

الأستاذ: حمدوني علي

السنة الثالثة ليسانس (حقوق)

التخصص: قانون خاص

المادة: عقود خاصة 01

عنوان المحاضرة: آثار عقد البيع (التزامات البائع)

الأهداف: نهدف من خلال هذه المحاضرة الى دراسة التزامات البائع:

- الالتزام بنقل ملكية المبيع الى المشتري.
- الالتزام بتسليم المبيع للمشتري.

### الآثار التي تترتب على عقد البيع

تطبيق القواعد العامة: البيع عقد ملزم للجانبين، فالآثار التي تترتب عليه هي التزامات في جانب البائع والتزامات مقابلة في جانب المشتري.

والتزامات البائع تتمثل في:

- نقل ملكية المبيع الى المشتري.
- تسليم المبيع الى المشتري.
- ضمان التعرض والاستحقاق.
- ضمان العيوب الخفية.

أما التزامات المشتري تتمثل في:

- الالتزام بالوفاء بالثمن.
- الالتزام بتسديد نفقات وتكاليف المبيع.
- الالتزام بتسليم المبيع.

### التزامات البائع

#### الالتزام بنقل ملكية المبيع

تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية يختلف بحسب المبيع، فإذا كان المبيع منقولاً معين بالذات فإن الالتزام بنقل الملكية يُنفذ فوراً وبمجرد العقد وبقوة القانون، أما إذا كان المبيع منقول معين بالنوع فإن تنفيذ التزام البائع بنقل الملكية يُعَلَّق على قيام هذا البائع بإفراز المبيع، وإذا كان المبيع وارداً على عقار فإن الالتزام بنقل الملكية لا يتحقق إلا بتسجيل عقد البيع.

#### أولاً: نقل ملكية المنقول

يوجد هناك منقول معين بالذات وهناك منقول معين بالنوع.

## 1-المنقول المعين بالذات

**1-1-قاعدة انتقال الملكية فورا بمجرد تمام العقد:** إذا كان المبيع منقول معين بالذات، فإن الملكية تنتقل الى المشتري فورا بمجرد تمام عقد البيع.

لا يوجد هناك حكم خاص في عقد البيع بالنسبة لقاعدة انتقال المنقول المعين بالذات، لذا يجب الرجوع الى القواعد العامة الخاصة بالتنفيذ العيني طبقا لنص المادة 165 من القانون المدني " الالتزام بنقل الملكية...ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الالتزام شيئا معيناً بالذات..."

ومؤدى ذلك أنّ ملكية المعين بالذات تنتقل من البائع الى المشتري فور ابرام العقد، فنقل الملكية يتم بقوة القانون من وقت الاتفاق على البيع.

**1-2-شروط تطبيق القاعدة:** يلتزم توفر ثلاثة شروط لكي تنتقل ملكية المبيع الى المشتري فور ابرام العقد

**أ-أن يكون المبيع منقول معين بالذات**

قد ذكرت المادة 165 السابقة الذكر هذا الشرط صراحة، وهو شرط بديهي، فالملكية باعتبارها حق عيني - أي سلطة مباشرة على شيء- لا يمكن أن تُرد إلا على الأشياء المعينة بذاتها، فإذا لم يكن المبيع معين بالذات، فكيف يمكن أن تُنتقل الملكية من البائع الى المشتري فور ابرام العقد.

ومن صور عدم التعيين بالذات صور البيع مع خيار التعيين، وفيه يكون التزام البائع التزام تخيري يشمل محله عدة أشياء متعددة تُبرأ ذمته إذا أدى واحد منها، ومثال ذلك أن يلتزم البائع بنقل ملكية سيارة معينة بذاتها أو سيارة أخرى معينة بذاتها أيضا، ففي هذه الحالة لا يتحقق شرط التعيين بالذات إلا إذا استعمل البائع حقه في الخيار وحدد للمشتري أي السيارتين هو المبيع.

**ب-أن يكون المبيع مملوك للبائع**

وهذا شرط بديهي أيضا، لأن البائع ينقل الملكية، ولا يمكنه نقل ملكية شيء لا يملكه، فلا يترتب على بيع ملك الغير نقل ملكية المبيع الى المشتري فور ابرام العقد ولو كان المبيع معين بالذات.

