1. تعريف عقد البيع

تقوم العلاقات بين الأشخاص في مجال التجارة على أساس تعاقدي ، ويعرف العقد بأنه اتفاق بين شخصين أو أكثر على إقامة رابطة قانونية تنشأ عنها التزامات متبادلة بين الطرفين ، ويعتبر 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 : (البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر مقابل ثمن نقدي).

ويتضح من هذا التعريف أن التصرف القانوني حتى يمكن تكييفه بأنه عقد بيع ينبغي أن تجتمع فيه ميزتين:

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

ب . 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.

2. التمييز بين العقد المدني والعقد التجاري

تكمن أهمية التمييز بين البيع المدني والبيع التجاري في تكييف التصرف وإخضاعه من حيث المبدأ لأحكام القانون المدني أو القانون التجاري.

ويمكن التمييز بين البيع المدني والبيع التجاري من حيث الأشخاص ، ومن حيث الموضوع ، ومن حيث الاختصاص القضائي.

وفي ما يلي توضيح لذلك:

قلم الجزائر
WWW.DZPEN.COM

- من حيث الأشخاص : يقوم التمييز بين البيع المدني والبيع التجاري على أساس طبيعة العمل الذي يمارسه الشخص . فإذا كان يمارس عمله التجاري على وجه الاحتراف وبصورة منتظمة ومعتادة اكتسب صفة التاجر وبالتالي فإن نشاطه يخضع لأحكام القانون التجاري ، أما إذا كانت الأعمال التي يباشرها الشخص غير واردة في القانون التجاري فتعتبر أعمالا مدنية تحكمها قواعد القانون المدني.
- من حيث الموضوع : يعتبر البيع تجاريا إذا صنف موضوعه ضمن الأعمال التجارية ويعتبر بيعا مدنيا إذا صنف موضوعه ضمن الأعمال المدنية . ويستند التمييز بين الأعمال التجارية والأعمال المدنية إلى مضمون نص المادة 2 فقرة 1 من القانون التجاري الجزائري التي تنص على أنه : (يعد عملا تجاريا بحسب موضوعه كل شراء للمنقولات أو للعقارات لإعادة بيعها) ، ويستنتج من المادة أن العمل التجاري هو شراء ينصب على منقول أو عقار من أجل إعادة بيعه سعيا وراء الربح ، وتبعا لذلك تستبعد من نطاق التجارة ، وتعتبر أعمالا مدنية عقود البيع إذا لم تكن موضوع شراء سابق ، ومن ذلك بيع بضاعة مصدرها هبة أو إرث أو وصية ، وبيع ثمرة إنتاج شخص أيا كانت طبيعة هذا الإنتاج سواء كان عن طريق استغلال الموارد الطبيعية أو استغلال المجهودات البدنية أو الطاقة الفكرية لأن البيع ليس مصدره الشراء ، ومن أمثلة الأعمال المدنية كقاعدة عامة بيع المزارع لمحصول أرضه والصناعات الاستخراجية من معادن المناجم والإنتاج الذهني والفني للمؤلف والمهن الحرة كالطب والمحاماة ، وعقد العمل.
- من حيث الاختصاص القضائي : توجد في بعض الدول نوعان من المحاكم ، محاكم تجارية مختصة بالمنازعات التجارية ومحاكم مدنية تفصل في المنازعات المدنية ، أما في الجزائر فإن المحاكم المدنية هي المختصة وتفصل في جميع القضايا المدنية و التجارية . تعتبر الأحكام الصادرة في المعاملات التجارية واجبة النفاذ المعجل ، بعكس الأحكام الصادرة في المسائل المدنية . وبشأن المهلة القضائية يجوز للقاضي في المسائل المدنية منح مهلة للمدين لتنفيذ التزاماته إذا استدعت حالته ذلك ، أما في المسائل التجارية فلا يجوز منح هذه المهلة لأن التجارة قوامها السرعة.

3 . تكوين عقد البيع:

ينعقد عقد البيع بتوافر أركان موضوعية وأخرى شكلية ، وفي مايلي توضيح لذلك:

3 . 1 الأركان الموضوعية:

يقوم عقد البيع مثل العقود الأخرى على الإركان الموضوعية التالية : الرضا ، الأهلية ، المحل و السبب.

قلم الجزائر
WWW.DZPEN.COM

أ . الرضا : إن وجود الرضا يقتضي تطابق الإيجاب والقبول ، فلا ينعقد عقد البيع إلا بتطابق إرادة البائع مع المشتري بكل الأشياء التي تدخل ضمن عناصر عقد البيع والتي تتمثل في طبيعة العقد المراد إبرامه ، والشيء المبيع ، والثمن.

إن صحة عقد البيع تتوقف على خلوه من عيوب الرضا وهي الغلط والتدليس والإكراه والاستغلال أو الغبن.

