

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص : قانون أعمال

تحت إشراف الأستاذة:

أ/ سعاد لعلاوة

من إعداد الطالبتين:

سارة بوبريم

كوثر العمدة

لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة
د/ إيمان شعابنة	أستاذ محاضر	رئيسا
أ/ سعاد لعلاوة	أستاذ مساعد	مشرفا ومقررا
د/ وسيلة مقيح	أستاذ محاضر	مناقشا

دورة جوان 2025



شكرًا

الحمد لله الذي بفضل نعمته أنجزنا هذه المذكرة التي تعتبر ثمرة
جهدنا المتواضع خلال فترة دراستنا.

نتقدم من خلال هذا بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساهم
من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل وأخص بالذكر أستاذتي
المشرفة لعلاوة سعاد على دعمها وتوجيهها القيم وتصويبها
لهذا العمل والتي لم تبخل علينا بالمعلومات.

كما أخص بالشكر اللجنة المناقشة الموقرة على قبولها مناقشة
هذا العمل العلمي وملاحظتهم القيمة التي ستساهم دون شك في
تحسين هذا البحث وتطويره.



إِهْدَاء

الحمد لله حمدا طيبا مباركا فيه الذي وفقنا لهذا عظم المراد فهان الطريق فجاءت لذة الوصول لتمحي مشقة السنين أهدي عملي هذا إلى أول الداعمين ومن غرسوا في قلبي حب العلم إلى من كانوا سندي في كل خطوة.

أبي "

يا من علمتني أن الطموح لا حدود له يا من كنت حافزا لأواصل رغم كل التحديات شكرا على حبك وصبرك وتضحياتك دمت فخرا لي ورضائك تاج أضعه على رأسي. وإلى جنتي أُمي الغالية أهديك نجاحي وتخرجي فما كان ليتحقق لولا توفيق الله ثم رفعة كفيك بعد كل صلاة.

وإلى إخوتي الذين وهبني الله حبهم نعمة من نعم الرحمان وسند في زمن قل فيه السند بكم شعرت بمعنى الألفة وبفضل دعائكم حصدت ثمار هذا الجهد أسأل الله أن يجمعنا دائما على طاعته وأن يديم بيننا المودة والرحمة لكم أهدي هذه الصفحات فهي منكم ولكم بعد توفيق الله وفضله.

وإلى زوجي الذي كان سندا لا يمل ولا يميل وداعما لي رافعا لمعنوياتي مرافقا لأحلامي شكرا على دعمك الدائم وصبرك الجميل أتمنى أن نبني معا مستقبل مليئا بالنجاحات والسعادة.

وبدون أن أنسى صديقاتي رفيقات دربي على تشجيعهم الدائم وثقتهم في قدراتي أدام الله صداقتنا ووفقنا لما يحب ويرضى. بوبريم سارة

2025



إِهْدَاء



بكل مشاعر الحب والإمتنان، أهدي هذا العمل المتواضع إلى من كانوا النور الذي أنار
طريقي والسند الذي أعانني على المضي قدما رغم كل التحديات
إلى عائلتي العزيزة إليكم يامن غمرتموني بدعمكم وحبكم غير المشروط وزرعتم في نفسي
القيم والمبادئ التي صنعت شخصيتي وكنن لدعمكم وتشجيعكم الأثر الأكبر في كل خطوة
أخطوها

إلى عائلة زوجي الكريمة شكرا لكم على إحتضانكم بحبة وإحترام وعلى دعمكم الصادق
الذي كان له أثر جميل في نفسي وعلى حضوركم الإيجابي المشرف في مسيرتي
إلى أمي الحبية وحماتي العزيزة يامن كنتما الداعم والسند لا سيما في إحتضان أولادي
بكل حب وحنان لقد خففتما عني العبئ الكثير وكنتما الحضان الدافئ الذي إحتواهم عند
إنشغالي جزاكم الله عني كل خير وبارك في أعماركم.

إلى زوجي الحبيب شريك حياتي ورفيق دربي كم كنت السند والعضد في كل الأوقات كنت
القوة حين ضعفت والأمل حين تعثرت والدافع حين شعرت بالفتور لولا صبرك وتفهمك لما
وصلت إلى لما أنا عليه اليوم شكرا لك من أعماق قلبي على وجودك الثابت بجانبني أدامك
الله سندا لي.

إلى قطعة من قلبي أولادي أنتم النور الذي يضيء حياتي والفرحة التي تملأ أيامي
وجودكم في حياتي هو الحافز الأول لكل إنجاز أنظر إليكم أستمد عزيمتي وأتطلع إلى
مستقبلكم بفخر وأتمنى أن أكون القدوة والمثل الجيد لكم وأن يكون هذا العمل حافزا لكم.
إلى صديقاتي رفيقات دربي التي أرنتني الحياة فيهم أخوات إلى من كانوا العون وقت
الضيق والفرح ولحظات إنجازي وإلى رفيقة مذكرتي صديقتي شريكة الجهد والسهر التي
تقاسمت معها المسؤوليات والضغوطات والتحديات ولقد كان لتعاوننا الأثر البالغ في
إنجاح هذا العمل وأقدر كل لحظة شاركناها للوصول إلى هذه النتيجة.

لعمدة كوثر



قائمة المختصرات

ص: الصفحة

ط: الطبعة

ج: الجزء

د.ط: دون طبعة

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة

د.د.ن: دون دار نشر

د.س.ن: دون سنة نشر

ج.ر.ج: الجريدة الرسمية الجزائرية

ع: العدد

ق.م.ج: قانون مدني جزائري

مقدمة

مقدمة:

تلعب التأمينات العينية دورا محوريا في دعم النشاط الاقتصادي وتعزيز الثقة بين الأطراف المتعاملة، حيث تمثل وسيلة فعالة لضمان الحقوق والوفاء بالالتزامات المالية لاسيما في العقود التي تتطوي على مخاطر مالية كبيرة كالقروض والاستثمارات، وتقوم التأمينات العينية المتمثلة في الرهن بنوعيه الرسمي و الحيازي، و حق التخصيص على تخصيص مال يملكه المدين لضمان الوفاء بالدين، و من خصائص هذه التأمينات أنها تمنح الدائن حق التقدم على الدائنين العاديين و حق تتبع المال محل الضمان في أي يد يكون و هو ما يمنح هذه التأمينات أهمية بالغة في العلاقات المالية، و تختلف التأمينات السابقة من حيث مصدر نشوئها فالرهن مصدره الاتفاق بين الأطراف المتعاقدة أي الدائن و المدين بينما حق التخصيص مصدره القضاء، و هناك نوع آخر من التأمينات يسمى حقوق الامتياز و مصدره ليس الاتفاق بين الأفراد و ليس القضاء، بل القانون هو الذي أقره، و حقوق الامتياز تعطي الدائن الأولوية في تحصيل دينه من أموال المدين قبل باقي الدائنين العاديين الذين لا يملكون تأمينا عينيا لحقوقهم، وذلك بسبب طبيعة الدين، و هذه الحقوق كما وردت في القانون المدني الجزائري قد تكون عامة: و هي التي يكون محلها جميع أموال المدين المنقولة و العقارية، و قد تكون خاصة: و هي التي ترد فقط على مال معين من أموال المدين منقولا أو عقارا، وفي ظل التوسع في الأنشطة الاقتصادية والمالية أصبح العقار يشكل أداة مهمة في تمويل المشاريع والاستثمارات، سواء على مستوى الأفراد أو المؤسسات وهذا لأنه يعتبر من أهم الأشياء التي تكون موضوع التصرف، نظرا لقيمه المالية العالية فإن حقوق الامتياز الخاصة التي ترد عليه تعتبر من أهم تلك التأمينات التي أقرها القانون لدائن معين وتمنحه الأولوية في استيفاء دينه من العقار ، وهذا راجع لطبيعة الدين المضمونة به مما يجعل الدائن في مأمن للتقدم واستيفاء حقه، وانطلاقا من هذا جاءت هذه المذكرة لتسلط الضوء على هذا النوع من الحقوق والمتمثل في حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار، و قد نظم المشرع الجزائري هذا النوع في القانون المدني الجزائري¹ في

¹.الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر، ع78، بتاريخ 30/09/1975، المعدل والمتمم.

القسم الثاني حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على العقار، من الفصل الثاني: أنواع الحقوق الممتازة، من الباب الرابع بعنوان حقوق الامتياز في المواد من 999 إلى 1001.

أهمية الموضوع:

إن الأصل أن لكل دائن الحق في استيفاء دينه من مدينه، و أن أموال المدين تشكل الضمان العام لحقوق الدائنين، و وفق هذا المعنى يتجسد مبدأ تساوي الدائنين، غير أنه قد لا تكفي أموال المدين للوفاء بحقوق دائنيه عند تراحمهم، و من هنا تكمن أهمية هذه الدراسة في أن حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار تعتبر آلية لضمان و حماية الدائنين أصحاب هذه الحقوق حيث منحهم القانون أولوية التقدم على باقي الدائنين العاديين و تضع المدين في موضع جبري يتحتم عليه الوفاء بدينه. وهذا ما يعزز الثقة بين الأطراف المتعاملة، و يؤدي إلى تحقيق الأمن و الاستقرار في المعاملات المتعلقة بالعقارات.

أسباب اختيار الموضوع: تنقسم إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية.

1. الأسباب الذاتية: تم اختيار هذا الموضوع للدراسة للميول الشخصي للقانون المدني الذي يعد الشريعة العامة، وأيضاً من أجل استيعاب وفهم أحكامه والإلمام بالموضوع.

2. الأسباب الموضوعية: أما بالنسبة للأسباب الموضوعية فتكمن في وجود علاقة بالتخصص العلمي الأكاديمي وأهمية هذا الموضوع في الواقع العملي، الذي رغم أهميته إلا أن عدد الدراسات الأكاديمية حوله لازال محدوداً، حيث يتم تناوله في المؤلفات التي تتناول التأمينات العينية بصورة عامة، مما شجعنا على المساهمة في إثراء هذا المجال وتوسيط الضوء عليه باعتباره أداة لتحقيق الضمان والائتمان، و جمع كل ما يتعلق بالموضوع في صورة بحث مستقل.

أهداف الدراسة: تهدف الدراسة للوصول إلى الأهداف التالية:

- تحديد مفهوم حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار و بيان نطاق تطبيقها.
- التعرف على شروط نشوء هذه الحقوق و أثارها القانونية و كيفية انقضائها .

- بيان الترتيب القانوني لهذه الحقوق في حالة التزاحم بين الدائنين.
- تقديم اقتراحات لتحسين النصوص القانونية لضمان فعالية حقوق الامتياز الواردة على العقار.

صعوبات الدراسة:

بالرغم من أن الموضوع مرتبط بالقانون المدني والذي يعتبر الشريعة العامة ووزارة المراجع فيه، إلا أنه وجدنا العديد من الصعوبات في إيجاد المراجع المتخصصة المتعلقة مباشرة بالموضوع محل الدراسة، مما دفعنا للانتقال إلى كليات مجاورة خارج الولاية، وذلك للحصول على المراجع التي لم تتوفر في كليتنا، ناهيك على أن هذا الموضوع واسع كونه يحيلنا لكل ما يتعلق بنظرية العقد و الالتزام.

الدراسات السابقة:

لقد استعنا ببعض الدراسات السابقة في هذا الموضوع بصفة عامة، نذكر منها أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في تخصص قانون خاص بعنوان حقوق الامتياز العامة والخاصة في التشريع الجزائري للطالب أوباجي محمد، وأيضا أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الإسلامية بعنوان أحكام حقوق الامتياز في الفقه الإسلامي والقانون المدني "دراسة تطبيقية مقارنة" للطالبة شوادير يمينة.

إشكالية الدراسة:

لوصول لأهداف الدراسة تمت معالجة هذا الموضوع تحت الإشكالية التالية: " كيف نظم المشرع الجزائري حقوق الإمتياز العقارية؟ وهل وفق المشرع من خلال هذا النظام القانوني في ضمان حق الدائن؟" ومن خلال هذه الإشكالية ظهرت لنا بعض الأسئلة الفرعية والتي تتمثل في:

- ما هو حق الامتياز الخاص الوارد على العقار؟ وفيما تتمثل خصائصه؟ وما الذي يميزه عن باقي التأمينات العينية؟

- ما هي أنواع هذه الحقوق؟ وما هي الإجراءات المتبعة حتى تصبح نافذة في مواجهة الغير؟ وما يترتب عنها من آثار؟
- ما هي طرق انقضاء هذه الحقوق؟

منهج الدراسة:

وللإجابة عن هذه الإشكالية انتهجنا في دراستنا المنهج الوصفي من خلال التعريفات والمفاهيم ذات العلاقة بالموضوع، وكذلك المنهج التحليلي والذي يتجلى في تحليل المواد الواردة في القانون المدني وتفسيرها ليتضح فحواها، بالإضافة إلى المنهج المقارن عند الاقتضاء والذي يظهر في دراستنا وذلك من خلال مقارنة بعض النصوص القانونية مع التشريعات المشابهة، وكذا مقارنة بعض المفاهيم .

خطة الدراسة:

و للإجابة على الإشكالية المطروحة قسم الموضوع لفصلين، فتناولنا في الفصل الأول ماهية حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار بحيث قسم لمبحثين فتناولنا في المبحث الأول مفهوم حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار، أما في المبحث الثاني فتطرقنا لأنواع هذه الحقوق، أما بالنسبة للفصل الثاني فاحتوى على نفاذ حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار وطرق انقضائها، وذلك من خلال تقسيمه لمبحثين، المبحث الأول يتضمن نفاذ حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار والثاني انقضاؤها، وختمنا الدراسة بالخاتمة التي تحتوي على النتائج المتوصل لها والاقتراحات والتوصيات.

الفصل الأول

الفصل الأول: ماهية حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار

بالرجوع إلى القانون المدني الجزائري نجد أن المشرع تناول حقوق الامتياز في القسم الرابع بعنوان الحقوق العينية أو التأمينات العينية من الباب الرابع، والذي تضمن حقوق الامتياز والذي يعتبر من الضمانات المقررة للدائن حماية لحقه، والتي وضعها المشرع حرصا منه للحفاظ على حق هذا الأخير والتي تجعله في مركز ممتاز على غيره من الدائنين العاديين أو الممتازين التاليين له ذلك لأنه حق يتقرر وفقا لصفة الدين، بحيث يعد من الضمانات التي تقي الدائن من خطر عدم الوفاء بالدين وتجبر المدين على الوفاء به في أجله المنوط مما يزيد من فعالية هذا الحق كضمان، كما نجد المادة 984 من القانون المدني الجزائري نصت على: "ترد حقوق الامتياز العامة على جميع أموال المدين من منقول وعقار أما حقوق الامتياز الخاصة فتكون مقصورة على منقول أو عقار معين" أي أن حق الامتياز الخاص يرد على عقار أو منقول إلا أن محل دراستنا مقتصرة على ما يرد على العقار، ولإيضاح هذا الحق خصصنا هذا الفصل الأول للوقوف على ماهيته والذي قسمناه إلى مبحثين بحيث تناولنا في (المبحث الأول) مفهوم حق الامتياز الخاص الوارد على العقار، وفي (المبحث الثاني) أنواع حقوق الامتياز الواردة على العقار.

المبحث الأول: مفهوم حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار

بالرجوع إلى النصوص القانونية نجد أن المشرع لم يعرف حقوق الامتياز تعريفاً شاملاً بل اكتفى فقط بذكر أنواعها، وهذا ما يجعلنا نستند إلى تعاريف فقهية بطبيعة الحال كون هذه الوظيفة مستندة لهم والمشرع يكتفي فقط بسن القوانين.

نتناول في هذا المبحث ماهية حق الامتياز الخاص الوارد على العقار بحيث قسم إلى مطلبين تناولنا في **(المطلب الأول)** مفهوم حق الإمتياز الخاص الوارد على عقار، وفي **(المطلب الثاني)** محل حقوق الامتياز الخاصة الواردة على عقار.

المطلب الأول: تعريف حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار و خصائصها و تمييزها عن غيرها من التأمينات العينية

للإحاطة بمدلول حق الامتياز الخاص العقاري لا بد من التطرق للتعريف به، بحيث تم الخوض في هذا المطلب إلى التعريف بحقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار **(الفرع أول)** والذي من خلاله نتبين لنا خصائصها **(الفرع ثاني)** ومن ثم نخرج إلى تمييزه عن باقي الحقوق التأمينية الأخرى **(الفرع ثالث)**.

الفرع الأول: تعريف حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار

كونه مصطلح مركب من عدة كلمات متمثلة في حق الامتياز الوارد على العقار كان لا بد من الوقوف عند كل كلمة على حدة وتعريفها من الجانبين اللغوي **(أولاً)** ومن ثم الاصطلاحي القانوني **(ثانياً)** وذلك لإيضاح أكثر للمعنى.

أولاً: التعريف اللغوي

يتضح المعنى اللغوي ببيان الألفاظ التي تبين التركيبة اللغوية للمعاني الآتية:

(1) الحق: للفظ الحق معاني عدة منها: يراد به العدل ضد الباطل، ويقال الحق ويقصد به النصيب الواحد للفرد أو الجماعة؛ والحق هو الواجب والأمر المؤكد الثبوت

والوجود؛ وحق الأمر حقا وحقوقا: صح وثبت وصدق؛ وتحقق عنده الخبر أي صح وثبت؛ ويقال: ماله في حق ولا حقا: خصومة وقد يرد الحق بمعنى اليقين¹

(2) الامتياز: مشتق لغة من الميز، وميزته تمييزا ومزته ميزا، وامتازوا: تميز بعضهم من بعض ويكاد يتميز غيظا أي ينقطع، و انماز الشيء: انفصل عن الشيء²

(3) العقار: يدور معنى عقر في اللغة على السكون والاستقرار والثبات والحبس ومنه قيل: عقر الإبل: إذا قطع قوائمها بالسيف لتسكن فيسهل ذبحها. عقر عقرا به حبسه عن السير، ومنه سميت الأرض والدار والنخيل عقارا للثبات والسكون والاستقرار فالعقار في اللغة إذن هو كل ملك ثابت له أصل كالأرض والدار.³

ثانيا: التعريف الاصطلاحي

(1) الحق: لتعريف الحق لابد من معرفة بأن الفقهاء انقسموا بدورهم لمذاهب متعددة لابد من التطرق لها لإيضاح معنى الحق وسنخوض في أهمها:

أ. المذهب الشخصي: وجوهر الحق وفقه هو القدرة الإرادية التي يتمتع بها صاحب الحق أي السلطة التي يخولها القانون لشخص معين.⁴

و قد انتقد هذا المذهب، على أنه يخلط بين الحق واستعماله أو بين جوهر الحق ووجوده ومباشرته. فالقدرة الإرادية لازمة، في الغالب لمباشرة الحق وليس لثبوته، إذ ليست هي جوهر الحق فالحق قائم ولو لم يباشر صاحبه سلطاته فالمالك مالك ولو لم يستغل ملكه، ويتصرف فيه. ويثبت الحق للمجنون، وتحل إرادة النائب في مباشرة الحق محل إرادته بل أن الإرادة لا تلزم في بعض الأحيان، لمباشرة الحق فكل من الصبي أو المجنون يستطيع استعمال منزله أو سيارته ماديا والاستفادة بمزاياهما دون الحاجة إلى إرادة.⁵

¹. طارق العفيفي صادق أحمد، نظرية الحق، ط1، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، 2016، ص ص11_12.

². شوادير يمينة، أحكام حقوق الإمتياز في الفقه الإسلامي والقانون المدني "دراسة تطبيقية مقارنة"، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الإسلامية، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2010/2011، ص19.

³. نعيمة عبد الرحمان، قيود الملكية العقارية في التشريع الجزائري وموقف الشريعة الإسلامية منها "دراسة مقارنة" مجلة جامعة أحمد دراية أدرار، د س ن، ع، ص221.

⁴. محمد صغير، بعلي مدخل للعلوم القانونية، (نظرية القانون، نظرية الحق)، د.ط، دار العلوم، عنابة، 2006، ص98.

⁵. محمد حسين منصور، نظرية الحق، د. ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2009، ص13.

ب. **المذهب الموضوعي:** الحق وفق هذا المذهب هو مصلحة مادية أو معنوية تحظى بالحماية القانونية بحيث يقوم على عنصرين فأول موضوعي على أنه مصلحة مادية أو معنوية يتقرر لصاحبه، والثاني شكلي يتمثل في الحماية القانونية وذلك بالدعوى القضائية.¹ وتعرض هذا المذهب أيضا للانتقاد وذلك أن ما يعيبه أنه عرف الحق طبقا للهدف أو الغاية المقصودة منه دون بيان ماهيته وجوهره، وينبغي أن ينصب التعريف على ذلك الشيء وليس مجرد الهدف منه وأن الدعوى أو الحماية القانونية ليست عنصرا في الحق بل هي نتيجة، أي أنها أثر يترتب عن وجوده أي ليس أساس الحق بل هي تابعة على وجوده أو مجرد وسيلة لحمايته، فلا يعتبر الحق حقا لأنه محمي قانونا بل أن القانون يحميه لأنه حق.²

ج. **المذهب المختلط:** أصحاب هذا المذهب جمعوا بين الإرادة والمصلحة، غير أنهم اختلفوا في أي العنصرين تكون له الأهمية وتعد له الغلبة، فبعضهم يغلب دور الإرادة على دور المصلحة، فيعرف الحق بأنه هو القدرة الإرادية المعطاة لشخص من الأشخاص في سبيل تحقيق مصلحة يحميها القانون، والبعض الآخر يغلب دور المصلحة على دور الإرادة فيعرف الحق بأنه المصلحة التي يحميها القانون وتقوم على تحقيقها والدفاع عنها قدرة إرادية معينة.³

و أنتقد هذا المذهب أيضا على أن الحق لا يمكن أن يكون قدرة للإرادة بما أنه قد يوجد بدونها، ولا يمكن أن يكون مصلحة لأن المصلحة هي هدفه وغايته، ومتى كان الأمر كذلك فإن من المحال أن يكون بعض من القدرة وبعض من المصلحة.⁴

د. **النظرية الحديثة:** يتضح من الاتجاه الحديث في تعريف الحق أنه استئثار شخص بقيمة معينة طبقا للقانون، و يكمن جوهر الحق حسب هذه النظرية في ثبوت قيمة معينة لشخص بمقتضى القانون.

1. محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص98.

2. محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص14.

3. حسن كيرة، المدخل إلى القانون، "النظرية بوجه عام" النظرية العامة للقاعدة القانونية النظرية العامة للحق، د ط، منشأة المعارف، مصر، ص437.

4. علي سيد حسن، المدخل إلى علم القانون، د.ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 1919.1979، ص26.

والقيمة التي يستأثر بها الشخص إما تكون قيمة مالية كحق الملكية أو قيمة أدبية أو معنوية كالحق في الحياة والحق في الحرية، ولا يكون الاستثناء حق إلا إذا تمتع بحماية القانون تتمثل تلك الحماية عن طريق منح الشخص كافة المكنات التي تخوله الحصول على المزايا المرجوة من القيمة موضوع الحق ويعبر عن تلك المكنات بما يسمى بالاقتضاء والتسلط.¹

(2) الامتياز: عرف المشرع الامتياز في المادة 982 من القانون المدني الجزائري على أنه: «الامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته، ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني».

و الملاحظ أن المشرع و باستخدامه للفظ الأولوية لم يكن دقيقا في تعريف الامتياز، فلا يمكن فهم المقصود منها من أول وهلة، فكان من الأجدر أن يقول: الامتياز: "أن يتقدم دين على دين مراعاة منه لصفته ويكون هذا وفق نص قانوني"، فمن خلال هذا النص القانوني يمكننا القول إن لصاحب حق الامتياز أولوية في استيفاء حقه من المدين، أي له حق التقدم على غيره من الدائنين، وذلك لصفة الدين، ولا يتقرر هذا الحق إلا بنص قانوني، بمعنى أنها مهمة المشرع وحده دون غيره في منح هذا الحق، فلا يمكن للأفراد تقريره.

(3) العقار: نصت المادة 1/683 من ق م ج: «كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول» إذن فالعقار هو كل شيء ثابت ومستقر وملتصق بالأرض بحيث إذا تم نقله من مكان لآخر أو تحريكه يتلف. ونجد أن المشرع الجزائري في تعريفه للعقار ركز على ميزتين لا بد من توافرها فيه لتمييز هذا الأخير عن المنقول وهي الاستقرار والثبات، وعدم إمكانية نقله من مكانه دون تلف أو تغيير في طبيعته.

و من خلال ما سبق يتبين لنا بأن حق الامتياز الخاص الوارد على العقار هو أولوية يقرها القانون لدين معين بأن يتقدم دين على دين مراعاة لصفته فيتقدم الدائن الممتاز على غيره من الدائنين في استيفاء حقه من العقار محل هذا الحق الممتاز بنص القانون.

¹. محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص16.

الفرع الثاني: خصائص حقوق الإمتياز الخاصة الواردة على العقار

بعد ما تم التطرق إلى تعريف حقوق الإمتياز الخاصة الواردة على العقار واستيضاح معناها تتبين لنا عدة خصائص والتي يتميز بها حق الإمتياز والمتمثلة في أنه حق مصدره القانون (أولاً)، وحق عيني تبعي (ثانياً)، وغير قابل للتجزئة (ثالثاً)، ونعرض لهذه الخصائص تباعاً:

أولاً: حق الامتياز الخاص الوارد على العقار مصدره القانون

وذلك حسب ما جاء في نص المادة 982 من ق م ج بقولها: «...ولا يكون للمدين إمتياز إلا بمقتضى نص قانوني» من خلال هذا النص فإن سلطة جعل الدين ممتازاً تعود وحدها للمشرع.

فالامتياز لا يتقرر إلا بنص خاص في القانون، فالنصوص القانونية هي المصدر المباشر لحق الامتياز؛ وعلى ذلك فإنه يستحيل ترتيبه بالاتفاق، ولا يستطيع القاضي أن يقرر امتياز دين، مهما كانت صفة هذا الدين، والقانون عندما يقرر الإمتياز لدين ما لا يراعي إلا صفة هذا الدين، فلا اعتبار لشخصية الدائن.¹ فحقوق الإمتياز مقررة مسبقاً من قبل المشرع فنجدها محددة سلفاً وذلك وفقاً لاعتبارات مختلفة بحسب كل دين بحيث لا يمكن للأفراد تقرير هذا النوع من حقوق الإمتياز الخاصة الواردة على العقار بل المشرع هو المصدر الوحيد والمباشر لها.

لا يوجد حق عيني تبعي غير حق الإمتياز، يتقرر وتتقرر مرتبته بنص في القانون وحق الإمتياز يختلف عن الحقوق العينية الأخرى في أن الممتاز في حق الإمتياز هو الحق لا الدائن.²

¹ محمد صبري السعدي، التأمينات العينية، (الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص، حقوق الإمتياز) ط2010، دار الهدى، الجزائر، 2008، ص304.

² خليفي مريم، الوجيز في الاحكام العامة للتأمينات العينية في القانون المدني الجزائري، محاضرات موجهة لطلبة ثالثة ليسانس حقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة طاهري محمد، بشار، ص127.

ثانيا: حق الامتياز الخاص الوارد على العقار حق عيني تبعي

فنقول إن الامتياز حق عيني لأنه يعطي السلطة المباشرة على شيء معين بالذات، بحيث بهذه الميزة يخول صاحب الامتياز الأولوية والتتبع وذلك كغيره من الحقوق العينية الأخرى وأنه حق تبعي وذلك لأنه كغيره من التأمينات العينية الأخرى بحيث يقوم لضمان الوفاء بحق أصلي، وهو الدين المضمون به وما يترتب على ذلك هو تبعيته للدين في وجوده وعدمه فيبقى ببقائه وينقضي بانقضاء الدين الأصلي بحيث إذا تم الوفاء بالدين المضمون أو حكم ببطلانه ينقضي الإمتياز ويزول بالتبعية¹.

فهذا الحق الوارد على العقار ملازم للدين الذي يضمنه وجودا، إنتقالا وانقضاءا مهما كان محل الإمتياز، ومهما كانت صفة الحق الممتاز معلقا على شرط أو مضاف إلى أجل وحق التتبع يلزم بالضرورة وجود ميزة التقدم في هذه الحقوق². فهو يضمن لصاحبه ميزتين حق التتبع وحق التقدم فنجد ميزة التقدم في هذا النوع من الحقوق والتي، فتحدد مرتبة حق الإمتياز الخاص الوارد على العقار بحيث تضمن له الأولوية في تزاممه مع بقية الدائنين، كما نجد أيضا حق التتبع والذي يخول لصاحب الدين الممتاز تتبع العقار المحمل بالدين الممتاز والتنفيذ عليه في أي يد يكون.

ثالثا: الإمتياز حق غير قابل للتجزئة

أي أنه حق يبقى على الشيء المثقل به ما بقي جزء من الدين المضمون لم يوف به، فكل جزء من الشيء المثقل بالامتياز يبقى ضامنا لكل الدين الممتاز؛ وكل جزء من الدين المزود بالامتياز مضمون بكل الشيء، وعدم التجزئة من مستلزمات الامتياز فيجوز الاتفاق على تخصيص جزء من الشيء لوفاء بعض الدين³.

وهذا حسب ما جاء في نص المادة 892 من ق م ج بنصها: "كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامن لكل دين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها، ما لم ينص القانون أو يقضي الاتفاق بغير ذلك"، فهذه القاعدة قررت لصاحب

¹. حسين عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2009، ص ص504، 506.

². مريم تومي، نفاذ حقوق الإمتياز الخاصة العقارية في مواجهة الدائنين وفق أحكام القانون المدني الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، جامعة عباس لغرور، خنشلة، 2021، ع02، ص1606.

³. شوادير يمينة، مرجع سابق، ص59.

الإمتياز وذلك لمصلحته وهي قاعدة مكملة ليست آمرة ويتجلى ذلك من قولها أو يقضي الاتفاق بغير ذلك أي يجوز الاتفاق على مخالفتها ويمكن للأطراف الاتفاق على تخصيص جزء من العقار من أجل الوفاء بجزء من الدين.

الفرع الثالث: تمييز حق الامتياز الخاص الوارد على العقار عن باقي التأمينات

العينية

حق الامتياز واحد من التأمينات العينية المتمثلة في الرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق التخصيص مما يجعله يشترك في بعض الأمور وذلك بأن ما تقوم عليه هذه التأمينات هو تخصيص عقار وذلك لضمان الوفاء بالدين إلا أن هذا لا يمنع وجود اختلاف أيضا فيما بينها وهذا ما سيتم عرضه خلال هذا الفرع في أوجه التشابه (أولا) وأوجه الاختلاف (ثانيا).

أولا: أوجه التشابه

- يقترب حق الامتياز من سائر الحقوق العينية التبعية، في أنه مثلها حق عيني تابع غير قابل للتجزئة.¹ وذلك بأنه يخول لصاحبه سلطة مباشرة على الشيء وذلك من أجل استيفاء دينه، وهو حق تابع للدين الأصلي بحيث أنه مما يترتب عنه أنه يبقى ببقائه وينقضي بزواله فحق الامتياز ينقضي كغيره من هذه الحقوق فسواء بطريقة تبعية كانت أو أصلية.

- كما سبق الذكر أن حق الامتياز العقاري غير قابل للتجزئة وهو كغيره من الرهن بنوعيه وحق التخصيص. "فكل جزء من الشيء ضامن لكل الدين الممتاز، وكل جزء من الدين الممتاز مضمون بكل الشيء وعدم تجزئة حق الامتياز من طبيعة الحق لا من مستلزماته، فيجوز الاتفاق على عكس ذلك، وأن يخصص جزء من الشيء لوفاء بعض الدين".²

¹. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (في التأمينات الشخصية والعينية)، ج10، منشورات

الحلبي الحقوقية، ط3، لبنان، 1997، ص922.

². عبد الرزاق السنهوري، (التأمينات العينية والشخصية)، ج10، المرجع السابق، ص924.

- وتتحد الحقوق العقارية الخاصة مع هذه التأمينات العينية المذكورة في كون كل منها حقوق عينية تكسب الدائن ميزتي التتبع والتقدم، وغير قابلة للتجزئة.¹
- تخضع حقوق الإمتياز الخاصة العقارية أيضا للشهر عن طريق القيد،² بحيث يجب إخضاع مثل هذه الحقوق العينية الأخيرة إلى الشهر، وذلك يكون بالقيد في المحافظة العقارية من أجل تحديد مرتبتها وحتى تكون نافذة أمام الغير.

ثانيا: أوجه الاختلاف

حتى وإن تشابه حق الامتياز العقاري مع باقي التأمينات فهذا لا يمنع وجود اختلافات بينهم والمتمثلة فيما يلي:

- نجد الاختلاف في أن "حق الامتياز يختلف عن الحقوق العينية 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 والرهن الحيازي، الدائن الذي يتفق مع مدينه على رهن رسمي أو رهن حيازي هو الذي يمتاز، لا لصفة في الدين فأى دين يمكن ضمانه برهن رسمي أو رهن حيازي، بل لأن الدائن اتفق مع مدينه على الرهن، وفي حق التخصيص أيضا، الممتاز هو الدائن لا الحق، فأى حق يمكن ضمانه باختصاص، ولكن الدائن في التخصيص هو الذي تقدم على الدائنين المتأخرين عنه لشخصه ولأنه حصل على حق التخصيص، لا لصفة في الدين".³
- ويكمن الإختلاف أيضا من حيث مصدر هذه الحقوق بحيث أن حق الإمتياز لا ينشأ إلا بموجب نص قانوني أما بالنسبة لباقي التأمينات فنجد التي تنشأ بموجب عقود كالرهن بنوعيه والتي تنشأ بموجب حكم قضائي كحق التخصيص.

المطلب الثاني: محل حقوق الإمتياز الخاصة الواردة على العقار

بعدما تم التطرق الى ماهية حق الإمتياز في المطلب الأول لابد أيضا من معرفة ما ينصب عليه هذا ما نتناوله في هذا المطلب بحيث أن ما تنصب عليه حقوق الإمتياز

¹. مريم تومي، مرجع سابق، ص 1606.

². المرجع نفسه، ص 1609.

³. عبد الرزاق السنهوري، (التأمينات الشخصية والعينية)، ج 10، المرجع السابق، ص 922.

الخاصة الواردة على العقار تتمثل في العقار بأنواعه فنجد العقار بالطبيعة (الفرع الأول) والعقار بالتخصيص (كفرع ثاني) والأموال العقارية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: العقار بالطبيعة

يعتبر العقار بالطبيعة هو الأصل الحقيقي للعقار وهو الشيء المادي الثابت دون حركة في موقعه وغير قابل للنقل منه دون تلف أو تغيير في حالته الأصلية¹. ولهذا رأينا أنه يجب التطرق إلى الأرض بأنواعها للتمكن من الإلمام بمصطلح العقار الواسع وذلك كما يلي:

أولاً: الأرض بجميع أنواعها

ونقصد بها تلك الأراضي الصالحة للبناء والإعمار والأراضي الفلاحية والصناعية والسياحية وتشمل كذلك الجبال والسهول والهضاب والتلال الصحاري، جبلية كانت أو حجرية كذلك لا يهم موقعها سواء كانت في المدن أو الريف فالمهم أن موقعها مستقر ثابت وغير قابل للنقل لتدخل في مصطلح العقار بالطبيعة وكذلك الحال بالنسبة للمناجم و المقالع فهي أماكن طبيعية جزء من الأرض، من هنا يمكن القول أن جميع الأشياء التابعة للطبيعة والمستقرة على سطح أو باطن الأرض تعد عقارات بالطبيعة بغض النظر عن مصدرها، أما ما تم استخراجها من باطن الأرض من معادن وكنوز كذهب والأحجار الكريمة والنفيسة فهذه تطبع بطابع المنقول لانتهاء صفة الثبات و الاستقرار عنها ولخروجها من حيز الثبات إلى الحركة والنقل من مكان إلى آخر بلا تلف أو تغيير في طبيعتها الأصلية².

ثانياً: النباتات والغراس

النباتات هي كل ما تنبته الأرض من ثمار ومحصول وزرع وكل ما يغرس فيها من أشجار ونخيل فيكون عقارا بطبيعته مادامت جذوره ممتدة في باطن الأرض، فما يغرس من شجر ونخيل يكون عقارا لتوافر شرط اندماجها في الأرض حتى لو كان الشجر من أشجار المشاتل التي تغرس في الأرض مؤقتا تم تنزع منها بعد وقت قصير إلى أرض أخرى، فما

¹. راجع نص المادة 683 من ق م ج.

². عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال)، ج 8، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص20.

دامت المشاتل مستقرة في الأرض لم تنزع في المدة القصيرة التي يراد لها فيها أن تبقى فإنها تحافظ على صفتها العقارية.¹ و لا تعتبر عقارا النباتات التي تنمو في أوعية لعدم اتصالها بالأرض على وجه الثبات وهذا ما يتفق مع معنى المنقول.²

فهذا النوع من النباتات كانت في مرحلة من المراحل حياتها متصلة بالأرض فنطبق عليها وصف العقار بالطبيعة ولكن بمجرد تحولها إلى الأصيل أصبحت صفة المنقول تليق بها أكثر، نفس الشيء بالنسبة للنباتات و الغراس التي تنزع من الأرض بفضل الإنسان أو الحيوان.

ثالثا: المباني والمعامر

المباني والمنشآت هي أيضا عقار بالطبيعة لاندماجها في الأرض والاندماج هو الذي يضيف عليها صفة العقار فالأرض اذن هي مصدر الصفة العقارية للمباني والمنشآت كما هي مصدر هذه الصفة للنبات وتختلف المباني والمنشآت عن النبات في أن الأولى تندمج في الأرض بفضل الإنسان، فلا بد من تشييدها بصنع صانع أما النبات فإدماجها في الأرض يضاف فيه إلى فضل الإنسان فضل الطبيعة فإذا وضعت البذور في الأرض أو غرست الأشجار بفضل الإنسان قامت الطبيعة بعد ذلك بدورها في إنبات وتنمية الأشجار؛ والمباني والمنشآت قبل تشييدها في الأرض كانت جملة من مواد البناء وأدواته فكانت منقولا فهي كمية من الطوب والرمل والإسمنت والجير والجبس والحديد والخشب وغير ذلك من المواد التي تستعمل في عملية البناء ولا ينطبق عليها وصف العقار إلا إذا تم تشييدها وترصيعها فتندمج بذلك في الأرض لتصبح ثابتة ومستقرة فيها فلا يمكن نقلها أو تحريكها دون تلفها أو تغيير في أصلها.³

ويمكن التطرق إلى تعريف آخر حول الأبنية كما يلي: "تعتبر الأبنية باتصالها بالأرض عقارا وهي حائزة لصفة الاستقرار بصنع صانع، ولفظ الأبنية ينصرف إلى دور السكن

¹. المرجع نفسه، ص22.

². حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د.ط، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص7.

³. سنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال)، ج8،

مرجع سابق، ص24.

والمخازن والمعامل، كما ينصرف إلى منشأة فيه كالقناطر والخزانات والجسور والأنفاق، ولفظ بناء ينصرف إلى جميع أجزائه التي لا يتم إلا بها كالأبواب والشبابيك والمصاعد".¹ فكل جزء من هذه المباني يعتبر عقارا بالطبيعة لاتصالها بالأرض فرغم أن البناء من مساكن ومعالم وجسور يظهر على سطح الأرض إلا أن امتداد بنيتها التحتية التي جعلت منها ثابت عليها تمتد إلى باطن الأرض دون أن تظهر إلى العيان. وعرفت المباني على أنها: "هي عقارات بطبيعتها وتشمل جميع أنواع المنشآت والمقامة عليه سواء على سطح الأرض أو تحتها كالمساكن والمصانع والجسور والمخابئ والأنفاق والآبار وأعمدة الإنارة طالما أنها مثبتة في الأرض وتتخذ حيزا ثابتا ومستقرا فيها".² من خلال هذا وما سبق يظهر التأكيد على أن المباني والمعالم تحمل مميزات العقار بالطبيعة لوجود صفة الثبات والاستقرار فيها كما هو الحال بالنسبة للنباتات و الأغراس ولكن بمجرد تحولها إلى ردم وتحطمها وتفككها وتحولها إلى أجزاء قابلة للنقل من مكان إلى آخر تفقد هذه الصفة وتتحول إلى منقول.

الفرع الثاني: العقارات بالتخصيص

من خلال هذا الفرع سنتطرق إلى تعريف العقار بالتخصيص (أولا)، والشروط الواجب توافرها فيه (ثانيا).

أولا: تعريف العقار بالتخصيص

"العقار بالتخصيص منقول بطبعه، وضع من قبل صاحبه لخدمة عقار يملكه وهو بذلك تسري عليه آثار التنفيذ على عقار.

لأن المنقول كالجرار مثلا يكون قد اكتسب وصف وصفة العقار لتبعيته له لذلك لا يجوز حجزها كمنقولات مستقلة عن العقار وذلك لإعتبارات الملائمة وحتى لا يؤدي الحجز على العقار الذي رصدت لاستغلاله".³

¹. أنور سلطان، المبادئ القانونية العامة، د.ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005، ص259.

². حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص7.

³. مجيد مخلوفي، العقار في القانون الجزائري، د.ط، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص41.

وفي رأي آخر "العقارات بالتخصيص منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة لخدمة العقار واستغلاله أو مخصصة له".¹

وجاء في المادة 683 في فقرتها الثانية من القانون المدني: «غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص».

إن فالعقار بالتخصيص هو في الأصل منقول خصص لخدمة العقار وارتبط وجودها بوجود ولفائدة العقار؛ فاصطُح عليه مصطلح العقار بالتخصيص هذا ما يجعله يخضع لما يخضع له العقار من نظام قانوني وآثاره ، ولتحقق هذا لابد أن يكون مالك العقار والمنقول نفس الشخص ألا يتفرق مالكهم، ومن أمثلة العقار بالتخصيص ما ينطبق على الآلات الزراعية من جرارات ومعدات ومحارث ومضخات رفع المياه وغيرها وجدت لخدمة الأراضي الفلاحية وهو ما ينطبق على معدات المطاعم من أواني وكراسي وطاولات، ولنقول عن المنقول عقارا بالتخصيص يجب أن يتوافر على شروط إلزامية وهو ما سنخوض فيه .