كاستثناء يجوز بيع شيء مملوك للغير طبقا لقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية، ومؤدى هذه القاعدة هو شراء منقول من غير مالكه وحيازته بحسن نية في اعتقاده أنه قد اشتراه من مالك حقيقي، وهنا يصبح لنا بائع، باع المنقول لمشتري أول دون تسليمه إياه ثم يقوم نفس البائع ببيع نفس المنقول لمشتري ثان، فان هذا الأخير يكتسب ملكية المنقول متى كان حسن نية، أي كان يعتقد أنه يشتري من المالك الحقيقي.

**ج-عدم الاتفاق على ارجاء نقل الملكية الى وقت آخر**

فقاعدة انتقال ملكية المنقول المعين بالذات فور العقد ليست من النظام العام، فيجوز للمتعاقدين أن يتفقا على ارجاء نقل الملكية الى وقت لاحق، ومن الصور الشائعة أن يشترط البائع شرط الاحتفاظ بالملكية حتى يوفي المشتري الثمن إذا كان مؤجلا.

**1-3-آثار قاعدة انتقال الملكية فور ابرام العقد:** تتمثل في:

- يكون للمشتري منذ تمام العقد حق التصرف في المبيع باعتباره مالكا له، ويكون للبائع حق التصرف في الثمن قبل قبضه.
- للمشتري أن يطلب تسليم المبيع في حالة افلاس البائع دون أن يكون لدائني الأخير الحق في الاعتراض، كما يكون لدائني المشتري الحجز على المبيع تحت يد البائع.

- يكون للمشتري الحق في ثمار المبيع باعتباره مالكا ولو لم يتسلم المبيع، كما يلتزم بتكاليفه من نفقات الحفظ والصيانة.

#### 1-4- انتقال الملكية في البيع الجراف

بيع الجراف هو بيع لأشياء معينة بالنوع عادة ولكن لا يلزم لتعيينها العد أو الوزن أو الكيل أو القياس، ولذلك فملكيته تنتقل كالأشياء المعينة بالذات بمجرد العقد، وهذا ما نصت عليه المادة 362 ق م ج بقولها " تنتقل الملكية في البيع الجراف الى المشتري بنفس الطريق التي تنتقل بها ملكية الشيء المعين..."

#### 1-5- انتقال الملكية في حالة بيع الأشياء المستقبلية

أشرنا فيما سبق الى جواز بيع الأشياء المستقبلية، وتنتقل الملكية في هذه الحالة بوجود المبيع في المستقبل، أي تنتقل في الوقت الذي يوجد فيه المبيع، فاذا باع شخص الثمار المستقبلية لحديقته جملة واحدة، فان ملكية هذه الثمار تنتقل الى المشتري عند وجودها في المستقبل وليس عند ابرام عقد البيع.

#### 2- انتقال ملكية المنقول المعين بالنوع

##### 2-1- قاعدة انتقال الملكية بالإفراز

الإفراز هو العملية التي يقصد بها تحديد المبيع، بحيث يتميز عن غيره من الأشياء التي من نفس نوعه، فهو عملية يترتب عليها تعيين الشيء بذاته بعد أن كان معين بنوعه.

إذا كان المبيع من الأشياء المعينة بالنوع وهي التي يقوم بعضها مقام بعض في الوفاء والتي تقدر بالوزن أو بالعد أو بالكيل أو بالقياس، فان الملكية لا تنتقل الى المشتري إلا بالإفراز، أي تجنّب (وضعه جانبا) البائع شيئا من نفس النوع الذي التزم ببيعه، وذلك بقصد اعتبار ما تم تجنيبه هو الشيء المبيع. وبالإفراز يصبح المبيع معين بالذات، وبالقيام به تنتقل الملكية الى المشتري، وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 166 من القانون المدني.

##### 2-2- كيف تنتقل الملكية بالإفراز

يتم الإفراز بالطريقة التي تناسب الشيء سواء بالوزن أو العد أو الكيل أو المقاس، وذلك بتجنيبه (وضعه جانبا)، وقد يحصل الإفراز دون حاجة الى فصل المبيع عن بقية أفراد نوعه، وذلك بوضع علامات عليه تجعله مميزا عن باقي الأشياء رغم أنه مختلط به، ككتابة اسم المشتري على الوحدات المباعة أو رسم علامة عليه.

ويجب أن يتم الإفراز في المكان الذي يتفق على حصوله فيه، فاذا لم يوجد اتفاق فيكون في مكان التسليم، كما يجب أن يتم في الوقت المتفق عليه، فاذا لم يوجد اتفاق، فيكون حصوله واجبا وقت التسليم.

