسن النية و اشتراه في سوق أو مزاد علني أو ممن يتجر في مثله ، فله أن يطالب البائع بتعجيل الثمن الذي دفعه² .و يشترط الفقهاء في الخروج الإرادي المسقط لحق البائع في الحبس أن يكون خروجاً حقيقياً، لان الخروج الحكمي كتسليم السندات المعطاة عن المنقول المعهود به إلى أمين النقل، لا ينقضي به الحق في الحبس.

-إذا منح البائع المشتري أجلاً جديداً بعد البيع لدفع الثمن و لم يتحفظ في شأن الحق في الحبس و لكن لا يصح أن تقاس على هذه الحالة نظرة الميسرة التي يمنحها القاضي للمشتري للوفاء

¹ - توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص 230.

² - أنور سلطان، العقود المسماة، شرح عقدي البيع و المقايضة، دار الجامعة الجديدة للنشر، ص 260.

بالثمن، لأنه إذا افترضنا في الحالة الأولى إن البائع يمنحه أجلا للمشتري لدفع الثمن قد تنازل عن حقه في الحبس، فلا يمكن افتراض ذلك في الحالة الثانية التي منح فيها الأجل للمشتري دون دخل لإرادة البائع، إن لم يكن بالرغم من إرادته، و لذا يجوز له حبس المبيع في الحالة الأخيرة حتى الوفاء بالثمن.¹

:

المشروع الجزائري لم يعرف مفهوم الهلاك لكن يعرفه الفقه عموما على انه "فناء لمادة الشيء المبيع المعين بالذات أو ضياعه أو فقدته لعناصر الأساسية بحيث يصبح غير صالح للغرض الذي اشترى من اجله كله أو بعضه بسبب قوة قاهرة قبل تنفيذ البائع التزامه. و بالرجوع إلى أحكام البيع نجد أن القانون الجزائري ربط تبعة الهلاك بالتسليم لذلك ينبغي تحديد الطرف الذي يتحمل تبعة الهلاك هل هو البائع أم المشتري؟

من جانب آخر، ينبغي أن يكون هلاك المبيع قد حدث بعد انعقاد البيع، إما إذا كان الهلاك سابقا عن البيع فان العقد يكون باطلا بطلانا مطلقا لانعدام وجود محله، كما لا تثور تبعة الهلاك إذا كان المتسبب في الهلاك هو البائع أو المشتري لأن في هذه الحالة يجب تفعيل أحكام المسؤولية الشخصية التي تقضي في نص المادة 124 من القانون المدني بأنه "كل عمل أيا كان، يرتكبه للمرء ن و يسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض لذلك يتحمل البائع أو المشتري الضرر الذي أحدثه، لذلك يجب أن يكون سبب الهلاك قوة قاهرة أو حدث مفاجئ أو خطأ الغير".²

لذلك تثور تبعة الهلاك إذا معيننا بالذات سواء كان منقولاً أو عقارا كما أن الشيء الجراف يأخذ حكم الشيء المعين بالذات و تتحدد تبعة الهلاك بال اللحظة التي يتم فيها التسليم حيث ربط القانون الجزائري تبعة الهلاك بالتسليم كما سبق ذكره. هذا و لا تعد أحكام تبعة الهلاك من النظام العام لذلك يجوز للمتعاقدين الاتفاق على خلاف ذلك، كأن يتم الاتفاق على اعتبار تحمل تبعة الهلاك بمجرد العقد. و قد فرق القانون الجزائري بين تبعة الهلاك الشيء الذي يحدث قبل التسليم و الذي يحدث بعده كما ميز بين الهلاك الجزئي و الهلاك الكلي.

1-الأحوال التي يكون فيها الهلاك على البائع قبل التسليم :

:

تنص المادة 369 من القانون المدني الجزائري على أنه: "إذا هلك المبيع قبل تسليمه بسبب لا يد للبائع فيه سقط البيع و استرد المشتري الثمن، إلا إذا وقع الهلاك بعد اعدار المشتري بتسليم المبيع".

²-ححو يمينة، المرجع السابق، ص141.

القاعدة أن تبعه هلاك المبيع بسبب قوة قاهرة قبل التسليم تقع على البائع باعتباره المدين بالتسليم و بصرف النظر عن انتقال الملكية أو عدم انتقالها للمشتري .

و يتضح من ذلك أن المشرع قد جعل مناط تبعه الهلاك في العقود الملزمة للجانبين الناقلة للملكية على المدين بالتسليم و لو كان قد أصبح غير مالك بأن كانت الملكية قد انتقلت إلى الطرف الآخر تنفيذا للالتزام بنقل الملكية. ذلك أن انقضاء الالتزام بالتسليم نتيجة لاستحالة تنفيذه لهلاك الشيء بقوة قاهرة ، يؤدي حتما إلى انقضاء التزام الطرف الآخر بأداء المقابل و يفسخ العقد من تلقاء نفسه.¹

و مقتضى ذلك أن المشتري أن يسترد الثمن من البائع إذا كان قد دفعه أو أن يمتنع عن دفعه إذا كان لم يدفعه. فيخرج البائع ، بانفساخ البيع على هذا الوجه، و قد خسر المبيع و خسر الثمن ، فيكون هو تحمل تبعه هلاك المبيع قبل التسليم.

:

تنص المادة 370 من القانون المدني الجزائري على أنه : "إذا نقصت قيمة المبيع قبل التسليم لتلف أصابه جاز للمشتري إما أن يطلب فسخ البيع إذا كان النقص جسيما بحيث لو طرأ قبل العقد لما أتم البيع ، و إما إنقاص الثمن". يتبين من هذه المادة ، بأنه إذا هلك المبيع هلاكا جزئيا و هو في حيازة البائع فان الهلاك يقع على البائع ، و يكون للمشتري في هذه الحلة إما أن يطلب إنقاص الثمن بحيث يتعادل التزام المشتري بالثمن بما تبقى من البيع و إما أن يطلب فسخ العقد من العقد من القضاء إذا كان الهلاك الجزئي جسيما بحيث لو كان هذا الهلاك موجودا قبل إبرام العقد ما تم البيع.²

إذا كان هلاك المبيع بسبب أجنبي و قد يكون هذا السبب من فعل المبيعة كالحادث الفجائي و القوة القاهرة قبل الفيضان و الزلازل ، أو فعل الإنسان كالسرقة و الحرب فهنا يسأل البائع عن هلاك المبيع بتحملة المخاطر ، أي أن الهلاك يقع على عاتقه و يفسخ البيع بقوة القانون طبقا للمادة 369 السابقة الذكر و بالتالي يلزم بإرجاع ثمن المبيع للمشتري.³

و لا يمكن للمشتري المطالبة بالتعويض عن الضرر الحاصل له ، لأن الهلاك وقع بسبب لا يمكن نسبته للبائع ، بل عليه فقط المطالبة باسترداد الثمن بعد أن أصبح البيع منفسخا ، أي مفسوخا بقوة القانون ، ليكون مستحيلا و على ذلك نصت المادة 121 من القانون المدني

¹ - نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، عقد البيع، دار الجامعة الجديدة للنشر، الطبعة الرابعة، سنة 2010، ص332.

² - خليل احمد حسن قعادة، المرجع السابق، ص143.

³ - لحسين بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص369.

الجزائري بقولها : " في العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له ، و انفسخ العقد بقوة القانون " .