ثانيا: شروط إلزامية واجب توافرها في العقار بالتخصيص

من خلال استقراء نص المادة 683 من القانون المدني سابقة الذكر نستخلص شرطين يجب توافرهم في المنقول لينطبق عليه وصف العقار بالتخصيص وهما:

1. أن يكون العقار والمنقول ملكا لشخص واحد: ويراد من هذا الشرط أن تتحد ملكية العقار والمنقول في ذمة شخص واحد. "ويترتب على ذلك أن المنقولات التي يملكها مستأجر المصنع أو المنتفع بالأرض لا تعتبر عقارات بالتخصيص فلاّلات والمواشي التي يضعها الزارع في العقار المستأجر تحتفظ بصفتها المنقول مدام العقار غير مملوك لهم".²

من يستعير منقول لغرض استغلالها على العقار وهذا أمر شائع في العقارات الزراعية والفلاحية كجرارات أو المحارث يستعيرها الفلاح إما من المؤسسة على سبيل الكراء أو من غير الفلاحية في الأراضي أو العقارات المجاورة لغرض العمل الفلاحي عن زراعة وتقليب للأرض فرغم أن هذا المنقول بات في يد مالك العقار إما في سبيل الإعارة أو الإيجار بصورة مؤقتة بالرغم من اتحاد واندماج العقار والمنقول لكنه لا يحصل على صفة العقار

¹. حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص8.

². محمد طه، فني حسون طه، الحقوق العينية، ج1، د.ط، شركة لصناعة الكتاب العراق، 2010، ص16.

بالتخصيص لأن ملكية العقار والمنقول غير متحدة بصورة نهائية في ذمة شخص واحد لكن الجرار المعار عقار بالتخصيص بالنسبة لمالكه لاتحاد ملكيته وملكية العقار في يد شخص واحد.

2. أن يخصص المنقول لخدمة العقار دون سواه: فبالإضافة إلى أنه يجب أن يكون العقار والمنقول مملوكا لشخص واحد يجب أن يكون هذا المنقول موضوع لخدمة العقار ولفائدته بصفة دائمة ومستمرة دون انقطاع.

"كل منقول يضعه مالكه في عقار مملوك له ويخصه لخدمة العقار كالألات الزراعية والصناعية ومفروشات الفنادق والرفوف دون أن يكون ذلك بشكل عارض يجعل منه عقارا بالتخصيص، أما إذا وضع المنقول لخدمة شخص مالكه لا لخدمة العقار فإن صفة العقار بالتخصيص تزول عنه وينطبق عليه وصف المنقول فقط".¹ فالسيارة التي يملكها صاحب العقار ويستخدمها في حياته اليومية مع استعمالها مرة أو مرتين لاقتناء أغراض لذلك العقار لا يجعل منها عقارا بالتخصيص فترة الملكية الواحدة للعقار و المنقول تكتمل بوجود شرط استمرارية استعمال المنقول لخدمة العقار بصورة دائمة دون انقطاع.

و تجدر الإشارة إلى أن الأستاذ أنور سلطان أضاف شرطين آخرين لما سبق كما يلي:

- أن يوضع منقول بطبيعته في عقار بطبيعته سواء كان هذا العقار أرضا أو بناء.
- أن يوضع المنقول في العقار بمعرفة مالك العقار نفسه أو من ينوب عنه كالوكيل مثلا وعلى ذلك لا تعتبر عقارات بالتخصيص المنقولات التي يضعها مستأجر الأرض لاستغلالها.²

الفرع الثالث: الأموال العقارية

من خلال نص المادة 684 من القانون المدني التي تنص على: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".

¹. عبد الزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج8، مرجع سابق، ص36.

². أنور سلطان، مرجع سابق، ص260.

نستنتج أن المشرع قد اعتبر كل الحقوق العينية الأصلية والتبعية الواردة على العقار مالا عقاريا، كحق الملكية و الانتفاع و الارتفاق و الرهن و الامتياز .
ونصت نفس المادة على أن الدعوى القضائية التي يكون موضوعها العقار والتي ترفع أمام جهة قضائية متخصصة تعتبر أموالا عقارية، فهذا الحق المتمثل في رفع الدعوى أمام القضاء قد اعتبره المشرع مالا عقاريا مع اشتراط أن يكون موضوع الدعوى العقار وحده.¹
و من خلال تقسيمات العقار السابقة فإن حق الامتياز العقاري من حيث كونه حقا عينيا تبعيا لا يمكن أن يرد إلا على عقار محدد فعلا و مملوكا للمدين سواء تعلق بالعقار بطبيعته كالأرض و البناء، أو بحق عيني ثابت على عقار معين كالملكية و الانتفاع، أما الدعوى العقارية فهي لا تعتبر في ذاتها عقارا بل هي مجرد مطالبة بحق لم يفصل فيه بعد و لا يمكن بالتالي ترتيب امتياز عليها إلا إذا أدت إلى حسم النزاع لصالح المدين بخضوع المال إلى حق التتبع و الأولوية.

المبحث الثاني: أنواع حقوق الإمتياز الخاصة الواردة على العقار

نظم المشرع الجزائري أحكام حق الإمتياز الخاص بالعقار ضمن المواد 999، 1000، 1001 من القانون المدني الجزائري، وذلك في القسم الثاني من الفصل الثاني بعنوان "أنواع حقوق الإمتياز"، وقد حرص المشرع على تطبيق نفس الأحكام الخاصة بالرهون الرسمية على حقوق الإمتياز الواقعة على العقارات ولكن بقدر لا يتعارض مع طبيعة هذه الحقوق، وذلك من خلال ما نصت عليه المادة 986 ق م ج.

ف نجد أن المشرع بالرجوع لأحكام هذه المواد قد حصر حقوق الإمتياز الخاصة الواردة على العقار في ثلاثة أنواع، وهذا ما سيتم دراسته من خلال هذا المبحث بحيث تطرقنا لها بنفس الترتيب الذي جاء به المشرع على النحو الآتي بثلاث مطالب، **(المطلب الأول) حق امتياز بائع العقار، (المطلب الثاني) امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين، (المطلب الثالث) امتياز متقاسم العقار.**

¹. علي فيلاي، نظرية الحق، د.ط، موفم للنشر، الجزائر، 2011، ص359_360، نقلا عن مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، للطالب نور الدين وراخ، بعنوان حقوق الإمتياز الخاصة الواردة على العقار في ق م ج، بجامعة حمه لخضر الوادي، 2016_2017.

المطلب الأول: إمتياز بائع العقار

تم التطرق في هذا المطلب إلى كل ما يخص حق إمتياز بائع العقار، بحيث قسم إلى فرعين تناولنا في (الفرع الأول) تعريف إمتياز بائع العقار وشروط قيامه، وفي (الفرع الثاني) تطرقنا إلى محل حق إمتياز بائع العقار ومرتبته.

الفرع الأول: تعريف إمتياز بائع العقار وشروط قيامه

تناولنا في هذا الفرع (أولاً) تعريف إمتياز بائع العقار، والذي يلزم لترتبه توافر مجموعة من الشروط (ثانياً) شروط قيام إمتياز بائع العقار.

أولاً: تعريف إمتياز بائع العقار

تنص الفقرة الأولى من المادة 999 من ق م ج على ما يلي: {ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته يكون له امتياز على العقار المبيع}. يتضح لنا أن هذا النص يقر حقا للبائع في ضمان استيفاء حقه من المشتري مقابل العقار المباع، من خلال منحه إمتيازاً قانونياً على نفس العقار فيما يخص مستحقاته المتعلقة بالثمن وملحقاته.

ثانياً: شروط قيام امتياز بائع العقار

ولقيام حق امتياز بائع العقار لابد من توافر مجموعة من الشروط تالية الذكر:

3. أن يكون عقد البيع صحيحاً: بالرجوع للمادة 351 من ق م ج: "البيع عقد

يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي".

إذن فإن عقد البيع يلتزم البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي¹ ومن المادة والتعريف نستنتج أن عقد البيع من عقود المعاوضة بحيث أن البائع يقبض الثمن مقابل دفع المشتري للثمن فنجد أن هذا الأخير لم يتم بدفع ثمن العقار أو جزء منه مما رتب عليه حق إمتياز لبائع العقار وحتى ينشأ هذا الحق "لابد من وجود عقد بيع مستوف لشروط الصحة، مع خلوه من عيوب الإرادة، وتوفر شروط الإنعقاد وإخضاعه للكتابة الرسمية، ويلحق الفقه بالبيع، المقايضة، والوفاء بالمقابل إذا إلتزم المقايض أو الدائن بدفع معدل ذلك"². وبالرجوع للمادة 324 مكرراً¹ "زيادة عن العقود التي يأمر

¹. توفيق حسن فرج، عقد البيع والمقايضة، مؤسسة الثقافة الجامعية، د ط، د د ن، د س ن، ص 27.

². مريم تومي، مرجع سابق، ص 1060.

القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات....." نستنتج أنه لا بد من توافر جميع أركان البيع الموضوعية منها والشكلية المتمثلة في الرسمية، كون المتعامل فيه هنا هو العقار، بحيث أيضا يمكن أن يتم البيع عن طريق المقايضة والوفاء بالمقابل.

و تعرف المقايضة بأنها: " عقد يلتزم كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر، على سبيل التبادل، ملكية مال ليس من النقود"¹

كما عرفته أيضا المادة 413 من ق م ج: "المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود" أما الوفاء بالمقابل " فهو قبول الدائن في استيفاء حقه مقابلا يستعويض به عن الشيء المستحق أصلا".²

"أي أن المقايضة قائمة على سبيل التبادل، أما البيع قائم على دفع الثمن، فيقوم الإمتياز على أساس المقايضة عندما يتطلب الأمر دفع الثمن كزيادة على الشيء المتقايض فيه وذلك لاختلاف في قيمة الشيء المتقايض عليه أي أن أحدهما أقل قيمة من الآخر"³ وهذا ما أكدته المادة 414 من ق م ج بقولها: "إذا كانت الأشياء المتقايض عليها مختلفة القيم في تقدير المتعاقدين جاز تعويض الفرق بمبلغ من النقود".

1. أن يكون الإمتياز متعلقا بالثمن وملحقاته:

فهذا ما نصت عليه المادة 999 من ق م ج: "ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته، يكون له إمتياز على العقار المبيع"⁴ فما يستخلص من هذه المادة أن "ليست كل ما يستحق لبائع العقار من ثمن وملحقاته هي فقط يكون لها إمتياز ودون سواها"⁵

1. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة) ج4، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص855.

2. نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة (البيع)، ج1، ط1، دار النهضة العربية، بيروت، 1997، ص44.

3. أوباجي محمد، حقوق الإمتياز العامة والخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة على لونيبي، البلدة 2، 2017_2018، ص85.

4. أوباجي محمد، المرجع السابق، ص85.

5. المرجع نفسه، ص85.

2. أن يقيد في ظرف شهرين:

وهذا ما نصت عليه المادة 999 من ق م ج: "ويجب أن يقيد الإمتياز ولو كان البيع مسجلاً، وتكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع التقييد في ظرف شهرين من تاريخ البيع" ويستخلص من هذه المادة أنه حتى ينشأ حق الإمتياز لابد من قيده وشهره في المحافظة العقارية في أجل لا يتعدى شهرين من تاريخ البيع وإلا سقط الحق، والملاحظ أيضاً في هذه المادة أو بالأحرى ما يعاب عليها أن المشرع استخدم مصطلح تقييد بدل القيد وهو المصطلح المناسب في هذا السياق.

الفرع الثاني: محل حق إمتياز بائع العقار ومرتبته

تضمن هذا الفرع تحديد ما يرد عليه حق إمتياز بائع العقار والمتمثل في المحل، (أولاً) محل حق إمتياز بائع العقار، وحتى يرتب هذا الحق آثاره لابد من قيده لتحديد مرتبته (ثانياً) بعنوان مرتبة حق إمتياز بائع العقار.

أولاً: محل حق إمتياز بائع العقار

حق الإمتياز يرد على العقار ذاته، حتى ولو كان الحق المضمون يمثل فقط جزء من الثمن، كما هو الحال في الرهن الرسمي ولا يجوز تجزئة هذا الحق ويدخل ضمن محل الإمتياز كل ما يعد من ملحقات العقار: كالعقارات بالتخصيص، الإنشاءات، التحسينات والثمار بشرط أن تكون هذه العناصر لحقت بالعقار من وقت تسجيل تنبيه نزع الملكية وتسري على هذه الأمور نفس أحكام الرهن الرسمي ولا يشترط لبقاء الإمتياز أن يظل العقار موجوداً، فإن هلك العقار أو تضرر أو تم استبداله بقيمة مالية مثل مبلغ التأمين أو تعويض عن نزع الملكية فإن الإمتياز ينتقل إلى هذه القيمة الجديدة ويظل قائماً عليها¹ وهذا ما يجعله أكثر ضماناً لبائع العقار في إستيفاء حقه واستكمال الثمن.

ثانياً: مرتبة إمتياز بائع العقار

نصت المادة 999 فقرة 2 من ق م ج سابقة الذكر صراحة على مرتبة إمتياز بائع العقار والتي تفر إلزامية قيد هذا الحق في أجل شهرين من تاريخ البيع وذلك للحفاظ على هذا الحق.

¹. محمد حسين منصور، النظرية العامة للامتياز، د ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005، ص ص 528-529.

" إذ تحدد مرتبة الإمتياز من تاريخ البيع، إذا تم القيد خلال شهرين من تاريخ تسجيل عقد البيع، ليصبح هذا الإمتياز رهنا رسميا في حالة عدم قيد البائع حقه في الإمتياز.¹"
 ففي الفقرة الثالثة من المادة 999 ق م ج : "فإن إنقضى هذا الأجل أصبح الإمتياز رهنا رسميا" أي أن لو قيد صاحب هذا الحق إمتيازه في أجل شهرين من تاريخ البيع يصبح في مرتبته من تاريخ عقد البيع وتحريره أي أنها تسري بأثر رجعي، وإذا تم القيد بعد إنقضاء أجل الشهرين هنا تصبح مرتبته من تاريخ يوم القيد فيصبح رهنا رسميا بدل إمتياز وهذا ما يعاب على المشرع بما أنه أقر حقا وهو الإمتياز بنص قانوني ومن ثم حدده بأجل شهرين من تاريخ البيع كأنه قيد هذا الحق ولم يصبح له فعالية أكثر أي أنه ينشأ فقط لمن قيده في أجله، والذي بدوره يعد قصيرا فلو منحه أجل أطول وذلك للحفاظ على حقه وترتبا لأثره وإعطاء فعالية أكثر لهذا الحق، أي أن هذا الحق يرتب أثره فقط لو قيد في أجل شهرين وإلا زال الحق وأصبح رهنا دون أن يستفيد منه صاحبه.

المطلب الثاني: إمتياز المقاولين والمهندسين المعماريين

يعد امتياز المقاولين المهندسين المعماريين نوع من أنواع حقوق الإمتياز الخاصة الواردة على العقار التي أقرها المشرع بموجب المادة 1000 من ق م ج، وذلك كون هذه الأعمال ترد على العقار بحيث لو لم يستوفي أصحابها حقهم يترتب على هذا العقار حق إمتياز المقاولين والمهندسين المعماريين، وهذا ما تم التطرق له في هذا المطلب لكل ما يخص هذا الحق، في (الفرع الأول) تناولنا تعريف امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين وشروطه، وفي (الفرع الثاني) تطرقنا إلى محل إمتياز المقاولين والمهندسين المعماريين ومرتبته.

الفرع الأول: تعريف إمتياز المقاولين والمهندسين المعماريين وشروط قيامه

لابد من التعريف بهذا النوع من حقوق الإمتياز الخاصة الواردة على العقار وشروط قيامه، وذلك قبل الخوض فيما يتضمنه، وهذا ما تطرقنا إليه في هذا الفرع (أولا) تعريف

¹. مريم تومي، مرجع سابق، ص 1611.

إمتياز المقاولين والمهندسين المعماريين، و(ثانياً) شروط إمتياز المقاولين والمهندسين المعماريين.

أولاً: تعريف إمتياز المقاولين والمهندسين المعماريين

بالرجوع للمادة 1000 من ق م ج التي تنص على: "المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذين عهد لهم بتشديد أبنية أو منشآت أخرى في إعادة تشييدها أو في ترميمها أو في صيانتها يكون لها إمتياز على هذه المنشآت ولمن بقدر ما يكون زائد بسبب هذه الأعمال في قيمة العقار وقت بيعه".

المقاول أو المهندس المعماري يفيد من هذا الإمتياز نتيجة قيامه بما يكلف به من تشييده أو ترميم أو إصلاح، وعلى ذلك لا يستفيد من هذا الإمتياز مستأجر العقار أو حائزه، أو الفضولي إذا قام أحدهم بتشديد البناء أو ترميمه أو بصيانتها، وكذلك الحال العامل الأجير غير المهندس المعماري أو المقاول، فالعامل الأجير له إمتياز عام هو إمتياز الأجراء المادة 993 ق م ج.¹

فحق إمتياز المقاول والمهندس المعماري الذي تعاقد مع المالك على القيام بتشديد أبنية ومنشآت أخرى في إعادة تشييدها أو ترميمها أو صيانتها، فلا يضمن الإمتياز حق المقاول أو المهندس المعماري الذي يتعاقد مع غير المالك كالمنتفع والمستأجر، ولهذا السبب لا يضمن الإمتياز حق المقاول من الباطن لأنه يتعاقد مع المقاول الأصلي وليس مع المالك.²

ثانياً: شروط إمتياز المقاولين والمهندسين المعماريين

من خلال التطرق إلى التعريفات ونص المادة 1000 سابقة الذكر، سنحاول إستيضاح لنا شروط واجب توافرها حتى يترتب حق إمتياز المقاولين والمهندسين المعماريين وذلك كالآتي:

1) أن يكون الشخص يمتهن المقاول أو الهندسة المعمارية: يشترط في هذا النوع من الإمتياز أن يكون الشخص صاحب هذا الإمتياز، إما ممتهن لمهنة المقاول أو الهندسة المعمارية بالتحديد ويملك شهادات إما أكاديمية أو مهنية تثبت ذلك، أي أنه لا يقوم بهذه الأعمال من قبل الهواية أو لغرض ربحي فقط، فيخرج من هذا الإمتياز العامل الأجير.

¹. محمد صبري سعدي، مرجع سابق، ص355.

². سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص ص352_353.

(2) أن يكون العمل الذي أجراه المقاول قد حصل بناءً على تكليف من صاحب العمل: لقد ظهر في هذا الصدد خلاف فقهي حول صفة صاحب العمل على شرط أن يكون هو نفسه مالكا للعقار أو يكفي أن يكون مكلفا أو نائب عنه، "الغالب من الفقه لا يشترط لثبوت الإمتياز أن يكون رب العمل مالكا، البعض الآخر رأى أن رب العمل يشترط أن يكون هو نفسه المالك وصاحب العقار، الرأي الراجح أن رب العمل يجب أن يكون مالكا أو ممن سمح له المالك بإقامة هذه الأبنية لأنه الوحيد الذي يتمتع بحق الانتفاع".¹

(3) أن تكون هذه المستحقات تتعلق بتشييد أبنية ومنشآت أو ترميمها أو صيانتها: ليست كل ما يستحق لهؤلاء المقاولين والمهندسين المعماريين يكون له إمتياز، بل المستحقات التي تكون ناجمة عن تشييد أبنية أو تشييد منشآت أو ترميم أو صيانة هي فقط التي تكون لها إمتياز وفق المادة 1000 سالفه الذكر.² فنجد المشرع حدد الأعمال التي يترتب عنها حق إمتياز، وتغاضى عن التصاميم المتعلقة بالعقار سواء كانت لتحسينه أو لتشييده فالتصاميم تأخذ من جهد ووقت المقاول والمهندس المعماري، أي لو تراجع المالك عن الاتفاق فمن أين يستوفي هذا الأخير حقه وهنا الإشكال يثار.

(4) أن تكون هذه الأعمال أدت إلى زيادة في قيمة العقار مع إستمرار الأعمال حتى بيعه: هذا ما أكدته المادة 1000 ق م ج سابقة الذكر فلو لم تحصل الزيادة في قيمة العقار بين قيمته قبل إجراء العمل وقيمه بعد إجرائه، فلا يستحق من قام بالعمل ترتيب حق الامتياز لضمان إستيفاء حقوقه الناتجة عما قام به، أما ما كان مثل تغيير طلاء جدران أو الأبواب الداخلية مما لا يعد ذا قيمة تضاف إلى قيمة العقار فلا يدخل في الشرط وتحسب الزيادة في قيمة العقار وقت بيعه.³

(5) أن يقيد هذا الإمتياز: يعتبر هذا الشرط إلزاميا لنشوء هذا الحق ونفاذه، وهذا حتى يكون حجة في مواجهة الغير وتكون مرتبته من وقت القيد.

الفرع الثاني: محل إمتياز المقاولين والمهندسين المعماريين ومرتبته

¹. همام محمد محمود زهران، مرجع سابق، ص 87.

². أوباجي محمد، مرجع سابق، ص 87.

³. مريم تومي، مرجع سابق، ص 1615.

بعد التطرق لتعريف حق إمتياز المقاولين والمهندسين المعماريين وشروط قيامه، لا بد من معرفة أيضا إلى ما يرد عليه هذا الحق وماهي مرتبته عند قيده، وهذا ما سنخوض فيه في هذا الفرع (أولا) محل إمتياز المقاولين والمهندسين المعماريين، (ثانيا) مرتبة إمتياز المقاولين والمهندسين المعماريين.

