

إمتحان مادة العقود الخاصة 1 (دورة عادية)

السؤال الأول: علق بصحيح أو خطأ مع التعليل في الحالتين (12 نقطة)

- 1- لا يمكن أن يكون المقابل في عقد البيع أوراقا تجارية في حين يمكن أن تكون الأوراق المالية مقابلا في هذا النوع من العقود على أساس أن النقود لا تكون فقط في الشكل المعدني خطأ
معنى الأوراق المالية قانونا هي الصكوك والسندات التي تصدرها شركات المساهمة وليس النقود في شكل ورقي ما يعني أن العقد الذي يكون فيه المقابل أوراقا مالية تطبق عليه أحكام المادة 413 من القانون المدني ويكيف على أساس مقايضة لا بيع، في حين إشتراط التشريع في نص المادة 351 من القانون المدني وجوب أن يكون المقابل في عقد البيع نقودا حصريا تحت طائلة تكييفه تكييفا آخر غير البيع. (0.5 للتعليل على أن الإجابة خطأ+0.5 توضيح معنى الأوراق المالية+1 ذكر السند القانوني رقم المادة ومحتواها ليس بالضرورة ذكر نص المادة حرفيا).
- 2- تبعا لكون البيع تصرف لا يمكن أن يصدر إلا من مالك الشيء، فهذا يعني بطلان التصرف إذا صدر من غير هذا الأخير خطأ
أجاز المشرع الجزائري بيع ملك الغير من خلال نص المادة 397 قانون مدني بشرط أن يكون محل البيع شيئا معيناً بالذات، وحتى يسري هذا البيع أوجبت المادة 398 من ذات القانون توفر واحدة من الحالتين: بأن يقبل المالك الأصلي بهذا البيع أو أن تنتقل ملكية الشيء المبيع بعد إبرام العقد إلى المشتري الأول، فيما عدا هاذين الحالتين يعتبر البيع باطلا. (0.5 للتعليل على أن الإجابة خطأ+0.5 توضيح حالي إجازه هذا النوع من البيوع+1 على السند القانوني مع المحتوى ليس بالضرورة ذكر نص المادة حرفيا).
- 3- بعض النظر عن طبيعة الشيء محصولا كان أو ثمارا فإن وصف العقد بيعا أو إيجارا يرجع أساسا إلى الإرادة الحرة لطرفي العقد تطبيقا لمبدأ "العقد شريعة المتعاقدين" خطأ
لم يفصل القانون في هذه المسألة، وبالرغم من ذلك لا يكتف العقد في هذه الحالة حسب إرادة الطرفين كون القضاء الفرنسي والفقهاء فضلا في هذا الموضوع وإعتبرا أن العقد الذي يكون محله محصولا يعتبر بيعا أما إن كان ثمارا فيعتبر إيجارا لا بيعا حتى في الحالة التي يتفق فيها أطراف العقد بغير ذلك، على أساس أن المحصولات تنقص من قيمة أصل الشيء أما الثمار فتكون دورية ومستمرة. (0.5 للتعليل على أن الإجابة خطأ+0.5 الإشارة إلى أن التشريع لم ينص على هذه الحالة بل القضاء+1 إعطاء مفهوم للمحصول والثمار والتفريق بينهما كمعيار في تحديد طبيعة العقد).
- 4- عقد البيع رضائي مهما كانت طبيعة الشيء المبيع فيه خطأ
يكفي لإنعقاد البيع توفر الرضائية كأصل عام ولكن ليس في كل البيوع، يستثنى من ذلك عقد البيع الوارد على عقار وبعض العقود التي يشترط فيها القانون شكلا معيناً كعقد بيع السفينة، الطائرة، السيارة ... إلخ حسب ما جاء في نص المادة رقم 324 مكرر 1 قانون مدني. (0.5 للتعليل بأن الإجابة خطأ+0.5 ذكر السند القانوني مع محتوى المادة+1 الإشارة إلى الإستثناءات الواردة على هذا المبدأ مع إعطاء أمثلة).
- 5- يمكن للبائع أن يطلب التعويض من المشتري إذا كان الثمن موجلا في حال إنخفضت قيمة العملة على أساس أن الأصل في أداء الثمن يكون وقت إبرام العقد خطأ
ليس من حق البائع في عقد البيع المؤجل دفع ثمنه المطالبة بالتعويض نتيجة إنخفاض قيمة العملة وقت الإستحقاق تنفيذا لما تم الإتفاق عليه أول مرة عملا بنص المادة 95 قانون مدني التي نصت على أن تنفيذ الإلتزام المؤجل الذي يكون محله مبلغا من النقود لا يتأثر بإنخفاض أو ارتفاع قيمة العملة، فيما عدا الحالة التي يتأخر فيها المشتري عن أداء إلتزامه بعد التاريخ المفترض للوفاء في هذه الحالة يمكن البائع المطالبة بالتعويض. (0.5 للتعليل على أن الإجابة خطأ+0.5 الإشارة لعدم إمكانية طلب التعويض إلا في الحالة التي يتأخر فيها المشتري عن الوفاء+1 ذكر السند القانوني بالإضافة لمحتوى المادة ليس بالضرورة ذكر المادة حرفيا)
- 6- تنتقل ملكية الشيء/الحق المالي في عقد البيع بمجرد التسليم خطأ
يفرق القانون بين التسليم ونقل الملكية وهو ما يفهم من نص المادة 1/363 قأئون مدني، حيث أن التسليم في عقد البيع يعني وضع الشيء تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والإنتفاع به (المادة 367 قأئون مدني) وقد تقتزن الحيازة مع نقل الملكية في نفس الوقت " الحيازة في المنقول سند الملكية"، أما نقل الملكية فهو حق ينتقل من البائع إلى المشتري بمجرد إبرام عقد البيع فيما عدا ما يخص بعض البيوع كالعقار الذي يشترط فيه وجوب تسجيله وشهره لدى المحافظة العقارية حتى تنتقل فيه الملكية إلى المشتري حسب نص المادة 324 مكرر 1 والمادة 793 من القأئون المدني. (0.5 للتعليل على أن الإجابة خطأ+0.75 توضيح الفرق بين التسليم ونقل الملكية+0.75 ذكر السند القانوني مع محتوى المادة ليس بالضرورة ذكر المادة حرفيا).

