

جامعة أبي بكر بلقايد-كلية الحقوق و العلوم السياسية-

-السنة الثالثة قانون خاص -السداسي السادس

إمتحان العقود الخاصة – ماي 2025- الإجابة النموذجية

1-لا يتخلص العقار من الحق العيني التبعية بالوفاء الجزئي للديون، و لو سدد المشتري ثمنه الحقيقي للدائنين المرتهنيين.(04ن)

خطأ: من المقرر قانونا بموجب آلية التطهير، للحائز مشتري العقار بمجرد شهر البيع أن يتفادى تتبع العقار و نزع ملكيته منه، فيعرض على الدائنين المقيدة ديونهم قبل شهر سند ملكيته، أن يدفع لهم قيمة العقار الحقيقية مقابل تخليصه من الحقوق العينية التبعية التي تثقله. و في حالة قبول عرض التطهير، يدفع هذا الحائز قيمة العقار فقط مهما كان مقدار الدين و يحتفظ بالعقار، مما يؤدي إلى تحرير العقار من الرهن سواء حل أجل الدين أم لا، طبقا للمادة 934 ق.م.، و سواء كان المبلغ كافيا ليستوفي جميع الدائنين المرتهنيين حقوقهم أم لا. فالأمر يتعلق بانقضاء الرهن بصفة أصلية. وعليه إذا لم يحصل دائن مرتهن على حقه من المبلغ الذي أداه الحائز، يزول حق رهن العقار بعد أن طهر منه العقار، و يحق للدائن الرجوع على مدينه لاستفاء حقه كدائن عادي.و بذلك يكون التطهير نص قانوني مخالف لمبدأ عدم تجزئة الرهن الواردة في المادة 892 ق.م.ج. حيث يكون كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامن لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها.

2- يؤدي وفاء كفيل المستأجر لجزء من بدل الإيجار إلى مزاحمة المؤجر بمقتضى دعوى الحلول و المساواة في المرتبة: (04ن)

خطأ: طبقا للمادة 500 ق.م.ج تكون الكفالة ضمانا للوفاء ببذل الإيجار اتفاقية. ومن المقرر قانونا، طبقا للمادة 265 و 671 فقرة 2 ق.م.ج، يشترط لرفع دعوى الحلول أن يكون الدائن- المؤجر- قد استوفى حقه كاملا في بدل الإيجار، وفي حال ما إذا وفى الكفيل بجزء من الدين فقط، فإنه يتعرض في حله إلى تقدم المؤجر الدائن عليه، فتكون الأولوية للدائن المؤجر في استيفاء باقي الدين من المستأجر المدين، حتى و لو لم يبق للكفيل شيء، فلا يتساويان في المرتبة و المركز القانوني، و لا تقسم أموال المدين بينهما قسمة الغرماء ما لم يتنازل الدائن-المؤجر- عن حقه الخاص.

3- يلتزم الطرف الذي قُدم الرهن الرسمي ضمانا لحقه الشخصي بالتنازل عن حق التقدم و التتبع للملتزم بالدين احتياطا. (04ن)

صحيح: من المقرر قانونا أنه بمقتضى دعوى الحلول، يحل الكفيل الشخصي -الذي شغلت ذمته بالدين-، بوصفه مدينا احتياطيا وفى بالدين الأصلي، محل الدائن في حقه بما يكفله من تأمينات، لذلك فالرهن الرسمي الذي كان يضمن للدائن استفاء حقه بمنحه حق التقدم و التتبع، تنتقل إلى الكفيل ليضمن له رجوعه بما وفاه على المدين. على هذا الأساس يلتزم الدائن المرتهن طبقا للمادة 659 /3 ق.م.ج بنقل حق الرهن للكفيل الشخصي الذي وفى بالدين، حيث يحول له حق الرهن بالتأشير بالتنازل في هامش القيد الأصلي حسب المادة 904 /2 ق.م.، حتى يتمكن من ممارسة دعوى الحلول و يتحمل الكفيل نفقات هذا النقل و التنازل على أن يرجع به على المدين الأصلي .

4-للكفيل مقدم الرهن الرسمي، حق الدفع في مواجهة الدائن المرتهن بالتنفيذ على أموال المدين بدايةً.(04ن).

خطأ: من المقرر قانونا طبقا للمادة 660 ق.م.ج أن الدفع بالتجريد حق يقرره القانون للكفيل، بموجبه يستطيع الكفيل إذا أراد الدائن التنفيذ على أمواله، التمسك بالتنفيذ أولا على أموال المدين و تجريده منها ، إذا كان له أموال كافية للوفاء بكل الدين-المادة 661 ق.م.ج. إلا أنه يشترط أن يكون الكفيل شخصا لا عينيا، فالكفيل العيني الذي خصص عقارا يملكه للوفاء بدين المدين، يعد راهنا، لا يجوز التنفيذ إلا على عقاره المرهون ، و لا يكون له حق الدفع بتجريد المدين. و هذا طبقا للمادة 901 ق.م.ج

5- إثبات جهل المؤجر بالعيب الخفي الجسيم في العين المؤجرة يحرم المستأجر من المطالبة بالفسخ (04ن).

-خطأ: من المقرر قانونا أن لجهل المؤجر وسوء نيته اعتبار في مدى الحقوق التي تثبت للمستأجر لوجود عيب خفي في العين المؤجرة. إذ افترضت الفقرة الأخيرة من المادة 489 في المؤجر العلم بالعيب الخفي و مكنت المستأجر -إضافة إلى الجزاء العقدي- من المطالبة بالتعويض ما لم يثبت المؤجر جهله فإن أثبت ذلك ، كان للمستأجر المطالبة بالفسخ إذا كان النقص في المنفعة بسبب العيب جسيما أو المطالبة بإنقاص بدل الإيجار . و عليه فإن إثبات المؤجر لجهله بالعيب يحرم المستأجر من المطالبة بالتعويض.

أستاذة المقياس : قماز ليلي