

الوحدة 1: عقد البيع

1. تعريف عقد البيع:

يعتبر عقد البيع من أهم أنواع العقود المسماة وهي عقود نظمها القانون وأعطى لكل واحد منها اسما. وقد عرفت المادة 351 من القانون المدني الجزائري عقد البيع كما يلي: "عقد البيع يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي".

ويتميز عقد البيع بميزتين:

أ. ينشئ عقد البيع التزاما في ذمة بنقل ملكية شيء أو حق مالي آخر إلى المشتري.

ب. إن ثمن الذي يلتزم به المشتري كمقابل نقل الملكية يجب أن يكون نقديا.

2. تكوين عقد البيع:

1.2- الأركان الموضوعية: يقوم عقد البيع مثل العقود الأخرى على أركان الموضوعية التالية:

أ- الرضا: أي تطابق الإيجاب بالقبول، فلا ينعقد عقد البيع إلا بتطابق إرادة البائع مع المشتري بكل الأشياء التي تدخل ضمن عناصر عقد البيع (طبيعة العقد، الشيء المبيع، الثمن).

أن صحة عقد البيع تتوقف على الخلوة من عيوب الرضا وهي الغلط والتدليس، الإكراه، والاستغلال أو الغبن.

ب- الأهلية: تعتبر شرطا لصحة انعقاد عقد البيع، وطبقا للمادة 40 من القانون المدني الجزائري يكون الشخص في كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية والقيام بتصرفات القانونية عند بلوغه سن الرشد (19 سنة كاملة)، وبما أن عقد البيع من عقود المعاوضة بمقابل، الدائرة بين النفع والضرر فانه يكون باطلا إذا صدر من عدم التمييز (الصبي الأقل من 16 سنة والمجنون، المعتوه).

ج- المحل: محل عقد البيع مزدوج يشمل التزام البائع بنقل ملكية المبيع والتزام المشتري بدفع الثمن وفيما يلي تفصيل لذلك:

- المبيع: حتى يعتبر الشيء مبيعا يجب أن تتوفر فيه الشروط التالية:

✓ موجودا وقت البيع أو قابلا للوجود في المستقبل (المادة 92 ق.م).

✓ معيناً أو قابلاً للتعين إما بذاته (ذكر أوصافه في العقد) أو بنوعه (مقداره).

✓ مشروعية المبيع.

- الثمن: يعتبر الثمن محلا لعقد البيع يلتزم به المشتري، ويشترط في الثمن حتى يعتبر التصرف بيعا أن يكون مبلغا من النقود يدفع مقابل نقل الملكية، الثمن المتفق عليه مناسب لقيمة الشيء المبيع وأيضا ليس الثمن وهمي ونذكر قيمته في العقد لإظهار العقد بمظهر البيع.

د- السبب: تنطبق على ركن السبب في عقد البيع القواعد العامة للعقد في القانون المدني، والسبب هو الباعث أو الدافع للتعاقد، يشترط فيه أن يكون موجودا ومشروعا أي غير مخالف للنظام العام والأدب العامة، وإلا اعتبر عقد البيع باطلا بطلانا مطلقا.

2.2- الأركان الشكلية: أ- الكتابة: يعني إبرام العقد في شكل رسمي امام الموثق او كتابة عرفية.

ب- الشهر: لا تنتقل الملكية في العقارات والحقوق العينية بمجرد إبرام العقد بل تتطلب أيضا اشهار هذا الأخير لدى المحافظة العقارية.

3. آثار عقد البيع:

تترتب على عقد البيع الصحيح التزامات متبادلة ومتقابلة في ذمة كل من البائع والمشتري وفيما يلي توضيح لذلك:

1.3. التزامات البائع:

- نقل الملكية: نقل ملكية المنقول المعين بذاته أو بنوعه

- انتقال ملكية العقار: يجب على الموثق بمجرد قيامه بتحرير العقد أن يعمل على شهرة في المحافظة العقارية الكائن بدائرة اختصاصها العقار (حسب القانون المدني).

- تسليم المبيع: هذا الالتزام يتفرع من التزام بنقل الملكية ويتم التسليم طبقا للمادة 367 من القانون المدني ويكره التسليم في الزمان والمكان المتفق عليه وأيضا المبيع يكون على حالة التي كان عليها أثناء إبرام العقد.

- ضمان المبيع ويشمل على:

- ضمان التعرض والاستحقاق.

- ضمان العيوب الخفية: تنص المادة 379 (ق.م) على "أن يكون البائع ملزما بالضمان إذا لم يشمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري وإذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته أو من الانتفاع به، بحسب الغاية المقصودة منه حسيما هو مذكور بعقد البيع أو حسيما يظهر من طبيعته أو استعماله فيكون فيكون البائع ضامنا لهذه العيوب ولو لم يكن عالما بوجودها".

2.3. التزامات المشتري:

يترتب على عقد البيع التزام المشتري بـ:

- الالتزام بدفع الثمن المتفق عليه في العقد مالم يحصل تغير في المبيع (بزيادة أو نقصان).

- دفع نفقات البيع: يتحمل نفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق غيرها من النفقات، وأيضا يتحمل نفقات تسل المبيع مالم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

- تسل المبيع: طبقا للمادة 394 (ق.م) التي تلزم المشتري بان يتسلم المبيع في مكان الذي يوجد فيه الوقت البيع وان يتسلمه دون تأخير باستثناء الوقت الذي تتطلب عملية الاستلام.