

## حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار في القانون المدني الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالب:  
نورالدين ورخ

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
أ/ محمد لمين سلخ	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د/ كمال فتحي دريس	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
أ/ الشريف وكواك	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2017/2016



# الإهداء



إلى روح أبي الطاهرة - رحمه الله -

إلى والدتي الغالية - أطال الله عمرها -

إلى أسرتي الصغيرة والكبيرة

إلى أبنائي الأعزاء: عبد الرحمان / سارة / مريم

إلى كل من ساهم في أن يرى هذا العمل النور

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي

نور الدين ورخ

# شكر وامتنان

أقدم بالشكر والعرفان والامتنان

إلى الله على نعمة العلم

إلى من رباني على الاعتماد على النفس

إلى كل من علمني حرفا

وبالخصوص

أستاذي المشرف على تصويباته وتوجيهاته

وصديقي وزميل دراستي الحبيب بن خليفة

## مقدمة

إن انتهاج الدولة لسياسة الاقتصاد الحر وتحرير التعاملات الاقتصادية بين الأفراد، نتج عنه زيادة في حجم المبادلات المالية، الأمر الذي يستوجب غالبا توفير مصادر مالية لتغطية مبالغ هذه المبادلات، حيث تجسد ذلك في كثير من التصرفات أخذت شكل قروض وبيع ورهون مختلفة، ومن البديهي أن يترتب عن ذلك إحداث آليات تضمن حقوق مختلف الأطراف لتدعيم الثقة والائتمان في سوق المبادلات، تمثل ذلك في وضع ضمانات ائتمانية على تلك التصرفات، تأخذ صفة التأمينات العينية على الشيء موضوع التصرف، والتي تشكل توازنا حقيقيا بين ضرورة استمرار الحياة الاقتصادية القائمة على التداين وبين تعزيز ثقة مانحي الائتمان من أجل حمايتهم من عواقب عدم الوفاء، مما ينعكس بالإيجاب على الحركة الاقتصادية.

ولأن العقار يعتبر من أهم الأشياء التي تكون موضوع التصرف نظرا لقيمته المالية العالية ومركزه القار، فإن حقوق الامتياز الخاصة التي ترد عليه تكون من أهم تلك التأمينات، فهذه الحقوق أقرها المشرع ومنحها الأولوية في الاستيفاء حسب مرتبتها لطبيعة الدين المضمون بها مما قد يجعل الدائن في مأمن للتقدم و استيفاء حقه.

وقد خصها المشرع بعدة نصوص تشريعية حددت أنواعها ونظمت أحكامها في الباب الرابع من الكتاب الرابع من القانون المدني<sup>1</sup> تحت عنوان الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية ومن بينها حقوق الامتياز العقارية الخاصة وهو موضوع دراستنا.

وتكمن أهمية هذا الموضوع في أن التوجه السائد للاقتصاد الوطني يرمي إلى محاولة إيجاد حلول اقتصادية شاملة تهدف لاستقطاب وتشجيع الاستثمار الخاص، الأمر الذي يستدعي توفير ضمانات قانونية للمستثمر لتحقيق فكرة الائتمان، والتي من أهمها حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار لما لهذا الأخير من قيمة ولما لحق الامتياز من آثار، لذلك سنحاول دراسة أحكام هذا الحق من الناحية القانونية للوصول إلى بعدها الحقيقي العلمي والعملية لتوفير الائتمان للمتعاملين.

<sup>1</sup> - الأمر رقم (58/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 30/09/1975.

ولعل من أسباب اختيارنا لهذا الموضوع ميولنا ورغبتنا في معالجة هذا الجانب لاتصاله من جهة بمجال عملنا ودراستنا ومحاولة للتخصص فيه، ولأسباب موضوعية تتجلى في أن حق الامتياز العقاري لم يلقى ما يكفي من الاهتمام في الكتابات القانونية رغم دوره الهام في المعاملات بأنواعها، البيوع والمقاولات التي تعتبر مجالا خصبا للاستثمار، لذلك سنحاول تسليط الضوء على هذه الآلية القانونية كضمانة لتحقيق الائتمان.

وتهدف هذه الدراسة إلى تبيان قيمة حقوق الامتياز التي ترد على العقار ومختلف أحكامها الخاصة، حيث أن الجهل بالتعامل مع مثل هذه الحقوق يؤدي إلى ضياع كثير من الامتيازات المقررة قانونا لأصحابها.

كما سنحاول الوقوف على بعض النقائص التي تكتنف جوانب من حقوق الامتياز الواردة على العقار عند التطبيق العملي.

والجدير بالذكر أن هناك بعض الدراسات التي سبق وأن تطرقت لهذا الموضوع بصفة عامة، نورد منها أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الإسلامية تخصص أصول الفقه، تحت عنوان أحكام حقوق الامتياز في الفقه الإسلامي والقانون المدني دراسة تحليلية مقارنة، للطالبة يمينة شودار، التي تناولت كل أنواع الامتياز الواردة في القانون المدني ومقارنتها بما ورد في الشريعة الإسلامية، كما نجد أيضا مذكرة لنيل شهادة الماجستير بعنوان المساهمة في تحديد الامتياز التابع للدين للطالب زهواني سمير، والتي تناول فيها مفهوم حقوق الامتياز العامة والخاصة وأحكام تنفيذها وفقا للتقنين المدني الجزائري ومع المقارنة بما ورد في التقنين المدني الفرنسي، بالإضافة إلى مذكرة لنيل شهادة الماجستير بعنوان حق الامتياز في التشريع الجزائري للطالبة زبار نوفل زوينة تطرقت فيها إلى حقوق الامتياز بصفة عامة والتي من بينها حق الامتياز العقاري، كما أن هناك عدة دراسات أخرى تناولت باقي التأمينات العينية من رهن رسمي وحيازي وحق التخصيص التي استعنا بها في بحثنا، نظرا للتشابه في بعض الأحكام بينها وبين حق الامتياز العقاري.

لقد وضع المشرع ضمانات قانونية لتشجيع فكرة الائتمان بين الأفراد، وهذا من خلال تنظيمه لأحكام التأمينات العينية والتي منها حقوق الامتياز العقارية والتي سنتناولها في هذه الدراسة انطلاقا من طرح الإشكالية الرئيسية التي يثيرها هذا الموضوع:

هل النظام القانوني لحقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار في القانون المدني الجزائري كفيل لتحقيق الضمان والائتمان لأصحاب هذه الحقوق؟

وقد دللنا هذه الإشكالية بمجموعة من الأسئلة الفرعية أهمها:

- فيما تتمثل حقوق الامتياز العقارية الخاصة؟ وما هي خصائصها؟ وما يميزها عن غيرها من التأمينات العينية؟

- ما هي أنواع حقوق الامتياز العقارية الخاصة؟

- ما هي الإجراءات المتطلبة لنفاذ هذا الحق؟ وما هي الآثار المترتبة عن ذلك؟

- وكيف تنقضي هذه الحقوق؟

ولقد اقتضت معالجة الموضوع والإجابة عن الإشكالية السالفة الذكر، أن يكون المنهج المتبع جامعا ما بين المنهج الوصفي الملائم لتحديد المفاهيم ذات الصلة بالموضوع وتبيان شروطها و آثارها، وبين المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية، كما استعنا من الحين إلى الآخر بالمنهج المقارن عند مقارنة هذه النصوص بغيرها من النصوص الأجنبية، وكذلك عند مقارنة أحكام هذه الحقوق مع أحكام باقي التأمينات العينية الأخرى.

وقد ارتأينا دراسة الموضوع من خلال تقسيم البحث إلى فصلين، نتناول في الفصل الأول الإطار المفاهيمي لحقوق الامتياز العقارية من خلال التطرق لتعريفها وخصائصها تمييزها عن ما يشابهها من الحقوق ثم التطرق لمختلف أنواعها، أما الفصل الثاني فسنخصصه لأحكام هذه الحقوق وطرق انقضائها وفيه سنعالج إجراءات قيد هذا الحق والآثار المترتبة عن ذلك، ومن ثم نوضح الأسباب التي تؤدي إلى زواله وانقضائه.

لننتهي بخاتمة نتطرق فيها لأهم النتائج التي توصلنا إليها من خلال هذه الدراسة لتليها اقتراحات ذات الصلة.

## الفصل الأول

### الإطار المفاهيمي لحقوق الامتياز العقارية

نظم المشرع الجزائري أحكام التأمينات العينية بصفة عامة ضمن الكتاب الرابع والأخير من القانون المدني، فتناول حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار في الباب الرابع من هذا الكتاب<sup>1</sup>، وقد قررت هذه الحقوق لحماية حق الدائن بمنحه امتياز ضمانا لحقه عند تراحم باقي الحقوق العينية التبعية فيكون له الأولوية في استيفاء دينه من ذمة مدينه على قيمة العقار أو ما حل محله، مما يبعث فيه الارتياح والطمأنينة وهذا كله قصد إضفاء الثقة والاستقرار في المعاملات المالية.

وحتى تتضح هذه الحقوق الواقعة على العقار يتطلب الأمر منا تبيان مفهومها من خلال تعريفها وتمييزها عما يشابهها من تأمينات عينية مع تحديد خصائصها والتي سنتناولها في المبحث الأول، ثم نعرض على تبيان أنواعها المختلفة من خلال دراستنا للمبحث الثاني.

---

<sup>1</sup> - أورد المشرع هذه الحقوق ضمن القسم الثاني من الفصل الثاني من الباب الرابع المذكور في المواد من (999) إلى (1001).

## المبحث الأول

### مفهوم حقوق الامتياز العقارية

إن حقوق الامتياز هي تلك الحقوق التي ترد على عقار أو منقول معين للمدين، أما حقوق الامتياز الخاصة العقارية فهي التي ترد على عقارات معينة دون المنقولات، وهذه الحقوق تحظى بأهمية بالغة في مختلف التشريعات القانونية تنظيمياً وأحكاماً، لما تحققه من ضمانات خاصة وائتمان لصاحب الحق، وحتى يتبين ذلك يكون لزاماً علينا تعريفها وذكر خصائصها التي تميزها على غيرها في المطلب الأول، ويشترط في هذا النوع من الحقوق أن يكون محلها عقار وما يدخل في حكمه وهذا ما سنتطرق إليه في المطلب الثاني، ولأنها نوع من أنواع التأمينات العينية يتوجب تمييزها عن باقي التأمينات العينية الأخرى كمطلب ثالث.

### المطلب الأول

#### تعريف وخصائص حقوق الامتياز العقارية

بداية نوضح المقصود بمصطلح حقوق الامتياز العقارية لغة واصطلاحاً، ومن ثم يتضح لنا أهم الخصائص التي تمتاز بها.

#### الفرع الأول

##### تعريف حقوق الامتياز العقارية

حتى نقف على المقصود بحقوق الامتياز العقارية، لابد من تناول التعريف اللغوي لهذا المصطلح المركب، ثم نعرض على تعريفه القانوني.

##### أولاً: التعريف اللغوي

1- الحق لغة: يراد بكلمة الحق في اللغة بالأمر الثابت الموجب، ومنه قول الله عز وجل ﴿لَقَدْ حَقَّ الْقَوْلُ عَلَىٰ أَكْثَرِهِمْ فَهُمْ لَا يُؤْمِنُونَ﴾<sup>1</sup> أي ثبت ووجب.

<sup>1</sup> - الآية 07 من سورة يس حسب رواية الإمام ورش عن نافع.

والحق نقيض الباطل فيقول المولى تعالى ﴿ وَقُلْ جَاءَ الْحَقُّ وَزَهَقَ الْبَاطِلُ ۗ ﴾<sup>1</sup>.

فالحق هو الشيء الثابت الذي لا يسوغ إنكاره، ومن معاني الحق في اللغة النصيب والواجب واليقين، والحق اسم من أسماء الله تعالى، وجمعها حقوق وحقاق<sup>2</sup>.

**2- الامتياز لغة:** مصدر مشتق من فعل امتاز، وهو انفصال الشيء عن غيره، ويقول تعالى ﴿ حَتَّى يَمِيزَ الْخَبِيثَ مِنَ الطَّيِّبِ ۗ ﴾<sup>3</sup>. والميز هو التمييز بين الأشياء، فنقول مزت بعضه من بعض فأنا أميزه ميذا وقد أمار بعضه من بعض ومزت الشيء أميزه ميذا أي عزلته وفرزته وعنه قول الرسول (ص) "من ماز أذى فالحسنة بعشر أمثالها" أي نحاه وأزاله<sup>4</sup>.

**3- العقار لغة:** العقار بفتح العين كل ملك له أصل وقرار ثابت كالأرض والدور والشجر والنخيل وهو مأخوذ من عقر الدار، وجمعه عقارات والرجل المعقر أي كثير العقارات<sup>5</sup>.

#### ثانيا: التعريف القانوني

**1- للحق:** لقد اختلف الفقهاء في إعطاء تعريف جامع لمفهوم الحق، وذلك حسب منظور كل مذهب ورأيته لمفهوم الحق.

أ - **المذهب الشخصي:** ومؤسس هذا المذهب الفقيه الألماني سافيني، والذي يعتبر أساس الحق هو إرادة الشخص صاحب الحق، لذلك فالحق بالنسبة لهم قدرة وسلطة إرادية تثبت للشخص ويستمدتها من القانون<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - الآية 81 من سورة الإسراء حسب رواية الإمام ورش عن نافع.

<sup>2</sup> - يمينة شودار، أحكام حقوق الامتياز في الفقه الإسلامي والقانون المدني (دراسة تطبيقية مقارنة)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الإسلامية، تخصص أصول الفقه، كلية العلوم الإسلامية، قسم الشريعة والقانون، جامعة الجزائر 1، 2010-2011، ص 02.

<sup>3</sup> - الآية 179 سورة آل عمران حسب رواية الإمام ورش عن نافع.

<sup>4</sup> - نقلا عن: أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور الأفرقي المصري، لسان العرب، المجلد الرابع عشر، الطبعة الأولى، دار صادر للطباعة والنشر، لبنان، 2000، ص 157.

<sup>5</sup> - أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور الأفرقي المصري، لسان العرب، المجلد العاشر، الطبعة الأولى دار صادر للطباعة والنشر، لبنان، 2000، ص 225.

<sup>6</sup> - علي فيلالي، نظرية الحق، موفم للنشر، الجزائر، 2011، ص 22.

ولقد انتقد هذا الرأي من الجوانب التالية<sup>1</sup>:

- ربط الحق بإرادة الأشخاص يؤدي لحرمان طائفة من الأفراد عديمي الإرادة من حقوقهم كالصبي غير المميز والمجنون.

- كما أن هناك حالات يثبت فيها الحق للشخص دون إرادته وعلمه، كحق الإرث أو الوصية يثبت بالوفاة.

- بيد أن هذا التفسير للحق يخلط بين الحق واستعماله وكذا بين وجود الحق ومباشرته.

ب - المذهب الموضوعي: ويتزعم هذه المدرسة الفقيه الألماني أهرينج والذي يعتبر الحق مصلحة يحميها القانون، فالحق يتكون من عنصر موضوعي يتمثل في الغاية أو المصلحة، وعنصر شكلي يتمثل في الحماية القانونية<sup>2</sup>.

ويعاب على هذا التعريف للحق أن المصلحة هي معيار وجود الحق بينما هي ليست دائما كذلك، إضافة إلى أنهم يعتبرون الحماية القانونية جزءا من الحق، بيد أنها في حالات تكون لاحقة على الحق<sup>3</sup>.

ج - المذهب المختلط: حاول أصحاب هذا المذهب الدمج بين فكرتي المذهبين السابقين فعرفوا الحق على أنه سلطة إرادية وهو في ذاته مصلحة يحميها القانون<sup>4</sup>، ولقد وجه لها نفس النقد الموجه للمدرستين السابقتين.

د - النظرية الحديثة للحق: عرف الفقيه البلجيكي دابان الحق على أنه "مكنة يسندها القانون لشخص معين ويضفي عليها حمايته بحيث يكون لصاحب الحق أن يتصرف بمقتضاها فيما يملكه أو فيما هو مستحق له"<sup>5</sup>، وعلى هذا الأساس فإن الحق تحدده العناصر الأربعة التالية: الاستثناء أو الاختصاص، التسلط، ثبوت الحق في مواجهة الغير، الحماية القانونية.

<sup>1</sup>- نبيل إبراهيم سعد، المدخل إلى القانون نظرية الحق، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010، ص 25.

<sup>2</sup>- فريدة محمدي زواوي، المدخل للعلوم القانونية (نظرية الحق)، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2000، ص 06.

<sup>3</sup>- حسن كيره، المدخل إلى القانون، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، مصر، 1969، ص ص 414، 415.

<sup>4</sup>- عبد القادر الفار، المدخل لدراسة العلوم القانونية مبادئ القانون النظرية العامة للحق، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2008، ص 131.

<sup>5</sup>- رمضان أبو السعود، الوسيط في شرح القانون المدني المدخل إلى القانون (خاصة المصري واللبناني النظرية العامة للحق)، الدار الجامعية للطباعة والنشر، مصر، 1985، ص 29.

ولم تسلم هذه النظرية هي أيضا من الانتقاد، لكونها اعتبرت الحق مكنة ولكن لم تحدد معنى ومفهوم هذه المكنة والغاية منها، وكذلك إن مفهوم الاستثناء والتسلط الذي بينه دابان تجعل من الحق في الواقع فكرة موسعة<sup>1</sup>.

2 - الامتياز: لقد نص المشرع على الامتياز ضمن الباب الرابع والأخير من الكتاب الرابع المتعلق بالحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية في القانون المدني الجزائري، حيث نصت المادة (982) منه على أن: "الامتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته. ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني".

وبالمقابل نجد نص المادة باللغة الفرنسية كالتالي:

"Le privilège est un **droit** de préférence concédé par la loi au profit d'une créance déterminée en considération de sa qualité".

فمصطلح **droit** باللغة الفرنسية يقابله باللغة العربية كلمة حق وليس دين كما هو عليه في النص العربي للمادة، فالدين لا يكون له امتياز وإنما الامتياز يكون للحق<sup>2</sup>.

فالامتياز عبارة عن وسيلة قانونية تمنح للدائن الثقة والحماية في حال إفسار مدينه، إذن فهو تأمين عيني يضمن التزامات سابقة الوجود عنه<sup>3</sup>.

ومن خلال نص المادة فإن الامتياز يتمحور حول ثلاث عناصر رئيسية، من حيث موضوعه فهو أولوية أو تفضيل في استيفاء دين معين على سائر الديون الأخرى وهذا استثناء على القاعدة العامة التي تقضي بالمساواة بين الدائنين، أما سبب الامتياز فهو طبيعة الدين دون مراعاة لشخص الدائن فالمشرع اختار ديون محددة دون سواها وهذا لاعتبارات مختلفة حسب كل دين، أما من حيث مصدره فإن الامتياز لا يثبت إلا بنص القانون وعليه فإن المشرع احتفظ لنفسه فقط بإضفاء صفة الامتياز على دين معين<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - محمد شكري سرور، النظرية العامة للحق، دار الفكر العربي، مصر، دون سنة نشر، ص 23، 24.

<sup>2</sup> - علي علي سليمان، نظرات قانونية مختلفة، دار المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص ص 256، 257.

<sup>3</sup> - N.SEMPE, essai de contribution à une théorie générale des privilèges, thèse, Toulouse, 1996, p 03.

<sup>4</sup> - همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، منشأة المعارف، مصر، 2001، ص ص 646، 648.

ولقد اختلف فقهاء القانون حول طبيعة الامتياز إلى ثلاث مذاهب<sup>1</sup>:

- فقهاء يرون أن كل حقوق الامتياز تعطي لأصحابها حق عينيا بصفة مطلقة.
- أما أنصار المذهب الثاني فينكرون على حقوق الامتياز صفة العينية، بل هي مجرد صفات تتعلق ببعض الديون التي يحددها المشرع.
- بين هذين الرأيين جاء فريق ثالث يعتبر أن حق الامتياز تتنوع طبيعته، حسب تنوع وعاءه.

3 - العقار: هو كل شيء مادي التصق بالأرض التصاق قرار لا يمكن نقله، وقد عرفته المادة (683) من القانون المدني بأنه كل شيء مادي ثابت ومستقر في مكانه لا يمكن نقله من مكان إلى آخر وإلا تعرض للتلف، وهذا يطلق عليه عقار بالطبيعة، لكن المشرع وبموجب نص الفقرة الثانية من نفس المادة أوجد ما يسمى بالعقار بالتخصيص فهو في الأصل منقول رصده صاحبه لخدمة عقاره<sup>2</sup>.

