

2018/2017

جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي السنة الجامعية

تاريخ إجراء الإمتحان: 2018/05/13

كلية الحقوق و العلوم السياسية

مدة إجراء الإمتحان: ساعة و نصف

قسم الحقوق

الإسم:

اللقب:

الفوج:

إمتحان السداسي السادس في مادة "العقود الخاصة"

السنة الثالثة ليسانس - تخصص قانون خاص-

أجب بصحيح أو خطأ معللا إجابتك في الحالتين :

1. تشترط الكتابة فقط في عقود الإيجار التي مدتها 12 سنة.

.....
.....
.....

2. يمكن تجديد عقود الإيجار تجديدا ضمنيا.

.....
.....
.....

3. لصاحب الوكالة الحق في إبرام عقود إيجار تزيد مدتها على ثلاثة (03) سنوات.

.....
.....
.....

4. لا يمكن للمستأجر التمسك بالحق في البقاء في مواجهة المؤجر.

.....
.....
.....

5. لا يمكن للمستأجر إجراء تغييرات على العين المؤجرة.

.....
.....
.....

6. لا ينتهي عقد الإيجار إلا بإنهاء مدته.

.....
.....
.....

7. يمكن الإتفاق في عقد الإيجار على إعفاء المؤجر من ضمان التعرض المادي الصادر من الغير.

.....
.....
.....

8. يمكن للمستأجر القيام بأي ترميمات ضرورية و الرجوع بقيمتها على المؤجر.

.....
.....
.....

9. لا يمكن إعفاء المؤجر من القيام بالترميمات الضرورية .

.....
.....
.....

10. لا يمكن تسلّم العين المؤجرة إلا بموجب محضر أو بيان وصفي.

.....
.....
.....

بالتوفيق

أستاذ المقياس

ملاحظة: نقطتين عن كل إجابة صحيحة

الإجابة النموذجية لإمتحان السداسي السادس في مادة "العقود الخاصة"السنة الثالثة ليسانس - تخصص قانون خاص-

1. تشترط الكتابة فقط في عقود الإيجار التي مدتها 12 سنة.

خطأ، لأن الكتابة تشترط في جميع عقود الإيجار و ذلك بعد تعديل الأمر (58/75) المتضمن القانون المدني بموجب القانون (05/07)، أما العقود التي مدتها 12 سنة فيشترط فيها الكتابة الرسمية لأنها تشهر في المحافظة العقارية حتى تكون حجة في مواجهة الغير.....(02 ن).

2. يمكن تجديد عقود الإيجار تجديدا ضمنيا.

خطأ، لأن المشرع قد إشتراط الكتابة كركن شكلي في العقد الإيجار و إلا كان باطلا، في حين التجديد الضمني لا يخضع للشكلية، كما أن القانون (05/07) قد ألغى المواد المتعلقة بالتجديد الضمني.....(02 ن).

3. لصاحب الوكالة الحق في إبرام عقود إيجار تزيد مدتها على ثلاثة (03) سنوات.

صحيح، إذا كانت الوكالة خاصة طبقا للمادة (574) من القانون المدني، و خطأ إذا كانت الوكالة عامة إذ تخفض مدة الإيجار إلى ثلاث سنوات طبقا للمواد (468 و 573) من نفس القانون....(02 ن).

4. لا يمكن للمستأجر التمسك بالحق في البقاء في مواجهة المؤجر.

صحيح، إذا تم فسخ العقد قبل إنتهاء مدته.

خطأ، إذا إنتهت المدة و كان المستأجر قد بلغ سن (60) سنة عند نشر القانون (05/07) في الجريدة الرسمية فله الحق في البقاء.....(02 ن).

5. لا يمكن للمستأجر إجراء تغييرات على العين المؤجرة.

خطأ، يمكن للمستأجر إجراء تغييرات في العين المؤجرة و ذلك بإذن مكتوب من المؤجر .
صحيح، إذا لم يحصل على إذن مكتوب من المؤجر أو بإذن غير مكتوب.....(02 ن).

6. لا ينتهي عقد الإيجار إلا بانتهاء مدته.

خطأ، قد ينتهي العقد بالفسخ أو بتنازل المستأجر عن الإيجار أو بتنازل الورثة عن الإيجار... (02 ن).

7. يمكن الإتفاق في عقد الإيجار على إعفاء المؤجر من ضمان التعرض المادي الصادر من الغير.

خطأ، لأن المؤجر أصلا معنى قانونا من ضمان التعرض المادي الصادر من الغير (02 ن).

8. يمكن للمستأجر القيام بأي ترميمات ضرورية و الرجوع بقيمتها على المؤجر.

خطأ، لا يمكن للمستأجر القيام بالترميمات الضرورية إلا بعد إعدار المؤجر متى كانت هذه الترميمات
مستعجلة و غير مرهقة. (02 ن)

9. لا يمكن إعفاء المؤجر من القيام بالترميمات الضرورية .

خطأ، يمكن ذلك بإتفاق الأطراف، أو في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي الجسيم.... (02 ن).

10. لا يمكن تسلّم العين المؤجرة إلا بموجب محضر أو بيان وصفي.

خطأ، المشرع لم ينص على وجوب تسليم العين المؤجرة بموجب محضر أو بيان وصفي لكن إذا تم التسليم
بدون محضر فهي قرينة بسيطة على أن المستأجر قد تسلمها بحالة حسنة ما لم يتم إثبات العكس (قرينة
بسيطة قابلة لإثبات العكس) (02 ن).

بالتوفيق

أستاذ المادة