**جامعة العربي بن مهيدي –أم البواقي**

**كلية الحقوق والعلوم السياسية**

**قسم الحقوق**

**المستوى**: السنة الأولى ماستر

**التخصص**: قانون الأعمال

**مقياس**: منهجية 1

**الإجابة النموذجية لامتحان السداسي الأول الذي جرى يوم 11/01/2025**

**الوقائع: 1.25 ن (0.25 ن لكل واقعة)**

- تم إبرام عقد بيع بين البائع والمشترية شركة الحبوب الذهبية ممثلة بمسيرها لقطعة أرض لأجل تشييد وحدة صناعية لإنتاج الدقيق.

- تم البيع بموجب وثيقة رسمية مؤرخة في 1997/11/23.

- وجود أنبوب غاز على الأرض، غير أن البائع طمأن مسير الشركة بأن الأنبوب لا يعيق البناء على الأرض و أنه تأكد من ذلك لدى المصالح المختصة، كما أن شركة سونلغاز قد سمحت له من بالبناء على تلك الأرض.

- بعد إبرام العقد وعند تحضير ملف رخصة البناء، أرسلت شركة سونلغاز مراسلة إلى شركة الحبوب الذهبية تعلمها بأنه ولأسباب وقائية وأمنية لا يمكن لها البناء على القطعة الأرضية إلا بمراعاة بعض الشروط الأمنية ومنها وجوب الابتعاد عن الأنبوب بمسافة 75 متر من الجهتين.

- وقوع نزاع بين شركة الحبوب الذهبية والبائع حول صحة العقد

**الإجراءات**:

**على مستوى المحكمة: 0.5 ن (0.25 ن لكل إجراء)**

- **ر**فعت شركة الحبوب الذهبية ممثلة بمسيرها دعوى ضد البائع أمام محكمة سيدي امحمد تطالب فيها بإبطال عقد البيع.

- بتاريخ 1998/06/26 أصدرت محكمة سيدي امحمد حكما يقضي بقبول الدعوى شكلا وفي الموضوع إبطال عقد بيع القطعة الأرضية وإلزام البائع بإرجاع الثمن المقدر بمبلغ 1.500.000,00 دج للشركة زائد 50.000,00 دج كتعويض عن الأضرار التي أصابتها.

**على مستوى المجلس القضائي: 0.5 ن (0.25 ن لكل إجراء)**

- استأنف البائع الحكم أمام مجلس قضاء الجزائر.

- بتاريخ 1999/03/31 أصدر مجلس قضاء الجزائر قرارا يقضي بتأييد الحكم..

**على مستوى المحكمة العليا: 0.5 ن (0.25 ن لكل إجراء)**

- طعن البائع بالنقض في القرار الصادر من المجلس أمام المحكمة العليا بتاريخ .1999/07/21.

- بتاريخ 2001/01/17 أصدرت المحكمة العليا قرارا يقضي بقبول الطعن شكلا ورفضه موضوعا وتحميل الطاعن بالمصاريف القضائية.

**الادعاءات**:

**- يدعي الطاعن**: **0.5 ن (0.25 ن لكل ادعاء)**

**- سوء تطبيق القانون:** حيث أن قضية الحال لا تتوفر فيها شروط التدليس ما دام أن مسير الشركة قد عاين القطعة الأرضية وشاهد أنبوب الغاز الذي كان فوقها ولم يبد أي تحفظ بخصوصه قبل التوقيع على العقد، ولهذا فمشاهدته للأنبوب ينفي بصورة مطلقة استعمال الغش من طرف البائع.

**- القصور في الأسباب:** حيث أنه قدم للقضاة عدة مستندات تثبت علم الشركة بوجود الأنبوب غير أنهم لم يناقشوا وسائل دفاعه واعتمدوا فقط على مجرد تصريح الشخص الذي كان وسيطا في البيع بين الطرفين والذي ذكر بأن البائع قد أخبر مسير الشركة بأن أنبوب الغاز لا يشكل عائقا وأن شركة سونلغاز قد سمحت له بالبناء، وبذلك فإن القضاة لم يتأكدوا من توافر شروط التدليس ما يعني إساءتهم لتطبيق نص المادة 86 من التقنين المدني.

