

جامعة المجاهد عبد الحفيظ بوصوف -ميلة-

كلية الحقوق-قسم الحقوق-

السنة الثالثة ليسانس، قانون خاص

(الدورة العادية)

## التصحيح النموذجي لامتحان الخاص بمادة العقود الخاصة (التأمينات الشخصية والعينية)

### السؤال الأول: القضية

بتاريخ 15-02-2026 اتفق السيد أحمد مع السيد كمال على أن يبيع الأول للثاني سيارة من نوع **fait** المقدرة بـ 5.000.000 دج، وعلى أن يتم تسليم المبيع ودفع الثمن بتاريخ 22-03-2026، ونظرا لعدم ثقة السيد أحمد بالسيد كمال اتفق مع السيد سعيد على تنفيذ التزام السيد كمال في تاريخ الاستحقاق وقبل بذلك السيد سعيد الذي بدوره اتفق مع السيد عمر لضمان التزامه ضمان شخصي.

وبتاريخ 22-02-2026 علم السيد كمال بالاتفاق المبرم بين السيد أحمد والسيد سعيد فاعترض على ذلك، هذا ما دفعه الى الاتفاق مع السيد وليد لضمان الدين الذي في ذمته بنسبة 50%، وتم فعلا من طرف السيد وليد تخصيص عقار لضمان الدين الذي على عاتق السيد كمال، كما قام أيضا السيد كمال بالاتفاق مع السيد جمال على ضمان النسبة المتبقية من الدين (50%)، مع العلم أن الاتفاق مع السيد وليد والسيد جمال تم في عقد واحد وبدون تضامن.

وبتاريخ 01-03-2026 قام السيد أحمد بالاتفاق مع السيد كمال أمام مكتب التوثيق على تخصيص بناية مملوكة له كضمان للوفاء بالالتزام المتمثل في تسليم السيارة في التاريخ المحدد، وتم قيد هذا الاتفاق في مكتب الشهر العقاري في نفس التاريخ، كما تم قيد رهن آخر للسيد خالد على نفس البناية بتاريخ 02-03-2026.

وبتاريخ 10-03-2026 قام السيد أحمد ببيع البناية للسيدة زينب، والتي بدورها باعتها للسيدة خديجة. وبتاريخ 23-03-2026، رجع السيد أحمد على السيد سعيد لمطالبته بتسديد قيمة الدين الذي ضمنه بعد رجوعه أولا على السيد كمال، وفعلا قام السيد سعيد بتسديد قيمة الدين كاملا، أين اضطر الى بيع قطعة أرضية بثمن بخس حتى يوفي بالتزامه، مع العلم أنه يوجد في عقد البيع بند يقضي باستحقاق السيد أحمد للشرط الجزائي في حالة عدم تنفيذ السيد كمال لالتزامه.

### الإجابة:

#### 1- استخراج أنواع الضمانات مع تحديد الأطراف

#### ❖ الضمانات الشخصية

1- الكفالة الشخصية رقم 1: كفالة السيد سعيد السيد كمال رغم عدم علمه ومعارضته، وبطلب من السيد أحمد. (0.5)

• أطراف الكفالة الشخصية: (0.5)

- السيد سعيد: الكفيل الشخصي.
- السيد أحمد: الدائن.
- السيد كمال: ليس طرف في الكفالة.

2-الكفالة الشخصية رقم 2: كفالة السيد عمر السيد سعيد (كفيل الكفيل). (0.5)

• أطراف الكفالة: (0.5)

- السيد عمر: هو الكفيل الشخصي.
- السيد أحمد: الدائن.
- السيد سعيد: ليس طرفا في الكفالة.

3-الكفالة الشخصية رقم 3: كفالة السيد جمال السيد كمال بنسبة 50% (0.5)

• أطراف الكفالة: (0.5)

- السيد جمال: الكفيل الشخصي
- السيد أحمد: الدائن
- السيد كمال ليس طرف في الكفالة

4- الكفالة العينية: كفالة السيد وليد السيد كمال بنسبة 50% (0.5)

• أطراف الكفالة العينية: (0.5)

- السيد وليد: الكفيل العيني
- السيد أحمد: الدائن

❖ الضمانات العينية

1-الرهن الرسمي رقم 1: ضمان السيد وليد (تخصيص عقار) السيد أحمد في حدود 50% (0.5)

• الأطراف (0.5)

- السيد وليد: المدين الراهن.
- السيد أحمد: الدائن المرتهن.

