

المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف -ميلة-

معهد الحقوق-قسم الحقوق-

السنة الثالثة ليسانس، قانون خاص

التصحيح النموذجي لامتحان مادة العقود الخاصة رقم 2

القضية (12ن)

بتاريخ 15-02-2025 اتفق السيد أحمد مع السيد كمال على بيع سيارة من نوع **fait** المقدر ب 2.000.000 دج، على أن يتم تسليم المبيع ودفع الثمن بتاريخ 20-03-2025، ونظرا لعدم ثقة السيد أحمد بالسيد كمال اتفق مع السيد سعيد على تنفيذ التزام السيد كمال في تاريخ الاستحقاق وقبل بذلك السيد سعيد الذي بدوره اتفق مع السيد عمر لضمان التزامه ضمان شخصي.

وبتاريخ 20-02-2025 علم السيد كمال بالاتفاق المبرم بين السيد أحمد والسيد سعيد فاعترض على ذلك، هذا ما دفعه الى الاتفاق مع السيد وليد لضمان الدين الذي في ذمته بنسبة 50%، وتم فعلا من طرف السيد وليد تخصيص عقار لضمان الدين الذي على عاتق السيد كمال، كما قام أيضا السيد كمال بالاتفاق مع السيد جمال على ضمان النسبة المتبقية من الدين (50%)، مع العلم أن الاتفاق مع السيد وليد والسيد جمال تم في عقد واحد وبدون تضامن.

وبتاريخ 30-02-2025 قام السيد أحمد بالاتفاق مع السيد كمال أمام مكتب التوثيق على تخصيص بناية مملوكة له كضمان للوفاء بالالتزام المتمثل في تسليم السيارة في التاريخ المحدد، وتم قيد هذا الاتفاق في مكتب الشهر العقاري في نفس التاريخ، كما تم قيد رهن آخر للسيد خالد على نفس البناية بتاريخ 01-03-2025.

وبتاريخ 10-03-2025 قام السيد أحمد ببيع البناية للسيدة زينب، والتي بدورها بعاتها للسيدة خديجة.

وبتاريخ 21-03-2025، رجع السيد أحمد على السيد سعيد لمطالبته بتسديد قيمة الدين الذي ضمنه بعد رجوعه أولا على السيد كمال، وفعلا قام السيد سعيد بتسديد قيمة الدين كاملا، أين اضطر الى بيع قطعة أرضية بثمن بخس حتى يوفي بالتزامه، مع العلم أنه يوجد في عقد البيع بند يقضي باستحقاق السيد أحمد للشرط الجزائي في حالة عدم تنفيذ السيد كمال لالتزامه.

الجواب الأول: حل أسئلة القضية

1- استخراج أنواع الضمانات مع تحديد الطبيعة القانونية لها وأطرافها وذكر رقم السند القانوني:

أنواع الضمانات

❖ الضمانات الشخصية

1- الكفالة الشخصية رقم 1: كفالة السيد سعيد السيد كمال رغم عدم علمه ومعارضته، وبطلب من السيد أحمد. (1ن)

- الطبيعة القانونية لهذه الكفالة: عقد مدني رضائي تبرعي و ضمان شخصي ينشأ بمجرد الاتفاق
- أطراف الكفالة الشخصية:
 - السيد سعيد: الكفيل الشخصي.
 - السيد أحمد: الدائن.
 - السيد كمال: ليس طرف في الكفالة.
- السند القانوني: المادة 644 والمادة 647 قانون مدني.