**- المطعون ضدها:** تلتمس رفض الطعن لعدم سداد الوجهين المثارين. 0.25 ن

**1/3**

**المشكل القانوني**: هل وقعت شركة الحبوب الذهبية الممثلة بمسيرها في تدليس؟ وما هي الآثار المترتبة على ذلك؟

- هل طمانة البائع لمسير الشركة بأن الأنبوب لا يشكل عائقا تعد من قبيل الحيل التدليسية؟ وهل كانت هذه الطمأنة هي الدافع إلى التعاقد؟ وهل كانت الشركة ستبرم العقد لو عرفت حقيقة الأمر؟

**الخطة 1.5 ن (0.25 ن لكل عنوان صحيح)**

المبحث الأول**:** وقوع الشركة في تدليس

المطلب الأول: الطمأنة حيلة تدليسية

المطلب الثاني: الطمأنة جسيمة ومؤثرة

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على التدليس

المطلب الأول: قابلية العقد للإبطال.

المطلب الثاني: إرجاع الطرفين إلى الحالة السابقة على التعاقد

خاتمة.

**التحليل:**

**مقدمة:**(02 ن): تتعلق قضية الحال بموضوع التدليس كعيب من عيوب الرضا، حيث تم إبرام عقد بيع قطعة أرضية بين البائع وشركة الحبوب الذهبية، وكان على القطعة الأرضية أنبوب غاز شاهدته الشركة قبل إبرام العقد، لكن البائع طمأنها بأنه لا يعيق البناء، وبعد إبرام العقد وفور الشروع في إجراءات استخراج رخصة البناء، وصلت إلى الشركة إرسالية من سونلغاز تحوي تحفظات بشأن البناء على الأرض مما جعل الشركة ترفع دعوى ضد البائع لتطالب بإبطال العقد للتدليس مدعية بأن طمأنة البائع لها بشأن الأنبوب مخالفة للحقيقة.

ومن المقرر قانونا أنه يجوز إبطال العقد بسبب التدليس إذا لجأ أحد المتعاقدين إلى حيل من شأنها التأثير على المتعاقد معه ودفعه إلى إبرام العقد. ومن هنا يطرح السؤال: هل استعمل البائع في قضية الحال حيلا تدليسية؟ وهل كانت هذه الحيل جسيمة ومؤثرة يترتب عليها قابلية العقد للإبطال؟

وفيما سيأتي إجابة على السؤال المطروح.

**المبحث الأول:** (1.5 ن): وقوع الشركة في تدليس: التدليس هو استعمال طرق احتيالية من شأنها أن تخدع المدلس عليه وتدفعه إلى التعاقد، وهو عيب من عيوب الرضا التي تؤدي إلى قابلية العقد للإبطال، وقد نص عليه المشرع في المادة 86 من التقنين المدني بقوله: يجوز إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيل التي لجأ إليها أحد المتعاقدين أو النائب عنه من الجسامة بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد. ويعتبر تدليسا السكوت عمدا عن واقعة أو ملابسة إذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملابسة، فالتدليس طبقا لهذا النص يجب أن يتوفر بركنيه:

**المادي**: وهو استعمال طرق احتيالية، **والشخصي**: وهو أن تبلغ هذه الحيل حدا من الجسامة بحيث لو علم بها المدلس عليه لما أبرم العقد. وأن تكون مؤثرة بحيث تدفع بالمدلس عليه إلى التعاقد.

**المطلب الأول**: (02 ن): الطمأنة حيلة تدليسية: حتى يتوصل القاضي إلى معرفة ما إذا كانت الشركة قد وقعت في تدليس يجب أولا أن يتأكد من توفر الركن المادي فيه، وهو استعمال طرق احتيالية من قبل البائع، فالطرق الاحتيالية هي كل الوسائل والمظاهر الخداعة التي تحمل المدلس عليه على التعاقد، ولا يشترط في الحيل أن تكون مادية كأوراق مزورة بل مجرد الكذب يعتبر تدليسا، كما لا يشترط في الحيل أن تكون إيجابية بل حتى المواقف السلبية قد تعتبر تدليسا، فكتمان الحقيقة والسكوت العمدي عنها بالرغم من أنه موقف سلبي إلا أنه يعتبر تدليسا إذا كانت الواقعة التي المسكوت عنها حاسمة في العقد.

وفي قضية الحال باع البائع أرضا للبناء إلى شركة الحبوب الذهبية، وكان على الأرض أنبوب غاز لا يمنع البناء عليها ولكن يعيقه، لكن البائع طمأن الشركة بأنه لا يعيق البناء من جهة، ومن جهة أخرى سكت عن واقعة حاسمة في العقد وهي أن البناء لا يمكن أن يتم على الأرض إلا بالابتعاد عن الأنبوب بمسافة 75 متر من الجهتين، فلو علمت الشركة بهذه الواقعة لما أبرمت العقد. كما أنه بعد شراء الأرض تبين لها بأن طمأنة البائع لها بشأن الأنبوب مخالفة للحقيقة، مما يجعل هذه الطمأنة من قبيل الحيل التدليسية والتي دفعتها للتعاقد.