السؤال الثاني: قضية

بتاريخ 2017/01/02 إشتري سليم قطعة أرض مساحتها 1 هكتار مملوكة إلى حكيم من أجل إقامة مشروع ورشة لصناعة الأحذية، وتم الإتفاق على ثمن المبيع الذي تم تقديره بـ 6.000.000 دج، وبعد إتمام إجراءات البيع والشهر العقاري إنتقلت ملكية القطعة الأرضية إلى سليم الذي إستلم فعلا عقد البيع من الموثق وبإدارة في بناء ورشته.

وبتاريخ 2019/11/15 قرّر حكيم اللجوء إلى خبير عقاري، هذا الأخير الذي قدر القيمة الحقيقية للقطعة الأرضية التي تم بيعها على أنها تساوي 10.000.000 دج كونها تقع بالقرب من المدينة.

1- هل يمكن لحكيم بإعتباره البائع أن يطلب إبطال العقد؟ 2.5 نقطة

لا يمكن لحكيم طلب إبطال العقد لكون جميع أركان عقد البيع وشروط صحتها متوفرة ولا يشوبها عيب بالرغم من أن البيع قد تم ولو بغير السعر الحقيقي للشيء المبيع ما دام أن القانون لم يشترط ضرورة أن يكون الثمن متناسبا مع الشيء المبيع بشرط أن يكون الثمن ليس تافها وإلا إنتفى ركن محل عقد البيع وسببه وبالنتيجة يتغير تكييف العقد إلى عقد آخر غير البيع. (0.5) الإشارة لعدم إمكانية حكيم طلب إبطال العقد، 0.5 الإشارة إلى أن العقد تم صحيحا لا يشوبه عيب من عيوب أركان العقد على الخصوص ركن التراضي، 1 الإشارة إلى أن سعر البيع حقيقي وجدي وليس تافها مما لا يؤدي معه لإبطال عقد البيع، 0.5 التتويه لعدم توفر نص قانوني بهذا الخصوص وإنما الموضوع متعلق دائما بمحل عقد البيع وسببه).

2- بصفتك رجل قأون وطلب منك حكيم إستشارة قأونية من أجل إسترداد حقه، بماذا تتصحه وعلى أي أساس؟ 3.5 نقطة

بناء على معطيات القضية يمكن لحكيم أن يطالب سليم بدفع 2.000.000 دج عن طريق دعوى تكملة الثمن في أجل ثلاث سنوات من تاريخ إبرام عقد البيع أي قبل 2020/01/02 على أساس أن حكيم بصفته البائع قد وقع في غبن تزيد قيمته عن 5/1 الثمن الحقيقي للعقار وقت البيع وبالتالي يصبح ثمن المبيع في حدود 8.000.000 دُون إمكانية المطالبة عن ما زاد ذلك، كل هذا تطبيقا لنص المادتين 358 و359 قانون مدني. (0.5) عند الإشارة لوجود غبن في القضية، 1 مضمون الإستشارة الذي يجب أن يتمحور حول دعوى تكملة الثمن، 0.5 عند الإشارة لنسبة الغبن وفي أي حدود يمكن المطالبة بها، 1 السند القانوني م محتوى المادة ليس بالضرورة ذكر المادة حرفيا).

* على إفتراض أن عقد البيع تم صحيحًا، قرّر سليم في هذه الفترة أن يقوم بتأجير الورشة إلى رامي وتم الإتفاق فيما بينهما على كل تفاصيل عقد الإيجار شفاهة بما في ذلك مبلغ 100.000 دج كبديل إيجار شهري تُدفع نهاية كل شهر من الإنتفاع.

بعد نهاية الشهر الأول من الإيجار رفض رامي دفع بدل الإيجار على أساس أن إيرادات الورشة لم تكن بالشكل المطلوب الذي كان يتوقعه.

1- في حال طرح القضية أمام القاضي، كيف تتوقع أن يصدر الحكم لصالح من وعلى أي أساس؟ 2 نقطتان

في حال طرح القضية أمام القضاء يكون الحكم في صالح رامي بعدم تسديد مبلغ بدل الإيجار على أساس عدم وجود عقد إيجار أصلا لتخلف عنصر الكتابة الذي رتب عليه القأون أثر البطلان على إعتبار أن الكتابة هنا شرط للإنعقاد وليس لمجرد الإثبات، تطبيقا لنص المادة رقم 467 مكرّر من القانون المدني الجزائري. (0.25) تصحيح الخطأ الوارد في السؤال من شخص حكيم إلى سليم المالك الحقيقي، 1 الإشارة إلى بطلان عقد الإيجار لتخلف عنصر الكتابة، 0.75 السند القأوني مع محتوى المادة ليس بالضرورة إيراد نص المادة حرفيا).

بالتوفيق

أ. بولعراس