



التاريخ: 2025/01/15

المدة: 10:00-08:30

مستوى: سنة ثالثة قانون خاص

امتحان الدورة العادية - السداسي الأول

مقياس: العقود الخاصة 01

نص السؤال:

قام كريم صاحب 70 سنة الساكن بقسنطينة ببيع شقة سكنية مقرها بميلة، لوحيد من مواليد 2005 القاطن بسطيف، ومن اجل إتمام عملية البيع بتاريخ 2020/11/11، اتجهت الاطراف الثلاث عند الموثق، هذا الأخير الذي دون بالعقد مايلي بعد التأكد من اركان العقد: "...انه يتسلم المشتري العقار المباع على الحالة التي تواجد عليها الان ابتداء، دون ان يكون له حق الرجوع على الطرف البائع مستقبلا لاي سبب كان سواءا من اجل رداءة سطح الأرض او باطنها او فساد في البناء او خطأ في التعيين او في الفرق بين المساحة الحقيقية او المساحة المذكورة سواءا كان بالزيادة او بالنقصان مالم يتجاوز جزء من العشرين 20/1 يبقى لصالح المشتري او على حسابه".

- 1- ما رأيك القانوني فيما دونه الموثق بعقد البيع؟ 3ن وفي أي موضع بالعقد دَوّن هذه الكتابة؟ 1ن ولماذا؟ 1ن
- 2- ماهي باقي الإجراءات الخاصة بعقد البيع هذا التي يكملها الموثق باتفاق الطرفين؟ 5ن

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 يُجَدِ نفعا.

- 3- لماذا في رأيك القانوني البائع ابي ان يستجيب للاخطار وتمسك باسبابه؟ 2ن
- 4- في حالة ما أراد مثلا وحيد رفع دعوى قضائية ضد البائع كريم، فماهو رأيك القانوني حول نوع الدعوى القضائية؟ 2ن ومتى تكون؟ 2ن

بتاريخ 2020/12/11 طالب كريم الطرف الاخر وحيد بتنفيذ التزاماته امامه، المتعلقة بدفع تكاليف المبيع كما اتفقا عليه سابقا، لكن وحيد ابي ذلك ورد بان المسكن لم تنتقل ملكيته له بعد، لان عقد البيع مزال لم يشهر في المحافظة العقارية.

- 5- ماهو رأيك حول إجابة المشتري؟ 2ن

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 لتأجيرها هي الأخرى وبدء نشاطها فورا، بعدها ثار نزاع حول من عقدها الايجاري صحيح بحكم انهما الاثنان بذات التاريخ.

- 6- ماهو رأيك القانوني حول هذا الاشكال الدائر بين الأطراف الثلاثة؟ 2ن