ومن خلال ما سبق نستنتج أن حق الامتياز العقاري هو حق عيني يخول صاحبه سلطة مباشرة يقرها القانون لأصحاب الديون الممتازة، مراعاة منه لصفات ديونهم، وهي تقع على عقار أو عدة عقارات معينة من عقارات المدين، وتخول للدائن أن يتقدم على غيره من الدائنين في استيفاء حقه من ثمن العقار في أي يد يكون<sup>3</sup>.

## الفرع الثاني

### خصائص حقوق الامتياز العقارية

ومن خلال ما سبق تعريفه لحقوق الامتياز العقارية، فإننا نستخلص جملة من الخصائص والتي سوف نأتي على تفصيلها كما يلي:

<sup>1</sup>- ينظر في ذلك: محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الحقوق العينية التبعية، دار الثقافة للنشر، الأردن، 2006، ص ص 288، 289.

<sup>2</sup>- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص ص 09، 10.

<sup>3</sup>- محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 283.

## أولاً: حقوق الامتياز العقارية حقوق عينية

أي أنها تخول للدائن سلطة مباشرة على العقار، فيكون لهذا الأخير حق التقدم والتتبع على باقي الدائنين، وتتشرك حقوق الامتياز العقاري مع باقي الحقوق العينية الأصلية والتبعية في هاتين الخاصيتين، ولكن ليطمئن الدائن بهاتين الميزتين لأبد عليه أن يقيد حق امتياز له لدى مصالح السجل العقاري<sup>1</sup>.

فحق التقدم يمنح الدائن صاحب الامتياز أفضلية مطلقة على باقي الدائنين العاديين، ويزاحم الدائنين المقيدة حقوقهم حسب مرتبته، فالقيد لدى المحافظة العقارية هو الذي يحدد مرتبة حقوق الامتياز العقارية وفقاً لأحكام المواد (999) و (1000) و (1001)<sup>2</sup>، أما حق التتبع فيمنح للدائن حق تتبع المال الذي يرد عليه هذا الحق في أي يد كانت والتنفيذ عليه ولكن بشرط أن يقيد هذا الدائن حقه، والغاية من القيد هي إعلام الغير بما يثقل هذا العقار لتحقيق استقرار المعاملات العقارية وإعطاء الثقة والطمأنينة للمتعاملين.

## ثانياً: حقوق تبعية

أي ليس لها وجود ذاتي وإنما هي ضمان تابع لحق أصلي، مثلها مثل باقي التأمينات العينية الأخرى، لأن الامتياز في حد ذاته حق من حقوق الضمان ينشأ لضمان استيفاء الحق الشخصي، إذا فهو حق تبعية يتقرر مستقلاً بذاته، ويتقدم لضمان الوفاء بحق أصلي هو الدين المضمون، ويترتب على ذلك تتبع هذا الدين وجوداً وهدماً، فيبقى ببقائه وينقضي بانقضائه، فإذا لم يتم الوفاء بالدين المضمون أو حكم ببطلانه ينقضي الامتياز ويزول بالتبعية<sup>3</sup>.

## ثالثاً: حقوق غير قابلة للتجزئة

الأصل عدم قابلية حق صاحب الامتياز على العقار للتجزئة، وهذه الميزة تبقى حقه قائم على العقار كله وهذا حتى في حالة الوفاء بجزء من الدين إلى حين استيفاء كل الدين الممتاز، غير أن عدم التجزئة هو من طبيعة حقوق الامتياز لا من مستلزماتها، مما يجيز الاتفاق على

<sup>1</sup> - هدى عبد الله، التأمين العقاري مقارنة مع حقوق الرهن والامتياز، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2011، ص ص 256، 257.

<sup>2</sup> - أحمد لعور ونبيل صقر، القانون المدني (نصاً وتطبيقاً)، دار الهدى، الجزائر، 2007، ص 394.

<sup>3</sup> - حسين عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية دراسة تحليلية شاملة لأحكام الرهن والتأمين والامتياز، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، 2005، ص 500.

تخصيص جزء من العقار لسداد جزء من الدين الممتاز، فهذه القاعدة ليست من النظام العام إذ يجوز للأطراف الاتفاق على خلافها كأن يكون جزء من محل الامتياز ضامن لوفاء الدين المضمون بالامتياز فهذه القاعدة مقررة لمصلحة الدائن<sup>1</sup>.

#### رابعاً: حقوق ترد على العقار

إن حقوق الامتياز العقارية وحسب ما ورد في نص القانون المدني لا ترد إلا على العقارات بجميع أنواعها، والتي حددها المشرع في عقار بالطبيعة أو بالتخصيص أو مال عقاري، والعلة في ذلك تعود إلى سببين هما<sup>2</sup>:

- أن حق الامتياز العقاري لا ينقل العقار المثقل بالامتياز إلى يد الدائن بل يبقى عليه بيد صاحبه، وهذا خلافاً للرهن الحيازي.

- أن الملكية العقارية يتم تنظيمها في السجل العقاري وتخضع المعاملات فيها إلى الرسمية والشهر لدى مصالح السجل العقاري حسب المادة (793) من القانون المدني، وكذلك المادتين (15) و(16) من الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم<sup>3</sup>.

#### خامساً: حقوق مصدرها القانون

وهذا ما نصت عليه المادة (982) الفقرة الثانية من القانون المدني: "لا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص القانون"، وعليه فالمشرع وحده الذي يتولى تحديد هذه الحقوق الممتازة ومن خلال النصوص القانونية التي يصدرها، وبالتالي فإنه لا يحق للأفراد بمحض إرادتهم إنشاء حق امتياز عقاري إلا في الحالات التي حددها نص القانون، كما لا يجوز للسلطة القضائية من تلقاء نفسها أن تضيف على دين صفة الامتياز العقاري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - اسعد دياب، أبحاث في التأمينات العينية، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، 1988، ص 170.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري (التأمينات العينية)، الطبعة الأولى، دار هومه، الجزائر، 2009، ص 22.

<sup>3</sup> - الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 92 المؤرخة في 1975/11/18، المعدل والمتمم بموجب القانون (10/14) المؤرخ في 2014/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 2014/12/31.

<sup>4</sup> - هدى عبد الله، المرجع السابق، ص 263.

لهذا فحقوق الامتياز العقارية مستمدة من نص القانون، فلا يجوز التوسع في تفسيرها وتأويل أحكام نصوصها، ولا يحق لغير المشرع إنشاء حق امتياز عقاري جديد.

سادسا: حقوق تمنح صاحبها الأولوية في استيفاء الدين

الأصل في استيفاء الديون مبدأ المساواة بين الدائنين العاديين تجاه أموال مدينهم وهذا ما ذهب إليه المشرع في القانون المدني " أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء ديونه، وفي حالة عدم وجود حق أفضلية مكتسب طبقا للقانون فإن جميع الدائنين متساوين اتجاه هذا الضمان"<sup>1</sup>، إلا أن خصوصية الدين الممتاز تمنحه أولوية في الاستيفاء على غيره من الدائنين العاديين وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة (982) من القانون المدني " الامتياز أولوية يقررها القانون لدين...".

فبموجب هذه الأولوية التي يقرها القانون لحق الامتياز العقاري فإن هذا الحق يصبح متقدما على باقي الحقوق الأخرى، مما يمنح لصاحبه الأفضلية على غيره من الدائنين العاديين<sup>2</sup>.

## المطلب الثاني

### محل حقوق الامتياز العقارية

إن حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار يكون دائما محلها عقار، هذا الأخير حصره المشرع الجزائري في ثلاث أنواع وهي العقارات بالطبيعة، والعقارات بالتخصيص، والأموال العقارية والتي سنتناولها في الفروع التالية:

#### الفرع الأول

##### العقارات بالطبيعة

هي الأشياء المادية التي يكون لها موقع ثابت غير قابل للنقل وتتص المادة (683) من القانون المدني في فقرتها الأولى بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه لا يمكن نقله دون

<sup>1</sup> - المادة (188) من القانون المدني.

<sup>2</sup> - زوينة نوفل زبار، حق الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2003/2002، ص 59.

تلف"، أي انه كل شيء ثابت في مكانه مرتبط بالأرض ارتباطا تاما، ومعد للبقاء في حيز ثابت فيه، ولا يمكن نقله أو تحويله إلا عند هلاكه أو تغييره أو تحوله لمنقول<sup>1</sup>.

فالعقارات بالطبيعة هي الأصل في العقار، وتنقسم إلى ثلاث أصناف هي:

#### أولاً: الأراضي بجميع أنواعها

ونقصد بها الأراضي الصالحة للبناء والأراضي الفلاحية والصناعية والسياحية، وكذلك الجبال والسهول والهضاب والتلال والصحاري، ومصطلح الأرض يقصد به سطحها دون ما يقام فوقها، أما الأشياء التي في باطن الأرض من أتربة وصخور ومعادن فهي جزء منها وتعتبر عقار بالطبيعة، وكذلك الحال بالنسبة للمناجم و المقالع فهي أماكن طبيعية وجزء من الأرض<sup>2</sup>.

إذن فالأشياء الثابتة والمستقرة على سطح الأرض أو باطنها تعتبر عقارا، أما التي يكون وجودها عرضيا في سطحها أو باطنها فلا تعتبر كذلك، بينما الآثار التي تكون ملتصقة بالأرض تعتبر أيضا عقارا.

#### ثانياً: النباتات والأعراس

هي كل ما ينبت على الأرض من أعشاب وأشجار ونخيل ومزروعات مختلفة ومتنوعة، سواء زرعت من طرف الإنسان أو نبتت بحكم الطبيعة، إذن مادامت هذه المزروعات متصلة جذورها بالأرض وتتغذى منها فإنها تصنف على أساس أنها عقار بالطبيعة، فاندماجها بالأرض هو الذي يضفي عليها هذه الصفة<sup>3</sup>.

أما النباتات المزروعة في أوعية أي جذورها غير متصلة بالأرض فلا تعتبر عقارا، بل هي خلاف ذلك منقول، ونفس الحال إذا تم قطع الأشجار، فصفة العقار تزول عنها بحكم انفصالها عن الأرض.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه للنشر، الجزائر، 2002، ص 06.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال)، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 20.

<sup>3</sup> - أنور سلطان، المبادئ القانونية العامة، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2005، ص 259.

## ثالثاً: المنشآت والمباني

وهي كل ما شيد فوق الأرض من منازل وعمارات وطرق وجسور وغيرها، فاندماجها بالأرض هو الذي يضيف عليها صفة العقار بحيث لا يمكن نقلها بدون تلف، وهذه هي الصفة المشتركة مع النباتات لكن هذه الأخيرة كائن حي قد تنمو بتدخل الإنسان أو بالطبيعة على عكس البنائيات لا يمكن أن يكون لها وجود إلا إذا شيدها الإنسان<sup>1</sup>.

فالمنشآت قبل تشيدها من قبل الإنسان كانت عبارة عن مواد بناء مختلفة فهي منقولات وبمجرد اندماجها بالأرض تصبح عقار بالطبيعة، فلا يشترط أن يكون من شيد البناء هو صاحب الأرض أم لا، فالعبرة بالالتصاق والاندماج بالأرض، وفي حال تم هدم البناية وتحولت لأنقاض فإنها تصبح منقول<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

## العقارات بالتخصيص

نصت المادة (683) في فقرتها الثانية من القانون المدني "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص"، ولفهم معنى العقار بالتخصيص من الضروري تعريفه، وتحديد شروطه، كما يترتب على اكتسابها هذه الصفة آثار لا بد من ذكرها.

## أولاً: تعريف العقار بالتخصيص

العقار بالتخصيص هو منقول بالطبيعة جعله مالكه في استغلال وخدمة عقار يملكه، فيرتبط بعضهما ببعض ارتباطاً وثيقاً يصعب الفصل بينهما ليكونا في الأخير وحدة إنتاجية واحدة مما يستدعي إخضاعهما لنفس النظام القانوني، فالعقار يضيف على المنقول صفة العقار بالتخصيص<sup>3</sup>، كالدواب والآلات الفلاحية في المزارع والحقول، وكذلك تجهيزات وأثاث الفنادق.

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 25.

<sup>2</sup> علي فيلاي، المرجع السابق، ص 348.

<sup>3</sup> محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام (الأشخاص والأموال والإثبات في القانون المدني الجزائري)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص 210.

## ثانيا: شروط اكتساب المنقول صفة العقار بالتخصيص

يتضح من نص المادة (683) من القانون المدني انه لابد من توافر شرطين لاعتبار المنقول بالطبيعة عقار بالتخصيص، وهما اتحاد المالك، وأن يخصص المنقول لخدمة واستغلال العقار.

## 1- أن يكون المنقول والعقار يملكهما شخص واحد

من خلال الفقرة الثانية من المادة (683) المذكورة أعلاه، يتضح أن المشرع اشترط أن يكون مالك العقار بالتخصيص هو نفسه مالك العقار الأصلي، أي أن المنقول بالطبيعة يضعه مالكة أو من ينوبه لخدمة عقار ملك له، وفي النتيجة فإن المنقول الذي أصبح عقارا بالتخصيص تسري عليه أحكام العقار الذي اندمج به<sup>1</sup>.

وفي حال كان المنقول يملكه أفراد على الشيوع وتم رصده لخدمة عقار احدهم فإننا لا نستطيع أن نقول أن هذا المنقول المشاع عقارا بالتخصيص كون شرط اتحاد المالك انعدم.

لكن في حال العكس العقار مملوك على الشيوع والمنقول يملكه أحد منهم وجعله لخدمة العقار المشاع، فانه يصبح عقارا بالتخصيص تحت شرط فاسخ، أي انه إذا تمت القسمة ووقع العقار تحت تصرف مالك المنقول أي لم يتحقق الشرط الفاسخ فإن المنقول يبقى عقارا بالتخصيص، أما في حالة تحقق الشرط الفاسخ ولم يقع العقار تحت نصيب مالك المنقول فإن هذا الأخير ينفصل عن العقار الأصلي بحجة عدم اتحاد المالك<sup>2</sup>.

## 2 - أن يخصص المنقول لخدمة العقار:

إن مالك العقار يضع المنقول لخدمة واستغلال عقاره، وليس لاستغلاله الخاص، فالمنقول بالطبيعة يصبح عقارا بالتخصيص إذا جعل لخدمة العقار فيندمج معه، وهذا التخصيص يشترط

<sup>1</sup> محمد طه البشير وغني حسون طه، الحقوق العينية، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، شركة العاتك لصناعة الكتاب، العراق، 2010، ص 16.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص ص 34، 35.

فيه الثبات والدوام، أما إذا كان بصفة عرضية فإن المنقول يحافظ على طبيعته ولا يمكن اعتباره عقارا بالتخصيص<sup>1</sup>.

ولقد حدد الفقه أنماط استغلال المنقول لخدمة العقار في الاستغلال الزراعي، والصناعي، والتجاري، وخدمة العقار وتزيينه.

### ثالثا: آثار اعتبار المنقول عقارا بالتخصيص

يترتب على اكتساب المنقول صفة العقار بالتخصيص ما يلي<sup>2</sup>:

- تسري على العقارات بالتخصيص الأحكام القانونية التي تسري على العقارات بالطبيعة.
- إذا رهن العقار الأصلي رهنا رسميا، فإن الرهن الرسمي يمتد ليشمل العقارات بالتخصيص حتى لا تنفصل عن العقار الأصلي.
- إذا باع المالك العقار بالطبيعة، فإن البيع يمتد ليشمل العقارات بالتخصيص المرتبط بالعقار المبيع ولو لم يتم النص على ذلك في بنود العقد، ما لم يستثنى صراحة من قبل البائع.
- في حالة الحجز على العقار الأصلي فإن من مشتقات الحجز المنقولات المخصصة لخدمة العقار.

### الفرع الثالث

#### الأموال العقارية

هي كل الحقوق العقارية إضافة للدعوى العقارية، فقد نص المشرع في المادة (684) من القانون المدني على أنه "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار"، أي أن المشرع اعتبر جميع الحقوق التي ترد على العقار بأنها عقارات بحسب الموضوع، وعليه فجميع الحقوق العينية الأصلية والتبعية إذا كانت واردة على عقار فإنها تعد مالا عقاريا.

<sup>1</sup>- جورج ن. شراوي، تقسيمات الأموال، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2005، ص ص 163، 164.

<sup>2</sup>- فريدة محمدي زواوي، المرجع السابق، ص 125.

ونصت نفس المادة أيضا على أن الدعاوى القضائية المتعلقة بعقار والمرفوعة أمام الجهات القضائية تعتبر أموال عقارية، فالحق المتمثل في رفع الدعاوى أمام القضاء، اعتبره المشرع مالا عقاريا إذا كان موضوع الدعوى عقارا<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث

#### تمييز حقوق الامتياز العقارية عن باقي التأمينات العينية

تعتبر حقوق الامتياز الخاصة العقارية نوع من أنواع التأمينات العينية المقررة لضمان دين معين، بالإضافة إلى ذلك يوجد عدة تأمينات عينية أخرى نظم المشرع أحكامها في الكتاب الرابع من القانون المدني، تشترك معها في عدة نقاط وتختلف عليها في أخرى، سنستعرض ذلك في الفرعين التاليين:

#### الفرع الأول

##### تمييزها عن حقوق الامتياز العامة

حقوق الامتياز العامة ترد على جميع أموال المدين من منقولات وعقارات وفقا لما ورد في نص المادة (984) من القانون المدني، أما حقوق الامتياز العقارية فإنها تكون مقصورة على عقار محدد بذاته من عقارات المدين، ومنه فإن هذين الحقين يلتقيان في العديد من العناصر المشتركة، وهذا التقارب لا ينفي وجود نقاط اختلاف بينهما.

أولا: أوجه الشبه:

هناك العديد من نقاط التقارب بين هذين الامتيازين وهي:

- أن كلا من حقوق الامتياز العقارية وحقوق الامتياز العامة مصدرها واحد وهو القانون، وهذا ما نصت عليه المادة (982) فقرة الثانية من القانون المدني على أنه لا امتياز إلا بمقتضى نص القانون<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - علي فيلالي، المرجع السابق، ص ص 359، 360.

<sup>2</sup> - محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2001، ص 445.

- أن الامتياز يتقرر لصفة الدين وليس لشخص الدائن في كل من حقوق الامتياز العقارية وكذا حقوق الامتياز العامة<sup>1</sup>.

- أن حقوق الامتياز سواءا كانت عقارية أو عامة، هي عبارة عن حق عيني تبقي فهو يتبع الالتزام الذي يضمنه وجودا وعدما، كما أنه غير قابل للتجزئة أي أنه يبقى على كامل الشيء المثقل به حتى ينقضي الدين المضمون به ما لم يتفق على غير ذلك<sup>2</sup>.

ثانيا: أوجه الاختلاف:

رغم وجود العديد من القواسم المشتركة بين هذين الحقين، فإن هناك اختلافات تتمثل في:

- أن حقوق الامتياز العقارية لا ترد إلا على عقار محدد بذاته، في حين أن حقوق الامتياز العامة ترد على جميع أموال المدين من منقولات وعقارات فهي تنقل عقارات المدين دون تحديد<sup>3</sup>.

- حقوق الامتياز العامة معفاة من القيد بالمحافظة العقارية وفقا لأحكام المادة (986) فقرة الثالثة من القانون المدني، فهي تأمينات مستترة في حين أن حقوق الامتياز العقارية لا بد من قيدها لتصبح نافذة تجاه الغير<sup>4</sup>.

- أن حقوق الامتياز العقارية الخاصة تخول للدائن ميزتي التتبع والتقدم على العقار محل الامتياز وذلك نتيجة إجراء عملية القيد لهذا الحق الممتاز، أما حقوق الامتياز العامة فهي تخول لصاحبها حق التقدم فقط على الأموال المحجوزة وقت التنفيذ<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - بيان يوسف رجب، شرح القانون المدني (حقوق الامتياز)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2009، ص 61.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (التأمينات الشخصية والعينية)، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص ص 922، 923.

<sup>3</sup> - DAGOT (V,M), la notion de privilège, mélanges, Christian MOULY, Litec, Paris, 1998, p 340.

<sup>4</sup> - زينة نوفل زبار، المرجع السابق، ص 51.

<sup>5</sup> - سمير زهواني، المساهمة في تحديد حق الامتياز التابع للدين، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013/2012، ص 33.

