

السؤال الأول: اجب بصحيح أو خطأ مع التعليل 10 ن

1- يعد الايجار الصادر من صاحب حق الانتفاع ايجارا صحيحا. **صحيح 2.5 ن**

التعليل: يعد حق الانتفاع من الحقوق المتفرعة عن حق الملكية، فالإيجار الصادر من صاحب حق الانتفاع حكمه صحيحا ، لكنه مقيد بمدة الانتفاع ، ولا يجوز ان يبقى بعد موت المنتفع وفقا لنص المادة 469 . وتجدر الإشارة إلى أنه استنادا لنص المادة 847 من ق م ج التي تخول للمنتفع حق ادارة المال بالإيجار فإن ايجاره لا يجب ان يتجاوز مدة 3 سنوات (فان كان اكثر من ذلك تخفض المدة بقوة القانون).

2- للمستأجر مطالبة المؤجر بالتعويض عن كل الاضرار التي لحقت به من يوم اكتشافه للعيب الخفي .

صحيح 2.5 ن

التعليل: يمكن للمستأجر مطالبة المؤجر بالتعويض عن كل الاضرار التي لحقت به من يوم اكتشافه للعيب الخفي ، غير أن اثبات المؤجر لجهله للعيب الخفي يحرم المستأجر من المطالبة بالتعويض طبقا لنص المادة 489 فقرة اخيرة. فالمؤجر غير ملزم بالتعويض إلا إذا كان سيء النية أي عالما بالعيب الخفي.

3- اذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة دون إذن المؤجر، يحق لهذا الأخير المطالبة بالفسخ.

خطأ 2.5 ن

التعليل: يلتزم المستأجر بعدم احداث تغييرا في العين المؤجرة دون إذن المؤجر، وهو ما نصت عليه المادة 492 ق م ج ، و عليه إذا ما وقع تغيير دون إذن المؤجر يلتزم المستأجر بإرجاع العين إلى الحالة التي كانت عليها سابقا قبل دخوله لها، ويعوض المؤجر عن كل ضرر ألحقه بالعين طبقا لنص للفقرة 2 من المادة 492 ق م ج. وبالتالي لا يحق للمؤجر المطالبة بالفسخ.

4- يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بسبب انسداد قنوات الصرف الصحي للعين المؤجرة .**صحيح**

2.5 ن

التعليل: مسألة انسداد قنوات الصرف تقع على عاتق المؤجر لأنه ملزم بالصيانة الضرورية للانتفاع أثناء مدة الايجار ، لتبقى العين على الحالة التي سلمت بها استنادا لنص المادة 479 ق م ج ، وقد أشار المشرع الجزائري في الفقرة الثانية من نفس المادة إلى أمثلة عن الاصلاحات التي يتعين على المؤجر القيام بها خلال مدة الايجار، ومن بين الامثلة صيانة قنوات الصرف.هذا ولا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من اجراء الترميمات المستعجلة الضرورية(المادة 1/482).

السؤال الثاني: 10 ن

اقترض "سعيد" مبلغا من المال من السيد "عمر" وقدم له كل من "خالد" و"حمزة" كفيلين بعقد واحد، عند حلول أجل الدين طالب السيد "عمر" الكفيل "خالد" بسداد كل المبلغ فدفع "خالد" بالتقسيم.

- هل دفع "خالد" صحيحا؟ مع التعليل.

يعد دفع خالد صحيح ، لأن هذا الدفع يثبت عند تعدد الكفلاء لدين واحد وبعقد واحد، ففي حالة رجوع الدائن على أحدهم للكفيل ان يتمسك بالدفع بالتقسيم ، بشرط الا يتنازل الكفيل عن هذا الحق ولا يكون متضامنا مع غيره من الكفلاء ، وهذا استنادا لنص المادة 644 ق م ج لا يجوز للدائن أن يطالب أي من الكفلاء بكل الدين بل يطالبه بحصته فقط. في حالة ما اذا كانت الحصة غير محددة، التقسيم يكون بالتساوي حسب عددهم.

- لو افترضنا ان "خالد" قام بتسديد كل الدين للسيد "عمر". ما هي الدعاوى التي يمكن ان يتمسك بها في مواجهة "سعيد" و "حمزة" ؟.

- إذا قام الكفيل بالوفاء بالدين للدائن تنشأ علاقة مديونية بينه وبين المدين من أجل الحصول على ما وفى به عن طريق دعوى الحلول المادة 671 ق م ج ، بالإضافة الى دعوى الاثراء بلا سبب طبقا للقواعد العامة المادة 259 ق م ج .
- أما فيما يخص علاقة الكفيل بباقي الكفلاء فيكون له الرجوع عليهم بدعوى الاثراء بلا سبب أو دعوى الحلول كل بحسب نصيبه.
- لو علمت ان الكفيلين قد تدخلوا لكفالة "سعيد" بسبب نقص أهليته، فهل يبطل التزامهما بالتبعية إذا تمسك "سعيد" بإبطال التزامه؟.
- لا يبطل التزامهما، وهذا استثناء عن خاصية تبعية عقد الكفالة للالتزام الاصيلي، حيث يبقى التزام الكفيل صحيحا بالرغم من ان التزام المدين قابلا للإبطال بسبب نقص أهليته، فلا يتمسك الكفيل بسقوط التزامه استنادا لقاعدة التبعية المادة 649 ق م ج.

ملاحظة:

ليكن في علم طلبة السنة الثالثة قانون خاص المجموعة الثانية، أنه بإمكانهم الاطلاع على ورقة الامتحان يوم الأحد 31 ماي 2026 على الساعة 11h 00 صباحا يقاعة الاساتذة على مستوى قسم القانون الخاص.