##### 2-3- جزاء الامتناع عن الإفراز

إذا امتنع البائع عن الإفراز فانه يكون مخلا بالتزامه، وطبقا للفقرة الثانية من المادة 166 ق م ج:

- يجوز للمشتري أن يحصل على شيء من نفس النوع المتفق عليه على نفقة البائع بعد استئذان القاضي.
- يجوز للمشتري أن يطلب من البائع دفع قيمة الشيء ولو كانت أعلى من الثمن المتفق عليه.
- يجوز للمشتري الرجوع على البائع بالتعويض عما يكون قد أصابه من ضرر بسبب تأخر البائع في إفراز المبيع أو عدم القيام بإفرازه أصلا.

## ثانيا: نقل ملكية العقار

### 1- القاعدة: الملكية في العقار لا تنتقل إلا بالتسجيل

إذا كان المبيع عقار فان الملكية لا تنتقل إلا بتسجيل عقد البيع، ولا يوجد هناك حكم خاص بعقد البيع فيما يخص انتقال ملكية العقار، لذا وجب الرجوع الى تطبيق القواعد العامة للتنفيذ العيني، وقد أشارت الى هذا المادة 165 بقولها "الالتزام بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الالتزام شيئا معيناً بالذات يملكه الملتزم، وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري"، وقد فصلت المادة 793 من القانون المدني انتقال ملكية العقار بقولها " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

وعليه لا تنتقل ملكية العقار أو الحقوق العينية الأخرى إلا إذا كان عقد البيع مسجلاً طبقاً لإجراءات الشهر العقاري.

والشهر هو إيجاد طريقة تُيسر لكل ذي مصلحة من المتعاملين العلم بوجود الحق حتى يُعتد به ويدخله في حسابه عند التعامل، فإذا أراد شراء عقار يسهل عليه قبل الإقدام على شرائه، أن يعرف الحقوق العينية المتعلقة بهذا العقار، فلو كان مملوك لغير البائع فلا يقدم على شرائه أصلاً.

والغرض الأساسي من الشهر العقاري هو إعلام الغير بما يرد على العقار من حقوق عينية لضمان الثقة في المعاملات العقارية.

### 2- تقسيم نظام الشهر العقاري: يقسم الى نوعين:

**1-2- نظام الشهر الشخصي:** وأساس هذا النظام هو الشخص، فيُنصب الشهر على تصرفات شخص معين إذا كانت تتعلق بحقوق عقارية، فطبقاً لهذا النظام ينشأ سجل عام، يُرصد فيه كل تصرف منشئ لحق عيني عقاري، ويكون الرصد هنا باسم المتصرف.

**2-2- نظام الشهر العيني (السجل العقاري):** والشهر في هذا النظام يتم على أساس العقار ذاته محل التصرف ولا تشهر التصرفات وفقاً لأسماء الأشخاص، فالسجل العقاري يكون مقسماً على أساس العقارات، فتكون لكل عقار صفحة خاصة به تسجل فيها كل التصرفات التي تُرد على هذا العقار وتكون واجبة الشهر.

وقد تبنت الجزائر نظام الشهر العقاري (العيني) بموجب الأمر رقم 75-74 لسنة 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، بالإضافة الى المرسومين الصادرين لتطبيق الأمر رقم 75-74 السابق الذكر، وهما المرسوم رقم 76-62 لسنة 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والرسوم رقم 76-63 لسنة 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

**ملاحظة:** في حالة تزامن المشتريين من بائع واحد، وعلى ذلك إذا قام مالك العقار ببيعه الى مشتري أول، ثم باع العقار ذاته الى مشتري ثانٍ، فأساس الأفضلية في اكتساب الملكية هنا يكون بسبق التسجيل وليس بتاريخ عقد البيع.

## الالتزام بتسليم المبيع

أنّ عقد البيع يُؤلّد في ذمة البائع التزام بتسليم المبيع، وهذا الالتزام يترتب بمجرد العقد وهو من مقتضيات عقد البيع، إذ لا خير في التزام البائع بنقل ملكية المبيع الى المشتري إذا لم يتضمن هذا النقل تسليم المبيع، حتى يتمكن المشتري من حيازته والانتفاع به.

وقد نظم المشرع الجزائري هذا الالتزام في القانون المدني من المادة 364-370.

