

يوم 18 جانفي 2025

جامعة الجيلالي بونعامة- خميس مليانة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية- قسم الحقوق

السنة الثالثة ليسانس- قانون خاص-

امتحان السداسي الأول في مقياس العقود الخاصة  
- الإجابة النموذجية -

السؤال الأول:

اتفق سعيد مع محمد على أن يبيع له عقار لإنجاز مدرسة خاصة لتعليم اللغات وتقديم دروس الدعم واشترط هذا الأخير أن لا تقل مساحته عن 700 متر مربع لقبول ملفه من أجل إنجاز المدرسة الخاصة، كما اشترط البائع سعيد أن البيع بدون ضمان.

بعد إبرام عقد البيع وفقا للنصوص القانونية، طالب فؤاد بجزء من العقار المبيع في حدود 100 متر مربع، مدعيا أن له حق ارتفاق بالمرور على العقار المبيع، كما تفاجأ محمد بالسيد عصام الذي ادعى أنه يملك على الشيوع نصف القطعة الأرضية، وقدم كل المستندات القانونية المثبتة للقول.

طالب المشتري من البائع التدخل قصد وضع حد لهذا التعرض الصادر من فؤاد وعصام، إلا أنه رفض بحجة أنه باع بدون ضمان.

1 - تحدث عن مبدأ انتقال ملكية العقار إلى السيد محمد؟

لا تنتقل الملكية لا بين المتعاقدين ولا في مواجهة الغير إلا بعد إفراغ العقد في قالب رسمي وتسجيله وشهره لدى المصلحة المكلفة بالشهر العقاري (المادة 324 ق.م.ج والمادة 793 ق.م.ج)

انعدام الرسمية يؤثر في صحة العقد ويؤدي إلى بطلانه بطلانا مطلقا.  
انعدام التسجيل والشهر يوقع عقد بيع العقار أيضا تحت طائلة البطلان المطلق لعدم إحداث الأثر العيني (نقل الملكية)

2 - ما هو أثر الشرط الذي يتمسك به البائع؟

الأصل أنه يترتب على الشرط إسقاط الضمان حسب نص المادة 2/378 ق.م، وعليه يعفى البائع من التعويضات التي يستحقها المشتري من جراء التعرض الصادر من الغير، ولكن لا يعفى من دفع قيمة المبيع وقت الاستحقاق.

لكن في قضية الحال الشرط المسقط للضمان يقع باطلا لأن البائع تعمد إخفاء حق الأجنبي (المادة 3/377)، وعليه يكون البائع ضامنا رغم وجود الشرط

3 - قام السيد فؤاد برفع دعوى قضائية ضد السيد محمد (المشتري) ينازعه فيها بملكته لـ 100 متر مربع، كما قام السيد عصام برفع دعوى قضائية ينازعه فيها بملكته لنصف القطعة الأرضية.  
- لو كنت في مكان محمد (المشتري) ما هي الإجراءات التي ستقوم بها؟

على المشتري إخطار البائع في مدة معقولة - ليس للاخطار شكل خاص -، ودعوته ليتدخل في الدعوى إلى جانبه أو يحل محله فيها حتى ينفذ التزامه بالضمان تنفيذًا عينياً، ويدفع تعرض الغير بمختلف الوسائل القانونية حتى يصدر الحكم برفض دعواه.  
أما إذا لم يتدخل أو تدخل ولكنه فشل في دفع التعرض، وجب عليه تنفيذ التزامه بالتعويض (ضمان الاستحقاق)

- حدد طبيعة الضمان الذي يستفيد منه المشتري؟  
الضمان في هذه الحالة هو ضمان التعرض الصادر من الغير (فؤاد وعصام) - التعرض قانوني-

4- إذا صدر الحكم لصالح كل من السيد فؤاد وعصام، ما هي التعويضات التي سيحصل عليها السيد محمد مع التأسيس القانوني؟، وهل يختلف الأمر في حالة تخلف شرط البيع بدون ضمان؟  
إذا نجح الغير في تعرضه للبائع نكون أمام ضمان الاستحقاق، أي يلتزم البائع بتعويض المشتري عما أصابه من ضرر بسبب الاستحقاق الجزئي للمبيع من طرف كل من فؤاد وعصام.  
وكون أن الخسارة التي لحقت المشتري في هذه الحالة جسيمة (المعيار شخصي - لا تحقق القطعة الأرضية الغرض من الشراء-)، إذ لا يكفي الباقي لإقامة المدرسة الخاصة، طبقاً للمادة 376 ق.م فيكون للمشتري مطالبة البائع بالمبالغ المبينة في المادة 375 ق.م مقابل رد المبيع وما أفاده منه.  
ولا يختلف الأمر في حالة تخلف شرط البيع بدون ضمان، كون أن الشرط باطل من أساسه.