2-الرهن الرسمي رقم 2: ضمان السيد أحمد (تخصيص بناية) للسيد كمال (0.5)

• الأطراف: (0.5)

- السيد أحمد: المدين الراهن
- السيد كمال: الدائن المرتهن

3-الرهن الرسمي رقم 3: ضمان السيد أحمد (تخصيص بناية) للسيد خالد (0.5)

• الأطراف (0.5)

- السيد أحمد: المدين الراهن
- السيد خالد: الدائن المرتهن

## 2- استخراج الدين المكفول والدين المضمون:

### ❖ الدين المكفول (0.5)

أ-التزام السيد كمال بدفع ثمن السيارة (5.000.000دج) بالنسبة للكفالة الشخصية الخاصة بالسيد سعيد والسيد جمال، والكفالة العينية الخاصة بالسيد وليد.

ب-التزام السيد سعيد بتسديد قيمة الكفالة بالنسبة للكفالة الخاصة بالسيد عمر

### ❖ الدين المضمون (0.5)

أ-الالتزام الخاص بالسيد أحمد المتمثل في تسليم السيارة في التاريخ المحدد بالنسبة للرهن الرسمي الخاص بالسيد أحمد.

ب-التزام السيد كمال بدفع ثمن السيارة بالنسبة للرهن الرسمي الخاص بالسيد وليد

3-الدعوى التي يمكن للسيد سعيد الرجوع بها هي دعوى الحلول، (0.5) وذلك نظرا لتوفر شروطها طبقا لنص المادة 671 ق م ج التي تتمثل في: (0.5)

- وفاء السيد سعيد (الكفيل) بالدين عند حلول أجل الدين الأصلي
- حصول السيد أحمد (الدائن) على كامل الدين من طرف الكفيل (السيد سعيد).

وبتوفر هذه الشرطين يحل السيد سعيد محل السيد أحمد (الدائن) في مواجهة السيد كمال.

ويرجع ب: (1)

- أصل الدين وقيمه 5.000.000 دج.
- توابع الدين الأصلي كالشرط الجزائي المستحق للسيد أحمد في حالة عدم تنفيذ السيد كمال لالتزامه.
- ضمانات الدين الأصلي: كفالة كل من السيد جمال (كفالة شخصية) والسيد وليد (كفالة عينية+ الرهن الرسمي).

التعويض المترتب عن بيع قطعة أرضية بثمن بخس، لا يرجع به بدعوى الحلول وإنما يرجع به بالدعوى الشخصية إذا توفرت شروطها.

4-استخراج من القضية الدائن المرتهن وتحدد أهم حقوقه الموجودة:

أ-الدائن المرتهن رقم 1: السيد كمال في عقد الرهن الرسمي (0.5)

أهم حقوقه: (0.5)

- التنفيذ على البناية المرهونة في تاريخ الاستحقاق وفقا للإجراءات المقررة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- حق التقدم على السيد خالد في استيفاء حق البناية لأنه قام بقيد رهنه قبل السيد خالد.
- حق تتبع البناية بعد بيعها للسيدتين زينب وخديجة، والتنفيذ عليها في تاريخ الاستحقاق في يد السيدة خديجة.

ب-الدائن المرتهن رقم 2: السيد أحمد في الرهن الرسمي الذي قدمه المدين الراهن السيد وليد. (0.5)  
أهم حقوقه: التنفيذ على العقار المرهون في تاريخ الاستحقاق وفقا للإجراءات المقررة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، في حدود 50%. (0.5)

ج-الدائن المرتهن رقم 3: السيد خالد في عقد الرهن الرسمي. (0.5)  
أهم حقوقه: (0.5)

- التنفيذ على البناية بعد استيفاء حق السيد كمال، لأنه يأتي في المرتبة الثانية.
- حق تتبع البناية بصفته دائن مرتهن ثاني بعد السيد كمال
- حق التقدم: ليس له حق التقدم على السيد كمال لأنه قام بقيد الرهن بعد تاريخ قيد السيد كمال.

