

جامعة أبي بكر بلقايد-كلية الحقوق و العلوم السياسية- -

السنة الثالثة قانون خاص -السداسي الخامس-

إمتحان العقود الخاصة- 2026 – الإجابة النموذجية-

السؤال الأول:أجب بصحيح أو خطأ على الفرضيات مع التعليل القائم على سند قانوني صحيح:

1-الهدف من شهر دعوى فسخ البيع العقاري هو حماية الخلف الخاص من تطبيق الأثر الرجعي للجزء العقدي(03 ن)

خطأ: من المقرر قانونا أن التأشير الهامشي يعد قيذا على رفع دعوى فسخ البيع العقاري، حيث يتم شهر العريضة الإفتتاحية بعد قيدها بأمانة ضبط المحكمة المختصة تطبيقا للمادة 16 مكرر من الأمر 74-75 و المادة 86 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و المادة 3/17 ، 515، 519 ق.إ.م. و هذا تحت طائلة بطلان العريضة و رفض الدعوى. و يكون الهدف من شهر الدعوى العقارية الإحتجاج بالأثر الرجعي لحكم فسخ البيع العقاري في مواجهة الغير الذي اكتسب حقا عينيا على العقار بعد التأشير الهامشي، فيكون الهدف إذن هو حفظ حق المدعي الذي يصدر الحكم لفائدته بالفسخ، فينتج الحكم المشهر أثره في مواجهة هذا الخلف الخاص الذي يعلم أنه أبرم عقد بيع احتمالي و بالتالي ثبتت سوء نيته لقبوله اكتساب حقوق متنازع فيها و يتمكن المدعي من استرجاع حقوقه المفصول فيها قضائيا دون رفع دعوى جديدة أو استصدار حكم ضد المتصرف إليه.

2-استرداد الحق المتنازع فيه حلول شخصي ينهي علاقة بيع الحق(03ن)

خطأ:من المقرر قانونا أن يوجه استرداد الحق المتنازع فيه من المتنازل ضده-المدعى عليه- ضد المشتري -المتنازل له-ليتخلص منه برد ثمن البيع الحقيقي له و المصاريف دون أن يعد شراء جديدا من قبل المتنازل ضده، طبقا للمادة 400 ق.م.ج، فليس للإسترداد أثر على العلاقة بين البائع- المتنازل- و المشتري-المتنازل له-، فهو ليس بالحلول الشخصي، إذ يبقى البيع قائما بينهما و يبقى المشتري مدينا بالثمن للبائع.

3-يستمد المشتري حقه في إبطال عقد البيع من أحكام خاصة تؤكد قاعدة عامة و لا تخرج عنها.(03ن)

خطأ: يخرج المشرع الجزائري بموجب قانون البيع عن أحكام القواعد العامة بموجب أحكام خاصة لمبررات تقتضيها السياسة التشريعية، حيث تتكيف هذه الأنظمة الخاصة مع طبيعة البيع مقرر حق المشتري في إبطال البيع ، حيث أنه:

- من المقرر قانوناً أن للمشتري حق إبطال البيع إذا لم يكن عالماً كافياً بالبيع، وحينئذ يكفي أن يدعي المشتري بأنه لم ير المبيع قبل إبرام البيع أو لم يعلم به. إذ يفترض فيه الغلط و عدم العلم تطبيقاً لخيار الرؤية، و على البائع إثبات إما رؤية المشتري المبيع و معاينته، أو اشتغال العقد على المواصفات الأساسية للمبيع أو إقرار المشتري بعلمه بالمبيع. طبقاً للنص القانوني الخاص: المادة 352 ق.م.ج. و هذا خروجاً عن القاعدة العامة في الغلط الواجب للإثبات. حيث تلزم المادة 82 ق.م.ج. المشتري بإقامة الدليل على وقوعه في غلط في صفة جوهرية في المبيع.

-و من المقرر قانوناً حق المشتري في طلب إبطال بيع ملك الغير: و هذا بموجب النص القانوني الخاص: المادة 397 قانون مدني، إذ رغم انعقاد بيع ملك الغير صحيحاً بين أطرافه، يمكن المشتري من طلب إبطال البيع حتى ولو لم يتعرض له المالك الأصلي، سواء كان المشتري جاهلاً أو عالماً بعدم امتلاك البائع للمبيع فتكون إرادته سليمة من عيوب الرضا، حيث يكمن العيب في عدم تملك البائع للمبيع و عدم إمكانية انتقال ملكيته بالعقد إذا كان معيناً بالذات أو بالشهر إذا كان عقاراً.

السؤال الثاني: استخرج النقاط القانونية، مع الالتزام بطريقة حل الحالة التطبيقية. (11 ن)
يملك أحمد و بشير حصة حسابية في أرض زراعية مساحتها 800 م² مقدرة بالنصف غير المفرز لكل منهما بتاريخ 2024/09/01، باع بشير بموجب عقد موثق، نصيبه إلى كريم، بمبلغ 6 مليون دج، و قد تم شهر البيع بتاريخ 2024/09/10. بتاريخ 2024/09/25 أعلن أحمد عن رغبته -المصرح بها بموجب عقد رسمي- عن طريق كتابة الضبط في الحلول محل كريم في الشراء. و بتاريخ 2024/09/30 رفع أحمد دعوى بطلان عقد بيع حصة بشير في الأرض لشخص أجنبي عن الملكية.

من جهة أخرى رفع أحمد بتاريخ 2024/ 11/15 دعوى ضد بشير ينازعه في حيازة آلة لدرس الحبوب، و بتاريخ 2024/12/10 نقل أحمد ملكية آلة الدرس محل الدعوى لدائنه سليم و فاء للدين الثابت في ذمته. بُلغ بشير رسمياً بحلول سليم محل أحمد في الدعوى، و بتاريخ 2024/12/29 طالب بشير قضاء باسترداد الحق من سليم إنهاءً للخصومة، مقابل رد قيمة دينه.

