التزامات المشتري

1- / التزام المشتري بدفع الثمن :

-تعريف الثمن :

هو المبلغ من النقود يتفق عليه المتعاقدان في العقد أو وفقا لأسس تحديد الثمن والثمن يجب أن يكون مبلغا من النقود وأن يكون مقدرا أو قابلا للتحديد وأن يكون جديا لا صوريا ولا تافها.

- زمان الوفاء بالثمن :

تنص المادة 388 ق .م . ج على أن يكون ثمن البيع مستحقا في الوقت الذي يقع فيه تسليم المبيع مالم يوجد او عرف يقضى بخلاف ذلك يتبين لنا من نص المادة 388 أن المشرع الجزائري ربط زمن دفع الثمن بوقت تسليم المبيع للمشتري، وذلك رغبة في تنفيذ الالتزامات المتقابلة في وقت واحد ويعتبر هذا الحكم خروجا على أحكام القواعد العامة والتي تقضي بأن يتم دفع الثمن فور انعقاد العقد .

-مكان الوفاء بالثمن :

تنص المادة 387 من ق.م.ج " يدفع ثمن المبيع من مكان تسليم المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك، فإذا لم يكن ثمن البيع مستحقا في وقت تسليم المبيع وجب الوفاء به في المكان الذي يوجد فيه موطن المشتري وقت استحقاقه الثمن " .

- تملك المشتري لثمار المبيع ونمائه وتحمله نفقاته :

حسب المادة 389 ق. م . ج أن المشتري نتيجة لتملكه المبيع فإنه يتملك ثماره ونماءه على أن يتحمل تكاليف ذلك من وقت انتقال ملكية المبيع له وبالتالي في الأشياء المعنية بذاتها إذا كان منقولا فإن المشتري يمتلك ثماره ونمائه من وقت إبرام العقد .

أما إذا كان عقارا فيمتلك الثمار والنماء من وقت انتقال الملكية .

*والثمار تشمل المحصولات الطبيعية للمبيع كالمحصولات والثمار المدنية كالأجرة ويدخل ضمن الثمار المنتجات، وهي التي لا تتجدد كالمناجم والمحاجز ونماء المبيع ككبر الحيوان وسمنه ونتاجه .

-حق المشتري بحس الثمن :

نصت المادة 388 / 2 " فإذا تعرض أحد للمشتري مستندا إلى حق سابق أو آل من البائع، أو إذا حيف على البيع أن ينزع من يد المشتري، جاز له أن لم يمنعه شرط في العقد أن يمسك الثمن إلى أن ينقطع التعرض أو يزول الخطر وله أن يمسك الثمن أيضا إذا ظهر له عيب في الشيء المبيع ."

-سقوط حق المشتري بالحبس :

يسقط حق المشتري بالحبس في الحالات التالية :

1-إذا زال سبب هذا الحق ، كأن يزول الخطر أو التعرض الذي كان المشتري يخشى من وقوعها نزع يده عن المبيع .

2-إذا نزل المشتري عن حقه في الحبس سواء بطريقة صريحة أو ضمنية ولكن يجب أن لا يعتبر علم المشتري بسبب الحبس وقت الشراء وإقباله على التعاقد دليلا على نزوله ضمنا عن حقه في حبس الثمن.

3-إذا أقدم البائع للمشتري كفالة شخصية أو عينية تضمن له ما عسى أن يترتب على ضمان التعرض والاستحقاق، أو على ضمان العيب من تعويض ذلك وفقا للفقرة الأولى من المادة 200 ق.م.ج .

جزاء الإخلال بالتزام بدفع الثمن :

إذا لم يقم المشتري بدفع الثمن، وفقا للاتفاق يكون مخلا بتنفيذ التزامه ومن ثم كان للبائع وفقا للقواعد العامة أن يطالبه بالتنفيذ العيني أو فسخ للعقد مع المطالبة بالتعويض أن كان له سبب أو أن يحبس المبيع

حتى يقوم المشتري بدفع الثمن .

أولا : التنفيذ العيني :

يكون للبائع عند عدم قيام المشتري بدفع الثمن الحجز على أموال المشتري وفي مقدمتها المبيع، والتنفيذ عليها جبرا ، وذلك وفقا لإجراءات قانون الإجراءات المدنية واستيفاء الثمن من الذي يرسو به المزاد له الحق الامتياز على سائر المدنين في المبيع ذاته عقار كان أو منقولا .

ثانيا : فسخ عقد البيع بإرادة البائع المنفردة وحده

ويكون للبائع إضافة إلى حقه في طلب التنفيذ العيني الحق في طلب فسخ العقد وذلك نتيجة لإخلال المشتري بدفع الثمن وفقا للقواعد العامة في العقود الملزمة للجانبين ولكن نميز بين العقار والمنقول .