## الفرع الثاني

## تمييزها عن الرهن الرسمي وحق التخصيص والرهن الحيازي

إن كلا من حقوق الامتياز العقارية وبقية الحقوق العينية التبعية الأخرى من رهن رسمي وحق تخصيص ورهن حيازي، في الأصل عبارة عن تأمينات عينية أساسها تخصيص عقار أو تعيينه لضمان الوفاء بحق الدائن، لهذا سنبين في هذا الفرع أوجه التشابه والخلاف بين هذه التأمينات العينية.

## أولاً: أوجه الشبه

- أن كل من حقوق الامتياز العقارية والرهن الرسمي وحق التخصيص والرهن الحيازي عبارة عن حقوق عينية تخول لصاحبها سلطة مباشرة على عقار معين، قصد استيفاء دينه وبحيث لا يحتاج إلى وساطة المدين، وهذا ما يعطي للدائن ميزتي التتبع والتقدم<sup>1</sup>.

- أن هذه الحقوق العينية لا تنشأ مستقلة بذاتها بل تكون تابعة لدين معين، فهي تدور معه وجودا وعدما فلا يمكن تصور وجود أي منهم دون وجود هذا الدين<sup>2</sup>.

- أن كل هذه التأمينات العينية تشترك في مبدأ عدم القابلية للتجزئة، فكل جزء من العقار ضامن لكل الدين وكل جزء من الدين مضمون بكامل العقار، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك<sup>3</sup>.

- تشترك حقوق الامتياز العقارية مع الرهن الرسمي وحق التخصيص وكذلك الرهن الحيازي إذا تعلق بعقار، بأن يتم تحريرها في الشكل الرسمي طبقاً لنص المادة (324 مكرر 1) من القانون المدني الجزائري، ولكي تكون هذه الحقوق نافذة بين أطرافها وكذلك الغير فإنه لا بد من إخضاعها لعملية الشهر عن طريق القيد لدى المحافظة العقارية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 287.

<sup>2</sup> - هدى عبد الله، المرجع السابق، ص ص 257، 258.

<sup>3</sup> - حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 500.

<sup>4</sup> - محمد سعيد جعفرور، مدخل إلى العلوم القانونية (دروس في نظرية الحق)، دار هومه، الجزائر، 2011، ص 186.

-إن الأحكام التي تسري على العقار في حال الهلاك أو التلف هي نفسها، إذا كان هذا العقار محل حق امتياز أو كان محل رهن رسمي أو حيازي أو حق تخصيص<sup>1</sup>.

-ينقضي حق الامتياز العقاري بنفس الطرق التي ينقضي بها كلا من الرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق التخصيص وهذا طبقاً لأحكام المادتين (947) و(988) من القانون المدني، فالانتضاء يكون بصفة أصلية أو تبعية<sup>2</sup>.

ثانياً: أوجه الاختلاف:

-إن حق الامتياز العقاري لا ينشأ إلا بموجب نص قانوني فلا يستطيع الأفراد الاتفاق على إنشاء حقوق امتياز عقارية، ولا يحق للقاضي أن يمنح للدائن حق امتياز على عقار مدينه، فحقوق الامتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته<sup>3</sup>.

-أما الرهن الرسمي فإن مصادره تتنوع في التشريع المدني الجزائري، فقد ينشأ بعقد رسمي أو بنص قانوني أو حتى بموجب حكم قضائي طبقاً لنص المادة (883) من القانون المدني، فإذا نشأ الرهن الرسمي بموجب نص قانوني فإننا نكون بصدد رهن قانوني الذي يتفق مع حق الامتياز العقاري من حيث المصدر ولكن يختلف معه من حيث الأساس، فحق الامتياز يقرر لصفة الدين أما الرهن القانوني يقرر لصفة الدائن<sup>4</sup>.

-ومن ناحية ثانية فإن حق الامتياز العقاري يختلف مع حق التخصيص والرهن الحيازي من حيث المصدر، فحق التخصيص ينشأ بموجب الحكم القضائي أما الرهن الحيازي فمصدره العقد أي اتفاق المتعاقدين<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 287.

<sup>2</sup> - هاشمي مصطفى، عقد الرهن الرسمي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011، ص 86.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (التأمينات الشخصية والعينية)، مرجع سابق، ص 921.

<sup>4</sup> - نجاة بوساحه، الرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، عدد 13 جوان 2016، ص 43.

<sup>5</sup> - علاوة هوام، الرهن الحيازي في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة باتنة، 2007/2008، ص 12.

- أن حقوق الامتياز العقارية تختلف عن الرهن الرسمي وحق التخصيص والرهن الحيازي في آلية تحديد المرتبة، فتاريخ إجراء القيد لدى المحافظة العقارية يحدد درجة هذه التأمينات العينية، أما حقوق الامتياز العقارية فإن عملية تحديد مرتبتها تخضع لإجراءات وتتنقيد بآجال محددة حسب طبيعة الدين المضمون بحق الامتياز<sup>1</sup>.

لا يرد حق الامتياز العقاري والرهن الرسمي وحق التخصيص إلا على عقار، ولكن بشرط أن يكون هذا العقار مما يجوز التعامل فيه ويمكن بيعه بالمزاد العلني<sup>2</sup>، أما الرهن الحيازي فقد يرد على عقار أو على منقول إضافة إلى أنه ينقل حيازة الشيء المرهون من المدين، هذا على عكس حق الامتياز العقاري والرهن الرسمي وحق التخصيص، حيث تبقى حيازة العقار بيد المدين<sup>3</sup>.

## المبحث الثاني

### أنواع حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار

أورد المشرع الجزائري حقوق الامتياز الخاصة الواردة على عقار في المواد من (999) إلى (1001) من القانون المدني، وقد أحال تنظيم هذه الحقوق إلى أحكام الرهن الرسمي لكن في حدود ما لا يتعارض مع طبيعتها<sup>4</sup>، فالفارق بين الرهن الرسمي والامتياز هو أن الأول ينشأ عن العقد والثاني ينشأ عن نص القانون، وإذا حدث تزامن بين حقوق الامتياز هذه وبين الرهن الرسمي فالفصل في الأسبقية تحددته المرتبة.

وحسب المشرع الجزائري تختلف هذه الحقوق باختلاف مستحق هذا الامتياز إلى امتياز ما يستحق لبائع العقار، وحق امتياز المتقاسمين للعقار، وامتياز المقاولين والمهندسين المعماريين وهذا ما سندرسه في المطالب التالية.

<sup>1</sup> - سمير زهواني، المرجع السابق، ص 34.

<sup>2</sup> - هدى عبد الله، المرجع السابق، ص 261.

<sup>3</sup> - محمد العروسي منصور، نظام الرهن الحيازي العقاري في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013/2012، ص ص 28، 29.

<sup>4</sup> - وهذا طبقا للمادة (986) فقرة أولى من القانون المدني التي نصت على انه " تسري على حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار أحكام الرهن الرسمي بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعة هذه الحقوق ".

## المطلب الأول

### امتياز بائع العقار

نص عليه المشرع في المادة (999) من القانون المدني "ما يستحق لبائع العقار من ثمن وملحقاته، يكون له امتياز على العقار المبيع.

ويجب أن يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلاً، وتكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع التقييد في ظرف شهرين من تاريخ البيع.

فإذا انقضى هذا الأجل أصبح رهنا رسمياً".

فأساس امتياز بائع العقار أن هذا الأخير أثرى ذمة المشتري (المدين) من خلال نقل العقار إليه، في حين أنه لم يستوفي كامل الثمن المستحق أو جزء منه، إذن فمن العدل أن يستوفي البائع (الدائن) حقه قبل باقي الدائنين العاديين للمشتري<sup>1</sup>.

وسنتناول هذا المطلب من خلال ثلاث فروع حيث سنتطرق في الفرع الأول للشروط الواجب توفرها لتحقيق امتياز بائع العقار، وفي الفرع الثاني سندرس الديون التي يضمنها حق الامتياز وفي الفرع الثالث و الأخير سنبين إجراءات تحديد مرتبة الامتياز.

### الفرع الأول

#### شروط تحقق امتياز بائع العقار

يتضح من خلال نص المادة (999) السالفة الذكر أنه لابد من توافر شرطين أساسيين لكي نقول أن هناك امتياز لبائع العقار وهما:

أولاً: أن نكون بصدد عقد بيع وما في حكمه مستوفي شروط الصحة

إن عقد البيع وفقاً لأحكام القانون المدني<sup>2</sup> عقد ملزم لجانبيين فهو ينشأ التزامات متبادلة بين البائع والمشتري، فالأول ملزم بتسليم العقار للمشتري وهذا الأخير ملزم بدفع الثمن المتفق

<sup>1</sup> - ومثال على ذلك عقد بيع عقار لم يتم تسديد كامل ثمنه، كما هو مبين في الملحق رقم (01).

<sup>2</sup> - ينظر في ذلك المادة (351) من القانون المدني.

عليه، سواء كان الثمن معجلاً أو مؤجلاً، ومادام البائع لم يستوفي الثمن كله أو جزءاً منه فإن له حق امتياز على هذا العقار<sup>1</sup>.

ويشترط في ذلك أن ينشأ عقد بيع صحيحاً وخالياً من عيوب الإرادة ومنصب على التزام متكامل الأركان، وكذلك إخضاع عقد البيع للشكل الرسمي الذي فرضه المشرع على المعاملات التي يكون موضوعها عقار أو حق عيني عقاري طبقاً لنص المادة (324 مكرر 1) من القانون المدني<sup>2</sup>، وأن يكون هذا العقد بالتراضي بين طرفيه، لكن في حالة البيع القضائي فإنه لا يمكن أن يكون هناك امتياز لبائع العقار كون المشتري ملزم بدفع كامل المبلغ وفقاً لإجراءات وآجال حددتها المادة (757) من القانون رقم (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية في فقرتها الثالثة والرابعة، حيث يجب على الراسي عليه المزاد (المشتري) أن يدفع أثناء جلسة المزيدة خمس الثمن، أما باقي الثمن فيودعه في أجل ثمانية أيام بأمانة ضبط المحكمة، وفي حال لم يودع باقي الثمن كاملاً في الأجل أعلاه، فإنه يتم إعداره بالدفع خلال خمسة أيام وإلا أعيد البيع على ذمته<sup>3</sup>.

أما إذا نشأ العقد باطلاً فإن امتياز البائع على العقار لا يكون، لأن العقد الباطل عدم والعدم لا ينتج أثراً، وكذلك الحال إذا كان عقد البيع سورياً<sup>4</sup>.

ويعتبر عقد المقايضة في حكم البيع وتسري عليه أحكامه وذلك حسب المادة (415) من القانون المدني، كونه التزام بين متعاقدين ينقل كل منهما للآخر شيء غير النقود، فيعتبر كل منهما للآخر بائع ومشتري في آن واحد، والمقايضة في غالب الأحوال تتم بين شيء و شيء آخر كمبادلة عقار بعقار أو منقول بعقار<sup>5</sup>.

لكن في حال اختلاف في قيمة الأشياء المتقايض عليها فإنه يجوز تعويض الفرق بمبلغ النقود وهذا ما نصت عليه المادة (414) من القانون المدني، وعلى هذا الأساس وفي حال

<sup>1</sup> - همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 690.

<sup>2</sup> - محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 09.

<sup>3</sup> - القانون رقم (09/08) المؤرخ في 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 2008/04/23.

<sup>4</sup> - بيان يوسف رجب، المرجع السابق، ص 346.

<sup>5</sup> - سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2009، ص 388، 389.

تمت المقايضة بمعدل فارق القيمة بين الأشياء محل المبادلة، فإنه يثبت حق الامتياز للطرف الذي لم يستوفي مبلغ الفرق في القيمة من جانب الطرف الآخر<sup>1</sup>.

وكذلك يثبت حق الامتياز عند عقد الهبة بعوض إذا كان هذا العوض يساوي قيمة العقار الموهوب أو يفوقه، ويعتبر عقد الهبة هذا في حكم عقد البيع ويحق للواهب الذي لم يستوفي كل أو جزء من العوض المتفق عليه مع الموهوب له أن يقيد حق امتياز على العقار الموهوب<sup>2</sup>.

وفي حالة الوفاء بمقابل الذي نصت عليه المادة (285) من القانون المدني على أنه "إذا قبل الدائن في استيفاء حقه مقابلاً استعاض به عن الشيء المستحق قام هذا مقام الوفاء"، أي إذا قدم المدين لدائنه عقار مقابل للدين المستحق عليه وقبل به هذا الدائن وفاء لحقه<sup>3</sup>، وإذا كانت قيمة العقار تفوق قيمة الدين فإن الدائن يصبح مديناً للمدين بمقابل هذا الفرق، مما يخول لهذا الأخير حق امتياز على العقار لاستيفاء معدل الوفاء بمقابل<sup>4</sup>.

#### ثانياً: أن يكون محل البيع عقار أو حق عيني عقاري

الشيء المبيع يجب أن يكون عقار أو حق عيني عقاري يجوز التصرف فيه وبيعه بالمزاد العلني، كأن يكون أرضاً أو بناية أو حق انتفاع أو حق استعمال، سواء كان مملوك ملكية مفرزة أو شائعة<sup>5</sup>.

فحق الامتياز يرد على كامل العقار حتى وإن قام المشتري بدفع الجزء الكبير من الثمن وهذا على أساس مبدأ عدم التجزئة، وكذلك فإن الامتياز يمتد ليشمل ما يعتبر من ملحقات العقار كالعقارات بالتخصيص والمنشآت والتحسينات والثمار من وقت التنبيه بنزع الملكية فالامتياز يظل عالقا بالعقار حتى ولو تم التصرف فيه للغير من قبل المشتري<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> توفيق حسن فرج، عقد البيع والمقايضة، مؤسسة الثقافة الجامعية، مصر، 1998، ص 647.

<sup>2</sup> محمد كامل مرسي بك، التأمينات الشخصية والعينية، مطبعة نصر، مصر، 1928، ص 323.

<sup>3</sup> محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (النظرية العامة للالتزامات - أحكام الالتزام)، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 336.

<sup>4</sup> محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 489.

<sup>5</sup> توفيق حسن فرج، التأمينات الشخصية والعينية، مؤسسة الثقافة الجامعية، مصر، دون سنة نشر، ص 297.

<sup>6</sup> محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 391.

أما في حال هلك العقار محل الامتياز فإن ضمان حق البائع ينتقل للمال الذي حل مكان العقار الهالك كمبلغ التعويض أو التأمين أو تعويض نزع الملكية للمنفعة العامة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني

#### الديون المضمونة بالامتياز

طبقا لنص المادة (999) من القانون المدني فإن الامتياز يضمن للبائع ما يستحق من الثمن وملحقاته، فالثمن يتم تحديده وفقا لما ذكر في عقد البيع فقد يتم دفعه كليا أو جزء منه أو على شكل أقساط، فحق الامتياز يبقى قائما ما بقي دين الثمن قائما<sup>2</sup>.

وحق الامتياز يضمن زيادة الثمن التي يحكم بها للقاصر في حال تم بيع عقاره بغبن فاحش بشرط قيد هذا الامتياز، وكذلك الحال إذا بيع عقار بغبن يزيد عن الخمس وفي المقابل لا يضمن حق الامتياز التعويض عن فسخ العقد<sup>3</sup>.

إضافة لذلك فإن حق الامتياز يضمن ملحقات عقد البيع ويعتبر من الملحقات أتعاب الموثق ونفقات التسجيل والطابع ورسوم الشهر العقاري، والتي هي في الأصل من التزامات المشتري طبقا للمادة (393) من القانون المدني لكن يمكن أن يسددها البائع على أن يستوفيه منها لاحقا، كما يضمن حق الامتياز مصاريف القيد وتجديده<sup>4</sup>.

### الفرع الثالث

#### مرتبة حق الامتياز

لتحديد مرتبة امتياز بائع العقار لابد من إجراء عملية القيد لهذا الحق لدى مكتب المحافظة العقارية الذي يقع في دائرة اختصاصها موقع العقار، إذن فالقيد شرط لنفاذ الامتياز تجاه الغير ولكي يستطيع البائع صاحب الحق في الامتياز ممارسة حقه في التتبع والتقدم<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري (التأمينات العينية)، المرجع السابق، ص 393.

<sup>2</sup> - محمد كامل مرسي بك، الموجز في التأمينات العينية، مطبعة نصر، مصر، 1939، ص، ص 321، 322.

<sup>3</sup> - همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 704.

<sup>4</sup> - زوينة نوفل زبار، المرجع السابق، ص 94.

<sup>5</sup> - سمير زهواني، المرجع السابق، ص 88.

فتسجيل عقد البيع لدى مصالح الشهر العقاري شرط لانتقال الملكية بين طرفي العقد إذن عملية التسجيل وحدها لا تكفي لإثبات حق الامتياز، حتى ولو اتفق كلا من البائع والمشتري على أن نفاذ حق الامتياز يسري من يوم تسجيل عقد البيع، فإن هذا الشرط يعتبر باطلاً في حين العقد يبقى صحيح، وعليه فلا يحتج على الغير بالامتياز إلا من وقت قيده<sup>1</sup>.

فنص المادة (999) من القانون المدني يقضي بان الامتياز المقرر لصالح بائع العقار يجب أن يشهر بالقيد وذلك حتى يسري الامتياز في مواجهة الغير، فتسجيل عقد البيع لا يعفي البائع من قيد امتيازه.

ولقد جاء نص المادة السالفة الذكر بأحكام وأجال محددة لعملية القيد، فبائع العقار لكي يضمن حقه عليه بتقييد امتيازه بعد تسجيل عقد البيع في اجل شهرين من تاريخ تحرير هذا العقد وإذا تمت عملية القيد لحق الامتياز فإنه يأخذ مرتبته من تاريخ تحرير العقد، وهذا خلافاً لقاعدة أن المرتبة تتحدد من تاريخ يوم القيد<sup>2</sup>.

ونصت المادة (999) أيضاً أنه في حال عدم قيام البائع بقيد حقه في الامتياز ضمن أجل الشهرين المواليين لتاريخ تحرير عقد البيع فإن هذا الامتياز يصبح رهناً رسمياً، أي أن المرتبة تتحدد من تاريخ القيد وليس من تاريخ العقد<sup>3</sup>.

وفي حال تم بيع عقار مرات متعددة وتم انتقاله من مشتري إلى مشتري آخر وبقي كل بائع لم يستوفي كامل المبلغ، فإنه يجوز لكل بائع منهم قيد امتيازه وتكون هنا الأولوية للبائع الذي قيد امتيازه أولاً<sup>4</sup>.

تنص المادة (324 مكرر 1) الفقرة الأولى من القانون المدني على أنه "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقارية أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من

1- أنور طلبه، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار الكتب القانونية، مصر، 2003، ص 696.

2- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري (التأمينات العينية)، المرجع السابق، ص 394.

3- سمير زهواني، المرجع السابق، ص 113.

4- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (التأمينات الشخصية والعينية)، المرجع السابق، ص

عناصرها، أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، **ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد**<sup>1</sup> وهذه المادة تستمد أحكامها من نص المادة (12) من الأمر (91/70) المؤرخ في 1970/12/17 الذي يتضمن تنظيم التوثيق<sup>2</sup>، المنشور بالجريدة الرسمية عدد (107)، المؤرخة في 1970/12/25 (الملغى).

وعلى هذا الأساس فإنه لا يتصور وجود امتياز لبائع العقار إلا في حال قام هذا الأخير بتسديد ملحقات العقد فيكون له حق امتياز على العقار المبيع في حدود قيمة هذه الملحقات<sup>3</sup>. لكن المشرع وبصدور القانون الجديد المنظم لمهنة التوثيق (02-06)<sup>4</sup> ألغى أحكام الأمر (91-70) وبما فيها المادة (12) منه، مما يستوجب معه تعديل نص المادة (324 مكرر 1) ليتوافق مع نص المادة (999).

## المطلب الثاني

### حق الامتياز للمتقاسمين للعقار

تنص المادة (1001) من القانون المدني على: "إن للشركاء الذين اقتسموا عقارا، حق امتياز عليه تأمينا لما تخوله القسمة من حق في الرجوع كلا 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".

<sup>1</sup> المادة (324 مكرر 1) تم إضافتها بموجب القانون (14/88) المؤرخ في 1988/05/03، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 18 المؤرخة في 1988/05/04، المعدل والمتمم للأمر رقم (58/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري. وتجدر الإشارة إلى أن في الواقع العملي نجد أن المعاملات العقارية التي تتم أمام الموثق لا يتم فيها إيداع الثمن لديه، هذا خلافا لأحكام المادة (324 مكرر 1).