**أولاً: مضمون التسليم:** هو الاجراء الذي يُقصد به تمكين المشتري من المبيع، بحيث يستطيع أن يباشر عليه سلطاته كمالك دون أن يمنعه من ذلك أيّ عائق، وقد نصت على ذلك المادة 367 ق م ج بقولها " يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسليماً مادياً...".

**ثانياً: عناصر التسليم:** يتبين من التعريف أن تسليم المبيع يتكون من عنصرين:

- وضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يستطيع حيازته والانتفاع به دون عائق، ولا يستلزم ذلك أن تنتقل الحيازة المادية فعلاً الى المشتري، وإنما يكفي أن يُوضع المبيع تحت تصرف المشتري، بحيث يتمكن من حيازته مادياً وأن ينتفع به دون عائق.
- أن يُعلم البائع المشتري بأنه وضع المبيع تحت تصرفه.

ومتى توافر هذان العنصران أعتبر التسليم قد تمّ، وترتبت عليه كافة آثاره القانونية، وأهمها انتقال تبعة هلاك المبيع من البائع الى المشتري سواء تسلّم المبيع فعلاً أو لم يتم التسلم بعد.

### ثالثاً: أنواع التسليم

**1-التسليم القانوني (التسليم الفعلي):** ويتحقق هذا التسليم بمجرد توفر العنصرين اللذان تم التطرق اليهما سابقاً، وهما وضع المبيع تحت تصرف المشتري واعلام البائع المشتري بأنه وضع المبيع تحت تصرفه.

**2-التسليم المادي:** هو المناولة من البائع الى المشتري أو من ينوب عنه، أي نقل الحيازة فعلاً من البائع الى المشتري.

**3-التسليم الرمزي:** هذا التسليم لا ينطبق على تسليم المبيع ككل، وإنما يتم تسليم بعض ملحقات هذا المبيع كتسليم مفاتيح المخازن أو الصناديق التي تحتوي على المنقولات المبيعة، أو تسليم المستندات والوثائق التي تُمثل البضاعة وتمكن المشتري من حيازتها بكل سهولة، مثل سندات الإيداع إذا كان المنقول مودعاً في أحد المخازن.

**4-التسليم الحكمي (المعنوي):** فالتسليم في هذه الحالة يتم دون أي مظهر مادي يدل عليه، فهو يتم بمجرد تراضي المتعاقدين، أي يتراضيان على أنّ المبيع قد تم تسليمه من البائع الى المشتري، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من 367 ق م ج " ...وقد يتم التسليم بمجرد تراضي الطرفين على البيع إذا كان المبيع موجوداً تحت يد المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب آخر لا علاقة له بالملكية".

وللتسليم الحكمي صورتان:

➤ **الصورة الأولى:** أن يكون المبيع في حيازة المشتري قبل البيع لسبب آخر غير الملكية كالإيجار مثلاً ثم يقع البيع فيستمر المشتري حائزاً للمبيع ولكن بصفته مشترياً.

➤ **الصورة الثانية:** أن يبقى المبيع في حيازة البائع بعد البيع على سبيل الايجار أو الرهن أو الوديعة، فيحوز البائع المبيع في هذه الحالة بصفته الجديدة لا باعتباره مالكا للمبيع.

#### رابعاً: طريقة التسليم

تختلف طريقة وضع المبيع تحت تصرف المشتري باختلاف طبيعة الشيء المبيع:

- ❖ إذا كان المبيع عقاراً فإن تسليمه يقتضي من البائع قيامه بتخلية العقار، أي التخلي عن حيازة العقار، فإذا كان المبيع أرض زراعية وجب على البائع أن يتركها وأن يأخذ ماله فيها من مواشي وآلات ونحو ذلك، والامتناع عن زراعتها.
- ❖ إذا كان المبيع منقول يكون عادة بالتسليم المادي والرمزي اللذين سبق شرحهما.

#### خامساً: تسليم ملحقات المبيع

لا يوجد في التقنين المدني الجزائري حكم فيما يخص تسليم ملحقات المبيع، لذا يجب الأخذ بحكمه طبقاً للقواعد العامة للالتزام.

ويرجع في تحديد الملحقات إلى اتفاق المتعاقدين والعرف الجاري، فإذا لم يوجد لا اتفاق ولا عرف، فتشمل الملحقات كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال الشيء لا بصفة مؤقتة.