## السؤال الثاني:

- 1- ميز بين البيع والإيجار من حيث الشكل والمحل؟  
**من حيث الشكل:** عقد البيع عقد رضائي بحسب الأصل أما عقد الإيجار هو عقد شكلي.  
**من حيث المحل:** عقد البيع عقد ناقل للملكية ويرتب حق عيني على المبيع، أما عقد الإيجار من العقود الواردة على الانتفاع ويرتب حق شخصي للمستأجر في مواجهة المؤجر.  
المحل في عقد البيع هو الشيء المبيع و الثمن النقدي، أما المحل في عقد الإيجار هو العين المؤجرة وبديل الإيجار الذي يكون نقداً أو تقديم عمل.
- 2- بين الأثر المترتب عن النقص في قيمة المبيع والنقص في مقدار المبيع؟  
يترتب عن النقص في قيمة المبيع التزام البائع بضمان العيوب الخفية نتيجة النقص في القيمة، ويترتب عن النقص في مقدار المبيع مسؤولية البائع عن إخلاله بالتزامه بالتسليم .

## بالتوفيق للجميع

د. مرياح

Merbah Saliha/droit privé/Semestre 5/Contrats Privés/Section 1						
Matricule	Nom	Prénom	Note	Absent	Absence Justifiée	Observation
181832065067	ABDELLAH MAHDJOUBI/الله محجوبي	Chaïma / شيماء	4.5			
222232516118	ADJIMI/عجيمي	Nadjia/نجية	04			
212132071758	AISSAOUI/عيساوي	Mahdi/مهدي	8.5			
222232533711	BELKACEM/بلقاسم	Wahiba/وهيبة	12.5			
181832017771	BENABDELLAH/بن عبد الله	HICHEM/هشام	05			
212132040315	BENALI/بن علي	Abdelhamid/عبد الحميد	5.5			
222232532314	BENHADJ TAHAR/بن حاج الطاهر	Aziz/عزيز				
191932066041	BENKOUAR / بن كوار	Wiam/ونام	04			
212132070451	BENNACEUR/بن ناصر	Selma/سلمى	6.5			
212132071416	BENOTSMANE/بن عتصمان	ABDELRAHMANE/عبدالرحمان	05			
222232483120	BOURAHLA/بورحلة	Maria/مريّة	07			
181532084824	CHAOUCH/شاوش	Youcef/يوسف	10			
212132073152	DAOUDI/داودي	BILAL/بلال	8.5			
222232454719	FELLAH/فلاح	Mahfoudh wassim/محفوظ وسيم	03			
212132066543	HAI/حي	Khouloud/خلود	04			
22052087715	HAMRAT/حمرات	MOHAMED SALAHEDDINE/محمد صلاح الدين	13			
212132067453	HICHEM/هيشم	Younes/يونس	11			
222232454304	KHACHOUCHE/خشوش	Ibtissam/إبتسام	07			
212132069290	KHELID/خليد	Ahmed/احمد				
222232483316	KHERKHCH/خرخاش	Nassima/نسيمة	10			
222232453408	KHLEDJ/خليج	Marwa/مروّة	04			
212132069735	KOSSAIRI/قصيري	Heyem/هيام	5.5			
212132066211	SADOU/سعادو	Mohammed/محمد	6.5			
202032066478	SAIDANI/سعيداني	Rokaia/رقية	05			
22112061671	SBIHI/سبيحي	Abdelkader/عبد القادر	04			
21098042270	SIDI-ALI/سيدي علي	Amina/امينة	6.5			
222232473810	TALHA/طلحة	Bouchra/بشرى	05			
222232455814	YAHIAOUI/يحياوي	Abdelmouaiz/عبد المعز	06			
202032060694	ZERAIF/زرايف	Hasni/حسني				
212132066728	ZEROUATI/زرواطي	Akram/أكرم	06			
222232483211	AKKACHA/عكاشة	Meriem/مريم	10.5			

