

جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



## حقوق الامتياز في القانون المدني الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص: قانون الأعمال

تحت إشراف:

● علاوة سعاد

من تقديم الطالبتين:

● فرنانة ياسمين

● دريسي إيمان

لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة
د/ بوالصلصال نور الدين	أستاذ محاضر	رئيسا
أ/ علاوة سعاد	أستاذ مساعد	مشرفا و مقررا
د/ شعابنة إيمان	أستاذ محاضر	مناقشا

دورة جوان 2022

## الشكر و التقدير

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات نحمده حمدا  
كثيرا حمد ما ذكره الذاكرون و نخل عنه  
الغافلون

نشكر الله عز وجل ونحمده على توفيقه لنا لإنجاز  
هذا العمل المتواضع كما نتقدم بخالص الشكر  
إلى الأستاذة المشرفة لعلاوة سعاد على إرشاداتها  
و توجيهاتها الحكيمة و لم تبخل علينا بنصائحها  
القيمة و التي كانت عوننا لنا في إنجاز هذه  
المذكرة أطال الله في عمرها و جزاها كل خير  
و الشكر موصول أيضا إلى الأساتذة أعضاء لجنة  
المناقشة الذين تفضلوا بقراءة هذه المذكرة  
و قبولهم مناقشتها كما لا يفوتنا أيضا أن نشكر  
كل عمال كلية الحقوق بجامعة سكيكدة أساتذة  
كانوا أو إداريين و في الأخير نشكر كل من  
ساهم من بعيد أو قريب في إنجاز هذا العمل.

# إهداء



إلى من لا يمكن للكلمات أن توفي حقها

إلى من لا يمكن للأرقام أن تحصي فضلها

إلى من شقيقتك من أجل هنائي

إلى من بكيت في حزني و دعمت حينها في فرحي

إلى من أنارت دربي بالطلوات و الدعوات

إلى التي عرفت من بحرها أسمى معاني الوجود

إليك يا وردة قلبي أمي العزيزة

إلى من يعجز اللسان عن شكره و دعمه المتواصل لي

إلى من تعلمت منه معنى الحكمة

إلى من زرع بداخلي القيم النبيلة

إليك يا أبي العزيز

إلى سندي في الحياة إلى أختي الغالية

إلى كل من وسعهم قلبي و لم يذكروهم قلبي

أهديكم هذا العمل.

ياسمين.

# إهداء



الحمد لله و كفى و الصلاة على الحبيب المصطفى و أهله و من وفى أما بعد،

الحمد لله الذي و فقني لتثمين هذه الخطوة

في مسيرتي الدراسية بمذكرتنا هذه ثمرة الجهد و النجاح بفضلته تعالى ممداة

إلى من حصد الأشواق ليمهد لي طريق العلم و المعرفة أخص هذا الإهداء أبي

حفظه الله و ألبسه ثوبه الصحة و العافية و متعني ببره ورد جميله.

إلى من نذرت عمرها في أداء رسالة صنعتهما من أوراق الصبر في ظلام

الدهر ، أمي الغالية أمد الله في عمرها بالصالحات

إلى إخوتي وفقهم الله و سدد خطاهم.

إلى كل الأصدقاء، و من كانوا برفقتي و مصاحبتي أثناء دراستي في الجامعة

رعاهم الله و وفقهم.

و إلى كل من لم يدخر جهدا في مساعدتي.

و إلى كل من ساهم في تلقيني و لو بحرفه في حياتي الدراسية.

إلى كل من نسيم قلبي و حفظهم قلبي.

إيمان.

## قائمة المختصرات

ص: الصفحة

ص.ص: من الصفحة إلى الصفحة

ط: الطبعة

ج: الجزء

ع: العدد

ف: فقرة المادة القانونية

د.ط: دون طبعة

د.د.ن: دون دار نشر

د.س.ن: دون سنة نشر

د.ب.ن: دون بلد النشر

ج.ر: الجريدة الرسمية

ق.م.ج: القانون المدني الجزائري

ق.إ.م.إ.ج: قانون إجراءات مدنية و إدارية جزائري

مقدمة

تنشأ عن المعاملات اليومية بين الأفراد في المجتمع علاقات دائنية يترتب عليها نشوء التزامات و حقوق بين الأفراد، و لهذه العلاقات أهمية كبيرة في سير الحياة الاقتصادية و الاجتماعية، لذا تقوم تبعا لذلك معظم التشريعات بحماية هذه العلاقات، و لهذا فقد أحاط المشرع الجزائري الدائن بنوع من الحماية، و ذلك بإقراره نظام الضمان العام، بحيث تكون جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه، إلا أن هذا الضمان غير قادر على توفير التأمين الكافي، لذلك أضاف القانون وسائل أخرى من شأنها توفير أكبر قدر من الثقة للدائن حتى لا يتردد في منح دائنه الائتمان و دون خشية من ضياع حقه، و هذه الوسائل يطلق عليها بالتأمينات العينية، حيث أن المدين يقدم للدائن مالا يخصصه للوفاء بحقه، و غالبا ما تكون قيمة هذا المال كافية لوفاء الدين كله، و من خصائص التأمين العيني أنه يمنح الدائن حق التقدم و التتبع و هذه التأمينات العينية هي تلك الحقوق العينية التبعية التي تستند في وجودها إلى وجود الحق الشخصي لأنها مقرره لضمان الوفاء به، و تشمل حق الرهن بنوعيه، حق التخصيص و حقوق الامتياز و هذه الأخيرة، هي موضع الدراسة فقد تناولها المشرع الجزائري في الباب الرابع (حقوق الامتياز) من الكتاب الرابع (الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية)، و الذي يتضمن المواد من 982 إلى 1001ق.م.ج، و بمقتضى هذه الحقوق يكون للدائن الممتاز أولوية على غيره من الدائنين أصحاب التأمينات العينية الأخرى كرهن و حق التخصيص فهي عبارة عن تأمين خاص نص عليه القانون حتى يضمن الدائن استيفاء حقه، و يتفادى مخاطر الضمان العام.

و تكمن أهمية هذا الموضوع في كونه وسيلة لتشجيع الائتمان من جهة، و تعزيز الثقة من جهة أخرى، فهو يعد من أهم وسائل حماية حقوق الدائنين، بحيث أنها تجعل الدائن أكثر أمانا كون أن هذه الحقوق تعطيه الأولوية، و الأفضلية في استيفاء دينه في حالة إعسار المدين عن الوفاء.

و بناء على هذه الأهمية التي يكتنفها هذا الموضوع، فإننا قررنا اختياره كمحل لدراستنا و ذلك يعود لأسباب ذاتية، و أخرى موضوعية.

و من الأسباب الذاتية التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع للبحث فيه، هو ميلنا إلى معالجة مواضيع في القانون المدني، كونه يعتبر الشريعة العامة، و الرغبة في فهم هذا الموضوع و استيعاب أحكامه و التعرف على طبيعته.

أما بالنسبة للأسباب الموضوعية، فتتمثل في محاولة إعطاء صورة شاملة للموضوع و تغطيته من كافة جوانبه، و تقييمه بالشكل الذي يعطينا نظرة واضحة لمضمونه، خاصة الوقوف على سبب منح المشرع لهذا النوع من الحقوق الأولوية على سائر التأمينات العينية الأخرى.

و بناء على هاته الأهمية و الدوافع، فإننا نسعى إلى تبيان أهداف هذه الدراسة، و التي تتمثل في:

- الوقوف على الأهمية العلمية لهذا النوع من الحقوق، كونها تمثل رصيда علميا هاما في مجال تخصصنا.
- تبيان المكانة التي تحظى بها حقوق الامتياز.
- التعرف على أنواع الحقوق الممتازة، و ما مدى فعالية تلك الحقوق عند توزيع الديون بين الدائنين، و الأولوية التي تمنحها لمن يتمتع بها في التقدم على بقية الدائنين في استيفاء ماله من ديون في ذمة المدين.

و بالرغم من كل المجهودات التي بذلناها في سبيل إعداد هذا البحث، و محاولة الإلمام بخصوصية هذا الموضوع، إلا أنه كانت هناك جملة من الصعوبات التي واجهتنا في إنجاز هذا العمل، و بلورته في شكله النهائي و تمثلت هذه الصعوبات في: ضيق الوقت و تقييدنا بعدد معين من الصفحات بالنظر إلى سعة الموضوع، و تشعبه مما شكل صعوبة في احتوائه ، و كذا ارتباطه بالكثير من المواضيع و المفاهيم القانونية، ضف إلى ذلك اضطرارنا إلى التنقل للحصول على بعض المراجع، التي لم تكن متوفرة في مكتبة الكلية.

و وفقا لأهمية الموضوع و الأهداف المرجوة من هذه الدراسة، فقد تم تناوله من خلال طرح الإشكالية التالية: **كيف نظم المشرع الجزائري حقوق الامتياز كوسيلة لضمان حقوق الدائنين؟ ولماذا منحها الأولوية على سائر التأمينات العينية؟**

و من خلال هذه الإشكالية الرئيسية تبرز لنا عدة تساؤلات فرعية و المتمثلة في:

- فيما تتمثل حقوق الامتياز؟ و ما هي خصائصها؟ و ما يميزها عن غيرها من التأمينات العينية؟
- ماهي أنواعها؟
- ماهي الآثار المترتبة عليها و فيما تتمثل طرق انقضائها؟
- كيف رتب المشرع الجزائري حقوق الامتياز عند تعددها و تزامنها؟

و لقد اقتضت معالجة الموضوع و الإجابة عن الإشكالية المطروحة، أن يكون المنهج المتبع جامعا بين المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية، و المنهج الوصفي الملائم لتحديد المفاهيم ذات الصلة بالموضوع، و تبيان شروطها و آثارها، بالإضافة إلى المنهج المقارن في بعض جوانب البحث، خاصة ما تعلق منها بحقوق الامتياز، و تمييزها عن غيرها من التأمينات المشابهة.

و قد حاولنا الإجابة على الإشكال المطروح من خلال تقسيم البحث إلى فصلين، تناول الفصل الأول الأحكام العامة لحقوق الامتياز، و قد قسم إلى مبحثين بحيث تضمن المبحث الأول ماهية حقوق الامتياز من مفهوم، و تعريف، و تمييزها عن باقي التأمينات العينية الأخرى و خصائصها، و تضمن المبحث الثاني آثار حقوق الامتياز و انقضائها.

و أما الفصل الثاني فتناول الأحكام الخاصة لكل نوع من أنواع حقوق الامتياز، و الذي قسم إلى مبحثين بحيث تضمن المبحث الأول حقوق الامتياز العامة، و حقوق الامتياز الخاصة الواردة على منقول، و تضمن المبحث الثاني حقوق الامتياز الخاصة الواردة على عقار.

و ختمت الدراسة بخاتمة جمعنا فيها أهم النتائج و طرحنا بعض التوصيات.

الفصل الأول:  
الأحكام العامة لحقوق  
الامتياز

## الفصل الأول: الأحكام العامة لحقوق الامتياز

تعد حقوق الامتياز من أهم التأمينات العينية التبعية، التي نظم المشرع الجزائري أحكامها بصفة عامة، ضمن الفصل الأول "أحكام عامة" من الباب الرابع "حقوق الامتياز" في المواد 982 إلى 988 ق.م.ج، حيث قررت هذه الحقوق حماية لحق الدائن، و ذلك بمنحه الامتياز ضمانا لحقه، و حتى تتضح هذه الحقوق يتطلب الأمر تبيان مفهومها، من خلال تعريفها و تمييزها عما يشابهها من التأمينات العينية الأخرى، مع تحديد خصائصها (المبحث الأول) ثم نتطرق إلى تبيان الآثار المترتبة عليها و الأسباب المؤدية إلى انقضائها (المبحث الثاني).

## المبحث الأول: ماهية حقوق الامتياز.

اهتم المشرع الجزائري بحقوق الامتياز، باعتبارها وسيلة مقررّة لحماية حق الدائن من الضياع مما يبعث في نفسه الطمأنينة و الارتياح، كون أن الغرض منها هو إضفاء الثقة في المعاملات المالية.

و لدراسة ماهية هذا الحق قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين: مفهوم حقوق الامتياز (المطلب الأول)، و خصائص حقوق الامتياز (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مفهوم حقوق الامتياز.

سيتم الحديث في هذا المطلب عن المقصود بحقوق الامتياز، و ذلك بتعريفها (الفرع الأول)، و ذكر أهم أوجه التشابه و الاختلاف بينها و بين باقي الحقوق العينية التبعية الأخرى (الفرع الثاني)، و بيان أهم خصائصها (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: تعريف حقوق الامتياز.

حتى نقف على المقصود بحقوق الامتياز، لابد من التطرق إلى التعريف اللغوي لهذا الحق (أولاً)، و التعريف الاصطلاحي لحقوق الامتياز (ثانياً).

#### أولاً: التعريف اللغوي لحقوق الامتياز.

حقوق الامتياز كلمة مركبة، و لأجل تعريفها يلزم التعرف على معنى كل من الحق و الامتياز.

#### 1\_ الحق لغة:

الحق في اللغة له معاني كثيرة لعل أهمها الثبوت، و الوجوب و لقوله سبحانه: (لَقَدْ حَقَّ الْقَوْلُ عَلَىٰ أَكْثَرِهِمْ فَهُمْ لَا يُؤْمِنُونَ)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> سورة يس، الآية 6.

فالحق هو الأمر الثابت الموجود<sup>1</sup>، الذي لا يصوغ إنكاره كقوله تعالى: ( وَ نَادَى أَصْحَابَ الْجَنَّةِ أَصْحَابَ النَّارِ أَنْ قَدْ وَجَدْنَا مَا وَعَدَنَا رَبُّنَا حَقًّا فَهَلْ وَجَدْتُمْ مَا وَعَدَ رَبُّكُمْ حَقًّا قَالُوا نَعَمْ فَأَذْنُ مُؤَدِّنٌ بَيْنَهُمْ أَنْ نَعْنَهُ اللَّهُ عَلَى الظَّالِمِينَ)<sup>2</sup>؛ أي ثبت ووجب.

و الحق نقيض الباطل، بحيث أن الباطل لا يجب و لا يثبت بينما الحق هو الثبوت و الوجوب<sup>3</sup>، لقوله تعالى: ( وَ قُلْ جَاءَ الْحَقُّ وَرَهَقَ الْبَاطِلُ )<sup>4</sup>، ولقوله أيضا: ( وَ لَا تَلْبِسُوا الْحَقَّ بِالْبَاطِلِ وَتَكْتُمُوا الْحَقَّ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ )<sup>5</sup>.

و الحق هو من أسماء الله الحسنى لقوله تعالى: ( ثُمَّ رُدُّوا إِلَى اللَّهِ مَوْلَاهُمُ الْحَقِّ )<sup>6</sup> و معناه المستحق للعبادة، الثابت الذي لا يزول. من خلال هذه التعاريف يمكن القول أن الحق له دالتين مختلفتين<sup>7</sup>:

أولهما: الوجوب و الثبوت فنقول حق الأمر؛ أي وجب، و ثبت، و صدق و هذا نقيض الباطل الذي لا يثبت و لا يصح.

و ثانيهما: الإثبات و الإيجاب، و هو المصدر المتعدي ل: حق، أي أثبت أو أحق فصار الشيء عنده لا شك فيه.

و تماشيا مع ما تم ذكره يتضح أن الوجوب و الثبوت، أو الإيجاب و الإثبات لا يفرقان عن مصطلح الحق في اللغة<sup>8</sup>.

<sup>1</sup> محمد حسين منصور، المدخل إلى القانون، د.ط، دار الجامعية، الإسكندرية، 2000، ص23.

<sup>2</sup> سورة الأعراف، الآية 43.

<sup>3</sup> أحمد محمود الخولي، نظرية الحق بين الفقه الإسلامي و القانون الوضعي، ط1، دار السلام، القاهرة، 2003، ص11.

<sup>4</sup> سورة الإسراء، الآية 81.

<sup>5</sup> سورة البقرة، الآية 41.

<sup>6</sup> سورة الأنعام، الآية 63.

<sup>7</sup> آمال علال، محاضرات في مقياس نظرية الحق أقيمت على طلبة السنة الأولى، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم

السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد\_تلمسان، 2020/2019، ص.ص 3، 4.

<sup>8</sup> أحمد محمود الخولي، مرجع سابق، ص 13.

## 2\_ الامتياز لغة.

الامتياز مصدر مشتق من فعل امتاز، و هو انفصال الشيء عن غيره، و في هذا نجد قوله تعالى: (حَتَّى يَمَيِّزَ الْخَبِيثَ مِنَ الطَّيِّبِ)<sup>1</sup>. و الميز هو التمييز بين الأشياء، فنقول مزت بعضه من بعض فأنا أميزه ميزا. و عنه قول الرسول صلى الله عليه و سلم: (من ماز أذى فالحسنة بعشر أمثالها)؛ أي نجاه و أزاله<sup>2</sup>.

و امتياز الشيء؛ أي بدى فضله على غيره، و تقابلها باللغة الفرنسية مصطلح (privilege) التي تعني تفضيل فرد؛ أي (préféré) و هذه الكلمة مشتقة من كلمة لاتينية (privatalex)، و يعتبر الرومان من الأوائل الذين قاموا بالتطرق إلى استخدام مصطلح الامتياز<sup>3</sup>.

و الامتياز ذو معاني متعددة، و كثيرة منها: التقطع، والانفصال، و العزل، و التباعد و التفضيل، و القوة و غيرها، و لعل أقرب المعاني بحق الامتياز معاني التفضيل، و الرفعة و الانفراد، ذلك أن صاحب الامتياز يكون مفضلا على غيره<sup>4</sup>.

### ثانيا: التعريف الاصطلاحي لحقوق الامتياز.

سيتم التطرق إلى التعريف الفقهي ثم تعريف القانون المدني لحقوق الامتياز.

## 1\_ التعريف الفقهي لحقوق الامتياز.

من الصعب إعطاء تعريف جامع و موحد لحقوق الامتياز، فهي تختلف من حيث طبيعة محلها بعضها عام، و البعض الآخر خاص، فالعام يرد على جميع أموال المدين، سواء كانت

<sup>1</sup> سورة آل عمران، الآية 179.

<sup>2</sup> جمال الدين أبي فضل محمد بن مكرم ابن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب، المجلد 14، ط 01، دار صادر للطباعة و النشر، لبنان، 2000، ص 225.

<sup>3</sup> مقني بن عمار، النظام القانوني لحقوق الامتياز "دراسة مقارنة"، د.ط، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2015، ص 17.

<sup>4</sup> يمينة شودار، أحكام حقوق الامتياز في الفقه الإسلامي و القانون المدني "دراسة تطبيقية مقارنة"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الإسلامية، قسم الشريعة و القانون، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر 1، 2010/2011، ص 20.

منقولاً أو عقاراً<sup>1</sup>، أما الخاص يرد على مال معين من أموال المدين، سواء كان عقاراً أو منقولاً<sup>2</sup> و أمام هذا التعدد لحقوق الامتياز، فقد اختلف الفقهاء في إعطاء تعريف و مدلول موحد لحق الامتياز.

فقد عرفه حسين عبد اللطيف حمدان بأنه: "حق عيني يقرره القانون لضمان الوفاء بدين معين، مراعاة منه لصفته، و هذا الحق يخول للدائن استيفاء حقه من الأموال المثقلة به بالأفضلية على غيره من الدائنين، حتى على أصحاب التأمينات، و يتبعها في أي يد تكون"<sup>3</sup>.

كما عرفه الدكتور عبد الفتاح عبد الباقي بأنه: "حق عيني يقرره القانون لضمان دين معين مراعاة منه لصفته، و هذا الحق يمنح للدائن سلطة على الشيء المحمل به تمكنه من استيفاء دينه بالأولوية في أي يد يكون"<sup>4</sup>.

كما عرفه الأستاذ بلحاج العربي بأنه: "حق أفضلية على مجموع أموال المدين أو على بعضها، يقرره القانون لدين معين مراعاة لصفته، فهو حق عيني تابع يتقرر بمقتضى نص قانوني لحق معين، يخول للدائن على مال معين يملكه مدينه بسبب طبيعة حقه، و ضمانا للوفاء به فيمنح الدائن أسبقية اقتضاء حقه بالأولوية و في أي يد كان، مراعاة لصفته"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> محمد همام محمود زهران، التأمينات العينية و الشخصية "الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز"، د.ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2001، ص 645.

<sup>2</sup> عمار بوقريقة، (ترجمة مصطلحات الحقوق العينية التبعية: صعوبات و مخاطر)، مجلة التواصل في اللغات و الآداب، جامعة محمد صديق بن يحيى، ع1، المجلد 25، مارس 2019، ص 57.

