

..... اللقب	جامعة حسيبة بن بو علي الشلف
..... الاسم	كلية : العلوم القانونية و الإدارية
..... الفوج	السنة الجامعية 2010/2009
..... الرقم	المستوى الثالث

الامتحان الجزئي الأول في مقياس القانون المدني (2011/02/06) الأفرج من 01 الى 18
الإجابة النموذجية

أولا : استشارة

بتاريخ 2005/10/10 باع السيد (خالد) عقارا و أثاثا بعقدين مختلفين إلى السيد (حكيم) بثمن مؤجل لسنة من يوم الاستلام فيم يخص العقار، و سمح لرضوان بالإقامة فيه بعد استلام هذا الأخير المفاتيح مباشرة من عند خالد، وفي يوم 2006/06/11 أراد حكيم أن يستغل العقار و الأثاث اللذان اشتراهما من عند خالد ، فطلب من رضوان تسليم العقار و الأثاث فرفض بدعوى انه ليس هو من أعطاه مفاتيح العقار ، أما الأثاث فذكر له انه اشتراه شخصيا من خالد بعقد بتاريخ 2005/10/10. فقام حكيم بإعلام خالد بذلك و ذكر له أنه لن يقوم بدفع الثمن بسبب عدم تسليمه المبيع و أن المادة 387 م ج تجعله واجب الدفع في مكان التسليم إضافة إلى أنه اكتشف أن ثمن العقار الحقيقي لا يتجاوز 300 مليون دج في حين أنه باعه له بـ 500 مليون دج ، فرفض خالد ذلك و دفع في مواجهته بقاعدة PACTA SUNT SERVENDA .

1- هل يمكن لحكيم أن يعود بدعوى ضمان التعرض على خالد و لماذا؟

لا يمكن لحكيم ان يعود بدعوى ضمان التعرض ضد خالد لأن التعرض الذي يقوم به رضوان هنا هو تعرض مادي ، و البائع لا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير. (02 ن)

2- ماهي الدعوى التي يمكن أن يرفعها حكيم في مواجهة رضوان ولماذا؟

هذه الدعوى هي دعوى الطرد لأن رضوان يعتبر شاغل بدون أي سند و ليس له أي حق يدعيه على العقار في مواجهة المالك (حكيم) . (03 ن)

3- لو عرض النزاع الخاص بالأثاث على المحكمة ، فلمن ستحكم به المحكمة و لماذا؟

الأثاث تم بيعه بعقدين مختلفين في نفس اليوم إلا أن رضوان استلم بموجب عقده كمالك في حين أن حكيم ضن انه كلف رضوان للاستلام بإذنه فهنا تحكم المحكمة إلى رضوان لأنه مالك و حائز للشيء المتنازع حوله ، لكن يمكن أن تحكم لحكيم إذا أثبت هو أن رضوان كان سيء النية /م 835 م ج(03ن)

4- هل يحق لحكيم أن يرفع دعوى استكمال الثمن و لماذا؟

لا يحق لحكيم أن يرفع دعوى استكمال الثمن لأنها دعوى مخصصة في القانون الجزائري لبائع العقار فقط دون المشتري .(02ن)

5- ماذا يستطيع أن يعمل خالد لاستفاء الثمن؟

يمكن لخالد أن يقوم بـ :

1 - بطلب الفسخ .

2 - الحجز على أموال المشتري و بيعها بالمزاد العلني .

3- لديه حق الامتياز على المبيع في استفاء ثمنه دون غيره من الدائنين.(03ن)

6- اشرح أثر قاعدة PACTA SUNT SERVENDA على أحكام عقد البيع في القانون المدني.

إن غالبية الأحكام الواردة في القانون المدني و المتعلقة بأحكام عقد البيع هي في مجملها تكون قابلة للتنفيذ في حالة عدم وجود الاتفاق الخاص ما عدا تلك القواعد المتعلقة بالنظام العام مثل الشهر العقاري في بيع العقار مثلا ، و من ثم فإن قاعدة العقد شريعة المتعاقدين هي الأولى بالتطبيق، أما إذا لم يكن هناك اتفاق فهنا يعود القاضي لزوما إلى أحكام عقد البيع المنصوص عليها في القانون المدني و هذا بدليل أن غالبية المواد المتعلقة بعقد البيع تنتهي بصيغة ..مالم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك..(05ن)

الأستاذ: يخلف نسيم

ملاحظة: ترصد نقطتين للأسلوب