بالنسبة للعقار : الفسخ يقع بحكم قضائي، أي يخضع للسلطة التقديرية للقاضي الذي لا يجيب طلب البائع إلا بلغ الإخلال حدا من الجسامة :

كأن 1- **لا يكون المشتري دفع شيئا من الثمن**

2-البائع مهدد بضياع المبيع والثمن معا

أما بالنسبة للمنقولات : فالقضاء والمشرع منح وسيلة لفسخ العقود فيها دون اتباع الإجراءات التي اقتضتها القواعد العامة أي دون الرجوع إلى :

1/ حكم قضائي أو 2/ إعذار المشتري

والحكمة في ذلك ما تقتضيه طبيعة المنقولات

1- من كثرة التقلب في أسعارها

2- سرعة التلف

3- ما تقتضيه التجارة فيها من سرعة التعامل .

غير أن ذلك ليس على سبيل الإطلاق وإنما شروط هي :

1/ أن يكون المبيع منقولا

2/ أن يكون هناك أجل لدفع الثمن وتسليم المبيع

3/ أن يتأخر المشتري في دفع الثمن في الميعاد .

ثالثا: حق حبس المبيع

نص المادة 390

يتبين لنا من نص المادة أن المشرع أعطى البائع الحق في أن يحبس المبيع عن المشتري وذلك ضمانه له في اقتضاء الثمن إذا تخلف المشتري عن دفعه حتى ولو قدم المشتري رهنا أو كفالة لأن البائع يطلب حقا واجب الوفاء في الحال فيرجع الخيار له.

يسقط حق البائع بحبس المبيع بأحد الأسباب التالية :

1-زوال سبب الحبس بتنفيذ الالتزام ودفع الثمن ولا يتجزأ حق الحبس

2- إذا نزل البائع عن حقه بالحبس مد الأجل (الإستمرار)

3- إذا خرج المبيع من حيازة البائع بإرادته بأن يسلم البائع الشيء المبيع إلى المشتري بإرادته .

2- / التزام المشتري بدفع نفقات وتكاليف المبيع

النص القانوني :

تنص المادة 393 ق.م.ج " أن نفقات التسجيل والطابع ورسوم الاعلان العقاري والتوثيق وغيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك "

أولا : نفقات البيع :

وتشمل نفقات البيع مصاريف تحرير العقد في حالة كتابته عند محامي على سبيل المثال ومصاريف

استخراج الشهادات العقارية التي طلبها المشتري من مصلحة الشهر العقاري لتحديد المركز القانوني للعقار وكذلك المصاريف التي أنفقها المشتري إلى مكان التوقيع على العقد وخاصة إذا كان يحتاج إلى الانتقال من مكان لأخر كذلك تشمل نفقات رسوم التصديق على التوقيعات، ورسوم الدمغة (الطابع) ورسوم تسجيل العقار إذا كان المبيع عقارا .

ثانيا : تكاليف المبيع :

تنص المادة 389 ق.م.ج " يستحق المشتري انتفاع وإيراد الشيء المبيع كما يتحمل تكاليفه من يوم انعقاد البيع هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضيان بخلاف ذلك "

يتبين من هذا النص أن المشتري مقابل أن يمتلك الثمار ومنفعة المبيع من يوم انعقاد البيع أن يتحمل تكاليف المبيع التي تنفق عليه، وتشمل هذه التكاليف الضرائب ومصروفات حفظ المبيع وصيانته ومصروفات استغلاله وبالتالي يكون للبائع أن يرجع بهذه التكاليف على المشتري ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك .

المطلب الثالث : التزام المشتري بتسليم المبيع :

النص القانوني : 394 من قانون المدني الجزائري أنه " إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكانا أو زمانا لتسليم المبيع وجب على المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع وان يستلمه دون تأخر باستثناء الوقت الذي تتطلبه عملية التسليم "

* يتبين لنا من نص المادة 394 ق.م.ج على أن المشتري يقع عليه عبء تسلم المبيع من البائع وهي عملية مكملة لإلتزام البائع بتسليم المبيع وذلك بوضعه تحت تصرف المشتري بحيث يمكن الانتفاع به على الوجه الذي أراده .

- ماهية التزام المشتري بتسليم المبيع :

ونعني بالتزام المشتري بتسليم المبيع ، بالاستلاء الفعلي على المبيع من قبل المشتري (وهذا الإستلاء يختلف باختلاف طبيعة المبيع)

*** زمن ومكان تسليم المشتري للمبيع :**

يحددهما الاتفاق أو العرف فإن لم يكن فهو مكان وزمان تسلم المبيع من البائع وغالبا يكون من البائع

*** نفقات تسلم المشتري للمبيع :**

تقع على المشتري باعتباره المدين بالتزام تسلم المبيع مثل النقل، الإرسال ، التفريغ ، الرسوم الجمركية

*** جزاء الإخلال بالتزام تسلم المبيع :**

1-إذا لم يقم المشتري بتسلم المبيع في الزمان والمكان المتفق عليهما فيكون للبائع أن يطلب من القضاء

- إجبار المشتري بتنفيذ الالتزام عينا
- أن يطالب بالحكم على المشتري بالغرامة التهديدية
- أن يلجأ إلى البيع بالمزاد العلني بعد استئذان القاضي
- أن يطالب بفسخ العقد