ب . الأهلية : حتى تكون التصرفات القانونية صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية يجب أن تكون صادرة عن أشخاص ذوي أهلية أو غير مصابين بإحدى عوارض أو موانع الأهلية . لذلك فإن الأهلية تعتبر شرطا لصحة انعقاد عقد البيع . وطبقا للمادة 40 من القانون المدني الجزائري يكون الشخص كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية والقيام بتصرفاته القانونية عند بلوغه سن الرشد (19 سنة كاملة) . وباعتبار أن عقد البيع عقدا من عقود المعاوضة بمقابل ، الدائرة بين النفع و الضرر فإنه يكون باطلا بطلانا مطلقا إذا صدر من عديم التمييز (الصبي أقل من 16 سنة ، والمجنون ، والمعتوه).

أما العقد الصادر من ناقص الأهلية الصبي المميز بين 16 و 19 سنة والشخص المصاب بسفه أو غفلة فإنه يكون قابلا للإبطال لمصلحته ، وكحالة استثنائية أجاز القانون (مادة 84 من قانون الأسرة) للقاضي أن يأذن لمن بلغ سن التمييز في التصرف جزئيا أو كليا في أمواله بناءا على طلب من له مصلحة ، وللقاضي التراجع عن هذا إذا ثبت لديه ما يبرر ذلك ، إذن فكل عقد يبرمه القاصر في حدود الإذن القضائي يعد صحيحا.

ج . المحل : محل عقد البيع مزدوج يشمل التزام البائع بنقل ملكية المبيع ، والتزام المشتري بدفع الثمن ، وفي مايلي تفصيل ذلك:

قلم الجزائر
WWW.DZPEN.COM

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

يشترط لانعقاد البيع أن يكون الشيء المبيع موجودا وقت البيع أو قابلا للوجود في المستقبل ، باستثناء التعامل في تركة الإنسان الذي هو على قيد الحياة حيث يعتبر هذا التعامل باطلا ، (المادة 92 من القانون المدني الجزائري).

يجب أن يكون المبيع معينا أو قابلا للتعيين إما بذاته (ذكر أوصافه في العقد) أو بنوعه (مقداره) .

مشروعية البيع : الأصل أن كل الأشياء تصلح أن تكون محلا للبيع ، باستثناء إذا كان الشيء خارج التعامل بطبيعته مثل الهواء ، أو بحكمة القانون مثل عدم جواز التصرف في أموال الدولة ، ويخرج كذلك من دائرة التعامل كل الأشياء التي يعتبر التعامل فيها مخالفا للنظام العام والآداب العامة تطبيقا للمادة 93 من القانون المدني الجزائري.

- **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 ، ويجب أن يكون الثمن الذي اتفق عليه الطرفان جديا فلا يعتبر الثمن التافه (الذي لا يتناسب مع قيمة الشيء المبيع) أو الثمن الصوري (ثمن وهمي) تذكر قيمته في العقد لإظهار العقد بمظهر البيع مثل أن يكون الثمن الثمن المستتر أو الخفي والمتفق عليه أعلى وأكثر من الثمن المذكور في العقد .ويجب على المتعاقدين تحديد الثمن في عقد البيع ، وإذا لم يعين الثمن في العقد كان البيع باطلا بطلانا مطلقا ما لم يتبين من العقد أن الطرفين اتفقا على الأسس التي يتحدد بمقتضاها الثمن في ما بعد ، ومن هذه الأسس تحديد ثمن بسعر السوق . وإذا كان الأصل هو حرية المتعاقدين في تحديد الثمن ، إلا أنه في بعض الأحيان يتم تحديد الثمن بواسطة القانون ولا يكون لإرادة المتعاقدين أي دخل في ذلك ، مثل أثمان بعض السلع الاساسية كالخبز.

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 وأن يكون مشروعا غير مخالف للنظام العام والآداب العامة وإلا اعتبر عقد البيع باطلا بطلانا مطلقا.

قلم الجزائر
WWW.DZPEN.COM

2 . 3الأركان الشكلية:

هي ركن من أركان عقد بيع العقار ، ويقصد بها الكتابة أي تحرير عقد رسمي من طرف ضابط عمومي مختص يتمثل في الموثق الذي يتولى تحرير العقود التي يحدد القانون صيغتها الرسمية على أن تكتب باللغة العربية في نص واحد واضح تسهل قراءته ، وتكون العقود الأصلية تحت مسؤولية الموثق.

4. آثار عقد البيع:

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

4 . 1إلتزامات البائع:

تتمثل التزامات البائع في نقل ملكية المبيع وتسليمه وضمانه:

- **الالتزام بنقل الملكية** :يشمل هذا الالتزام نقل ملكية المنقول أو العقار.

تنتقل ملكية المنقول المعين بذاته بمجرد العقد دون حاجة إلى أية إجراءات متى توافرت الشروط المطلوبة وهي : أن يكون المبيع منقولا معينا بذاته ، أن يكون مملوكا للبائع وأن يكون المبيع موجودا وقت البيع.

