

الإجابة النموذجية لامتحان السداسي الثاني

السنة الأولى ماستر قانون عام

مقياس القانون العقاري 2024 - 2025

- 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
- يسري على القسمة الاتفاقية أحكام الإدارة غير المعتادة
خطأ: لأن أحكام الإدارة غير المعتادة تتطلب على الأقل ثلاثة أرباع الانصبه أما القسمة الاتفاقية فتتطلب الإجماع من أجل صحتها
- 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
- يسقط حق الارتفاق بالتقادم بعد مرور 15 سنة
خطأ: يسقط حق الارتفاق بالتقادم بعد مرور 10 سنوات طبقا لنص المادة 879 ق.م.ج
- كقاعدة مطلقة لا ينشأ حق الارتفاق إلا بوجود عقارين مملوكين لشخصين مختلفين
خطأ: إثناء من القاعدة العامة يمكن أن ينشأ حق ارتفاق على عقارين مملوكين لشخص واحد عن طريق التخصيص طبقا لنص المادة 869 من ق.م.ج
- 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 الإدارة غير المعتادة طبقا لنص المادة 717 كم ق.م.ج
- 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 المادة 728 من ق.م.ج
- لم ينص المشرع الجزائري على الإجماع في تسيير الملكية الشائعة
خطأ: إن الأصل في تسيير الملكية الشائعة يكون بالإجماع و في حالة تعذر ذلك تدخل المشرع الجزائري من أجل تنظيم هذا التسيير المادة 715 من ق.م.ج
- 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 لا سيما أعمال الحفظ والصيانة طبقا لنص المادة 718 من ق.م.ج
- تتحول كل قسمة مهأية إلى قسمة نهائية بعد مضي 15 سنة.
خطأ: لا تتحول قسمة المهأية إلى قسمة نهائية بعد مضي 15 سنة إلا المهأية المكانية دون الزمانية لأن طبيعة هذه الأخيرة لا تسمح بذلك

• تتحول قسمة المهايأة إلى قسمة نهائية بعد مضي 10 سنوات.

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

• يتطلب من أجل القيام 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

• تخضع أحكام قسمة المهايأة إلى أحكام القسمة النهائية

خطأ: تخضع أحكام قسمة المهايأة إلى أحكام عقد الإيجار فيما يتنازل مع طبيعتها

• لا يجوز تأقيت حق الارتفاق

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

• يجوز الطعن في القسمة القضائية بالغبن..

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

• يجوز للمحكمة أن ترفض القسمة العينية حتى ولو كانت بطلب من المتقاضي..

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

• 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

• لا يجوز الطعن في القسمة القضائية بالغبن..

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

• 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

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

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