

جامعة قسنطينة -1- الاخوة منتوري قسنطينة.

السنة الثالثة ليسانس (م-أ).

كلية الحقوق - قسم القانون الخاص -

السنة الجامعية = 2025 / 2026

الاجابة النموذجية وسلم التنقيط مادة العقود الخاصة 1

السؤال الأول الاجباري (10 نقاط):

أولاً: الحالات التي يكون فيها الحق للبائع والمشتري في حبس المبيع بالنسبة للأول وحبس الثمن بالنسبة للثاني .

- حبس المبيع :

طبقاً لنص المادة 390 ق م يكون للبائع الحق في حبس المبيع في حالتين :

الحالة الأولى : للبائع أن يحبس المبيع ما دام المشتري لم يقدّم الثمن طالما كان الثمن مستحق الأداء .

الحالة الثانية : للبائع أن يحبس المبيع ولو لم يحل الأجل المتفق عليه لدفع الثمن في الحالات التي يسقط فيها الأجل الممنوح للمشتري للوفاء بالثمن طبقاً للمادة 211 ق م .

حبس الثمن :

طبقاً للمادة 388 ق م يكون للمشتري الحق في حبس الثمن ولو كان مستحق الأداء في الحالات التالية :

الحالة الأولى : اذا تعرض احد للمشتري مستنداً الى حق سابق أو أل إليه من البائع .

الحالة الثانية : اذا خيف على المبيع أن ينزع من يد المشتري .

الحالة الثالثة : اذا ظهر له عيب في الشيء المبيع موجب للضمان .

ثانياً : وجه الاشتباه بينهما .

حق البائع في حبس المبيع وحق المشتري في حبس الثمن وان ورد في كليهما نص خاص ، فهما ليسا الا تطبيقاً للقواعد العامة في الحبس المادة 200 ق م وفي الدفع بعدم التنفيذ المادة 123 ق م .

فاذا تحققت حالة من الحالات التي يجيز فيها القانون حبس المبيع أو حبس الثمن ، جاز للبائع أو المشتري حبس المبيع أو الثمن فلا يسلمه للآخر تطبيقاً للقواعد العامة في الحبس وفي الدفع بعدم التنفيذ.

ثالثاً : وجه الاختلاف .

وجه الاختلاف بين حق البائع في حبس المبيع وحق المشتري في حبس الثمن يكمن في كون المشرع بخصوص حق البائع في حبس المبيع خرج عن القواعد العامة في الحبس التي تعطي للمشتري الحق في اجبار البائع الحابس على تسليم المبيع اذا قام بتقديم تأمين كاف للوفاء بالتزامه حين نص في المادة 390 على أن للبائع أن يحبس المبيع ولو قدم المشتري رهناً أو كفالة ، لأن الغرض من تقديم تأمين هو الحصول على أجل ، وأجل الوفاء بالثمن قد حل ، ثم ان البائع له ضمان كاف يتمثل في امتياز البائع وبالتالي فهو ليس بحاجة الى ضمان آخر .

بينما حق المشتري في حبس الثمن لم يخرج المشرع بشأنه عن القواعد العامة في الحبس ، وبالتالي فإنه يسقط اذا قدم البائع للمشتري كفالة شخصية أو عينية تضمن له ما عسى ان يترتب على ضمان التعرض والاستحقاق او على ضمان العيب من تعويض وذلك تطبيقاً للقاعدة العامة الواردة في المادة 200 .

السؤال الثاني الاختياري (10 نقاط):

أ - إن المقصود بالشكالية حسب نص المادة 324 مكرر 1 في التصرف في العقار بصفة عامة ، وفي عقد البيع الذي يكون محله عقار هي : الرسمية ، وهي تعني ضرورة افراغ العقد في شكل رسمي . والعقد الرسمي حسب تعريف المشرع له في المادة 324 ق م هو عقد يثبت فيه موظف او ضابط عمومي او شخص مكلف بخدمة ، عامة ما تم لديه او تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه (3 ن) .

وعليه فإن العقد الرسمي يجب ان يحزر من طرف موظف عام مثل مدير أملاك الدولة ، او ضابط عمومي وهو الموثق ، مع العلم ان العقود المحررة من طرف الموثقين تشكل اغلب العقود الرسمية ، او شخص مكلف بخدمة عامة مثل رئيس البلدية ، فلا يكفي لانعقاد البيع الذي يرد على عقاري عقد بيع اخر لم يحزر من طرف احد الأشخاص الذين ذكرهم النص على سبيل الحصر ، لأنه ليس مختصاً بتحرير العقود الرسمية (3 ن) .