<sup>2</sup> سامية براهيم، إثبات بيع العقار المملوك ملكية خاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2008/2007، ص 49.

<sup>3</sup> محمد حسنين، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 277.

<sup>4</sup> القانون رقم (02/06) المؤرخ في 2006/02/20، المنظم لمهنة التوثيق، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة بتاريخ في 2006/03/08.

تعتبر القسمة الآلية القانونية المتاحة لإنهاء حالة الشيوخ في الملكية و بناءا عليها يختص كل شريك بجزء مفرز يتناسب مع حصته في العقار الشائع وقد نص عليها المشرع في المادة (722) من القانون المدني<sup>1</sup>.

إن أساس قسمة العقار الشائع هي المساواة بين الشركاء وحصول كل شريك على الشيوخ على جزء مفرز أو قيمة مالية تعادل حصته الشائعة، ولتحقيق هذه المساواة أقر المشرع حق الامتياز لكل شريك لم ينل نصيب يكافئ حصته الشائعة، فالامتياز هو ضمان الوفاء بالالتزامات الناتجة على القسمة<sup>2</sup>.

ويثبت الامتياز للمتقاسمين في العقار أيا كانت هذه القسمة سواء كانت ودية باتفاق الشركاء أو كانت قضائية في حالة انعدام القسمة الودية، ويرد الامتياز في كل حالة تتوافر فيها أركان القسمة ولو أعطي للعقد اسم آخر.

ولدراسة هذا الامتياز ارتأينا تناول هذا المطلب في ثلاث فروع، محل هذا الامتياز، الديون المضمونة بهذا الامتياز، ومن ثم مرتبة أو درجة امتياز متقاسم العقار.

### الفرع الأول

#### محل امتياز متقاسم العقار

إن محل حق الامتياز للشريك المتقاسم يختلف باختلاف الدين الممتاز، فإذا كان دين الامتياز يعود لفرق في معدل القسمة فإن محل امتياز العقارات التي أصبحت من نصيب المتقاسم الملزم بهذا المعدل<sup>3</sup>، في حين إذا كان دين الامتياز أساسه التعويض عن التعرض أو الاستحقاق طبقا لنص المادة (731) من القانون المدني<sup>4</sup> فإن محل الامتياز يرد على كل حصة مفرزة لكل شريك متقاسم.

<sup>1</sup>- يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومه، الجزائر، 2015، ص 87.

<sup>2</sup>- بيان يوسف رجيبي، المرجع السابق، ص 353.

<sup>3</sup>- همام محمد محمود زهران، مرجع سابق، ص 705.

<sup>4</sup>- تنص المادة (731) من القانون المدني على: "يضمن المتقاسمون بعضهم لبعض ما قد يقع من تعرض أو استحقاق لسبب سابق على القسمة، ويكون كلا منهم ملزما بنسبة حصته بان يعوض المتقاسم المتعرض له أو المنتزع حقه على أن تكون العبرة

أما في حال تعذر إجراء القسمة العينية للعقار المشاع أو كان من شأن هذه القسمة إحداث نقص كبير في قيمة العقار فان المشرع اوجب بيع العقار المشاع عن طريق المزاد العلني وهذا وفقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>1</sup>.

وهذا ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم (15130) على انه: " من المقرر قانونا أنه إذا تعذرت القسمة عينا أو كان من شأنها إحداث نقصا كبيرا في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد العلني، وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع"<sup>2</sup>.

وفي حال تمت المزايدة وبيع العقار فإن الراسي عليه المزاد ملزم بدفع خمس المبلغ والمصاريف القضائية والرسوم المستحقة لإجراءات البيع بالمزاد العلني أثناء جلسة المزايدة، على أن يدفع باقي المبلغ في أجل ثمانية أيام من تاريخ الجلسة، وفي حال لم يتم بتكملة الثمن المتبقي في الأجل المحدد فانه يتم اعذاره بالدفع خلال خمسة أيام و إلا أعيدت إجراءات البيع بالمزاد العلني على نتمته عملا بنص المادة (757) قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>3</sup>

وعلى هذا الأساس فانه لا يمكن تصور وجود امتياز لمتقاسمي العقار في حال تمت عملية البيع بالمزاد على الشركاء وحدهم، لان الشريك الذي رست عليه المزايدة ملزم بدفع كامل الثمن كما بينا ذلك آنفا.

## الفرع الثاني

### الديون المضمونة بحق الامتياز

إن امتياز المتقاسمين في العقار وطبقا لأحكام المادة (1001) من القانون المدني يضمن الديون التالية:

في تقدير الشيء بقيمته وقت القسمة فإذا كان احد المتقاسمين معسرا، وزع القدر الذي يلزمه على مستحق الضمان وجميع المتقاسمين غير المعسرين".

<sup>1</sup> - ينظر في ذلك المادة (728) من القانون المدني.

<sup>2</sup> - قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم (15130) الصادر بتاريخ 1998/03/25، المنشور بالمجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 02، لسنة 1998، ص 28.

<sup>3</sup> - حمه مراميه، الحجز التنفيذي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة عنابة 2008/2009، ص 206.

## أولاً: معدل القسمة

ويقصد به ذلك الفرق بين قيمة الحصص الواجب دفعه بمقتضى عقد القسمة إلى المتقاسم الذي أخذ النصيب الأقل قيمة، وهذا الفرق يدفعه صاحب الحصة الأكبر في القيمة إلى صاحب الحصة الأصغر في القيمة<sup>1</sup>.

أي أن الشريك المتقاسم الذي يكون قد حصل على حصة مفرزة أقل قيمة من حصته الشائعة فإنه يتم تعويضه على هذا الفارق في القيمة بمقابل في اغلب الأحيان يكون مبلغ نقدي، هذا الأخير يمثل معدل القسمة<sup>2</sup>.

وفي حال كان هناك ثلاث ملاك يملكون على الشيوع ثلاث عقارات مختلفة القيمة، وقاموا بإجراء قسمة بينهم نتج عنها أن كل واحد منهم أخذ عقار من العقارات الثلاث، وفي هذه الحالة فإن المتقاسم الذي اخذ العقار الأكبر قيمة ملزم بموجب القسمة بان يدفع إلى المتقاسمين الآخرين معدل القسمة والذي يكون مضمون بامتياز المتقاسم.

## ثانياً: المبالغ المستحقة في حال التعرض أو الاستحقاق لسبب سابق على القسمة

وهذا ما نصت عليه المادة (731) من القانون المدني السابق نكرها، إذ يكون للمتقاسم الذي تم التعرض له في حصته التي أخذها بعد إجراء عملية القسمة الحق في الرجوع على باقي الشركاء المتقاسمين وطلب التعويض منهم، فيلزم كل واحد منهم بالتعويض على قدر حصته من المال الشائع، بشرط أن يكون سبب هذا التعرض سابق على القسمة وأن لا يكون هناك اتفاق صريح بين الشركاء يقضي بالإعفاء من الضمان، وألا يكون المتقاسم هو من تسبب في هذا الاستحقاق<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني - الحقوق العينية-، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2008، ص 347.

<sup>2</sup> بيان يوسف رجيبي، المرجع السابق، ص 356.

<sup>3</sup> سمير عبد السيد تناعو، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، مصر، 1996، ص ص 349، 350.

## الفرع الثالث

## مرتبة امتياز متقاسم العقار

لتحديد مرتبة الامتياز فإنه لابد من قيد حق امتياز متقاسم العقار لدى المحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار، وعملية القيد وإجراءاته تتم وفقا لأحكام امتياز بائع العقار، وهذا ما أكدته المادة (1001) من القانون المدني بنصها "... ويجب أن يقيد هذا الامتياز وتكون مرتبته مماثلة لشروط امتياز البائع المشار إليه أعلاه في المادة 999<sup>1</sup>.

وعليه فإن عملية تسجيل عقد القسمة لدى مصلحة السجل العقاري لا تكفي لقيد حقوق امتياز متقاسمي العقار بل لابد من إجراء عملية القيد لهذه الحقوق الممتازة، وتكون مرتبة الامتياز من تاريخ تحرير عقد القسمة وليس من تاريخ إجراء القيد<sup>2</sup>.

وإذا لم تتم عملية قيد حق الامتياز في أجل الشهرين من تاريخ تحرير عقد القسمة فإن هذا الامتياز يتحول لرهن رسمي وتصبح مرتبة حق الامتياز من تاريخ قيده وليس من تاريخ تحرير عقد القسمة<sup>3</sup>.

ولقد ورد في نص المادة (890) من القانون المدني أن الرهن الرسمي الذي قام به أحد الشركاء لحصته الشائعة أو جزء مفرز من هذا العقار قبل القسمة، ينتقل للحصة التي آلت لهذا الشريك الراهن بعد إجراء عملية القسمة و لكن بشرط أن لا يضر هذا الانتقال بالرهن الصادر من جميع الشركاء وكذلك بامتياز المتقاسمين، إذن حتى ولو تم قيد الرهن الرسمي في الآجال القانونية المحددة واكتسابه لمرتبته السابقة لكن امتياز المتقاسم يتقدم عليه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - جمال بوشنافه، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 97.

<sup>2</sup> - زوينة نوفل زيبار، المرجع السابق، ص 96.

<sup>3</sup> - سمير زهواني، المرجع السابق، ص 133.

<sup>4</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري (التأمينات العينية)، المرجع السابق، ص 399.

كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع قد نص على امتياز مقرض ثمن العقار في نص المادة (98) من المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم<sup>1</sup>، وكذلك المادة (735)<sup>2</sup> من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هذه الأخيرة أحالت تنظيم أحكامه لنصوص القانون المدني، وبالرجوع إليه لم نجد أي مادة تطرقت لهذا النوع من الامتياز العقاري.

### المطلب الثالث

#### حقوق امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين

سنتناول في هذا المطلب حقوق الامتياز المقررة في نص المادة (1000) من القانون المدني لفائدة المقاولين والمهندسين المعماريين، ومناطق هذا الامتياز هو إضافة قيمة مالية إلى نمة المدين فالعمل الذي قام به هؤلاء هو الذي أدى إلى زيادة في قيمة العقار<sup>3</sup>، ولتحقق هذا الامتياز لابد من توافر شروط معينة فرع أول، والذي بدوره يهدف لضمان ديون محددة فرع ثاني، وفي الأخير فإن قيد هذا الامتياز يضمن له رتبته فرع ثالث.

#### الفرع الأول

##### شروط تحقق امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين

لكي نقول أن هناك حق امتياز للمقاولين والمهندسين المعماريين لابد من توافر شرطين

هما:

<sup>1</sup> - تنص المادة 98 الفقرة الأولى "عندما يطلب تسجيل امتيازات بائع العقار ومقرض النقود والمتقاسم، في وقت إشهار العقد أو القرار القضائي، فيعفى الملتزم من تقديم السند الذي يعطي الحق في الامتياز"، من المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة رسمية عدد 30، المؤرخة في 1976/04/13، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي (123/93) المؤرخ في 1993/05/19، جريدة رسمية عدد 34، المؤرخة في 1993/05/23.

<sup>2</sup> - تنص المادة (735) فقرة الثانية من القانون الإجراءات المدنية والإدارية "غير أنه يجوز لبائع العقار المحجوز ومقرض ثمنه والشريك المقاسم، أن يقيد حق الامتياز على العقار في الآجال والأوضاع المنصوص عليها في القانون المدني"

<sup>3</sup> - بيان يوسف رجيبي، المرجع السابق، 369، 370.

## أولاً: أن يكون هناك عقد مقاوله

لثبوت حق الامتياز لابد أن يكون هناك عقد مقاوله بين صاحب العقار من جهة والمقاول أو المهندس المعماري من جهة أخرى، لذا فعقد المقاوله عرفه المشرع على أنه "عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين بأن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عمل مقابل اجر يتعهد به الطرف الآخر"<sup>1</sup>، في حين عرفه الفقه على أنه عقد يتعهد بموجبه شخص بأن يقوم بأعمال معينة لفائدة شخص آخر مقابل حصوله على أجره دون خضوعه لسلطته وإرادته<sup>2</sup>.

إن المَقاول لا يقوم بهذه الأعمال إلا بناء على تكليف من صاحب العمل والذي لا يشترط فيه أن يكون دائماً مالك العقار فقد يكون مستأجره مرخص له أو الدائن المرتهن رهناً حيازياً أو صاحب حق انتفاع يخول له عقد الانتفاع ذلك<sup>3</sup>.

أما المقاول الفرعي والذي يكون قد أوكلت له أشغال البناء من قبل المقاول الأصلي، فلا يثبت له حق الامتياز لأنه لم يقم بهذه الأعمال بتكليف من صاحب العقار وفقاً لنص المادة (1000) بل انه قام بها بناء على تعاقد مع المقاول الأصلي<sup>4</sup>.

## ثانياً: أن تكون أعمال المقاول أو المهندس أدت لزيادة في قيمة العقار

أي أن هذه الأعمال والتي حددتها المادة (1000) من القانون المدني والمتمثلة في التشييد وإعادة التشييد أو الترميم أو الصيانة والتي قام بها هؤلاء أدت إلى زيادة في قيمة العقار، ولكن بشرط أن تستمر هذه القيمة المضافة إلى غاية بيع العقار<sup>5</sup>.

وتحسب هذه الزيادة على أساس الفرق بين قيمة العقار قبل انجاز تلك الأعمال وقيمة العقار بعد الانجاز ولكن عند لحظة البيع<sup>6</sup>، وتكون من صلاحيات القاضي تحديد قيمة هذه

<sup>1</sup> ينظر في ذلك المادة (549) من القانون المدني.

<sup>2</sup> عبد الرحمان بن عايد بن خالد العايد، عقد المقاوله، الإدارة العامة للثقافة والنشر، السعودية، 2004، ص 27.

<sup>3</sup> أنور طلبه، القانون المدني، الجزء السادس، المرجع السابق، ص 701.

<sup>4</sup> صليحة بروجم، المقاوله الفرعية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009/2008، ص 138.

<sup>5</sup> أنور العمروسي، الحقوق العينية التبعية في القانون المدني، منشأة المعارف، مصر، 2003، ص 553.

<sup>6</sup> بيان يوسف رجيبي، المرجع السابق، ص ص 374، 375.

الزيادة وهذا من خلال تعيين خبير توكل له مهمة تقدير هذه القيمة المضافة الناتجة عن أعمال المقاولين والمهندسين المعماريين<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### الديون المضمونة بحق الامتياز

إن هذا الامتياز يضمن جميع المبالغ التي صرفت من أجل البناء أو إعادة البناء، إضافة لنفقات الترميم و الصيانة للمباني والمنشآت ويستوي الأمر إذا كانت المباني والمنشآت تم استحداثها أو كانت إضافة لبناء سابق<sup>2</sup>.

وحق الامتياز يضمن كذلك أتعاب المهندسين المعماريين الذين أوكلت لهم مهمة وضع وإعداد المخططات والتصاميم ومتابع أعمال البناء والترميم والصيانة.

لم يحدد المشرع الجزائري من خلال نص المادة 1000 آلية معينة لتحديد القيمة المضافة الناتجة على الأعمال التي قام بها المقاول والمهندس المعماري، وإنما ترك المجال للقاضي لتحديد قيمة هذه الزيادة وهذا من خلال تعيين خبير توكل له مهمة تقدير هذه القيمة المضافة الناتجة عن أعمال المقاولين والمهندسين المعماريين<sup>3</sup>.

في حين نجد المشرع الفرنسي ومن خلال نص المادة (2382) من القانون المدني الفرنسي قد أوكل مهمة تحديد القيمة المضافة لخبير مختص تعيينه المحكمة الواقع في اختصاصها الإقليمي موقع العقار، حيث يقوم بتحرير محضر معاينة أول للعقار قبل الشروع في الإشغال ثم يقوم مرة أخرى بتحرير محضر معاينة ثاني للعقار في اجل ستة أشهر من انتهاء الأشغال<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 490.

<sup>2</sup> - همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 707.

<sup>3</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 490.

<sup>4</sup> - BIHR (Ph), Droit civil général, Dalloz édition, Paris, 1996, p 231.

## الفرع الثالث

## مرتبة الامتياز

طبقا للفقرة الثانية من المادة (1000) من القانون المدني فإن هذا الامتياز لا بد أن يتم قيده بالمحافظة العقارية، وتتحدد مرتبته من تاريخ هذا القيد.

وعليه فإن هذا الامتياز لا يمكن أن يحتج به أمام الغير إلا من تاريخ القيد<sup>1</sup>.

وفي حال وجود تزامن بين حق الامتياز وحقوق عينية أخرى على نفس العقار فإن مرتبة كلا منهما تتحدد بتاريخ الأسبقية في إجراء القيد، فالذي قيّد حقه أول تكون له الأفضلية في استيفاء حقه من ثمن العقار<sup>2</sup>.

فهذه هي القاعدة العامة ولكن في حال قام المقاول أو المهندس المعماري بأشغاله على عقار مرهون، فإن نص المادة (887) من القانون المدني جاء بحكم خاص يقضي بامتداد الرهن إلى ما يلحق العقار المرهون من تحسينات ومنشآت تعود بمنفعة على المالك ولكن بشرط أن امتداد الرهن لا يخل بامتياز المبالغ المستحقة للمهندسين والمقاولين وعلى ذلك تكون الأولوية للامتياز على هذه المنشآت، رغم أن الرهن أسبق في تاريخ القيد<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري (التأمينات العينية)، المرجع السابق، ص 397.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (التأمينات الشخصية والعينية)، المرجع السابق، ص 1004.

<sup>3</sup> سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق، ص 355.

## الفصل الثاني

### أحكام حقوق الامتياز العقارية وطرق انقضائها

بعد أن تعرفنا على حقوق الامتياز العقارية الواردة في القانون المدني، وباعتبارها نوع من أنواع التأمينات العينية فإنها تلتقي معها في العديد من الأحكام، ولكن في نفس الوقت لديها خصائص تميزها عنها.

ولقد حدد المشرع حقوق الامتياز العقارية في ثلاث أنواع، امتياز بائع العقار، وامتياز المقاولين والمهندسين المعماريين، وكذلك امتياز متقاسمي العقار.

وفي حال نشأت هذه الحقوق مستوفية لجميع الشروط القانونية الواجب توافرها، ولكي تكون نافذة بين أطرافها وفي مواجهة الغير فلا بد من قيدها لدى المحافظة العقارية وفقا للإجراءات المحددة في قانون الشهر العقاري، وهذا ما يترتب عليه العديد من الآثار والتي سنتناولها في المبحث الأول، بيد أن حقوق الامتياز العقارية تنقضي مثلها مثل باقي الحقوق العينية التبعية، فقد تنقضي بصفة أصلية أي مستقلة عن الدين الممتاز، أو تنقضي بصفة تبعية تبعا لانقضاء هذا الدين وهذا سنتطرق إليه في المبحث الثاني.

## المبحث الأول

### نفاذ حقوق الامتياز العقارية وآثاره

حقوق الامتياز العقارية تعتبر حقوق عينية تبعية وبناءا عليه فإن هذه الحقوق تخضع للرسمية والشهر، ولكي تكون نافذة تجاه الغير وبين الأطراف لابد من قيدها لدى المحافظة العقارية وهذا ما نصت عليه المادة (904) من القانون المدني، وإذا تمت عملية القيد فإن حقوق الامتياز العقارية تحدث آثارها.

ولهذا سنتعرض من خلال هذا المبحث إلي قيد حقوق الامتياز العقارية في المطلب الأول، ومن ثم نتناول الآثار الناتجة عن هذا القيد في المطلب الثاني.

### المطلب الأول

#### قيد حقوق الامتياز العقارية

طبقا لما ورد في المادة (986) الفقرة الأولى والثانية من القانون المدني، فإن قيد حقوق الامتياز العقارية يخضع للأحكام الخاصة بالرهن الرسمي، وتبعا لهذا فإن المادة (905) من نفس القانون تنص على أن تسري على القيد أحكام القانون المنظم للشهر العقاري.

وعليه كيف تتم إجراءات القيد؟ ومتى يتم تجديد القيد؟ وهل يمكن شطبه وكيف؟، وهذا ما سنحاول الإجابة عليه في الفروع التالية:

#### الفرع الأول

##### إجراءات القيد

نقصد بالقيد مجموع الإجراءات التي وضعها المشرع من أجل شهر هذا الحق وبقيّة الحقوق العينية التبعية، بهدف اطلاع غير أطراف العقد بما يثقل العقار موضوع التعامل من حقوق عينية تبعية لتكون حجة عليهم ونافذة في مواجهتهم<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - حورية زاهية سي يوسف، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هوم، الجزائر، 2015، ص

وتتم عملية القيد على مستوى مكتب المحافظة العقارية الواقع بدائرة اختصاصها موقع العقار، بناء على طلب من الدائن صاحب الحق الممتاز نفسه أو من ينوب عنه، الذي قد يكون وكيله الشرعي أو القانوني أو ورثته أو حتى دائني الدائن طبقاً للمادة (189) من القانون المدني<sup>1</sup>.