2- الكفالة الشخصية رقم 2: كفالة السيد عمر السيد سعيد (كفيل الكفيل). (1ن)

- الطبيعة القانونية لهذه الكفالة: عقد مدني رضائي تبرعي و ضمان شخصي ينشأ بمجرد الاتفاق.
- أطراف الكفالة:
 - السيد عمر: هو الكفيل الشخصي.
 - السيد أحمد: الدائن.
 - السيد سعيد: ليس طرفا في الكفالة.
- السند القانوني: المادة 644 و 659 من القانون المدني

3- الكفالة الشخصية رقم 3: كفالة السيد جمال السيد كمال بنسبة 50% (1ن)

- الطبيعة القانونية: عقد مدني رضائي تبرعي و ضمان شخصي ينشأ بمجرد الاتفاق.
- أطراف الكفالة:
 - السيد جمال: الكفيل الشخصي
 - السيد أحمد: الدائن
 - السيد كمال ليس طرف في الكفالة
- السند القانوني: المادة 644 ق م ج

❖ الضمانات العينية

1- الكفالة العينية: كفالة السيد وليد (تخصيص عقار) للسيد كمال بنسبة 50% (1ن)

- الطبيعة القانونية لهذه الكفالة: عقد مدني رضائي شكلي وحق عيني

• الأطراف

- السيد وليد: الكفيل العيني (المدين الراهن).

- السيد أحمد: الدائن المرتهن

• السند القانوني: المادة 644 والمادة 882 من القانون المدني

2- الرهن الرسمي رقم 1: ضمان السيد أحمد (تخصيص بناية) للسيد كمال (1ن)

• طبيعة الضمان: عقد مدني رضائي شكلي وحق عيني

• الأطراف:

- السيد أحمد: المدين الراهن

- السيد كمال: الدائن المرتهن

• السند القانوني: المادة 882 ق م ج

3- الرهن الرسمي رقم 2: ضمان السيد أحمد (تخصيص بناية) للسيد خالد (1ن)

• طبيعة الضمان: عقد مدني رضائي شكلي وحق عيني

• الأطراف:

- السيد أحمد: المدين الراهن

- السيد خالد: الدائن المرتهن

• السند القانوني: المادة 882 ق م ج

2- استخراج الدين المكفول والدين المضمون:

❖ الدين المكفول (0.5 ن)

أ- التزام السيد كمال بدفع ثمن السيارة (2.000.000 دج) بالنسبة للكفالة الخاصة بالسيد سعيد والسيد جمال

ب- التزام السيد سعيد بتسديد قيمة الكفالة بالنسبة للكفالة الخاصة بالسيد عمر

❖ الدين المضمون (0.5 ن)

أ- الالتزام الخاص بالسيد أحمد المتمثل في تسليم السيارة في التاريخ المحدد بالنسبة للرهن الرسمي.

ب- التزام السيد كمال بدفع ثمن السيارة (2.000.000 دج) بالنسبة للكفالة العينية.

3- هل يجوز للسيد سعيد الرجوع على السيد كمال بالدعوى الشخصية؟ مع التعليل؟ (1ن)

لا يجوز للسيد سعيد الرجوع على السيد كمال بالدعوى الشخصية، لأن من شروط هذه الدعوى أن تكون الكفالة عقدت لمصلحة المدين ودون معارضته، والسيد كمال هنا بصفته مدين عارض كفالة السيد سعيد له، بالتالي في هذه الحالة لا يجوز للسيد سعيد الرجوع على السيد كمال بالدعوى الشخصية.

4- متى يمكن للسيد سعيد الرجوع على السيد كمال بدعوى الحلول، وبماذا يرجع؟ (1ن)

طبقا لنص المادة 671 ق م ج، بعد حلول أجل الدين وقيام السيد سعيد بتسديد قيمة الدين كاملا للسيد أحمد، وبالتحديد في تاريخ 2025-03-21 يستطيع السيد سعيد الرجوع على السيد كمال بدعوى الحلول، أي يحل محل السيد أحمد (الدائن) في مواجهة السيد كمال.

يرجع ب:

- أصل الدين وقيمه 2.000.000 دج.
 - توابع الدين الأصلي كالشرط الجزائي المستحق للسيد أحمد في حالة عدم تنفيذ السيد كمال لالتزامه.
 - ضمانات الدين الأصلي: كفالة كل من السيد جمال (كفالة شخصية) والسيد وليد (كفالة عينية)
- التعويض المترتب عن بيع قطعة أرضية بثمن بخس، لا يرجع به بدعوى الحلول وإنما يرجع به بالدعوى الشخصية إذا توفرت شروطها.