فيعتبر من ملحقات العقار المبيع سندات الملكية، مفاتيح المنزل وعقود التأمين والدعاوى المرتبطة به كحقوق الارتفاق ودعوى الضمان التي للبائع ضد من باع له، وفي بيع السيارة تشمل الملحقات رخصها والأدوات المعدة لإصلاحها ومستندات الملكية وعقد التأمين، وإذا كان المبيع مزرعة يدخل في ملحقاتها المواشي والآلات الزراعية وغيرها مما يُعدّ عقارات بالتخصيص وكذلك المخازن واسطبلات المواشي وبيوت الفلاحين ونحو ذلك، كما تعتبر ثمار المبيع من وقت العقد من ملحقاته.

#### سادساً: مكان التسليم وزمانه ونفقاته

##### 1- مكان التسليم

لم يضع المشرع أحكام خاصة بمكان التسليم، لذا يتعين الرجوع إلى القواعد العامة في نظرية الالتزام، وطبقاً لهذه القواعد يجب أن يتم التسليم في المكان المتفق عليه، فإذا لم يوجد اتفاق ففي المكان الذي يحدده العرف، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف فإن المكان الواجب فيه التسليم، هو المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت انعقاد البيع إذا كان المبيع معين بالذات.

أما إذا كان المبيع معين بالنوع، فيكون التسليم في موطن البائع أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعماله إذا كان المبيع متعلق بهذه الأعمال.

##### 2- زمان التسليم

لم يضع المشرع أحكام خاصة بزمان التسليم، لذا يتعين الرجوع إلى القواعد العامة في نظرية الالتزام طبقاً لنص المادة 281 ق م ج.

لذا يجب أن يتم التسليم في الميعاد المتفق عليه، فإذا لم يكن هناك ميعاد متفق عليه ففي الميعاد الذي يحدده العرف، فإذا لم يُوجد لا اتفاق ولا عرف، فإن الميعاد الواجب فيه التسليم هو ميعاد انعقاد البيع ولو اتفق المتعاقدان على تأجيل التزام المشتري بدفع الثمن.

كما يجوز للقاضي أن يمنح مهلة للبائع في تسليم المبيع مراعاة لظروف معينة تبرر منح هذه المهلة، دون الاضرار بمصلحة المشتري.

### 3-نفقات التسليم

**3-1-نفقات تسليم المبيع على البائع:** لا يوجد حكم خاص فيما يخص نفقات تسليم المبيع، لذا يجب الرجوع الى القواعد العامة للالتزام في نص المادة 283 ق م ج التي تنص على أنّ نفقات الوفاء تكون على عاتق المدين والذي هو البائع في عقد البيع، باعتباره هو الملزم والمدين بتسليم المبيع.

وتشمل نفقات التسليم كل النفقات اللازمة لوضع المبيع تحت تصرف المشتري كمصاريف القياس والوزن والعد إذا المبيع لا يفرز إلا بأحد هذه الطرق، كما تشمل نفقات التسليم المصاريف اللازمة لنقل المبيع الى المكان الذي يجب أن يتم فيه التسليم، كما يدخل أيضا ضمن النفقات مصاريف حزم (emballage) المبيع والتكاليف المفروضة على البائع كرسوم المرور والرسوم الجمركية.

**3-2-نفقات تسليم المبيع على المشتري:** قاعدة تحمل نفقات المبيع على عاتق البائع ليس من النظام العام، إذ يجوز الاتفاق على أن يتحمل المشتري مصاريف التسليم. كما توجد هناك مصاريف تكون على عاتق المشتري لا البائع كنفقات نقل المبيع من مكان التسليم الى المكان الذي يريد المشتري وضعه فيه، ففي هذه الحالة أن المشتري هو المدين بتسليم المبيع، وعليه وفقا للقاعدة العامة يتحمل هذه المصاريف، هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

### سابعا: جزاء الاخلال بالالتزام بالتسليم

**1-تطبيق القواعد العامة:** لا يوجد نص خاص فيما يخص الاخلال بالتزام التسليم، لذا وجب الرجوع الى أحكام القواعد العامة لنظرية الالتزام.

