

نص الإجابة:

- عقد البيع بالأساس باطل وذلك لان سن المشتري (وحيد) فقط 15 سنة ليس له الاهلية في ابرام عقد البيع ولم يبلغ سن 19 سنة كاملة، على أساس ان عقد البيع من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر، فاذا بقي التصرف قائما فمن باب أولى ان يجيزه المميز بعد بلوغه سن الرشد.

وبالقضية لم تذكر تفاصيل أخرى خاصة بالولي او الوصي...، **لكن** تم ذكر عبارة اتجها لدى الموثق وهذا يعني التفاصيل التي لم تذكر بنص السؤال هي متوفرة، لان الموثق ببساطة لن يغفل عن سن الأطراف وهي الأولى التي يقوم بتحريها بعقد البيع (فلن يغفل عن اركان العقد).
لذلك:

- ما دونه الموثق بالعقد يعتبر صحيحا لان **الشروط قبل بها المشتري وهو على علم بها وقت التسليم، وطبقا للمادة 2/379 ق.م** فان البائع لا يكون ضامنا للعيوب التي كان المشتري على علم بها وقت البيع، او كان في استطاعته ان يطلع عليها لو انه فحص المبيع بعناية الرجل العادي، الا اذا اثبت المشتري ان البائع اكد له خلو المبيع من تلك العيوب او انه اخفاها غشا منه.

- يدون الموثق هذه الكتابة في موضع معنون **بالشروط والتكاليف**، لماذا ؟ : لان البيع الحالي تم بالموافقة تحت الشروط العادية والقانونية في مثل هذا الموضوع والذي التزم المشتري بتنفيذها والقيام بها ويدون الموثق هاته الشروط واحدة تلو الأخرى ويوقع الطرفان باخر العقد لاحقا كدليل على القبول بها والالتزام بها.

- باقي الإجراءات التي يكملها الموثق مع الاطراف الخاصة بعقد البيع هذا هي:

✓ توقيع الطرفان والشاهدان العقد ووضع توقيعه هو مع الختم الخاص به.

✓ تلقي مستحقاته طبقا لما ينص عليه القانون من طرف المشتري.

✓ دفع مصاريف تسجيل العقد لدى مفتشية التسجيل والطابع بميلة وهي 5% من ثمن المبيع المدون بالعقد وتقع على عاتق المشتري ولكن طبقا لنص المادة 393 ان يتفق الطرفان على اقتسام تحملها 2.5 % لكل طرف.

✓ دفع الخمس 5/1 من ثمن المبيع لدى الخزينة العمومية لقسنطينة من اجل معرفة الوضعية الجبائية للبائع.

✓ دفع 1% مصاريف الشهر العقاري بالمحافظة العقارية لميلة من طرف المشتري.

- لم يجد هذا الاخطار نفعا لانه وطبقا للمادة 380 ق.م فانه يتعين على المشتري عند تسلم المبيع، التحقق من حالته حسب قواعد التعامل واذا اكتشف عيبا يضمنه البائع، وجب عليه ان يخبر البائع **في اجل مقبول**، وهنا فانت مدة 4 سنوات والاجل لا يعتبر مقبولا، واذا لم يفعل اعتبر راضيا بالمبيع، ثم انه يهيئ له قد لا يكون هناك عيب مطلقا او انه غير مؤثر ولا ينقص من قيمة المبيع او من الانتفاع منه بقدر محسوس، فيجعله غير صالح للاستعمال فيما اعد له.

- بتاريخ 2024/12/12 تهيئ لوحيد وجود رداءة بسقف الشقة ولم يستطع ان يميز ان كان جسيما او لا، فقام بإخطار البائع كريم، لكن هذا الاخطار لم يُجد نفعا:

طبقا للمادة 381 ق.م فانه فاذا اخبر المشتري البائع بالعيب الموجود في المبيع في الوقت الملائم كان له الحق في المطالبة بالضمان وفقا لنص المادة 376 من القانون المدني، وتكون دعوى مدنية **وترفع دعوى الضمان خلال سنة من وقت تسلم المبيع تسلما فعليا**، واذا اخفى البائع غشا منه فيطبق التقادم الطويل وهو 15 سنة من يوم التسليم.

- بتاريخ 2020/12/11 طالب كريم الطرف الاخر وحيد بتنفيذ التزاماته امامه، المتعلقة بدفع تكاليف المبيع كما اتفقا عليه سابقا، لكن وحيد ابى ذلك بحجة ان عقد البيع لم يشهر بعد في المحافظة العقارية:

احكام عقد البيع تترتب بمجرد توثيق العقد ماعدا الأثر العيني: اذ ان عقد البيع الموثق وقبل شهره في المحافظة العقارية وان كان لا ينقل الملكية الى المشتري الا انه ينشئ التزامات في ذمة طرفي العقد.

- بتاريخ 2025/01/14 قام وحيد بتأجير الشقة السكنية للسيدة كريمة لمدة سنة وعلى خمس أيام تنتقل اليها ولان موقع الشقة ممتاز للقيام فيها بأنشطة تجارية تسارعت وحيدة لتاجيرها هي الأخرى وبدء نشاطها فوراً، بعدها ثار نزاع حول من عقدها الايجاري صحيح بحكم انهما الاثنان بذات التاريخ:

طبقاً لنص المادة 485 ق.م فانه اذا كانت للعقود نفس التاريخ كانت الأولوية لمن حاز المكان أولاً، ويتوجب ضمان الاستحقاق للباقيين حسني النية وياخذون التعويض، بمعنى وحيدة من شغلت المكان أولاً اذن الأولوية لها والسيدة كريمة بحكم انها حسنة النية فتنحصل على التعويض المدني من المؤجر وحيد.