ويتم إيداع جدولين محررين وفقاً لنموذج (PRN<sup>o</sup>7)<sup>2</sup> لقيد حق الامتياز العقاري وإلا تم رفض هذا الإيداع لمخالفته الشكل الرسمي<sup>3</sup>.

مع الإشارة أن عملية قيد حقوق الامتياز العقارية معفاة من دفع رسم الشهر العقاري<sup>4</sup>، لكن في حال تم تسجيل تأخر في الإيداع لمدة تفوق الثلاث أشهر من تاريخ تحرير جدول قيد حق الامتياز العقاري، فإن المحررين ملزمون بدفع غرامة تأخيرية قدرها ألف دينار 1000 دج طبقاً لنص المادة (353) الفقرة الرابعة من قانون التسجيل<sup>5</sup>، المعدلة بموجب المادة (10) من القانون رقم (22/03) المتضمن قانون المالية لسنة 2004، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 83 المؤرخة في 2003/12/28.

وتتم عملية القيد وفقاً للإجراءات التي حددتها المادة (93) من المرسوم رقم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والتي نصت على أنه "يمكن أن يطلب بمجرد تقديم الأصل أو صورة رسمية لحكم أو لعقد ينشئ امتيازاً أو رهناً ما يلي:

-تسجيلات الرهون العقارية.

-تسجيلات الامتيازات أو الرهون القانونية.

<sup>1</sup>- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري (التأمينات العينية)، المرجع السابق، ص 125.

<sup>2</sup>- ينظر في ذلك: ملحق رقم (02).

<sup>3</sup>- قرار مؤرخ في 2007/11/05، يحدد نماذج المطبوعات المستعملة في ميادين إجراء الشهر العقاري وجدولي قيد الرهن

وتجديده، منشور بالجريدة الرسمية العدد 17 المؤرخة في 2008/03/30.

<sup>4</sup>- التعليم رقم (689) المؤرخة في 1995/02/12، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بيوم دراسي حول الإشهار العقاري.

<sup>5</sup>- الأمر رقم (105/76) المؤرخ في 1976/12/09، يتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة عدد 81،

المؤرخة في 1977/12/18.

ومن أجل الحصول على تسجيل هذه الامتيازات أو الرهون يودع الدائن، إما بنفسه أو بواسطة الغير، جدولين موقعين ومصدقين ومصححين بكل دقة، ويكون أحد الجدولين محررا لزوما على استمارة تحررها الإدارة.

ويحتوي كل من الجدولين على الخصوص:

1- تعيين الدائن والمدين طبقا للمواد من (61 إلى 65)،  
2- اختيار الموطن من قبل الدائن في أي مكان من نطاق اختصاص المجلس القضائي لموقع الأملاك.

3- ذكر التاريخ ونوع السند وسبب الدين المضمون بواسطة الامتياز أو الرهن.

4- ذكر رأسمال الدين ولواحقه والفترة العادية لوجوب أدائه، وفي جميع الفرضيات فإنه يجب على الطالب أن يقدر الربوع والخدمات والحقوق غير المحددة أو المحتملة أو المشترطة.

5- تعيين كل من العقارات التي طلب التسجيل من أجلها، وذلك طبقا للمادة (66).

ويذكر في شهادة التصحيح لقب واسم ومهنة وموطن الموقع وتتضمن عدد الإحالات والكلمات المشطوبة والمصادقة عليها.

ويرجع أحد الجدولين إلى المودع بعد أن يؤشر عليه المحافظ ويثبت فيه تنفيذ الإجراء.

والآخر يجب أن يحمل تأشيرة التصديق على هوية الأطراف وعند الاقتضاء، على الشرط الشخصي، ويحتفظ به لدى المحافظة العقارية ويرتب ضمن الوثائق".

ونشير إلى أن المشرع قد حدد أجل شهرين لإيداع جدول قيد الامتياز لكل من بائع العقار ومقتاسمه من تاريخ البيع أو القسمة طبقا للمادتين (999) و(1001) من القانون المدني، وفي حال لم يتم الإيداع في الأجل المحدد فإن حق الامتياز يصبح رهنا رسميا<sup>1</sup>.

إلا أنه قد تكون هناك حوادث تحول دون قيد الدائن لحق امتيازته رغم حلوله في الآجال وقد نص عليها المشرع في المادة (904) من القانون المدني وهي:

<sup>1</sup> - نشير في هذا الصدد أن المشرع لم يضع مدة محددة لقيد امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين.

-شهر إفلاس المدين الذي يراد قيد حق الامتياز على عقاره، فمن المعلوم أن حكم شهر الإفلاس يترتب عليه غل يد المدين على إدارة جميع أمواله والتصرف فيها وهذا طبقا للمادة (244) من القانون التجاري<sup>1</sup>، وعلى اثر صدور الحكم بشهر الإفلاس يصبح قيد حقوق الامتياز الواردة على العقار غير نافذ في مواجهة جماعة الدائنين<sup>2</sup>.

-تسجيل تصرف نقل الملكية للعقار محل القيد إلى الغير، إذا قام المدين بالتصرف في العقار وسجل هذا التصرف ترتب عن ذلك خروج العقار من ذمته، فلا يكون لصاحب الحق الممتاز إمكانية قيد حقه على هذا العقار، وكذلك الأمر إذا بيع العقار جبرا وسجل حكم رسو المزاد<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني

#### تجديد القيد

كما هو معلوم أن القيد ليس أبدي وإنما محدود بمدة معينة يتطلب انقضائها تجديده بإتباع عدة إجراءات ضرورية ويترتب عن عدم القيام بها جزاءات سنتناولها كما يلي:

#### أولاً: وجوب التجديد الدوري كل عشرة سنوات

حدد المشرع الجزائري مدة نفاذ القيد بعشر سنوات من تاريخ إجرائه طبقا لنص المادة (96) من المرسوم (63/76) المعدل والمتمم، ويترتب عن ذلك انقضائه بانقضاء هذه المدة، فيكون لزاما على صاحب حق الامتياز إعادة تقييده من جديد ليبقى محافظا على مرتبته، وهذا الإجراء يتوجب القيام به كل عشر سنوات حتى يبقى حق الامتياز نافذا<sup>4</sup>.

واستثنى المشرع من هذه القاعدة المؤسسات والجماعات العمومية ومنحها إعفاء قانوني مؤقت من التجديد نظمه المرسوم رقم (47-77) المؤرخ 1977/02/19 يتعلق بتجديد قيود

<sup>1</sup> - الأمر رقم (59/75) المؤرخ 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 101، المؤرخة في 19/12/1977.

<sup>2</sup> - سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق، ص 129.

<sup>3</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري (التأمينات العينية)، المرجع السابق، ص 128.

<sup>4</sup> - التعليم رقم (1207) المؤرخة في 07/02/2010، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بجدول قيد الرهن (مدة صلاحية الرهن الرسمي).

الامتياز والرهن العقارية لفائدة بعض المؤسسات والجماعات المحلية، محددًا إياها بمدة خمسة وثلاثون سنة وذلك بالنسبة للمؤسسات المصرفية الوطنية، والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكذا الدولة والبلديات إذا تعلق الأمر بقروض ممنوحة للهيئات السكنية<sup>1</sup>.

ويهدف المشرع من خلال سن هذا الإجراء إلى تسهيل مهمة البحث على القيود المثقلة للعقار سواء بالنسبة للموظفين أو الغير، كما أنه يقلل من احتمالات الخطأ ويساعد على تسريع البحث على المعلومات المتعلقة بالعقارات<sup>2</sup>.

#### ثانياً: إجراءات التجديد

تتم إجراءات تجديد القيد وفقاً لنص المادة (95) من المرسوم (63/76) المعدل والمتمم، وهي لا تختلف كثيراً على إجراءات القيد لأول مرة، حيث يقوم الدائن أو من يمثله بإيداع جدولين وفقاً لنموذج (PRN°08)<sup>3</sup> موقعين ومصادق عليهما على مستوى المحافظة العقارية التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها مع ذكر في كل جدول أن موضوعه يتعلق بتجديد حق امتياز على عقار سبق قيده، مع ذكر عدة معلومات تتعلق بالدائن والمدين والعقار محل حق الامتياز كما تم ذكر ذلك في المرسوم 63/76 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>4</sup>.

بعد تحقيق ومراقبة المحافظ العقاري لكافة البيانات المذكورة في الجدولين، يؤشر عليه بوضع تأشيرة الشهر على جدولي تجديد القيد يرد نسخة لمحضر الجدولين في حين يحفظ النسخة الثانية بأرشيف المحافظة.

للإشارة فإن مصاريف التجديد تكون على عاتق المدين وهذا طبقاً لنص المادة (906) من القانون المدني، وإذا ما دفعها الدائن فإنه يعود بها على المدين بنفس مرتبة قيد حق الامتياز.

<sup>1</sup> - المرسوم رقم (47/77) المؤرخ 1977/02/19، يتعلق بتجديد قيود الامتياز والرهن العقارية لفائدة بعض المؤسسات والجماعات المحلية، جريدة رسمية عدد 16، المؤرخة في 1977/02/23.

<sup>2</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 288.

<sup>3</sup> - ينظر في ذلك: ملحق رقم (03).

<sup>4</sup> - خالد رمول، المرجع السابق، ص 126.

وتجدر الإشارة إلى أن عدم التجديد خلال المدة القانونية المذكورة أنفا يسقط قيد حق الامتياز العقاري، وفي حال قام بالتجديد بعد انقضاء المدة المحددة، فإن ذلك يؤدي إلى فقدان القيد لمرتبه المكتسبة وتحسب المرتبة من تاريخ قيامه بالتجديد<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث

#### شطب القيد وإلغاءه

لا شك في أن القيد ليس أبدياً وإنما قد تتم تسويته مما يتوجب شطبه حتى لا يزاحم غيره في الحقوق، بيد أنه يستلزم في حالات الرجوع على هذا الشطب إن تبين عدم تأسيسه.

#### أولاً: شطب القيد

قد يزول حق الامتياز على العقار بعدة أسباب كتنازل الدائن أو صدور حكم قضائي ببطلان مصدر الدين أو استيفائه، فكل ذلك يرتب عدم بقاء قيده في سجلات الشهر العقاري ويكون لزاماً على الدائن شطبه، ويقصد بهذا الأخير التأشير على هامش القيد بما يفيد اعتباره غير موجود مما يرتب زوال أثره مع بقاءه مادياً.

تتعدد أسباب الشطب بتعدد أسباب انقضاء الالتزام سواء التي تتعلق بالدين أو بالعقار ومتى وجد سبب للشطب فإنه يجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسك به<sup>2</sup>.

ولعل الهدف من إجراء الشطب هو عدم تزامم حقوق الامتياز بقيود معدومة أصلاً تثقل العقار وتتنقص من قيمته الائتمانية التي يسترجعها بمجرد إجراء الشطب.

وكسابقتها تكون المصاريف المتعلقة بالشطب على عاتق المدين ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك، ويتم الشطب بطريقتين:

#### 1- الشطب الاختياري:

ويقوم به الدائن أو من ينوبه من تلقاء نفسه عن طريق إقرار في محرر رسمي يصدر منه، يجب أن تتوفر فيه الأركان القانونية للعمل القانوني من جانب واحد من رضا وأهلية وخلوه من عيوب الإرادة ولا يشترط لتمامه صدور القبول من المدين<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 203.

<sup>2</sup> محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري (التأمينات العينية)، المرجع السابق، ص 134.

<sup>3</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (التأمينات الشخصية والعينية)، المرجع السابق، ص 471.

وتتم عملية شطب حق الامتياز العقاري من خلال إيداع جدولين لدى المحافظة العقارية وهذا قصد التأشير على الهامش.

## 2- الشطب القضائي:

هو الذي يتم بناء على استصدار حكم قضائي وذلك عند تقاعس الدائن الذي زال سبب امتيازته على العقار عن إلغاء القيد بدون مبرر وبناء على طلب من المدين أو كل ذي مصلحة كالدائن المتأخر في المرتبة أو أي دائن عادي آخر، ويرفع هذا الطلب إلى الجهة القضائية المختصة ضد الدائن لا ضد المدين ولا المحافظ العقاري<sup>1</sup>.

### ثانيا: إلغاء شطب القيد

بعد أن يتم شطب القيد سواء اختياريا أو قضائيا قد تطرأ ظروف تدعو لإعادة بعثه من جديد يتم ذلك عن طريق إلغاء شطب القيد، ومن الأسباب التي تدعو إلى ذلك عدم صحة سبب الشطب أو أن يتبين بطلان التصرف كأن يظهر عدم رضا الشاطب أو إذا ما شابه عيب من عيوب الإرادة أو ظهر نقص في أهليته، أو نقض الحكم الذي بني عليه، مما يستوجب رفع دعوى من كل ذي مصلحة للمطالبة بإلغاء الشطب<sup>2</sup>.

فإذا كان الطلب مؤسسا يحكم القاضي بإلغاء الشطب، وعندما يكون هذا الحكم نهائيا يترتب عليه التأشير على هامش الشطب بذلك، ويعود القيد بأثر رجعي لمرتبته القديمة بالنسبة للدائنين الذين كانوا مقيدين قبل شطب قيده، لكن يتأخر على الدائنين المقيدين في الفترة بين شطب القيد وإلغائه<sup>3</sup>.

## المطلب الثاني

### آثار قيد حقوق الامتياز العقارية

إذا تم قيد حقوق الامتياز العقارية بالمحافظة العقارية، فإن هذه الحقوق تنتج آثارها، حيث تمنح الدائن صاحب حق الامتياز الحق في التقدم على جميع الدائنين العاديين والدائنين

<sup>1</sup> سعيد سعد عبد السلام، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، مطابع الولاء الحديثة، الأردن، 2006، ص 268.

<sup>2</sup> حورية زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 117.

<sup>3</sup> محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري (التأمينات العينية)، المرجع السابق، ص 137،

المقيدين التاليين له في المرتبة أي حق الأفضلية، كما يترتب عن القيد الحق في تتبع العقار محل الامتياز في أي يد يكون.

### الفرع الأول

#### حق التقدم

ويقصد به وجود الدائن صاحب حق الامتياز في مرتبة تفضيلية بالنسبة لغيره من الدائنين العاديين والممتازين التاليين له في المرتبة، وعلى أساسه يتقدم عليهم في استيفاء حقه من المقابل المالي للعقار محل الامتياز<sup>1</sup>.

وهذا الحق يثبت للدائن صاحب حق الامتياز اثر قيامه بإجراءات القيد السابقة الذكر، أي أن حق التقدم أثر مباشر من آثار عملية القيد لحقوق الامتياز العقارية<sup>2</sup>.

وبما أن حقوق الامتياز أولوية يحددها القانون فإن مرتبة هذه الحقوق كذلك يحددها القانون، وهذا ما نص عليه المشرع في المادة (983) "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، ما لم يوجد نص قانوني يقضي بغير ذلك".

وهذه المادة تنطبق على جميع أنواع الامتيازات بما فيها الامتيازات العقارية الخاصة.

لكن قد تنشأ حالات تترام بين حقوق الامتياز العقارية فيما بينها، أو مع حقوق امتياز عامة على نفس العقار، أو تتزامن مع تأمينات عينية أخرى، الأمر الذي يستدعي دراسة هذه الحالات وتبيان الحلول القانونية لحالات التترام.

<sup>1</sup> - سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق، ص 228.

<sup>2</sup> - حورية زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 123.

## أولاً: تزامم حقوق الامتياز العقارية فيما بينها

لقد حدد المشرع الجزائري حقوق الامتياز العقارية الخاصة في ثلاث أنواع امتياز بائع ومتقاسم العقار وكذلك امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين وجعلها كلا منها يخضع لإجراء القيد لنفاذها تجاه الغير، وفي حال تزامم بين هذه الامتيازات فإننا نكون أمام فرضين هما:

## 1- حالة تزامم حقوق امتياز عقارية خاصة من نفس النوع:

قد يحدث وأن يتم بيع عقار عدة مرات متوالية، ويبقى في ذمة كل بائع دين تجاه المشتري، فحسب نص المادة (999) فإن كل بائع من حقه تقييد امتياز على العقار ليضمن دينه، والامتياز يأخذ مرتبته من تاريخ التصرف إذا قيد في أجل الشهرين من تاريخ تحرير عقد البيع، فتكون هنا الأولوية للبائع الأول على البائع الذي يليه، وكذلك الحال إذا كنا أما قسما متتالية فالمتقاسم الأول في تاريخ القيد يسبق الثاني<sup>1</sup>.

أما في حال لم يقم البائع أو الشريك المتقاسم بقيد امتياز في أجل الشهرين المحدد في المادتين (999) و(1001) من القانون المدني فإن حق الامتياز يصبح رهنا رسميا وتتحدد درجة أفضليته من تاريخ القيد وليس من تاريخ التصرف المنشأ.

كما قد يقوم عدد من المقاولين والمهندسين المعماريين بأعمال تشييد أو ترميم أو صيانة على نفس العقار، فمن حق كل واحد منهم قيد امتياز في حدود الزيادة التي أحدثها في قيمة العقار وهذا طبقا لنص المادة (1000) قانون مدني، لكن المشرع لم يحدد آجال لقيد هذا الامتياز إضافة أنه لم يعالج هذه الحالة من التزامم على عكس المشرع الفرنسي الذي تناولها في المادة 4/2374 من القانون المدني الفرنسي، حيث نكون أمام احتمالين<sup>2</sup>:

- أن تكون الأشغال التي قام بها المقاولون والمهندسون على العقار تنتوع حسب كل مقاول أو مهندس وفي هذه الحالة فإن كل واحد منهم يجب عليه تحديد القيمة المضافة للعقار الناتجة على أعماله وتقييد حق امتياز عليها.

- أما إذا كانت الأشغال التي أنجزها المقاولون والمهندسون على العقار هي نفس الأشغال فإن من حق كل واحد أن يقيد حق امتياز على القيمة المضافة في حدود الأعمال التي قام بها.

<sup>1</sup>- زوينة نوفل زبار، المرجع السابق، ص 110.

<sup>2</sup>- سمير زهواني، المرجع السابق، ص 132.

## 2- حالة تزامن حقوق امتياز عقارية مختلفة:

إن المشرع الوطني أوجب قيد حقوق الامتياز العقارية لكي تكون نافذة تجاه الغير، وتتحدد مرتبة حق امتياز بائع العقار وحق امتياز الشريك المتقاسم في العقار من تاريخ نشأة التصرف وهذا طبقاً لنص المادتين (999) و(1001) قانون مدني، فإذا تمت عملية القيد في أجل الشهرين من تاريخ التصرف وفي حال التزام بينهما فإن الأولوية تكون للأسبق في النشأة<sup>1</sup>.

أما في حال لم تتم عملية القيد في الأجل المحدد فإن حق الامتياز العقاري يتحول إلى رهن رسمي وتتحدد المرتبة من تاريخ القيد وفي حال التزام تكون الأولوية للأسبق في القيد طبقاً لأحكام المادتين (907) و(908) قانون مدني.

أما بالنسبة لامتياز المقاولين والمهندسين المعماريين وطبقاً لنص المادة (1000) من نفس القانون، فإن مرتبته تتحدد من تاريخ القيد، وعليه وفي حال التزام مع حق امتياز عقاري آخر فإن المرتبة تتحدد فيما بينهم بتاريخ الأسبق في القيد<sup>2</sup>.

وبالرجوع للقواعد المنظمة للرهن الرسمي فإننا نجد نص المادة (887) والتي تنص على أنه "يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقاراً، ويشمل بوجه خاص حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص وكافة التحسينات والإنشاءات التي تعود على المالك، ما لم يتفق على غير ذلك، مع عدم الإخلال بامتياز المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين المنصوص عليه في المادة (997)"<sup>3</sup>.

وعليه فإن امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين يتقدم على باقي الامتيازات العقارية الأخرى في حدود القيمة المضافة الناتجة عن أعمالهم، وهذا مهما كان تاريخ القيد والحكمة من ذلك هي إضفاء الحماية لهؤلاء لأن قيمة العقار قد زادت بناء على الأعمال التي قاموا بها

<sup>1</sup> - زوينة نوفل زيار، المرجع السابق، ص 111.

