-جامعة العربي بن مهيدي-أم البواقي-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

السنة الثانية ليسانس **مادة: منهجية العلوم القانونية**

امتحان الدورة العادية للسداسي الثاني بتاريخ 09 ماي 2026.

السؤال الأول:

حيث أن الطاعنة (شركة الترقية العقارية) طعنت بطريق النقض في القرار الصادر عن مجلس قضاء سطيف بتاريخ (2026/01/11)، والذي قضى بتأييد الحكم الابتدائي الملزم للشركة بدفع تعويضات للمطعون ضده (أ. ب) نتيجة التأخر في تسليم شقة سكنية محل "عقد بيع بناء على التصاميم" لمدة تجاوزت السنة عن الأجل المتفق عليه (24 شهرا).

وحيث تستند الطاعنة في طلبها لنقض القرار إلى وجه وحيد مأخوذ من مخالفة القانون، بدعوى أن قضاة الموضوع لم يراعوا الظروف الاقتصادية الاستثنائية المتمثلة في الارتفاع المفاجئ لأسعار مواد البناء، وهو ما اعتبرته ظرفا طارئا جعل تنفيذ الالتزام مرهقا.

عن الوجه الوحيد المأخوذ من مخالفة القانون وسوء تطبيقه (المادتين 106 و107)من القانون المدني الجزائري:

حيث أنه بالرجوع إلى المادة 106من القانون المدني الجزائري، فإن العقد يعد شريعة المتعاقدين، ولا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون.

وحيث إنه بمقتضى المادة 107فقرة 1 من ذات القانون، يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية.

وحيث أنه ومن مراجعة القرار المطعون فيه، تبين أن قضا ة الموضوع قد طبقوا صحيح القانون ، إذ إن ثبوت التأخر في التسليم عن الموعد التعاقدي يشكل إخلالا بالقوة الملزمة للعقد.

وحيث أن الدفع بارتفاع أسعار مواد البناء لا يشكل، في حد ذاته، قوة قاهرة أو حادثا استثنائيا يعفي من المسؤولية، ما لم تتوفر فيه شروط المادة 107(فقرة 3) نظرية الظروف الطارئة، وهو ما لم تثبته الطاعنة في قضية الحال، سيما وأن المخاطر التجارية وتقلبات السوق تعد من الأمور المتوقعة في مجال الترقية العقارية التي يجب على المحترف (المرقي) اتخاذ الاحتياطات اللازمة بشأنها إعمالا لمبدأ حسن النية. وحيث إن الإخلال بالجدول الزمني للتسليم دون مبرر قانوني قهري يرتب مسؤولية المدين عن الضرر الناجم عن هذا التأخير، مما يجعل القرار المطعون فيه، بقضائه بالتعويض، مسببا تسبيبا قانونيا كافيا.

فلهذه الأسباب، قررت المحكمة العليا:

في الشكل :قبول الطعن شكلا، في الموضوع: رفض الطعن موضوعا، مع إبقاء المصاريف القضائية على عاتق الطاعنة.

1/-حدد المشكل القانوني الذي يثيره القرار؟ (8 نقاط).

/2- اقترح خطة ثنائية من مبحثين ومطلبين بناء على معطيات القرار؟(6 نقاط).

السؤال الثاني: بين وجه الاختلاف من حيث الاشارة الى المرجع في الرسالتين الادارية والشخصية؟(6 نقاط).

د/ هامل

جامعة العربي بن مهيدي-أم البواقي-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

السنة الثانية ليسانس
مادة: منهجية العلوم القانونية

الاجابة النموذجية لامتحان الدورة العادية للسداسي الثاني "منهجية العلوم القانونية"

الاجابة على السؤال الاول:

الاشكالية:

- إلى أي مدى يمكن للمرقي العقاري التمسك بارتفاع أسعار مواد البناء كظرف طارئ يعفيه أو يخفف من مسؤوليته عن التأخر في تنفيذ التزامه بالتسليم، في ظل مبدأ القوة الملزمة للعقد؟.

- هل يشكل ارتفاع أسعار مواد البناء ظرفا طارئا بالمعنى القانوني يبرر تعديل الالتزام التعاقدي، أم يعد من المخاطر العادية التي يتحملها المرقي العقاري، مما يرتب مسؤوليته عن التأخر في التنفيذ؟

-هل يعد ارتفاع أسعار مواد البناء في السوق الوطنية حادثا استثنائيا عاما وغير متوقع يبرر للمرقي العقاري التحلل من التزامه بالتسليم في الأجل المتفق عليه؟ وإلى أي مدى يمكن لاعتبار هذا الارتفاع 'مخاطرة مهنية عادية' أن يمنع تطبيق نظرية الظروف الطارئة (المادة 3/107) ويفرض الإبقاء على القوة الملزمة للعقد (المادة 106) مع وجوب تنفيذه بحسن نية؟"

الخطة المقترحة:

المبحث الأول: مبدأ القوة الملزمة للعقد وأثره في تنفيذ الالتزامات التعاقدية

المطلب الأول: تكريس مبدأ القوة الملزمة للعقد في القانون المدني

- **مضمون المادة 106 مدني**
- **العقد شريعة المتعاقدين**
- **عدم جواز التعديل إلا استثناءً**

المطلب الثاني: التزام المدين بالتنفيذ بحسن نية ومسؤوليته عن الإخلال

- **المادة 107 مدني**
- **مفهوم حسن النية**
- **قيام المسؤولية العقدية عند التأخر**

المبحث الثاني: حدود التمسك بالظروف الطارئة في مواجهة المسؤولية العقدية

المطلب الأول: شروط تطبيق نظرية الظروف الطارئة وتمييزها عن القوة القاهرة

- **شروط الظرف الطارئ (استثنائي – غير متوقع – مرهق)**

- الفرق مع القوة القاهرة
- أثر كل منهما

المطلب الثاني: مدى اعتبار تقلبات السوق ظرفا طارئا في عقود الترقية العقارية

- طبيعة النشاط المهني للمرقي
- المخاطر التجارية المتوقعة
- موقف القضاء (كما في القرار: رفض اعتبارها ظرفا طارئا)

السؤال الثاني:

إن وجه الاختلاف من حيث الإشارة إلى المرجع في الرسالتين الإدارية و الشخصية أن هذه الأخيرة موجهة من الإدارة إلى شخص طبيعي، و يشار في توحيد الزمن في الرسالة الموجهة إلى الإدارة إلى الرقم المعطى للرسالة الواردة من سجل صادرات الإدارة المرسلة، في حين لا يشار إلى الرقم في الرسالة الموجهة إلى الأشخاص الطبيعيين، كونها لم تحمل رقما من سجلات أصحابها عند تصديرها.