222232530209	AMRAOUI/عمر اوي	أمينة/Amina	12.5		
191932064242	AYADI/عيادي	وليد/Walid			
222232484317	BELKALOUL/بلقاول	إيناس نسرين/Inas nesrine	10		
222232484907	BELKHIRA/بلخيرة	محمد إسلام/Mohammed islam	05		
222232498519	BEN M'HAMMED/بن أحمد	عبد الوهاب/Abdelwahab			
222232473908	BEN MOUSSA/بن موسى	محمد/Mohammed	13		
222232484514	BENDIB/بن ديب	خيرة/Kheira	7.5		
222232482420	BENOTSMANE/بن عتصمان	سيدي محمد نادر/Sidi mohamed nader	07		
222232481618	BOKRETA/بوكريطة	أمال/Amel	8.5		
222232481904	BOUBEKEUR/بويكر	اية/Aya	10		
212132067755	CHAFAI/شافعي	عبد الله/Abdallah	5.5		
222232481701	FACIH/فصيح	أميرة/Amira	10		
222232470505	HACHEMI/هاشمي	أبو بكر/Aboubakr	7.5		
222232482303	HADJ AHMED/حاج أحمد	ريما مريم/Rima meriem	6.5		
222232482111	HAMDI/حمدي	رايح/Rabah	4.5		
222232482805	KESSAR/قصار	عبد الله/Abdellah	14.5		
222232476412	KHALOUFI/الخلوفي	مروى/Maroua	04		
222232473814	KHEDIMI/خديمي	رميسة حياة/Romaissa hayat	11		
222232509502	KRARROUBI LAKOUAS/اروبي لقواس	ملاك/Malak	04		
212132068543	KREDIDACHE/فريدش	عبد الرؤوف/ABDERAOUF			
222232484414	LAOUSSADI/لوصادي	بشري/Bouchra	5.5		
222232481819	MOUIADI/موييدي	الغالية/El ghaliya	07		
222232473816	MTAMER/مطامر	سولاف/Soulef	2.5		
222232484804	NOUARET/نوارت	عبد المالك/Abdelmalek	06		
222232482017	OUBADJI/أوباجي	خلود/Khouloud	12		
222232477813	OUSAID/أوسعيد	شهرزاد/Chahrazed	10		
212132068710	PSAILIA/بسايلية	منال/Manal	06		
222232478004	REBIKA/ربيكة	فراح/Farah	05		
222232483405	REGUIEG BELLARBI/رفيق بلعربي	نور الدين/Noureddine	3.5		
222232482904	SIF/سيف	فاطمة الزهراء/Fatma zohra	4.5		
222232482515	TAFIANI/طفياني	شيماء/Chaimaa	5.5		
222232533001	ACHOUR/عاشور	محمد/Mohamed	05		
222232523104	ATBA/عتبة	رضا/Redha	14		

222232531213	BALAOUANE/ بلوان	Ratiba/رتيبة	10		
222232495314	BEN HADJ TAHAR/ بن حاج الطاهر	Nadjet/نجاة	08		
222232531008	BENBOUABDELLAH/ بن بو عبد الله	HAYAT/حياه	06		
222232530919	BENSAADA/ بن سعدة	Hanane/حنان	10		
222232500216	BERRAHMANI/ برحمانى	Basma/بسمة	8.5		
222232495801	BOUBEKR/ بوبكر	Mohamed najib/محمد نجيب	08		
222232536106	BOUKERA ABACI/ بوكرة عباسى	Affaf/عفاف	10.5		
222232498608	BOUNADJA/ بونعجة	Faiza/فائزة	5.5		
222232453315	BRADA/ برادة	Mohamed/محمد	10		
222232498620	BRAHIM ERRAHMANI/ ااهيم الرحمانى	Lamia/لامية	10		
222232514014	CHERIFI/ شريفى	AHMED ABDENNOUR/ أحمد عبد النور	14.5		
222232498702	CHIBANE/ شيبان	Louiza/لوزية	06		
212232535006	CHOUIREB/ شويرب	Shahrazad/شهرزاد	08		
222232494904	ELAGOUN/ العقون	Tedjeddine/تاج الدين	5.5		
222232465003	ELKETROUSSI/ الكتروسى	Rihab/رحاب	8.5		
222232533507	GHERABLI/ غرابلى	Naima/نعيمة	17.5		
222232481620	GUENDOZ/ قندوز	Amira/أميرة	13		
222232494913	HASSANE/ حسان	Douaa/دعاء	5.5		
222232498806	HOUASNI/ حواسنى	Nessrine/نسرین	11		
222232495103	KHARROUBI/ خروبي	Safaa/صفاء	11		
222232493619	KHELILI/ خليلى	Rachida/رشيدة	5.5		
222232492401	LIFIFE/ ليفيف	Celina/سلينة	7.5		
192132078182	MAOUCHE/ معوش	Sabrina/صبرينة	11.5		
222232522801	MEDJAHRI/ مجاهرى	Bouziane/بوزيان	4.5		
222232502813	MERZOUG/ مرزوق	Marwa/مروة	07		
222232488318	MESSOUL/ مسول	Abderrezzak/عبدالرزاق	05		
222232476308	SEGHIRIA/ سغيرية	Fatma zohra/فاطمة الزهرة	11		
222232530206	TAMIMOUNT/ تميمونت	Amal/أمال	11		
222232485007	YAHIAOUI/ يحيأوى	Malak/ملاك	05		
222232499117	ZERIZEF/ زريزف	Hafida aya/حفيظة آية	15		
222232453403	ABBAS/ عباس	Mohammed rayane/محمد ريان	04		
222232468411	AOUAMEUR/ عوامر	Abdelghani/عبد الغنى	06		
212138008138	AZIZI/ عزيزى	Meriem/مريم			









--	--	--	--	--	--	--	--















--	--	--