5-يترتب عن الهلاك:

أ-بالنسبة للسيد أحمد (المدين الراهن)، انقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية بسبب هلاك البناية المرهونة. (0.5)

ب-بالنسبة للسيد كمال (الدائن المرتهن)، انتقل الرهن الرسمي من البناية المهلكة الى التعويض المترتب عن الهلاك طبقا لنظرية الحلول العيني، هنا التعويض يحل محل البناية المرهونة، ويقوم الدائن المرتهن (السيد كمال) استيفاء حقه من هذا التعويض، ولديه حق التقدم على السيد أحمد. (0.5)

السؤال الثاني: أجب على الأسئلة التالية:

1-كيف يتم تطهير العقار المرهون من الرهن؟

الجواب:

تطهير العقار المرهون هو وسيلة قانونية منحها القانون لحائز العقار من تطهير هذا العقار من الديون المثقلة بطريقتين: (1)

- ❖ عرض قيمة العقار المرهون على الدائنين المقيدة ديونهم مع قبول هذا العرض من طرفهم، ذلك أن قبول عرض التطهير يترتب عليه تحرير العقار المرهون من الديون المقيدة به.
- ❖ بيع العقار المرهون في المزاد العلني ورسو المزاد على غير الحائز للعقار، ودفع من رسا عليه المزاد الثمن للدائنين المرتهنين أو اداعه لدى خزانة المحكمة.

2-ما هي الحالات التي تنقضي فيها الكفالة دون انقضاء الالتزام المكفول؟

الجواب: هناك أسباب عامة وأسباب خاصة

1-الأسباب العامة: تنقضي الكفالة باعتبارها عقد قائم بذاته وليس باعتبارها عقد تباعي للالتزام الأصلي، بسبب من أسباب انقضاء الالتزام بوجه عامة دون أن ينقضي الالتزام المكفول، وتكون في الحالات التالية:

## أ-انقضاء التزام الكفيل باتحاد الذمة (0.5)

قد ينقضي التزام الكفيل باتحاد الذمة دون أن ينقضي الدين المكفول، ويتحقق ذلك في حالة وفاة أحد أطراف عقد الكفالة أي الدائن أو الكفيل ويرث أحدهما الآخر، فيتربط على ذلك اتحاد ذمة الطرفين وينقضي التزام الكفيل بصفة أصلية فقط دون انقضاء التزام المكفول.

## ب-انقضاء التزام الكفيل بالإبراء (0.5)

إذا أبرأ الدائن الكفيل من الكفالة، برئت ذمة هذا الأخير دون أن ينقضي الدين المكفول، فيكون الدائن قد نزل عن الكفيل واستبقى المدين الأصلي. أما العكس فهو غير صحيح، فلا يجوز للدائن أن يبرئ ذمة المدين الأصلي ويبقى ذمة الكفيل قائمة، ذلك لأن زوال الأصل يستتبع زوال التابع.

في حالة رد المدين للإبراء يعود الدين إلى ذمته بعد أن كان قد انقضى، وهنا يجوز للكفيل أن يطعن في رفض المدين للإبراء فلا يسري في حقه، وتبرأ ذمة الكفيل نهائياً من الكفالة.

## ج-انقضاء التزام الكفيل بالتقادم (0.5)

بمعنى أن ينقضي التزام الكفيل بالتقادم دون أن ينقضي الدين المكفول، وانقضاء التزام الكفيل بصفة أصلية بسبب التقادم دون انقضاء الدين المكفول يكون عندما تكون مدة تقادم التزام الكفيل أقصر من مدة تقادم التزام المدين الأصلي، في هذه الحالة يتقادم التزام الكفيل قبل أن يتقادم التزام المدين الأصلي، وبالتالي ينقضي التزام الكفيل بانقضاء مدته القصيرة، دون أن ينقضي الدين الأصلي للمدين، وفي مثل هذه الأحوال تبرأ ذمة الكفيل بصفة أصلية مع بقاء المدين الأصلي ملتزماً بالدين.