<sup>2</sup> - سمير زهواني، المرجع السابق، ص 135.

<sup>3</sup> - ونشير هنا إلى أن المشرع أحالنا للمادة (997) من القانون المدني التي تتحدث عن امتياز بائع المنقول عن الشيء المبيع، والصحيح أن المقصود أحكام المادة (1000) من نفس القانون.

فحصول البائع أو الشريك المتقاسم عليها يعتبر إثراء بلا سبب، إضافة إلى أن القيمة المضافة دخلت إلى ذمة المدين مثقلة بحق الامتياز فلا يعقل أن تكون هناك حقوق تسبقها<sup>1</sup>.

### ثانياً: التزاحم بين حقوق الامتياز العقارية والعامّة

حقوق الامتياز العامّة على عكس حقوق الامتياز العقارية فهي لا تتضمن تخصيص لمال معين من أموال المدين بل هي تمتد على جميع ما للمدين من منقولات وعقارات والتي تكون بحوزته لحظة التنفيذ على أن يقع التنفيذ على المنقولات قبل العقارات<sup>2</sup>.

وقد بينها المشرع في المواد(990)، (992)، (993) من القانون المدني وهي تتمثل في ما يلي:

-المصاريف القضائية،

-المبالغ المستحقة للخرينة العمومية،

-أجور العمال ورواتبهم في الإثني عشر شهراً الأخيرة،

-المبالغ المستحقة لما تم توريده للمدين ولمن يعد من مأكل وملبس في ستة الأشهر الأخيرة،

-النفقة المستحقة في ذمة المدين لأقاربه عن ستة أشهر الأخيرة،

وفي حال وقوع تزاحم بين هذه الحقوق وحقوق امتياز عقارية، فقد نصت المادة (986) على أن "... هذه الحقوق الممتازة جميعاً تكون أسبق في المرتبة على أي حق امتياز عقاري آخر أو حق رهن رسمي مهما كان تاريخ قيده..."، وعليه فإن أصحاب حقوق الامتياز العامّة دائماً لهم الأسبقية في استيفاء ديونهم قبل أصحاب حقوق الامتياز العقارية مهما كان تاريخ قيدها<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> نبيل إبراهيم سعد، التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص 256.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (التأمينات الشخصية والعينية)، المرجع السابق، ص 925.

<sup>3</sup> بيان يوسف رجب، المرجع السابق، ص ص 92، 93.

## ثالثاً: التزام بين حقوق الامتياز العقارية وباقي التأمينات العينية

في حال حصول تزام بين حقوق امتياز عقارية من جهة وتأمينات عينية تتمثل في رهن رسمي أو حق تخصيص أو رهن حيازي من جهة ثانية على نفس العقار، فإن الأسبقية فيما بينهما تتحدد حسب الحالة.

فإذا كان التزام بين امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين وباقي التأمينات العينية فإن المرتبة تتحدد بتاريخ القيد فيما بينهم، ولكن نص المادة (887) من القانون المدني جاء بحكم خاص لفائدة فئة المقاولين والمهندسين حيث يستوفون حقوقهم قبل أصحاب التأمينات العينية حتى ولو كان قيدهم أسبق من قيد امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين<sup>1</sup>.

وفي حال وقع التزام بين امتياز البائع للعقار والمتقاسم فيه وصاحب تأمين عيني، فالأصل أن الأولوية يحددها تاريخ إجراء القيد، لكن نص المادة (999) و(1001) قانون مدني جعلتا من امتياز البائع للعقار والمتقاسم فيه إذا تم قيده خلال الشهرين المواليين لتاريخ البيع أو القسمة يكتسب القيد مرتبته بأثر رجعي يمتد لتاريخ نشأته<sup>2</sup>، وعلى هذا الأساس فإذا ما قيد تأمين عيني خلال هذه المدة فإن مرتبته تكون متأخرة على مرتبة امتياز بائع العقار أو متقاسمه، أما في حال قيد امتياز البائع أو المتقاسم بعد الأجل المحدد فإنه يصبح رهن رسمي وتتحدد مرتبته بتاريخ القيد مثله مثل باقي التأمينات العينية<sup>3</sup>.

لكن في حال رهن أحد الشركاء على الشيوع حصته الشائعة أو جزء مفرز من العقار، فإذا وقع في نصيبه عند القسمة عين غير التي رهنها فإن الرهن ينتقل بمرتبته إلى هذه الأخيرة إذا قام الدائن المرتهن بإجراءات القيد من جديد في أجل تسعون يوماً من إخطاره بتسجيل القسمة، لكن بشرط أن لا يضر انتقال الرهن بامتياز المتقاسمين للعقار وفقاً لما نصت عليه المادة (890) قانون مدني، وعليه فإن هذا الامتياز يتقدم على الرهن الرسمي ولو كان قيده لاحقاً على قيد الرهن<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 297.

<sup>2</sup> - زينة نوفل زيار، المرجع السابق، ص 118.

<sup>3</sup> - رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، مصر، 1995، ص 451.

<sup>4</sup> - نبيل إبراهيم سعد، التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق، ص 118، 119.

## الفرع الثاني

## حق التتبع

هو حق الدائن الممتاز المقيد امتيازه على العقار في تتبعه في أي يد انتقل إليها لكي يستوفي دينه حسب درجة أفضليته، فهو متمم لحق التقدم<sup>1</sup>.

ولقد نظم المشرع حق التتبع ضمن أحكام الرهن الرسمي من المادة (911) إلى (932) قانون مدني، ووفقا لما قرره المادة (986) فإنه تسري على حقوق الامتياز الخاصة الواردة على عقار أحكام الرهن الرسمي، بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعتها.

ولكي يمارس صاحب الدين الممتاز حق التتبع لابد توافر شروط ، كما يلزم عليه إتباع مجموعة من الإجراءات، كما في المقابل للحائز لخيارات لمواجهة حق التتبع.

## أولا: شروط ممارسة حق التتبع

لكي يمارس الدائن الممتاز حقه في التتبع لابد من توافر مجموعة من الشروط، منها ما يتعلق بالدائن صاحب الحق، ومنها ما يتعلق بالحائز.

## 1-الشروط المتعلقة بحق الدائن صاحب الامتياز العقاري:

يجب أن تتوافر بحق الدائن صاحب الامتياز العقاري ثلاث شروط<sup>2</sup>:

- لابد أن يحل أجل الدين فبمجرد حلول الأجل فإن الدائن يحق له استعمال التتبع.
- أن يكون حق الامتياز العقاري قد تم قيده حتى يصبح نافذا تجاه الحائز.
- عدم وجود مانع يحول دون ممارسة حق التتبع للدائن صاحب الامتياز.

## 2-الشروط الواجب توافرها في حائز العقار المثقل بالامتياز:

هذه الشروط حددتها المادة (911) قانون مدني كما يلي<sup>3</sup>:

- شرط انتقال ملكية العقار المثقل بالدين الممتاز إلى الحائز.

<sup>1</sup>- سعيد سعد عبد السلام، المرجع السابق، ص 273.

<sup>2</sup>- شوقي بناسي، المرجع السابق، ص ص 308، 309.

<sup>3</sup>- محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص ص 111، 112.

- أن يكون قد اكتسب الملكية بعد قيد الامتياز العقاري وقبل التنبيه بنزع الملكية.
- ينبغي أن يكون سند الحائز قد سجل لدى مكتب المحافظة العقارية.
- يشترط أن لا يكون الحائز طرفاً في الدين الممتاز ولا مسؤولاً عنه.
- أن لا يكون اكتساب الحائز للحق يسقط الحق في التتبع للدائن الممتاز.

#### ثانياً: إجراءات ممارسة حق التتبع

أي قيام الدائن صاحب حق الامتياز العقاري بالتنفيذ على حائز العقار قصد استيفاء حقه منه، ويتم هذا من خلال اتخاذ جملة من الإجراءات على كل من المدين والحائز.

وفقاً لما ورد في نص المادة (911) و(923) قانون مدني فإنه من حق الدائن الممتاز إذا حل أجل دينه أن يشرع في التنفيذ على حائز العقار، لكن عليه إنذار حائز العقار إما بقضاء الديون المقيدة أو أن يطهر العقار أو يتخلص منه، وأن هذا الإنذار يجب أن يكون بعد تنبيه المدين بالوفاء أو معه في وقت واحد، وكذا يجب على الدائن تسجيل التنبيه أي الأمر بالحجز العقاري<sup>1</sup>.

فيجب تنبيه المدين أولاً بنزع الملكية، وهذا طبقاً للمادة (923) من القانون المدني، فالمدين هو المسؤول الأصلي عن الدين، ومن الواجب إخطاره بالشروع في التنفيذ فقد تكون له نية في سداد ديونه<sup>2</sup>.

وفي حال لم يقم المدين بتسديد دينه فإن إجراءات التنفيذ تتخذ ضد الحائز وفقاً لما نص عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبحيث يكون للحائز حسب نص المادة (923) إما دفع الدين أو تطهير العقار أو التخلية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق، ص 153.

<sup>2</sup> - أسعد دياب، المرجع السابق، ص 77.

<sup>3</sup> - نبيل إبراهيم سعد، التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق، ص 134.

## ثالثاً: موقف الحائز من مباشرة إجراءات التتبع

الهدف من ممارسة التتبع هي بيع العقار المثقل بالامتياز بواسطة المزاد العلني قصد وفاء الدين المضمون بالامتياز العقاري<sup>1</sup>، وأمام هذه الغاية فإن حائز العقار سيدفع بكل الأدوات القانونية لوقف هذه الإجراءات، كما أن للحائز خيارات لتجنب إجراءات التتبع.

## 1-الدفع الممنوحة للحائز لوقف إجراءات التتبع:

إذا باشر الدائن صاحب الامتياز إجراءات تنبيه المدين وإنذار الحائز بالدفع أو التخلية، فإن لهذا الأخير الحق في عرقلة هذه الإجراءات من خلال التمسك بالدفع المتعلقة بالدين الممتاز وكذلك الدفع المتعلقة بحق الامتياز العقاري في حد ذاته<sup>2</sup>.

## أ-الدفع المتعلقة بالدين الممتاز:

ولقد نصت عليها المادة (924) من القانون المدني "يجوز للحائز الذي سجل سند ملكيته ولم يكن طرفاً في الدعوى التي حكم فيها على المدين بالدين، أن يتمسك بأوجه الدفع التي كان للمدين أن يتمسك بها، إذا كان الحكم بالدين لاحقاً لتسجيل سند الحائز.

ويجوز له كذلك، وفي جميع الأحوال، أن يتمسك بالدفع التي لا يزال المدين بعد الحكم بالدين حق التمسك بها."

حيث قد يدفع الحائز بانقضاء الدين الممتاز بالتقادم أو بالوفاء أو المقاصة أو أي سبب من أسباب انقضاء الالتزام<sup>3</sup>.

## ب-الدفع المتعلقة بحق الامتياز العقاري:

من الدفع المتاحة للحائز الطعن في صحة أو نفاذ حق الامتياز العقاري، وعلى هذا الأساس فإنه يمكنه التمسك ببطلانه من حيث الشكل أو الموضوع، أو بطلان قيده أو عدم تجديد القيد له<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق، ص 154.

<sup>2</sup> نبيل إبراهيم سعد، التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق، ص 132.

<sup>3</sup> شوقي بناسي، المرجع السابق، ص ص 324، 325.

<sup>4</sup> شمس الدين الوكيل، الموجز في نظرية التأمينات، منشأة المعارف، مصر، 1966، ص 225.

## 2- خيارات الحائز لمواجهة إجراءات التتبع:

إذا فشل الحائز في استعمال الدفع المتقدم ذكرها، وإذا حل أجل التنفيذ على العقار الذي انتقل له، كان له أن يختار طبقاً للمادة (911) من القانون المدني بين قضاء الديون أو تطهير العقار أو التخلية أو تحمل تبعات نزع الملكية.

## أ- قضاء الديون الممتازة:

أي قيام الحائز بوفاء الدين الممتاز لفائدة أصحاب حق الامتياز العقاري وهذا قبل المدين، وبناء عليه تتعدم سلطة صاحب الامتياز على العقار نهائياً<sup>1</sup>.

ولقد نظم المشرع أحكامه في المواد من (912) إلى (914) قانون مدني، وقضاء الديون إما يكون اختياري أو إجباري في حالات معينة.

## أ-1/ القضاء الاختياري للدين الممتاز:

ولقد نصت عليه المادة (912) قانون مدني فهو الأصل، لان قضاء الديون أمر اختياري للحائز فلا يثبت له إلا عند حلول أجل الدين الممتاز ويبقى قائماً إلى يوم رسو المزاد، حيث يلتزم الحائز بدفع أصل الدين الممتاز كله وجميع الملحقات التابعة لحق الامتياز العقاري<sup>2</sup>.

فالحائز يختار هذه الوسيلة مراعاة لمصلحته ففي حال كان الدين الممتاز أقل بكثير من قيمة العقار، أو عند اكتساب الحائز العقار بدون مقابل أو كان المقابل مؤجل الدفع، وكذلك إذا كانت رغبته في الاحتفاظ بالعقار رغم أن قيمة الدين الممتاز تفوق بكثير قيمة العقار ويقوم بالقضاء الإختياري للدين لأنه سوف يحل محل أصحاب الامتياز في استيفاء حقه من المدين<sup>3</sup>.

## أ-2/ القضاء الإجباري للدين الممتاز:

ونقصد به أن الحائز يكون ملزم بالوفاء لصاحب حق الامتياز العقاري، وهناك حالتين نص عليهما المشرع في المادة (914) قانون مدني، الحالة الأولى؛ عندما يكون في ذمة الحائز بسبب امتلاكه العقار المثقل بالامتياز مبلغ من النقود مستحق الأداء حالا وفي جميع ديون

<sup>1</sup> محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 115.

<sup>2</sup> رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق، ص 490.

<sup>3</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (التأمينات الشخصية والعينية)، المرجع السابق، ص

ص 228، 229.

أصحاب الحقوق الممتازة والمقيدة على العقار<sup>1</sup>، أما الحالة الثانية؛ إذا كان في ذمة الحائز بسبب تملكه للعقار المثقل بالامتياز مبلغ غير مستحق الأداء أو اقل من الديون الممتازة المستحق لأصحاب حقوق الامتياز أو مغاير لجنس الديون الممتازة، فإنه يجوز لهؤلاء بعد الاتفاق الجماعي إجبار الحائز على الوفاء لهم<sup>2</sup>.

#### ب- تطهير العقار المثقل بحق الامتياز:

ويقصد به أن يعرض الحائز على أصحاب حقوق الامتياز العقاري المقيدة ديونهم دفع مبلغ يساوي القيمة الحقيقية للعقار بهدف التخلص من حق التتبع، ويثبت حق التطهير للحائز من يوم تسجيل ملكيته إلى غاية إيداع قائمة شروط البيع طبقاً لنص المادة (915) قانون مدني<sup>3</sup>.

فالتطهير يؤدي إلى تخلص العقار من الأعباء وتجنب تبعات التنفيذ ونفقاته هذا من جانب الحائز، أما من جهة أصحاب حقوق الامتياز العقارية فإنه يوفر لهم قيمة العقار دون إجراءات التنبيه بنزع الملكية، كما يفيد التطهير الاقتصاد الوطني من خلال سهولة التعامل في العقارات المثقلة الديون ويخلصها منها<sup>4</sup>.

#### ب-1/ إجراءاته:

متى أراد الحائز تطهير العقار وجب عليه أن يقدم إلى الدائنين المقيدة حقوقهم، وفي مواطنهم المذكورة في القيد إعلان يشتمل على البيانات التي حددتها المادتين (916) و(917) من القانون المدني وهي:

- خلاصة من سند ملكية الحائز تقتصر على بيان نوع التصرف وتاريخه واسم المالك السابق للعقار مع تعيين هذا المالك تعييناً دقيقاً، وتعيين وتحديد العقار وذكر الثمن في حال كان التصرف بيعاً.

- تاريخ تسجيل ملكية الحائز ورقم التسجيل.

<sup>1</sup> - شمس الدين الوكيل، المرجع السابق، ص 236.

<sup>2</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 323.

<sup>3</sup> - نبيل إبراهيم سعد، التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق، ص 144.

<sup>4</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري (التأمينات العينية)، المرجع السابق، ص 176.

-المبلغ الذي يقدره الحائز قيمة للعقار، ولو كان التصرف بيعا، ويجب أن لا يقل هذا المبلغ عن السعر الذي يتخذ أساسا لتقدير الثمن في حالة نزع الملكية، ولا أن يقل في أي حال عن الباقي في ذمة الحائز عن ثمن العقار إذا كان التصرف بيعا.

-قائمة بالحقوق التي تم قيدها على العقار قبل تسجيل سند الحائز.

-أن يذكر في الإعلان أنه مستعد أن يوفي الديون المقيدة إلى القدر الذي قوم به العقار.

وأمام هذا العرض المقدم فإن للدائنين المقيدة حقوقهم الخيار بين حالتين:

#### الحالة الأولى: قبول العرض

ويكون عند موافقة جميع الدائنين الممتازين المقيدین على العرض الذي قدم لهم من طرف الحائز، وقد تكون هذه الموافقة صريحة أو ضمنية في حال سكوت الدائنين الممتازين عن عرض الحائز وانقضاء الآجال المحددة في نص المادة (918) قانون مدني أي مُضي ثلاثين يوما من آخر إعلان رسمي وتضاف ثلاثون يوم أخرى في حال اختلاف المسافة بين الموطن الأصلي والموطن المختار للدائن الممتاز<sup>1</sup>.

#### الحالة الثانية: رفض العرض

ونقصد به عدم موافقة الدائنين الممتازين المقيدة حقوقهم أو أحدهم على عرض التطهير المقدم من قبل الحائز، بشرط أن يتم الرفض بموجب إعلان يوجه للحائز والمدين الأصلي ضمن الآجال المبينة أعلاه، وقد نص عليه المشرع ضمن المادتين (918) و(919)<sup>2</sup>.

ورفض العرض من طرف الدائن الممتاز أو كفيله يستوجب بيع العقار بالمزاد العلني وعليه أن يودع مبلغ كافي لتغطية مصاريف البيع، وليس له الحق في استرداد هذا المبلغ إذا رسي المزاد بمبلغ أقل من قيمة العرض<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق، ص 178.

<sup>2</sup>- توفيق حسن فرج، التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق، ص 186.

<sup>3</sup>- محمد كامل مرسي بيك، الوجيز في التأمينات العينية، المرجع السابق، ص 213.

## ب-2/ آثار التطهير:

ينتج على التطهير إما بقاء العقار لدى الحائز ويكون هذا في حال قبل أصحاب حقوق الامتياز العقاري المبلغ الذي عرضه عليهم، أو في حال رسي البيع بالمزاد على الحائز نفسه، وقد يخرج العقار من يد الحائز إذا رسي المزاد على الغير وفي جميع الأحوال فإن العقار يتحرر من جميع الأعباء التي تثقله<sup>1</sup>.

## ج- تخليه على العقار المثقل بالامتياز:

يقصد بها تجنب الحائز إجراءات التنفيذ على العقار في مواجهته حتى لا يظهر اسمه في إجراءات البيع، فهو يتخلى على الحيابة المادية للعقار المثقل بالامتياز لحارس تعينه المحكمة تتخذ إجراءات نزع الملكية ضده<sup>2</sup>.

حيث يقوم الحائز بتقديم تقرير إلى كتابة ضبط المحكمة المختصة، ويتم التأشير بذلك على هامش التنبيه بنزع الملكية، مع وجوب إعلان الدائن الممتاز بالتخلى في أجل خمسة أيام من تقريرها، كما أنه يحق لمن له مصلحة في التعجيل أن يطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة تعيين حارس تتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية طبقاً للمادة (922) من القانون المدني.

وتؤدي التولية إلى وقف إجراءات التنفيذ على العقار محل الامتياز في مواجهة الحائز وتتخذ ضد الحارس القضائي، لكن يظل الحائز مالكا للعقار إلى غاية رسو المزاد<sup>3</sup>.

## د- تحمل إجراءات نزع الملكية:

إذا لم يتم الحائز بقضاء الديون، أو تطهير العقار، أو تخليته فمن حق الدائن الممتاز اتخاذ إجراءات نزع الملكية تجاه الحائز لكن بعد إنذاره وتنبيه المدين وفقاً لنص المادة (923) من القانون المدني<sup>4</sup>.