<sup>3</sup> حسين عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية "دراسة تحليلية شاملة لأحكام الرهن و التأمين و الامتياز"، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2001، ص 504.

<sup>4</sup> عبد الفتاح عبد الباقي، الوسيط في التأمينات العينية، د.ط، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، مصر، 1956، ص 333.

<sup>5</sup> بلحاج العربي، الوسيط في شرح الحقوق العينية، ط2، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2016، ص 385.

## 2- تعريف القانون المدني لحقوق الامتياز.

وضع المشرع الجزائري تعريفا لحقوق الامتياز في نص المادة 982 ق.م.ج على أنه:  
"الامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته و لا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني"<sup>1</sup>.

من خلال نص هذه المادة نستنتج أن المشرع الجزائري جعل من الأولوية و التقدم الصيغة الجوهرية لحق الامتياز، و عنصره الأساسي، و بمقتضى هذه الميزة يكون لصاحب الامتياز أن يتقدم على جميع الدائنين العاديين، و يتزاحم مع الدائنين المتمتعين بضمان عيني عند بيع المال المثقل بحق الامتياز، و يستوفي حقه طبقا لمرتبه المقررة قانونا، و الجدير بالذكر أن هذه الأولوية لم يربطها المشرع بشخص صاحب الحق بل ربطها بالحق المضمون إذ أن أساس الأولوية يكون في صفة الحق<sup>2</sup>؛ أي أن الحق هو الممتاز و ليس الدائن<sup>3</sup>، فالحقوق الممتازة يتم تعيينها من قبل القانون، كما يقوم بتعيين مرتبتها و عليه فلا يكون للحق امتياز إلا بمقتضى نص قانوني، و من ثم لا يجوز للطرفين أن ينشئا امتيازًا بإرادتهما، كما لا يجوز للقاضي أن يجعل دين ما ممتازا إذا كان القانون لم ينص على ذلك<sup>4</sup>.

و قد انتقد جانب من الفقه تعريف المشرع الجزائري لحق الامتياز، على أساس أنه جاء معيبا فقد نص المشرع على أن الامتياز هو عبارة عن أولوية، غير أنه هو أكثر من مجرد أولوية، إذ أنه يخول لصاحبه الحق في أن يتتبع المال المثقل بالامتياز في أي يد يكون<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975، يتضمن ق.م.ج، ج.ر، ع 78، بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم.

<sup>2</sup> محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني "التأمينات العينية"، د.ط، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص.ص.301،302.

<sup>3</sup> أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج10، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011، ص.920.

<sup>4</sup> المرجع نفسه، ص.919.

<sup>5</sup> عبد الفتاح عبد الباقي، مرجع سابق، ص.332.

كما عاب عليه البعض أنه لم يذكر عند تعريفه لحق الامتياز، أنه عبارة عن حق عيني وربما كان سبب ذلك يعود إلى أن الامتياز ليس عبارة عن حق ذي طبيعة واحدة، إذ أن هناك حقوق امتياز متعددة يرد بعضها على عقار أو على منقول معين أو على مجموعة من العقارات و المنقولات، و بعض هذه الحقوق يقوم على فكرة تخصيص مال معين من أموال المدين، ينشأ عليه للدائن حق عيني تبعي يخوله تتبع هذا المال في أي يد يكون، و البعض الآخر لا يقوم على فكرة و لا يعطي للدائن حقا عينيا، أو الحق في التتبع<sup>1</sup>، كما هو الشأن بالنسبة لحقوق الامتياز العامة.

كما يرى الدكتور علي سليمان أن المشرع الجزائري قد وقع في الخطأ في تقرير الامتياز للدين، مع أن الامتياز يكون للحق لا للدين، فينبغي أن تعاد صياغة المادة 982 ق.م.ج بوضع كلمة حق بدلا من كلمة دين<sup>2</sup>، و نحن لا نؤيد وجهة نظر صاحب هذه الفكرة فالحق و الدين هما وجهان لعملة واحدة.

### الفرع الثاني: تمييز حقوق الامتياز عن باقي الحقوق العينية التبعية.

تتمثل الأنظمة القانونية المشابهة لنظام حق الامتياز في الحقوق العينية التبعية، التي عالجها المشرع الجزائري في الكتاب الرابع من ق.م.ج، و هي الرهن الرسمي الذي عرفه في المادة 882 ق.م.ج على أنه: "الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا، على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان"، و الرهن الحيازي الذي عرفه في المادة 948 ق.م.ج على أنه: "الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص، ضمانا لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين، و أن يتقدم الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في

<sup>1</sup> سمير عبد السيد تناغو، التأمينات العينية "الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز"، د.ط، د.د.ن، الإسكندرية، 2000، ص286.

<sup>2</sup> أمينة كوسام، حقوق الامتياز الخاصة في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب \_البلدية، فيفري2007، ص13.

المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون"، و حق التخصيص فالمشروع لم يعرفه، إلا أن محاولات الفقه باتت متعددة، فقد عرفه البعض بأنه: "حق تبعي يتقرر للدائن على عقار مملوك لمدينه، و يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن هذا العقار في أي يد يكون"<sup>1</sup>. كما عرفه البعض الآخر على أنه: "حق عيني تبعي يتقرر لدائن حسن النية، على عقار أو أكثر، و ذلك بأمر من القضاء تنفيذا لحكم قضائي واجب التنفيذ"<sup>2</sup>. و عليه سيتم تمييز حقوق الامتياز عن هذه الأنظمة القريبة منها باستخلاص أوجه الاختلاف (أولا) و أوجه التشابه (ثانيا).

#### أولا: أوجه الاختلاف.

يختلف حق الامتياز عن سائر الحقوق العينية التبعية في ثلاث عناصر جوهرية:

- حق الامتياز هو تأمين قانوني، و من الأسس القانونية المستقرة، أن حق الدائن لا يزود بامتياز إلا بمقتضى نص في القانون<sup>3</sup>، فما لم يوجد نص لا يوجد امتياز، فلا يتقرر لا باتفاق و لا بحكم قضائي. أما الحقوق العينية التبعية الأخرى فمنها ما يتقرر باتفاق؛ أي بالعقد كالرهن الرسمي يتقرر بالعقد الرسمي للرهن، و كالرهن الحيازي يتقرر بعقد رهن الحيازة و منها ما يتقرر بأمر القاضي كحق التخصيص<sup>4</sup>.
- حق الامتياز يختلف عن الحقوق العينية التبعية الأخرى، في أن الممتاز في حق الامتياز هو الحق لا الدائن، أما في الحقوق العينية التبعية الأخرى فالممتاز هو الدائن لا الحق، ففي الرهن الرسمي و الحيازي فالدائن الذي يتفق مع مدينه على الرهن هو الذي يمتاز لا لصفة في الدين، فأى دين يمكن ضمانه بالرهن الرسمي أو الحيازي

<sup>1</sup> سمير عبد السيد تتاغو، التأمينات العينية، مرجع سابق، ص212.

<sup>2</sup> حكيمة حميدات و نعيمة عثمان، الحقوق العينية التبعية وفقا للتشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، قسم

الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور \_ الجلفة، 2014، ص34.

<sup>3</sup> مراد بولعشب، حق التخصيص في التقنين المدني الجزائري "دراسة وصفية تحليلية"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير،

كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001/02/28، ص 30.

<sup>4</sup> أحمد عبد الزراق السنهوري، مرجع سابق، ص921.

و في حق التخصيص أيضا الممتاز هو الدائن لا الحق، فأبي حق يمكن ضمانه بالتخصيص<sup>1</sup>.

• حق الامتياز يرد على جميع أموال المدين من منقولات و عقارات، سواء كانت مادية أو معنوية<sup>2</sup> على عكس باقي التأمينات العينية الأخرى، حيث أن الرهن الرسمي لا يرد سوى على العقارات دون المنقولات<sup>3</sup>، أما بالنسبة لحق التخصيص كقاعدة عامة، يرد على العقار فقط<sup>4</sup>.

• درجة التقدم في كل من حق التخصيص و الرهين الرسمي و الحيازي، تكون بحسب التاريخ الذي قيد فيه الحق، فالدائن المرتهن الذي يقيد حقه أولاً يستوفي حقه أولاً، أما درجة التقدم في حق الامتياز فالقانون هو الذي يحددها، و ليس بحسب الأسبقية في القيد باستثناء حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار<sup>5</sup>.

#### ثانياً: أوجه التشابه.

• حق الامتياز يقترب من سائر الحقوق العينية التبعية، في أنه حق عيني تبعي، هدفه الوفاء بالدين فهو يتبع الدين المضمون في وجوده و صحته و انقضائه<sup>6</sup>.

• حق الامتياز غير قابل للتجزئة، شأنه شأن باقي التأمينات العينية الأخرى، إذ أن المال المحمل بهذا الحق يضمن الدين كله، و كل جزء من الدين مضمون بكل المال الخاضع لهذا الضمان<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> أحمد عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 922.

<sup>2</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 303.

<sup>3</sup> أكرم أولمي، عقد الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لحماية حقوق الدائنين، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، قسم

الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري\_تيزي وزو، 2017/07/03، ص 20.

<sup>4</sup> آسية عماري و مروة حجو، حق التخصيص في ظل التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، قسم العلوم

القانونية و الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945\_قائمة، 2016، ص 16.

<sup>5</sup> المرجع نفسه، ص نفسها.

<sup>6</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 303.

<sup>7</sup> علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني "الحقوق العينية"، ط1، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان،

الأردن، 2008، ص 330.

- حق الامتياز يمنح صاحبه ميزتي التقدم و التتبع، و هو الأمر نفسه بالنسبة لسائر الحقوق العينية التبعية الأخرى<sup>1</sup>.
- ينقضي حق الامتياز بنفس الطرق التي تنقضي بها باقي التأمينات العينية الأخرى<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: خصائص حقوق الامتياز.

إن المشرع الجزائري عرف حق الامتياز في المادة 982 ق.م.ج سالفه الذكر، و من خلال هذه المادة يستنتج أن حقوق الامتياز تتميز بجملة من الخصائص، و من أجل التطرق إلى هذه الخصائص تم تقسيم هذا المطلب إلى: الامتياز حق عيني تبعي غير قابل للتجزئة (الفرع الأول)، و الامتياز تأمين قانوني يرد على العقار و المنقول (الفرع الثاني)، و الامتياز للحق و ليس لدائن (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: الامتياز حق عيني تبعي غير قابل للتجزئة.

الامتياز حق عيني لأنه يخول للدائن سلطة مباشرة على شيء معين بالذات، و بمقتضى هذه السلطة يمنح لصاحب الامتياز ميزتي الأفضلية و التتبع، كغيره من الحقوق العينية التبعية الأخرى<sup>3</sup>، فلا يوجد خلاف في الفقه بشأن حقوق الامتياز الخاصة، فهي تعتبر حقوقا عينية تبعية، و ذلك لأنها ترد على مال معين من أموال المدين<sup>4</sup>.

و قد اتجه جانب من الفقه إلى أن حقوق الامتياز العامة، لا تعتبر حقوق عينية بالمعنى الدقيق، لأنها ترد على شيء غير معين بذاته، فهي ترد على جميع أموال المدين من منقولات و عقارات، و كذلك الأمر بالنسبة للامتياز على الديون، لأنه يرد على حقوق شخصية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> حكيمه حميدات و نعيمة عثمان، مرجع سابق، ص 53.

<sup>2</sup> محمد همام محمود زهران، مرجع سابق، ص 659.

<sup>3</sup> حسين عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق، ص 504.

<sup>4</sup> علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 330.

<sup>5</sup> مريم جاب الله و عابدة سدائرية، حقوق الامتياز في القانون المدني الجزائري، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الخامسة عشر، الجزائر، 2007، ص 9.

" و هناك اتجاه يرى أن هذه الحقوق، هي عبارة عن مجرد أوصاف تلحق ببعض الديون، تكفل لها الأولوية في الاستيفاء دون أن تكون حقوقا عينية تبعية"<sup>1</sup>.

و لكن يذهب أغلب الفقهاء المصريين إلى أن كل حقوق الامتياز، عامة كانت أو خاصة هي عبارة عن حقوق عينية، و في هذا المقام فإن الأستاذ سليمان مرقس نص على: "لا محل في القانون المصري للمنازعة في أن الامتياز حق عيني، حيث قد نص عليه في الباب الرابع من الكتاب الرابع الذي نظم فيه الحقوق العينية، و في فرنسا الراجح أن الامتياز حق عيني يخول صاحبه ما تخوله إياه سائر الحقوق العينية من ميزتي التقدم و التتبع"<sup>2</sup>، و هذا ينطبق على حقوق الامتياز الواردة في القانون المدني الجزائري، كون أن المشرع الجزائري نص عليها في الكتاب الرابع المعنون بالحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية"<sup>3</sup>.

كما أن حق الامتياز هو من الحقوق التبعية، ذلك لأنه لا يقوم بذاته، و إنما يستند في وجوده إلى التزام أصلي يضمنه"<sup>4</sup>، و يترتب على ذلك أنه يتبع هذا الأخير وجودا و عدما، فإذا تم الوفاء بالدين المضمون أو حكم ببطلانه، ينقضي الامتياز و يزول بالتبعية"<sup>5</sup>.

أما أن الامتياز غير قابل للتجزئة، فهو كسائر الحقوق العينية التبعية يبقى المال المحمل بهذا الحق ضامنا للدين كله، و كل جزء من الدين مضمون بكل المال الخاضع لهذا الضمان"<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 330.

<sup>2</sup> أحمد عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 923.

<sup>3</sup> مريم جاب الله و عايدة سدارية، مرجع سابق، ص 9.

<sup>4</sup> علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 330.

<sup>5</sup> حسين عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق، ص 506.

<sup>6</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 303.

## الفرع الثاني: الامتياز تأمين قانوني يرد على العقار و المنقول.

لعل أهم ما يميز الامتياز عن غيره من التأمينات الأخرى، أن القانون هو الوحيد الذي يعطي ميزة الأولوية لحق معين على سائر الحقوق، فقد نصت المادة 982 ف2 ق.م.ج على أنه: "و لا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني"<sup>1</sup>.

فمن خلال نص هذه المادة يتضح لنا أن المشرع الجزائري قد نص صراحة على أن المصدر المباشر، و الوحيد لحقوق الامتياز هو نص القانون، فالقانون وحده هو الذي يتولى تعيين هذه الحقوق الممتازة، و قد وردت على سبيل الحصر، بحيث تشكل استثناء من القاعدة العامة<sup>2</sup>، التي تقضي بالمساواة بين الدائنين لذا لا يجوز القياس عليها<sup>3</sup>؛ أي لا يجوز التوسع في تأويل نصوصها<sup>4</sup>.

و بالتالي فالقانون هو الذي يتولى تنظيم هذه الحقوق، و أحكامها من ناحية المرتبة، و القيد و غيرها، فإرادة الطرفين لا تمكنهم من إنشاء حق امتياز، أما إذا اتفقا على ذلك وقع اتفاقهم باطلا، فلسنا بصدد حق رهن، كما لا يمكن لأي محكمة أن تقضي بترتيب حق امتياز غير وارد النص عليه، و إلا تعرض الحكم للطعن و ذلك لمخالفته الصريحة للقانون<sup>5</sup>.

و عليه فإن وعاء الامتياز يرد على جميع أموال المدين من منقولات و عقارات، سواء كانت هذه الأخيرة مادية أو معنوية، كالديون و حقوق المؤلفين، و براءات الاختراع و العلامات

<sup>1</sup> الأمر رقم 58/75 المتضمن ق.م.ج، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

<sup>2</sup> تنص المادة 188 ف2 ق.م.ج على أنه: "...و في حالة عدم وجود حق الأفضلية مكتسب طبقا للقانون فإن جميع الدائنين متساوون تجاه هذا الضمان".

<sup>3</sup> محمد حسين منصور، النظرية العامة للإئتمان، د.ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2005، ص 445.

<sup>4</sup> أحمد عبد الزراق السنهوري، مرجع سابق، ص920.

<sup>5</sup> عبد الجليل مستور و خالد شيجاني، النظام القانوني لحق الامتياز العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر \_الوادي، 2017، ص 18.

التجارية، مادامت هذه الأموال مما يجوز حجزها، و التنفيذ عليها وفاء لما بذمة المدين من التزامات<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: الامتياز للحق و ليس للدائن.

تتصف بعض الديون بالأهمية بالنسبة للمشرع، نظرا لتعلقها بالمصلحة العامة، لذلك قرر المشرع منح هذه الديون أولوية في الوفاء بها من أموال المدين، فالقانون عندما يقرر الامتياز لدين ما، لا يراعي إلا صفة هذا الدين، فلا اعتبار لشخصية الدائن<sup>2</sup>، ذلك لأن الامتياز يرجع إلى طبيعة الحق، و القانون هو الذي يقوم بتعيين هذه الحقوق، التي تتطلب طبيعتها بأن تكون ممتازة، غير أنه تختلف الاعتبارات التي تجعل الدين ممتازا عن غيره، فقد تتعلق بالمصلحة العامة كامتياز المبالغ المستحقة للخزينة العامة، و قد تكون ذات طابع إنساني و اجتماعي كامتياز أجور العمال، و قد تتعلق بالعدالة كامتياز البائع<sup>3</sup>.

### المبحث الثاني: آثار حقوق الامتياز و انقضائها.

لدراسة هذا المبحث تم تقسيمه إلى: آثار حقوق الامتياز (المطلب الأول)، و انقضاء حقوق الامتياز (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: آثار حقوق الامتياز.

ينشأ حق الامتياز بمجرد ثبوت الدين، الذي قرر له القانون امتيازاً، و دون حاجة لأي إجراء آخر، و يستثنى من ذلك الامتيازات الخاصة العقارية، التي تستلزم إجراءات خاصة كما سيتم بيانه في الفصل الثاني، فبمجرد نشوء حق الامتياز تترتب آثاره بالنسبة للدائن، و المدين

<sup>1</sup> صفاء شكور عباس، (حقوق الامتياز و مراتبها في القانون المدني العراقي دراسة مقارنة)، مجلة جامعة تكريت للحقوق، ع 2، المجلد 1، 2017، ص 404.

<sup>2</sup> محمد صبري سعدي، مرجع سابق، ص 304.

<sup>3</sup> محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، مرجع سابق، ص.ص 484، 485.

و بالنسبة إلى الغير<sup>1</sup>، و من بين أهم هذه الآثار تمتع الدائن صاحب الامتياز بميزتي التقدم و التتبع.

و من أجل التفصيل في ذلك تم تقسيم هذا المطلب إلى: حق التقدم (الفرع الأول) و حق التتبع (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: حق التقدم.**

إن حق الامتياز سواء كان عام أو خاص، واردة على منقول أو عقار يخول لصاحبه الأفضلية المطلقة في التقدم على جميع الدائنين العاديين، و على الدائنين المرتهنين و أصحاب حقوق الامتياز التاليين له في المرتبة، و ذلك في حدود المال المحمل بالامتياز<sup>2</sup>، ثم إن هذا الحق لا يرد فقط على المال محل الامتياز، بل و على كل مقابل يحل محل هذا المال<sup>3</sup>.

و طبقا للمادة 983 ق.م.ج التي نصت على: "مرتبة الامتياز يحددها القانون، فإذا لم يوجد نص خاص يعين مرتبة الامتياز يأتي هذا الامتياز بعد الامتيازات المنصوص عنها في هذا الباب.

و إذا كانت الحقوق الممتازة في مرتبة واحدة، فإنها تستوفى عن طريق التسابق، ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك".

و عليه فإن مرتبة كل حق من حقوق الامتياز يحددها القانون، سواء كانت متقدمة أو متأخرة<sup>4</sup>، أما إذا لم يتم بتحديد هذا الحق يكون تاليا للحقوق التي تم تحديد مرتبتها<sup>5</sup>.

و إذا تساوت الحقوق الممتازة في المرتبة، فإنها تستوفى بنسبة قيمة كل منها، أما بشأن ترتيب حقوق الامتياز فيمكن التمييز بينها بحسب المال محل الامتياز، فقد يكون الامتياز عاما

<sup>1</sup> علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 330.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص.ص 330، 331.

<sup>3</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 308.

<sup>4</sup> علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 331.

<sup>5</sup> أحمد عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 935.

يرد علي جميع أموال المدين من منقولات و عقارات و قد يكون خاصا فيرد على منقول أو عقار معين بذاته<sup>1</sup>، و سيأتي تفصيل هذه المسألة في الفصل الثاني.