أولا: محل إمتياز المقاولين والمهندسين المعماريين

يشمل حق الإمتياز مصروفات البناء أو إعادة البناء كما يشمل مصروفات الترميم والصيانة، إذا كان لا أهمية لنوع المواد التي استخدمت في الإنشاء من طوب، أحجار ومعادن، فالمهم أن يصدق على محل العمل ومن المبنى أو المنشآت أيا كان نوعه منزلا، مخزنا جراجا، كوبري، نفقا وعلى ذلك يخرج من نطاق الامتياز ما صرف في شأن إصلاح الأراضي أو تحفيف البرك والمستنقعات وتطهير المساقى لعدم اعتبارها من المنشآت.¹

محل إمتياز المقاول والمهندس المعماري يرد فقط على ما زاد في قيمة العقار وما قام به من أعمال وبقي قائما إلى وقت البيع، فإذا قام المقاول أو المهندس المعماري بتشييد بناء فالضمان يقع على قيمة البناء دون الأرض المقام عليها أو قيمة الطابق الذي شيده دون باقي الطوابق الأخرى التي كانت مشيدة، وللقاضي سلطة تقدير مقدار الزيادة التي يرد عليها الامتياز وقت البيع وله الإستعانة بالخبرة في هذا التقدير، ويكون الإمتياز مقصورا على جزء من ثمن العقار وقت بيعه من قيمة الزيادة التي ترتب على أعمال المهندس المعماري أو المقاول، ومن ثم تعيين مقدار الزيادة على هذا الوجه فإن هذه الزيادة تضمن كل جزء من استحقاق المهندس أو المقاول وهذا الحق مضمون بكل جزء من هذه الزيادة.²

ثانيا: مرتبة إمتياز المقاولين والمهندسين المعماريين

بالرجوع لنص المادة 1000 فقرتها الثانية من ق م ج التي تنص على: "ويجب أن يقيد الإمتياز وتكون مرتبته من وقت القيد." ما يمكن استخلاصه من هذه المادة أن شرط القيد لا بد منه وهذا ما رأيناه سابقا بحيث يرتب هذا الحق آثاره عند قيده وتحسب مرتبته من يوم القيد أي أنه يسري بأثر فوري بمجرد قيده تحسب مرتبته من ذلك اليوم وهذا عكس ما

¹. همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 707.

². محمد صبري سعدي، مرجع سابق، ص 356.

رأيناه في إمتياز بائع العقار الذي يسري بأثر رجعي شرط أن يقيد في أجل شهرين من تاريخ البيع.

إلا أن مرتبة حق إمتياز المقاول والمهندس المعماري تحدد بأثر فوري أي " لا بد من قيد هذه الحقوق حتى تكون نافذة ويكون بموجب قائمة كقائمة الرهن، حيث يبين فيها مقدار الدين الممتاز بحيث ترفق بمستندات كعقد المحاسبة أو قرار من المدين أو حكم قضائي فعند التزاحم مع حق عيني آخر واجب القيد تكون الأسبقية بتاريخ القيد".¹

المطلب الثالث: إمتياز متقاسم العقار

تم التطرق في هذا المطلب لكل ما يتضمنه هذا الحق، فقسم لفرعين (الفرع الأول) تعريف إمتياز متقاسم العقار وشروطه، (الفرع الثاني) محل إمتياز متقاسم العقار ومرتبته.

الفرع الأول: تعريف إمتياز متقاسم العقار وشروط قيامه

تناولنا في هذا الفرع (أولاً) تعريف إمتياز متقاسم العقار، و(ثانياً) شروط قيام إمتياز متقاسم العقار.

أولاً: تعريف إمتياز متقاسم العقار

يعرف إمتياز متقاسم العقار: "أن القسمة سواء تعلقت بمنقول أو عقار فهي دائماً تعتبر وسيلة من وسائل نقل الملكية بين المتقاسمين فالاعتبارات التي تؤدي قسمة المنقول هي نفس التي تؤدي إلى قسمة العقار فتكون إما إقتصادية أو ناتجة عن واقعة قانونية كما هو الحال في حصول الورثة على الميراث من مورثهم، يتمثل في قطعة أرض أو سكن فيريدون قسمة هذا الميراث لينال كل منهم حصته في الميراث"²

فهذا الحق يقابل إمتياز متقاسم المنقول فيستفيد منه كل شريك متقاسم تجاه الباقي بسبب القسمة، ويستوي في ذلك أن تكون القسمة كلية أو جزئية، ودية أو قضائية.³

وبالرجوع إلى نص المادة 1001 من ق م ج نجد أن المشرع تطرق لتعريف إمتياز متقاسم العقار بطريقة غير مباشرة كما يلي: "أن للشركاء الذين إقتسموا عقاراً، حق امتياز

¹. مريم تومي، المرجع السابق، ص1616.

². أوباجي محمد، مرجع سابق، ص88.

³. محمد صبري سعدي، المرجع السابق، ص358.

عليه تأمينا لما تخوله القسمة من حق في رجوع كل منهم على الآخرين، بما في ذلك حق المطالبة بمعدل القسمة، ويجب أن يقيد هذا الامتياز وتكون مرتبته مماثلة لشروط امتياز البائع المشار إليه في المادة 999.

من خلال هذا تبين لنا أن امتياز متقاسم العقار مرتبط بقسمة عقار سواء كان هذا العقار ناجم عن تركة أو حصة موزعة أو على الشيوخ بطريقة ودية أو بالاتفاق أو عن طريق القضاء أي بموجب حكم قضائي، فيشترك مع متقاسم المنقول في مجموعة من الاعتبارات التي جعلت الشركاء يلجئ إلى القسمة للحصول على حقوقهم وعلى امتياز البائع المشار إليه في المادة 999 من ق م التي أحال إليها المشرع في المادة 1001 ق م في شرط القيد الذي يعتبر شرط إلزامي للمتقاسم في تحديد مرتبته وبالتالي حقه في الأولوية.

ثانيا: شروط قيام امتياز متقاسم العقار

من خلال الرجوع إلى النصوص القانونية خاصة ما جاء في القانون المدني حول هذا الإمتياز نلاحظ أن المشرع وضع شروط حتى ينشأ هذا الإمتياز وهي كالاتي:

1. أن تكون القسمة قد خصت عقار:

يعتبر هذا الشرط أساسي حتى يكون لمتقاسم العقار إمتياز لمستحقته التي تترتب عن قسمة هذا الأخير ويقصد به أن تكون هناك قسمة فعلية للعقار فلا يكفي أن تتم تجزئته إلى أجزاء أو أقسام لغرض بيعه بالمزاد وهي وسيلة يلجأ إليها مجموع الشركاء المتقاسمين لتسهيل وزيادة الفائدة وقيمة العقار أثناء بيعه في المزاد العلني، فبدلاً من بيع عقار بثمنه الأساسي يعرض على شكل أجزاء لكل جزء ثمناً منفرد عن الجزء الآخر وبالتالي القسمة هنا شكلية لتحقيق غرض معين يكون بالفائدة المشتركة عن مجموع الشركاء أما دون القسمة حقيقة فهي التي تجعل كل جزء من القسمة ينفرد بذاته عن العقار الفعلي.

2. أن يقيد الإمتياز في أجل شهرين:

ويكون القيد في أجل شهرين من تاريخ إجراء القسمة، فمن خلال نص المادة 1001 من ق م ج التي جاء فيها ما يلي "يجب أن يقيد هذا الامتياز وتكون مرتبته مماثلة لشروط امتياز بائع العقار المشار إليه في المادة 999".

إذا طبقاً لأحكام القيد الخاصة ببائع العقار والمنصوص عليها في المادة 999 من ق م ج وبالخصوص في فقرتها الثانية والثالثة، فنجد أنه يترتب على عدم قيد إمتياز بائع العقار

في ظرف شهرين من تاريخ البيع يتحول هذا الإمتياز إلى رهن رسمي وبعبارة أخرى فإنه ينقضي الإمتياز ويصبح بدله رهنا رسميا وهذا ما تم التطرق إليه فيما سبق، وهذا ما ينطبق على قيد إمتياز متقاسم العقار حسب ما أشار إليه المشرع من نص هذه المادة وذلك بالإحالة إلى إمتياز بائع العقار، إذن فإنه في حالة عدم قيد امتياز متقاسم العقار في ظرف شهرين من تاريخ قسمة هذا العقار فإنه يصبح رهنا رسميا.¹

الفرع الثاني: محل إمتياز متقاسم العقار ومرتبته

تم التطرق في هذا الفرع (أولا) إلى محل إمتياز متقاسم العقار، و(ثانيا) مرتبة حق إمتياز متقاسم العقار.

أولاً: محل إمتياز متقاسم العقار

ويحدد بكل ما يستحق للمتقاسم أو المتقاسمون في مواجهة الشريك المتقاسم أو الشركاء نتيجة قسمة عقار مملوك شيوعا فكل الإلتزامات الناشئة عن عقد القسمة يضمنها هذا الإمتياز.²

أما الحق الممتاز فهو معدل القسمة وثنم التصفية والتعويض عن الاستحقاق أو التعرض لسبب سابق على القسمة وكذلك الفوائد المستحقة عن هذه المبالغ.³ فنجد :

(1) معدل القسمة:

هو الفارق في القيمة بين الحصص المفترزة للمتقاسمين عندما تكون الحصة المفترزة 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.⁴

أي أنه في حال كان هناك أكثر من مالك يملكون عقارات مختلفة القيمة وقاموا بإجراءات القسمة فيما بينهم فنتج عن ذلك ان أخذ كل واحد منهم عقار من تلك العقارات، ففي هذه الحالة فإن متقاسم العقار الذي أخذ العقار الأكبر قيمة ملزم بموجب القسمة بأن

¹.أوباجي محمد، المرجع السابق، ص89.

². مريم التومي، مرجع سابق، ص1612.

³. سمير عبد السيد تناغو، التأمينات العينية(الرهن الرسمي، حق الإختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الإمتياز)، د ط، د د ن، 2000، الإسكندرية، ص357.

³. مريم التومي، المرجع السابق، ص1613.

⁴.المرجع نفسه، ص1613.

يدفع إلى المتقاسمين الآخرين معدل القسمة الذي يكون مضمون بامتياز متقاسم العقار ليستطيع الحصول على ذلك العقار الأكبر قيمة من باقي العقارات.

(2) ثمن التصفية:

أي الثمن الذي يرسو به المزاد على أحد المتقاسمين¹ ويكون ذلك في الغالب في حالة تعذر بيع العقار لتعذر القسمة ورسا البيع على أحد الشركاء في الشيوخ فيكون ثمن البيع في المزاد شخصيا نشأ عن القسمة يضمنها إمتياز المتقاسم.

(3) المبالغ المستحقة حال التعرض أو الاستحقاق لسبب سابق القسمة:

فيكون للمتقاسم الذي استحق حصته التي أفرزت له الحق في الرجوع بالضمان على باقي المتقاسمين، فيلتزم كل منهم بتعويض مستحق الضمان بنسبة حصته في المال الشائع بينهم، والعبرة في تقدير الشيء بقيمته وقت القسمة والمبلغ المستحق للشريك المتقاسم من تعويض عن الاستحقاق قبل شركائه من المتقاسمين، يكون مضمونا بامتياز وارد على الحصة المفردة الواقعة في نصيب كل منهم وذلك كله شريطة كون سبب التصرف سابقا على القسمة.²

(4) التعويض الذي يثبت لأحد المتقاسمين:

قد يحدث أن حصة أحد المتقاسمين تكون قد استحققت للغير لسبب سابق على القسمة، التعويض الذي يستحقه هذا المتقاسم الذي تكون حصته التي استحققت للغير قبل إجراء القسمة هو هذا التعويض الذي يعتبر حقا شخصيا قد ترتب على قسمة هذا العقار وهو هذا التعويض الذي يكون له إمتياز³، ويقصد به أن أحد الورثة قد يأخذ حصة في القسمة كانت قد استحققت لشخص آخر مثلا بسبب دين قديم أو خطأ في القسمة، فيمنح هذا الشخص تعويضا عن ذلك هذا التعويض يعتبر حقا شخصيا وليس جزءا من القسمة الأصلية وقد تكون له امتياز على العقار.

¹. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد في التأمينات العينية والشخصية، ج10، مرجع سابق، ص1006.

². مريم تومي، المرجع السابق، ص1613.

³. أوباجي محمد، مرجع سابق، ص88.

"التعويض الذي يستحقه أحد المتقاسمين لدى المتقاسمين الآخرين بموجب ضمان الاستحقاق"¹

(5) الفوائد: الفوائد عن أي مبلغ من المبالغ المتقدمة²

وهي تلك الفوائد التي تكون مستحقة للمتقاسم والتي تكون ناجمة عن المبالغ الآتية :
معدل القسمة، ثمن التصفية، التعويض الذي يثبت للمتقاسم نتيجة استحقاق حصته للغير بسبب سابق عن هذه القسمة.³
إذن فإن إمتياز بائع العقار يرد على الحصة المفترزة التي وقعت في نصيب كل متقاسم كما في المنقول، ففيما يتعلق بمعدل القسمة يرد الإمتياز في العقار الذي وقع في نصيب المتقاسم الملزم بدفع المعدل وفيما يتعلق بثمان التصفية يرد الإمتياز على العقار كله إلى بيع بالمزاد إلى أحد المتقاسمين وفيما يتعلق بضمان الاستحقاق يرد على الحصة المفترزة لكل متقاسم.⁴

ثانياً: مرتبة إمتياز متقاسم العقار

مرتبة الامتياز تحدد من تاريخ قيدها وامتياز متقاسم العقار كغيره من الإمتيازات الواقعة على العقار يجب فيها الشهر وتحسب مرتبتها من قيدها، ومع ذلك فامتياز المتقاسم هو يتأخر دائماً في القيد عن الرهن الصادر من الشريك على الشيوع أثناء فترة الشيوع إلا أنه يتقدم في المرتبة رغم ذلك.⁵

يجب قيد هذا الإمتياز كشرط لنفاذه ولا يغني عن ذلك تسجيل القسمة، ويكون القيد بموجب قائمة يبين فيها مقدار معدل القسمة أو ثمن التصفية ويرفق بها عقد القسمة أو محضر رسو المزاد وتحسب مرتبة الإمتياز من تاريخ قيده.⁶ حتى يتم تحديد مرتبة الإمتياز وما يترتب عن هذا الإمتياز من آثار في مواجهة الغير فإنه لا بد من إتمام إجراءات القيد، وهو ما تم الإشارة إليه سابقاً من خلال عرض وشرح نص المادة 1001 من ق م ج بالتالي

¹. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد التأمينات العينية، ج10، المرجع السابق، ص1006.

². المرجع نفسه، ص1006.

³. أوباجي محمد، مرجع سابق، ص88.

⁴. همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، د ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2001، ص705.

⁵. سمير عبد السيد تناغو، التأمينات العينية، مرجع سابق، ص357.

⁶. همام محمد محمود الزهران، المرجع السابق، ص705.

فإن عملية تسجيل عقد القسمة لدى السجل العقاري لا تعتبر كافية لتنفيذ مجموعة من الحقوق امتياز شركاء المتقاسمين للعقار، بل لابد من اجراء عملية القيد لهذه الحقوق الممتازة وتكون مرتبة الإمتياز بذلك من تاريخ تحرير عقد القسمة وليس من تاريخ إجراء القيد، وهذا ما استنبطناه من المادة 1001 والتي بدورها تحيلنا للمادة 999 من ق م ج بأن هذا الحق يسري بأثر رجعي، أي إلى تاريخ قسمة العقار بشرط أن يتم قيده في أجل شهرين من تاريخ القسمة وإلا أصبح رهنا رسميا.

ملخص الفصل الأول:

من خلال هذا الفصل المعنون بالإطار المفاهيمي لحقوق الإمتياز الخاصة الواردة على العقار والذي تناولنا فيه أهم المفاهيم المتعلقة بهذا الموضوع وذلك من تعريفات وخصائص وتمييزها عن غيرها من التأمينات العينية التبعية وأيضا أنواع هذه الحقوق، وذلك لإيضاح أكثر للمعنى وضبطه ومما توصلنا إليه أن المشرع لم يميز حق الإمتياز الخاص العقاري بشكل خاص ولم يضع نصوص قانونية تحده وتنظمه عكس ما جاء في التشريعات الأخرى، بل إكتفى بتعريف الإمتياز بصفة عامة وذلك ما نجده في المادة 982 قانون مدني جزائري، وما يمكن استنتاجه أن الإمتياز حق لا يقرر إلا بنص قانوني ومن خلال هذا التعريف اتضحت لنا مجموعة من الخصائص ميزت حق الإمتياز الخاص العقاري عن حقوق الإمتياز العامة و بالتالي نجد أنه لا يجوز للأطراف إقراره من تلقاء أنفسهم أي لا يكون إتفاقي بل يكون بنص قانوني، فالمشرع هو وحده من يقر هذا الحق أي يكون بموجب نص قانوني فهو المصدر الوحيد والمباشر له، كما أنه حق عيني تبعي فهو يتبع الدين الأصلي في صحته وينقضي بانقضائه، كما أنه غير قابل للتجزئة فالعقار المحمل بهذا الحق يضمن الدين كله، ومن ثم قمنا بتمييزه عن باقي التأمينات العينية التبعية الأخرى والمتمثلة في الرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق التخصيص فأبرز ما تتشابه به هذه الحقوق هي أنها تعتبر من التأمينات العينية وهي ضامنة للوفاء بالدين، أما الإختلاف الأبرز فيمكن في مصادر هذه الأخيرة فنجد كل منها لها مصدر بحيث أن الإمتياز مصدره الوحيد هو القانون وأما الرهن فيكون بالعقد وحق التخصيص لا يكون إلا بحكم قضائي، كما تتعدد الاختلافات إلا أنه تم التطرق لها في دراستنا.

ولعل أن محل هذه الحقوق أو بالأحرى ما ترد عليه هي العقارات والتي تم تناولها بنوعها وهي عقارات بالتخصيص وعقارات بالطبيعة والأموال العقارية.

وجدنا أن المشرع حدد أنواع الإمتياز العقاري الخاص على سبيل الحصر بحيث عددها في مواد من القانون المدني الجزائري وهذه الأخيرة وبالترتيب التي جاءت به تتمثل في كل من:

1. حق إمتياز بائع العقار وردت في المادة 999 من القانون مدني جزائري.

2. حق إمتياز المقاول والمهندسين المعماريين وردت في المادة 1000 من قانون مدني ج.
3. حق إمتياز متقاسم العقار وردت في المادة 1001 من القانون المدني جزائري.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: نفاذ حقوق الإمتياز الخاصة الواردة على العقار وطرق انقضائها

بعدما تم التطرق لأهم المفاهيم التي يتضمنها هذا الحق وتبين لنا أنواعه والتمثلة في إمتياز بائع العقار، إمتياز متقاسم العقار وإمتياز المقاولين والمهندسين المعماريين، وباعتبار أن العقار هو محل هذه الأخيرة لا يمكن لهذه الحقوق أن تقرر لصاحبها إلا بعد إجراء جوهري وهو القيد وفق ما نص عليه المشرع، وقد أحال المشرع فيما يتعلق بقيدتها إلى أحكام قيد الرهن الرسمي.

إلا أنه نجد أيضا أن هذه الحقوق تنقضي وتزول بعدة طرق مختلفة ولعدة أسباب أيضا فبالرجوع لأحكام قيدها وانقضاءها، نجد أنه ينطبق عليها ما ينطبق على الرهن الرسمي سواء في إجراءاتها أو فيما تخوله لصاحبها من ميزات، والتمثلة في حق التتبع وحق التقدم فهذا ما نجد أن المشرع قد نص عليه من المواد 986، 987، 988 من القانون المدني الجزائري، وهذا ما سيتم تسليط الضوء عليه في دراستنا من خلال هذا الفصل والذي قسمناه لمبحثين بحيث تناولنا في **(المبحث الأول)** نفاذ حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار أما **(المبحث الثاني)** فخصصناه لدراسة انقضاء حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار.

المبحث الأول: نفاذ حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار

بما أن حق الإمتياز وارد على عقار فلا بد من قيده لينشأ هذا الحق ويرتب آثاره ويصبح نافذا في مواجهة الغير، ويكون هذا من خلال إتباع الإجراءات وهذا ما نجد المشرع قد نص عليه في القانون المدني الجزائري من خلال إحالته لنا إلى الرهن الرسمي بأن إجراءاته تنطبق على حقوق الإمتياز لكن مع عدم التعارض، وأيضا بالإحالة إلى الأمر 74_75 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، وأيضا بموجب المرسوم 63_76 المتعلق بتأسيس السجل²، ومن خلال دراستنا لهذا المبحث سنتطرق إلى هذه الإجراءات وذلك من خلال (المطلب الأول) تحت عنوان القيد و إجراءاته، و من ثم التطرق لما يترتب هذا الإجراء وذلك من خلال (المطلب الثاني) تحت عنوان آثار القيد.

المطلب الأول: القيد و إجراءاته

كما ذكرنا سابقا أن حق الامتياز ينطبق عليه ما ينطبق على الرهن الرسمي وذلك ما نص عليه المشرع في ق م ج في نص المادة 986 فقرة 1: "وتسري بنوع خاص أحكام التطهير والقيد وما يترتب على القيد من آثار وما يتصل به من تجديد وشطب." وأيضا بالرجوع لما تنص عليه المادة 905 من نفس القانون أن أحكام القانون المنظم للشهر العقاري هي التي تسري على القيد، وهذا ما سنتطرق له في هذا المطلب الذي قسم إلى فرعين في (الفرع الأول) تناولنا كيفية إتمام القيد وبياناته، ومن ثم (الفرع الثاني) تجديد القيد، وإن كان القيد ضروريا ولا بد منه إلا أنه في بعض الأحيان لا تستدعي الضرورة للإبقاء عليه مما يستدعي الشطب وإلغاء شطبه إذا تطلب الأمر ذلك، وهذا ما سنتناوله في (الفرع الثالث) تحت عنوان شطب القيد وإلغاء الشطب.