فالتعويض لا يكون إلا إذا كان الخطأ أو العمل الضار صادرا عن البائع فإن كان الضرر منسوبا للغير أو نتيجة لحادث فجائي تعذر على المشتري المطالبة بالتعويض و هذا طبقا للقواعد العامة ، و على ذلك نصت المادة 127 من القانون المدني الجزائري على انه " إذا اثبت الشخص أن الضرر نشأ عن سبب لا يمكن نسبته إليه مثل الحادث الفجائي أو القوة القاهرة أو خطأ الضحية أو خطأ الغير كان غير ملزما بتعويض هذا الضرر ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك " . كالميراث ، فإذا رفع دعوى على المشتري أن يطلب استرداد المبيع بوصفه كان هذا تعرضا قانونيا غير جائز.

غير أن إستناد البائع إلى حق مستمد من عقد البيع ذاته لا يعتبر تعرضا كقيامه بالتنفيذ الجبري على المبيع استيفاء للثمن ، كذلك لا يتعارض مع التزام البائع بالضمان أن يطلب الفسخ لعدم دفع الثمن .

كما لا يعتبر تعرضا استناد البائع إلى حق مخول له من القانون كحق الشفعية و مثله أن يبيع المشتري العقار المبيع فيطلب البائع الأصلي الشفعة في هذا البيع الجديد مستندا إلى سبب من أسباب الشفعة ككونه شريكا في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي

لا يتضمن أي إنكار لحقوق المشتري الأصلي على المبيع.¹

-2 :

إذا كانت القاعدة أن تبعة الهلاك تقع على البائع قبل تسليم المبيع و على المشتري بعد تسليمه إلا أن هذه القاعدة ترد عليها استثناءات أين يقع فيها تبعة الهلاك على المشتري قبل أن ينفذ البائع التزامه بتسليم المبيع ، و يكون ذلك في الحالات التالية:

أولاً: يجوز الاتفاق بين المتعاقدين على أن يتحمل المشتري تبعة هلاك المبيع قبل تمام التسليم ، ذلك أن قاعدة تحمل البائع تبعة الهلاك قبل التسليم ليست من النظام العام.

ثانياً: يترتب على اعدار البائع للمشتري بتسلم المبيع انتقال تبعة الهلاك أو التلف من البائع إلى المشتري و لكي ينتج الاعذار هذا الأثر يجب أن يكون التزام المشتري بتسلم المبيع مستحق الأداء. و على ذلك أعذر البائع المشتري ليتسلم المبيع قبل الأجل المشروط لمصلحة المشتري فلا يترتب على هذا الاعذار نقل تبعة الهلاك.

ثالثاً: يتحمل المشتري تبعة هلاك المبيع قبل تسليمه إذا هلك المبيع في يد البائع و هو حابس له نظرا لعدم و فاء المشتري بالثمن.¹

¹ - محمد حسنين، المرجع السابق، ص129.

:

قد يكون الإخلال بالتزام بالتسليم غير ناشئاً على عدم تسليم الشيء المبيع ، إذ أن البائع يقوم بنقل حيازة الشيء المبيع للمشتري في الزمان و المكان المتفق عليها لكن ما في الأمر أن المبيع قد يكون فيه عجز أو زيادة في الكمية المتفق عليها أثناء التعاقد ، كما قد يكون غير مطابق للحالة أو المواصفات المتفق عليه ، أو يحتوي على عيب خفي بحيث لو علم به المشتري قبل التعاقد لما أبرم العقد أو اشتراه .

:

يكون البائع قد نفذ التزامه بالتسليم إذا نقل حيازة الشيء المبيع إلى المشتري في الحالة و المقدار المتفق عليه أثناء التعاقد ، هذا يعني انه يسلم المبيع مطابقاً للحالة و الصف و المقدار المتفق عليه ، و على هذا الأساس يكون البائع مخلاً بالتزامه بالتسليم متى تخلفت إحدى هذه الصور المطابقة و نقصد بهذه الحالات على نحو السالف الذكر تلك الحالات التي وردت في التقنين المدني الجزائي في المواد 364-365-379 من التقنين المدني ، فطبقاً لهذه النصوص فإن صور الإخلال بالمطابقة تتمثل في تسلم مبيع تختلف مواصفاته أو حالته عما هو متفق عليه في العقد ، أو تسلم مبيع غير مطابق في مقداره عما هو متفق عليه .

ولكن يستطيع المشتري الرجوع على البائع على أساس إخلاله تسليم مبيع مطابق يجب عليه الكشف عن هذه الحالة و يتم ذلك:

1- عدم المطابقة الوصفية :

كما ذكر سابقاً إذا كان المبيع شيئاً معيناً بالذات فان البائع يلتزم بتزويد المشتري بالبيانات اللازمة التي تعين على تحديد حالة الشيء وقت البيع ، كتعيين حدود العين المبيعة و ما عليها من حقوق و تكاليف ، و مشتملات العين ، و درجة جودتها و غير ذلك من الأمور التي يكون من شأنها تعيين حالة المبيع . و هذه هي الحالة التي يلزم البائع أن يسلم بها المبيع إلى المشتري، ما لم يوجد اتفاق خاص على ذلك . ويجب على البائع أن يحافظ على الشيء حتى يسلمه بحالته فلا يجوز له إجراء أي تغيير فيه سواء كان التغيير مادياً أو معنوياً أما إذا كان المبيع شيئاً معيناً بالنوع ، فإنه يجب أن يسلمه بحسب ما هو متفق عليه .

و عليه إذا حدث تغيير في حالة المبيع بان هلك الشيء المعين الذي انعقد عليه البيع أو أصيب بعيب قبل التسليم فانه يجب أن نفرق بين فرضين :

¹ - محمد حسن قاسم، الموجز في عقد البيع، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1996، ص 264.

-إذا حدث ذلك بفعل أو خطأ ارتكبه البائع حق المشتري أن يطلب قيمة ذلك الشيء أو عوضاً مقابلاً لما نقص من قيمته. وإذا كان المبيع من المثليات فعلى البائع أن يسلم ما يماثله صفة و مقداراً دون إخلال حق المشتري في المطالبة بالتعويض إن كان له مقتضى .

-إذا حدث ذلك بفعل أو خطأ من المشتري كان على ملزماً باستلامه على حالته و يدفع ثمنه كاملاً.¹

2- عدم المطابقة الكمية:

من التزامات البائع في عقد البيع تسليم المبيع بالمقدار المتفق عليه أثناء التعاقد فإذا تبين بعد ذلك أن مقدار المبيع يختلف عما اتفق عليه في العقد ، فلا يخلو الأمر من حالتين حالة نقص في كمية المبيع و حالة زيادته التي نظمها المشرع الجزائري من خلال نص 365 ق.م و نستنتج من المادة 365 من القانون الجزائري أن أحكامها لا تطبق إلا على المبيع المعين مقداره في العقد ، فإذا لم يحدد مقدار المبيع في العقد التزم البائع بتسليم المبيع دون أن

يضمن مقداره ، و عليه إذا عين مقدار المبيع في العقد و عند التسليم ظهر فيه نقص أو زيادة و جب الرجوع إلى الاتفاق أو العرف لتسوية هذه المسألة.²

فقد يقضي العرف أو الاتفاق يتحمل احد الطرفين النقص، أو بتقرير حق طلب الفسخ أو غير ذلك، و إذا لم يوجد اتفاق أو عرف بخصوص هذه المسألة و جب تطبيق القواعد القانونية المنظمة لذلك.