5- استخراج من القضية الدائن المرتهن وتحديد أهم حقوقه:

أ- الدائن المرتهن رقم 1: السيد كمال في عقد الرهن الرسمي (0.5 ن)

أهم حقوقه:

- التنفيذ على البناية المرهونة في تاريخ الاستحقاق وفقا للإجراءات المقررة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- حق التقدم على السيد خالد في استيفاء حق البناية لأنه قام ببيع رهنه قبل السيد خالد.
- حق تتبع البناية بعد بيعها للسيدتين زينب وخديجة، والتنفيذ عليها في تاريخ الاستحقاق في يد السيدة خديجة.

ب- الدائن المرتهن رقم 2: السيد أحمد في الكفالة العينية التي قدمها السيد وليد. (0.5 ن)

أهم حقوقه: التنفيذ على العقار المرهون في تاريخ الاستحقاق وفقا للإجراءات المقررة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، في حدود 50%.

ج- الدائن المرتهن رقم 3: السيد خالد في عقد الرهن الرسمي. (0.5 ن)

أهم حقوقه:

- التنفيذ على البناية بعد استيفاء حق السيد كمال، لأنه يأتي في المرتبة الثانية.
- حق تتبع البناية بصفته دائن مرتهن ثاني بعد السيد كمال
- حق التقدم: ليس له حق التقدم على السيد كمال لأنه قام ببيع الرهن بعد تاريخ قيد السيد كمال.

6- نفترض أن السيد أحمد رجع على السيد جمال بنسبة 80%، علق على هذا الافتراض؟ (0.5 ن)

في هذه الحالة نجد أن السيد جمال كفل السيد كمال بنسبة 50%، وهو غير متضامن مع السيد وليد، لذا كان من المفروض على السيد أحمد أن يرجع على السيد جمال في حدود نصيبه في الكفالة (50%)، الا

أن السيد أحمد رجع بنسبة أكبر (80%)، ففي هذه الحالة يحق للسيد جمال الدفع بتقسيم الدين ورجوع السيد أحمد عليه في حدود النسبة المخصصة له فقط، طبقاً لنص الفقرة الأولى من المادة 664 ق م ج.

7-نفترض أن البناية هلكت هلاك كلي، ماذا يترتب عن هذا الهلاك؟ (1ن)

يترتب عن الهلاك:

أ-بالنسبة للسيد أحمد (المدين الراهن)، انقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية بسبب هلاك البناية المرهونة.

ب-بالنسبة للسيد كمال (الدائن المرتهن)، انتقال الرهن الرسمي من البناية المهلكة الى التعويض المترتب عن الهلاك طبقاً لنظرية الحلول العيني، هنا التعويض يحل محل البناية المرهونة، فينتقل اليه حق الرهن ليمارس عليه الدائن المرتهن (السيد كمال) حق التقدم والتتبع.

الجواب الثاني: الإجابة على السؤال: (4ن)

تتمثل أسباب انقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية:

- إتمام إجراءات التطهير العقاري
- بيع العقار في المزاد العلني طبقاً لإجراءات البيوع الجبرية
- هلاك العقار المرهون أو زوال الحق المرهون
- اتحاذ الذمة بالنسبة للعقار المرهون أو حق الرهن الرسمي
- التنازل عن العقار
- عدم سماح مرتبة الدائن المرتهن باستيفاء حقه من العقار المرهون

الجواب الثالث: الإجابة بصحيح أو خطأ مع التبرير: (4ن)

1-من شروط مبدأ تخصيص العقار المرهون أنه يجوز رهن العقار المستقبل ولا يجوز رهن الدين المستقبلي. خطأ

التبرير: من شروط مبدأ تخصيص العقار المرهون هو رهن العقار الحاضر والمعين تعيين دقيق أثناء إبرام عقد الرهن، ولا يجوز رهن العقار الذي يمكن تملكه في المستقبل، كما أنه طبقاً لمبدأ تخصيص الرهن من حيث الدين المضمون يجوز رهن الدين المستقبلي.