ب - نعم صحيح ان المالك يمكن ان يكون مستأجراً لملكه .

فالمستأجر عادة لا يكون مالكا لما يستأجره لانه لو كان مالكا ما احتاج للاستأجار اذ يحق له كمالك ان ينتفع بالشيء الذي يملكه ، ومع ذلك قد يحدث ان المالك لا يكون له حق الانتفاع بملكه لمدة معينة ، فيجوز له حينئذ استئجاره حتي يستطيع الانتفاع به كمستأجر ما دام لا يستطيع الانتفاع به كمالك ، ومن ثم يكون مستأجراً لملكه ، ويتحقق هذا في الفروض التالية =

— مالك الرقبة : يستأجر العين من صاحب حق الانتفاع .

— الراهن لعين رهن حيازة : يستأجر هذه العين وهي ملكه من الدائن المرتهن .

— المؤجر يستأجر العين من المؤجر : اذا احتاج لها أثناء سريان عقد الايجار الصادر منه ، كأن يكون شخص مالكا لمسكن في احدى المدن الساحلية ويؤجره لمدة سنة او اكثر ، ثم أراد ان يقضي فيه عطلة الصيف ،

— الشريك اذا تقاسم مع شريكه العين الشائعة قسمة مهايأة : يجوز لأيهما ان يستأجر من الآخر نصيبه المفرز على هذا الوجه مع انه مالك في الشيوع لهذا النصيب ، لان قسمة المهايأة ليست قسمة نهائية .

السؤال الثالث الاختياري 10 نقاط):

أ — الآثار التي تترتب على إقرار المالك الحقيقي للشيء المبيع لعقد بيع ملك الغير تتمثل فيما يلي :

— بالنسبة للمالك الحقيقي : طبقاً للمادة 398 يترتب على إقرار المالك للبيع ، سريان ونفاذ العقد في مواجهته من تاريخ صدور الإقرار .

— بالنسبة للمشتري : طبقا للمادة 398 يترتب على إقرار البيع بمعرفة المالك الحقيقي تصحيح العقد بالنسبة للمشتري ويزيل البطلان ، سواء كان هذا الإقرار صريحا او ضمنيا ، وتنتقل الملكية الى المشتري من تاريخ صدوره .

ويلاحظ ان الإقرار الصادر من المالك لا يترتب عليه تصحيح العقد بالنسبة للمشتري الا اذا صدر قبل رفع دعوى البطلان ، فاذا صدر بعد رفعها فلا يحرم المشتري من حقه في الحصول على حكم بابطال البيع ، لان المحكمة ملزمة بنظر الدعوى بالحالة التي كانت عليها وقت رفعها ، ووقت رفع الدعوى كان للمشتري الحق في ابطال العقد فلا يجوز ان يضار بسبب تأخير الفصل في الدعوى .

— بالنسبة للغير : اذا رتب المالك الحقيقي حقوقا للغير قبل اقراره للبيع ، فان المبيع ينتقل الى المشتري محملا بكافة هذه الحقوق .

ب - لا لأن من له الحق في الايجار ليس المالك وحده فقط ، فكما ان الايجار يبرمه عادة مالك الشيء ، يبرمه أيضا من له الحق في ان ينتفع بهذا الشيء ، ومن له الحق في إدارة هذا الشيء .

— المؤجر هو من له حق إدارة الشيء .

الأصل ان مالك الشيء هو الذي له الحق في ادارته ، ولكن قد يثبت حق الإدارة لغير المالك ، فيكون نائبا عن المالك في استعمال هذا الحق .

والنيابة عن المالك اما ان تكون نيابة اتفاقية كالوكيل ومثله مدير الشركة او مسيرها ، او نيابة قضائية كالحارس القضائي والوصي والقيم ، او نيابة قانونية كالولي وناظر الوقف .

وهؤلاء جميعا لا يملكون العين المؤجرة ، وليس لهم الا حق ادارتها لذلك قيد القانون من سلطتهم في الايجار .

— المؤجر هو من له حق الانتفاع بالشيء .

يكون لمن له الحق في الانتفاع بالشيء ان يؤجره في حدود القيود والشروط التي نص عليها القانون . مثل صاحب حق الانتفاع ، وصاحب حق الاستعمال وحق السكن ، الدائن المرتهن رهنا حيازا ، المستأجر .