و ينشأ النقص أو زيادة في المبيع دعاوى ثلاث مستمدة من نص المادة 366 من القانون المدني الجزائري و بما أن هذه الدعاوى مفيدة بعنصر الزمن الذي يحدده بسنة ، كما اشترط التسليم الفعلي للمبيع و تعيين مقداره فيستوجب الأمر البحث في القواعد القانونية التي تمنح حماية أكثر للمشتري و عليه يتساءل عن مدى إمكانية استبعاد هذه القواعد القانونية الخاصة و تأسيس المشتري دعواه على أساس الإخلال بالالتزام تعاقدية أي تسليم مبيع غير مطابق لما اتفق عليه.

و تتحقق عدم المطابقة الكمية عند تسلّم المشتري قدر من المبيع يزيد عن القدر المتفق عليه و جب على المشتري أن يكمل الثمن إذا كان المبيع غير قابل للتبويض ، إلا إذا كانت الزيادة جسيمة ، فيجوز له أن يطلب فسخ العقد ، و كل هذا ما لم يوجد اتفاق يخالفه . فإذا كان الثمن قد قدر جملة واحدة ثم تبين أن بالمبيع زيادة في المقدار تكون الزيادة من حق المشتري ، و لا

¹ - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص298.

² - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص278.

يكون للبائع أن يطالب بقدر الزيادة المبيع ، لان تعيين مقدار المبيع في هذه الحالة جاء على سبيل الوصف ، و الوصف لا يقابله شيء من الثمن . و يبرر هذا الحكم أيضا بان المبيع كان في يد البائع و كان يمكنه معرفة مقداره ، فإذا قصر في ذلك و باعه بثمن محدد جملة فلا يكون له أن يعود بعد ذلك فيطلب زيادة الثمن ، و إنما يفسر مسلكه على انه ارتضى الثمن المتفق عليه .
-أما إذا كان الثمن قدر بحساب الوحدة ، فانه يفرق بين ما إذا كان المبيع قابلا للتبويض أو غير قابل له.¹

-كما تقضي المادة 365 ممن القانون المدني الجزائري ، انه إذا عين مقدار المبيع في العقد كان البائع مسؤولا عن نقص هذا المقدار بحسب ما تقضي به العرف ، ما لم يتفق على غير ذلك .
على انه لا يجوز للمشتري أن يطلب فسخ العقد لنقص في المبيع إلا إذا اثبت أن هذا النقص من الجسامة بحيث لو انه كان يعلمه لما أتم العقد . ومنه إذا عين في العقد مقدار المبيع ، فان البائع يكون ضامنا لهذا المقدار ، فإذا كان في المبيع نقص عن القدر المتفق عليه في العقد كان البائع مسؤولا ، ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك ، كأن يتفق على أن

البائع لا يضمن القدر المتفق عليه ، أو كان المقدار المعين في العقد على وجب التقريب . و إذا لم يوجد اتفاق في هذا الصدد فقد يقضي العرف بالتسامح في نقص مقدار المبيع ، فإذا كان النقص مما يتسامح فيه بحسب العرف فلا يكون البائع مسؤولا عنه . فإذا لم يوجد اتفاق و تجاوز عن هذا النقص في مقدار المبيع ما يتسامح فيه بحسب العرف الجاري في التعامل كان البائع مسؤولا عن هذا النقص و يكون للمشتري طلب فسخ العقد أو إنقاص الثمن . على أنه لا يجوز للمشتري أن يطلب الفسخ إلا إذا اثبت أن النقص في المبيع بلغ من الجسامة حدا لو كان يعلمه لما تعاقد . فإذا لم يبلغ العجز هذا الحد من الجسامة لا يكون للمشتري إلا طلب إنقاص الثمن بقدر ما حاق به من ضرر من جراء هذا النقص فليس من الضروري أن يكون إنقاص الثمن بنسبة ما نقص من المبيع ، فقد يكون الصرر أكثر أو اقل من ذلك.²

:

التزام البائع لا يقتصر فقط على ضرورة بقاء حيازة المشتري للمبيع حيازة هادئة و مستقرة و ذلك عن طريق ضمانه لتعرضه الشخصي و تعرض الغير للمبيع ، وإنما عليه أيضا أن يضمن انتفاع المشتري بالمبيع انتفاعا كاملا ، و بالتالي إذا وجد عيب ينقص من قيمة و منفعة المبيع التزم البائع بضمان هذا العيب و ذلك عن طريق التعويض.

¹ - محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص278.

² - محمد حسن قاسم، المرجع نفسه، ص276.

:

تنص المادة 379 من القانون المدني الجزائري على انه : "يكون البائع ملزما بالضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته ، أو الانتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه حسيما هو مذكور بعقد البيع ، أو حسيما يظهر من طبيعته أو استعماله ، فيكون البائع ضامنا لهذه العيوب و لو لم يكن عالما بوجودها...."¹

من خلال نص هذه المادة يتضح لنا أن التزام البائع بالضمان لا يقتصر فقط على التزامه بضمان التعرض الصادر من الغير ، أو تعرضه الشخصي للمبيع (أي الحرص على أن تكون حيازة المشتري للمبيع حيازة هادئة و مستقرة)، و إنما عليه أن يضمن انتفاع المشتري بالمبيع انتفاعا كاملا. و بالتالي في حالة ما إذا وجد أي عيب في المبيع من شأنه أن ينقص من قيمة و منفعة المبيع التزم البائع بالضمان .

و يقصد بالعيب تلك الآفة التي تصيب الشيء المبيع فتنقص من قيمته الاقتصادية و من منفعته.

و يعتبر من قبيل العيب تخلف الصفة المتفق عليها للمبيع في عقد البيع، كأن يقوم البائع مثلا ببيع سيارة للمشتري على أساس أن محركها على درجة معينة من القوة ، فإذا تخلفت هذه الصفة فإن البائع في هذه الحالة يكون ملزما بضمان المبيع باعتبار أن تخلف هذه الصفة

يعد عيب من العيوب الخفية التي تنقص من قيمة و منفعة المبيع² ، و هذا وفقا لأحكام المادة 1/379 من القانون المدني الجزائري.

و من الأمثلة التي يمكننا تقديمها في هذا الصدد، كأن يقوم البائع ببيع أرض للمشتري على أساس أنها صالحة للزراعة ثم يتبين أن فيها أملاح تجعلها غير صالحة لذلك.

و ما يدعم ذلك القرار الصادر من المحكمة العليا بتاريخ 1993/10/06 قضية (ت ع) ضد (ب م) المتعلق بالتزامات البائع -وجود عيب خفي بالشيء المباع-التزام البائع بضمان العيب تطبيق سليم للقانون وفقا لنص المادة 1/379 من القانون المدني الجزائري التي تلزم البائع بالضمان إذا لم يشمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمة أو الانتفاع به ، و لما كان ثابتا -من قضية الحال- أن المستأنف أي الطاعن الحالي لا ينكر التشويه أو التزوير الملحق بالشاحنة المبيعة في اختلاف رقمها التسلسلي الأصلي مع الرقم الحالي و أن قضاة الموضوع عندما أسسوا³

¹ - المادة 378 من الأمر رقم 58/75، المرجع السابق.

² - خليل احمد حسن قدارة، المرجع السابق، ص172.

³ - يابسي كاتية، يونسى صبرينة،التزامات البائع و المشتري في عقد البيع وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2013.