وإذا كان المبيع معينا بنوعه فلا ينتقل الحق إلا بإفراز الشيء المبيع ويختلف الإفراز بحسب طبيعة المبيع ، فقد يكون بالعد والقياس أو الوزن أو الكيل ، ويتم الإفراز في الوقت الذي يتم فيه التسليم ويعتبر المشتري مالكا منذ ذلك الحين.

- **انتقال ملكية العقار :** لا تنتقل ملكية العقار إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري . إن بيع العقار باعتباره عقدا رسميا لا يمكن شهره إلا إذا تم في شكله القانوني وإلا كان باطلا . ويجب على

قلم الجزائر
WWW.DZPEN.COM

الموثق بمجرد قيامه بتحرير العقد أن يعمل على شهره فيجب عليه إيداعه في المحافظة العقارية الكائن بدائرة اختصاصها العقار ، وطبقا لأحكام القانون المدني الجزائري فإن العقد غير المشهر لا ينقل الملكية وبالتالي فإن إتمام الشهر يترتب عنه انتقال الملكية.

- **التزام البائع بتسليم المبيع :** إن التزام بتسليم المبيع هو التزام يتفرع من الالتزام بنقل الملكية . ويتم التسليم طبقا للمادة 367 من القانون المدني الجزائري (يوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسلما ماديا مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه ، ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق من طبيعة الشيء المبيع) ، ويكون تسليم المبيع في المكان الذي كان موجودا فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك . كما يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتري في الحالة التي كان عليها وقت البيع.
- **التزام البائع بضمان المبيع** :ويشتمل على:

التزام البائع بضمان التعرض والاستحقاق : يلتزم البائع بضمان التعرض أي اتخاذ كل ما يجب لتمكين المشتري من وضع اليد غلى المبيع والانتفاع به دون عائق . ويلتزم البائع بضمان الاستحقاق في حالة نجاح الغير في التعرض للمشتري بنزع المبيع منه فإن المشتري يجوز له الرجوع على البائع والمطالبة بالتعويض وذلك بأن يطلب من البائع قيمة المبيع وقت الاستحقاق.

التزام البائع بضمان العيوب الخفيفة : ويتمثل هذا الالتزام في ضمان البائع لما قد يوجد في المبيع من نقائص أو عيوب . وفي هذا الصدد تنص المادة 379 من القانون المدني الجزائري : (يكون البائع ملزما بالضمان إذا لم يشتمل 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 حسبما هو مذكور في عقد البيع أو حسبما يظهر من طبيعته أو استعماله فيكون البائع ضامنا لهذه العيوب ولو لم يكن عالما بوجودها).

2 . 4إلتزامات المشتري:

يترتب على عقد البيع التزام المشتري بدفع ثمن نقدي وتسلم المبيع وتحمل نفقات المبيع.

- **الالتزام بدفع الثمن :** يتمثل في التزام المشتري بدفع الثمن النقدي المتفق عليه في القعد للبائع ، ما لم يحصل تغير في هذا الثمن بسبب نقص أو زيادة في المبيع ، ويدفع ثمن المبيع في مكان تسليم المبيع ، ويكون ثمن المبيع مستحقا في الوقت الذي يقع فيه تسليم المبيع ، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك.

قلم الجزائر
WWW.DZPEN.COM

- التزام المشتري بدفع نفقات البيع : يتحمل المشتري نفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق وغيرها من النفقات ما لم توجد نصوص قانونية تقضي بغير ذلك كما يتحمل المشتري نفقات تسلم المبيع ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.
- **تسلم المبيع :** يتم تسلم المبيع من طرف المشتري في الزمان والمكان المتفق عليهما في العقد ، أو طبقا لنص المادة 394 من القانون المدني التي تلزم المشتري بأن يتسلم المبيع في المكان الذي يوجد فيه وقت البيع وأن يتسلمه دون تأخير باستثناء الوقت الذي تتطلبه عملية الاستلام.

5. إثبات عقد البيع:

يتم إثبات عقد البيع وفقا لوسائل الإثبات في المعاملات التجارية ، التي لا تخضع لقيود معينة . ومن ثمة يجوز اثبات التصرفات القانونية التجارية مهما بلغت قيمتها بكافة وسائل الإثبات بما في ذلك شهادة الشهود والقرائن والدفاتر التجارية والمراسلات وجميع طرق الإثبات . وقد حددت المادة 30 من القانون التجاري الجزائري وسائل الإثبات في المسائل التجارية على النحو التالي:

- سندات رسمية : وهي وثائق صادرة عن جهة رسمية.
- سندات عرفية : وهي وثائق عرفية متداولة بين الأفراد.
- فاتورة مقبولة : وهي وثيقة شراء يسلمها البائع للمشتري.
- الرسائل : المراسلات بكل أنواعها بين الأشخاص.
- دفاتر الطرفين : الدفاتر التي يمسكها التاجر.
- الإثبات بالبينة أو بأية وسيلة أخرى إذا رأت المحكمة وجوب قبولها : ويكون الإثبات بالبينة أي بإقامة الحجة والدليل من طرف المدعي.

قلم الجزائر
WWW.DZPEN.COM