فالبائع لجأ إلى حيلة تدليسية وهي الطمأنة والسكوت العمدي عن واقعة حاسمة في العقد وهذا حمل الشركة على إبرام العقد وبهذا ثبت لدى القاضي توفر الركن المادي للتدليس، غبر أن هذا لا يكفي بل يجب أن يتحقق من توفر الركن الشخصي حتى يقوم التدليس.

**المطلب الثاني:** (02 ن): الطمأنة جسيمة ومؤثرة: الركن الشخصي في التدليس، كما تدل عليه تسميته، يقتضي توفر شروط في نفسية كلا المتعاقدين. فأما المتعاقد المدلس فيشترط فيه نية التضليل، ومعنى هذا أن يكون قد لجأ إلى استعمال الحيل عن سوء نية وليس عن غلط ليدفع المدلس عليه للتعاقد.

**2/3**

وأما المتعاقد المدلس عليه فيشترط فيه أن تمس الحيل به بحيث تؤثر في نفسه وتدفعه إلى التعاقد. ويعني هذا أن تكون الحيل جسيمة ومؤثرة، ومعنى هذا أن تبلغ حدا من الخطورة بحيث لو علم بها المدلس عليه لما أبرم العقد، ومعنى كون الحيل مؤثرة هو أن تؤثر في نفس المدلس عليه فتدفعه إلى التعاقد.

وفي قضية الحال، أشترت الشركة الأرض وعليها أنبوب الغاز لأن البائع طمأنها بعدم إعاقته للبناء، وسكت عن واقعة وجوب الابتعاد عن الأنبوب بمسافة 75 متر، وهذه الواقعة كانت حاسمة في العقد ولم تكن الشركة على علم بها، لكنها لما علمت بها رغبت في أيطال العقد. فالطمأنة (بما فيها السكوت العمدي عن الحقيقة كانت جسيمة لأن الشركة لو علمت بأن الأنبوب يعيق البناء لما قبلت شراء الأرض. كما أن طمأنة البائع لها بشأن الأنبوب دفعها إلى شراء الأرض مما يعني أن الطمأنة أثرت في نفسها وحملتها إلى التعاقد، فالطمأنة إذن كانت مؤثرة وهي الدافع للتعاقد، بالإضافة إلى أن البائع لم يكن ليخفي الحقيقة لو لم تكن له نية تضليل المشترية، وبهذا ثبت لدى القاضي توفر الركن الشخصي في التدليس، وبالتالي يخلص القاضي إلى أن طمأنة البائع للشركة بشأن الأنبوب هي حيلة تدليسية جسيمة ومؤثرة مما يعني توفر عيب التدليس بركنيه.

غير أن للتدليس شروطا يتوجب على القاضي التأكد من توفرها أيضا وهي: أن يصدر التدليس من أحد المتعاقدين، فإذا صدر التدليس من شخص ثالث يشترط أن يكون المدلس على علم به.

والتدليس في قضية الحال لم يصدر من شخص ثالث بل صدر من أحد المتعاقدين وهو البائع، مما يعني أن شروط التدليس متوفرة، وبالتالي فالشركة وقعت في تدليس ويحق لها طلب أيطال العقد

**المبحث الثاني:** (1.5 ن): الآثار المترتبة على التدليس: التدليس هو عيب يشوب رضا أحد المتعاقدين، ويترتب عليه قابلية العقد للإبطال لا البطلان المطلق للعقد، لأن العقد لا يكون باطلا بطلانا مطلقا إلا إذا تخلف أحد أركانه وهي: الرضاء المحل السبب، والشكلية في العقود الشكلية، والتسليم ففي العقود العينية، أما إذا توفرت كل أركان العقد، ولكن أحد المتعاقدين شاب رضاه عيب من عيوب الرضا ترتب على ما يطلق عليه: البطلان النسبي فقط أي قابلية العقد للإبطال أو للإجازة من طرف المتعاقد الواقع في العيب، فإذا اختار هذا الأخير الإبطال رجع كل من الطرفين إلى الحالة الأصلية.