### الفرع الثاني: حق التتبع.

"قد يتصرف المدين في المال محل الامتياز بنقل ملكيته، مما يؤدي إلى خروج المال من ذمة المدين المالية، في هذه الحالة يقرر القانون لصاحب الامتياز حق يسمى حق التتبع، و يقصد به سلطة مخولة لصاحب الامتياز، بأن يتتبع المال محل الامتياز في أي يد يكون، و التنفيذ عليه لاقتضاء حقه من ثمنه، و وفقا لمرتبته المحددة في القانون"<sup>2</sup>، و بالتالي فلحق التتبع أهمية بالغة بالنسبة لحقوق الامتياز الخاصة، سواء كانت واردة على عقار أو منقول<sup>3</sup>. لكن يستثنى من ذلك حقوق الامتياز العامة، فهي لا تخول لصاحبها حق التتبع و سبب ذلك راجع إلى أن حق الامتياز العام لا يرد على مال معين بالذات من أموال المدين<sup>4</sup>. و لتوضيح ذلك فقد تم تقسيم هذا الفرع إلى: حق التتبع بالنسبة للمنقول (أولا)، و حق التتبع بالنسبة للعقار (ثانيا).

#### أولا: حق التتبع بالنسبة للمنقول.

حقوق الامتياز الخاصة إذا ما وردت على منقول، فإنها تصطدم عمليا بقاعدة الحيابة في المنقول سند الملكية، حيث أنه لا يكون لصاحب الامتياز الحق في الاحتجاج، و مواجهة الحائز حسن النية، أما إذا كان الحائز يعلم بوجود هذا الحق عند التلاحق، فإن هذا الحق يسري في مواجهته، و بالتالي يمنح صاحب الامتياز حق تتبع المنقول و التنفيذ عليه<sup>5</sup>. و هنا لابد من التمييز بين حالتين: فيما يخص الحالة الأولى التي تتمثل في انتقال الحيابة إلى حائز حسن النية، حيث نظم المشرع حق التتبع بما لا يتعارض مع مصلحة الغير حسن النية، طبقا

<sup>1</sup> محمد همام محمود زهران، مرجع سابق، ص 658.

<sup>2</sup> يوسف محمد عبيدات، الحقوق العينية الأصلية و التبعية، ط1، دار المسيرة، عمان، 2011، ص336.

<sup>3</sup> حكيمه حميدات و نعيمة عثمان، مرجع سابق، ص62.

<sup>4</sup> محمد همام محمود زهران، مرجع سابق، ص653.

<sup>5</sup> أحمد عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص956.

للمادة 985 ق.م.ج ف1 على: "لا يحتج بحق الامتياز على من حاز المنقول بحسن نية".  
و عليه إذا حاز شخص منقول مثقل بالامتياز، و كان حسن النية؛ أي يجهل أن هذا المنقول  
مثقل بالامتياز، فلا يمكن الاحتجاج في مواجهة هذا الاخير<sup>1</sup>، و عليه بما أن حق الامتياز  
الذي يرد على المنقول يفقده قيمته، إذا اصطدم بقاعدة الحيابة في المنقول، خول المشرع للدائن  
صاحب الامتياز وسيلة يدفع بها ما يهدد حقه من خطر الضياع<sup>2</sup>، و هذا ما نصت عليه المادة  
985 ق.م.ج على أنه: "و إذا خشي الدائن لأسباب معقولة، تبديد المنقول المترتب عليه حق  
امتياز لمصلحته، جاز له أن يطلب وضعه تحت الحراسة"<sup>3</sup>.

أما الحالة الثانية تتمثل في انتقال الحيابة إلى حائز سيئ النية، و هو الذي ليس له حق  
الاحتجاج بقاعدة الحيابة في المنقول سند الحائز، و ذلك كونه كان يعلم عندما قام بإجراء  
التصرف على هذا المنقول، بأنه مثقل بالامتياز، فيكون لصاحب حق الامتياز تتبع المنقول  
الذي تحت يده<sup>4</sup>.

#### ثانيا: حق التتبع بالنسبة للعقار.

إن الدائن صاحب حق الامتياز لا يستطيع مباشرة حق التتبع، إلا بتصرف المدين في  
العقار المثقل بحق الامتياز، و خروجه من ذمته إلى ذمة شخص آخر، و لذلك اشترط القانون  
لإمكانية تتبع العقار جملة من الشروط، بعضها يتعلق بالدائن الممتاز، و البعض الآخر يتعلق  
بالحائز<sup>5</sup>، و هذه الشروط نفسها المتعلقة بالرهن الرسمي، و ذلك أن الامتياز يسري عليه ما  
يسري على الرهن الرسمي من أحكام بالقدر الذي لا يتعارض فيه مع طبيعته.

<sup>1</sup> مريم جاب الله و عايدة سدايرية، مرجع سابق، ص14.

<sup>2</sup> نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية " الرهن الرسمي. حق الاختصاص. الرهن الحيازي. حقوق الامتياز"، د.ط، دار الجامعة  
الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005، ص255.

<sup>3</sup> يوسف محمد عبيدات، مرجع سابق، ص336.

<sup>4</sup> محمد همام محمود زهران، مرجع سابق، ص655.

<sup>5</sup> آسيا سلموني و حنان بن دية، حق الامتياز الخاص على عقار في القانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة  
الماستر، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أمحمد بوقرة \_بومرداس، 2020/2019، ص70.

و طبقا لنص المادة 911 ف1 ق.م.ج: "يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار". فلكي يمارس الدائن الممتاز حق التتبع، يجب توفر شرطين هما: حلول أجل الدين المضمون بحق الامتياز<sup>1</sup>، و نفاذ حق الامتياز في مواجهة الحائز<sup>2</sup>.

أما فيما يتعلق بحائز العقار المثقل بالامتياز، فقد اشترط المشرع جملة من الشروط الواجب توافرها لاكتساب صفة الحائز، حيث نصت المادة 911 ف2 ق.م.ج على أنه: "و يعتبر حائزا للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن"<sup>3</sup>.

و من جهة أخرى لقيام الدائن صاحب حق الامتياز العقاري، بالتنفيذ على العقار قصد استيفاء حقه منه، و ذلك يتم من خلال اتخاذ جملة من الإجراءات على كل من المدين و الحائز.

و حتى يقوم الدائن الممتاز بتتبع العقار في يد حائزه للتنفيذ عليه، وجب احترام الإجراءات التي نص عليها المشرع في المادة 923 ق.م.ج و التي نصت على: " إذا لم يختار الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عن هذا العقار، فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار، و يكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد"<sup>4</sup>.

و عليه فمن حق الدائن الممتاز إذا حل أجل دينه، أن يشرع في التنفيذ على حائز العقار و ذلك إذا لم يتم بقضاء الديون المقيدة، أو تطهير العقار، أو تخليته، و يكون ذلك بعد إنذاره

<sup>1</sup> الأمر رقم 58/75، يتضمن ق.م.ج، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>2</sup> آسيا سلموني و حنان بن دية، مرجع سابق، ص71.

<sup>3</sup> الأمر رقم 58/75، يتضمن ق.م.ج المعدل و المتمم، مرجع سابق.

<sup>4</sup> الأمر رقم 58/75 يتضمن ق.م.ج المعدل و المتمم، مرجع سابق.

و ما يجب الإشارة إليه أن هذا الإنذار يكون بعد تنبيه المدين بالوفاء، أو معه في وقت واحد و كذا يجب على الدائن تسجيل التنبيه؛ أي الأمر بالحجز العقاري<sup>1</sup>، كون أن المدين هو المسؤول الأصلي عن الدين، و من الواجب إخطاره بالشروع في التنفيذ، فقد تكون له نية في سداد ديونه<sup>2</sup>.

و في حال لم يقم المدين بتسديد دينه، فإن إجراءات التنفيذ تتخذ ضد الحائز، وفقا لما نص عليه ق.إ.م.إ، و بحيث يكون للحائز إما دفع الدين، أو تطهير العقار، أو التخلية<sup>3</sup>.

فالنسبة للخيار الأول و المتمثل في قضاء الدين، فإن الحائز في هذه الحالة يقوم بالوفاء بالدين الممتاز لفائدة أصحاب حق الامتياز العقاري، و بناءا عليه تتعدم سلطة صاحب الامتياز على العقار نهائيا، و قد نظم المشرع أحكامه في المواد من 912 إلى 914 ق.م.ج<sup>4</sup>.

أما الخيار الثاني هو التطهير، نصت عليه المادة 934 ق.م.ج على أنه: "إذا تمت إجراءات التطهير انقضى حق الرهن الرسمي نهائيا و لو زالت لأي سبب من الأسباب ملكية الحائز الذي طهر العقار"، و بما أن المشرع قد أحال في المادة 986 من نفس القانون على سريان أحكام الرهن الرسمي، و خاصة فيما يتعلق بأحكام التطهير على حقوق الامتياز العقارية، لذلك فإن أحكام المادة 934 ق.م.ج تطبق على حقوق الامتياز العقارية، فالتطهير هو عبارة عن وسيلة قانونية متاحة للحائز لتطهير العقار من جميع التأمينات العينية المثقل بها، و بما فيها حقوق الامتياز العقارية<sup>5</sup>، و عليه فيصبح العقار متحررا من حق الامتياز متى قام الحائز بتطهيره<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> سمير عبد السيد تناغو، التأمينات العينية، مرجع سابق، ص153.

<sup>2</sup> نور الدين ورخ، حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار في القانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر\_الوادي، 2016/2017، ص 50.

<sup>3</sup> نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص135.

<sup>4</sup> نور الدين ورخ، مرجع سابق، ص52.

<sup>5</sup> شوقي بناسي، أحكام الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، د.ط، دار الهومة، الجزائر، 2009، ص344.

<sup>6</sup> توفيق أرزقي و زاهية أقرور، حق امتياز بائع العقار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، 2017/2018، ص82.

و أما بالنسبة للخيار الثالث و الأخير المتمثل في التخلية، و المقصود بها أن يقوم حائز العقار المثقل بحق الامتياز بالتخلي عن الحياة المادية للعقار، حيث تنتقل الحياة إلى حارس قضائي، فتباشر إجراءات التنفيذ ضد هذا الأخير<sup>1</sup>.

إذا لم يقم الحائز بقضاء الديون، أو تطهير العقار، أو تخليته، فمن حق الدائن الممتاز اتخاذ إجراءات نزع الملكية تجاه الحائز لكن بعد إنذاره و تنبيه المدين وفقا لنص المادة 923 ق.م.ج.

### المطلب الثاني: انقضاء حقوق الامتياز.

تتقضي حقوق الامتياز بنفس الطرق التي تنقضي بها باقي التأمينات العينية الأخرى و هذا ما نصت عليه المادة 988 ق.م.ج: "ينقضي حق الامتياز بنفس الطرق التي ينقضي بها حق الرهن الرسمي و حق رهن الحياة، و وفقا لأحكام انقضاء هذين الحقين، ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك"<sup>2</sup>، و بالرجوع لأحكام المواد المنظمة للرهن الرسمي (933، 934، 936) و الحيازي (964، 965) نستنتج أن هناك طريقتين لانقضاء حقوق الامتياز، فقد ينقضي حق الامتياز بطريقة تبعية (الفرع الأول)، و قد ينقضي بطريقة مستقلة عن الالتزام الأصلي (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: انقضاء حقوق الامتياز بطريقة تبعية.

تتقضي حقوق الامتياز بصفة تبعية، إذا انقضى الالتزام الأصلي لسبب من الأسباب التي تنقضي بها الالتزامات، و على ذلك فإن الدين الممتاز ينقضي بسبب الوفاء (أولاً)، و بما يعادل الوفاء (ثانياً)، و دون الوفاء (ثالثاً).

<sup>1</sup> زكريا سرايش، (خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون)، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، رقم 24، ع 2، 2010، ص 115.

<sup>2</sup> الأمر رقم 58/75 يتضمن ق.م.ج المعدل و المتمم، مرجع سابق.

أولاً: انقضاء حق الامتياز لانقضاء الالتزام الأصلي بالوفاء .

يشكل الوفاء الطريق العادي لانقضاء الالتزام، فإذا قام المدين إما شخصياً أو بواسطة نائبه، بالوفاء للدائن انقضى الالتزام، و انقضت معه تأميناته بالتبعية، أما إذا كان الوفاء جزئياً و هذا في حال وجود اتفاق بين الدائن و المدين على أن يتم الوفاء بجزء من الدين، فإن حق الامتياز لا ينقضي، بل يبقى لضمان ما بقي من دين في ذمة المدين، و هذا لأن حق الامتياز غير قابل للتجزئة<sup>1</sup>.

ثانياً: انقضاء حق الامتياز لانقضاء الالتزام الأصلي بما يعادل الوفاء .

لقد نص المشرع الجزائري على طرق انقضاء الالتزام، بما يعادل الوفاء في المواد من 285 إلى 304 ق.م.ج و المتمثلة في:

### 1-الوفاء بمقابل:

الوفاء بمقابل هو اتفاق بين الدائن و المدين، على أن يوفي هذا الأخير للدائن بشيء آخر غير محل الالتزام، و يقوم المدين بوفاء هذا الشيء فعلاً<sup>2</sup>، و لقد نص عليه المشرع الجزائري في 285 ق.م.ج على أنه: "إذا قبل الدائن في استيفاء حقه مقابلاً استعاض به عن الشيء المستحق قام هذا مقام الوفاء". و لكي يتحقق الوفاء بمقابل لابد من توافر شرطين<sup>3</sup> و المتمثلان في:

\_ لابد أن يكون هناك اتفاق بين المدين و الدائن على نقل ملكية شيء، بدلاً من تنفيذ الالتزام الأصلي.

\_ يجب تحقق هذا الاتفاق من خلال نقل ملكية هذا الشيء المتفق عليه.

<sup>1</sup> مريم جاب الله و عايدة سدايرية، مرجع سابق، ص17.

<sup>2</sup> سمير عبد السيد تناغو، أحكام الالتزام و الإثبات، د.ط، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2009، ص 404.

<sup>3</sup> أنور سلطان، المبادئ القانونية العامة، د.ط، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005، ص402.

و عليه فإذا تم الاتفاق بين الدائن و المدين على استيفاء الحق بمقابل، انقضى الالتزام و ما تعلق به من تأمينات بما في ذلك حق الامتياز<sup>1</sup>.

## 2- المقاصة:

لقد نظم المشرع الجزائري أحكام المقاصة في المواد من 267 إلى 303 ق.م.ج حيث تقتضي المقاصة أن يكون هناك شخصان، كل منهما دائن و مدين في الوقت نفسه، فينقضي الدينان بقدر أقل منهما<sup>2</sup>، و يتمسك بالمقاصة كل من له مصلحة في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، و لو كانت أمام الجهة الاستئنافية، و هذا ما نصت عليه المادة 107 ق.إ.م.إ: "لا تقبل الطلبات الجديدة في الاستئناف ما لم تكن خاصة بمقاصة أو كانت بمثابة دفاع في الدعوى الأصلية"<sup>3</sup>. و عليه بمجرد تحقق الشروط سالفة الذكر، ينقضي الالتزام و ينقضي معه حق الامتياز.

## 3 - التجديد و الانابة:

### ا. التجديد:

لقد نظم المشرع الجزائري أحكام التجديد في المواد من 287 إلى 293 ق.م.ج، و يقصد بالتجديد قضاء دين قديم، و إنشاء دين جديد محله يختلف عنه في أحد عناصره الجوهرية<sup>4</sup> و حتى يتحقق التجديد لأبد من توافر جملة من الشروط<sup>5</sup>:

- لأبد من وجود التزام قديم.
- أن يحل التزام جديد مكان الالتزام القديم.

<sup>1</sup> مريم جاب الله و عايدة سدايرية ، مرجع سابق، ص18.

<sup>2</sup> سمير عبد السيد تتاغو، أحكام الالتزام و الاثبات، مرجع سابق، ص.ص 418،419.

<sup>3</sup> القانون رقم (09/08) المؤرخ في 18 صفر 1429، الموافق ل 2008/04/25، يتضمن ق.إ.م.إ. ، المنشور ج.ر، ع21، المؤرخة في 2008/04/23.

<sup>4</sup> آسيا سلموني و حنان بن دية، مرجع سابق، ص83.

<sup>5</sup> موريس نخله، الكامل في شرح القانون المدني دراسة مقارنة، ج 4، د.ط، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص 268.

- أن يكون هناك اختلاف بين الالتزامين في أحد عناصرهما الرئيسية.
- انصراف نية الطرفين للتجديد.

#### ب. الإنابة:

لقد نظم المشرع الجزائري أحكامها ضمن المواد 294 إلى 296 ق.م.ج، و تعتبر إحدى صور التجديد لكن بتغيير المدين، بحيث تتم الإنابة في حال حصل المدين (المنيب) على قبول الدائن (المناب لديه) بشخص أجنبي (المناب)، يلتزم بوفاء الدين الممتاز مكان المدين، و على أساسها ينقضي التزام المنيب ليحل محله التزام جديد<sup>1</sup>، مما يترتب عليه انقضاء حق الامتياز تبعاً لانقضاء الالتزام الأصلي.

#### 4\_ اتحاد الذمة:

يقصد باتحاد الذمة اجتماع صفتا الدائن و المدين في شخص واحد، بالنسبة إلى دين واحد<sup>2</sup>، طبقاً للمادة 304 ق.م.ج التي تنص على: "إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن و المدين بالنسبة إلى دين واحد، انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمة. و إذا زال السبب الذي أدى لاتحاد الذمة و كان لزواله أثر رجعي عاد الدين إلى الوجود بملحقاته بالنسبة إلى المعنيين بالأمر و يعتبر اتحاد الذمة كأنه لم يكن"<sup>3</sup>. و ما يجب الإشارة إليه أن الصورة الغالبة في اتحاد الذمة هي الميراث، و يكون ذلك إذا ورث المدين الدائن، فتتحد الذمة في الدين، فإذا انقضى هذا الأخير باتحاد الذمة ينقضي معه حق الامتياز بالتبعية<sup>4</sup>.  
ثالثاً: انقضاء حق الامتياز لانقضاء الالتزام الأصلي دون الوفاء به.

نص المشرع الجزائري على أحكام انقضاء الالتزام دون الوفاء في المواد 305 إلى 322 ق.م.ج، و تتمثل في:

<sup>1</sup> أنور سلطان، مرجع سابق، ص 404.

<sup>2</sup> نور الدين ورخ، مرجع سابق، ص 61.

<sup>3</sup> الأمر رقم 58/75 يتضمن ق.م.ج المعدل و المتمم، مرجع سابق.

<sup>4</sup> مريم جاب الله و عايدة سدايرية، مرجع سابق، ص 20.

## 1- الإبراء:

الإبراء هو تنازل الدائن عن حقه لمصلحة المدين بدون مقابل، و يتم ذلك بموجب اتفاق يحصل بين الدائن و المدين على انقضاء الدين، لأن إرادة الدائن وحدها لا تكفي لوقوعه<sup>1</sup>، و تنص المادة 305 ق.م.ج على أنه: "ينقضي الالتزام إذا برأ الدائن مدينه اختياريًا و يتم الإبراء متى وصل إلى علم المدين و لكن يصبح باطلا إذا رفضه المدين"<sup>2</sup>. و عليه إذا أبرأ الدائن المدين من الدين انقضى هذا الأخير و انقضى معه الامتياز تبعا لذلك<sup>3</sup>.

## 2- استحالة الوفاء:

نص عليه المشرع الجزائري في المادة 307 ق.م.ج على: "أنه ينقضي الالتزام إذا ثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلا عليه بسبب أجنبي عن إرادته"<sup>4</sup>. و يتضح من خلال هذه المادة أنه إذا استحال على المدين تنفيذ التزامه، لسبب أجنبي خارج عن إرادته (كقوة قاهرة) ينقضي الالتزام، و ينقضي معه حق الامتياز بصفة تبعية<sup>5</sup>.

## 3- التقادم المسقط:

لقد نظم المشرع الجزائري أحكامه في المواد من 308 إلى 322 ق.م.ج "و يقصد به انقضاء فترة زمنية محددة للالتزام معين، دون أن يقوم صاحبه بالمطالبة به خلال هذه الفترة، مما يترتب عليه سقوط هذا الالتزام في حال تمسك به كل من له مصلحة في ذلك"<sup>6</sup>. و يحكم بالتقادم بناء على طلب المدين، أو أحد دائنيه، أو أي شخص آخر له مصلحة، و إذا

<sup>1</sup> آسيا سلموني و حنان بن دية، مرجع سابق، 86.

<sup>2</sup> الأمر رقم 58/75 يتضمن ق.م.ج المعدل و المتمم، مرجع سابق.

<sup>3</sup> آسيا سلموني و حنان بن دية، مرجع سابق، ص 86.

<sup>4</sup> الأمر رقم 58/57 يتضمن ق.م.ج المعدل و المتمم، مرجع سابق.