وتطبيقا لذلك إذا أخل البائع بالتزامه بتسليم المبيع، بأن امتنع عن التسليم أو تأخير في التسليم، أو سلم المبيع في غير الحالة التي كان عليها وقت التعاقد، أو سلم المبيع في مكان أو زمان الغير المتفق عليهما، فيكون للمشتري بعد اعدار البائع طلب التنفيذ العيني الجبري، أو فسخ البيع، ومع التعويض في الحالتين ان كان له مقتضى (حصول الضرر)، ويلاحظ أن المشتري له حرية الخيار بين دعوى الفسخ أو طلب التنفيذ العيني.

**1-1-التنفيذ العيني:** وهو إلزام البائع بتسليم المبيع متى كان ذلك ممكنا، والتنفيذ العيني هنا يختلف بحسب طبيعة المبيع، فإذا كان المبيع من الأشياء المعينة بالذات، عادة ما يكون التنفيذ العيني ممكن، ويكون في صورة إلزام البائع بتسليم المبيع، أما إذا استحال التنفيذ العيني فانه لا يبقى أمام المشتري إلا طلب التنفيذ بمقابل (التعويض).

أما إذا كان المبيع من الأشياء المعينة بالنوع جاز للمشتري بعد اعدار البائع المطالبة بالحصول على شيء من نفس نوع المبيع على نفقة البائع، أو المطالبة بقيمة الشيء دون الاخلال في الحالتين بحقه في التعويض.

أما إذا لم يكن التنفيذ العيني ممكن، أو أمكن التنفيذ العيني ولكن المشتري طلب التنفيذ عن طريق التعويض ولم يُبد البائع استعداده للتنفيذ العيني، ففي هذه الحالة يكون التنفيذ بمقابل أي بطريق التعويض.

**1-2-الفسخ:** للمشتري فضلا عما تقدم أن يطلب فسخ العقد أيّا كانت طبيعة اخلال البائع بالتزامه بالتسليم، مع التعويض في حالة حدوث الضرر، والفسخ هنا يخضع للسلطة التقديرية للقاضي، إذا رأى القاضي أنّ الضرر الحاصل عن الاخلال بالتسليم يسير فلا يحكم به، أما إذا كان الضرر جسيم فهنا يحكم به القاضي، كما أنه لو تم الاتفاق بين البائع والمشتري على أنّ جزاء الاخلال بالتسليم هو فسخ العقد، فهنا القاضي يحكم به مباشرة دون اللجوء الى التنفيذ العيني.

## 2-حالة خاصة: حق البائع في حبس المبيع

طبقا للقواعد العامة للبائع أن يمتنع عن تنفيذ التزامه بتسليم المبيع (حسب المبيع) الى المشتري، إذا كان هذا الأخير لم يدفع قيمة الثمن، وهذا ما أكدت عليه المادة 390 ق م ج.

وطبقا للقواعد العامة يسقط الحق في الحبس إذا قدّم طالب التنفيذ تأمين كافي للوفاء بالتزامه (رهن أو كفالة)، وقد خرج المشرع عن هذه القاعدة في عقد البيع في المادة 390 السابقة، فجعل حق البائع في حبس المبيع يبقى قائما ولو قدّم له المشتري رهنا أو كفالة (تأمين كافي).

ويسقط حق البائع في حبس المبيع إذا منح للمشتري أجل جديد للوفاء بالثمن، لأنه يُفترض في هذه الحالة تنازل البائع عن حقه في الحبس، وإذا سقط هذا الأجل يصبح دفع الثمن حالا ويكون للبائع الحق في حبس المبيع، وأسباب سقوط الأجل هي إفلاس المشتري أو اعساره، إضعاف التأمينات التي قدّمها للبائع الى حد كبير أو لم يقدم أصلا مقابل تمديد هذا الأجل.

## ثامنا: تبعة هلاك المبيع قبل التسليم

### 1-النصوص القانونية: تنص المادة 369 ق م ج على ما يأتي:

" إذا هلك المبيع قبل تسليمه بسبب لا يد للبائع فيه، سقط البيع واسترد المشتري الثمن، الا إذا وقع الهلاك بعد اعدار المشتري بتسليم المبيع".

يجب أن نلاحظ أنّ الهلاك بالمعنى القانوني لا يلحق إلا المبيع المعين بذاته، فهو وحده الذي يظهر فيه أثر الهلاك، أما المبيع المعين بالنوع فهلاكه لا يعني استحالة تسليمه، لأن البائع يستطيع الحصول على بديل له مثله ويسلمه للمشتري، ولهذا يُقال أنّ المثليات لا تُهلك، أما إذا تم افراز المبيع المعين بالنوع فيُصبح معين بالذات وتطبق عليه أحكام هلاك المبيع قبل التسليم.