قرارهم على أن البائع ملزم بضمان العيوب الخفية التي لا يمكن للمشتري التعرف عليها و لو فحص المبيع بعناية الرجل العادي ، فإنهم عللوا قرارهم بما فيه الكفاية و يتعين رفض الطعن، و على هذا الأساس قررت المحكمة العليا قبول الطعن شكلا و رفضه موضوعا و على الطاعن المصاريف القضائية.

:

يجب توفر أربعة شروط بحيث يجب أن يكون العيب خفيا، مؤثرا، و غير معلوم للمشتري.

1- أن يكون العيب قديما:

المقصود يقدم العيب أن يكون موجودا في المبيع وقت تسليمه للمشتري ، ذلك أن العيب إما أن يكون موجودا وقت البيع و بقي إلى وقت التسليم و يكون البائع في هذه الحالة مسؤولا عن ضمانه ، و إما أن يكون العيب قد طرأ بعد البيع و قبل التسليم و بقي إلى وقت التسليم و في هذه الحالة يكون البائع أيضا مسؤولا عن ضمانه. وهذا الحكم يطبق على المبيع المعين بالذات و المعين بالنوع على حد سواء.¹

2- أن يكون العيب خفيا

و يكون كذلك إذا كان المشتري لا يعلم به وقت تسلمه للمبيع ، أو انه لم يكن بمقدوره كشفه وقت البيع و لو فحصه بعناية الرجل العادي ، فلا ضمان على البائع في حالة ما إذا لم يتم المشتري بفحص المبيع بعناية الرجل العادي.²

و كذلك لا ضمان على البائع إذا كان العيب ظاهرا في المبيع أو كان المشتري يعلم به ففي هذه الحالة يجوز للبائع الدفع بكون أن المشتري قد قبل المبيع بما فيه من عيب.³

فالبائع لا يسأل عن العيوب الظاهرة، و لا يقصد بها فقط تلك التي تكون واضحة و جلية بل و أيضا تلك التي تظهر للمشتري بمجرد عناية متوسطة أو فحص عادي مثلا :إنشاءات لاحقة لتاريخ عقد البيع و مرفقا لرخصة بناء معدلة و لم يعرف المشتري بأضرارها الجديدة إلا بنتابع ارتفاع البناء، فيمكن المطالبة بالعطل و الضرر.⁴

3- ألا يكون العيب معلوما للمشتري وقت البيع:

علم المشتري بالعيب عند الشراء يمنع الرجوع بالضمان على البائع، و يقع عبئ إثبات هذا العلم على عاتق البائع، لان الأصل ألا يقدم المشتري على الشراء رغم علمه بالعيب. فان ادعى

1- محمد شتا أبو سعد ، عقد البيع ، دار الفكر العربي ، القاهرة، 1999، ص 336

2- خليل احمد حسن قدامة، المرجع السابق، ص 154.

3- محمد حسنين، المرجع السابق، ص 174.

4- مورييس نخلة، الكامل في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، 2008، ص 257.

البائع ذلك فإنه يكون ادعى أمر خلاف الأصل و من ثم يقع عليه عبء الإثبات طبقاً للقواعد العامة، (و هذا الشرط يقتصر على بيع الأشياء المعينة بالذات)، و لا يشترط في هذا العلم أن يكون ناتجاً من إخبار البائع للمشتري بالعييب فقد يعلم به طريقة أخرى كاستعانه بخبير مثلاً¹. نرى بالنسبة لهذه الوقوع من الناحية الواقعية فلا يمكننا تصور قبول المشتري شراء الشيء المبيع و هو يعلم بان هذا الأخير فيه عيب من شأنه الإنقاص من قيمته أو من الانتفاع به.

4- أن يكون العيب مؤثراً:

و يكون العيب مؤثراً إذا كان ينقص من قيمة المبيع أو من الانتفاع به، إذ أن العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها لا تعطي للمشتري حق الرجوع بدعوى ضمان العيوب الخفية². ومن أمثلة العيب الذي ينقص من قيمة المبيع كأن يقوم البائع ببيع سيارة للمشتري تعرضت لحادث من قبل ، أما مثال العيب الذي ينقص من الانتفاع بالمبيع كبيع ارض زراعية و يكتشف المشتري أنها ذلك .

نرى من الناحية الواقعية بان البائع حتى و إن لم يلتزم بضمان العيوب الخفية، و بالرغم من توفر جميع الشروط التي نص عليها المشرع الجزائري، فان المشتري يضيع حقه و لا يكون بمقدوره مواجهة البائع و إلزامه بالضمان.

فمنذ أيام قليلة فقط كنا في متجر ، وبفتاة تدخل أرادت إعادة الموصل الذي اشترته إلى البائع على أساس انه لا يشتغل، فرفض ذلك و لم يعرها أي اهتمام بالرغم من إخلاله بالالتزام بالضمان (حسب مقتضيات الاتفاق الموجود بينهما)، أخذت الفتاة الموصل و خرجت من المحل.

إذن نجد بان ما يوجد من الناحية القانونية لا يطبق من الناحية الواقعية، ففي المثال السابق كان على الفتاة مواجهة البائع و أن تجبره على رد الثمن الذي دفعته مقابل الشيء المبيع الذي كان غير صالح للاستعمال نظراً للعييب الذي يشوبه بالرغم من تعهد البائع على خلوه لأي عيب. (البائع لا يلتزم دائماً بالضمان من الناحية الواقعية).

:

إذا توفرت شروط الالتزام بضمان العيوب الخفية، فيجب على المشتري إخطار البائع بالعييب الموجود في المبيع، و أن يرفع دعوى الضمان خلال مدة قصيرة، و إلا سقطت بالتقادم.

¹ - محمد حسنين، المرجع السابق، ص155.

² - سرايش زكريا، الوجيز في عقد البيع وفقاً للقانون الجزائري، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2000، ص66.

:

إذا تسلم المشتري المبيع وجب عليه التحقق من حالته بمجرد أن يتمكن من ذلك ، و ذلك عن طريق فحصه بعناية الرجل العادي . فإذا اكتشف عيبا في الشيء المبيع توفرت فيه جميع شروطه يتعين عليه أن يخطر البائع به خلال مدة معقولة، فأن لم يفعل اعتبر قابلا للمبيع و سقط حقه في الرجوع عليه.

أما إذا كان العيب مما لا يمكن الكشف عنه بالفحص المعتاد و تمكن المشتري من كشفه، فإنه في هذه الحالة وجب عليه أن يخبر البائع به بمجرد ظهوره، و إلا اعتبر قابلا للمبيع بما فيه من عيوب كما يجوز له رفع دعوى الضمان من خلال سنة من تاريخ التسليم.¹
و هو ما تضمنته المادة 380 الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري.²

نفهم من خلال نص هذه المادة بأن المشرع الجزائري تيقن إلى حالة كون العيب غير قابل للكشف بطريق الاستعمال العادي، فالزم المشتري في هذه الحالة إخطار البائع بذلك تحمل المسؤولية.

:

:

تختلف حقوق المشتري في دعوى الضمان فيما إذا كان العيب جسيما من عدمه.

تنص المادة 381 من القانون المدني الجزائري على انه: "إذا اخبر المشتري البائع بالعيب الوجود في المبيع في الوقت الملائم كان له الحق في المطالبة بالضمان وفقا للمادة 376".

