

الإجابة النموذجية لامتحان السداسي الثالث

السنة الثانية ماستر قانون عام إقتصادي

مقياس القانون العقاري 2024 - 2025

- 1- أملاك الدولة هي تلك الأملاك التي تحوزها الدولة أو جماعاتها الإقليمية في شكل ملكيات عمومية أو خاصة
خطأ: أملاك الدولة هي تلك الأملاك العمومية و الخاصة التي تحوزها الدولة فقط دون باقي الهيئات الأخرى نظرا لأن كل جماعة إقليمية لها ملكيتها الخاصة بها منفصلة عن الدولة كون أن كل هيئة لها شخصية معنوية مستقلة عن الأخرى
- 2- تتحول كل قسمة مهايأة إلى قسمة نهائية بعد مضي 15 سنة
صحيح: يمكن أن تتحول قسمة المهايأة إلى قسمة نهائية بعد مرور 15 سنة من الاستغلال الفعلي للجزء المفروض طبقا لنص المادة 733 من القانون المدني الجزائري
- 3- نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، كقاعدة مطلقة، لا يكون إلا عن طريق الشهر العقاري
خطأ: يوجد عدة استثناءات على هذه القاعدة كحالة العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971 وكذلك بعض العقود الرسمية غير المشهورة كعقود القسمة غير المشهورة و عقد القاضي الشرعي ، فقد أخذ بها المشرع الجزائري في إثبات نقل الملكية العقارية
- 4- تكتسب كل حقوق الارتفاق بالتقادم المكسب.
خطأ: لا تكتسب كل حقوق الارتفاق بالتقادم المكسب، بل الإرتفاقات الظاهرة منها فقط طبقا لنص المادة 868 من ق.م.ج
- 05 يسري على القسمة الاتفاقية أحكام الإدارة غير المعتادة
خطأ: لأن أحكام الإدارة غير المعتادة تتطلب على الأقل ثلاثة أرباع الانصبه أما القسمة الاتفاقية فتتطلب الاجماع من أجل صحتها
- 06- من أجل الإدارة غير المعتادة في الملكية الشائعة اشترط المشرع الجزائري أغلبية تزيد عن ثلاثة أرباع الأعضاء
خطأ: لأن أحكام لإدارة غير المعتادة تصح حتى بتوافر ثلاثة أرباع الانصبه فقط ولا يشترط أن تزيد عن ثلاثة أرباع الانصبه المادة 717 من ق.م.ج
- 07- لا يمكن التصرف في الأملاك الوطنية العمومية بأي حال من الأحوال.
خطأ: كقاعدة عامة لا يجوز ذلك و لكن استثناءا من القاعدة يجوز ذلك في حالة إلغاء قرار التخصيص المتعلق بالملك الوطني العمومي و تتحوله إلى الأملاك الوطنية الخاصة التي يجوز التصرف فيها
- 08- يسقط حق الارتفاق بالتقادم بعد مرور 15 سنة
خطأ: يسقط حق الارتفاق بالتقادم بعد مرور 10 سنوات طبقا لنص المادة 879 من ق.م.ج

09- تعتبر الرسمية إحدى الأركان الجوهرية في التصرفات الناقلة للملكية.

خطأ: الرسمية هي إحدى الإجراءات الجوهرية إضافة إلى إجراءات التسجيل و الاشهار التي تتكون ركن الشكلية المتطلب قانونا في التصرفات الناقلة للملكية

10- كقاعدة مطلقة لا ينشأ حق الارتفاق إلا بوجود عقارين مملوكين لشخصين مختلفين

خطأ: إستثناء من القاعدة العامة يمكن أن ينشأ حق ارتفاق على عقارين مملوكين لشخص واحد عن طريق التخصيص طبقا لنص المادة 869 من ق.م.ج

11- تعتبر عملية التغيير من الوجهة التي أعد لها العقار من قبيل الأعمال المعتادة.

خطأ: إن عملية التغيير من الوجهة التي أعد لها العقار من قبيل الأعمال الإدارية غير المعتادة طبقا لنص المادة 717 كم ق.م.ج

12- لا تكون القسمة القضائية إلا عينية

خطأ: إن الأصل في إجراءات القسمة القضائية أن تكون عينية و لكن إذا تعذرت هذه القسمة لسبب من الأسباب يمكن للمحكمة أن تأمر بالقسمة عم طريق التصفية الماذة 728 من ق.م.ج

13- لم ينص المشرع الجزائري على الإجماع في تسير الملكية الشائعة

خطأ: إن الأصل في تسير الملكية الشائعة يكون بالإجماع و في حالة تعذر ذلك تدخل المشرع الجزائري من أجل تنظيم هذا التسيير المادة 715 من ق.م.ج

14- تعتبر كل التصرفات الناقلة للملكية العقارية بموجب كل المحررات العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 صحيحة.

