**الإجابة النموذجية لامتحان مقياس العقود الخاصة 1**

**الجواب الأول:**

**الحالة الأولى: ( 7 نقاط )**

* **لا** يحق ل (ع) المطالبة بإبطال التصرف القانوني (عقد البيع العقاري) .
* **التعليل** : جميع **أركان** العقد (**التراضي**،**المحل** (**المبيع**: القطعة الأرضية،**الثمن** جدي وليس تافه )، **السبب** مفترض الوجود ومشروع،**الشكلية** (الكتابة الرسمية)، و**شروط الصحة** و**الشروط القانونية** متوفرة ولا يشوبها أي نقص أو عيب.
* بناء على ما تقدم من معطيات فالمسلك القانوني واجب الإتباع هو رفع دعوى تكملة الثمن (بسبب الغبن) في اجل ثلاث سنوات من تاريخ إبرام عقد البيع لتوافر جميع الشروط المتطلبة قانونا (المواد 358،359،360 من القانون المدني):

- أن يكون المبيع عقار.

- أن يكون في البيع غبن يزيد على خمس ثمن المثل وقت إبرام البيع.

- ألا يكون البيع قد تم بطريق المزاد العلني بمقتضى القانون.

**الحالة الثانية: (7 نقاط)**

* **الوصف القانوني للتصرفات مع بيان الحكم :**
* **العلاقة بين (ج) و(أ)** : **عقد بيع بالتجربة معلق على شرط فاسخ(الرفض) متفق عليه صراحة** (المادة 355/2 قانون مدني) وارد على منقول معين بالذات متمثل في معدات فلاحية، وهو عقد **صحيح،(البائع (ج) والمشتري (أ))،** يميز فيه بين مرحلتين:

**مرحلة ما قبل تحقق الشرط الفاسخ :**عقد البيع بالتجربة المبرميرتب **آثاره فور انعقاده** فيكون لطرفاه **حقوق والتزامات** **مؤكدة** غير أنها مهددة بالزوال، فيحق لكليهما بوصفهما دائنين مباشرة إجراءات التنفيذ وجميع أعمال التصرف والإدارة وما يهم هنا هو انتقال ملكية المعدات الفلاحية إلى المشتري (أ) بقوة القانون بوصفها منقولا معينا بالذات (المادة 165 من القانون المدني).

**مرحلة ما بعد تحقق الشرط الفاسخ :** عقد البيع بالتجربة المبرم يزول بكل آثاره بأثر رجعي بتحقق الشرط الفاسخ المتمثل في الحالة المفترضة المقدمة ب**رفض** المشتري (أ) المبيع (المادة 207/1 من القانون المدني).

* **العلاقة بين (أ) و (ب)** : **عقد إيجار** صادر من **مالك تحت شرط فاسخ** في مرحلة **ما قبل** تحقق الشرط الفاسخ وهو **عقد صحيح منتج لجميع آثاره**،(المؤجر(أ) والمستأجر (ب)) حيث يجوز (أ) استغلال ملكيته والتصرف فيها **طالما لم يتحقق الشرط**،وقد تم إبرام **عقد الإيجار** محل الحالة المفترضة في هذه **الفترة.**

**بتحقق الشرط الفاسخ لعقد البيع بالتجربة المبرم أعلاه والمتمثل في الرفض تزول ملكية (أ) بأثر رجعي** ومعها جميع التصرفات التي قام بها، ومنها عقد الإيجار المبرم وفقا للحالة المفترضة تطبيقا للأصل العام **(المادة 207/1 والمادة 208 قانون مدني )،** **استثناء نص المشرع** على بقاء جميع أعمال الإدارة نافذة رغم تحقق الشرط (المادة 207/ 2 من القانون المدني) ومنه **يبقى عقد الإيجار نافذا** في مواجهة المالك الجديد **(ج).**

* **العلاقة بين (ج) و(ب)**: لا توجد علاقة بينها ف**(ج)** يعد من **الغير** في مواجهة (ب) ويعد **متعرضا** له **بادعاء حق** على المعدات الفلاحية الموضوعة تحت حيازته بناء على عقد الإيجار المبرم،يجب على المؤجر (أ) أن يضمنه.

**الحواب الثاني:**  (6 نقاط )

شروط ضمان التعرض الصادر من الغير في عقد البيع :

* أن يكون التعرض قانونيا
* أن يكون التعرض حالا أو وقع فعلا.
* أن يكون الحق الذي يدعيه الغير سابقا على البيع أو يكون تاليا له ولكنه مستمد من البائع نفسه.