يتضح من خلال نص هذه المادة بأنها إحالتنا إلى المادة 376 من نفس القانون و المتعلقة بأحكام الاستحقاق الجزئي للمبيع، و بالتالي في هذه الحالة إلا ما سيكون له لو استحق للغير جزءا من المبيع.³ و نعتقد أن المشرع الجزائري في ذلك أراد توحيد أحكام الضمان بالنسبة لضمان التعرض و الاستحقاق، و ضمان العيوب الخفية.

و من ثم إذا نجح المشتري في دعوى الضمان فانه يجب التمييز بين حالتي العيب الذي يستوجب الضمان، إذا كان العيب جسيم من عدمه.

¹ - محمد شتا أبو سعد، المرجع السابق، ص 345.

² - تنص المادة 2/380 من القانون المدني الجزائري على انه "غير انه إذا كان العيب مما لا يظهر بطريق الاستعمال وجب على المشتري بمجرد ظهور العيب أن يخبر البائع بذلك و إلا اعتبر راضيا بالمبيع بما فيه من عيوب".

³ - محمد حسنين، المرجع السابق، ص 182.

:

يخضع جزاء إخلال البائع بالتزامه بالتسليم للقواعد العامة، و هي مطالبة المشتري للبائع بالتنفيذ العيني أو المطالبة بالتعويض بالفسخ، و بالتعويض في الحالتين إن كان له مقتضى.

:

إذا أخل البائع بالتزامه بالتسليم على النحو السابق بيانه ، فامتنع عن التسليم دون مسوغ قانوني، أو تسلم المبيع في غير الحالة التي كان عليها وقت البيع ، أو تأخر في التسليم عن زمانه ، أو أراد تسليم المبيع في غير مكانه، أو ارتكب أية مخالفة أخرى لأحكام التسليم السابقة فان المشتري يستطيع أن يطالبه بالتنفيذ العيني إذا كان ممكنا.

:

يجوز للمشتري في حالة إخلال البائع لالتزامه بالتسليم، مطالبته بالتنفيذ العيني إذا كان ممكنا وفقا للشروط المدروسة في أحكام الالتزام، و إلا فالتنفيذ بمقابل. وفي حالة ما إذا اختار المشتري التنفيذ العيني الجبري ، كان له الحق في التعويض عن الضرر الذي أصابه حتى و لو كان ذلك من مجرد التأخر في التسليم ، أما إذا اضطر إلى طلب التنفيذ بمقابل وذلك في حالة استحالة التنفيذ العيني كان له الحق في تعويض قيمة المبيع و قيمة الأضرار التي لحقت بسبب التأخر في التسليم.

و التنفيذ العيني هو إجبار البائع على تنفيذ التزاماته لان الغاية من العقد هو تنفيذه بين الطرفين، فإذا طالب الدائن بتنفيذه فلا يجوز للمدين الامتناع عن ذلك بل يجبر على ذلك إذا كان ممكنا، و إلا حكم له بالتعويض في حالة استحالته. و لكي يتمكن المشتري من مطالبة البائع بالتنفيذ العيني و جب عليه اعدار البائع بذلك.¹

ومن أمثلة ذلك: القرار الصادر بتاريخ 2000/02/16 المتعلق بتسليم بضاعة فاسدة، حيث تم تسليم كمية من البطاطس للاستهلاك بدلا من بذور البطاطس المعدة للزراعة حسب مقتضيات العقد المبرم بين الطرفين المتنازعين. و بثبوت فساد البضاعة المسلمة ، يجعل مسؤولية الطاعنة قائمة في إطار المسؤولية العقدية، و انتهى بقبول الطعن شكلا و رفضه موضوعا و تحميل الطاعنة المصاريف القضائية.²

¹ - سليمان مرقس، المرجع السابق ، ص 237.

² - المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار 2/3691، مؤرخ في 2000/02/16، القضية بين م ط ت ح ف ضد ك ج ، المجلة القضائية، العدد الأول سنة 2001، ص 122، 125.

:

إن مصلحة الدائن "المشتري" بالالتزام الذي لم ينفذ يجب أن يترك تقديرها له وحده، فهو أدري من غيره، و من القضاء أيضا بالنسبة إلى اختيار الوسيلة التي تحقق له الحماية القانونية لحقوقه. وفي هذا الخصوص وجدنا اختلاف في الآراء تجيز التنازل عن الحق في الفسخ،¹ طالما أن الدائن هو صاحب هذا الحق، فله أن يستعمله أو يمتنع عنه، إضافة إلى أن دعوى الفسخ لا تتعلق بالنظام العام، و منه يجوز التنازل عنها و يكفي الدائن بدعوى التنفيذ.

إلا أن المشرع الجزائري² يأخذ بعدم جواز النزول عن حق طلب الفسخ قبل تحقق عدم التنفيذ، و ذلك لعدة اعتبارات قانونية منها:

- 1 - إن نظرية الفسخ قامت أساسا من أجل حماية الدائن بالالتزام الذي لم ينفذ، و إذا قلنا بجواز النزول عن طلب الفسخ قبل تحقق عدم التنفيذ، فإن النظرية تصبح تخدم مصلحة المدين أكثر من الدائن، و يصبح المدين يشترط على الدائن النزول عن حقه مسبقا.
- 2 - صحيح أن هناك قواعد قانونية تقضي بان الشخص حر في استعمال حقه أو التنازل عنه، غير أن هذا لا يصدق إلا إذا كانت الحقوق مكتسبة بصفة نهائية و لما كان الحق في الفسخ، لا يثبت للمتعاقدين بالالتزام إلا بعد حدوث واقعة عدم التنفيذ من طرف المتعاقدين، فلا يصح القول بجواز النزول عن طلبه قبل نشوئه.
- 3 كذلك إذا سلمنا بجواز الاتفاق على عدم طلب الفسخ من الدائن عند عدم التنفيذ، فهذا يتنافى مع روح نظرية الفسخ باعتبارها وسيلة الحماية القانونية، ومنه التضييق من وسائل التي قررها القانون لحماية الدائن، بحيث لا يصبح أمام هذا الأخير إلا وسيلة واحدة لمواجهة المدين المتعاس عن التنفيذ.

¹ - الدكتور عبد الحميد الشواربي، فسخ العقد في ضوء القضاء و الفقه، دار الكتاب الحديث، الطبعة، 1990، ص44.

² - بلعيبور عبد الكريم، نظرية فسخ العقد في القانون المدني الجزائري المقارن، المؤسسة الوطنية للكتاب، طبعة 2001، ص198.

:

يستوجب على الأطراف المتعاقدة أن تنفذ التزاماتها بمجرد إبرام عقد صحيح، غير انه في بعض الحالات يخل المتعاقد بها ما يدفع الطرف الآخر إلى اللجوء إلى الفسخ.

:

الفسخ هو حل الرابطة التعاقدية بطلب احد المتعاقدين جزاء إخلال الطرف آخر بالتزاماته المتفق عليها في العقد.¹

حيث نصت المادة 119 ق.م.ج على انه "في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوف احد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر ، بعد اعذاره ، أن يطالب بتنفيذ العقد أو بفسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك، و يجوز للقاضي أن يمنح أجلا حسب الظروف

كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات ". و من خلال نص المادة يمكن استخلاص شروط الفسخ في ثلاث: أن يكون العقد ملزم لجانبين، أن يخل احد المتعاقدين بالتزاماته و يقابله تنفيذ طالب الفسخ لالتزاماته.