¹ الأمر 74_75 ، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد ومسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر، ع92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

² المرسوم رقم 63_76 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل، ج ر، عدد30، الموافق ل 13 ربيع الثاني 1396، الموافق ل 13 أفريل 1976.

الفرع الأول: كيفية إتمام القيد وبياناته

قبل التطرق لكيفية القيد لابد أولاً من التطرق لتعريف القيد والذي يعرف على أنه: "مجموعة من الإجراءات القانونية المتبعة لشهر حق إمتياز العقار، حتى يتمكن الغير من الإطلاع على ذلك، فتكون نافذة في مواجعتهم، ويتم ذلك أمام مصالح الحفظ العقاري بناء على طلب الدائن صاحب الحق الممتاز، أين يودع جدولين محررين وفق نموذج قيد حق الإمتياز العقاري، وهذه العملية معفاة من دفع رسم الشهر العقاري".¹

أما بالنسبة لإجراءات القيد فنجد أن المشرع الجزائري قد نظمها بموجب "الأمر 74_75 السابق الذكر".

فبالرجوع لهذا الأمر والمرسوم التنفيذي المطبق له نجد أن المشرع قد نص على أنه يتم إجراء القيد لدى المحافظة العقارية، الواقع في دائرة اختصاصها العقار المثقل بحق الإمتياز لكن إذا كان العقار موجودا في دوائر عدة مكاتب فيجب قيده في كل مكتب لكي يرتب أثره. ويتم هذا القيد بناء على طلب من قبل الأشخاص الآتية:

_ "صاحب الإمتياز يطلبه بنفسه.

_ أن يكون عن طريق وكيل أو نائبه القانوني كوليّه أو وصيه أو القيم عليه.

_ وكذلك دائنو صاحب الإمتياز بحيث يحل محل صاحب الإمتياز"². وذلك ما نصت عليه المادة 189 ق م ج: "لكل دائن ولو لم يحل أجل دينه أن يستعمل باسم مدينه جميع حقوق هذا المدين...".

وبالرجوع إلى المرسوم 63_76 المتعلق بتأسيس السجل سابق الذكر لما نص عليه في المادة 90 منه بقولها: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الأجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف".³

¹. مريم تومي، مرجع سابق، ص ص 1616، 1617.

². محمد صبري سعدي، مرجع سابق، ص 118.

³. المرسوم رقم 63_76، مرجع سابق.

أي نجد أن المشرع بموجب هذه المادة قد حدد الأشخاص الذين لهم صفة إشهار الوثائق والعقود الرسمية أو القرارات القضائية وذلك عند إيداع أو عند السحب، ويمكن أن تتم من خلال مساعدتهم وهذا ما جاءت به المادة والذين لا بد أن يكون تعيينهم بوثيقة رسمية تثبت صفتهم كمساعدين بحيث تكون كيفية قيدها عن طريق جدولين وهذا ما جاءت به المادة 2/93 من مرسوم 63_76 سابق الذكر، حيث يقوم الدائن بإيداع هذين الجدولين موقعين ومصادقين ويكون أحدهما محررا لزوما على استمارة تقدمها الإدارة.

الفرع الثاني: تجديد القيد

إن حق الإمتياز ليس حقا دائما فهو حق مقيد بمدة زمنية بحيث نص المرسوم 76-63 سابق الذكر في المادة 96 فقرة 1 منه على: "تحفظ التسجيلات بالرهن والامتياز طيلة عشر سنوات ابتداء من يوم تاريخها، يوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل إنقضاء الأجل."

ما يفهم من هذه المادة أن حق الامتياز يسري أثره بعد القيد فقط لمدة 10 سنوات من تاريخ القيد بحيث بعد إنقضاء هذه المدة لا يصبح نافذا أمام الغير، فلا بد من تجديد القيد قبل إنقضاء مدة عشر سنوات فتحسب هذه المدة من تاريخ التجديد، وذلك حتى يبقى هذا الحق يسري أثره في مواجهة الغير.

إلا أنه بالرجوع للمادة 96 فقرة 2 من المرسوم 63-76 بنصها: "غير أن المؤسسات العمومية يمكنها الاستفادة من إعفاء قانوني للتجديد لمدة عشر سنوات طبقا لكيفيات ستحدد بموجب مرسوم" أي ومن خلال هذه المادة وما نصت عليه نجد أن المشرع أستثنى من إجراء التجديد كل عشر سنوات المؤسسات العمومية ومنحها إعفاء قانوني للقيد كما أوردها بموجب المرسوم 77-47¹ المتعلق بتجديد قيود الامتياز والرهون العقارية لفائدة بعض المؤسسات المحلية فبالرجوع لنص المادتين 1 و2 من هذا المرسوم التي حددت هذه الهيئات والمتمثلة في المؤسسات المصرفية الوطنية، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيضا الدولة

¹. المرسوم 77-47 المتعلق بتجديد قيود الامتياز والرهون العقارية لفائدة بعض المؤسسات والجماعات المحلية، ج ر، ع16، الصادرة في 23 فيفري 1977.

والبلديات بالنسبة للقروض الممنوحة للهيئات السكنية، فبالنسبة لهذه الهيئات نجد المشرع قد حدد التجديد ب35 سنة.

أما فيما يتعلق بإجراءات تجديد القيد فنجدها محددة في نص المادة 95 من المرسوم 63-76 والتي نصت على إجراءات تجديد القيد وهي بدورها لا تختلف عن إجراء القيد الأصلي.

كما لا بد من الإشارة على الفرق بين القيد الأصلي وتجديد القيد؛ فالقيد الأصلي يمنح لصاحب الامتياز مرتبته، أما التجديد فيقتصر على المحافظة على هذه المرتبة إذا اجري في الميعاد فإذا أجرى بعد الميعاد كان قيدها جديدا له مرتبته من وقت إجرائه، فالتجديد في الميعاد القانوني هو استمرار للقيد القديم، أما التجديد بعد الميعاد فهو قيد جديد وليس استمرار للقيد القديم ومن ثم يأخذ مرتبته من وقت حصوله.¹

أما فيما يخص مصاريف القيد وتجديده فتكون على عاتق مالك العقار وهذا بالرجوع لنص المادة 906 من ق م ج مالم يتفق على خلاف ذلك، وذلك بإسقاط حكم قيد الرهن وتجديده على حق الامتياز عملا بالمادة 986 من ق م ج سابقة الذكر.

فالحكمة من التجديد هنا هي الحفاظ على أثر حق الامتياز وذلك حتى يكون نافذا في مواجهة الغير بحيث أنه لا بد من تجديده قبل إنقضاء مدة العشر سنوات من إجراء القيد الأصلي وذلك حفاظا على حقه ومرتبته.

وأیضا الحكمة في ذلك توفير مشقة البحث، سواء بالنسبة للغير أو بالنسبة لموظفي الشهر العقاري، حيث تكون القيود التي تتعلق بعقار معين موزعة حسب تاريخ إجرائها وأسماء طالبها، فهو وسيلة لقصر البحث على العشر سنوات الأخيرة، وعلى دفاتر الشهر الخاصة بتلك الفترة، ويوفر ذلك على مكاتب الشهر جهود حفظ سجلات كثيرة، مما يقلل من إحتتمالات الخطأ ويساعد على سرعة البحث، ويوفر الثقة في نظام الشهر.²

الفرع الثالث: شطب القيد وإلغاء الشطب

¹. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، (التأمينات الشخصية والعينية)، ج10، مرجع سابق ص477.

². محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، مرجع سابق، ص317.

في بعض الأحيان لا تستدعي الضرورة على الإبقاء بحق الامتياز العقاري مما يستدعي شطبه (أولاً)، كما أنه يمكن أن يتبين عكس ذلك بحيث لا بد من الإبقاء عليه مما يستدعي إلغاء شطبه (ثانياً).

أولاً: شطب القيد

إذا لم تكن هناك ضرورة للاحتفاظ بحق الامتياز الخاص العقاري يتم شطبه عن طريق محوه، ولا يعود قائماً، وذلك بالتأشير على هامش القيد بما يفيد اعتباره غير موجود فيزول أثر القيد.¹ فشطب القيد يبين للغير أن العقار تحرر من حق الامتياز فهذا الإجراء يكون على نفقة صاحب هذا الحق وذلك دائماً بالرجوع لنص المادة 906 من ق م ج . وهذا الإجراء المتمثل في شطب القيد يكون وفق طريقتين إما اختياري أو قضائي وسنتناوله على النحو الآتي:

1) الشطب الاختياري (الرضائي): ويتم عن طريق رفع القيد ممن يملكه أي برضا الدائن أو جميع ورثته في حالة وفاته أو رضا من وقع الدين في نصيبه أو رضا المحال إليه في حالة إحالة الدين المضمون²، فنجد أن المحو الاختياري يخضع للنظرية العامة للتصرف القانوني من حيث توافر الرضا وسلامته من عيوب الإرادة، فيجب أن يكون هذا الرضا من شخص تتوافر فيه الأهلية، وأن تكون هذه الموافقة من الدائن على محو القيد ثابتة في محرر رسمي، فإذا كانت في ورقة عرفية كانت باطلة، وإذا كانت بالوكالة وجب أن يكون سند التوكيل رسمياً³، وإذا كان النائب وصياً فهو يملك قبض الدين الذي للقاصر فيملك أيضاً محو القيد إن كان كافي مقابل قبض الدين وإلا فلا بد من إذن المحكمة، فإن كان النائب ولياً جاز له المحو ولو دون قبض الدين، ودون الحصول على إذن المحكمة.⁴

إذن فالمحو الإختياري يكون برضا الدائن مهما تكن صفته نائباً، وكيلاً أو ولياً أو وصياً، فلا بد أن تكون إرادته سليمة وفي شكل رسمي.

¹ مريم تومي مرجع سابق، ص 1617.

² همام محمد محمود الزهران، مرجع سابق، ص ص 470,469.

³ محمد حسين منصور، نظرية العامة للاتتمان، مرجع سابق، ص ص 320.321.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، (التأمينات الشخصية والعينية)، ج 10، المرجع السابق،

ص ص 483.484.

(2) الشطب القضائي: إذا رفض الدائن التقرير برفع القيد، ولم يكن هناك ما يبرر بقاء القيد، جاز لكل ذي الشأن أن يلجأ للمحكمة للحصول على حكم بمحو القيد، ومتى أصبح هذا الحكم نهائياً وقدم إلى المحافظ العقاري لإجراء المحو وجب عليه التأشير بالمحو في هامش القيد بحيث ترفع دعوى المحو ضد الدائن أو ضد خلفه¹، فهذه الدعوى تعتبر دعوى عقارية بحيث ترفع إلى محكمة العقار الذي ورد عليه حق الإمتياز لا إلى محكمة المدعى عليه، فإذا تعددت العقارات ووقعت في دوائر محاكم مختلفة، وجب أن ترفع دعوى الشطب بالنسبة إلى كل عقار أمام المحكمة التي يقع في دائرتها، إلا أنه تجدر الإشارة على أن التأشير يكون في مكتب الإشهار العقاري الذي تم فيه القيد، ويشار للسند الذي بموجبه حصل الشطب رضاءاً كان أو قضاءً².

وتكون مصاريف الشطب الاختياري أو القضائي على الدائن مالم يتفق على خلاف ذلك؛ وهذا بالرجوع لما نصت عليه المادة 906 من ق م ج .

ثانياً: إلغاء الشطب

إذا كان تقرير شطب القيد قد صدر من ناقص أهلية أو قد شابه عيب من عيوب الرضا، جاز للدائن الذي صدر منه التقرير أن يحصل على حكم بإبطاله وبإلغاء المحو الذي حصل بمقتضاه، وكذلك إذا تم المحو بمقتضى حكم، ثم ألغى هذا الحكم عن طريق الإلتماس أو النقض ترتب على إلغائه إلغاء المحو الذي تم بموجبه³، ويتم هذا الإلغاء عن طريق التأشير على هامش الشطب ذاته بأنه تم إلغاء الشطب، وإن إلغاء المحو لا يعيد للإمتياز مرتبة القيد الأصلية إلا بالنسبة للأشخاص الذين أشهروا حقوقهم بعد إلغاء المحو فلا يكون للإلغاء أثر رجعي بالنسبة لهم⁴.

و خلاصة القول أنه إذا كان صاحب حق الإمتياز قيد إمتيازه ومن ثم قام بمحو القيد ثم بعد ذلك ألغى المحو، فهو هكذا قد حافظ على مرتبته من تاريخ القيد الأول، بشرط ألا

¹. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني(في الحقوق العينية التبعية، حق الرهن الرسمي وحق الإختصاص)،

ج2، ط3، المنشورات الحقوقية، لبنان، 1995، ص ص258،259.

². محمد صبري سعدي، مرجع سابق، ص128.

³. سليمان مرقس، المرجع السابق، ص261.

⁴. مريم تومي، المرجع السابق، ص ص1617،1618.

يكون هناك دائن آخر قيد هو بدوره حقه على العقار بين فترة محو القيد وإلغاء المحو بالنسبة للدائن الأول، فهنا الدائن الأول لا يبقى محافظا على مرتبته الأصلية أي من تاريخ القيد الأول وإنما تحسب مرتبته من تاريخ إلغاء المحو.

المطلب الثاني: آثار القيد

إن هذا النوع من الحقوق كغيره من الحقوق العينية التبعية، فهو حق يضمن الوفاء بالدين، لابد من قيده لنفاذه وهذا ما تم التطرق له في المطلب الأول بحيث أن هذا الحق يرتب آثاره والمتمثلة في ميزتين تقرر لصاحب حق الإمتياز؛ فمضمون نفاذ هذا الحق هو ما يرتبه عند قيده من حق التقدم (الفرع الأول) وحق التتبع (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حق التقدم

لابد من معرفة معنى التقدم قبل الخوض في فحواه وهو عبارة عن: "أفضلية قررها القانون للدائن صاحب حق الإمتياز في إستيفاء حقه من مدينه متقدما على غيره من الدائنين العاديين والدائنين المرتهنين وأصحاب حقوق الإمتياز التاليين له في المرتبة".¹ بحيث ان هذا الحق هو عبارة عن أولوية مقررة بموجب قانون يجعله يتقدم على غيره من الدائنين، وبقولنا إنه قرره القانون ذلك من خلال ما أقره المشرع في نص المادة 983 من ق م ج بنصها على: "مرتبة الامتياز يحددها القانون، فإذا لم يوجد نص خاص يعين مرتبة الامتياز يأتي هذا الامتياز بعد الامتيازات المنصوص عنها في هذا الباب.

وإذا كانت الحقوق الممتازة في مرتبة واحدة، فإنها تستوفى عن طريق التسابق، مالم يوجد نص قانوني يقضي بغير ذلك، "إذ يتعدد أصحاب الحقوق الممتازة لاستيفاء حقوقهم من الذمة المالية للمدين، التي لا تتسع لوفاء هذه الحقوق كلها، وتبرز مهمة ترجيح بعض هذه الحقوق الممتازة ليبين المشرع المدني الحكم في ذلك، إذ بعد أن يحدد المشرع حقا ما ويجعله ممتازا، حدد في نهاية نص المادة مرتبته بين الحقوق الأخرى والرهنون".² وهذا ما سنتطرق له تباعا:

¹ مريم تومي، المرجع السابق، ص 1618.

² مريم تومي، أثر تراحم حقوق الإمتياز في تحديد مراتبها في القانون المدني الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة خنشلة، 2021، ع 02، ص 680.

أولاً: حالة التزام مع أصحاب التأمينات العينية الأخرى

فبهذا فإن حق الإمتياز تحسب مرتبته من يوم القيد الذي تطرقنا له سابقاً، أي هذه القاعدة العامة في تحديد مرتبة حق الامتياز عند التزام مع الديون الأخرى والمتمثلة في الدائنين العاديين وأيضاً أصحاب الرهون، إلا أنه المشرع الجزائري أورد إستثناءات عن هذه القاعدة أي تاريخ القيد والتي نجدها في المادتين 999، 1000 والمتمثلة في إمتياز بائع العقار و إمتياز متقاسم العقار؛ بحيث أن هذين الأخيرين تحدد مرتبتهما من يوم نشوء التصرف أي من تاريخ البيع وتاريخ القسمة لا من تاريخ القيد، وذلك مع وجوب تحقق شرط قيدهما في مدة شهرين من يوم نشوء التصرف بحيث تحدد مرتبتهما من ذلك اليوم وهذا ما تناولناه بالشرح المفصل في الفصل الأول في تحديد مرتبة هذين الامتيازين.

ثانياً: التزام حقوق الامتياز العقارية فيما بينها

حدد المشرع حقوق الإمتياز في ثلاث أنواع المتطرق لها سابقاً وقد اشترط القانون خضوعها لإجراءات القيد في السجل العقاري ليصبح نافذاً في مواجهة الغير، وعند وجود أكثر من إمتياز على نفس العقار فإننا نكون أمام حالة التزام بين هذه الحقوق وهذا ما يجعلنا أمام فرضيتين كآلاتي:

1) التزام حقوق الإمتياز العقارية من نفس النوع

الإشكال يثار حين تتزامن حقوق الإمتياز العقارية مع بعضها البعض؛ ففي حالة إمتياز بائع العقار يتقدم البائع الأول عن يديه بشرط قيد إمتيازه قبلهم، وفي حالة التزام حقوق عقارية من طبيعة مختلفة، تكون الأولوية للأسبق في النشأة شرط قيد إمتيازه في الأجل المحددة سابقاً وفي ذلك نطبق نصوص المواد 907، 908 من ق م ج.¹

2) التزام حقوق الإمتياز العقارية مع حقوق الإمتياز العامة

أما بالنسبة ل التزام حقوق الامتياز الخاصة العقارية مع حقوق الامتياز العامة فنجد المادة 986فقرة 3 من ق م ج قد تحدثت عن ذلك بقولها: " غير أن حقوق الامتياز العامة ولو كانت مرتبة على عقار لا يجب فيها الأشهار ولا حق التتبع، ولا حاجة للإشهار أيضاً في حقوق الامتياز العقارية الضامنة، بمبالغ مستحقة للخرينة العامة، وهذه الحقوق الممتازة

¹ مريم تومي، نفاذ حقوق الامتياز الخاصة العقارية في مواجهة الدائنين، المرجع السابق، ص 1619.

جميعا تكون أسبق في المرتبة على أي حق امتياز عقاري آخر أو حق رهن رسمي مهما كان تاريخ قيده. " أي يتضح من خلال هذه المادة أن الأولوية في إستيفاء الديون عند التزام مع هذا النوع من الامتياز هي لأصحاب حقوق الامتياز العامة، من بعدها أصحاب حقوق الامتياز الخاصة تليها في المرتبة.

الفرع الثاني: حق التتبع

قد يتصرف المدين في المال محل الامتياز بنقل ملكيته مثلا، مما يؤدي إلى خروج المال من ذمة المدين المالية، في هذه الحالة يقرر القانون لصاحب الامتياز حقا يسمى بحق التتبع ويقصد بحق التتبع سلطة يخولها القانون لصاحب الامتياز بأن يتبع المال محل الإمتياز في أي يد يكون والتنفيذ عليه لإقتضاء حقه من ثمنه ووفقا لمرتبته المحددة قانونا.¹ وعند رجوعنا للقانون المدني نجد أن المشرع الجزائري قد نظم حق التتبع ضمن أحكام الرهن الرسمي من المواد 911 و932 منه، وأيضا مما تنص عليه المادة 1/986 من ق م ج سابقة الذكر التي تحيلنا دائما إلى أحكام الرهن الرسمي وهو ما سيتم إسقاطه على حق الامتياز بطبيعة الحال شريطة عدم التعارض مع طبيعة هذه الحقوق، غير أن حق التتبع لا يتقرر إلا بتوافر شروط نتناولها فيما يلي.

أولا: شروط ممارسة حق التتبع

لممارسة هذا الحق يشترط جملة من الشروط لابد من توافرها في حق الدائن (صاحب حق الامتياز) وأيضا شروط لابد من توافرها في الحائز (حائز العقار).

1) شروط حق الدائن: للدائن صاحب حق الامتياز حق مضمون بحق

الإمتياز فيشترط في إستعماله لحق التتبع ما يلي:

- أن يكون حقه الشخصي حالا وقت إستعمال حق التتبع، لأن إستعمال حق التتبع هو تنفيذ بالدين، والمعروف أن التنفيذ لا يجوز قبل حلول أجل الدين.² أي يفعل هذا الحق فقط بحلول أجل الدين الذي تم تأمينه بحق الإمتياز، بحيث يكون التنفيذ على العقار محل الإمتياز فقط بحلول أجل الوفاء بالدين وبهذا يكون صاحب الإمتياز قد مارس حق التتبع.

¹. يوسف محمد عبيدات، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، ط1، دار المسيرة، عمان، 2011، ص336.

². محمد صبري سعدي، مرجع سابق، ص145.

- نفاذ حق الإمتياز في مواجهة الغير؛ أي لا بد من صاحب الإمتياز أن يكون قد قيد تأمينه في السجل العقاري قبل قيد إنتقال ملكية العقار إلى الغير، حتى يكون الحق بهذا القيد حجة على المالك الجديد.¹ أي لا بد في المالك الجديد وهو الحائز أن يكون قد إنتقلت إليه الملكية وكسب هذا الحق بعد أن يتم قيد حق الإمتياز وهذا "دون أن يكون الحائز مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالإمتياز".