### 2-قاعدة تحمل البائع تبعة الهلاك قبل التسليم

إذا هلك المبيع قبل البيع فيترتب عليه بطلان هذا البيع بطلان مطلق لانعدام المحل أصلا، أما إذا هلك المبيع بعد ابرام العقد وقبل التسليم، فطبقا للقاعدة العامة أنّ الهلاك يكون على المدين بالتسليم أي على البائع لا على المشتري وهو الدائن بالتسليم ولو أصبح مالكا للمبيع قبل أن يتسلمه، وهنا نرى أنّ تبعة الهلاك مربوطة بالتسليم وليس بانتقال الملكية.

### 2-1-حالات تكون فيها تبعة الهلاك على البائع: في هذه الحالة يفترض حصول هلاك كلي

أ-هلاك المبيع بفعل البائع قبل التسليم: إذا هلك المبيع بفعل البائع، فان هذا الأخير هو الذي يتحمل تبعة الهلاك، ويكون مسؤولا عن تعويض المشتري عما أصابه من ضرر، أما إذا هلك المبيع قبل التسليم بفعل المشتري، كان الهلاك في هذه الحالة على المشتري لأنه هو الذي تسبب فيه.

ب-هلاك المبيع بقوة قاهرة أو حادث فجائي قبل التسليم: إذا هلك المبيع قبل التسليم ليس للبائع يد فيه سواء بقوة قاهرة أو بحادث فجائي، فان التزام البائع بالتسليم يصبح مستحيل التنفيذ، ومتى أصبح التزام البائع مستحيل التنفيذ إنفسخ العقد بحكم القانون طبقا للقواعد العامة، ومتى إنفسخ العقد فقط سقط التزام المشتري بدفع الثمن، وكان له أن يسترده إذا دفعه للبائع وأن يمتنع عن دفعه إذا لم يدفعه بعد، وفي هذه الحالة يخسر البائع المبيع بهلاكه ويخسر أيضا الثمن، فيكون هو الذي تحمل تبعة هلاك المبيع قبل التسليم هذا طبقا لنص المادة 369 السابقة الذكر.

وإذا قام البائع بإعذار المشتري بتسليم المبيع، فمن وقت الا عذار يُعتبر المبيع في حكم الشيء المُسلم للمشتري، فإذا هلك المبيع حتى قبل التسليم الفعلي فإن هلاكه يكون على المشتري لا البائع.

**ج- هلاك المبيع في يد البائع وهو حابس له:** في هذه الحالة يكون الهلاك على عاتق المشتري، لأن سبب حبس المبيع في يده هو عدم استيفاء الثمن من المشتري، ولأن عدم التسليم هنا راجع الى خطأ المشتري فهو لم يدفع الثمن هذا طبقاً لنص المادة 391 ق م ج " إذا تلف المبيع في يد البائع وهو ماسك له، كان تلفه على المشتري..."

أما إذا كانت طبيعة المبيع عقار، وقام المشتري بتسجيل البيع، فإذا هلك هذا العقار قبل تسليمه للمشتري فتبعية الهلاك تكون على البائع لأن البائع مزال هنا حابس للعقار.

## **2-2-تبعة الهلاك الجزئي**

تنص المادة 370 ق م ج " إذا نقصت قيمة المبيع قبل التسليم لتلف أصابه، جاز للمشتري اما أن يطلب فسخ البيع إذا كان النقص جسيماً بحيث لو طرأ قبل العقد لما أتم البيع، واما أن يبقي البيع مع إنقاص الثمن"

وفي هذه الحالة يكون للمشتري خيارين:

**أ-طلب فسخ العقد:** في هذه الصورة لا يفسخ العقد من تلقاء نفسه، وإنما يكون للمشتري حق طلب الفسخ إذا كان الهلاك الجزئي جسيماً، أي لو طرأ قبل العقد لما أتم المشتري البيع، ويسترد هذا المشتري الثمن إذا كان قد دفعه، ويتحلل من الالتزام بدفعه ان لم يكن قد دفعه بعد.

**ب-طلب إنقاص الثمن:** يكون للمشتري بدلاً من المطالبة بالفسخ أن يقتصر على طلب إنقاص الثمن بقدر ما نُقص من المبيع بسبب الهلاك الجزئي حتى ولو كان الهلاك أو التلف جسيماً.