و يستلزم لحصول الفسخ أن يتم تقريره قضائيا أو اتفاقيا، ليرتب آثاره القانونية غير أن هناك حالات يفسخ فيها العقد بقوة القانون.

:

بمجرد إخلال احد المتعاقدين بالتزاماته يجوز للطرف الآخر أن يلجا إلى القضاء لطلب الفسخ، غير أن هذا الحق لا يتقرر إلا إذا قام طالب الفسخ باعذار المدين هذا الأخير الذي يجعل للقاضي أسرع استجابة لطلب الفسخ و اقرب إلى الحكم على المدين بتعويض فوق الحكم عليه بالفسخ.

غير أن هناك حالات لا يستدعي فيها اعذار المدين و هي:

-تصريح كتابي للمدين عن عدم رغبته في القيام بالتزاماته

-أن يكون التنفيذ غير ممكن أو غير مجد بفعل المدين كان يهلك المبيع بفعل البائع.

و بمجرد تحقق شرط الاعذار يقوم الدائن برفع دعوى قضائية أمام المحكمة المختصة لاستصدار حكم بفسخ العقد، و يكون الحكم منشئا للفسخ على خلاف الفسخ الاتفاقي و الانفساخ اللذان يكون الحكم فيهما مقررا للفسخ.

¹ - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام العقد و الإرادة المنفردة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص348.

و قبل الحكم بالفسخ على القاضي أن يتأكد أولاً من إخلال المدين بالتزاماته مراعيًا في ذلك مبادئ حسن النية في المعاملات، وكذلك مبادئ العدالة، كما يتأكد من أن سبب الإخلال بالالتزام يعود إلى المدين وليس لسبب أجنبي، و بصفة عامة يتحقق من مدى توافر شروط طلب الفسخ.¹

:

إذا كان الأصل في الفسخ أن يتم عن طريق القضاء، فإن ذلك لا يمنع من وجود طريق آخر أقره المشرع الجزائري في المادة 120 القانون المدني الجزائري و هو الفسخ الإتفاقي، و التي تنص على "يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عن عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها و بدون حاجة إلى حكم قضائي، و هذا الشرط لا يعفي من الاعذار ، الذي يحدد حسب العرف عند تحديده من طرف المتعاقدين " فقد يتفق المتعاقدان على أن يعتبر العقد مفسوخا إذا لم يتم احد المتعاقدين بتنفيذ التزامه ، وفي هذه الحالة إذا لم يتم احد المتعاقدين بتنفيذ التزامه و جب رفع دعوى إلى القضاء ووجب توجيه اعدار للمدين، وللقاضي أن يمنح المدين نظرة الميسرة لتنفيذ التزامه.

وقد يزيد المتعاقدان درجة فيتنفان على أن يعتبر العقد منسوخا من تلقاء نفسه وفي هذه حالة يجب رفع دعوى بطلب الفسخ ، و يجب اعدار المدين، و لكن على القاضي أن يقضي حينئذ بالفسخ، و قد يزيد المتعاقدان درجة في الشدة فيتنفان على أن يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه و دون حاجة إلى حكم من القضاء، و في هذه الحالة يفسخ العقد من تلقاء نفسه عند عدم تنفيذ الالتزام و بغير حكم من القضاء ، و لكن إذا رفع نزاع حول هذا الاتفاق إلى القضاء فعليه أن يقضي بالفسخ، و يكون حكمه كاشفا لا منشئا له، لان الفسخ ترتب على اتفاق المتعاقدين و ليس على حكم القاضي. و لكن هذا الاتفاق لا يغني عن وجوب توجيه اعدار إلى المدين بتنفيذ التزامه.

وقد يتفق المتعاقدان على درجة اشد من كل ما تقدم ، و هي أن يكون الفسخ بدون حكم من القضاء و بدون اعدار إذا لم يتم احد المتعاقدين بتنفيذ التزامه، و في هذه الحالة يتم الفسخ دون حاجة إلى حكم من القضاء ، و دون حاجة إلى اعدار ، و إذا حدث نزاع حول هذا الاتفاق و رفع إلى القضاء فعلى القاضي أن يقضي بالفسخ حتما و يكون حكمه كاشفا للفسخ كذلك، و ليس منشئا له ، أما في غير الحالات الاتفاق على الفسخ فيكون الفسخ بحكم من القضاء .

¹ - أنور سلطان ، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي، د ط، دار الثقافة للنشر و التوزيع، 2007، ص 257.

:

تنص المادة 121 من القانون المدني على الانفساخ بقولها " في العقود الملزمة للجانبين ، إذا انقضى التزام بسبب (استحالة) تنفيذه ، انقضت الالتزامات المقابلة له و ينفسخ العقد بحكم القانون".

و إذن فيشترط لانفساخ العقد بحكم القانون ثلاثة شروط:

- 1 - أن يكون تنفيذ الالتزام قد صار مستحيلا ، فإذا كان تنفيذه مرهقا فقط طبقت نظرية الظروف الطارئة.
- 2 - وأن ترجع هذه الاستحالة إلى سبب أجنبي لا يد للمدين فيه، فإذا كان عدم التنفيذ بخطئه كان مسؤولا عن التعويض.
- 3 -و أن يثبت المدين هذين الأمرين ، أي أن عبئ إثبات الاستحالة و السبب الأجنبي يقع على عاتق المدين.¹

و تطبيقا لما تقدم نصت المادة 176 على انه "إذا استحال على المدين أن ينفذ الالتزام عينا حكم عليه بتعويض الضرر الناجم عن تنفيذ التزامه، ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ نشأت عن سبب أجنبي لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك إذا تأخر المدين في تنفيذ التزامه".

:

الأصل أن ينفذ الالتزام عينا متى كان ذلك ممكنا ، أما إن صار التنفيذ العيني مستحيلا فإنه يجب أن نفرق بين أن تكون الاستحالة راجعة إلى سبب أجنبي و بالتالي لا مسؤولية على المدين، و بين أن تكون الاستحالة راجعة إلى خطأ المدين و هنا لا مفر من التعويض و تتصور الاستحالة في جميع أنواع الالتزامات وهذا ما نصت عليه المادة 176 م من القانون المدني الجزائري ، و التنفيذ بطريق التعويض يتصور في الالتزامات العقدية و غير العقدية و لئن كان الأصل أن يكون التعويض قضائيا ، فانه لا مانع مع ذلك أن يتم الاتفاق عليه تحت ما يعرف بالشرط جزائي.

أولاً: التعويض الاتفاقي أو الشرط الجزائي

تنص المادة 183 من القانون المدني " يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدما قيمة التعويض بالنص عليه في العقد أو في اتفاق لاحق، و تطبق في هذه الحالة أحكام المواد 176 إلى 181 "

¹ - علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، طبعة الخامسة، 2003، ص106، 107، 108.

1 - الشرط الجزائي:

عبارة عن بند في عقد يتضمنه تحديدا للجزاء المترتب على الإخلال بالالتزام و ذلك بتحديد التعويض المستحق للدائن لدى المدين عن هذا الإخلال فهو تقدير اتفاقي للتعويض يتم مقدما.

2 - خصائص الشرط الجزائي:

-الالتزام بالشرط الجزائي تابع للالتزام الأصلي: إن الالتزام بالشرط الجزائي هو التزام تابع يقوم دائما إلى جانب التزام أصلي، و هذا يعني أن الشرط الجزائي لا يجوز الاتفاق عليه مستقلا عن الالتزام الأصلي.