(2) شروط الحائز: لا يكفي توافر شروط في حق الدائن فقط بل لا بد أيضاً من

توافر بعض الشروط في حائز العقار والتي تتمثل في:

- " أن يكون قد إكتسب ملكية العقار المنقول بحق الامتياز أو حقا عينيا(أصليا أو تبعا) على العقار قابلا للإمتياز .

- أن يسجل الحائز للعقار سنده إذا كان هذا السند عملا قانونيا.

- ألا يكون الحائز مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون.

- ألا يكون إكتساب الحائز للحق يسقط التتبع(سند الحائز يزيل التتبع).²

بحيث لا يعد حائزا إذا لم تنتقل له ملكية العقار، أي "أن تنتقل إليه ملكية العقار الذي ورد عليه الامتياز أو أي حق عيني عليه يصح التعامل فيه وبيعه في المزاد العلني ولا يهم نوع السبب الذي أدى إلى إنتقال الملكية او الحق العيني سواء كان بيعا أو هبة أو مقايضة أو حتى تقادما أو غير ذلك ولكن المهم ألا يترتب على هذا السبب زوال حق الامتياز.³ كحال المقاصة بين الدينين في حال كان الحائز دائن لصاحب حق الامتياز.

ثانيا: إجراءات ممارسة حق التتبع

بالرجوع لنص المادة 923 ق م ج التي نصت على أنه: "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 انذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار، ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو

¹ مريم تومي، نفاذ حقوق الامتياز الخاصة العقارية في مواجهة الدائنين، مرجع سابق، ص1620.

² محمد صبري سعدي، المرجع السابق، ص146.

³ علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية (الحقوق العينية الأصلية، الحقوق العينية التبعية)، دراسة مقارنة، ط1، دار الثقافة، عمان، 2005، ص359.

مع هذا التنبيه في وقت واحد. " فيمكننا أن نستخلص من هذه المادة الإجراءات وأنه قبل أن يتخذ الدائن إجراءات ضد الحائز يمكن لهذا الأخير قضاء الدين أو تطهير العقار أو تخليته، في حين إذا لم يقم الحائز بهذا فللدائن أن يتتبع العقار في يد الحائز وأن ينفذ عليه وذلك عن طريق الإجراءات المنصوص عليها في هذه المادة 923 سابقة الذكر والمتمثلة في: "التنبيه على المدين بنزع الملكية كإعذار له وتمهيد بمباشرة إجراءات البيع بالمزاد العلني وإنذار الحائز بالدفع أو التخلية مع ضرورة تسجيل التنبيه، وهذا كله من أجل حماية المتعامل في العقار المحجوز.¹ وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

ثالثاً: حقوق الحائز وخياراته

حسب ما جاء في المادة 911 ق م ج والتي تمكن حائز العقار أن يتفادى الحجز التنفيذي على العقار الذي يباشره صاحب حق الامتياز بنزع الملكية من يده، بجملة من الخيارات نوردها فيما يلي:

1) قضاء الدين: يمكن للحائز أن يقضي الديون كلها أو بعضها إذا رأى في ذلك مصلحته، بحيث تتحقق مصلحة الحائز في الوفاء حتى ولو كانت على العقار إمتيازات تضمن ديونا أكبر من قيمته فيختار الوفاء للدائن صاحب المرتبة الأولى ليحل محله، فالدائن صاحب الامتياز لا يمكنه رفض الوفاء بكل حقه²، وهذا ما نجده في المادة 258 ق م ج: "يصح الوفاء من المدين ونائبه أو من أي شخص له مصلحة في الوفاء وذلك مع مراعاة ما جاء في المادة 170. "فقضاء الديون يجسد في صورتين إما يكون إختياري وذلك في المادة 912 ق م ج: "يجوز للحائز عند حلول الدين المضمون بالرهن أن يقضيه هو وملحقاته...."، أو إجباري نجده في المادة 914 ق م ج: "إذا كان في ذمة الحائز أن يحتفظ بسبب امتلاك العقار المرهون مبلغ مستحق الأداء حلا يكفي لوفاء جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار، فلكل من هؤلاء الدائنين أن يجبره على الوفاء بحقه بشرط أن يكون سند ملكيته قد سجل".

¹. مريم تومي، نفاذ حقوق الامتياز العقارية الخاصة في مواجهة الدائنين، المرجع السابق، ص 1620.

². محمد صبري سعدي، المرجع السابق، ص 158.

(2) تطهير العقار: إن تطهير العقار هو عبارة عن إجراء قانوني يترتب عليه إزالة حق الإمتياز الذي يثقل هذا العقار وذلك مقابل مبلغ من المال الذي يمثل القيمة المالية لهذا العقار الذي يعرضه الحائز على هؤلاء الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار.¹ والتطهير ولو أنه مقرر في الأصل لمصلحة الحائز إلا أن الراهن يفيد منه أيضاً، إذ يستطيع بسهولة أن يحصل على مشتر لعقاره المثقل بالديون من غير طريق نزع الملكية فيقتصد بذلك إجراءات هذا الطريق ونفقاته.² أما بالنسبة لوقت التطهير فنصت عليه المادة 2/915 ق م ج: "وللحائز أن يستعمل هذا الحق حتى قبل أن يوجه الدائنون المرتهنون التنبيه إلى المدين³ أو الإنذار إلى هذا الحائز، ويبقى هذا الحق قائماً إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع." فمن خلال هذه المادة نجد أن الحائز يستطيع أن يعرض التطهير قبل حلول أجل الدين، وحتى قبل أن يقوم الدائن بالتنبيه على المدين أو بقيامه بإنذار الحائز، ويبقى قائماً هذا الحق حتى إيداع قائمة شروط البيع" أي يمكنه عرضه حتى عندما يقوم الدائن بالتنفيذ على هذا العقار من خلال بيعه بالمزاد العلني.

(3) تخلية العقار: ويقصد بها أن يتجنب الحائز إجراءات التنفيذ على العقار في مواجهته، حتى لا يظهر إسمه في إجراءات البيع، كشخص تنتزع ملكيته لسداد الديون، بالرغم من أنه أجنبي عنها؛ مما يسيء إلى سمعته فالحائز يتخلى عن العقار لتبأشر إجراءات التنفيذ في مواجهة حارس أو أمين تعينه المحكمة لهذا الغرض.⁴ وتكون إجراءات التخلية وفق ما جاء في نص المادة 922 ق م ج: "تكون تخلية العقار المرهون بتقرير يقدمه الحائز إلى قلم كتاب المحكمة المختصة، ويجب عليه أن يطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل التنبيه بنزع الملكية، وأن يعلن الدائن المباشر للإجراءات بهذه التخلية في خلال خمسة (5) أيام من وقت التقرير بها". فمن آثار التخلية أنه لا يترتب أي تغيير في مركز الدائنين وفيما يتعلق بالحائز نفسه لا يترتب على التخلية سوى ترك الحياة المادية للعقار

1. أوباجي محمد، مرجع سابق، ص 305.

2. محمد صبري سعدي، المرجع السابق، ص 165.

3. في النص القانوني 2/915 ورد كلمة الدائن وهو خطأ فالمراد هو المدين لأن التنبيه يوجه للمدين وليس للدائن.

4. محمد صبري سعدي، المرجع السابق، ص 184.

والتخلي عن إدارته التي يعهد بها إلى الحارس فتبقى للحارس ملكية العقار الوارد عليه الامتياز وحيازته القانونية إلى أن يتم نزع الملكية بحكم رسو المزاد.¹

المبحث الثاني: إنقضاء حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار

لقد نص المشرع في المادة 988 ق م ج: "ينقضي حق الإمتياز بنفس الطرق التي ينقضي بها الرهن الرسمي وحق رهن الحيازة، ووفق أحكام إنقضاء هذين الحقين، مالم يوجد نص يقضي بغير ذلك." أن حقوق الإمتياز العقارية تنقضي كسائر التأمينات العينية الواردة في القانون المدني دون وجود نص مخصص يعالجها.

وحسب القواعد العامة لإنقضاء الإلتزامات فإنها تنقضي بإحدى الطريقتين لا ثالث لهما إما بصفة تبعية، حيث يتبع حق الإمتياز الدين الذي في ذمة المدين من حيث النفاذ والإنقضاء (المطلب الأول) أو بصفة أصلية أي بشكل مستقل عن الدين الممتاز المضمون والذي يبقى في ذمة المدين بها ولا يزول حق الإمتياز الخاص الوارد على العقار (المطلب الثاني) وهذا ما سنحاول معالجته فيما يلي.

المطلب الأول: زوال حق الإمتياز الخاص الوارد على العقار بصفة تبعية

إن حقوق الإمتياز العقارية حقوق عينية تبعية لا يمكن أن توجد مستقلة بذاتها فهي تابعة للدين الممتاز المضمون بها ومرتبطة بهذا الدين من حيث النفاذ والإنقضاء، وإن أسباب إنقضاء الدين الممتاز هي نفسها أسباب انقضاء الإلتزام المنصوص عليها في القانون المدني من المادة 258 إلى المادة 322 والتي تنطبق على سائر التأمينات الأخرى وهي الزوال بالوفاء (الفرع الأول)، والزوال بما يعادل الوفاء (الفرع الثاني) والزوال دون الوفاء (الفرع الثالث).

¹. سليمان مرقس، مرجع سابق، ص ص 388، 389.

الفرع الأول: الزوال بالوفاء

هي الطريقة العادية لإنقضاء الدين الممتاز فإذا تم تبرأت ذمة المدين من هذا الدين فينقضي تبعا لذلك حق الإمتياز العقاري، وإن تم الوفاء جزئيا يبقى حق الإمتياز ضامنا لما بقي من دين، "والوفاء يتم من المدين أو نائبه أو من له مصلحة في ذلك أو من قبل الغير مع ضرورة قبول الدائن الممتاز"¹ وهذا ما نصت عليه المادة 258 من ق م ج: "يصح الوفاء من المدين أو من نائبه أو من أي شخص له مصلحة في الوفاء وذلك مع مراعاة ما جاء في المادة 170". من خلال هذا تتبين لنا أن الوفاء يكون إما من المدين أو من ينوبه أو من له مصلحة في ذلك بشرط قبول الدائن الممتاز وقد وضع المشرع والفقهاء ثلاثة قيود بشأن الوفاء من غير المدين كما يلي:

أولاً: الإلتزام بالوفاء ممن ينوب المدين أو من له مصلحة في ذلك: فيمكن

للمدين أن ينفذ إلتزاماته عن طريق نائبه، بواسطة عقد وكالة خاصة تؤكد صلاحية هذا النائب في حله محل المدين في الوفاء بهذا الإلتزام كما يحق للغير الذي يملك مصلحة بقدر الدائن بتنفيذ هذا الإلتزام المطالبة بالوفاء.²

ثانياً: عند إعتراض المدين على الوفاء: فيجوز للمدين أن يبلغ الدائن إعتراضه

على قيام هذا الغير بالوفاء وللدائن في هذه الحالة الخيار بين قبول الوفاء أو رفضه من خلال هذا يجب التأكيد شرط قبول الدائن الممتاز الوفاء حتى ولو لم يعلم المدين ويكون هناك وفاء من طرفه وهذا ما نصت عليه المادة 258 فقرة 2 من ق م ج: "كما يصح الوفاء أيضا مع التحفظ السابق ممن ليست له مصلحة في الوفاء ولو كان ذلك دون علم المدين أو رغم إرادته غير انه يجوز للدائن رفض الوفاء من الغير إذا اعترض المدين على ذلك وأبلغ الدائن بهذا الاعتراض"، ولينعقد الوفاء صحيحا مستوفيا لآثاره يشترط أن يكون الموفي مالكا

¹ محمد صبري سعدي، الواضح في شرح القانون المدني، أحكام الإلتزام، د.ط، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2007، ص296.

² فتحي عبد الرحيم عبد الله، أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، شرح النظرية العامة للإلتزام، كتاب الثاني، د ط، النسر الذهبي للطباعة، مصر، 2001، ص248.

للشيء الذي تم الوفاء به وأن يكون أهلا للتصرف حسب ما جاء في نص المادة 260 ق م ج.¹

وتجدر الإشارة إلى نص المادة 259 ق م ج أن الوفاء الجزئي لا يعني إنقضاء حق الإمتياز بل يبقى كضمان لتنفيذ ما تبقى عالقا في ذمة المدين للدائن، وهذا لأن حق الإمتياز كباقي التأمينات غير قابل للتجزئة وهو ما ينطبق على قيام الغير بالوفاء محل الدين الأصلي، فإن هذا الأخير لا يتحرر من هذا الدين الممتاز فيبقى للموفي حق الرجوع عليه² ويتم هذا الرجوع عن طريق حلول الغير محل الدائن صاحب حق الإمتياز فقد يكون الحلول قانوني أو إتفاقي، وينتج عن هذا الحلول أن يصبح للغير ما لهذا الحق من خصائص وما يلحقه من توابع وما يكفله من تأمينات وما يرد عليه من دفعات طبقا للمادة 264 ق م ج.³

من خلال ما سبق ذكره فإنه يترتب على الوفاء إنقضاء الإلتزام وإنقضاء حق الإمتياز الخاص العقاري معه بصفة تبعية، لكن في حالة إبطال الوفاء فإن الدين الممتاز يعود من جديد بجميع آثاره السابقة كما هو الحال في الرهن الرسمي الذي فرض علينا المشرع الإحالة والرجوع إلى أحكامه لانعدام النصوص القانونية المخصصة لإنقضاء حقوق الإمتياز الخاصة الواردة على العقار في القانون المدني الجزائري.

الفرع الثاني: الزوال بما يعادل الوفاء

بالرجوع إلى نصوص المواد من 285 إلى 304 ق م ج نجد أن المشرع قد نص على طرق إنقضاء الإلتزام بما يعادل الوفاء وهي نفسها طرق إنقضاء الدين الممتاز المضمون بحق الإمتياز العقاري والتي سنقوم بعرضها وتحليلها كالاتي (أولا) الوفاء بمقابل، (ثانيا) التجديد والإنابة، (ثالثا) المقاصة، (رابعا) إتحاد الذمة.

¹. فتحي عبد الرحيم عبد الله، أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 249.

². تحليل المادة 259 من ق م ج .

³. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (التأمينات الشخصية والعينية)، ج 10، مرجع سابق، ص 618.

أولاً: الوفاء بمقابل

هو الاتفاق بين الدائن والمدين عن الاستعاضة عن محل الوفاء الأصلي بنقل ملكية شيء آخر من المدين إلى الدائن.¹

ويعرف أيضا "الوفاء بمقابل يفترض أن المدين قد قدم للدائن عوضا عن محل الدين الأصلي وأن هذا الدائن قد قبل هذا العوض كمقابل للشيء المستحق فإن ذلك يقوم مقام الوفاء وينقضي به الدين".² ولقد نص عليه المشرع في المادة 285 ق م ج كما يلي: "إذا قبل الدائن في استيفاء حقه مقابلا استعاض به عن الشيء المستحق قام هذا مقام الوفاء". وعلى هذا الأساس فإن الوفاء بمقابل هو عبارة عن إتفاق بين الدائن والمدين حيث يلتزم المدين بنقل ملكية شيء آخر غير محل الإلتزام الأصلي إلى الدائن تعويضا عن الدين المستحق وقبول هذا الأخير له.³

وليكون الوفاء بمقابل صحيحا وموف لجميع آثاره يجب توافر شرطين هما:

1. **الوفاء بمقابل إتفاق بين الدائن والمدين:** وهذا لأن المدين لا يستطيع أن يفرض على الدائن استيفاء شيء غير مستحق أصلا ولكن يجوز للدائن أن يقبل ذلك إذا أراد، وفي هذه الحالة ينعقد عقد جديد بين الدائن والمدين.
 2. **أن ينفذ هذا الإتفاق في الحال:** أن تنتقل الملكية إلى الدائن ويكون ذلك خاصة في الأشياء المعينة بالذات بمجرد العقد وفي الأشياء المعينة بالنوع بطريق الإفراز، على ضرورة تسجيل العقد فيما يتعلق بالعقارات.⁴
- من خلال هذا فبمجرد الوفاء بمقابل بين المدين من جهة والدائن صاحب حق الإمتياز العقاري من جهة أخرى ينقضي الدين الممتاز بصفة تبعية وهذا الإنقضاء يترتب عنه إنقضاء التأمين العيني وهو ماورد في المادة 286 ق م ج.

¹. عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني نظرية الإلتزام بوجه عام، ج1، ط3، دار النهضة العربية، القاهرة، 1966، ص1170.

². نبيل إبراهيم سعد، التأمينات الشخصية، د ط، القاهرة، 2000، د ن، ص142، 143.

³. محمد صبري سعدي، الواضح في شرح القانون المدني (النظرية العامة للإلتزامات أحكام الإلتزام بوجه عام)، مرجع سابق، ص236.

⁴. سمير عبد السيد تناغو، احكام الإلتزام والاثبات، ط1، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2009، ص405.

ثانيا: التجديد والإنابة سنقوم أولاً بتحديد مفهوم التجديد وكيفية إنقضاء الدين الممتاز بالتجديد ومن ثم نتطرق للإنابة.

1) التجديد: لقد نظم المشرع الجزائري أحكام التجديد في المواد من 287 إلى 293 ق م ج ويقصد بالتجديد " إتفاق بمقتضاه يتم تغيير الدين بإستبدال إلتزام قديم بإلتزام جديد بتغيير المدين القديم بمدين جديد أو تغيير الدائن القديم بدائن جديدا وبتغيير المحل القديم للإلتزام بمحل جديد أو بتغيير سبب القديم في الإلتزام بسبب جديد"¹ وهذا ما نصت عليه المادة 287 ق م ج.

وحتى يتحقق التجديد ويحدث كامل آثاره لأبد من توافر جملة من الشروط نذكرها على التوالي:

- "أن يكون كل من الإلتزام القديم والإلتزام الجديد قد خلا من أسباب البطلان.
- يجب أن تكون هناك نية حقيقية واضحة للطرفين بالتجديد.
- يجب أن ينشأ التجديد بمقتضى عقد."²

بتوافر هذه الشروط يتحقق التجديد فينتج عند إنقضاء الإلتزام الأصلي وتوابعه وينشأ إلتزام جديد يحل محل القديم، ولا تنتقل التأمينات التي كانت تكفل الإلتزام القديم إلى محل الإلتزام الجديد إلا في حال كان هناك نص قانوني يقضي بذلك وهذا طبقا لنص المادة 291 ق م ج، وفي حال إتفاق المدين والدائن صاحب حق الإمتياز العقاري على إنتقال حق الإمتياز إلى الإلتزام الجديد فلا بد أن يراعي في ذلك الأحكام الواردة في نص المادة 292 ق م ج والتي تنص على: " إذا قدم المدين تأمينات حقيقية لكفالة الإلتزام القديم فإن الإتفاق على نقل هذه التأمينات إلى الإلتزام الجديد تراعى فيه الأحكام الآتية:

_ إذا كان التجديد بتغيير الدين جاز للدائن وللمدين الجديد الإتفاق على انتقال التأمينات للإلتزام الجديد، في الحدود التي لا تلحق ضررا بالغير،

_ إذا كان التجديد بتغيير المدين جاز للدائن وللمدين الجديد الإتفاق على استبقاء التأمينات العينية دون الحادة إلى رضا المدين القديم،

¹. أوباجي محمد، مرجع سابق، ص 349.

². نبيل إبراهيم سعد، التأمينات الشخصية، مرجع سابق، ص 145.

_ إذا كان التجديد بتغيير الدائن جاز للأطراف الثلاثة المتعاقدين الاتفاق على استبقاء التأمينات.

ولا يكون الاتفاق على انتقال التأمينات العينية نافذاً في حق الغير، إلا إذا تم مع التجديد في وقت واحد، مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالتسجيل. "، ولا يكون الاتفاق على نقل التأمينات العينية نافذاً في حق الغير إلا إذا تم على التجديد في وقت واحد هذا مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالتسجيل.¹

(2) الإنابة: "تفترض الإنابة (وتسمى أيضاً التفويض) وجود إتفاق بين المدين وشخص آخر على أن يقوم بوفاء دينه بدلاً منه، وفيها يكون المدين منيباً ويكون الشخص الذي وعد بالوفاء الدين مناباً، ويكون الدائن مناباً لديه".²

لقد نص عليها المشرع ضمن القسم الثاني تحت عنوان التجديد والإنابة وهذا ضمن الفصل الثاني لإنقضاء الإلتزام بما يعادل الوفاء في المواد 294، 295 من القانون المدني الجزائري.

الإنابة في الوفاء تفترض وجود ثلاثة أشخاص، الأول هو المنيب وهو المدين الذي ينيب غيره في الوفاء بدينه للدائن، والشخص الثاني هو المناب وهو المدين الجديد الذي ينيب المدين الأول في الوفاء للدائن، والشخص الثالث هو المناب لديه وهو الدائن الذي ينيب لديه المنيب الشخص الجديد ليفي له بالدين.³

أ_ شروط صحة الإنابة: إضافة إلى الشروط العامة التي يفرضها كل عقد من العقود وهي الرضا، المحل والسبب وفي بعض العقود تشترط الكتابة الرسمية كبيع العقارات أو الرهن الرسمي، بالإضافة إلى هذه الشروط العامة هناك شروط خاصة تفرد للإنابة عن غيرها من العقود وهي كالتالي:

ش1: قبول الدائن بهذه الإنابة: ينبغي أن يكون تنفيذ الإنابة من قبل الغير مقبولاً من طرف الدائن؛ أي لا يكفي فقط أن يفى الغير (المنيب) بالدين، بل يجب أن يرضى الدائن

¹. عبد الرزاق السنهوري، التأمينات الشخصية والعينية، ج10، مرجع سابق، ص625.