2-ينقضي الرهن الرسمي بمجرد رسو المزاد العلني على الراسي عليه المزاد في البيوع الجبرية خطأ

التبرير: ينقضي الرهن الرسمي في حالة إيداع ثمن العقار لدى خزانة المحكمة من طرف الذي رسا عليه المزاد، أو قيامه بتوزيع ثمن هذا العقار على الدائنين المرتهنين، ولا ينقضي الرهن بمجرد رسو المزاد، فلا بد من إيداع الثمن لدى المحكمة أو توزيعه على الدائنين المرتهنين طبقاً لنص المادة 936 ق م ج.

3-عند تشطيب قيد الرهن ينقضي عقد الرهن الرسمي آلياً. خطأ

التبرير: لا ينقضي عقد الرهن الرسمي عند تشطيب القيد، وإنما يبقى أثره بين المتعاقدين، لأن قيد الرهن ينتج أثره بالنسبة للغير وليس بالنسبة للمتعاقدين، وبالتالي فتشطيب القيد ينهي أثر الرهن بالنسبة للغير وليس بالنسبة للمتعاقدين.

4-تجوز كفالة الالتزام الطبيعي. خطأ

التبرير: كأصل عام لا يجوز كفالة الالتزام الطبيعي لأن هذا الالتزام مجرد من عنصر المسؤولية بالنسبة للمدين، وهذا الأخير لا يُسأل عنه قضائياً، وكذلك الكفيل غير ملتزم به طبقاً لتبعية التزام الكفيل لالتزام المدين، غير أن المشرع أجازه في حالة واحدة وهي حالة نقص الأهلية، فإذا كانت كفالة ناقص الأهلية لسبب نقص في أهليته وكان الكفيل عالم بنقص الأهلية، هنا يجوز كفالة التزام ناقص الأهلية رغم أن التزامه التزام طبيعي، ولا يجوز للكفيل أن يرجع على المدين ناقص الأهلية بما وفي طبقاً لنص المادة 649 ق م ج.

5-يتم اثبات التزام الكفيل بجميع طرق الإثبات. خطأ

التبرير: يتم اثبات التزام الكفيل بالكتابة فقط مهما كانت قيمة الدين المكفول حتى ولو كان الالتزام الأصلي يثبت بالبينة، ذلك أن التزام الكفيل هو من الالتزامات التبرعية، فيجب أن يستند إلى رضا صريح قاطع، وهذا طبقاً لنص المادة 645 ق م ج التي تنص على أنه لا تثبت الكفالة إلا بالكتابة.

6-حتى يستعمل الدائن المرتهن حق التتبع يجب عليه انذار حائز العقار أولاً. خطأ

التبرير: حتى يستعمل الدائن المرتهن حق التتبع يجب عليه تنبيه المدين الراهن أولاً بنزع ملكية العقار لأنه هو المسؤول الأصلي عن الدين، ثم يقوم بإنذار حائز العقار بالدفع أو التخلية عن العقار.

7-ان الوفاء مع الحلول لا يؤدي الى انقضاء الرهن الرسمي. صحيح

التبرير: فعلاً أن الوفاء مع الحلول (وفاء الغير) لا يؤدي الى انقضاء الرهن الرسمي، لأن الغير عند قيامه بالوفاء للدائن يحل محل هذا الدائن وينتقل الدين المضمون اليه بكل ضماناته، لذا يحق له الرجوع على المدين بكل الدين وبكل توابعه وضمائنه بما فيها الرهن الرسمي.

8-في حالة تعدد الكفلاء الشخصيين المتضامنين لضمان نفس الدين وأعسر أحدهم فان الدائن يتحمل نصيب المعسر منهم. خطأ

التبرير: في هذه الحالة إذا أعسر أحد الكفلاء فان حصة المعسر منهم يتحملها الكفلاء الموسرين، أي بمعنى يرجع الكفيل الذي وفي بقيمة الدين كاملاً على الكفلاء الموسرين بمقدار حصته مضافاً إليها نصيبه في حصة المعسر منهم طبقاً لنص المادة 868 ق م ج