وإجراءات نزع الملكية هدفها بيع العقار بالمزاد العلني وفقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية بحيث يحق لكل شخص الدخول في المزاد العلني إلا المدين، أما الحائز فمن

<sup>1</sup> شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 383، 384.

<sup>2</sup> همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 342.

<sup>3</sup> نبيل إبراهيم سعد، التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق، ص 163.

<sup>4</sup> محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري (التأمينات العينية)، المرجع السابق، ص 202.

حقه دخول المزاد بشرط ألا يعرض ثمن يقل عن الباقي الذي في ذمته من ثمن العقار طبقاً للمادة (925) من القانون المدني<sup>1</sup>.

وفي حال رسي المزاد على الحائز وقام بإيداع ثمن الرسو بخزانة المحكمة فإنه يعد مالكا للعقار بموجب سند ملكيته الأصلي، لكن إذا رسي المزاد على غير الحائز فإن هذا الشخص يعتبر مالكا بموجب حكم رسو المزاد والذي يخضع لإجراءات الشهر بالمحافظة العقارية<sup>2</sup>.

وفي كلتا الحالتين فإن حكم رسو المزاد يطهر العقار من جميع التأمينات العينية المقيدة، وهذا ما نصت عليه المادة (936) قانون مدني وكذلك المادة (764) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## المبحث الثاني

### انقضاء حقوق الامتياز العقارية

تتقضي حقوق الامتياز العقارية مثلها مثل باقي التأمينات العينية، وهذا ما نصت عليه المادة (988) من القانون المدني.

وتبعا لذلك فإن حقوق الامتياز العقارية، قد تتقضي بصفة تبعية لانقضاء وزوال الدين الممتاز المضمون بها طبقاً للقواعد العامة لانقضاء الالتزامات، أو قد تتقضي بصفة أصلية أي مستقلة عن الدين الممتاز والذي يبقى قائماً في ذمة المدين، وهذا ما سنراه في المطالبين المواليين.

### المطلب الأول

#### الانقضاء بصفة تبعية

حقوق الامتياز العقارية حقوق عينية تبعية لا يمكن أن توجد مستقلة بذاتها، فهي تنشأ تابعة للدين الممتاز المضمون بها، فهي تدور معه وجوداً وهدماً.

<sup>1</sup> شوقي بناسي، المرجع السابق، ص ص 399، 400.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (التأمينات الشخصية والعينية)، المرجع السابق، ص ص 594، 595.

فإذا انقضى هذا الدين انقضت معه، وأسباب انقضاء الدين الممتاز هي نفسها طرق انقضاء الالتزام المنصوص عليها في القانون المدني من المادة (258) إلى المادة (322) وهي الوفاء، وما يعادله، أو دون الوفاء.

### الفرع الأول

#### انقضاء الدين الممتاز بالوفاء

الوفاء بالدين الممتاز يعتبر الطريق العادي لانقضائه، فإذا ما تم فإن ذمة المدين تتبرأ منه فينقضي تبعاً لذلك حق الامتياز العقاري<sup>1</sup>.

أما إذا كان الوفاء جزئياً وهذا في حال وجود اتفاق بين الدائن والمدين على أن يتم الوفاء بجزء من الدين الممتاز، فإن حق الامتياز العقاري لا ينقضي بل يبقى لضمان ما بقي من دين في ذمة المدين طبقاً للمادة (277) من القانون المدني<sup>2</sup>.

والوفاء يتم من المدين أو نائبه أو أي شخص له مصلحة في ذلك طبقاً لنص المادة (258) من القانون المدني، كما يصح الوفاء من الغير الذي لا مصلحة له في ذلك ودون علم المدين أو عدم رضاه، ولكن بشرط قبول الدائن الممتاز الوفاء رغم اعتراض المدين عليه<sup>3</sup>.

ولكي ينعقد الوفاء صحيحاً يشترط أن يكون الموفي مالكا للشيء الذي تم الوفاء به، وأن يكون أهلاً للتصرف حسب نص المادة (260) من القانون المدني.

وفي حال أبطل الوفاء فإن الدين الممتاز يعود من جديد، وهذا ما يؤدي إلى رجوع حق الامتياز العقاري بمرتبته القديمة بالنسبة للحقوق التي كانت موجودة وقت شطب القيد، مع اشتراط عدم الإضرار بالحقوق الجديدة التي نشأت في الفترة بين شطب القيد وإلغائه<sup>4</sup>.

وإذا قام الغير بالوفاء مكان المدين الأصلي فإن هذا الأخير لا يتحرر من هذا الدين الممتاز، لأنه يحق للشخص الموفي الرجوع عليه وفقاً لنص المادة (259) من القانون المدني.

<sup>1</sup> أنور سلطان، المرجع السابق، ص 393.

<sup>2</sup> فريدة محمدي زواوي، المرجع السابق، ص 194، 195.

<sup>3</sup> محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (النظرية العامة للالتزامات - أحكام الالتزام)، المرجع السابق، ص 296.

<sup>4</sup> محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 152.

ويتم هذا الرجوع عن طريق حلول الغير محل الدائن صاحب حق الامتياز، فقد يكون الحلول قانوني أو اتفاقي، وينتج عن هذا الحلول أن يصبح للغير ما لهذا الحق من خصائص وما يلحقه من توابع، وما يكفله من تأمينات وما يرد عليها من دفعات طبقاً للمادة (264) من القانون المدني<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني

#### انقضاء الدين الممتاز بما يعادل الوفاء

لقد نص المشرع على طرق انقضاء الالتزام بما يعادل الوفاء في المواد من (285) إلى (304) من القانون المدني، وهي نفسها طرق انقضاء الدين الممتاز المضمون بحق الامتياز العقاري، والمتمثلة في الوفاء بمقابل، والمقاصة، والتجديد والإنابة، وكذلك اتحاد الذمة، والتي سنتناولها في هذا الفرع.

#### أولاً: الوفاء بمقابل

ويقصد به أن يقدم المدين لدائنه مقابلاً عوضاً عن الدين المستحق، وعلى أن يكون هذا المقابل مختلفاً عنه<sup>2</sup>.

ولقد نص عليه المشرع في المادة (285) من القانون المدني "إذا قبل الدائن في استيفاء حقه مقابلاً استعاض به عن الشيء المستحق قام هذا مقام الوفاء".

وعلى هذا الأساس فإن الوفاء بمقابل هو عبارة عن اتفاق بين الدائن والمدين، حيث يلزم المدين بنقل ملكية شيء آخر غير محل الالتزام الأصلي إلى الدائن تعويضاً عن الدين المستحق بشرط قبول هذا الأخير له<sup>3</sup>.

ولكي يتحقق الوفاء بالمقابل لا بد من توافر شرطين هما<sup>4</sup>:

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (التأمينات الشخصية والعينية)، المرجع السابق، ص 618.

<sup>2</sup> سمير عبد السيد تناعو، أحكام الالتزام والإثبات، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2009، ص 404.

<sup>3</sup> محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (النظرية العامة للالتزامات - أحكام الالتزام)، المرجع السابق، ص 236.

<sup>4</sup> أنور سلطان، المرجع السابق، ص 402.

- أن يكون هناك اتفاق بين المدين والدائن على نقل ملكية شيء بدلا من تنفيذ الالتزام الأصلي.

- لا بد من تنفيذ هذا الاتفاق من خلال نقل ملكية هذا الشيء المتفق عليه.

وفي حال تم الوفاء بمقابل بين المدين من جهة والدائن صاحب حق الامتياز العقاري من جهة أخرى فإن الدين الممتاز ينقضي، وهذا الانقضاء يترتب عليه انقضاء التأمين العيني تبعا وهو ما ورد في المادة (286) من القانون المدني.

### ثانيا: التجديد والإنابة

سنبين مفهوم التجديد وكيفية انقضاء الدين الممتاز بالتجديد ومن ثم نتطرق للإنابة.

#### 1- التجديد:

هو اتفاق الدائن والمدين على استبدال دين قديم بآخر جديد، مما ينتج عليه انقضاء الالتزام وفي نفس الوقت يكون مصدرا لإنشاء التزام جديد<sup>1</sup>.

ولقد نظم المشرع أحكام التجديد في المواد من (287) إلى (293) من القانون المدني، وحتى يتحقق التجديد ويحدث كامل آثاره لا بد من توافر جملة من الشروط<sup>2</sup>:

أ- لا بد من وجود التزام قديم.

ب- أن يحل التزام جديد مكان الالتزام القديم.

ج- أن يكون هناك اختلاف بين الالتزامين في أحد عناصرهما الرئيسية.

د- انصراف نية الطرفين للتجديد.

وإذا تحقق التجديد وفقا للشروط المتقدم ذكرها فإنه ينتج عنه انقضاء الالتزام الأصلي وتوابعه ونشوء التزام جديد يحل محله، وحيث لا تنتقل التأمينات التي كانت تكفل الالتزام القديم إلى محل الالتزام الجديد، إلا في حال كان هناك نص قانوني يقضي بذلك أو أن نية الأطراف انصرفت لبقاء هذه التأمينات طبقا لنص المادة (291) من القانون المدني.

<sup>1</sup> - فريدة محمدي زواوي، المرجع السابق، ص 197.

<sup>2</sup> - مورييس نخله، الكامل في شرح القانون المدني دراسة مقارنة، الجزء الرابع، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص

وفي حال اتفق الدائن والمدين صاحب حق الامتياز العقاري على انتقال حق الامتياز إلى الالتزام الجديد فلا بد أن يراعي ذلك الأحكام الواردة في نص المادة (292) من القانون المدني.

- إذا كان التجديد بتغيير الدين جاز للدائن وللمدين الاتفاق على انتقال التأمينات للالتزام الجديد، في الحدود التي لا تلحق ضررا بالغير.

- إذا كان التجديد بتغيير المدين جاز للدائن وللمدين الجديد الاتفاق على استبقاء التأمينات العينية دون حاجة إلى رضا المدين القديم.

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

وفي جميع الأحوال السابق ذكرها يشترط أن يتم التجديد في وقت واحد وفقا للأحكام المتعلقة بالتسجيل، لكي يكون الاتفاق على انتقال حقوق الامتياز العقارية نافذا تجاه الغير<sup>1</sup>.

## 2- الإنابة:

تعتبر إحدى صور التجديد لكن بتغيير المدين، ولذلك نجد أن المشرع قد نص عليها ضمن القسم الثاني تحت عنوان التجديد والإنابة، وهذا ضمن الفصل الثاني لانقضاء الالتزام بما يعادل الوفاء، في المواد (294) و(295) و(296) من القانون المدني.

وتتم الإنابة في حال حصل المدين (المنيب) على قبول الدائن (المناب لديه) بشخص أجنبي (المناب) يلتزم بوفاء الدين الممتاز مكان المدين، وعلى أساسها ينقضي التزام المنيب ليحل محله التزام جديد على عاتق شخص المناب في مواجهة المناب لديه<sup>2</sup>، مما يترتب عليه انقضاء حق الامتياز العقاري الضامن لهذا الدين الممتاز.

ويشترط لقيام الإنابة أن يكون الالتزام الجديد الذي قبل به المناب صحيحا، وأن لا يكون المناب معسرا وقت الإنابة، طبقا للمادة (295) فقرة أولى من القانون المدني<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (التأمينات الشخصية والعينية)، المرجع السابق، ص 625، 626.

<sup>2</sup> - أنور سلطان، المرجع السابق، ص 404.

<sup>3</sup> - سمير عبد السيد تناعو، أحكام الالتزام والإثبات، المرجع السابق، ص 415.

## ثالثا: المقاصة

تكون سبب لانقضاء دينين متقابلين بين شخصين يكون كلا منهما دائنا ومدينا في نفس الوقت، بمبلغ من النقود أو من الأشياء المثلية، وتبعا لذلك يحق لكل منهما أن يقاص الطرف الآخر بما له قبله على قدر الأقل من الدينين، ولا يتبقى في ذمة أحدهما إلا ما زاد على هذا القدر<sup>1</sup>، ولقد تناولها المشرع في المواد من (297) إلى (303) من القانون المدني.

وبهذا تقوم المقاصة بوظيفة مزدوجة، فهي من جهة أداة وفاء من خلال القضاء كليا على الدين الأقل وجزئيا على الدين الأكبر طبقا لنص المادة (300) من القانون المدني، كما هي أيضا أداة ضمان لأنها تمنح الدائن حق استيفاء دينه من ذمة مدينه دون غيره من الدائنين الآخرين، وتبعا لذلك فهي أداة امتياز وأفضلية<sup>2</sup>.

ولتحقق المقاصة لابد من توافر شروط نصت عليها المادة (297) من القانون المدني "للمدين حق المقاصة بين ما هو مستحق عليه لدائنه وما هو مستحق له تجاهه ولو اختلف سبب الدينين إذا كان موضوع كل منهما نقودا أو مثليات متحدة النوع والجودة وكان كل منها ثابتا وخاليا من النزاع ومستحق الأداء صالحا للمطالبة به قضاءا.

ولا يمنع المقاصة تأخر ميعاد الوفاء لمهلة منحها القاضي أو تبرع بها الدائن".

وإذا تمت المقاصة بين الدائن والمدين صاحب حق الامتياز العقاري وفقا للأحكام والشروط التي حددها المشرع، فإنها تكون سببا لانقضاء الدين الممتاز الذي يؤدي تبعا لانقضاء حق الامتياز العقاري.

## رابعا: اتحاد الذمة

هو اجتماع صفة الدائن والمدين في شخص واحد وبالنسبة لنفس الدين، ولقد نص عليها المشرع في المادة (304) من القانون المدني "إذا اجتمع لشخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد، انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمة.

<sup>1</sup> - موريس نخله، المرجع السابق، ص 289.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (النظرية العامة للالتزامات - أحكام الالتزام)، المرجع السابق، ص

وإذا زال السبب الذي أدى لاتحاد الذمة وكان لزواله أثر رجعي عاد الدين إلى الوجود بملحقاته بالنسبة إلى المعنيين بالأمر ويعتبر اتحاد الذمة كأنه لم يكن".

والصورة الشائعة لتحقق اتحاد الذمة هي أن يرث المدين الدائن فينتقل الدين الممتاز إلى ذمة المدين، وتبعاً لذلك ينقضي حق الامتياز العقاري<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث

#### الانقضاء دون الوفاء

نص المشرع على أحكام انقضاء الالتزام دون الوفاء به ضمن الفصل الثالث من الباب الخامس في المواد (305) إلى (322) من القانون المدني، حددها في الإبراء واستحالة الوفاء وكذلك التقادم المسقط.

#### أولاً: الإبراء

الإبراء نوع من التبرع حيث يقوم الدائن بالتنازل عن دينه تجاه المدين بدون أي مقابل<sup>2</sup>. وتتص المادة (305) من القانون المدني على "ينقضي الالتزام إذا برأ الدائن مدينه اختيارياً ويتم الإبراء متى وصل إلى علم المدين ولكن يصبح باطلاً إذا رفضه المدين". وليكون الإبراء صحيحاً يشترط أن يصدر من الدائن صراحة وباختياره وأن يعلم به المدين ويقبله، فإذا رفضه هذا الأخير فلا يعتد به.

ولا يشترط شكل خاص في الإبراء، في حين يخضع للأحكام الموضوعية للتبرعات، طبقاً لنص المادة (306) من القانون المدني.

وينتج عن الإبراء انقضاء الدين الممتاز، مما يترتب عليه انقضاء حق الامتياز العقاري.

#### ثانياً: استحالة الوفاء

ولقد نص عليه المشرع في المادة (307) من القانون المدني " ينقضي الالتزام إذا اثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلاً عليه بسبب أجنبي عن إرادته".

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (التأمينات الشخصية والعينية)، المرجع السابق، ص 628.

<sup>2</sup> نبيل إبراهيم سعد، التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق، ص 417.

ويتبين من خلال نص المادة (307) السالفة الذكر أنه إذا كان سبب استحالة الوفاء بالدين الممتاز يعود لسبب أجنبي لا يد للمدين فيه، كحالة القوة القاهرة، أو فعل الغير بمن فيه الدائن نفسه، فإن حق الامتياز العقاري ينقضي بصفة تبعية لانقضاء الدين<sup>1</sup>.

#### ثالثاً: التقادم المسقط

ويقصد به انقضاء فترة زمنية محددة للالتزام معين دون أن يقوم صاحبه بالمطالبة به خلال هذه الفترة، مما يترتب عليه سقوط هذا الالتزام في حال تمسك به كل من له مصلحة في ذلك<sup>2</sup>.

ولقد نظم المشرع أحكامه في المواد (308) إلى (322) من القانون المدني، في حين حددت المادة (308) مدة التقادم للالتزامات بخمسة عشر سنة كأصل عام، لكن هذه المدة ترد عليها استثناءات منصوص عليها في القانون المدني<sup>3</sup>، وأخرى ترد في نصوص قانونية خاصة. ومن هذه الاستثناءات نجد ما نصت عليه المادة (310) من القانون المدني على أن حقوق المهندسين تتقادم في مدة سنتين ويبدأ سريان أجل التقادم من الوقت الذي أتم فيه المهندسين تقديم خدماتهم، وفي حال تحرر سند حول هذه الحقوق فإن أجل التقادم يمتد إلى مدة خمسة عشر سنة طبقاً للمادة (313) من القانون المدني<sup>4</sup>.

وطلب إسقاط الدين الممتاز بالتقادم يتم من طرف المدين أو أحد دائنيه أو أي شخص له مصلحة في ذلك، في حين لا يجوز للقاضي من تلقاء نفسه القضاء بتقادم الدين الممتاز طبقاً للمادة (321) من القانون المدني، وإذا حكمت المحكمة بإسقاط الدين الممتاز بالتقادم فإن حق الامتياز العقاري ينقضي بالتبعية وهذا ما قضت به المادة (320) من نفس القانون<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - فريدة محمدي زواوي، المرجع السابق، ص 198.

<sup>2</sup> - سعيد سعد عبد السلام، أحكام الالتزام والإثبات، دار النهضة العربية، مصر، 2000، ص 347.

<sup>3</sup> - ينظر في ذلك: المواد (309) إلى (312) من القانون المدني.

<sup>4</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (النظرية العامة للالتزامات - أحكام الالتزام)، المرجع السابق، ص 400، 402.

<sup>5</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (التأمينات الشخصية والعينية)، المرجع السابق، ص 654.

## المطلب الثاني

## الانقضاء بصفة أصلية

ونقصد بها انقضاء حقوق الامتياز العقارية بصفة مستقلة على الديون الممتازة المضمونة بها والتي تبقى قائمة في ذمة المدينين بها.

وينقضي حق الامتياز العقاري بنفس الأسباب التي ينقضي بها الرهن الرسمي والحيازي والتي تتمثل في التطهير والبيع بالمزاد العلني وتنازل الدائن على حق الامتياز، وأخيرا هلاك العقار واتحاد الذمة.

## الفرع الأول

## الانقضاء بالتطهير والبيع بالمزاد العلني

فالمشرع اعتبر أن كلا من التطهير والبيع بالمزاد العلني وسيلتين لانقضاء الرهن الرسمي استقلالاً عن الدين المضمون وفقاً للمادتين (934) و(936) من القانون المدني، وبما أن أحكام الانقضاء للرهن الرسمي هي نفسها المطبقة على حقوق الامتياز العقارية فإننا سنتناول هاتين الوسيلتين على التوالي بصورة مختصرة كونه قد سبق لنا دراستهما ضمن الخيارات المتاحة للحائز لمواجهة حق التتبع.

## أولاً: التطهير

رأينا فيما سبق أن التطهير وسيلة قانونية متاحة للحائز لتطهير العقار من جميع التأمينات العينية المثقل بها وبما فيها حقوق الامتياز العقاري<sup>1</sup>.

فالحائز من حقه أن يعرض على جماعة الدائنين المقيدة حقوقهم مبلغ يقدره للعقار، ويثبت حق ممارسة التطهير للحائز منذ تسجيل سند ملكيته إلى غاية إيداع قائمة شروط البيع طبقاً لنص المادة (915) من القانون المدني.

ولقد حدد المشرع إجراءات ممارسة حق التطهير ضمن أحكام المادة (916) من القانون المدني، فإذا تمت الموافقة على هذا العرض من قبل جميع الدائنين فإن العقار يتطهر من جميع التأمينات العينية ويبقى تحت ملكية الحائز، أما في حال تم رفض عرض التطهير فإن العقار يباع بالمزاد العلني على نفقة من رفض<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 344.