². شهرزاد بن صغير، طرق إنتقال وإنقضاء الإلتزام، محاضرات موجهة لطلبة الحقوق سنة ثانية ماستر، تخصص قانون خاص معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين سطيف2، سطيف، 2024_2025، ص40.

³. سمير عبد السيد تتاغو، أحكام الإلتزام والإثبات، المرجع السابق، ص415.

بهذا الإيفاء من طرف المدين الأصلي، ويعتبر العقد صحيحا وناظرا فقط إذا عبر الدائن عن الرضا الصريح أو الضمني بهذا الإجراء.¹

ش2: أن يتم الإيفاء في مكان المدين الأصلي (المنيب) من قبل شخص آخر (المناب): لكي يلتزم الشخص الغير (المناب) بتنفيذ الدين بدلا من المدين المنيب يشترط أن يكون ذلك في المكان الذي كان يجب على المدين الأصلي تنفيذ إلتزامه فيه كما يجب أن يكون المنيب متمتعا بأهلية قانونية، أي أن يكون راشدا عاقلا غير محجور عليه وغير خاضع لأي عارض من عوارض الأهلية.²

ش3: أن الإنابة لا تفترض: الإنابة لا تفترض تلقائيا، بل يجب أن يتم بشكل صريح من خلال إتفاق بين الأطراف وخاصة بين الدائن والشخص الأجنبي (المناب)، وهذا الإتفاق هو الذي يكسب الإنابة من الغير صفة الصحة.³

ب_ آثار الإنابة: تعد الإنابة من الوسائل القانونية التي تؤثر على العلاقة بين أطراف الإلتزام وتفرز آثارا متعددة تتعلق بأطراف الإنابة وذلك لتعدددهم وسنعرضها فيما يلي:

- **العلاقة بين الدائن (المناب لديه) والغير (المناب):** تترتب على الإنابة فيما يخص العلاقة التي تربط المناب لديه بالمناب أنه يلتزم المناب تجاه الدائن بأنه يقوم بوفاء الدين مكان المدين⁴، مما ينشئ علاقة قانونية مباشرة بينهما.

- **العلاقة ما بين المنيب والدائن المناب لديه:** لا تؤذي الإنابة إلى إنقضاء إلتزام المدين المنيب بل يبقى الإلتزام القديم أي الإلتزام المدين المنيب قائما إلى جانب الجديد أي الإلتزام المناب.⁵

ملاحظة: مما يجب ملاحظته أن الإنابة في حد ذاتها لا يترتب عليها انقضاء التأمينات العينية من رهون وحق اختصاص وحقوق امتياز باعتبارها حقوق عينية تبعية،

¹. راجع المادة 294 من الأمر 75_58، مرجع سابق.

². راجع المادة 42، 43 من الأمر 75_58، المرجع السابق.

³. راجع المادة 294 من المرجع نفسه.

⁴. أوباجي محمد، مرجع سابق، ص354.

⁵. المرجع نفسه، ص354.

بحيث أن التزام المنيب الذي يكون متقلا بهذه الحقوق الامتياز التي هي حقوق تابعة له فإنه لم ينقضي بالإنابة بل يبقى قائما إلى جانب التزام المناب(المدين الجديد).¹

ثالثا: المقاصة

لقد تناولها المشرع في المواد 297 إلى 303 من ق م ج بحيث تعرف المقاصة على أنها "إنقضاء إلتزامين في نفس الوقت بقدر الأقل منهما ويشترط فيها ما يلي :

ـ أن يكون الدائن في أحد هذين الإلتزامين هو المدين في الإلتزام الآخر فيكون الدائن مدينا لمدينه، ويكون المدين دائما لدائنه في نفس الوقت.

ـ أن يكون محل كل من الدينين نقودا أو مثليات متحدة في النوع والجودة.

ـ أن يكون كل منهما مستحق لأداء خاليا من النزاع صالحا للمطالبة به قضاء، والمقاصة نوع من أنواع الوفاء فكل دائن يستوفي حقه من حق مدينه قبله، والمقاصة سبب من أسباب إنقضاء الإلتزام إذ أن كل من الدينين ينقضي بقدر الأقل منهما، والمقاصة كثيرة الوقوع في العمل خاصة في المعاملات التجارية، ومن أمثلتها مايقع في الحساب الجاري من مقاصة بين خصوم لحساب وأصوله وما تقوم به غرف المقاصة من تسوية العمليات بين البنوك".²

وبهذا تقوم المقاصة بوظيفة مزدوجة فهي من جهة أداة وفاء من خلال القضاء كليا على الدين الأقل وجزئيا على الدين الأكبر طبقا لنص المادة 300فقرة 2ق م ج التي تنص على: "ويترتب عليها انقضاء الدينين بقدر الأقل منهما منذ الوقت الذي يصبحان فيه صالحين للمقاصة ويكون تعيين جهة الدفع في المقاصة كتعيينها في الوفاء"، كما هي أيضا أداة ضمان لأنها تمنح الدائن حق إستيفاء دينه من ذمة مدينه دون غيره من الدائنين الآخرين وتبعا لذلك فهي أداة إمتياز وأفضلية.³

من خلال هذا يستنتج أنه إذا تمت المقاصة بين الدائن والمدين صاحب حق الإمتياز العقاري وفقا للأحكام والشروط التي حددها المشرع، فإنها تكون سببا لإنقضاء الدين الممتاز الذي يؤدي تبعا لإنقضاء حق الإمتياز العقاري.

¹. أوباجي محمد، المرجع السابق، ص355.

². سمير عبد السيد تناغو، أحكام الإلتزام والإثبات، مرجع سابق، ص419.

³. محمد صبري سعدي، النظرية العامة للإلتزامات، مرجع سابق، ص355.

رابعاً: إتحاد الذمة

يتحقق إتحاد الذمة حيث يجتمع لدى نفس الشخص صفتا الدائن والمدين بالنسبة لدين واحد، ومن هنا يبرز الإختلاف بين المقاصة وإتحاد الذمة، ففي المقاصة يوجد شخصان يتحمل كل منهما ديناً مستقلاً عن الآخر، ويكون لكل منهما صفة الدائن في دين وصفة المدين في دين آخر أما في إتحاد الذمة فإن صفتي الدائن والمدين تجتمعان لدى الشخص نفسه بالنسبة لدين واحد.¹

آثار إتحاد الذمة: إتحاد الذمة يحدث عندما تجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين في نفس الوقت والمثال البارز على ذلك في القانون المصري عندما يرث المدين دائنه سواء عن طريق الميراث أو الوصية، إنقضاء الدين بسبب إتحاد الذمة يقع بالقدر الذي إتحدت فيه الذمة فإذا ورث المدين مثلاً نصف ما تقرر له من حق امتياز دائنه فإن الدين ينقضي بمقدار النصف فقط ويظل المدين مديناً للورثة الآخرين بالنصف الآخر، وإذا زال السبب الذي أدى إلى إتحاد الذمة كأن تبطل الوصية التي ترتب عليها إتحاد الذمة فإن الدين يعود إلى الوجود ويعتبر إتحاد الذمة كأن لم يكن.²

الفرع الثالث: الزوال دون الوفاء

عالج المشرع أحكام إنقضاء الإلتزام دون الوفاء به ضمن الفصل الثالث من الباب الخامس في المواد من 305 إلى 322 م ج وحددها في الإبراء وإستحالة الوفاء والتقادم المسقط وهذا ما سنقوم بتناوله كما يلي:

أولاً: الإبراء ويعرف الإبراء على أنه: "تتازل الدائن صراحة أو ضمناً عن حقه في استيفاء دينه اختياريًا، متى وصل إلى علم المدين، وعندئذ يسقط التزام المدين عن طريق الإبراء، وينقضي في المقابل من ذلك حق الدائن في مواجهة مدينه".³

وتنص المادة 305 م ج: "ينقضي الإلتزام إذا برأ الدائن مدينه إختيارياً ويتم الإبراء متى وصل إلى علم المدين ولكن يصبح باطلاً إذا رفضه المدين." من خلال هذا النص

¹. فتحي عبد الرحيم عبد الله، أحمد شوقي، مرجع سابق، ص 287.

². سمير عبد السيد تناغو، أحكام الإلتزام والإثبات، المرجع السابق، ص 429.

³. شهرزاد بن صغير، مرجع سابق، ص 52.

يتأكد أنه ليكون الإبراء صحيحا يشترط أن يصدر من الدائن وبإختياره وأن يعلم به المدين ويقبله، فإذا رفضه هذا الأخير فلا يعتد به، وينتج عن الإبراء إنقضاء الدين الممتاز مما يترتب عليه إنقضاء حق الإمتياز العقاري. إذا أبرأ الدائن المدين من الدين إنقضى الإلتزام وينقضي بالتبعية كذلك إلتزام المدين ويشترط ليرتب الإبراء آثاره أن يكون صحيحا، فيجب أن يكون الدائن قد أبرأ المدين مختارا، والإبراء لا يعتبر تصرف بالإرادة المنفردة من جانب الدائن وعلى ذلك فإنه لا يتم إلا إذا وصل إلى علم المدين وقبل به، وقد يردده، كما أنه يسري على الإبراء الأحكام الموضوعية التي ترد على كل تبرع ولكن لا يشترط فيه شكل خاص حتى ولو كان الإلتزام موضوع الإبراء يشترط فيه توافر شكل معين بنص في القانون أو الاتفاق.¹

ثانيا: إستحالة الوفاء

ولقد نص عليه المشرع في المادة 307 م ج كما يلي: "ينقضي الإلتزام إذا أثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلا عليه بسبب أجنبي عن إرادته." من خلال نص المادة لا بد من توافر شرطين في موضوع إستحالة الوفاء كسبب من أسباب إنقضاء الإلتزام دون الوفاء به والمتمثلان في:

_ "أن يثبت أن تنفيذ الإلتزام أصبح مستحيلا.

_ وأيضا أن يثبت المدين أن إستحالة التنفيذ ترجع إلى سبب أجنبي.

من خلال هذا يتبين أنه إذا كان سبب إستحالة الوفاء بالدين الممتاز راجع لسبب أجنبي أو قوة قاهرة لا يد للمدين فيها فإن حق الإمتياز العقاري ينقضي بصفة تبعية لإنقضاء الدين.²

وهذا يعني أن استحالة الوفاء بالدين كانت بسبب المدين فإن الإلتزام يبقى قائما.

¹. نبيل إبراهيم سعد، التأمينات الشخصية، مرجع سابق، ص 146.

². أوباجي محمد، مرجع سابق، ص 361,360.

ثالثاً: التقادم المسقط

نظم المشرع أحكام التقادم في المواد 308 إلى 322 ق م ج ويقصد بالتقادم المسقط للحق "إنقضاء فترة زمنية محددة للإلتزام معين دون أن يقوم صاحبه بالمطالبة به خلال هذه الفترة، مما يترتب عليه سقوط هذا الإلتزام في حالة تمسك به كل من له مصلحة في ذلك"¹ وطلب إسقاط الدين الممتاز بالتقادم يتم من طرف المدين أو أحد الدائنين أو أي شخص له مصلحة في ذلك، في حين لا يجوز للقاضي من تلقاء نفسه القضاء بتقادم الدين الممتاز طبقاً للمادة 321 ق م ج وإذا حكمت المحكمة بإسقاط الدين الممتاز بالتقادم فإن حق الإمتياز العقاري ينقضي بالتبعية وهذا ما نصت عليه المادة 320 ق م ج.²

ولقد حددت المادة 308 ق م ج مدة تقادم الإلتزامات بخمسة عشر سنة كأصل عام، ويستثنى من هذه الإلتزامات ما نصت عليه المادة 310 ق م ج فنجد حقوق المهندسين تتقادم بمرور سنتين يبدأ سيرانها من الوقت الذي تم فيه المهندسون تقديم خدماتهم، أما بالنسبة للسندات التي تكتب هذه الحقوق فأجالها يتقادم بمرور 15 سنة طبقاً لنص المادة 313 ق م ج.

وإذا سقط الحق بالتقادم سقطت معه الفوائد، وغيرها من الملحقات ولو لم تكتمل مدة التقادم الخاصة بهذه الملحقات والتقادم هو سبب من أسباب إنقضاء الإلتزام دو الوفاء به عملاً على إستقرار المعاملات.³ وهذا ما نجد المادة 320 ق م ج بنصها: "يترتب على التقادم انقضاء حق الإلتزام ولكن يتخلف في ذمة المدين التزام طبيعي وإذا سقط الحق بالتقادم سقطت معه ملحقاته ولو لم تكتمل مدة التقادم الخاصة بهذه الملحقات".

المطلب الثاني: زوال حق الإمتياز الخاص العقاري بصفة أصلية

ونعني بها إنقضاء حقوق الإمتياز العقارية بصفة مستقلة على الديون الممتازة المضمونة بها والتي تبقى قائمة في ذمة المدين بها، وتبقى الأسباب التي ينقضي بها الرهن الرسمي والحيازي هي تلك التي ينقضي بها حق الإمتياز العقاري والتي تتمثل في الزوال

¹. محمد صبري سعدي، مرجع سابق، ص 400.

². عبد الرزاق السنهوري، التأمينات الشخصية والعينية، ج 10، مرجع سابق، ص 654.

³. سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص 442.

بالتطهير والبيع في المزاد العلني (الفرع الأول)، والزوال بالتنازل (الفرع الثاني) وأيضا الزوال بالهلاك (الفرع الثالث).

الفرع الأول: زوال حق الإمتياز بالتطهير والبيع في المزاد العلني

لقد إعتبر المشرع كل من التطهير والبيع في المزاد العلني وسيلتين لإنقضاء الرهن الرسمي إستقلالاً عن الدين المضمون وفقاً للمادتين 939 و936ق م ج وهذا ما نجده ينطبق على حقوق الإمتياز الخاصة الواردة على العقار. وسنحاول أن نتناول هذه الطرق بشكل مختصر لأنه سبق التطرق لهم في المبحث الأول من هذا الفصل.

أولاً: التطهير

بالرجوع لنص المادة 934ق م ج نجد أن المشرع قد نص على ما يلي: " إذا تمت إجراءات التطهير إنقضى حق الرهن الرسمي نهائياً ولو زالت لأي سبب من الاسباب ملكية الحائز الذي طهر العقار." فمن خلال هذه المادة وأيضا المادة 988ق م ج والتي تحيلنا إلى أحكام إنقضاء الرهن الرسمي والتي تطبق على إنقضاء حقوق الإمتياز فإن هذه الأخيرة تتقضي بصفة أصلية عن طريق التطهير، " إن حق الرهن الرسمي ينقضي بالتطهير سواء تم التطهير والعقار لايزال في ملكية الحائز أو تم بعد أن باع الدائنون العقار في المزاد العلني الجبري ورسا المزاد على غير الحائز".¹ ولقد حدد المشرع إجراءات ممارسة حق التطهير ضمن أحكام المادة 915ق م ج والتي تم التطرق لها سابقا.

ثانياً: البيع بالمزاد العلني

من نص المادة 936ق م ج أن الرهن الرسمي ينقضي ببيع العقار بالمزاد العلني وإيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو بدفع هذا الثمن إلى الدائنين المقيدة حقوقهم ، أنه بمجرد أن تمت عملية البيع بالمزاد العلني فإن العقار يتحرر من جميع الرهون والإمتيازات المقيدة عليه.

الفرع الثاني: زوال حق الإمتياز بالتنازل

¹. عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص638.

نص المشرع عن تنازل الدائن المرتهن عن حقه في الرهن في أحكام إنقضاء الرهن الرسمي المادة 965 ف1 ق م ج وهو ما ينطبق على حقوق الإمتياز العقارية بنص المادة 988 من نفس القانون.

للدائن صاحب حق الامتياز التنازل عن حق الامتياز على العقار دون ان يتنازل عن أصل الدين، وله أن يتنازل عن الدين وبذلك ينقضي حق الامتياز ، وقد يكون النزول صريحا أو ضمنيا وقد نص القانون المدني الجزائري صراحة على النزول فيما يتعلق بالرهن الحيازي في المادة 965 ويتم النزول دون إتباع شكل خاص، ولكن محو القيد بناءا عليه لابد أن يتم بناءا على تقرير رسمي من الدائن أو حكم نهائي.¹ يستخلص من هذا أن نزول الدائن صاحب حق الإمتياز عن حقه يتم بالإرادة المنفردة ولا يتطلب قبول المدين أو مالك العقار المثقل بالإمتياز، مع ضرورة توافر الأهلية القانونية للتصرف، ويمكن ان يكون هذا التنازل صريحا أو ضمنيا مع إنعدام شرط الكتابة الرسمية بإستثناء ما هو متبوع بإجراءات القيد، التي لا يمكن التنازل على رسميته لضمان المرتبة.

الفرع الثالث: زوال الامتياز بهلاك العقار المثقل بالامتياز

تسري عل أحكام هلاك العقار محل الامتياز وتلفه ما يسري على أحكام هلاك العقار في الرهن الرسمي وهذا ما نصت عليه المادة 987 ق م ج والتي تحيلنا للمادة 889 و900 ق م ج، بحيث نصت المادة 899 من هذا القانون على: "إذا تسبب الراهن بخطئه في هلاك العقار المرهون أو تلفه كان للدائن المرتهن الخيار بين أن يطلب تأمينا كافيا أو أن يستوفي حقه فوراً". فمن خلال هذا فإن هلاك العقار المثقل بحق الإمتياز هلاكا كليا يمنع تنفيذ الإلتزامات أو يجعله مستحيلا فينتج عنه بالضرورة إنقضاء الدين الممتاز.

قد يهلك العقار الذي ورد عليه الامتياز بأن يحترق مثلا أو تنتزع ملكيته للمنفعة العامة عند ذلك ينقضي حق الإمتياز العقاري لزوال محله، ويكون زواله بأثر غير رجعي وينقضي الإمتياز عنه بصفة أصلية لا بصفة تبعية لإنقضاء الدين المضمون، وهذا الأخير يبقى قائما رغم زوال الامتياز.²

¹. محمد صبري سعدي، الواضح فيشرح القانون المدني التأمينات العينية مرجع سابق، ص197.

². عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص252.

. وفي هلاك العقار تفصيل جاء في المادتين 899 و900 ق م ج حيث نميز عدة حالات من الهلاك نص عليها المشرع نذكر منها ما يلي:

_ هلاك وتلف العقار يعود إلى خطأ المدين: فللدائن خيارين إما أن يستوفي حقه فوراً أو أن يطلب من المدين تأميناً يكفي تغطية هذا الإلتزام،

_ في حالة هلاك العقار بسبب أجنبي: خارج عن إرادة المدين فللمدين خيارين إما أن يقدم تأميناً كافياً أو أن يوفي بالدين فوراً.

ويلاحظ أن المقصود بالهلاك ليس فقط الهلاك المادي بل يتضمن أيضاً الهلاك القانوني وهو الذي يترتب عنه إخراج المال من دائرة التعامل ويصبح غير قابل للحجر كما لو نزع ملكية العقار الذي ورد عليه حق الإمتياز للمنفعة العامة.¹ من خلال هذا إن الهلاك المادي ليس هو الوحيد الذي يفى بالعرض بل يجب أن يرفق بالهلاك القانوني والذي يفترض فيه نزع ملكية العقار من يد صاحبه وخروجه من تصرفه فيرفع عنه الرهن والحجز ويترتب على ذلك مستحقات التعويض عن الضرر اللاحق.

¹. محمد صبري سعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، مرجع سابق، ص199.

ملخص الفصل الثاني:

بعدما تم تناوله في الفصل الثاني الذي كان تحت عنوان "قيد حقوق الإمتياز الخاصة الواردة على العقار وطرق إنقضائها"، اتضح لنا أن هذا النوع من الحقوق أيضا يستوجب القيد حتى يرتب آثاره ويصبح نافذا في مواجهة الغير أي أنه كباقي التأمينات العينية التي تستوجب هي أيضا القيد وهذا ما تم التطرق له في المبحث الأول من هذا الفصل تحت عنوان أحكام قيد حقوق الإمتياز الخاصة الواردة على العقار، بحيث يكون قيد هذا النوع من الحقوق لدى المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل الإمتياز ويكون بالبيانات والشروط المنصوص عليها في قانون الإشهار العقاري، فبهذا ترتب هذه الحقوق آثارها والمتمثلة في حق التتبع وحق التقدم فهذه الميزتين تخول لصاحب حق الإمتياز تتبع العقار في أي يد يكون وكما تمنحه الأولوية في إستيفاء حقه.

إلا أن هذه الحقوق تنقضي وهذا ما تطرقنا له في لمبحث الثاني من هذا الفصل تحت عنوان إنقضاء حقوق الإمتياز الخاصة الواردة على العقار، فنجد أن المشرع أحالنا إلى أحكام إنقضاء الرهن الرسمي فهو ما ينطبق أيضا على إنقضاء حقوق الإمتياز فيما لا يتعارض مع طبيعة هذه الحقوق وهذا ما نجد المادة 988 من ق م ج قد نصت عليه، بحيث نجدها تنقضي بصفة تبعية فهو حق عيني تبعي فيتبع الدين الأصلي في صحته وإنقضائه وهذا وفقا للأحكام العامة لإنقضاء الإلتزام التي أوردها المشرع من المواد 258 إلى 322 والتي تتمثل في الزوال بالوفاء أو بما يعادل الوفاء وأيضا عن طريق التجديد والإنابة، المقاصة وإتحاد الذمة ودون الوفاء، كما بنقضي أيضا بصفة أصلية أي بطريقة مستقلة عن الدين ويكون عن طريق التطهير والبيع في المزاد العلني أو بالتنازل من صاحب الحق بالهلاك.