-الشرط الجزائي هو تقدير جزافي للتعويض: و هي أهم خاصية تتميز بها الشرط الجزائي إذ ما هو إلا اتفاق مسبق على التعويض.

3- سلطات القاضي اتجاه الشرط الجزافي

تنص المادة 184 من القانون المدني " لا يكون التعويض المحدد في الاتفاق مستحقا إذا اثبت المدين أن الدائن لم يلحقه أي ضرر. و يجوز للقاضي أن يخفض مبلغ التعويض إذا اثبت المدين أن التقدير كان مفرطا أو أن الالتزام الأصلي قد نفذ في جزء منه. و يقع باطلا كل اتفاق يخالف أحكام الفقرتين السابقتين ". والمادة 185 "إذا جاوز الضرر قيمة التعويض المحدد في الاتفاق، فلا يجوز للدائن أن يطالب بأكثر من هذه القيمة، إلا إذا اثبت أن المدين قد ارتكب غشا ا خطأ جسيما". إذا للقاضي سلطة في تحديد قيمة التعويض عن الشرط الجزائي بتخفيضه أو رفعه في الحالات التالية:

- للقاضي خفض قيمة الشرط الجزائي إذا اثبت أن تقدير القيمة مبالغ فيه إلى حد كبير.
- للقاضي خفض الشرط الجزائي إذا اثبت أن الالتزام نفذ في جزء منه.
- للقاضي زيادة الشرط الجزائي إذا كان إخلال المدين ناتجا عن غش أو خطأ جسيم

ثانيا: التعويض القضائي

إلى جانب التعويض الاتفاقي ، توجد هناك طريقة أخرى يفدر بها مبلغ التعويض و ذلك في حالة عدم اتفاق المتعاقدين مسبقا على مبلغ التعويض الذي يلتزم به المدين في حالة إخلاله بتنفيذ التزامه أو امتناعه عن التنفيذ. و هذه الطريقة تتمثل في تقدير القاضي لهذا التعويض ، أو ما يسمى بالتعويض القضائي.

كما قدمنا فان التعويض يكون مستحقا مقابل تأخر المدين "البائع" في تنفيذ التزامه أو بمقابل عدم التنفيذ، و سواء أكان التعويض عن التأخر في التنفيذ أم عدم التنفيذ فانه يجب أن يكون جابر

لكل ضرر أصاب الدائن ، بحيث يشمل ما لحق من خسارة و ما فاتته من كسب، و قد نصت على ذلك المادة 1/182 من التقنين المدني الجزائري.

خاتمة

يتبين لنا من خلال دراستنا لموضوع أحكام الالتزام بالتسليم أنه يعتبر من أحد الالتزامات التي تقع على البائع ، و المشرع الجزائري قد نظمه بنصوص خاصة، و هذا لما له من أهمية بالغة باعتباره من أهم الالتزامات التي يفرضها القانون على المتعاقدين و خلق التوازن بين حقوق و التزامات أطرافه لاستقرار المصالح الأساسية للمجتمع.

و من خلال دراستنا لهذا الموضوع فإننا توصلنا إلى عدة نتائج أهمها:

فإن وضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يستطيع حيازته و التصرف فيه دون أي مانع أو عائق هو فحوى عملية التسليم ، و يستوي بعدها سواء كان هذا التسليم قانونيا أو حكما ، و كما نصت المادة 364 مدني جزائري فإن البائع ملزم بتسليم المبيع المتفق عليه بالحالة التي كان عليه وقت البيع ، و لكون التزام بتحقيق غاية، وحده هو من يتحمل التغيير الضار بالمبيع، أما التغيير النافع للمبيع فهو من نصيب المشتري إذا كان بسبب أجنبي و لأهمية حالة المبيع هذه، فلا مجال أمام البائع لاستبدال هذا المبيع، و لو كان هذا البديل خيرا منه، فالواجب تسليم نفس الشيء.

أما مقدار المبيع فلاحتمال نقصانه أو زيادته، فقد جعل أمام كل من البائع و المشتري مجالا واسعا لرفع دعاوى أمام المحاكم (دعوى إنقاص الثمن، و دعوى فسخ عقد البيع، و دعوى تكملة الثمن).

و أثناء عملية التسليم فلا مجال لتجاهل ملحقات المبيع، و ذلك لارتباطهما الوثيق بالمبيع نفسه، و يلعب كل من مكان و زمان التسليم دورا فاعلا لإتمام و إكمال التسليم.

و من نص المادة: 369 القاضية بان هلاك المبيع قبل تسليمه بسبب لا يد للبائع فيه يسقط البيع، و على إثرها يسترد المشتري الثمن، حيث قصت المادة 369 بأن تبعة الهلاك الكلي قبل التسليم تقع على عاتق البائع، إلا في حالة ما إذا وقع الهلاك بعد اعدار المشتري بتسليم المبيع، أما تبعة الهلاك الجزئي فمن نص المادة 370 مدني جزائري، فإن أي هلاك جزئي للمبيع و هو في حيازة البائع فإنه يقع عليه أي البائع، و عليه يكون إما المشتري إما الطلب بإنقاص أو طلب فسخ العقد.

إلى جانب ذلك يرفض تسلم البضاعة في حالة مخالفة المبيع للمواصفات المتفق عليها أو تسلم مبيع غير مطابق أو معيب، حيث يرفض المشتري تسلم المبيع و يتركه لحساب البائع وذلك حتى لا يتكبد مشقة حفظه و تخزينه، و هذا النظام لا يمكن اعتباره فسحا للبيع-كما يرى البعض- و ذلك لأن الفسخ ما لم يوجد شرط فاسخ صريح فلا يقع إلا بحكم القاضي لكن يرى فيه إجراء تطبيقا للقواعد العامة التي لا تجبر الدائن على قبول الوفاء الجزئي، أو إجباره على قبول شيء

غير مستحق له، فالتسليم غير المطابق للمواصفات أو المقدار أو المعيب لا يمكن إجبار المشتري على قبوله طبقاً للمادتين 276 و 277 من القانون المدني الجزائري.

وأخيراً فإن جزاء التسليم قد يتمثل بنسبة لما لم يتم تسليمه، أو بنسبة تنمشى مع عدم المطابقة للمواصفات المتفق عليها، وتخفيض الثمن لا يعتبر تعديلاً من القاضي للعقد، إذ أن تخفيض الثمن يتمخض في الحقيقة عن الحكم على البائع بالتعويض ثم إجراء المقاصة بين هذا التعويض و الثمن، فالقاضي هو الذي يقدر وجود المخالفة و مدى جسامتها ثم يحكم بعد

ذلك بالفسخ كما انه لا يمكن التسليم بعدم جواز الجمع بين الفسخ و التعويض، و ذلك لأنه بالرغم من الحكم بفسخ البيع فان المشتري قد يصيبه بعض الأضرار، فيجب الحكم له بالتعويض عنها، و ذلك طبقاً للقواعد العامة في المسؤولية.

قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

- المراجع العامة:

- 1- أنور السلطان، العقود المسماة، شرح عقد البيع و المقايضة، دار الجامعة الجديدة للنشر.
- 2- أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون المدني الأردني، دراسة مقارنة بالفقه الإسلامي، د ط ، دار الثقافة للنشر و التوزيع، 2007.
- 3- توفيق حسن فرج، عقد البيع و المقايضة، المؤسسة الثقافية الجامعية الإسكندرية.
- 4- حوحو يمينة، عقد البيع في القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر دار البيضاء، الطبعة الأولى، سنة 2016.
- 5- خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 6- سرايش زكريا، الوجيز في عقد البيع وفقاً للقانون الجزائري، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2000.
- 7- سليمان مرقس، شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد البيع، الطبعة الرابعة، عالم الكتب القاهرة، سنة 1980
- 8- سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، النشر مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، الطبعة الأولى، سنة 2009.
- 9- علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة الخامسة، سنة 2003.
- 10- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، البيع و المقايضة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2000.
- 11- لحسين بن شيخ آث ملويا، منتقى في عقد البيع، دار هومة، الطبعة الثانية، 2006.
- 12- محمد حسن قاسم، الموجز في عقد البيع، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1996.
- 13- محمد حسنين، عقد البيع في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- 14- محمد شتا أبو سعد، عقد البيع، دار الفكر العربي، مصر، 1999.

- 15- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، د ط، دار الهدى الجزائر، 2012.
- 16- موريس نخلة، الوجيز في عقد البيع وفقا للقانون المدني، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، 2008.
- 17- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، البيع، دار النهضة العربية للطباعة و النشر، الطبعة الأولى، سنة 1997.
- 18- نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الطبعة الرابعة، سنة 2010.

1- المراجع متخصصة:

- 1 - بلعور عبد الكريم، نظرية فسخ العقد في القانون الجزائري المقارن، المؤسسة الوطنية للكتاب، طبعة 2001.
- 2- محمد عبد الحميد الشواربي، فسخ العقد في ضوء القضاء و الفقه، دار الكتاب الحديث، الطبعة 1990.

- الرسائل و المذكرات الجامعية:

1- الرسائل:

- 1- أمازوز لطيفة، التزام البائع بتسليم المبيع في القانون الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه، فرع القانون الخاص، جامعة مولود معمري، 2011.

2- المذكرات

- 1- يابسي كاتية، يونس صبرينة، التزامات البائع و المشتري في عقد البيع وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2013.

- النصوص القانونية:

- 1- أمر رقم 58/75 مؤرخ في 20 رمضان 1395، الموافق ل 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر، ع 78 المؤرخ في 1975/09/30 المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13.
- الأحكام و القرارات القضائية:

- 1- المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار 2/3691، مؤرخ في 2000/02/16، (القضية بين م ط ت ح ف ضد ك ج)، المجلة القضائية، العدد الأول سنة 2001.

01	.....المقدمة
04	.....الفصل الأول: مضمون الالتزام بالتسليم في عقد البيع
04	.....المبحث الأول: ماهية الالتزام بالتسليم في عقد البيع
04	.....المطلب الأول: مفهوم الالتزام بالتسليم
04	.....الفرع الأول: تعريف التزام التسليم
05	.....الفرع الثاني: أهمية التسليم
06	.....الفرع الثاني: أنواع تسليم المبيع
06	.....أولاً: التسليم القانوني
07	.....ثانياً: التسليم الحكمي
08	.....المطلب الثاني: زمان ومكان ونفقات التسليم
08	.....الفرع الأول: زمان التسليم
09	.....الفرع الثاني: مكان التسليم
09	.....الفرع الثالث: نفقات التسليم
10	.....المبحث الثاني: موضوع الالتزام بالتسليم في عقد البيع
11	.....المطلب الأول: الالتزام بتسليم مبيع مطابق
11	.....الفرع الأول: المطابقة الوصفية
15	.....أولاً: حالة المبيع وقت البيع
12	.....1-التغيير الضار بالمبيع
13	.....2-التغيير المفيد للمبيع
12	.....ثانياً: وجود اتفاق خاص على حالة المبيع
14	.....الفرع الثاني: المطابقة الكمية
14	.....أولاً : حالة النقص في مقدار المبيع
14	.....1 -الحالتان اللتان لا يسأل فيهما البائع عن النقص في المبيع

15	..... 2 -الحالتان اللتان يسأل فيهما البائع عن النقص في المبيع
16	..... ثانيا: حالة الزيادة في مقدار المبيع
16	..... 1 -حالة انعدام اتفاق مخالف
16	..... 2 -حالة وجود اتفاق مخالف
17	..... 3-تقدم الدعاوى الناشئة عن النقص و الزيادة في مقدار المبيع
18	..... المطلب الثاني : الالتزام بتسليم ملحقات المبيع والإعلام به
18	..... الفرع الأول: ملحقات العقار
18	..... 1 -ملحقات المادية للعقار
19	..... 2 -الملحقات القانونية للعقار
19	..... الفرع الثاني:ملحقات المنقول
20	..... الفرع الثاني: الالتزام بالإعلام
23	..... الفصل الثاني: أحكام الإخلال بالالتزام بالتسليم
23	..... المبحث الأول: الإخلال بالالتزام بالتسليم
24	..... المطلب الأول: امتناع البائع عن التسليم لسبب مشروع
24	..... الفرع الأول: حق البائع في حبس المبيع
24	..... - الحالات التي يسقط فيها الأجل و التي يكون فيها للبائع الحق في حبس المبيع...
25	..... - انقضاء حق البائع في الحبس
26	..... الفرع الثاني: هلاك المبيع بسبب قوة قاهرة
26	..... 1 -الأحوال التي يكون فيها الهلاك على البائع قبل التسليم
26	..... - الهلاك الكلي
27	..... - الهلاك الجزئي
28	..... 2-الأحوال التي يكون فيها الهلاك على المشتري قبل التسليم
29	..... المطلب الثاني : تسليم مبيع غير مطابق أو معيب
29	..... الفرع الأول: تسليم مبيع غير مطابق
29	..... 1 - عدم المطابقة الوصفية
30	..... 2 - عدم المطابقة الكمية

31	..... الفرع الثاني: تسليم مبيع معيب.
32	..... أولاً: تعريف العيوب الخفية.
34	..... ثانياً: شروط العيوب الخفية.
35	..... 1 - أن يكون العيب قديماً
35	..... 2 - أن يكون العيب خفياً
35	..... 3 - ألا يكون العيب معلوماً للمشتري وقت البيع.
35	..... 4 - أن يكون العيب مؤثراً.
35	..... ثالثاً : آثار ضمان العيوب الخفية.
35	..... أولاً: المبادرة بفحص المبيع و إخطار البائع بالعيب.
35	..... ثانياً: حقوق المشتري في دعوى الضمان.
36	..... المبحث الثاني: جزاء الإخلال بالالتزام بالتسليم.
36	..... المطلب الأول: التنفيذ العيني للالتزام بالتسليم.
36	..... الفرع الأول: كيفية التنفيذ العيني للالتزام بالتسليم.
37	..... الفرع الثاني: حق المشتري في ممارسة الخيارات المعروضة عليه.
38	..... المطلب الثاني: فسخ العقد و التعويض.
38	..... الفرع الأول: فسخ العقد.
38	..... أولاً: الفسخ القضائي.
38	..... ثانياً: الفسخ الاتفاقي.
40	..... ثالثاً: الانسحاب بقوة القانون.
41	..... الفرع الثاني: التنفيذ عن طريق التعويض.
41	..... أولاً: التعويض الاتفاقي أو الشرط الجزائي.
41	..... ثانياً: التعويض القضائي.
44	..... الخاتمة.
47	..... قائمة المراجع.