**المطلب الأول:** (02 ن): البطلان النسبي للعقد في قضية الحال، العقد المبرم بين شركة الحبوب والبائع موجود وقائم نظرا لتوفر كل أركانه، غير أن مسير الشركة قد شاب رضاه عيب التدليس فصار العقد قابلا للإبطال ما يعني أن العقد قائم لتوفر أركانه كلها غير أنه معيب بعيب من عيوب الرضا.، فكان العقد بالتالي قابلا للإبطال.

فالبطلان النسبي للعقد لا يعني أن العقد غير موجود وإنما العقد يكون قائما نظرا لتوفر كل أركانه ولكنه معيب بعيب من عيوب الرضا.

وشرع طلب إبطال العقد لمصلحة المتعاقد الذي وقع في العيب إن شاء طلب إيطاليه وإن شاء أجازه، وليس للمتعاقد الآخر أي حق في طلب الإبطال، وهذا طبقا للمادة 99 من التقنين المدني التي تقضي بما يلي: " إذا جعل القانون لأحد المتعاقدين حقا في إبطال العقد فليس للمتعاقد الآخر أن يتمسك بهذا الحق، وإذا اختار المتعاقد الواقع في العيب الإجازة صح العقد وظل قائما ومنتجا لآثاره طبقا للمادة 100 من التقنين المدني التي تقضي بأنه: "يزول حق إبطال العقد بالإجازة الصريحة أو الضمنية ..." وقابلية العقد للإبطال ليست من النظام العام، وهذا يعني أن القاضي لا يمكن أن يثيرها من تلقاء نفسه بل على المتعاقد الذي شاب رضاه أحد العيوب أن يطالب بإبطال العقد، مثل ما هو في قضية الحال حيث طالبت الشركة التي وقعت في عيب التدليس بإبطال العقد، وقد حكمت لها المحكمة بذلك لتوفر أركان وشروط التدليس، ونظرا لتقديم طلب الإبطال في آجاله القانونية فلم يتقادم بعد حق الشركة في طلب الإبطال وطبقا لما تقضي به المادة 101 من التقنين المدني فإن هذا الحق يسقط بمضي 15 سنة من يوم إبرام العقد و 10 سنوات من يوم اكتشاف العيب ويبدأ سريان هذه المدة في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي يزول فيه هذا السبب، وفي حالة الغلط أو التدليس من اليوم الذي يكشف فيه ... غير أنه لا يجوز التمسك بحق الإبطال إذا انقضت خمسة عشرة سنة من وقت تمام العقد، فإذا تم إبطال العقد يعاد طرفاه إلى الحالة السابقة للتعاقد.

**المطلب الثاني:** (02 ن): إرجاع الطرفين إلى الحالة الأصلية: يكون العقد القابل للإبطال قائما قبل الحكم بإبطاله ومنتجا لكل آثاره القانونية، لكن متى قضي بإبطاله صار منعدما منذ بدايته بأثر رجعي. ويترتب على هذا رجوع الطرفين إلى الحالة الأصلية، أي الحالة التي كانا عليها قبل إبرام العقد، فيرجع البائع الثمن للشركة وترجع الشركة الأرض للبائع، وهذا طبقا لنص المادة 103 من التقنين المدني التي تقضي بأنه "يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد في حالة بطلان العقد أو إبطاله ..." كما يجوز للشركة أن تطالب بتعويض إن كان قد لحقها ضرر. وقد حكمت لها المحكمة بتعويض قدره 50.000,00 دج عن الأضرار التي أصابتها.

**الخاتمة**: (02 ن): ثبت لدى المحكمة أن شركة الحبوب الذهبية الممثلة بمسيرها قد وقعت في تدليس نظرا لكون طمأنة البائع لمسير الشركة بأن الأنبوب لا يشكل أي عائق تعد حيلة تدليسية، وقد كانت هذه الحيلة جسيمة بحيث لو علم مسير الشركة بأن أنبوب الغاز يعيق البناء أو يقيده بقيود ما أبرم العقد، وهي حيلة مؤثرة بحيث أنها أثرت في نفسية المتعاقد معه ودفعته إلى التعاقد. وتبعا لوقوعه في تدليس طالب مسير الشركة بإبطال العقد وبالتعويض عن الأضرار التي لحقت الشركة، وقد حكم له القاضي بذلك، والقاضي حين حكم بإبطال عقد البيع مع إرجاع الطرفين إلى الحالة السابقة للتعاقد وبإفادة الشركة بالتعويض فإنه يكون قد أحسن تطبيق القانون، وهو ما يؤسس رفض المحكمة العليا للطعن.

**3/3**