السؤال الثاني: حل الحالة التطبيقية: (11ن)

النقطة القانونية الأولى

- الوقائع: -إبرام عقد بيع رسمي لملكية شائعة مقدرة بنصف الأرض الزراعية بين المالك بشير و المشتري كريم الأجنبي عن الملكية بتاريخ 2024/09/01 بثمن قدره 6 ملايين دج و مشهر بتاريخ 2024/09/10 (0.5ن)

-تصريح المالك على الشيوخ أحمد بموجب عقد رسمي عن رغبته في الشفعة و أعلن بها عن طريق كتابة ضبط المحكمة (0.5ن)

-رفع أحمد دعوى بطلان عقد بيع حصة بشير في الأرض لتوافر قيد الشراء في صفة كريم الأجنبي عن الملكية. (0.5ن)

المبادئ القانونية:

-من المقرر قانوناً أن الملكية الشائعة هي أن يمتلك شخصان أو أكثر شيئاً واحداً دون أن يختص أي منهم بجزء مفرز فيملك كل واحد حصة حسابية في كل المال. و أن الشريك في الشيوخ يعد مالكا ملكية تامة

لحصته و له أن يتصرف فيها بالبيع طبقاً للمادة 1/714 ق.م.ج فيكون المبيع حقا على جزء غير محدد من شئ معين فيكون معنا و موجودا و يترتب على تصرف الشريك في حصته الشائعة حلول المشتري محله فيصبح شريكا في الشيوع كسائر باقي الشركاء.(01.5 ن)

و من المقرر قانونا أن الشفعة هي رخصة قانونية و طريقة لاكتساب ملكية العقارات، تجعل الشفيع في مركز قانوني، يعطيه أفضلية على المشتري ، فتمكن المالك على الشيوع من الحلول محل المشتري إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي ، طبقاً للمادة 795 ق.م.ج. فتخلص الملكية لشخص واحد و تنتهي حالة الشيوع أو يتم التقليل من عدد الشركاء بعد التصريح برغبته بموجب عقد موثق و مشهر و ابلاغها عن طريق كتابة الضبط إلى طرفي العقد في أجل 30 يوم من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري . المادة 799 و 801 ق.م.ج. فيكون الأثر القانوني للشفعة هو إستبعاد المشتري الأجنبي و أخذ الحصة المباعة منه. (02 ن)

الحل:

لما كان ثابتا في قضية الحال أن بشير تصرف في نصيبه الشائع في الأرض المقدر بالنصف فإن البيع صحيح و نافذ في مواجهة جميع الشركاء . و لما كان ثابتا أن المشتري كريم أجنبي عن الملكية وقت بيع هذه الحصة له فإن لأحمد حق استعمال الشفعة كرخصة مخولة له قانونا لتخلص له الملكية التامة للأرض، ويكون هذا الحلول الشخصي قيذا على المشتري في الشراء، يترتب عنه حلول أحمد محل كريم و ليس بطلان البيع و بالتالي فإن طلب أحمد غير مؤسس قانونا(02 ن)

النقطة القانونية الثانية:

1- الوقائع:

- رفع دعوى في موضوع حيازة آلة درس للحبوب من طرف أحمد-المدعي- ضد بشير – المدعى عليه- بتاريخ 2024/11/15 .

-نقل ملكية الحق المتنازع فيه الإحتمالي- آلة الدرس – كوفاء بمقابل لانقضاء التزام المدين أحمد في مواجهة الدائن سليم بتاريخ 2024/12/10 و اكتساب سليم المتنازل له صفة المدعي في الدعوى (0.5ن)

- بتاريخ 2024/12/29 مطالبة المدعى عليه بشير قضاء باسترداد الحق المتنازع فيه من المتنازل له سليم مقابل استفاءه لقيمة دينه (0.5ن)

2-المبادئ القانونية:

-من المقرر قانونا أنه إذا توافرت في المبيع صفة الحق المتنازع فيه ، و تم التنازل عليه بموجب عقد بيع قائم بذاته لمن لا تتوافر فيهم صفة القيد في الشراء كان للمدعى عليه أن يسترد الحق من المشتري جبرا و هذا طبقاً للمادة 400 ، 402 و 403 ق.م.ج و من المقرر قانونا أن أحكام الإسترداد لا تسري إذا نقل المدين لدائنه ملكية الحق المتنازع فيه و فاءاً للدين المستحق في ذمته، حيث تكون عملية التنازل و فاءاً بمقابل يعوض على الدين المستحق للدائن و يقصد منه الدائن الحصول على حقه حينما لا يتيسر للمدين الوفاء بدينه إلا بهذه الطريقة ، فلا تتوافر نية المضاربة في المتنازل له، رغم سريان أحكام البيع على الوفاء بمقابل طبقاً للمادة 286 ق.م.ج. ذلك أن الحكمة من تقرير استرداد الحق المتنازع فيه الذي نقل المدعي ملكيته للخلف الخاص هي عدم تشجيع المضاربين على شراء الحقوق المتنازع فيه. و هذا تطبيقاً لنص المادة 3/401 ق.م.ج (02 ن)

3-الحل:

-لما كان ثابتا في قضية الحال أن المدعي أحمد تنازل عن ملكية آلة درس الحبوب المتنازع عليها لدائنه سليم كمقابل يعوض على الدين المستحق و يقوم مقام الوفاء فلا يجوز للمدعي عليه بشير استرداد الحق المتنازع فيه و طلبه غير مؤسس قانونا. (01 ن)