<sup>5</sup> مريم جاب الله و عابدة سدايرية، مرجع سابق، ص 20.

<sup>6</sup> سعيد سعد عبد السلام، أحكام الالتزام و الاثبات، د.ط، دار النهضة العربية، مصر، 2000، ص 347.

حكمت المحكمة بإسقاط الدين الممتاز بالتقادم، فإن حق الامتياز ينقضي بالتبعية، و هذا ما نصت عليه المادة 320 ق.م.ج، و ما يجب الإشارة إليه أن الدين يتقادم كقاعدة عامة بانقضاء خمسة عشر 15 سنة، إلا أن المشرع أورد استثناءا عن هذه القاعدة في عدة حالات وردت في ق.م.ج<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: انقضاء حقوق الامتياز بطريقة مستقلة عن الالتزام الأصلي.

المقصود هنا أن حقوق الامتياز الخاصة، سواء كانت واردة على منقول أو عقار تنتقضي دون انقضاء الدين، و طبقا لما نصت عليه المادة 988 ق.م.ج سالفه الذكر، فإن المشرع الجزائري أحالنا بخصوص انقضاء هذه الحقوق إلى الأحكام الخاصة بانقضاء الرهنين الرسمي و الحيازي<sup>2</sup>، و للتفصيل في هذه المسألة تم تقسيم هذا الفرع إلى: انقضاء حقوق الامتياز الواردة على منقول بصفة مستقلة عن الالتزام الأصلي (أولا)، و انقضاء حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار بصفة مستقلة عن الالتزام الأصلي (ثانيا).

#### أولا: انقضاء حقوق الامتياز الواردة على منقول بصفة مستقلة عن الالتزام الأصلي.

و تسري على انقضاء هذه الحقوق أحكام الرهن الحيازي<sup>3</sup>، المنصوص عليها في المادة 965 ق.م.ج، بحيث ينقضي الامتياز دون أن يؤدي ذلك إلى انقضاء الدين، و تتمثل أسباب الانقضاء في:

<sup>1</sup> أنظر: المواد من 309 إلى 311 ق.م.ج.

<sup>2</sup> أمينة كوسام، مرجع سابق، ص141.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص142.

### 1- تنازل الدائن على حق الامتياز:

ينقضي حق الامتياز الوارد على المنقول بطريقة مستقلة عن انقضاء الدين الأصلي و يكون ذلك بتنازل الدائن عن حق الامتياز، سواء كان ذلك صراحة أو ضمناً<sup>1</sup> طبقاً لنص المادة 965 ق.م.ج<sup>2</sup>.

### 2-انقضاء حق الامتياز بصفة أصلية عن طريق اتحاد الذمة:

يعتبر اتحاد الذمة سبباً من أسباب انقضاء الرهن بصفة أصلية وهو ما نص عليه المشرع في المادة 965 ق.م.ج، و بإسقاط أحكام هذه المادة على حقوق الامتياز، يمكن القول أن اجتماع حق الامتياز مع حق الملكية في المنقول، يؤدي إلى زوال حق الامتياز بصفة مستقلة مع بقاء الدين قائماً<sup>3</sup>.

### 3- هلاك الشيء المثقل بالامتياز:

ينقضي بصفة أصلية حق الامتياز الوارد على منقول، بهلاك الشيء المثقل بالامتياز كما هو الشأن بالنسبة للرهن الحيازي، إذ ينقضي بهلاكه، و ذلك أنه لم يعد له وجود فيزول الامتياز بزوال محله<sup>4</sup>، و لكن يجب أن نفرق بشأن ما إذا كان هذا الهلاك بخطأ من المدين فيكون للدائن إما أن يطلب تأميناً كافياً، و إما أن يطلب استيفاء حقه فوراً، و قد يكون الهلاك بخطأ لا دخل للمدين فيه، فيكون للدائن الخيار بين أن يقدم تأمين كاف، أو أن يوفى الدين

<sup>1</sup> مريم جاب الله و عابدة سدايرية، مرجع سابق، ص 27.

<sup>2</sup> تنص المادة 965 ق.م.ج على أنه: " ينقضي أيضاً حق الرهن الحيازي بأحد الأسباب الآتية:

- إذا تنازل الدائن المرتهن عن هذا الحق على أنه يجوز، أن يحكم التنازل ضمناً بتخلي الدائن باختياره عن الشيء المرهون أو من موافقته على التصرف فيه دون تحفظ غير أنه إذا كان الشيء متقلاً بحق تقرر لمصلحة الغير، فإن تنازل الدائن لا ينفذ في حق هذا الغير إلا برضائه.
- إذا اجتمع حق الرهن الحيازي مع حق الملكية في يد شخص واحد.
- إذا هلك الشيء أو انقضى الحق المرهون".

<sup>3</sup> مريم جاب الله و عابدة سدايرية، مرجع سابق، ص 28.

<sup>4</sup> المرجع نفسه، ص 28.

فورا<sup>1</sup>، و هذا ما نصت عليه المادة 954 ق.م.ج المتعلقة بهلاك الشيء المرهون رهنا حيازيا من خلال احوالها إلى المادة 899 ق.م.ج و المتعلقة بهلاك الشيء المرهون رهنا رسميا<sup>2</sup>، التي نصت على: "إذا تسبب الراهن بخطئه في هلاك العقار المرهون أو تلفه كان للدائن المرتهن الخيار بين أن يطلب تأميناً كافياً أو أن يستوفي حقه فوراً".

و إذا نشأ الهلاك أو التلف عن سبب لا ينسب إلى الدائن و لم يقبل الدائن بقاء الدين بلا تأمين فللمدين الخيار بين أن يقدم تأميناً كافياً أو أن يوفي الدين فوراً قبل حلول الأجل<sup>3</sup>.  
ثانياً: انقضاء حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار بصفة مستقلة عن الالتزام الأصلي.

ينقضي هذا الامتياز بطريقة مستقلة عن الالتزام الأصلي، مع بقاء الدين قائماً في ذمة المدين<sup>4</sup>، و قد أحال المشرع في هذا الشأن إلى أحكام الرهن الرسمي، المنصوص عليها في المادة 988 ق.م.ج سالفه الذكر، و بالتالي تتمثل هذه الطرق في:

### 1- التنازل عن حق الامتياز الخاص الوارد على العقار:

ينقضي هذا الامتياز بصفة أصلية بنزول الدائن عنه صراحة أو ضمناً، و لكن يبقى الدين قائماً، و في هذه الحالة يتحمل الدائن الخطر الذي قد يتعرض له الدين، لأن هذا الأخير يصبح ديناً عادياً، و بالتالي لا يضمنه الامتياز<sup>5</sup>.

### 2- اتحاد الذمة:

اتحاد الذمة هو اجتماع ملكية العقار المثقل بالامتياز مع حق الامتياز الخاص الواقع على هذا العقار في شخص واحد، و يكون هذا الاتحاد في صورتين الأولى متمثلة في انتقال

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص.ص 25، 26.

<sup>2</sup> محمد طيب عمور، (المسؤولية على هلاك الرهن في الفقه الإسلامي في القانون المدني الجزائري)، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي، ع17، جانفي 2017، ص156.

<sup>3</sup> الأمر رقم 58/75 يتضمن ق.م.ج المعدل و المتمم، مرجع سابق.

<sup>4</sup> نور الدين ورخ، مرجع سابق، ص64.

<sup>5</sup> مريم جاب الله و عابدة سدايرية، مرجع سابق، ص25.

ملكية العقار المثقل بحق الامتياز إلى الدائن صاحب الدين الممتاز، و الصورة الثانية تتمثل في انتقال حق الامتياز إلى مالك العقار المثقل بالامتياز، إذ يمكن للدائن صاحب الامتياز أن يحول حقه في الامتياز إلى مالك العقار، و في كلتا الحالتين يترتب عن ذلك انقضاء الامتياز بصفة أصلية عن طريق اتحاد الذمة لكن دون انقضاء الدين<sup>1</sup>.

### 3- بيع العقار بالمزاد العلني:

اعتبر المشرع الجزائري البيع بالمزاد العلني وسيلة لانقضاء حق الامتياز الخاص الوارد على عقار استقلالا عن الدين المضمون، سواء حصل هذا البيع في مواجهة الحائز، أو في مواجهة مالك العقار<sup>2</sup>.

### 4- التطهير:

ينقضي حق الامتياز نهائيا، حتى لو زالت لأي سبب من الأسباب ملكية الحائز الذي طهر العقار<sup>3</sup>، و قد تمت الإشارة إلى هذا الحكم سابقا في ص20.

### 5- هلاك العقار المثقل بالامتياز:

إذا هلك العقار المثقل بالامتياز، فإن الامتياز ينقضي لزوال محله، ففي هذه الحالة ينقضي الامتياز بصفة أصلية مع بقاء الدين<sup>4</sup>، و يقصد بالهلاك هنا الهلاك الكلي للعقار المثقل بحق الامتياز، و ذلك لأن الامتياز غير قابل للتجزئة، و إذا كان الهلاك جزئيا فإن الجزء الباقي من العقار يبقى ضامنا لكل الدين، و قد يكون هذا الهلاك نتيجة خطأ من المدين، أو بخطأ لا دخل للمدين فيه، و هذا ما تم التطرق إليه سابقا.

<sup>1</sup> أمينة كوسام، مرجع سابق، ص.ص 151، 152.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص148.

<sup>3</sup> توفيق أرزقي و زاهية أقرور، مرجع سابق، ص82.

<sup>4</sup> أمينة كوسام، مرجع سابق، ص152.

## خلاصة الفصل الأول

تعد حقوق الامتياز من بين الوسائل التي قررها القانون لحماية حق الدائن من خطر المدين، بسبب عدم تسديده لديونه المقررة عليه، و قد عرفها المشرع الجزائري في القانون المدني في نص المادة 982، و من خلالها يستخلص جملة من الخصائص التي يتميز بها هذه الحقوق، متمثلة في أنها مقررة بمقتضى نص قانوني، و أنها حقوق عينية تبعية غير قابلة للتجزئة كما ترد على المنقول و العقار. و تختلف حقوق الامتياز عن باقي التأمينات العينية التبعية الأخرى في بعض النقاط، و تتشابه في البعض الأخر، و كما أنه حسب المادة أعلاه فإن صاحب الامتياز يحظى بميزتي التقدم و التتبع، و في الأخير فهذه الحقوق تنقضي بنفس الطرق التي ينقضي بها حق الرهن الرسمي و الحيازي فإما أن تنقضي بطريقة أصلية أو بطريقة تبعية.

الفصل الثاني:

الأحكام الخاصة لكل نوع من  
أنواع حقوق الامتياز

## الفصل الثاني: الأحكام الخاصة لكل نوع من أنواع حقوق الامتياز

طبقا للمادة 984 ق.م.ج و التي تنص على: " ترد حقوق الامتياز العامة على جميع أموال المدين من منقول و عقار. أما حقوق الامتياز الخاصة فتكون مقصورة على منقول أو عقار معين"، فإن المشرع الجزائري قام بتقسيم حقوق الامتياز من حيث محلها إلى قسمين رئيسيين، حيث تضمن القسم الأول حقوق الامتياز العامة، و حقوق الامتياز الخاصة على منقول و القسم الثاني تضمن حقوق الامتياز الخاصة على عقار، و ذلك في الفصل الثاني "أنواع الحقوق الممتازة" من الباب الرابع "حقوق الامتياز"، و تماشيا مع ما تم ذكره فقد تم الاعتماد على نفس الترتيب الذي اعتمده المشرع بحيث قسم هذا الفصل إلى: حقوق الامتياز العامة و حقوق الامتياز الخاصة الواردة على المنقول (المبحث الأول)، و حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار (المبحث الثاني).

## المبحث الأول: حقوق الامتياز العامة و حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على المنقول.

نص المشرع على هذين النوعين في المواد من 990 إلى 998 ضمن القسم الأول من الفصل الثاني، فحقوق الامتياز قد ترد على جميع أموال المدين من منقولها و عقارها، فتكون بذلك حقوق امتياز عامة (المطلب الأول)، و قد ترد على منقول بعينه، فتكون حقوق امتياز خاصة بالمنقول (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: حقوق الامتياز العامة.

لقد نص المشرع الجزائري على هذه حقوق في المادة 993 ق.م.ج و التي تنص على ما يلي:

"يكون للديون التالية امتياز على جميع أموال المدين من منقول و عقار:

- المبالغ المستحقة للخدم، و الكتبة، و العمال و كل أجير آخر، من أجرهم و رواتهم من أي نوع كان عن الاثني عشر (12) شهرا الأخيرة.
- المبالغ المستحقة عما تم توريده للمدين و لمن يعوله من مأك و ملابس في الستة (6) الأشهر الأخيرة.
- النفقة المستحقة في ذمة المدين لأقاربه عن الأشهر (6) الستة الأخيرة.

و تستوفي هذه المبالغ مباشرة بعد المصاريف القضائية و المبالغ المستحقة للخزينة العامة و مصاريف الحفظ و الترميم، أما فيما بينها فتستوفي بنسبة كل منها<sup>1</sup>.

باستقراء هذه المادة نلاحظ أن المشرع نص على أن كل من حقوق الأجراء، و الموردين و الحق في النفقة تدخل ضمن حقوق الامتياز العامة، و التي تشترك من حيث محلها، إذ يتحدد بكل أموال المدين من منقولات و عقارات مادية كانت أو معنوية<sup>2</sup>، مادامت هذه الأموال

<sup>1</sup> الأمر رقم 58/75 المتضمن ق.م.ج، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

<sup>2</sup> شأن حقوق التأليف و حقوق الاختراع.

قابلة للحجز<sup>1</sup>، كما تشترك هذه الحقوق من حيث مرتبتها، فهي تأتي بالمرتبة الرابعة، و إذا تراخمت فيما بينها فإنها تستوفي بنسبة كل منها<sup>2</sup>، هذا من جهة و من جهة أخرى فإن هذه الحقوق منحها المشرع حق التقدم دون حق التتبع<sup>3</sup>، و هذا يتناقض مع الأولوية التي منحها المشرع لهذا النوع من الامتيازات.

ضف إلى ذلك فإن هذه حقوق لا يجب فيها الشهر و لو كانت مترتبة على عقار، و هذا ما نصت عليه المادة 986 ف3 ق.م.ج<sup>4</sup>، و تجدر الإشارة إلى أن حقوق الامتياز العامة، إذا وردت على عقار تكون أسبق في المرتبة من أي حق امتياز عقاري آخر، أو أي حق رهن رسمي مهما كان تاريخ قيده، و لكن فيما يخص الامتياز الضامن للمبالغ المستحقة للخزانة العامة، فيما إذا استحققت هذه المبالغ بمناسبة عقار كضريبة المباني، أو ضريبة الأراضي الزراعية، فالمشرع قدمها على حقوق الامتياز العامة<sup>5</sup>.

و رغم أن هذه الحقوق تشترك في بعض النقاط، إلا أن هناك فوارق تفصل بينها من حيث الشروط و الأحكام، و من أجل التفصيل فيها تم تقسيم هذا المطلب إلى: امتياز المبالغ المستحقة للأجراء (الفرع الأول)، و امتياز المبالغ المستحقة على ما تم توريده للمدين و لمن يعوله (الفرع الثاني) و امتياز النفقة المستحقة لأقارب المدين (الفرع الثالث).

<sup>1</sup> محمد همام محمود زهران، مرجع سابق، ص 661.

<sup>2</sup> علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص.ص339،340.

<sup>3</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 306.

<sup>4</sup> تنص المادة 986 ف3 ق.م.ج على: "غير أن حقوق الامتياز العامة و لو كانت مترتبة على عقار لا يجب فيها الإشهار و لا حق التتبع. و لا حاجة للإشهار أيضا في حقوق الامتياز العقارية الضامنة...".

<sup>5</sup> محمد همام محمود زهران، مرجع سابق، ص658.

## الفرع الأول: امتياز المبالغ المستحقة للأجراء.

نص المشرع الجزائري على هذا الامتياز في المادة 993 ف1 ق.م.ج سالفه الذكر، بحيث أن المستفيدين من هذا الامتياز هم الأجراء<sup>1</sup>، الذين يقدمون جهدهم و عملهم من أجل أجر محدد، و تربطهم برب العمل علاقة تبعية، و يشترط للتمتع بهذا الامتياز ما يلي:

\_ يشترط في الدائن أن يكون أجيروا، فلا يشمل هذا الامتياز الأجير الذي لا تربطه بصاحب العمل رابطة التبعية كالشريك أو المقاول<sup>2</sup>.

\_ يقتصر الامتياز على ضمان ما يستحقه الأجير مقابل عمله من أجر، لكن كل ما هو ليس بأجر فلا يضمنه الامتياز، كالمبالغ التي دفعها العامل لإنجاز مصلحة لصاحب العمل، و ما يجب الإشارة إليه أن هذا الامتياز لا يشمل إلا المبالغ للأجير عن الاثني عشر شهرا الأخيرة<sup>3</sup> أما ما زاد عن هذه المدة يكون عبارة عن دين عادي لا يضمنه الامتياز<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> و نرى أن هذا الامتياز يستفيد منه أيضا الأشخاص الخاضعين لقانون العمل طبقا لما نصت عليه المادة 89 من القانون 11/90 المؤرخ في 21 أبريل 1990 و المتعلق بعلاقات العمل المعدل و المتمم و الملاحظ أن نص ق.م.ج أوسع نطاقا من حيث الأشخاص مقارنة مع المادة 04 من قانون 11/90 كون أن هذه المادة استبعدت بعض الفئات بحيث لا يستفيدون من الامتياز .

<sup>2</sup> محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، مرجع سابق، ص 504.

<sup>3</sup> و الجدير بالذكر أن قانون 11/90 أوسع نطاقا من حيث المدة فهو يقرر الامتياز دون تحديد المدة عكس فيما هو وارد في ق.م.ج لكن ما يجب الإشارة إليه بالنسبة لمرتبة هذا الامتياز فإن الأمر يثير إشكال كون أن ق.م.ج يضعه في المرتبة الرابعة بينما في المادة 89 من قانون 11/90 تضع هذا الامتياز في المرتبة الأولى قبل كل الديون الأخرى بما فيها الخزينة العامة و تنص هذه المادة على ما يلي: "تمنح الأفضلية لدفع الأجور و تسبقها على جميع الديون الأخرى بما فيها ديون الخزينة...". و بما أن الخاص يقيد العام و بما أن قانون 11/90 الأحدث فهو الذي يطبق و تستبعد بذلك أحكام المادة 993 ق.م.ج و عليه إذا تراحت حقوق الأجراء و الخزينة العامة فإن حقوق الأجراء تأتي في المرتبة الأولى و هذا ما قضت به المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 14/11/1981، ملف رقم 21276 المنشور في المجلة القضائية لسنة 1989، ع1، الصفحة 215.

<sup>4</sup> مريم جاب الله و عابدة سدايرية، مرجع سابق، ص 35.

### الفرع الثاني: امتياز المبالغ المستحقة عما تم توريده.

نص المشرع على هذا الامتياز في المادة 993 ف2 ق.م.ج سالفه الذكر، و قد اقتصر هذا الامتياز على ضمان المبالغ المستحقة عما تم توريده للمدين، أو من يعوله من مآكل وملبس<sup>1</sup>، و من أجل ثبوت هذا الامتياز يجب توافر الشروط التالية:

\_ يجب أن تكون المبالغ مستحقة عما تم توريده من مآكل و ملابس، و لا يدخل في إطار ذلك كل الحاجيات الأخرى و لو كانت ضرورية كالأدوية و مواد التدفئة<sup>2</sup>. إذ لا يجوز توسيع نطاق الدين المضمون بالامتياز ليشمل كل ما دفع مقابلًا لتوريده، ما هو ضرورة من ضروريات الحياة ذلك أن الحق لا يكون إلا بنص قانوني، و الجدير بالذكر أن دين توريد المآكل و الملابس ورد مطلقًا من الوصف<sup>3</sup>، و ما يعاب على هذا النص أنه ذكر المآكل و الملابس فقط فيكون المشرع قد قيد واسعًا ذلك أن ما يمكن توريده لحاجات الشخص، و لمن يعوله أوسع من المآكل، و الملابس فالأدوية أمر أكثر ضرورة من الملابس على الأقل.

\_ يقتصر الامتياز على المبالغ المستحقة في حدود الستة أشهر الأخيرة فقط، أي السابقة على التنفيذ على أموال المدين في حالة الوفاة أو الإعسار أو الإفلاس، أما ما يزيد عن تلك المدة فلا تكون مبالغ ممتازة<sup>4</sup>.

\_ يجب أن يكون الغرض من التوريد الاستهلاك و ليس الاتجار<sup>5</sup>.