خطأ: لأنه لا يمكن الاعتراف بهذا النوع من المحررات إذا كان يتعلق بالتصرف في ملكية عامة من طرف الخواص أو عدم وجود تعيين دقيق للعقار محل الترف أو عدم تعيين اطراف العقد تعيينا دقيقا نافيا للجهالة هناك

15- لا يجوز للمالك المشتاع أن يقوم بأي تصرف انفرادي إلا بموافقة بقية الشركاء.

خطأ: يجوز للمالك المشتاع أن يقوم ببعض الأعمال الانفرادية و دون موافقة بقية الشركاء لاسيما أعمال الحفظ والصيانة طبقا لنص المادة 718 من ق.م.ج

16- تتحول كل قسمة مهاية إلى قسمة نهائية بعد مضي 15 سنة.

خطأ: لا تتحول قسمة المهاية إلى قسمة نهائية بعد مضي 15 سنة إلا المهاية المكانية دون الزمانية لأن طبيعة هذه الأخيرة لا تسمح بذلك

17- يتطلب من أجل بالقيام بأعمال الإدارة غير المعتادة في الملكية الشائعة نسبة أغلبية تزيد عن ثلاثة أرباع الأنصبة.

خطأ: لأن أحكام لإدارة غير المعتادة تصح حتى بتوافر ثلاثة أرباع الانصبة فقط ولا يشترط أن تزيد عن ثلاثة أرباع الانصبة المادة 717 من ق.م.ج

18- تخضع أحكام قسمة المهاية إلى أحكام القسمة النهائية

خطأ: تخضع أحكام قسمة المهاية إلى أحكام عقد الإيجار فيما يتناسب مع طبيعتها

19- لا يجوز تأقيت حق الارتفاق

خطأ: كاستثناء من القاعدة العامة يمكن باتفاق خاص تخصيص حق الارتفاق بمدة محددة ينقي بانقضاء تلك المدة

20- يجوز الطعن في القسمة القضائية بالغبن..

خطأ: لا يجوز الطعن في القسمة القضائية بالغبن على اعتبار أن هذه القسمة قد تمت لمراقبتها من طرف القضاء و نحقت فيها المساواة المطلوبة و أن الطرف المغبون قد تظلم في الغبن أثناء إجراءات القسمة

21- يجوز للمحكمة أن ترفض القسمة العينية حتى ولو كانت بطلب من المتقاسم..

صحيح: يجوز للمحكمة أن ترفض القسمة العينية حتى ولو كانت بطلب من المتقاسم لا سيما في الحالان التي ينعذر فيها قسمة المال الشائع إما لسبب قانوني أو إتفاقي أو طبيعة العقار لا تسمح بذلك أو أن قسمته سوف تؤدي إلى الإنقاص من قيمته

22- يشترط في الحيابة المكسبة للملكية العقارية الوضوح و العلنية فقط

خطأ: لانه من شروط الحيابة المؤدية إلى التقدام المكسب أن نكون واضحة و علنية و مستمرة و دون نزاع.

23- تعتبر عملية التغيير من الوجهة التي أعد لها العقار من قبيل الأعمال المعتادة.

خطأ: تعتبر عملية التغيير من الوجهة التي أعد لها العقار من قبيل الأعمال الإدارة غير المعتادة تطبيقا لنص المادة 717 من ق.م.ج

24- لا يجوز الطعن في القسمة القضائية بالغبن.

صحيح: لا يجوز الطعن في القسمة القضائية بالغبن على اعتبار أن هذه القسمة قد تمت لمراقبتها من طرف القضاء و نحقت فيها المساواة المطلوبة و أن الطرف المغبون قد تظلم في الغبن أثناء إجراءات القسمة

25- تعتبر حالة الشيوخ هي الأصل و الخروج منها هو الاستثناء

خطأ: لأنه يحق لكل شريك في الشيوخ طلب القسمة و هو الأصل و أن البقاء فيه هو الاستثناء عملا بنص المادة 722 من ق.م.ج

26- لقد اشترط المشرع الجزائري على أغلبية ثلاثة أرباع الأعضاء من أجل الإدارة غير المعتادة في الملكية الشائعة

خطأ: لم يشترط المشرع الجزائري ثلاثة أرباع الاعضاء من أجل الإدارة غير المعتادة في الملكية الشائعة وإنما اشترط أغلبية ثلاثة أرباع الأنصبة و لو كانت في يد شركي واحد.