## 2-2-الأسباب الخاصة

هناك ثلاثة أسباب خاصة لانقضاء الكفالة بصفة أصلية باعتبارها عقد قائم ومستقل بذاته، ولكن دون أن ينقضي الالتزام الأصلي، وهي: (1)

❖ براءة ذمة الكفيل بقدر ما أضاعه الدائن بخطئه من الضمانات، وذلك دون أن ينقضي الالتزام الأصلي (المادة 656 ق م ج).

❖ براءة ذمة الكفيل لتأخر الدائن في اتخاذ الإجراءات ضد المدين، وذلك دون أن ينقضي الالتزام الأصلي (المادة 657 ق م ج).

❖ براءة ذمة الكفيل لعدم تقدم الدائن في تفليسة المدين، دون أن ينقضي الدين الأصلي (المادة 658 ق م ج).

## السؤال الثالث: أجب بصحيح أو خطأ مع التبرير في كلا الحالتين؟

1-من شروط مبدأ تخصيص العقار المرهون أنه يجوز رهن العقار المستقبل ولا يجوز رهن الدين المستقبلي. خطأ

التبرير: من شروط مبدأ تخصيص العقار المرهون هو رهن العقار الحاضر والمعين تعيين دقيق أثناء إبرام عقد الرهن، ولا يجوز رهن العقار الذي يمكن تملكه في المستقبل، كما أنه طبقاً لمبدأ تخصيص الرهن من حيث الدين المضمون يجوز رهن الدين المستقبلي. (0.5)

2-ينقضي الرهن الرسمي بمجرد رسو المزاد العلني على الراسي عليه المزاد في البيوع الجبرية. **خطأ**

**التبرير:** ينقضي الرهن الرسمي في حالة إيداع ثمن العقار لدى خزانة المحكمة من طرف الذي رسا عليه المزاد، أو قيامه بتوزيع ثمن هذا العقار على الدائنين المرتهنين، ولا ينقضي الرهن بمجرد رسو المزاد، فلا بد من إيداع الثمن لدى المحكمة أو توزيعه على الدائنين المرتهنين طبقاً لنص المادة 936 ق م ج.

(0.5)

3-ان الوفاء مع الحلول لا يؤدي الى انقضاء الرهن الرسمي. **صحيح**

**التبرير:** فعلاً أن الوفاء مع الحلول (وفاء الغير) لا يؤدي الى انقضاء الرهن الرسمي، لأن الغير عند قيامه بالوفاء للدائن يحل محل هذا الدائن وينتقل الدين المضمون اليه بكل ضماناته، لذا يحق له الرجوع على المدين بكل الدين وبكل توابعه وضمائنه بما فيها الرهن الرسمي. (0.5)

4-تتعلق الكفالة التجارية بالدين التجاري وليس الدين المدني. **خطأ**

الأصل هو اعتبار الكفالة عقد مدني، غير أنه يمكن اعتبار الكفالة **عمل تجاري** إذا أنشئت عن ضمان الأوراق التجارية ضمان احتياطي، أو عن طريق تظهير هذه الأوراق، هذا ما نصت عليه **الفقرة الثانية من المادة 651 من القانون المدني** بقولها (... غير أن الكفالة الناشئة عن ضمان الأوراق التجارية ضماناً احتياطياً، أو عن طريق تظهير هذه الأوراق تعتبر دائماً عمل تجاري). (0.5)

5-بمجرد تشطيب قيد الرهن ينقضي عقد الرهن الرسمي آلياً. **خطأ**

**التبرير:** لا ينقضي عقد الرهن الرسمي عند تشطيب القيد، وإنما يبقى أثره بين المتعاقدين، لأن قيد الرهن ينتج أثره بالنسبة للغير وليس بالنسبة للمتعاقدين، وبالتالي فتشطيب القيد ينهي أثر الرهن بالنسبة للغير وليس بالنسبة للمتعاقدين. (0.5)