

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة قسنطينة 1 - الاخوة منتوري

اسم ولقب الطالب :

كلية الحقوق - قسم القانون العام

ماستر سنة ثانية تخصص التهيئة والتعمير

امتحان في مقياس العقار الحضري

القضية الأولى :رفع المدعو (ت.ف) دعوى ضد الوكالة العقارية لولاية الطارف مفادها أنه اشترى من لدى المدعي عليها سكن تساهمي بموجب سند توثيقي مؤرخ في 2012/07/29 ودفع الأقساط المطلوبة وتسليم السكن بموجب محضر تسليم بتاريخ 2012/09/1 يفيد أن المسكن مكتمل بنويع كلا الطرفين وتوقيع وختم محضر قضائي ، لكن بعد تفحصه وجد السكن غير مكتمل وبه نقائص ، وبعد شهرين أُنذر المدعي عليها (الوكالة) بدون جدوى ، وبتاريخ 2013 /11/25 رفع دعوى وأصدرت محكمة الطارف حكم في 2014/05/13 اعتمد الخبرة والزم الوكالة بدفع للمدعي تكلفة الأشغال الناقصة من أجل تهيئة السكن وجعله صالحا للانتفاع به ، فاستأنفت الوكالة الحكم امام المجلس القضائي ، حيث أصدر المجلس القضائي لعناية قرار يفيد أنه بالرجوع إلى المادة السادسة من عقد البيع مفاده أنه لا يسوغ للمشتري مطالبة البائعة بإصلاح أي عيب ظاهر ، وبالتالي تنازل المستأنف عليه أي الطاعن عن حقه في الرجوع ضد المستأنفة البائعة ، وأورد أنه عملا بأحكام المادة 105 من القانون المدني ، فإن قاضي أول درجة بالزام المستأنفة بدفع قيمة النقص تنازل عن حقه في المطالبة بها ، وأن محضر التسليم يثبت أنه لاوجود لأي عيب ظاهر كما أن رفع الدعوى تم بعد مرور السنة ، وهو مايسقط حقه في رفع الدعوى .

حلل وناقش : الإجابة يجب أن تكون واضحة مع تحديد أطراف النزاع وموضوع النزاع وكيفية الفصل في النزاع

تحديد أطراف النزاع : المدعى والمدعى عليه 01 نقطة
موضوع النزاع : ضمان الانتهاء الكامل للأشغال والاعفاء من المسؤولية 01 نقطة
من المقرر قانونا يجب أن يشتمل عقد البيع على بيان البيع وأوصافه الأساسية وأنه يستوجب على البائع تسليم المبيع بالصفات التي تعهد وجودها وقت التسليم ، حيث أنه مقررا وعملا بأحكام المادة 45 من قانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية دون الاخلال بأحكام السارية في القانون المدني وقانون العقوبات ولمتعلقة بتطبيق الأحكام المتضمنة في هذا الفصل يعد باطل وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى إحصاء أو حصر مكتوب المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون والتنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها سواء باستبعاد أو حصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري . ، كما أنه تطبيقا للمادة 26 فقرة 03 من قانون 04-11 ليس للحيازة أو شهادة المطابقة أثر إعفائي من المسؤولية المدنية القائمة أو المسؤولية العشرية ، ولا من ضمان الانتهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة . وبذلك توقيع الطرفين على محضر المعاينة وبحضور المحضر القضائي لا يعفيان من المسؤولية المدنية والعشرية ، كما أن إعدار الطاعن خلال السنة يجعل المرقى العقاري ملتزم بتدارك العيوب الظاهرة وحسن سير عناصر التجهيز والانتهاء الكامل للأشغال ، أما العيوب الخفية فمدة الالتزام هي 10 سنوات من تاريخ محضر التسليم . في الأخير ، يجب على الطالب التكلم عن ضمان الانتهاء الكامل للأشغال والتنازل عن الضمان ، وضمن العيوب الظاهرة المجموع 08 نقاط بشيئ من التفصيل مع الأساس القانوني حيث أن مناقشة الاعفاء من المسؤولية يأخذ فيه الطالب 5 نقاط

القضية الثانية : قام المرقى العقاري س بإبرام عقد حفظ الحق مع ع في شكل سند عرفي ، على أن يتم تحرير العقد وتدفع 30 بالمائة الأولى في حساب بنكي وقد تم الاتفاق معه على دفع الأقساط الثانية والثالثة بعد مرور سنة عند محاسب المرقى العقاري وهو ما تم دفعه فعلا أمام المحاسب ، ثم تبين أن المرقى تحايل عليه ولم يتم استكمال انجاز الأشغال في الشقة ، ماهي التناقضات في هذه القضية وفي حالة لجوء إليك ماهي الحلول التي تقترحها عليه ؟ .

إبرام عقد حفظ الحق مع ع في شكل سند عرفي رغم أن المادة 35 من قانون 04-11 اعتبر أنه باستثناء عقد حفظ الحق في هذا القانون ، فإن كل هقد موضوعه تحويل ملكية بناية أو جزء من البناية ذات استعمال سكني أو مهني يجب أن تتم في شكل رسمي إلا أن المرسوم التنفيذي 13-431 يوجب أن يكون في شكل رسمي	1ن
طبقا للمادة 52 في حالة عقد حفظ الحق لبنانية أو جزء من بناية يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري وفقا لأحكام المادة 27 لا يتجاوز 20 بالمائة من السعر المتفق عليه بين الطرفين بحساب صندوق الضمان والكفالة المتبادلة	تدفع 30 بالمائة الأولى في حساب بنكي 1ن
هنا العقد لا يأخذ صيغة بيع بناء على التصاميم وبالتالي لا يجوز دفع الأقساط ، وإنما يتعين على المرقي العقاري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على إثر استلام المؤقت للبنانية أو جزء من البنانية باعداد عقد بيع البنانية أو جزء من البنانية المحفوظة امام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق	وقد تم الاتفاق معه على دفع الأقساط الثانية والثالثة 1ن
من صدور قانون المالية لسنة 2025 وتطبيقا للمادة 27 من قانون الترقية العقارية 04-11 دفع الأموال يد بيد ممنوع ، وبالتالي يتم عن طريق حساب بنكي يتكفل الموثق بفتحه . صاحب حفظ الحق يقدم إعدارين الاول والثاني عن طريق محضر قضائي وفي حالة عدم الالتزام رفع دعوى أما القاضي العاجي للمطالبة بالتعويضات عن عدم استكمال الاشغال حسب القواعد العامة والزامه باتمام العقد النهائي المجموع 5 نقاط للفضية الثانية	دفع الأقساط بعد مرور سنة عند محاسب 2ن الحلول لمناسبة

8+5= 13 ن + 7 على الحضور والعمل الشخصي = 20 نقطة