\_ يجب أن يكون الغرض من التوريد الاستعمال الشخصي للمدين، و كل من يعولهم قانونًا أو اتفاقًا<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> محمد همام محمود زهران، مرجع سابق، ص 664.

<sup>2</sup> محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، مرجع سابق، ص 505.

<sup>3</sup> محمد همام محمود زهران، مرجع سابق، ص.ص 664،665.

<sup>4</sup> المرجع نفسه، ص 506.

<sup>5</sup> مريم جاب الله و عايدة سدايرية، مرجع سابق، ص 37.

<sup>6</sup> محمد همام محمود زهران، مرجع سابق، ص 665.

### الفرع الثالث: امتياز النفقة المستحقة.

نص المشرع الجزائري على امتياز النفقة المستحقة للأقارب في 993 ف3 ق.م.ج السالفة الذكر، فهذا الامتياز من الامتيازات التي وضعت للكثير من الاعتبارات الإنسانية التي راعت الطرف الضعيف في النفقة، التي تجب على المدين نفقاتهم عليه<sup>1</sup>، و الجدير بالذكر أنه من أجل ثبوت هذا الامتياز، يجب أن تكون النفقة مقررة لما هو مستحق عن الستة أشهر الأخيرة<sup>2</sup>؛ أي سابقة مباشرة على الوفاة، أو الإعسار، أو الإفلاس، أو الحجز، أو البيع<sup>3</sup>، فإذا زادت النفقة عن ذلك كان الامتياز قاصرا على هذه المدة، و ما يزيد عن ذلك يعتبر دينا عاديا كما يجب أن تكون النفقة مستحقة في ذمة المدين<sup>4</sup>.

و عليه فإن هذا الامتياز يشمل أقارب المدين، أي كانت درجة قرابتهم و يدخل في مفهوم النفقة ما كان مستحقا منها قانونا أو اتفاقا من الأصول أو الفروع و بما أن الزوجة لا تدخل في مفهوم الأقارب بالمعنى الدقيق<sup>5</sup>، فقد اجتمع الفقه على أخذ لفظ الأقارب بمعناه العام، و الواسع لتدخل الزوجة ضمن الأقارب<sup>6</sup>، لأن علاقة الزوجية نوع من القرابة التي تشمل أيضا قرابة النسب و المصاهرة<sup>7</sup>، و عليه فالنفقة تجب على المدين قانونيا تجاه زوجته، و أبناءه، و أبويه و سائر أقربائه المكلف بالنفقة عليهم<sup>8</sup>.

<sup>1</sup> محمد صيري السعدي، مرجع سابق، ص 325.

<sup>2</sup> عمار بوقريفة، مرجع سابق، ص 56.

<sup>3</sup> أحمد عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 962.

<sup>4</sup> المرجع نفسه، ص نفسها.

<sup>5</sup> محمد همام محمود زهران، مرجع سابق، ص 666.

<sup>6</sup> محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام، مرجع سابق، ص 506.

<sup>7</sup> مريم جاب الله و عابدة سدايرية، مرجع سابق، ص 38.

<sup>8</sup> محمد صيري السعدي، مرجع سابق، ص 325.

## المطلب الثاني: حقوق الامتياز الخاصة الواردة على منقول.

و هي عبارة عن تأمين عيني على منقول<sup>1</sup> معين أو منقولات معينة للمدين، إذ تخول للدائن ميزتي التقدم و التتبع، إلا أن ميزة التتبع قد تصطدم بقاعدة الحيابة في المنقول سند الملكية، في هذه الحالة لا يمكن للدائن أن يحتج بحق الامتياز على حائز المنقول حسن النية<sup>2</sup>، و ذلك طبقا لما نصت عليه المادة 985 ق.م.ج، و بناءا على ذلك فقد حمى القانون صاحب هذا الحق إذ يجوز له أن يطلب من القضاء وضع المنقول تحت الحراسة، إذا خشي تبيد المنقول أو تصرف فيه<sup>3</sup>، و هذا الأمر تم التفصيل فيه سابقا، إذ يكفي الإحالة إلى "آثار حقوق الامتياز" في الفصل الأول و بالضبط حق التتبع.

و هذه الحقوق لا تتطلب كقاعدة عامة الشهر لنفاذها، لأنه لا حاجة لشهر المنقولات كأصل عام، و قد أورد المشرع الجزائري هذه الحقوق مرتبة فيما بينها بحسب درجة امتيازها، فالبعض منها متقدم على حقوق الامتياز العامة (الفرع الأول)، و البعض الآخر يتأخر على الامتيازات العامة (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الحقوق المتقدمة على الامتيازات العامة.

نص المشرع في المواد من 990 إلى 992 ق.م.ج على ثلاثة امتيازات تأتي متقدمة على حقوق الامتياز العامة، و هي: المصروفات القضائية (أولا)، و المبالغ المستحقة للخزينة العامة (ثانيا)، و المبالغ التي صرفت في حفظ المنقول و ترميمه (ثالثا).

#### أولا: امتياز المصروفات القضائية.

تنص المادة 990 ق.م.ج على: "المصاريف القضائية التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدين و بيعها، لها امتياز على ثمن هذه الأموال.

<sup>1</sup> المنقول هو كل شيء غير مستقر بحيزه و غير ثابت و يمكن نقله إلى أي مكان بدون تلف.

<sup>2</sup> محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، مرجع سابق، ص 487.

<sup>3</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 307.

و تستوفي هذه المصاريف قبل أي حق آخر و لو كان ممتازا أو مضمونا برهان رسمي بما في ذلك حقوق الدائنين الذي أنفقت المصاريف في مصلحتهم. و تتقدم المصاريف التي أنفقت في بيع الأموال على تلك التي أنفقت في إجراءات التوزيع". من خلال استقراء نص هذه المادة فمن أجل ثبوت هذا الامتياز لابد من توافر ثلاثة شروط و هي:

\_ يجب أن تكون هذه المصروفات القضائية أنفقت في التحفظ على أموال المدين، أو بيعها أو توزيع ثمنها وفقا للقانون<sup>1</sup>، و يدخل ضمن هذه المصروفات كل من نفقات الحجز التحفظية و الحجز التنفيذية، و إجراءات نزع الملكية، و نفقات الدعوى غير مباشرة و الدعوى البوليسية<sup>2</sup>.

\_ يجب أن تكون المصروفات قد أنفقت لمصلحة الدائنين، الذين يحتج عليهم بهذا الامتياز<sup>3</sup> و يترتب على هذا أن المصروفات التي ينفقها أحد الدائنين لمصلحته الشخصية، كنفقات الدعوى التي يطالب فيها بحقه قبل المدين لا تكون ممتازة<sup>4</sup>.

\_ يجب أن تكون المصروفات قد أنفقت في إجراءات تمت تحت إشراف القضاء، أو على يد أعوان القضاء كالمحضرين، و كتاب الجلسات، و الحراس القضائيين؛ أي تلك التي تم صرفها في الإجراءات اللازمة لحفضها قانونا<sup>5</sup>.

و عليه فمحل الامتياز هو الثمن الذي رسا به المزاد عند بيع أموال المدين؛ أي أن الامتياز يرد على ثمن الأموال التي أنفقت هذه المصاريف في حفظها و بيعها، سواء نتج من بيع منقول أو عقار أو مجموع أموال المدين من منقولات و عقارات<sup>6</sup>، و هذا الامتياز يحتل المرتبة الأولى، إذ أن هذه المصروفات تستوفي قبل أي حق آخر، و لو كان هذا الأخير ممتازا

<sup>1</sup> سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني في الحقوق العينية التبعية، د.ط، المنشورات الحقوقية، الإسكندرية، د.س.ن، ص531.

<sup>2</sup> أحمد عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص.ص945،946.

<sup>3</sup> محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، مرجع سابق، ص 495.

<sup>4</sup> سمير عبد السيد تناغو، التأمينات العينية، مرجع سابق، ص305.

<sup>5</sup> محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، مرجع سابق، ص 495.

<sup>6</sup> المرجع نفسه، ص496.

أو مضمونا برهن أو حق اختصاص<sup>1</sup>، و إذا كنا بصدد تزامم لحقوق من نفس الفئة، فإن مصاريف حفظ و بيع أموال المدين تتقدم على المصاريف التي أنفقت في إجراءات التوزيع<sup>2</sup>.

ثانيا: امتياز المبالغ المستحقة للخرينة العامة.

تنص المادة 991 ق.م.ج على: "المبالغ المستحقة للخرينة العامة من ضرائب و رسوم و حقوق أخرى من أي نوع كان، لها امتياز ضمن الشروط المقررة في القوانين و المراسيم الواردة في هذا الشأن.

و تستوفي هذه المبالغ من ثمن الأموال المثقلة بهذا الامتياز في أي يد كانت و قبل أي حق آخر، و لو كان ممتازا أو مضمونا برهن رسمي، ماعدا المصاريف القضائية"

فمن خلال نص المادة فهذا الامتياز يكون ضامنا لكل المبالغ المسحقة للخرينة العامة، سواء استحققت هذه المبالغ للخرينة عن ضرائب، أو عن رسوم، أو عن غير ذلك<sup>3</sup>، من الحقوق و هذه المبالغ لا تكون ممتازة إلا إذا نصت القوانين على امتيازها<sup>4</sup>. و هذه الأخيرة قد تجعل محل الامتياز عاما؛ أي يرد على كل أموال المدين، و قد يكون خاصا يقع على مال معين بالذات من أموال المدين، هذا المال يمكن أن يكون منقولا، و يمكن أن يكون عقارا<sup>5</sup>. و ما يجب الإشارة إليه أن المال محل الامتياز يمكن أن يشمل المنقول و العقار في نفس الوقت كما هو الحال بالنسبة لضريبة المباني، حيث تقع على أجرة هذه المباني و إيرادها و على المباني نفسها إذا لم يكف الإيراد و الأجرة<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 316.

<sup>2</sup> مريم جاب الله و عايدة سدايرية، مرجع سابق، ص 40.

<sup>3</sup> مريم تومي، (أثر تزامم حقوق الامتياز في تحديد مراتبها في القانون المدني الجزائري)، مجلة العلوم القانونية و السياسية، جامعة خنشلة، ع2، المجلد12، 2021/09/28، ص676.

<sup>4</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص.ص317،318.

<sup>5</sup> مريم تومي، (أثر حقوق الامتياز في تحديد مراتبها في القانون المدني الجزائري)، مرجع سابق، ص 676.

<sup>6</sup> محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، مرجع سابق، ص 498.

و يأتي هذا الامتياز في المرتبة الثانية بعد امتياز المصرفيات القضائية مباشرة، و هو يتقدم على جميع الحقوق الأخرى، و لو كانت ممتازة أو مضمونة برهن<sup>1</sup>، و هذا ما قضت به المحكمة العليا في قرارها الصادر في 2002/07/24 ملف رقم 257484 الغرفة المدنية<sup>2</sup>.

### ثالثاً: امتياز مصرفيات حفظ و ترميم المنقول.

ورد هذا الامتياز في المادة 992 ق.م.ج التي تنص على: "المبالغ التي صرفت في حفظ المنقول و فيما يلزم له من ترميم يكون لها امتياز عليه كله.

و تستوفي هذه المبالغ من ثمن المنقول المثقل بحق الامتياز بعد المصاريف القضائية و المبالغ المستحقة للخزينة العامة مباشرة، أما فيما بينهما فتقدم بعضه على بعض بحسب الترتيب العكسي لتواريخ صرفها". نلاحظ من خلال المادة أن هذا الامتياز يشمل ما تم صرفه من مبالغ لحفظ و ترميم المنقول، و هو أمر يخضع للسلطة التقديرية للقاضي، و المعيار في ذلك أن تكون هذه المصرفيات لازمة لمنع ضياعه، أو لوقايته من التلف أو الهلاك<sup>3</sup>، كمثال أجرة الميكانيكي الذي يصلح السيارة، و لا يدخل ضمن هذه المصرفيات كل من مبالغ التأمين و الرسوم الجمركية<sup>4</sup>، و أيضاً المصرفيات النافعة كقيام شخص بعمل كساء لمقاعد السيارة لتزداد راحة الركاب<sup>5</sup>، و يقع الامتياز على المنقول سواء كان مادياً أو معنوياً<sup>6</sup>، و يشترط لبقائه أن يظل المنقول محتفظاً بذاتيته، فإذا تغير المنقول تغيراً مادياً، بحيث أضع معالمه الأصلية أو اندمج في عقار فصار عقاراً بطبيعته، فإن الامتياز يزول، لكن إذا تغيرت حالة المنقول و لم يفقد ذاتيته، أو أصبح عقاراً بالتخصيص لا يزول الامتياز<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، مرجع سابق، ص 498.

<sup>2</sup> المجلة القضائية لسنة 2003، ع2، ص91.

<sup>3</sup> محمد همام محمود زهران، مرجع سابق، ص668.

<sup>4</sup> أحمد عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص.ص953،954.

<sup>5</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص.ص319،320.

<sup>6</sup> المرجع نفسه، ص.ص320،321.

<sup>7</sup> سليمان مرقس، مرجع سابق، ص547.

هذا الامتياز يأتي في المرتبة الثالثة، أما في حالة تعدد المبالغ التي صرفت في هذا الغرض، فلا يكون لها نفس المرتبة بل يتقدم بعضها على بعض بحسب الترتيب العكسي لتواريخ صرفها، و العلة في ذلك أنه لولا المبالغ التي أنفقت أخيرا لهلك المنقول، أو تلف أو نقصت قيمته، و لما استطاع الدائن الذي أنفق مبلغا قبل ذلك أن يستوفيه من ثمنه<sup>1</sup>.

و ما يجب الإشارة إليه أنه إذا كان المنقول في حيازة الدائن، و أنفق عليه مصروفات حفظ أو ترميم يكون له الحق في حبسه إلى حين استيفاء المبالغ المستحقة له عن الحفظ و الترميم، و ذلك طبقا للمادة 200 ق.م.ج<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: الحقوق المتأخرة عن الامتيازات العامة.

نص المشرع في المواد من 994 إلى 998 ق.م.ج على ثلاثة امتيازات تأتي بعد حقوق الامتياز العامة، و هي: امتياز مصروفات الزراعة و المبالغ المستحقة في مقابل الآلات الزراعية(أولا)، و المبالغ المستحقة لمؤجر العقار و صاحب الفندق(ثانيا)، و المبالغ المستحقة لبائع المنقول و الشريك المتقاسم في المنقول(ثالثا).

أولا: امتياز مصروفات الزراعة و المبالغ المستحقة في مقابل الآلات الزراعية.

نصت المادة 994 ق.م.ج على: "المبالغ المترتبة على البذر و السماد و غيره من مواد التخصيب و المواد المقاومة للحشرات، و المبالغ المترتبة على أعمال الزراعة و الحصاد، يكون لها امتياز على المحصول الذي صرفت في إنتاجه و تكون لها جميعا مرتبة واحدة.

و تستوفي هذه المبالغ من ثمن المحصول مباشرة بعد الحقوق المتقدمة الذكر.

<sup>1</sup> نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص262.

<sup>2</sup> تنص المادة 200 ق.م.ج على أنه: "لكل من التزم بأداء شيء أن يتمتع عن الوفاء به ما دام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام ترتب عليه سببية و ارتبط بالتزام المدين أو ما دام الدائن لم يتم بتقديم تأمين كاف للوفاء بالتزامه هذا.

و يكون ذلك بوجه خاص لحائز الشيء أو محرزه، إذا هو أنفق عليه مصروفات ضرورية أو نافعة فإن له أن يتمتع عن رد هذا الشيء حتى يستوفي ما هو مستحق له، إلا أن يكون الالتزام بالرد ناشئا عن عمل غير مشروع".

و كذلك يكون للمبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة حق امتياز في نفس المرتبة على هذه الآلات<sup>1</sup>. و من خلال نص المادة نستنتج أن هذا الامتياز يضمن حقين، الأول متعلق بكل ما تم إنفاقه في أعمال الزراعة، و الحصاد، و الثاني متعلق بالمبالغ المستحقة عن توريد آلات الزراعة<sup>2</sup>.

فبالنسبة للحق الأول يشمل المصروفات التي تم إنفاقها في إعداد الأرض للزراعة، و الحرث، و البذور، و السماد، و المبيدات الحشرية، و أجور العمال، و أجرة المواشي<sup>3</sup>، فالامتياز إذا يرد على المحصول الذي صرفت تلك المبالغ في إنتاجه، بغض النظر عن المدة المستغرقة في ذلك، و يرد الامتياز على المحصول بمجرد جنيته، و ليس قبل ذلك<sup>4</sup> أما بالنسبة للمبالغ المستحقة عن مصروفات توريد الآلات الزراعية، فيضمنها ثمن آلات الزراعة، و يضمن كذلك مصروفات إصلاحها، و تحسينها حيث أن آلات الزراعة تشمل كل الآلات التي تستعمل في حرث الأرض، و تحضيرها، و ريها، و جني المحصول، و حفظ الثمار<sup>5</sup>، و عليه فالامتياز يقع على الآلة الزراعية لا على المحصول<sup>6</sup>.

و ما يجب الإشارة إليه أن الامتياز يظل قائما، حتى و لو انتقلت ملكية المحصولات أو الآلات الزراعية إلى الغير، ما لم تعطله قاعدة الحيابة في المنقول بحسن نية سند الحائز<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> الأمر رقم 58/75 المتضمن ق.م.ج، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

<sup>2</sup> فاطمة الزهرة كودري، أهمية تحديد حقوق الامتياز كضمان، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2020/10/18، ص43.

<sup>3</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 327.

<sup>4</sup> مريم جاب الله و عايدة سدايرية، مرجع سابق، ص45.

<sup>5</sup> أحمد عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص968.

<sup>6</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص330.

<sup>7</sup> المرجع نفسه، ص331. مريم جاب الله و عايدة سدايرية، مرجع سابق، ص45.

و يحظى هذان الامتيازان بالمرتبة الخامسة بعد الامتيازات سالفه الذكر<sup>1</sup>، إلا أنه في حالة تزامن عدة دائنين بمصروفات الزراعة، تكون لها جميعا مرتبة واحدة، و يقومون باستقاء حقوقهم بنسبة قيمة كل منها، و ذلك من ثمن المحصول محل الامتياز<sup>2</sup>، أما بالنسبة للآلات الزراعية في حالة تعددها، فإنها تكون على قدم المساواة، بحيث تخصم من ثمن الآلة بنسبة دين كل منها<sup>3</sup>.

### ثانيا: امتياز المبالغ المستحقة لمؤجر العقار و صاحب الفندق.

يجمع بين هذين الامتيازين أن صاحب كل منهما ليس مجرد دائن بحق ممتاز و لكنه حائز في نفس الوقت، كما أن لكل منهما نفس المرتبة<sup>4</sup>، و سنتناول هذين الامتيازين كل على حدى:

#### 1- امتياز المبالغ المستحقة لمؤجر العقار.

نصت عليه المادة 995 ق.م.ج على: "يكون لأجرة المباني، و الأراضي الزراعية لسنتين أو لكامل مدة الإيجار إن قلت عن ذلك، و كل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار امتياز على ما يكون موجودا بالعين المؤجرة و مملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز و من محصول زراعي...".

من خلال نص هذه المادة فإن الامتياز يثبت للمؤجر، بعقد إيجار صحيح. و لا يشترط في احتجاج المؤجر بامتيازه على دائني المستأجر أن يكون الإيجار ثابت التاريخ<sup>5</sup>، إلا أنه يشترط أن تكون له سلطة إبرام عقد الإيجار<sup>6</sup>، كما يشترط أن يكون المال المؤجر عقارا

<sup>1</sup> محمد همام محمود زهران، مرجع سابق، ص 674 .

<sup>2</sup> محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، مرجع سابق، ص 510.

<sup>3</sup> نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 265.

<sup>4</sup> سمير عبد السيد تناغو، التأمينات العينية، مرجع سابق، ص 325.

<sup>5</sup> أحمد عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص.ص 974، 975.

<sup>6</sup> سواء كان المالك نفسه أو صاحب حق انتفاع أو دائنا مرتهنا حيازيا أو مستأجرا أصليا له حق التأجير من الباطن.

و طبقاً لنص المادة أعلاه، فقد حددت طبيعة العقار المؤجر إذ يجب أن يكون عقارات مبنية و أراضي زراعية<sup>1</sup>، و يضمن الإيجار كذلك المساكن المفروشة بالقدر الذي يقابل أجره المبنى فقط، دون زيادة في الأجرة نتيجة لوجود الأثاث في المسكن<sup>2</sup>، و ما يقابل أجره الفرش يكون ديناً عادياً<sup>3</sup>.