الخاتمة

الخاتمة

ختاماً، نجد أن المشرع أقر حقوق الإمتياز الخاصة الواردة على العقار في ثلاث مواد من 999 إلى 1001 والمتمثلة في إمتياز بائع العقار وإمتياز المقاولين والمهندسين المعماريين وإمتياز متقاسم العقار، بحيث تعد هذه الأخيرة السبيل الأنجع لإستيفاء الدائن حقه بمقابل الوفاء من قبل المدين، ومن خلال الإشكالية المطروحة في مقدمة البحث يتبين لنا مجموعة من النتائج والتي سنعرضها فيما يلي:

- أن المشرع لم يتطرق إلى تعريف حق الامتياز العقاري بصفة خاصة وإنما اكتفى بتعريف الامتياز بصفة عامة وهذا ما يتبين لنا في نص المادة 982 ق م ج.
- يتمثل مصدر حقوق الامتياز العقارية الخاصة في القانون بحيث أن المشرع وحده من يقره وذلك لصفة الدين، عكس ما هو مقرر في باقي الحقوق العينية التي تختلف مصادرها عن هذا الحق.
- إن الدائنين في مرتبة واحدة في استيفاء حقهم وهذا كقاعدة عامة، عكس ما هو موجود في حقوق الإمتياز الخاصة الواردة على عقار التي تعتبر إستثناء في المفاضلة بين الدائنين.
- لقد تعذر على المشرع تحديد مواصفات العقار، بحيث أنه تناوله بنطاقه الواسع دون تحديد دقيق للعقار.
- قد حصر المشرع حقوق الإمتياز الخاصة الواردة على العقار في ثلاث أنواع فقط، بحيث نص عليها في ثلاث مواد من القانون المدني الجزائري والمتمثلة في إمتياز بائع العقار مادة 999، إمتياز المقاولين والمهندسين المعماريين 1000، وإمتياز متقاسم العقار 1001.
- بالنسبة لأجال قيد إمتياز المقاولين والمهندسين المعماريين فإن المشرع لم يجعلها كما في إمتياز بائع العقار ومتقاسم العقار التي تسري بأثر رجعي وذلك لتاريخ نشوء التصرف البيع أو القسمة (شهرين)، خلافاً على حقوق امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين التي تسري بأثر فوري بحيث تحتسب مرتبتها من تاريخ قيدها كما هو الحال في الرهن الرسمي.

الخاتمة

- تسري على حقوق الإمتياز العقارية فيما يتعلق بالقيود والتجديد والشطب والإلغاء، أحكام الرهن الرسمي بالقدر الذي لا يتعارض مع الطبيعة الخاصة لهذه الحقوق وهذا ما نصت عليه المادة 986ق م ج.

- أخضع المشرع حقوق الإمتياز العقارية الخاصة للقيود مثلها مثل باقي التأمينات العينية الأخرى دون تمييزها عنها، وهذا حتى تكون نافذة في مواجهة الغير وليتمكن صاحبها من تتبع العقار المثقل بحق الإمتياز.

- كما نجد أن إنقضاء هذه الحقوق، يكون بنفس الطريقة التي ينقضي بها الرهن الرسمي من خلال ما نصت عليه المادة 988ق م ج، إلا أنه يحظى ببعض الخصوصية فإن هذه الحقوق تنقضي بإتحاد الذمة التنازل عن حقوق الإمتياز بالنسبة لهلاك العقار المثقل بحق الإمتياز والتطهير والبيع بالمزاد العلني، فلا تعد من أسباب إنقضاء حقوق الامتياز العقارية بصفة أصلية وهذا لأن الامتياز في هذه الحالة ينتقل إلى ثمن التعويض الناتج عن الهلاك أو الثمن الذي رسي عليه المزاد.

وبناء على هذه النتائج ارتأينا اقتراح بعض التوصيات نذكرها كالاتي:

- على المشرع أن يحدد تعريف حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار، إضافة لما نص عليه من تعريف لحقوق الإمتياز بصفة عامة.

- على المشرع أن يحدد مواصفات دقيقة للعقار، فتعريف العقار الوارد في القانون المدني غير دقيق.

- على المشرع أن يخصص قوانين ونصوص لحقوق الإمتياز لمالها من أهمية، بحيث نجده أنه في كل ما يتعلق بالقيود وتجديده والشطب وإلغائه وانقضاء هذا الحق يحيلنا للرهن الرسمي، إلا أنه هناك ما يتعارض مع طبيعة حقوق الإمتياز ويظهر ذلك في أن هذه الحقوق تقرر بنص ووفقا لصفة في الدين ولما ترتبه من ميزة الأولوية لصاحب هذا الحق، التي تستدعي بالضرورة إستحداث نصوص قانونية جديدة تعالج هذا الموضوع بشكل متخصص.

- كما لا بد أن يعدل من نص المادة 887ق م ج بحيث نجدها تحيلنا للمادة 997ق م ج، إلا أنه بالمقصود منها كان لا بد أن تكون الإحالة للمادة 1000، وأيضا فيما

يخص المادة 917 في فقرتها الثانية من ق م ج بحيث وردت كلمة الدائن وهو خطأ فالمراد هو المدين لأن التنبية بنزع الملكية يوجه للمدين وليس الدائن.

- نظرا لما ترتبه هذه الحقوق للدائن الممتاز من أولوية ويتجلى ذلك في تراحمه مع غيره من الدائنين، كان لابد من المشرع أن يمدد من فترة القيد، بحيث أنه أقر له حق ومن ثم قيده بفترة زمنية ليرتب هذا الأخير أثره وليكون أكثر فعالية.

- وعلى المشرع فيما يخص قيد إمتياز المقاولين والمهندسين المعماريين أن يجعله هو أيضا كغيره من حقوق الامتياز الخاصة الواردة على عقار، أي أن يسري بأثر رجعي لتاريخ نشوء التصرف ويكون هذا بتاريخ إتفاق رب العمل مع هذا النوع من الدائنين الممتازين (المقاولين والمهندسين المعماريين) وذلك كونه نوع من أنواع هذه الحقوق .

- على المشرع أن يوسع في نطاق محل حق إمتياز المقاولين والمهندسين المعماريين بحيث حدده في أعمال التشييد الأبنية أو منشآت في إعادة تشييدها أو في ترميمها أو صيانتها، ولم يتطرق إلى التصاميم التي تكون من عمل وجهد المقاولين والمهندسين المعماريين، أي لو أن رب العمل تراجع عنها من أين يستوفي هذا الأخير حقه منه، فلو أن هذا العمل أيضا يدخل ضمن هذا الحق ويرتب على العقار إمتياز مقاولين ومهندسين معماريين كونه عمل يأخذ جهد ووقت وتخطيط.

الملاحق

العقار المثقل
<p>شقة سكنية صنف (F3) على التصاميم تحمل رقم () تقع بالطابق الأول من العمارة رقم () تشتمل على قاعة استقبال، غرفتين، مطبخ حمام، مرحاض، مجفف، رواق وفضاء للترتيب كاتنة ببلدية ودائرة الحروش ولاية سكيكدة بالمكان المسمى شعبة مروش ضمن مسكن ترقوي مدعم + مسكن ترقوي حر + محل تجاري تقدر مساحتها . تتبعها نسبة (10000/37.93) من الأجزاء المشتركة من الصنف الأول ونسبة (1000/41.54) من الأجزاء، المشتركة من الصنف الثاني الكل يشكل الحصة رقم () من مجموعة الملكية رقم () من القسم المساحي رقم .</p>
ملكا لـ:
<p>ألت ملكية العقار موضوع هذا العقد إلى المدين الراهن عن طريق الشراء بموجب عقد بيع تلقاه الأستاذة فنيخ محمد موثق بالقل بتاريخ 09 و2024/10/22 والمشهدر بالمحافظة العقارية بالحروش بتاريخ في 2024/11/04 حجم 229 تربيعة 25.</p>
لضمة:
<p>قيمة القرض: قدره مليونان ومئة وتسعة وتسعون ألف دينار جزائري (2.199.000). مدة القرض لمدة منتان واثنان وخمسون شهرا نافذة (252 شهرا) منها ستة أشهر (06 أشهر) كأجل للتسديد. الفائدة: بفائدة مخفضة قدرها 1% سنويا، تؤدي شهريا طبقا لجدول المستحقات المنصوص في المادة الخامسة عشر من اتفاقية البنك المشار اليه أعلاه وتبقى هذه الفائدة مستحقة الرعاية لغاية التسديد الكلي للقرض حيث بنك التنمية المحلية يسترجع من الخزينة الفرق ما بين الفائدة المفضلة المقدرة ب 6% ونسبة الفائدة المخفضة ب 1% على عاتق الزبون.</p>
إيضاحات طبقا لأحكام خاصة - هذه امث -
<p>إن الممضي أسفله الاستاذ: مالكي نور الدين موثق بالحروش. ----- شهد أن نسختين من هذا الجدول، المعد في صفتين مطابقتين، صودق عليه. وتشهد أيضا أن هوية المالك أو المالكين كما هو مبين في الإطار المخصص قد أثبتت وفقا للتنظيم المعمول به. الموثق/</p>

جمهورية مصر العربية
وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية حفظ العقاري
ولاية :
العدد القسوي

جدول تجديد قيد رهون

مبلغ الدين الرسم	ايجاج رقم : مجلد : رقم : تاريخ :	المحافظة العقارية :	وزارة المالية المديرية العامة للأموال الوطنية مديرية حفظ العقاري ولاية : العدد القسوي
إطار مخصص للمحافظ العقاري للتأشير	تجديد تنفيذ المنفذ بالمحافظة العقارية: بتاريخ مجلد رقم بتاريخ مجلد رقم بتاريخ مجلد رقم		
	اسم و لقب المدين الحالي (في حالة التصرف في الحق العيني المضمون)		
	تعيين العقار المنقول سابقا		
	تاريخ الاستحقاق		
	اسم و لقب المدين الأصلي		
	التعيين الجديد للعقار (في حالة تجديد القيد جزئيا أو تغيير في التعيين كمراجع المسح أو في الطبيعة المادية)		
	اسم و لقب الدائن الأصلي		
	التغييرات التي حدثت منذ تنفيذ قيد الرهن الأصلي		
	اسم و لقب الدائن الحالي		
	إن المعطى أسفله يشهد أن نسختين من هذا الجدول، المعد في صفتين مطابقتين، صودق عليه. ذكر السبب والسند الذي أدى إلى استبدال الدائن (في حالة تغيير الدائن)		
ويشهد أيضا أن هوية المالك أو المالكين كما هو مبين في الإطار المخصص قد أثبتت وفقا للتنظيم المعمول به. حرر بـ و في يوم			

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

النصوص القانونية

أ_ الأوامر:

1. الأمر رقم 75_58، المؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، عدد78، بتاريخ 30/09/1975، المعدل والمتمم.
2. الأمر 75_74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد ومسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد92، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975.

ب_ المراسيم:

1. المرسوم رقم 76_63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل، الجريدة الرسمية، عدد30، الموافق ل 13 ربيع الثاني 1396، الموافق ل 13 أبريل 1976.
2. المرسوم 77_47 المتعلق بتجديد قيود الإمتياز والرهن العقاري لفائدة بعض المؤسسات والجماعات المحلية، الجريدة الرسمية، عدد16، الصادرة في 23 فيفري 1977.

ثانياً: المراجع

أ_ الكتب:

1. أنور سلطان، المبادئ القانونية العامة، د.ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005.
2. توفيق حسن فرج، عقد البيع والمقايضة، د.ط، مؤسسة الثقافة الجامعية، د.ب.ن، د.س.ن.
3. حسن كيرة، المدخل إلى القانون "النظرية بوجه عام" النظرية العامة للقاعدة القانونية النظرية العامة للحق، د.ط، منشأة المعارف، مصر، د.س.ن.
4. حسين عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2009.
5. سمير عبد السيد تناغو، التأمينات العينية(الرهن الرسمي، حق الإختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الإمتياز)، د.ط، د.د.ن، الإسكندرية، 2000.
6. سليمان مرقس، الوافي في شرح قانون المدني(في الحقوق العينية التبعية، حق الرهن الرسمي، حق الاختصاص)، ج2، ط3، المنشورات الحقوقية، لبنان، 1995.
7. سمير عبد السيد تناغو، أحكام الإلتزام والإثبات، ط1، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2009.
8. طارق العفيفي صادق أحمد، نظرية الحق، ط1، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، 2016.
9. علي سيد حسن، المدخل إلى علم القانون، د.ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 1979/1919.

10. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد(في التأمينات الشخصية والعينية)، ج10، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1997.
11. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد(حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال)، ج8، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
12. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد(العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة)، ج4، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.
13. عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني الجديد(نظرية الإلتزام بوجه عام)، ج1، ط3، دار النهضة العربية، القاهرة، 1996.
14. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، د.ط، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001.
15. علي هادي لعبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية(الحقوق العينية الأصلية، الحقوق العينية التبعية)دراسة مقارنة، ط1، دار الثقافة، عمان، 2005.
16. فتحي عبد الرحيم عبد الله، أحمد شوقي محمد عبد الرحمان، شرح النظرية العامة للإلتزام، كتاب ثاني، د.ط، النسر الذهبي للطباعة، مصر، 2001.
17. مجيد مخلوفي، العقار في القانون الجزائري، د.ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
18. محمد صغير بعلي، مدخل للعلوم القانونية "نظرية القانون، نظرية الحق"، د.ط، دار العلوم، عنابة، 2006.
19. محمد حسين منصور، نظرية الحق، د.ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2009.

20. محمد صبري سعدي، التأمينات العينية(الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص، حقوق الإمتياز)، ط2010، دار الهدى، الجزائر، 2008.
21. محمد طه، فني حسون طه، الحقوق العينية، ج1، ط3، شركة لصناعة الكتاب، العراق، 2010.
22. محمد حسين منصور، النظرية العامة للإئتمان، د.ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005.
23. محمد صبري سعدي، الواضح في شرح القانون المدني أحكام الإلتزام، دار الكتاب الحديث، د.ط، الجزائر، 2007.
24. نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة(البيع)، ج1، ط1، دار النهضة العربية، بيروت، 1997.
25. نبيل إبراهيم سعد، التأمينات الشخصية، د.ط، القاهرة، 2000.
26. همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، د.ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2001.
27. يوسف محمد عبيدات، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، ط1، دار المسيرة، عمان، 2011.

ب_ الأطروحات

1. أوباجي محمد، حقوق الإمتياز العامة والخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في تخصص قانون خاص كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة علي لونيبي، البليدة2، 2017_2018.
2. شوارد يمينة، أحكام حقوق الإمتياز في الفقه الإسلامي والقانون المدني "دراسة تطبيقية مقارنة"، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الإسلامية، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر، 2010_2011.

ت_ المقالات

1. مريم تومي، نفاذ حقوق الإمتياز الخاصة العقارية في مواجهة الدائنين وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، جامعة عباس لغرور، خنشلة، ع2، المجلد تسعة، 2021/10/31.
2. مريم تومي، أثر تزام حقوق الإمتياز في تحديد مراتبها في القانون المدني الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة خنشلة، ع2، المجلد 12، 2021/09/28.
3. نعيمة عبد الرحمان، قيود الملكية العقارية في التشريع الجزائري وموقف الشريعة الإسلامية منها " دراسة مقارنة"، مجلة جامعة أحمد دراية، أدرار، د.ع، د.س.ن.

ج_ المحاضرات

1. خليفي مريم، الوجيز في الأحكام العامة لتأمينات العينية في القانون المدني الجزائري، محاضرات موجهة لطلبة ليسانس حقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة طاهري محمد، بشار.
2. شهرزاد بن صغير، طرق إنتقال وإنتضاء الإلتزام، محاضرات موجهة لطلبة الحقوق سنة ثانية ماستر، تخصص قانون خاص معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين سطيف2، سطيف، 2025_2024.



فهرس

المحتويات

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
/	الشكر والتقدير.....
/	الإهداء.....
/	قائمة المختصرات.....
1	مقدمة.....
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لحقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار	
7	المبحث الأول: ماهية حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار.....
7	المطلب الأول: مفهوم حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار.....
7	الفرع الأول: تعريف حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار.....
7	أولاً: التعريف اللغوي.....
8	ثانياً: التعريف الاصطلاحي.....
11	الفرع الثاني: خصائص حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار.....
11	أولاً: حق الامتياز الخاص الوارد على العقار مصدره القانون.....
12	ثانياً: حق الامتياز الخاص الوارد على العقار حق عيني تبعي.....
12	ثالثاً: حق الإمتياز الخاص الوارد على العقار غير قابل للتجزئة.....
13	الفرع الثالث: تمييز حق الإمتياز الخاص الوارد على العقار عن باقي التأمينات العينية.....
13	أولاً: أوجه التشابه.....
14	ثانياً: أوجه الاختلاف.....
14	المطلب الثاني: محل حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار.....
15	الفرع الأول: العقار بالطبيعة.....
15	أولاً: الأرض بجميع أنواعها.....
15	ثانياً: النباتات والأغراس.....

فهرس المحتويات

16	ثالثا: المباني والمعاصر
17	الفرع الثاني: العقارات بالتخصيص
18	أولا: تعريف العقار بالتخصيص
18	ثانيا: شروط إلزامية الواجب توافرها في العقار بالتخصيص
19	الفرع الثالث: الأموال العقارية
20	المبحث الثاني: أنواع حقوق الإمتياز الخاصة الواردة على العقار
21	المطلب الأول: إمتياز بائع العقار
22	الفرع الأول: تعريف امتياز بائع العقار وشروط قيامه
21	أولا: تعريف امتياز بائع العقار
21	ثانيا: شروط قيام امتياز بائع العقار
23	الفرع الثاني: محل حق امتياز بائع العقار ومرتبته
23	أولا: محل حق امتياز بائع العقار
23	ثانيا: مرتبة امتياز بائع العقار
24	المطلب الثاني: امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين
24	الفرع الأول: تعريف حق امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين وشروطه
24	أولا: تعريف حق امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين
25	ثانيا: شروط امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين
26	الفرع الثاني: محل امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين ومرتبته
27	أولا: محل حق امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين
27	ثانيا: مرتبة حق امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين
28	المطلب الثالث: امتياز متقاسم العقار
28	الفرع الأول: تعريف امتياز متقاسم العقار وشروط قيامه
28	أولا: تعريف امتياز متقاسم العقار
29	ثانيا: شروط قيام امتياز متقاسم العقار
30	الفرع الثاني: محل امتياز متقاسم العقار ومرتبته

فهرس المحتويات

30	أولاً: محل امتياز متقاسم العقار
32	ثانياً: مرتبة امتياز متقاسم العقار
34	ملخص الفصل الأول
الفصل الثاني: نفاذ حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار وطرق انقضائها	
39	المبحث الأول: نفاذ حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار
39	المطلب الأول: القيد و إجراءاته
40	الفرع الأول: كيفية إتمام القيد وبياناته
41	الفرع الثاني: تجديد القيد
42	الفرع الثالث: شطب القيد وإلغاء الشطب
43	أولاً: شطب القيد
44	ثانياً: إلغاء الشطب
45	المطلب الثاني: آثار القيد
45	الفرع الأول: حق التقدم
46	أولاً: حالة التزام مع أصحاب التأمينات العينية الأخرى
46	ثانياً: التزام حقوق الامتياز العقارية فيما بينها
47	الفرع الثاني: حق التتبع
47	أولاً: شروط ممارسة حق التتبع
48	ثانياً: إجراءات ممارسة حق التتبع
49	ثالثاً: حقوق الحائز وخياراته
51	المبحث الثاني: انقضاء حقوق الامتياز الخاصة الوارد على العقار
51	المطلب الأول: زوال حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار بصفة تبعية
52	الفرع الأول: الزوال بالوفاء
52	أولاً: الالتزام بالوفاء ممن ينوب المدين أو من له مصلحة في ذلك
52	ثانياً: عند اعتراض المدين على الوفاء
53	الفرع الثاني: الزوال بما يعادل الوفاء

فهرس المحتويات

54	أولاً: الوفاء بمقابل
55	ثانياً: التجديد والإنبابة
58	ثالثاً: المقاصة
59	رابعاً: إتحاد الذمة
59	الفرع الثالث: الزوال دون الوفاء
59	أولاً: الإبراء
60	ثانياً: إستحالة الوفاء
61	ثالثاً: التقادم المسقط
61	المطلب الثاني: زوال حق الامتياز الخاص العقاري بصفة أصلية
62	الفرع الأول: زوال حق الامتياز بالتطهير والبيع في المزاد العلني
62	أولاً: التطهير
62	ثانياً: البيع بالمزاد العلني
62	الفرع الثاني: زوال الامتياز بالتنازل
63	الفرع الثالث: زوال الامتياز بالهلاك
65	ملخص الفصل الثاني
70	الخاتمة
75	الملاحق
79	قائمة المصادر والمراجع
85	الفهرس