أما فيما يتعلق بالأجرة المضمونة بحق الامتياز، هي أجرة سنتين فقط أو لمدة أقل عن ذلك، أما إذا زادت تعتبر ديناً عادياً<sup>4</sup>، و لا يقتصر الأمر عن الأجرة كحق ممتاز بل يمتد الامتياز لكل حق آخر للمؤجر نشأ عن عقد الإيجار، و مثال ذلك التعويضات المستحقة عن تلف العين المؤجرة، أو المستحقة لاستعمال العين المؤجرة لغير ما أعدت له، أو إحداث تغيير بها أضر بالمؤجر... الخ<sup>5</sup>.

يرد امتياز مؤجر العقار على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة، من منقول قابل للحجز و من محصول زراعي، و يشترط في الأشياء محل الامتياز جملة من الشروط إذ يجب أن تكون هذه المنقولات موجودة بالعين المؤجرة، سواء وضعت فيها عند بدء الإيجار أو أثناء سريانها<sup>6</sup>، و يخرج عن هذه المنقولات تلك التي لا تدخل في تجهيز العين المؤجرة كالحلي و المجوهرات<sup>7</sup>. كما يجب أن تكون المنقولات مملوكة للمستأجر كقاعدة عامة، إلا أنه يمكن الخروج على هذه الأخيرة، و هذا ما نصت عليه المادة 995 ف2 ق.م.ج<sup>8</sup>، بحيث يثبت

<sup>1</sup> محمد همام محمود زهران، مرجع سابق، ص 677.

<sup>2</sup> محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، مرجع سابق، ص 512.

<sup>3</sup> أحمد عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 975.

<sup>4</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 331.

<sup>5</sup> مريم جاب الله و عايدة سدايرية، مرجع سابق، ص 47.

<sup>6</sup> محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص.ص 512، 513.

<sup>7</sup> مريم جاب الله و عايدة سدايرية، مرجع سابق، ص 48.

<sup>8</sup> تنص المادة 995 ف2 ق.م.ج على أنه: "...يثبت هذا الامتياز و لو كانت المنقولات مملوكة لزوجته المستأجر أو كانت

مملوكة للغير و لم يثبت المؤجر إن كان يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها، و ذلك دون إخلال

بالأحكام المتعلقة بالمنقولات المسروقة أو الضائعة...".

الامتياز و لو كانت المنقولات مملوكة لزوجـة المستأجر<sup>1</sup>، و يثبت الامتياز كذلك للمؤجر على المنقولات المملوكة للغير التي يضعها المستأجر في العين المؤجرة، شريطة أن يكون المؤجر حسن النية، ففي هذه الحالة يثبت له عليها حق الامتياز بشرط ألا تكون مسروقة، أو ضائعة و إلا ثبت للمالك الحقيقي الحق في استردادها خلال ثلاث سنوات من وقت السرقة أو الضياع<sup>2</sup>، و هذا ما نصت عليه المادة 836 ق.م.ج<sup>3</sup>.

طبقا لما نصت عليه المادة 995 ف4 ق.م.ج على: " و تستوفى هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال الواقعة عليها الامتياز بعد الحقوق المتقدمة الذكر إلا ما كان من هذه الحقوق غير نافذ في المؤجر باعتباره حائزا حسن النية". يأتي هذا الامتياز في المرتبة السادسة بعد حقوق الامتياز الأخرى السابق دراستها، و ما يجب الإشارة إليه أن المؤجر لا يتمتع بالامتياز فحسب، بل يتمتع بالحيازة أيضا، الأمر الذي يتيح له التقدم بحقه على جميع الامتيازات الأخرى السابقة و ذلك متى كان حسن النية<sup>4</sup>.

و حماية للمؤجر من الضرر الذي قد يصيبه نتيجة نقل المستأجر للمنقولات و المحصولات الموجودة في العين، فقد قرر القانون وسائل خاصة تحقق زيادة ضمان للمؤجر في الانتفاع بامتياز، فقد منحه حق حبس منقولات و المحصولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة التي يتقلها حق الامتياز<sup>5</sup>، و كذا له الحق في توقيع الحجز التحفظي على المنقولات حتى يمنع المستأجر من إخراجها<sup>6</sup>، كما أعطاه حق تتبع المنقولات و ذلك في حالة خروجها بغير علمه حتى و لو كانت في يد الغير حسن النية، ذلك خلال ثلاث سنوات من يوم

<sup>1</sup> سمير عبد السيد تتاغو، التأمينات العينية، مرجع سابق، ص334. أحمد عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 980.

<sup>2</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص.ص335،336.

<sup>3</sup> تنص المادة 836 ق.م.ج على أنه: "يجوز للمالك المنقول أو السند لحامله إذا فقده أو سرق منه أن يسترده ممن يكون حائزا له بحسن النية و ذلك في أجل ثلاث سنوات من وقت الضياع أو السرقة...".

<sup>4</sup> سمير عبد السيد تتاغو، التأمينات العينية، مرجع سابق، ص336.

<sup>5</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص338

<sup>6</sup> محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، مرجع سابق، ص 517.

نقل المنقولات خارج العين المؤجرة، إذا وقع عليها المؤجر حجزا استحقاقيا، لكن إذا بيعت المنقولات إلى مشتري حسن النية، فإنه لا يكون للمؤجر حتى ولو وقع حجز استحقاقى في الميعاد القانوني، أن يباشر امتيازه عليها إلا إذا رد الثمن لمن اشتراها<sup>1</sup>، و هذا ما نصت عليه المادة 995 ف5 سالفه الذكر.

## 2\_ امتياز صاحب الفندق.

نصت المادة 996 ق.م.ج على: "المبالغ المستحقة لصاحب الفندق في ذمة النزيل عن أجره الإقامة و المؤونة و كل ما صرف لحسابه، و يكون لها امتياز على الأمتعة التي أحضرها النزيل إلى الفندق أو ملحقاته.

و يقع الامتياز على الأمتعة و لو كانت غير مملوكة للنزيل إلا إذا أثبت أن صاحب الفندق كان يعلم وقت إدخالها عنده بحق الغير عليها بشرط ألا تكون تلك الأمتعة مسروقة أو ضائعة، و لصاحب الفندق أن يعارض في نقل الأمتعة من فندقه ما دام لم يستوف حقه كاملا فإذا نقلت الأمتعة رغم معارضته أو دون علمه، فإن حق الامتياز يبقى قائما عليها دون إخلال بالحقوق التي كسبها الغير بحسن النية.

و لامتياز صاحب الفندق نفس المرتبة التي تكون لامتياز المؤجر، فإذا تزامم الحقان قدم من سبق في التاريخ، ما لم يكن غير نافذ بالنسبة للآخر".

من خلال استقراء نص المادة أعلاه، فإن هذا الامتياز يشمل ما يستحق لصاحب الفندق من أجره مقابل المأوى، الطعام، و الشراب و أي خدمة أخرى تقدم للنزيل، و لتوابعه الذين يحضرون معه و الحيوانات التي يحضرها<sup>2</sup>.

إذ يقع الامتياز على الأمتعة التي يحضرها النزيل إلى الفندق، سواء تم إحضار هذه الأمتعة عند بدء الإقامة أو أثناءها، و سواء كانت هذه الأخيرة خاصة بالنزيل أو بأفراد

<sup>1</sup> نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص.ص.266،267.

<sup>2</sup> أحمد عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 988.

أسرته، أو تابعيه النازلين معه بالفندق، كالحقائب، و الملابس، و النقود، و السيارة، فهذا الامتياز يشمل كل المنقولات المادية دون المنقولات المعنوية كالسندات، و الأسهم، و الديون و غيرها<sup>1</sup>، أما إذا كانت هذه المنقولات مسروقة فهنا لا امتياز عليها و يجوز لصاحبها أن يستردها خلال ثلاث سنوات من تاريخ السرقة أو الضياع<sup>2</sup>، و لصاحب الفندق أن يحبس أمتعة النزيل حتى يستوفي حقه كما له أن يعترض على إخراجها من الفندق، فإذا خرجت دون علمه أو رغم معارضته فإن حقه في الامتياز يبقى قائماً، و يجوز له أن يتبعها إذا كان الحائز سيئ النية، أما إذا كان هذا الأخير حسن النية، فلا يستطيع الدائن أن يحتج عليه نظراً لأن صاحب الفندق لا يملك توقيع الحجز الاستحقاقى على أمتعة النزيل كما هو مخول لمؤجر العقار<sup>3</sup>.

و يحظى هذا الامتياز بنفس المرتبة المقررة لامتياز المؤجر، أما في حالة إذا تزامن صاحب الفندق مع المؤجر، فإن صاحب الامتياز السابق نشوؤه هو الذي يتقدم إلا إذا كان هذا الامتياز غير نافذ في مواجهة ذي الامتياز المتأخر في تاريخ نشوئه<sup>4</sup>.

### ثالثاً: امتياز بائع المنقول و الشريك المتقاسم في المنقول.

نص المشرع على هذين الامتيازين في آخر النصوص المتعلقة بحقوق الامتياز على منقول، و منحهما آخر مرتبة، و سيتم تناول كل من هذين الامتيازين على حدى:

#### 1\_ امتياز بائع المنقول.

نصت عليه المادة 997 ق.م.ج على: "ما يستحق لبائع المنقول من الثمن و ملحقاته، يكون له امتياز على الشيء المبيع، و يبقى الامتياز قائماً ما دام المبيع محتفظاً

<sup>1</sup> محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، مرجع سابق، ص520.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، صفحة نفسها.

<sup>3</sup> سمير عبد السيد تتاغو، التأمينات العينية، مرجع سابق، ص.ص 341،342.

<sup>4</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص.ص334،344.

بذاتيته و هذا دون إخلال بالحقوق التي كسبها الغير بحسن نية، مع مراعاة الأحكام الخاصة بالمسائل التجارية.

و يكون هذا الامتياز تاليا في المرتبة لما تقدم ذكره من حقوق الامتياز الواقعة على منقول، إلا أنه يسري في حق المؤجر و صاحب الفندق إذا ثبت أنهما كانا يعلمان به وقت وضع المبيع في العين المؤجرة أو الفندق".

من خلال نص المادة أعلاه، فهذا الامتياز يثبت لما يستحق لبائع المنقول من الثمن و ملحقاته من فوائد و مصروفات<sup>1</sup>. و يرد هذا الامتياز على المنقول ذاته بشرط أن يحتفظ بذاتيته فإذا فقد ذاتيته، فإن الامتياز ينقضي، و يفقد الشيء ذاتيته إذا اندمج في شيء آخر كما هو الحال إذا تغيرت طبيعة المنقول بالتصنيع كالأخشاب تتحول إلى نوافذ و أبواب الخ<sup>2</sup>. لكن ليس كل تحويل في مادة من شأنه أن يترتب عليه انعدام ذاتيته، فالأقمشة يبقى عليها الامتياز و لو تحولت إلى ملابس، و نفس الشيء عند إلحاق المنقول بعقار، و تخصيصه لخدمته و جعله عقارا بالتخصيص فلا يفقده ذاتيته<sup>3</sup>. و يحظى هذا الامتياز بالمرتبة السابعة و الأخيرة إلا أنه يسري في حق المؤجر، و صاحب الفندق إذا ثبت لهما أنهما كانا يعلمان به وقت وضع المبيع في العين المؤجرة أو في الفندق<sup>4</sup>.

## 2\_ امتياز المتقاسم في المنقول.

نصت عليه المادة 998 ق.م.ج على أنه: " للشركاء الذين اقتسموا منقولا، حق امتياز عليه تأميناً لحق كل منهم في الرجوع على الآخرين بسبب القسمة، و في استيفاء ما تقرر لهم فيها من معدل.

<sup>1</sup> محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، مرجع سابق، ص 522..

<sup>2</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص.ص345،346.

<sup>3</sup> سمير عبد السيد تناغو، التأمينات العينية، مرجع سابق، ص345.

<sup>4</sup> نورية جزار، التأمينات العينية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس \_ مستغانم، 2016/2017، ص 97.

و تكون لامتياز المتقاسم نفس المرتبة التي تكون لامتياز البائع فإذا تراحم الحقان قدم من سبق في التاريخ"<sup>1</sup>، فمن خلال هذه المادة، فالامتياز يضمن المبالغ الآتية:

• معدل القسمة و هو الفارق في القيمة بين الحصص المفزة الذي يلتزم بدفعه صاحب الحصص الأكبر لمن آلت إليه الحصص الأصغر<sup>2</sup>.

• المبالغ المترتبة على ضمان الاستحقاق، أو التعرض لسبب سابق على القسمة، بحيث يكون للمتقاسم الذي استحق حصته التي أفرزت له الحق في الرجوع بالضمان على باقي المتقاسمين<sup>3</sup>، و ما يستحق للشريك من تعويض عن الاستحقاق قبل شركائه من المتقاسمين يكون مضمونا بامتياز واردا على الحصص المفزة الواقعة في نصيب كل منهم<sup>4</sup>.

• حصص المتقاسم في ثمن بيع المنقول لعدم إمكان قسمته عينا، و هو ما يعرف بثمن التصفية، و يتم الرجوع على المتقاسمين كل بنسبة حصته بعد إزالة ما يقابل نصيب المتقاسم الدائن نفسه، فإذا بيع المنقول لأحد الشركاء ففي هذه الحالة يعتبر البيع طريقا من طرق القسمة، و بالتالي يكون نصيب كل متقاسم في ثمن البيع مضمونا بالمنقول المبيع أما إذا تم البيع لغير المتقاسمين، فلا يعتبر البيع طريقا من طرق القسمة، و لا يثبت لهم امتياز المتقاسم ولكن يكون للمتقاسمين جميعا امتياز بائع المنقول<sup>5</sup>.

فمحل الامتياز يتقرر على الحصص المفزة التي وقعت في نصيب المتقاسم المدين، فإذا كان الدين هو المعدل ورد الامتياز على منقولات المتقاسم الذي استحق المعدل بسببها، و إذا كان الدين هو ثمن التصفية ورد الامتياز على المنقول الذي استحق عنه هذا الثمن، و إذا كان

<sup>1</sup> الأمر رقم 58/75 المتضمن ق.م.ج، المعدل و المتمم، مرجع سابق.

<sup>2</sup> فاطمة الزهرة كودري، مرجع سابق، ص 61.

<sup>3</sup> فإذا كان أحد المتقاسمين معسرا وزع القدر الذي يلزمه على مستحق الضمان و جميع المتقاسمين غير المعسرين.

<sup>4</sup> محمد همام محمود زهران، مرجع سابق، ص.ص700،701.

<sup>5</sup> مريم جاب الله و عابدة سدايرية، مرجع سابق، ص56. فاطمة الزهراء كودري، مرجع سابق، ص 62.

الدين هو التعويض عن التعرض أو الاستحقاق ورد الامتياز على ما آل للمتقاسمين كل بنسبة حصته في الالتزام بالتعويض، و التي تقدر تبعاً لحصته في المال الشائع<sup>1</sup>، و يحظى هذا الامتياز بنفس مرتبة امتياز البائع (المرتبة السابعة)، أما إذا تزامنا فالعبرة بالأسبقية في التاريخ<sup>2</sup>.

### المبحث الثاني: حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار.

ترد حقوق الامتياز الخاصة العقارية على عقار<sup>3</sup> معين، أو عقارات معينة للمدين من دون المنقولات<sup>4</sup>، حيث أن هذه الحقوق تحظى بأهمية بالغة نظراً للضمانات الخاصة التي تحققها لصاحب الحق<sup>5</sup>، و قد أورد القانون المدني الجزائري حقوق الامتياز الواردة على العقار ضمن القسم الثاني، و ذلك في المواد 999، 1000، 1001 ق.م.ج، و بخصوص تنظيم هذه الحقوق فلقد أحال المشرع إلى أحكام الرهن الرسمي بالقدر الذي لا يتعارض فيه مع طبيعتها<sup>6</sup> طبقاً للمادة 986 ق.م.ج<sup>7</sup>.

و تجدر الإشارة إلى أن مرتبة هذه الحقوق تتحدد بحسب تاريخ القيد، على عكس حقوق الامتياز الواردة على المنقول، و لكن يلاحظ أن امتياز المصروفات القضائية، و كذا امتياز

<sup>1</sup> محمد همام محمود زهران، مرجع سابق، ص 701.

<sup>2</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 350.

<sup>3</sup> العقار هو كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف.

<sup>4</sup> محمد همام محمود زهران، مرجع سابق، ص 645.

<sup>5</sup> نور الدين ورخ، مرجع سابق، ص 5.

<sup>6</sup> محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، مرجع سابق، ص 527.

<sup>7</sup> تنص المادة 986 ق.م.ج على أنه: "تسري على حقوق الامتياز العقارية، أحكام الرهن الرسمي بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعة هذه الحقوق.

و تسري بنوع خاص أحكام التطهير و القيد و ما يترتب على القيد من آثار و ما يتصل به من تجديد و شطب".

المبالغ المستحقة للخرينة العامة، و حقوق الامتياز العامة إذا وردت على عقار لا يلزم فيها الشهر و مع ذلك فهي تتقدم على الامتيازات العقارية الخاصة<sup>1</sup>.

و تماشيا مع ما تم ذكره تم تقسيم هذا المبحث إلى: أنواع حقوق الامتياز الواردة على عقار (المطلب الأول)، و نفاذ حق الامتياز الوارد على عقار (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: أنواع حقوق الامتياز الواردة على العقار.

أورد المشرع الجزائري حقوق الامتياز الخاصة الواردة على عقار في المواد (999) إلى (1001) ق.م.ج، و نجد أن أساسها هو إثراء ذمة المدين<sup>2</sup>.

و لدراسة أنواع حقوق الامتياز الخاصة الواردة على عقار تم تقسيم هذا المطلب إلى: امتياز بائع العقار (الفرع الأول)، امتياز متقاسم العقار (الفرع الثاني)، امتياز المقاولين و المهندسين المعماريين (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: امتياز بائع العقار.

نص المشرع الجزائري في المادة 999 ق.م.ج على أنه: "ما يستحق لبائع العقار من الثمن و ملحقاته، يكون له امتياز على العقار المبيع.

و يجب أن يقيد الامتياز و لو كان البيع مسجلا، و تكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع التقييد في ظرف شهرين من تاريخ البيع.

فإذا انقضى هذا الأجل أصبح الامتياز رهنا رسميا"<sup>3</sup>.

باستقراء نص المادة أعلاه، نجد أن المشرع أقر للبائع هذا الامتياز، لأنه هو السبب في إدخال قيمة مالية جديدة في ذمة المشتري و إثراءها<sup>4</sup>، و اشترط لثبوت هذا الامتياز أن يكون

<sup>1</sup> محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، مرجع سابق، ص 527.

<sup>2</sup> آسيا سلموني و حنان بن دية، مرجع سابق، ص 28.

<sup>3</sup> الأمر رقم 58/75 يتضمن ق.م.ج المعدل و المتمم، مرجع سابق.

<sup>4</sup> آسيا سلموني و حنان بن دية، مرجع سابق، ص 29.

عقد البيع صحيحا، إذ يجب أن يكون مستوفي لكامل شروطه الموضوعية، و مستكملا لشروطه الشكلية؛ أي أن يتم تحريره في الشكل الرسمي و ذلك بالقيود و الشهر، و أن يكون هذا العقد بالتراضي بين طرفيه، أما في حالة البيع القضائي فإنه لا يمكن أن يكون هناك امتياز لبائع العقار، كون المشتري ملزم بدفع كامل المبلغ وفقا لإجراءات، و آجال حددتها المادة 757 من القانون رقم (09/08) المتضمن ق.إ.م.إ. ف3،<sup>1</sup>، أما إذا نشأ العقد باطلا فإن امتياز البائع على العقار لا يكون.

و يرد الامتياز على كل العقار، و لو كانت قيمته أكثر مما تبقى من دين الثمن، طبقا لمبدأ عدم تجزئة الضمان<sup>2</sup>، و إذا هلك العقار أو تلف فإن الامتياز يرد على ما حل محل العقار من مال، كتأمين أو مقابل نزع الملكية، أو تعويض فإن الامتياز يرد على تلك القيمة الجديدة<sup>3</sup>، و طبقا للمادة 999 ف1 ق.م.ج سالفه الذكر، فإن الامتياز يضمن ثمن العقار المبيع و ملحقاته<sup>4</sup>، مثل نفقات التسجيل، أتعاب الموثق، و كذلك رسوم الإعلان العقاري.

كما نصت ف2 من نفس المادة على مرتبة الامتياز، حيث يضمن بائع العقار امتيازه بالقيود خلال شهرين من تسجيل عقد البيع، فقد نص القانون على أنه لا يكفي تسجيل عقد البيع حتى ينفذ هذا الامتياز في مواجهة الغير إذ لا بد من القيد لنفاذه في مواجهتهم<sup>5</sup>، أما إذا لم يتم القيد خلال شهرين، فإن حق الامتياز يتحول إلى رهن رسمي بقوة القانون.

### الفرع الثاني: امتياز متقاسم العقار.

إن الأساس القانوني لهذا الامتياز هو نص المادة 1001 ق.م.ج الذي جاء كالاتي: "إن للشركاء اللذين اقتسموا عقارا، حق امتياز عليه تأمينا لما تخوله القسمة من حق في رجوع

<sup>1</sup> أنظر: القانون رقم (09/08) يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

<sup>2</sup> محمد همام محمود زهران، مرجع سابق، ص 704.

<sup>3</sup> محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتزام، مرجع سابق، ص 529.

<sup>4</sup> آسيا سلموني و حنان بن دية، مرجع سابق، ص 33.

<sup>5</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 353.

كل منهم على الآخرين، بما في ذلك حق المطالبة بمعدل القسمة، و يجب أن يقيد هذا الامتياز و تكون مرتبته مماثلة لشروط امتياز البائع المشار إليه في المادة 999".

حيث يقع هذا الامتياز على الحصص المفترزة، التي وقعت في نصيب كل متقاسم<sup>1</sup> و يختلف محله حسب طبيعة الدين الممتاز، فإذا كان دين الامتياز يعود لفرق في معدل القسمة، فإن الامتياز يرد على العقار الذي وقع في نصيب المتقاسم الملزم بدفع المعدل، و إن تعلق بثمن التصفية، يرد الامتياز على العقار كله الذي بيع لأحد المتقاسمين بالمزاد<sup>2</sup>، في حين إذا كان دين الامتياز أساسه التعويض عن التعرض، أو الاستحقاق حسب المادة 731 ق.م.ج<sup>3</sup>، فمحل الامتياز يرد على كل حصة مفرزة لكل شريك متقاسم<sup>4</sup>، فقد أوجب المشرع بيع العقار المشاع عن طريق المزاد العلني في حالة تعذر إجراء القسمة العينية للعقار المشاع أو كان من شأن هذه القسمة إحداث نقص كبير في قيمة العقار، و هذا وفقا للإجراءات المنصوص عليها في ق.إ.م.إ<sup>5</sup>، و هذا ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم (15130) الصادر بتاريخ 1998/03/25 عن الغرفة العقارية أنه: "من المقرر قانونا أنه إذا تعذرت القسمة عينا، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد العلني، و تقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع"<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> محمد همام محمود زهران، مرجع سابق، ص 507.

<sup>2</sup> يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الشائعة، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 87.

<sup>3</sup> تنص المادة 731 ق.م.ج على: "يضمن المتقاسمون بعضهم لبعض ما قد يقع من تعرض أو استحقاق لسبب سابق على القسمة، و يكون كل منهم ملزما بنسبة حصته أن يعوض المتقاسم المتعرض له أو المنتزع حقه على أن تكون العبرة في تقدير الشيء بقيمته وقت القسمة فإذا كان أحد المتقاسمين معسرا، وزع القدر الذي يلزمه على مستحق الضمان و جميع المتقاسمين غير المعسرين.

غير أنه لا محل للضمان إذا كان هناك اتفاق صريح يقضي بإعفاء منه في الحالة الخاصة التي نشأ عنها، و يتمتع الضمان أيضا إذا كان الاستحقاق راجعا إلى خطأ المتقاسم نفسه".

<sup>4</sup> مريم تومي، (نفاذ حقوق الامتياز الخاصة العقارية في مواجهة الدائنين وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري)، مجلة الحقوق والحريات، جامعة عباس لغرور، خنشلة، ع 2، المجلد 9، 2021/10/31، ص 1612.

<sup>5</sup> نور الدين ورخ، مرجع سابق، ص 29.

<sup>6</sup> المجلة القضائية لسنة 1998، ع 2، ص 28.

و طبقاً لأحكام المادة (1001) ق.م.ج فإن هذا الامتياز يضمن الديون التالية:

• **معدل القسمة.**

و يقصد به الفارق في القيمة بين الحصص المفرزة للمتقاسمين، عندما تكون الحصة المفرزة الواقعة في ملك المتقاسم، أقل من نسبة حصته في المال الشائع، فيجبر هذا النقص بقيمة نقدية هي المعدل الذي يلتزم بأدائه الشريك أو كل الشركاء<sup>1</sup>.

• **ثمن التصفية.**

المقصود بثمن التصفية هو: "الثمن الذي يرسو به المزاد على أحد المتقاسمين، لعدم إمكان قسمة العقار عينا"<sup>2</sup>.

• **المبالغ المستحقة في حال التعرض أو الاستحقاق لسبب سابق على القسمة.**

"ما استحق لأحد المتقاسمين في مواجهة الآخرين عن كل تعرض أو استحقاق لسبب سابق عن القسمة، كل منهم ملزم بنسبة حصته"<sup>3</sup>، هذا ما نصت عليه المادة 731 ق.م.ج سالف الذكر. فيكون للمتقاسم الذي استحق حصته التي أفرزت له الحق في الرجوع بالضمان على باقي المتقاسمين، فيلزم كل منهم بتعويض مستحق الضمان بنسبة حصته في المال الشائع بينهم، و العبرة في تقدير الشيء بقيمته وقت القسمة، و المبلغ المستحق للشريك المتقاسم من تعويض عن الاستحقاق قبل شركائه من المتقاسمين، يكون مضموناً بامتياز و ارد على الحصة المفرزة الواقعة في نصيب كل منهم، و ذلك كله شريطة كون سبب التعرض سابقاً على القسمة و أن لا يكون هناك

<sup>1</sup> مريم تومي، (نفاذ حقوق الامتياز الخاصة العقارية في مواجهة الدائنين وفقاً لأحكام القانون المدني الجزائري)، مرجع سابق، ص 1613.

<sup>2</sup> محمد صبري سعدي، مرجع سابق، ص 358.

<sup>3</sup> آسيا سلموني و حنان بن دية، مرجع سابق، ص 36.

اتفاق صريح بين الشركاء يقضي بالإعفاء من الضمان، و أن لا يكون المتقاسم هو من تسبب في هذا الاستحقاق<sup>1</sup>.

و بالعودة إلى نص المادة سالفة الذكر، فمرتبة امتياز متقاسم العقار تكون من تاريخ القسمة بشرط أن يقع القيد في ظرف شهرين (02) من تاريخ إجراء القسمة، أو رسو المزاد، و بما أن هذا الامتياز يضمن مبالغ مختلفة كما سبق و تم تبيانه سابقا فإن لحظة بدء الحساب تختلف<sup>2</sup>، "فإذا كنا أمام بيع للعقار المشاع بالمزاد العلني، فإن نقطة بدء الأجل هي يوم رسو المزاد على أحد المتقاسمين، أما بالنسبة لدفع الفرق أو تعويض الاستحقاق، فيبدأ أجل الشهرين من تاريخ القسمة"<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث: امتياز المقاولين و المهندسين المعماريين.

تم النص على هذا الامتياز في المادة 1000 ق.م.ج و التي جاء فيها: "المبالغ المستحقة للمقاولين و المهندسين المعماريين الذين عهد إليهم بتشييد أبنية أو منشآت أخرى في إعادة تشييدها أو في ترميمها أو في صيانتها، يكون لها امتياز على هذه المنشآت، و لكن بقدر ما يكون زائد بسبب هذه الأعمال في قيمة العقار وقت بيعه.

و يجب أن يقيد الامتياز، و تكون مرتبته من وقت القيد"<sup>4</sup>.

يستخلص من نص هذه المادة أنه لكي يستفيد المقاولين و المهندسين، من هذا الامتياز يلزم وجود عقد مقاوله، يكون مبرم بين رب العمل و المقاول، أو بين رب العمل و المهندس المعماري<sup>5</sup>، إلى جانب ذلك يجب أن تكون الأعمال التي قام بها المقاول أو المهندس أدت

<sup>1</sup> سمير عبد السيد تتاغو، التأمينات العينية، مرجع سابق، ص.ص 340،350.

<sup>2</sup> آسيا سلموني و حنان بن دية، مرجع سابق، ص 37.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 36.

<sup>4</sup> الأمر رقم 58/75، يتضمن ق.م.ج المعدل و المتمم، مرجع سابق.

<sup>5</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 396.

لزيادة في قيمة العقار، و تتمثل في التشييد، و إعادة التشييد، أو الترميم أو الصيانة<sup>1</sup>، و تحسب هذه الزيادة على أساس الفرق بين قيمة العقار قبل إنجاز تلك الأعمال، و بعد إنجازها لكن يشترط استمرار هذه الزيادة لغاية بيع العقار<sup>2</sup>، و يرد هذا الامتياز على ما زاد في قيمة العقار بسبب الأعمال التي قام بها المقاول و المهندس<sup>3</sup>، فإذا قام بتشديد بناء فالضمان يقع على قيمة البناء دون الأرض المقام عليها، و إذا اقتصر عمله على إضافة طابق أو أجزاء إلى المبنى، فإن الامتياز يرد على الزيادة في قيمة هذه المنشآت بسبب عمله، لا على قيمة المنشآت كلها<sup>4</sup>، و للقاضي سلطة تقدير الزيادة التي يرد عليها الامتياز وقت البيع كما له الاستعانة بالخبراء لهذا التقدير<sup>5</sup>.

فهذا الامتياز يضمن جميع المبالغ، التي صرفت من أجل البناء أو إعادة البناء، إضافة لنفقات الترميم و الصيانة للمباني، و المنشآت و يستوي الأمر إذا كانت المباني و المنشآت تم استحداثها أو كانت إضافة لبناء سابق<sup>6</sup>.

طبقا لما نصت عليه المادة أعلاه فإن مرتبة هذا الامتياز تتحدد من تاريخ قيده<sup>7</sup>، و هذا القيد يتم بموجب قائمة كقائمة الرهن، يبين فيها مقدار الدين الممتاز، و يرفق بها ما يؤديه من المستندات كعقد محاسبية، أو إقرار من المدين، أو حكم قضائي، فإن تم القيد كانت مرتبة الامتياز من وقت قيده<sup>8</sup>.

<sup>1</sup> أنور العمروسي، الحقوق العينية التبعية في القانون المدني، د.ط، منشأة المعارف، مصر، 2003، ص 553.

<sup>2</sup> بيان يوسف رجيبي، شرح القانون المدني "حقوق الامتياز دراسة موازنة مقارنة قوانين الدول العربية مع فقه الشريعة الإسلامية"، ط1، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2009، ص.ص 374، 375.

<sup>3</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 356

<sup>4</sup> حسين محمد منصور، النظرية العامة للائتمان، مرجع سابق، ص 530.

<sup>5</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 356.

<sup>6</sup> محمد همام محمود زهران، مرجع سابق، ص 707.

<sup>7</sup> محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، مرجع سابق، ص 531.

<sup>8</sup> مريم تومي، (نفاذ حقوق الامتياز الخاصة العقارية في مواجهة الدائنين وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري)، مرجع سابق، 1616.

## المطلب الثاني: نفاذ حق الامتياز الخاص على العقار.

تعتبر حقوق الامتياز العقارية حقوق عينية تبعية، و قد أحال المشرع الجزائري بخصوصها إلى أحكام الرهن الرسمي، و ذلك فيما يتعلق بالقيود و إجراءاته (الفرع الأول)، و تجديد القيد ( الفرع الثاني)، و شطب القيد و إلغاء الشطب (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: القيد و إجراءاته.

القيد يقصد به مجموع الإجراءات، التي وضعها المشرع من أجل شهر، هذا الحق و بقية الحقوق العينية التبعية، بهدف إعلام الغير بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقار، لتكون حجة عليهم و نافذة في مواجهتهم<sup>1</sup>، و تتم هذه العملية أمام مكتب الشهر العقاري الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار المنقل بالامتياز<sup>2</sup>.

و الجدير بالذكر أن طلب القيد، إما أن يتم كأصل عام من طرف الدائن صاحب حق الامتياز، الذي لا يشترط فيه الأهلية الكاملة، إذ يكفي أن يكون مميزا أو أن يتم إجراء القيد من قبل الولي، أو الوصي، إذا كان الدائن قاصرا أو محجورا عليه، أو من قبل وكيله، أو من طرف دائني الدائن الممتاز، عن طريق دعوى غير مباشرة، كما يجوز لورثة الدائن أيضا المطالبة بإجراء القيد سواء كان ذلك باسمهم، أو باسم مورثهم<sup>3</sup>.

و تتم عملية القيد وفقا للإجراءات التي حددتها المادة 93 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، فمن أجل الحصول على تسجيل هذه الامتيازات، يودع الدائن إما بنفسه أو بواسطة الغير، جدولين موقعين، و مصدقين، و مصححين بكل دقة، و يكون أحد الجدولين محررا لزوما على استمارة تقدمها الإدارة، و يرجع أحد الجدولين إلى المودع، بعد أن

<sup>1</sup> حورية زاهية سي يوسف، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 106.

<sup>2</sup> أحمد عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، 437.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص.ص 437، 438.

يؤشر عليه المحافظ، يثبت فيه تنفيذ الإجراء، و الآخر الذي يجب أن يحمل تأشيرة التصديق على هوية الأطراف، و عند الاقتضاء على الشرط الشخصي يحتفظ به في المحافظة العقارية، و يرتب ضمن الوثائق<sup>1</sup>.

و الجدير بالذكر أن المشرع الجزائري، قد حدد أجل شهرين لإيداع جدول قيد الامتياز لكل من بائع العقار، و متقاسمه من تاريخ البيع، أو القسمة، طبقا للمادتين 999 و 1001 ق.م.ج و في حال لم يتم الإيداع في الأجل المحدد، فإن حق الامتياز يصبح رهنا رسميا<sup>2</sup>، و في هذا الصدد نشير إلى أن المشرع، لم يحدد ميعادا يقيد فيه امتياز المقاولين و المهندسين المعماريين فعلى المشرع تحديد أجل لقيد هذا الامتياز، كما فعل في امتياز البائع، و المتقاسم في العقار.

و بعد أن يتأكد المحافظ العقاري من الإيداع القانوني للوثائق العقارية الخاضعة للشهر العقاري، يتولى عملية الإشهار خلال مدة 15 يوما التالية لتاريخ إيداعها، و يكون للشهر العقاري أثر فوري لا يرتد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف، و به ينشأ الحق العيني التبعية الذي لا وجود له حتي فيما بين الأطراف المتعاقدة، إلا من تاريخ إشهاره بالمحافظة العقارية<sup>3</sup>، و ذلك طبقا لنص المادة 15 و 16 من الأمر 74/75 المتضمنة إعداد مسح الأراضي العام، و تأسيس السجل العقاري<sup>4</sup>.

و لم ينص القانون على ميعاد إجراء القيد، فبمجرد انعقاده صحيحا يجوز قيده في أي وقت بعد ذلك، غير أنه من مصلحته المبادرة لقيد امتيازه، لأن التأخير في ذلك يعرضه لخطر أن يسبقه غيره إلى إجراء القيد فيتقدم عليه، و إلى جانب ذلك هناك حوادث، إذا وقعت قبل أن

<sup>1</sup> المرسوم 63/76 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396، الموافق ل 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، ع 30، الموافق ل 13 أفريل 1976.

<sup>2</sup> تومي مريم، (نفاذ حقوق الامتياز الخاصة العقارية في مواجهة الدائنين وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري)، مرجع سابق، ص 1617.

<sup>3</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص123.

<sup>4</sup> الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 8 ذي القعدة 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح أراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

يقيد امتيازه تؤدي إلى إيقاف إجراء القيد، أو تجعله غير نافذ المفعول بالنسبة للدائنين<sup>1</sup>، و من بين هذه الحوادث: شهر إفلاس المدين المثقل عقاره بالامتياز، و تسجيل تنبيه نزع ملكية<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: تجديد القيد.

نصت المادة 96 من المرسوم 63/76 المعدل و المتمم، على أنه تحتفظ التسجيلات بالامتياز طيلة عشر سنوات، ابتداء من يوم تاريخ إجراء القيد، و ذلك حتى يبقى حق الامتياز نافذاً، و يوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء هذه المدة، و التجديد يتم بطلب من الدائن صاحب حق الامتياز، أو من خلفه و ذلك قبل انقضاء عشر سنوات<sup>3</sup>.

غير أن المؤسسات و الجماعات العمومية، يمكنها الاستفادة من إعفاء قانوني للتجديد لمدة عشر سنوات، طبقاً لكيفيات محددة بموجب المرسوم 47/77 الذي يتعلق بتجديد قيود الامتياز، و الرهون العقارية لفائدة بعض المؤسسات، و الجماعات المحلية، و جعل مدة القيد خمسة و ثلاثين عاماً، بدلاً من عشر سنوات، و هذه المؤسسات هي: المؤسسات المصرفية الوطنية، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، و كذلك الدولة، و البلديات تستفيد من هذه المدة بالنسبة للقروض الممنوحة للهيئات السكنية<sup>4</sup>، و لقد رأى المشرع أن الحكمة، أو الفائدة من هذا الإجراء هو تسهيل مهمة البحث على القيود المثقلة للعقار، سواء بالنسبة للموظفين أو الغير، كما أنه يقلل من احتمالات الخطأ، و يساعد على تسريع البحث على المعلومات المتعلقة بالعقارات<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> أحمد عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 451.

<sup>2</sup> حياة حامي، (نسبية فعالية الرهن الرسمي كضمان للديون)، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، ع 1، المجلد 7، 2021/06/28، ص 184.

<sup>3</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 123.

<sup>4</sup> المرسوم رقم 47/77 المؤرخ في 19/02/1977، يتعلق بتجديد قيود الامتياز و الرهون العقارية لفائدة بعض المؤسسات و الجماعات المحلية، ج ر، ع 16، المؤرخة في 23/02/1977.

<sup>5</sup> محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، مرجع سابق، ص 288.

نصت المادة 95 من المرسوم 63/76 على الإجراءات اللازمة لتجديد القيد، و تجدر الإشارة أنها لا تختلف كثيرا عن إجراءات القيد لأول مرة، و تتمثل في قيام الدائن، أو من ينوب عنه بإيداع جدولين موقعين، و مصادق عليهما، مع ذكر في كل جدول أن موضوعه يتعلق بتجديد حق على عقار سبق قيده<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: شطب القيد و إلغاء الشطب.

من المعلوم أن القيد ليس أبدي، و بالتالي قد تتم تسويته حيث أنه في بعض الأحيان لا تكون هناك ضرورة للاحتفاظ به، إذا كان الدين المضمون قد انقضى، مما يتوجب شطبه حتى لا يزاحم غيره في الحقوق<sup>2</sup>، و إذا تبين بعد شطب القيد، أنه غير صحيح، ففي هذه الحالة يجوز إلغاء الشطب<sup>3</sup>، و منه تم تقسيم هذا الفرع إلى: شطب القيد (أولا)، و إلغاء الشطب (ثانيا).

#### أولا: شطب القيد.

قد يزول حق الامتياز العقاري بعدة أسباب كتنازل الدائن، أو صدور حكم قضائي ببطلان مصدر الدين، أو استيفائه، و بالتالي يترتب على ذلك عدم بقاء قيده في سجلات الشهر العقاري، و يتطلب شطبه من قبل الدائن<sup>4</sup>، و ذلك بالتأشير على هامش القيد بما يفيد اعتباره غير موجود، فيزول أثر القيد، و لا ينفذ في حق الغير ابتداءا من تاريخ الشطب، و تجدر الإشارة إلى أن المصاريف المتعلقة بالشطب، تقع على عاتق الدائن (صاحب حق الامتياز) ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك<sup>5</sup>، و ذلك طبقا لنص المادة 906 ق.م.ج.

<sup>1</sup> خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، د.ط، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 126.

<sup>2</sup> نور الدين ورخ، مرجع سابق، ص 42.

<sup>3</sup> آسيا سلموني و حنان بن دية، مرجع سابق، ص 58.

<sup>4</sup> نور الدين ورخ، مرجع سابق، ص 42.

<sup>5</sup> تومي مريم، (نفاذ حقوق الامتياز الخاصة العقارية في مواجهة الدائنين وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري)، مرجع سابق، ص 1617.

و شطب القيد قد يكون اختيارياً، و ذلك عندما يتم برضا الدائن عن طريق اقراره في محرر رسمي يصدر منه، و لا يشترط لتمامه صدور القبول من المدين<sup>1</sup>، كما قد يكون قضائياً عندما يتم هذا الشطب بناء على استصدار حكم قضائي، و ذلك في حالة ما إذا لم يقم الدائن بإجراء إلغاء القيد اختيارياً، رغم أنه لم يكن هناك ما يببرر بقاء القيد، فهنا يجوز للدائن المتأخر في المرتبة، أو حائز العقار أن يقوم برفع دعوى شطب القيد أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار منقل بالامتياز<sup>2</sup>.

### ثانياً: إلغاء الشطب.

بعد أن يتم شطب القيد إما اختيارياً، أو قضائياً، قد تطرأ ظروف تدعو لإعادة بعثه من جديد، و يتم ذلك عن طريق إلغاء شطب القيد، فقد يلغى الشطب بعد حصوله إذا تبين أن سبب المحو غير صحيح، لنقص الأهلية، أو لوجود عيب من عيوب الإرادة مثلاً، مما يستوجب رفع دعوى من كل ذي مصلحة للمطالبة بإلغاء الشطب<sup>3</sup>، و ترفع هذه الدعوى أمام محكمة العقار المنقل بحق الامتياز، فإذا ثبت للقاضي أن الشطب كان غير مؤسس حكم بإلغائه، و وجب على المحافظة العقارية، بناء على حكم إلغاء الشطب أن تؤشر على هامش الشطب بما يفيد أنه قد تم إلغائه<sup>4</sup>.

ما يجب الإشارة إليه أن إلغاء الشطب، لا يعيد للامتياز مرتبة القيد الأصلي إلا بالنسبة للأشخاص الذين أشهروا حقوقهم بعد إلغاء الشطب، أما الذين أشهروا حقوقهم ما بين الشطب

<sup>1</sup> محمد صبري سعدي، مرجع سابق، ص 127.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 128.

<sup>3</sup> حورية زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص.ص 116، 117.

<sup>4</sup> محمد منصور حسين، النظرية العامة للائتمان، مرجع سابق، ص 293.

و الإلغاء فلا يكون للإلغاء أثر رجعي بالنسبة لهم، و ذلك أنهم اكتسبوا حقوقهم في فترة لم يكن فيها القيد موجوداً<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> حورية زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 116.

## ملخص الفصل الثاني:

تنقسم حقوق الامتياز إلى نوعين: الامتيازات العامة ترد على جميع أموال المدين من منقولات، و عقارات تعطي لصاحبها الأفضلية المطلقة على جميع الدائنين، غير أنها لا تخول لصاحبها حق التتبع، إلى جانب ذلك فهي حقوق لا يجب فيها الشهر، و لو كانت مترتبة على عقار، و تأتي في المرتبة الرابعة و قد نص عليها المشرع في المادة 993 ق.م.ج، أما النوع الثاني فيتمثل في الامتيازات الخاصة، و بدورها تنقسم إلى: الامتيازات الخاصة الواردة على منقول، فهي التي تقع على منقول معين من منقولات المدين، و تخول لصاحبها ميزتي التقدم و التتبع، إلا أن حقه في التتبع قد يصطدم بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية، و قد أورد المشرع هذه الحقوق في المواد من 990 إلى 992 و من 994 إلى 998 ق.م.ج، و أوردها مرتبة فيما بينها بحسب درجة امتيازها، و الامتيازات الخاصة الواردة على عقار فهي التي ترد على عقار معين من عقارات المدين، و قد أحال المشرع بخصوص تنظيمها إلى أحكام الرهن الرسمي، بالقدر الذي لا يتعارض فيه مع طبيعتها، و تسري بنوع خاص أحكام التطهير و القيد، و ما يتصل به من تجديد، و محو، و تخضع هذه الامتيازات للشهر عن طريق القيد الذي لا بد من القيام به لنفاذ هذا الامتياز، و تتحدد مرتبة هذه الحقوق من تاريخ قيدها.

خاتمة

و في الأخير نخلص للقول بأن المشرع الجزائري و في إطار محاولته لتشجيع التعاملات بين الأفراد و تعزيز الثقة و الائتمان فيما بينهم، وضع ضمانات تشريعية لحماية أهم العلاقات الدائنية، و من بينها حقوق الامتياز، و ذلك نظرا لاعتبارات محددة فهي تعد السبيل الأنجع لضمان استيفاء الدائن لحقه قبل مدينه، إذا لم يف هذا الأخير بالدين عند حلول أجل الوفاء و عليه فالمشرع كان يهدف من وراء تنظيمه لهذه الحقوق إلى توفير حماية للدائن.

و من خلال هذه الدراسة توصلنا لجملة من النتائج هي:

- أن المشرع قد منح الأولوية لحقوق الامتياز لما لها من أهمية اقتصادية، و اجتماعية و ذلك مراعاة منه لمصالح أصحابها و حمايتهم، و التي جعلته يحدد أنواعها و مراتبها عند تزامنها، فتسبق غيرها من الحقوق كالعلاقات الاجتماعية معطيا للنفقات الأسرية أولوية على غيرها من التأمينات العينية.
- أن هذه الحقوق تعطي للدائن الممتاز الثقة و الضمان لاستقاء دينه من المدين.
- حق الامتياز يختلف عن الرهن الرسمي، و الحيازي، و الاختصاص في كونه ضمانا أو تأمينا بنص القانون و لا ينجم على عقد بين المدين، و الدائن كما هو الحال مع هذه التأمينات.
- حقوق الامتياز تخول لصاحبها حق التقدم على جميع الدائنين العاديين، و الدائنين التاليين له في المرتبة كما له أن يتتبع المال محل الامتياز في أي يد يكون.
- حقوق الامتياز ترد على جميع أموال المدين من منقولات و عقارات، فتكون بذلك حقوق امتياز عامة، و قد ترد على منقول معين أو عقار معين بذاته، فتكون بذلك حقوق امتياز خاصة.
- الترتيب الذي أورده المشرع بالنسبة لحقوق الامتياز الخاصة الواردة على عقار، لا أهمية له في تحديد الأفضلية بينها، إذ أن مرتبة كل منها تتحدد بحسب تاريخ القيد.

- أن الأولوية هي جوهر حقوق الامتياز، و هي صفة مشتركة بين كل الحقوق على خلاف حق التتبع، الذي لا يستفيد منه الدائنون في حقوق الامتياز العامة، مما يزيد من ضعف حصانتها أمام انتقال الملكية كضمان.
  - ورد تعارض في أحكام امتياز الأجراء، بين القانون 11/90 المنظم لعلاقات العمل و القانون المدني، إذ نجد أن قانون العمل قد قدم مرتبة امتياز الأجراء على مرتبة امتياز المبالغ المستحقة للخرينة العامة، على عكس القانون المدني الذي قدم امتياز المبالغ المستحقة للخرينة العامة على امتياز الأجراء، و يبدو أن قانون المطبق هو قانون العمل لاعتبارين هما: حداثة صدور هذا القانون مقارنة بالقانون المدني، و أيضا باعتباره نص خاص، و القاعدة أن الخاص يقيد العام.
  - بين التقييد و التوسيع وقع المشرع الجزائري في إغفال بعض المسائل، حيث تجاهل حاجيات مهمة في امتياز المبالغ المستحقة عما تم توريده، كالأدوية مثلا و اكتفى بالمأكل و الملابس على خلاف ما هو معمول به في باقي التشريعات.
  - عند تناول المشرع لحق امتياز المقاولين و المهندسين المعماريين، لم يبين آلية تحديد القيمة المضافة الناتجة عن الأعمال التي قاموا بها، و لا آجال قيد هذا الامتياز.
- و بناء على ما سبق سرده من نتائج ارتأينا أن نقدم التوصيات التالية:
- أن يمنح المشرع لأصحاب حقوق الامتياز العامة حق التتبع، و ذلك لتفادي عدم ضياع حقوقهم، و تمكينهم من تتبعها بمقتضى نص قانوني، مثلما فعل في امتياز الخرينة العامة خاصة و أن هذه الحقوق ذات طابع اجتماعي، و تخص الفئة المحتاجة.
  - على المشرع الجزائري عدم الاكتفاء بالملبس و المأكل فقط، و ذلك فيما يخص امتياز المبالغ المستحقة عما تم توريده، بل عليه إضافة حاجيات أخرى كالأدوية فهي أمر أكثر ضرورة من الملابس على الأقل.

- على المشرع الجزائري تحديد أجل لقيود امتياز المقاولين و المهندسين، كما فعل في امتياز البائع و المتقاسم في العقار الذي حدده بأجل شهرين.
- أن موضوع حقوق الامتياز موضوع طويل، خصوصا من حيث أنواعه، و لهذا يفضل أن يؤخذ كل نوع من أنواعه في مذكرة مستقلة حتى يتم التفصيل فيه.

## قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

أ/ القرآن الكريم

ب/ بعض أحاديث السنة النبوية الشريفة

ت/ معاجم اللغة

1. جمال الدين أبي الفضل محمد بن مكرم ابن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب، المجلد 14، الطبعة الأولى، دار صادر للطباعة و النشر، لبنان، 2000.

ث/ النصوص القانونية.

✓ القوانين.

1- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 أبريل 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008.

✓ الأوامر.

1- الأمر رقم 75-58 المؤرخ 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 78، بتاريخ 30 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم.

2- الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 8 ذي القعدة 1395، الموافق 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح أراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

✓ المراسيم

1- المرسوم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق ل 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 30، الموافق ل 13 أبريل 1976.

2-المرسوم رقم 77-47 المؤرخ في 19 فيفري 1977، المتعلق بتجديد قيود الامتياز و الرهون العقارية لفائدة بعض المؤسسات و الجماعات المحلية المنشور بالجريدة الرسمية، عدد16، المؤرخة في 23 فيفري 1977.

## ثانيا: المراجع

### أ/ الكتب

1. أحمد محمود الخولي، نظرية الحق بين الفقه الإسلامي و القانون الوضعي، الطبعة الأولى، دار السلام، القاهرة، 2003.
2. أنور العمروسي، الحقوق العينية التبعية في القانون المدني، دون طبعة، منشأة المعارف، مصر، 2003.
3. أنور سلطان، المبادئ القانونية العامة، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005.
4. بلحاج العربي، الوسيط في شرح الحقوق العينية، الطبعة الثانية، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2016.
5. بيان يوسف رجب، شرح القانون المدني "حقوق الامتياز دراسة موازنة قوانين الدول العربية مع فقه الشريعة الإسلامية"، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2009.
6. حسين عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية دراسة تحليلية شاملة لأحكام الرهن و التأمين و الامتياز، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009.
7. حورية زاهية سي يوسف، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2015.
8. خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، دون طبعة، قصر الكتاب، الجزائر 2001.

9. سعيد سعد عبد السلام، أحكام الالتزام و الإثبات، دون طبعة، دار النهضة العربية، مصر، 2000.
10. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني في الحقوق العينية التبعية، دون طبعة، المنشورات الحقوقية، الإسكندرية، دون سنة النشر.
11. سمير عبد السيد تناغو، أحكام الالتزام و الإثبات، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2009.
12. سمير عبد السيد تناغو، التأمينات العينية، دون طبعة، دون دار النشر، الإسكندرية، 2000.
13. شوقي بناسي، أحكام الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2009.
14. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء العاشر، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011.
15. عبد الفتاح عبد الباقي، الوسيط في التأمينات العينية، دون طبعة، دار للجامعات المصرية، القاهرة، مصر، 1956.
16. علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني "الحقوق العينية"، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، الأردن، 2008.
17. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر، 2003.
18. محمد حسين منصور، المدخل إلى القانون، دون طبعة، دار الجامعية، 2000.
19. محمد حسين منصور، النظرية العامة الائتمان، دون طبعة، منشأة المعارف للنشر، الإسكندرية، مصر، 2005.
20. محمد صبري سعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري "التأمينات العينية"، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010.

21. محمد عبد الظاهر حسين، التأمينات العينية و الشخصية "الرهن الرسمي، حق التخصيص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، الكفالة"، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، دون بلد للنشر، 2007.
22. مقني بن عمار، النظام القانوني لحقوق الامتياز دراسة مقارنة، دون طبعة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2015.
23. موريس نخله، الكامل في شرح القانون المدني دراسة مقارنة، جزء الرابع، دون طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007.
24. نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية "الرهن الرسمي، حق التخصيص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز"، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005.
25. همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية و الشخصية، دون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، 2001.
26. يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الشائعة، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2015.
27. يوسف محمد عبيدات، الحقوق العينية الأصلية و التبعية، الطبعة الأولى، دار المسيرة، عمان، 2011.
- ب/ الرسائل و المذكرات الجامعية.
- ✓ الدكتوراه.
1. فاطمة الزهرة كودري، أهمية تحديد حقوق الامتياز كضمان، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2020/10/18.

2. يمينة شودار، أحكام حقوق الامتياز في الفقه الإسلامي و القانون المدني "دراسة تطبيقية مقارنة"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الإسلامية، قسم الشريعة و القانون، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر 1، 2010/2011.

#### ✓ الماجستير

1. أعمار أولمي، عقد الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لحماية حقوق الدائنين، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري\_ تيزي وزو، 2017/07/03.

2. أمينة كوسام، حقوق الامتياز الخاصة في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب \_البليدة، فيفري 2007.

3. مراد بولعشب، حق التخصيص في التقنين المدني الجزائري "دراسة تحليلية وصفية"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2008/20/20.

#### ✓ الماستر

1. آسيا سلموني و بن دية حنان، حق الامتياز الخاص على عقار في القانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أحمد بوقرة\_ بومرداس، 2020/2019.

2. آسية عماري و مروة حجو، حق التخصيص في ظل التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، قسم العلوم القانونية و الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 \_قالمة، 2016.

3. توفيق أرزقي و زاهية أقرور، حق امتياز بائع العقار، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة\_ بجاية، 2018/2017.

4. حكيمة حميدات و نعيمة عثمان، الحقوق العينية التبعية وفقا للتشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور\_الجلفة، 2014.
5. عبد الجليل مستور و خالد شيحاني، النظام القانوني لحق الامتياز العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر\_ الوادي، 2017.
6. نور الدين ورخ، حقوق الامتياز الخاصة الواردة على عقار في القانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر\_ الوادي، 2016/2017.
7. نورية جزار، التأمينات العينية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس\_مستغانم، 2016/2017.
- ✓ مذكرة المدرسة العليا للقضاء.

1- مريم جاب الله، عايدة سدايرية، حقوق الامتياز في القانون المدني الجزائري، المدرسة العليا للقضاء، الدورة الخامسة عشر، الجزائر، 2007.

## ت/ المقالات

- 1- حياة حامي، (نسبية فعالية الرهن الرسمي كضمان للديون)، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، العدد 1، المجلد 7، 2021/06/28.
- 2- زكريا سرايش، (خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون)، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، رقم 24، العدد 2، 2010.
- 3- صفاء شكور عباس، (حقوق الامتياز و مراتبها في القانون المدني العراقي دراسة مقارنة)، مجلة جامعة تكريت للحقوق، العدد 2، المجلد 1، 1017.

- 4- عمار بوقريفة، (ترجمة مصطلحات الحقوق العينية التبعية: صعوبات و مخاطر)، مجلة التواصل في اللغات و الآداب، جامعة محمد الصديق بن يحيى، العدد1، المجلد25، مارس2019.
- 5- مريم تومي، (أثر تراحم حقوق الامتياز في تحديد مراتبها في القانون المدني الجزائري)، مجلة العلوم القانونية و السياسية، جامعة خنشلة، العدد2، المجلد12، 2021/09/28.
- 6- مريم تومي، (نفاذ حقوق الامتياز الخاصة العقارية في مواجهة الدائنين وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري)، مجلة الحقوق و الحريات، جامعة عباس لغرور، خنشلة، العدد الثاني، المجلد تسعة، 2021/10/31.
- 7- محمد طيب عمور، (المسؤولية على هلاك الرهن في الفقه الإسلامي في القانون المدني الجزائري)، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي، العدد 17، جانفي 2017.

### ج/ المجلات القضائية

- 1- المجلة القضائية لسنة 1989 العدد الأول.
- 2- المجلة القضائية لسنة 2003 العدد الثاني.
- 3- المجلة القضائية لسنة 1998 العدد الثاني.

### ح/ المحاضرات

- 1- آمال علال، محاضرات في مقياس الحق أقيت على طلبة السنة الأولى، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد\_تلمسان، 2020./2019.

الفهرس

الفهرس

.....	قائمة المختصرات
.....	الشكر والتقدير
.....	الإهداء
أ.....	مقدمة
2.....	الفصل الأول: الأحكام العامة لحقوق الامتياز
3.....	المبحث الأول: ماهية حقوق الامتياز
3.....	المطلب الأول: مفهوم حقوق الامتياز
3.....	الفرع الأول: تعريف حقوق الامتياز
3.....	أولاً: التعريف اللغوي لحقوق الامتياز
5.....	ثانياً: التعريف الاصطلاحي لحقوق الامتياز
8.....	الفرع الثاني: تمييز حقوق الامتياز عن باقي التأمينات العينية التبعية
9.....	أولاً: أوجه الاختلاف
10.....	ثانياً: أوجه التشابه
11.....	المطلب الثاني: خصائص حقوق الامتياز
11.....	الفرع الأول: حق عيني تابع وغير قابل للتجزئة
13.....	الفرع الثاني: الامتياز تأمين قانوني يرد على العقار و المنقول
14.....	الفرع الثالث: الامتياز للحق وليس للدائن
15.....	المبحث الثاني: آثار حقوق الامتياز و إنقضائها

15.....	المطلب الأول: آثار حقوق الامتياز
15.....	الفرع الأول: حق التقدم
16.....	الفرع الثاني: حق التتبع
17.....	أولاً: حق التتبع بالنسبة للمنقول
18.....	ثانياً: حق التتبع بالنسبة للعقار
21.....	المطلب الثاني: إنقضاء حقوق الامتياز
21.....	الفرع الأول: انقضاء حقوق الامتياز بطريقة تبعية
21.....	أولاً: انقضاء حق الامتياز لانقضاء الالتزام الأصلي بالوفاء
22.....	ثانياً: انقضاء حق الامتياز لانقضاء الالتزام الأصلي بما يعادل الوفاء
24.....	ثالثاً: انقضاء حق الامتياز لانقضاء الالتزام الأصلي دون الوفاء به
25.....	الفرع الثاني: انقضاء حقوق الامتياز بطريقة مستقلة عن الالتزام الأصلي
26.....	أولاً: انقضاء حقوق الامتياز الواردة على منقول بصفة مستقلة عن الالتزام الأصلي
28.....	ثانياً: انقضاء حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار بصفة مستقلة عن الالتزام الأصلي
30.....	ملخص الفصل الأول
32.....	الفصل الثاني: الأحكام الخاصة لكل نوع من أنواع حقوق الامتياز
33.....	المبحث الأول: حقوق الامتياز العامة والخاصة الواقعة على منقول
33.....	المطلب الأول: حقوق الامتياز العامة
35.....	الفرع الأول: امتياز المبالغ المستحقة للأجراء

- 36..... الفرع الثاني: امتياز المبالغ المستحقة عما تم توريده.....
- 37..... الفرع الثالث: امتياز النفقة المستحقة .....
- 38..... المطلب الثاني: حقوق الامتياز الخاصة الواردة على منقول.....
- 38..... الفرع الأول: الحقوق المتقدمة عن حقوق الامتياز العامة.....
- 38..... أولاً: امتياز مصروفات القضائية.....
- 40..... ثانياً: امتياز المبالغ المستحقة للخزينة العامة.....
- 41..... ثالثاً: امتياز مصروفات حفظ وترميم المنقول.....
- 42..... الفرع الثاني: الحقوق المتأخرة عن حقوق الامتياز العامة.....
- 42..... أولاً: امتياز مصروفات الزراعة و المبالغ المستحقة في مقابل الآلات الزراعية.....
- 44..... ثانياً: امتياز المبالغ المستحقة لمؤجر العقار و صاحب الفندق.....
- 48..... ثالثاً: امتياز بائع المنقول و الشريك المتقاسم في المنقول.....
- 52..... المبحث الثاني: حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار.....
- 53..... المطلب الأول: أنواع حقوق الامتياز الواقعة على عقار.....
- 53..... الفرع الأول: امتياز بائع العقار.....
- 54..... الفرع الثاني: امتياز المتقاسم في العقار.....
- 57..... الفرع الثالث: امتياز المهندسين والمقاولين.....
- 58..... المطلب الثاني: نفاذ حق الامتياز الخاص الوارد على عقار.....
- 59..... الفرع الأول: القيد و إجراءاته.....
- 61..... الفرع الثاني: تجديد القيد.....

62.....	الفرع الثالث: شطب القيد و إلغاء الشطب
62.....	أولاً: شطب القيد
63.....	ثانياً: إلغاء الشطب
65.....	ملخص الفصل الثاني
67.....	خاتمة
71.....	قائمة المصادر والمراجع
79.....	الفهرس