<sup>2</sup>- توفيق حسن فرج، التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق، ص 198.

## ثانياً: البيع بالمزاد العلني

ومما سبق بيانه حول إجراءات البيع بالمزاد العلني للعقار المثقل بتأمينات عينية، فإن مباشرة إجراءات نزع الملكية تجاه المدين أو الحائز، سواء تم ذلك بعد رفض عرض التطهير أو تخلية العقار من طرف الحائز أو عندما يتحمل إجراءات نزع الملكية في حقه<sup>1</sup>. وإذا ما تمت عملية البيع بالمزاد العلني طبقاً لما ورد في قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن العقار يتحرر من جميع الرهون والامتيازات المقيدة عليه وهذا طبقاً لنص المادة (936) من القانون المدني.

## الفرع الثاني

## تنازل صاحب حق الامتياز

ولقد نص المشرع عن تنازل الدائن المرتهن عن حقه في الرهن في أحكام انقضاء الرهن الحيازي في المادة (965) فقرة أولى من القانون المدني، هذه الأحكام نفسها تطبق على حقوق الامتياز العقارية طبقاً لنص المادة (988) من نفس القانون.

وبما أن حق الامتياز العقاري يعتبر من الحقوق المالية الذاتية، فهو لا يمس بالنظام العام لذلك يجوز التنازل عنه، فإذا قام الدائن صاحب الامتياز العقاري بالتنازل عن حقه الممتاز انقضى هذا الحق وبقي الدين المضمون قائماً، إلا أنه يتحول إلى دائن عادي وبالتالي نستطيع القول بأنه انقضى بصفة أصلية<sup>2</sup>.

نزول الدائن عن حقه يتم بالإرادة المنفردة ولا يتطلب قبول المدين أو مالك العقار المثقل بالامتياز، لكن يشترط لصحة التصرف أن تتوافر في المتنازل أهلية التصرف أي بلوغه سن الرشد القانونية وغير محجور عليه، ولا يستطيع وصيه أو نائبه القانوني أن يتنازل مكانه لأنه يعتبر تبرعاً، وقد يكون هذا التنازل صريحاً أو ضمناً مستنتج من أعمال دالة دلالة قطعية على

<sup>1</sup> - محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 159.

<sup>2</sup> - شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 421.

التنازل، كما لو قام الدائن بالتوقيع على عقد بيع العقار المثقل بالدين الممتاز كضمان لخلوه من الحقوق والتكاليف العينية<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث

#### الانقضاء بالهلاك واتحاد الذمة

وستناول في هذا الفرع هلاك العقار المثقل بحق الامتياز وكذلك اتحاد الذمة في العقار بصفتها وسيلتان لانقضاء حقوق الامتياز العقارية بصفة أصلية دون انقضاء الديون الممتازة.

#### أولاً: هلاك العقار المثقل بالامتياز

نص المشرع على أنه تسري على أحكام هلاك العقار محل الامتياز وتلفه ما يسري من أحكام هلاك العقار في الرهن الرسمي وهذا طبقاً للمادة (987) من القانون المدني، والتي تحيلنا للمادتين (889) و(900) من نفس القانون، وتبعاً لذلك فإن هلاك العقار المثقل بحق الامتياز هلاك كلياً ينتج عنه انقضاء الدين الممتاز كما لو كان الحق منصب على العقار وحده دون الأرض المبنى عليها وهلك هذا العقار، أما إذا كان منصبا عليهما فإن حق الامتياز ينتقل إلى ملكية الأرض<sup>2</sup>.

وبالرجوع إلى المادتين (889) و(900) المذكورتين أعلاه فإننا نميز عدة حالات من الهلاك:

- إذا كان سبب هلاك وتلف العقار يعود لخطأ المدين فللدائن خيارين؛ إما أن يستوفي حقه على الفور أو أن يطلب من المدين تقديم تأميناً كافياً.

- إذا كان الهلاك أو التلف ينسب إلى سبب أجنبي عن المدين وطالب الدائن بتقديم تأمين كافي، فهنا يرجع الخيار للمدين؛ في أن يقدم هذا التأمين أو يوفي بكامل الدين فوراً.

<sup>1</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 353.

<sup>2</sup> - رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق، ص 552.

-وبغض النظر عن سبب هلاك العقار أو تلفه، فإن الامتياز العقاري ينتقل بمرتبته إلى الحق الذي يترتب على ذلك من مبلغ التعويض عن الضرر أو ثمنه في حال ما نزع ملكية العقار للمنفعة العامة أو من مبلغ التأمين عن الكوارث<sup>1</sup>.

#### ثانيا: اتحاد الذمة

تنص المادة (965) الفقرة الثانية من القانون المدني على أن الرهن الحيازي ينقضي إذا اجتمع حق الرهن مع حق الملكية في يد شخص واحد، وطبقا لنص المادة (988) منه فإن حق الامتياز ينقضي بما ينقضي به الرهن الحيازي.

وتبعا لذلك فإن حق الامتياز العقاري ينقضي باتحاد الذمة إذا تحقق اجتماع حق الامتياز مع حق الملكية في يد شخص واحد.

وبناء على هذا الحكم فإن انتقال ملكية العقار المثقل بحق الامتياز إلى الدائن صاحب الدين الممتاز وفقا لطرق الاكتساب، ينتج عنه انقضاء حق الامتياز باتحاد الذمة، وكذلك الشأن في حال انتقال حق الامتياز إلى مالك العقار المثقل به، وفي كلتا الحالتين فإن حق الامتياز ينقضي دون انقضاء الدين<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- لمزيد من التوضيح ينظر في ذلك: شوقي بناسي، المرجع السابق، ص ص 427، 428.

<sup>2</sup>- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (التأمينات الشخصية والعينية)، المرجع السابق، ص ص 648، 649.

## الخاتمة

وفي ختام بحثنا هذا نخلص للقول بأن المشرع الجزائري وفي إطار محاولته تشجيع سوق التعاملات العقارية بين الأفراد وإعطاء الثقة والائتمان في هذه المبادلات، فلقد اوجد ضمانات تتجسد في حقوق الامتياز العقارية، والتي تتمثل في امتياز بائع العقار، وامتياز المتقاسمين فيه، وكذا حقوق امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين، التي وبعد اطلاعنا على كيفية نفاذها وطرق انقضائها، توصلنا للنتائج التالية:

- أن هذه الحقوق تعطي للدائن الممتاز الثقة والضمان لاستيفاء دينه من المدين.
- تسري على حقوق الامتياز العقارية أحكام الرهن الرسمي بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع الطبيعة الخاصة بها، مما يدعو إلى القول إلى أنها من أنواع الرهون ذات طبيعة وخصائص خاصة.
- من خلال دراستنا لأصناف هذه الحقوق لمسنا اكتفاء المشرع بالنص على امتياز بائع العقار وامتياز متقاسمي العقار وامتياز المقاولين والمهندسين المعماريين، رغم الحركية والتطور الذي يعرفه المجتمع مما يدعو لإيجاد أنواع أخرى من هذه الحقوق.
- عند تناول المشرع لحق امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين لم يبين آلية تحديد القيمة المضافة الناتجة عن الأعمال التي قاموا بها، ولا آجال قيد هذا الامتياز.
- أورد المشرع امتياز مقرض ثمن العقار في نص المادة (98) من المرسوم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، وكذلك المادة (735) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي أحالت تنظيمه لنصوص القانون المدني والذي خلا من أي مادة قد تطرقت له، الأمر الذي ترتب عليه فراغ قانوني يستدعي تداركه.
- وجود تناقض بين أحكام المادتين (324 مكرر 01) و(999) من القانون المدني، حيث نصت المادة الأولى على وجوب دفع المشتري ثمن العقار كاملا أمام الموثق، وهذا الحكم يتناقض مع امتياز بائع العقار المنصوص عليه في المادة (999)، والذي يشترط لتحقيقه بقاء جزء من الثمن أو كامله كدين في ذمة المشتري.

- تبيننا لنا وجود خطأ في الإحالة التي تضمنتها المادة (887) من القانون المدني، والتي نصت على أن الرهن يشمل ملحقات العقار وكافة التحسينات دون الإخلال بامتياز المقاولين والمهندسين المعماريين الوارد في المادة (997)، والصحيح هو نص المادة (1000) من نفس القانون.

وبناء على ما سبق سرده من نتائج وبعد البحث في موضوع الدراسة من حيث مفهوم تلك الحقوق وشروطها وأنواعها وإجراءاتها وارتأينا أن نقدم الاقتراحات التالية:

- إعادة تكييف النصوص القانونية المنظمة لهذه الحقوق مع ما يتماشى والتطورات الاقتصادية والاجتماعية الحالية.

- إدراج أحكام قانونية صريحة وواضحة تعالج حالة تزامن حقوق الامتياز العقارية فيما بينها، ومع باقي التأمينات العينية الأخرى، ومن ثم يتضح صاحب الأولوية.

- أفراد نصوص خاصة لحقوق الامتياز العقارية مستقلة عن غيرها من التأمينات العينية تنظم أحكامه وتراعي خصوصيتها، وكمثال عن ذلك وضع آلية لتحديد القيمة المضافة الناتجة عن أعمال المقاولين والمهندسين المعماريين، من خلال إعداد محاضر معاينة رسمية للعقار قبل انطلاق الأشغال وبعد انتهائها.

- تنظيم امتياز مقرض ثمن العقار ضمن نصوص القانون المدني من خلال إحداث مواد جديدة تبين كيفية تطبيقه وآجال قيده، قصد التشجيع على منح المتعاملين القروض.

- ضرورة إضافة أنواع أخرى من حقوق الامتياز العقارية وتنظيم إطارها القانوني مواكبة للتشريعات المقارنة والتي لها تطبيقات مهمة في الواقع العملي مثل امتياز نقابة الملكية المشتركة عن العقار المبيع لتسديد الأعباء الخاصة بتسيير هذه الملكية.

- ضرورة تعديل نص المادة (324 مكرر 01) لتكون متوافقة مع أحكام المادة (999) ليتحقق امتياز بائع العقار، من خلال عدم إلزام المشتري بدفع كامل ثمن العقار لدى الموثق بل يترك هذا الأمر لاتفاق الطرفين.

- تعديل المادة (887) من القانون المدني لتدارك الخطأ الوارد فيها، وذلك بالإحالة على نص المادة (1000) من نفس القانون والمتعلقة بامتياز المقاولين والمهندسين المعماريين، عوض الإحالة على نص المادة (997).

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة المالية

جزائر

المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية: الوادي

## إجراء إشهار عقاري

رسم	في: 12 جانفي 2017	إيداع: 45
	مجلد: 288 رقم: 74	رقم: 641

إطار مخصص للمحافظ العقاري بالـ	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار مسموح)	بلدية: / مجموعة ملكية رقم: /	قسم: / حصة رقم: /
بالـ	بجلس قضاء الوادي مكتب التوثيق بالوادي شارع محمد خميسي الـ وادي	رقم: 2016/979. أمامنا نحن الأستاذ رزاق بعة عبد المالك الموثق بالوادي والموقع أدناه ***** في: 2016/12/19. حضر السيد/براح محمد الطاهر بن إبراهيم المولود بالبهيمة ولاية الوادي بتاريخ: 1964/02/24 حسب نسخة من شهادة ميلاده رقم: 186 الحامل لرخصة السياقة رقم: 09638 الصادرة له عن دائرة الدبيلة ولاية الوادي بتاريخ: 2013/07/25 الساكن بحي الكرامة حساني عبد الكريم ولاية الوادي الجزائري الجنسية. / الحاضر كما هو قائم بصفتته المدير العام للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحصريين بالوادي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري مقرها بحي 17 أكتوبر الوادي ولايسة الوادي والمقيدة بالسجل التجاري تحت رقم 05 ب 0542781 39/00 بتاريخ: 2009/06/28 (تعديل) / والمعين في هذا المنصب بموجب قرار تعيين صادر عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية بتاريخ: 2008/05/17 تحت رقم: 03504 إمضاء وزير الداخلية نور الدين يزيد زرهسوني والمختول له صلاحيات إمضاء هذا العقد. / الذي صرح بالصفة المذكورة أعلاه أنه باع ملتزم بكافة الضمانات العادية والقانونية السارية المفعول العقار الآتي بيانه في باب التعيين. /	المشتري السيد / المولود بالمقرن/الوادي بتاريخ: 1973/12/09 حسب نسخة من شهادة ميلاده رقم: 01199 الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 551565 الصادرة له عن دائرة الوادي ولاية الوادي بتاريخ: 2013/09/03 الساكن بحي النجار الوادي ولاية الوادي مهنته موظف حسب تصريحه جزائري الجنسية. / الحاضر مجلس العقد والقابل صراحة العقار الآتي بيانه في باب التعيين: / وقد تم البيع وفقا وتطبيقا لأحكام النصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بهما في مثل هسنادا الشان وخاصة منها ماييلي: / - الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتتم. /



- القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري. /
- القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير. /
- القانون التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في: 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري. /
- المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء. /

### التعمير

العقار هو عبارة عن سكن ينتمي إلى مشروع يضم 76 سكن تساهمي (طابق أرضي +1) يقع بحي 19 مارس بلدية الوادي ولاية الوادي يحمل رقم: 37 مساحته تقدر بمائة وأربعين متر مربع 140م<sup>2</sup> حسب رخصة التجزئة المذكورة أدناه وحدوده كمايلي: شمالا: الحصة رقم: 38 - جنوبا: شارع - شرقا: الحصة رقم: 35 - غربا: الحصة رقم: 39 - ويتكون هذا المسكن من طابقين مقسمين كمايلي:

- الطابق الأرضي: يتكون من فناء أمامي - غرفة جلوس - مطبخ - بهو - حمام - مرحاض - سلم - فناء خلفي - ومخفف. /

- الطابق الأول: يتكون من غرفة نوم 01 - غرفة نوم 02 - بهو - شرفة - شرفة. /

وذلك إستنادا إلى:

- قرار يتضمن شهادة المطابقة الصادرة عن مصلحة التهيئة والتعمير ببلدية الوادي بتاريخ: 2016/02/22 تحت رقم: 11. /

كما تمتد هذا العقار ويسترسل بجميع منافعه وحقوقه وارتفاقاته الظاهرة والباطنة الموجبة والسلبية، كما صرح المشتري بأنه قام بمعاينة العقار المبيع وتعرف عليه وألم بجميع جوانبه وأنه ارتضاه لنفسه. /

### أصل الملكية

العقار ملك للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بالوادي بموجب:

1- عقد الملكية بثت ملكية القطعة الأرضية الأساسية والمتمثل في عقد إداري يتضمن التنازل عن عقار صادر عن مديرية أملاك الدولة بالوادي بتاريخ: 2013/02/10 تحت رقم: 105 من فهرس العقود الإدارية لسنة 2013 مسجل بمكتب التسجيل بالوادي بتاريخ: 2013/02/28 توصيل رقم: 02 صفحة: 158 رقم: 101847 ومشهر لدى المحافظة العقارية بالوادي بتاريخ: 2013/03/05 حجم: 223 رقم: 117. /

2- قرار رقم: 13/1415 يتضمن رخصة تجزئة أرض الصادرة عن بلدية الوادي بتاريخ: 2013/11/20 مسجلة بمكتب التسجيل بالوادي بتاريخ: 2013/11/20 حجم: 38 صفحة: 3746 رقم: 37454 والمشهرة بالمحافظة العقارية بالوادي بتاريخ: 2013/12/04 حجم: 233 رقم: 25. /

- أما البناء فقد أجزه البائع بموجب قرار رقم: 13/1455 يتضمن رخصة بناء صادر عن بلدية الوادي بتاريخ: 2013/12/12. /

### أصل الملكية السابقة

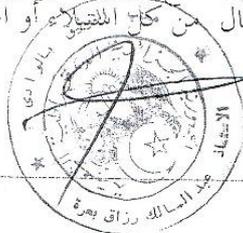
أعفى الطرفان الموثق من التوسع في إثبات أصل الملكية السابقة مكتفين ومقتنعين بما هو موجود و مذكور في أصل الملكية المبين أعلاه. /

### التأمين

تمت عملية التأمين بموجب بوليصة رقم: 1500002225-320 بتاريخ: 2016/12/18 عن الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين CAAR وكالة الوادي التي تمتد من تاريخ: 2016/12/19 إلى غاية: 2017/12/18. /

### الملكية والإسغلال

يصح الطرف المشتري مالكا للعقار المبيع ابتداء من تاريخ إشهار هذا العقد بالمحافظة العقارية المختصة وله استغلاله والانتفاع به ابتداء من يوم الحيازة الحقيقية والفعالية لصالحه اعتمادا على أن هذا العقار سالم وخال من كل التقييد أو احتلال أجنبي. /



## التكاليف والشروط

التزامات البائع:

(01) - يلتزم البائع بأن يقوم بما هو لازم لنقل العقار المبيع إلى الطرف المشتري وان يتمتع عن كل عمل من شأنه أن يجعل هذا الحق عسيرا، كما يتمتع عن ملاحظة المشتري في نقل هذا الحق المخول له قانونا عن طريق الحيازة الفعلية التي تمكنه من القيام بجميع الأعمال القانونية. /

(02) - يلتزم بتسليم المبيع للمشتري على الحالة التي يكون عليها وقت البيع تسليما فعليا ويحظر عليه أن يعتمد إلى إنقاص قيمته وإذا لجأ إلى ذلك حق للمشتري طلب إنقاص الثمن أو فسخ العقد. /

(03) - يجب عليه أن يضع العقار المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق عليه مع طبيعة العقار المبيع وذلك بتخليه عن العقار للمشتري. /

(04) - يضمن البائع عدم التعرض للمشتري عند مباشرة الانتفاع بالعقار المبيع سواء كان التعرض من فعله أو فعل غيره ويكون البائع علاوة على ذلك مطالبا بهذا الضمان. /

التزامات المشتري:

(01) - ان يتحمل التكاليف الواردة على العقار المبيع ابتداء من تاريخ انعقاد البيع ما لم يوجد اتفاق مع البائع يقضي بغير ذلك. /

(02) - ان يقبل العقار المبيع على الحالة الراهنة التي يكون عليها غداة الشروع في الاستغلال دون ان يكون له حق في الرجوع على البائع بسبب عيب في البناء أو خطأ في التعيين أو نقص في المساحة. /

(03) - يتحمل المشتري جميع الرسوم ومصاريف هذا العقد. /

## الشمس

لقد وقع هذا البيع بالإيجاب والقبول بين الطرفين على ثمن أصلي وحقوقي قدره: ثلاثة ملايين ومائتان وخمسة وثلاثين ألف دينار جزائري (3.235.000.00 دج) مفصلة كما يلي: /

01 - مساهمة شخصية من طرف المستفيد: مليون وتسعمائة وخمسة وثلاثون ألف دينار جزائري (1.935.000.00 دج) سدها المشتري بالطريقة التالية: /

- دفعة أولى بمبلغ قدره: (600.000.00 دج) سددت بتاريخ: 2014/09/10. بموجب وصل دفع رقم: BEA303871. /

- دفعة ثانية بمبلغ قدره: (300.000.00 دج) سددت بتاريخ: 2014/10/16. بموجب وصل دفع رقم: BEA306941. /

- دفعة ثالثة بمبلغ قدره: (720.000.00 دج) سددت بتاريخ: 2014/10/30. بموجب وصل دفع رقم: BEA308266. /

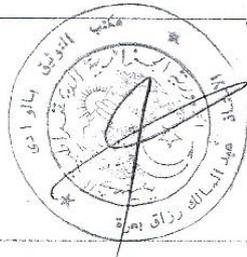
- دفعة رابعة بمبلغ قدره: (215.000.00 دج) سددت بتاريخ: 2016/03/08. بموجب وصل دفع رقم: BEA348873. /

- دفعة خامسة بمبلغ قدره: (100.000.00 دج) سددت بتاريخ: 2016/07/04. بموجب وصل دفع رقم: BEA358016. /

- أما القسط المتبقي منها والمقدر بمائة ألف دينار جزائري (100.000.00 دج) إتفق الطرفان على أن يدفعه المشتري للبائع قبل تاريخ: 2017/12/31. /

02 - إعانة الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن (CNL) مقدرة بسبعمائة ألف دينار جزائري (700.000.00 دج) حسب المقرر الفردي لمنح مساعدة الدولة المسلم من طرف

الصندوق الوطني للسكن وكالة الوادي تحت رقم: 3918 1973 001199 بتاريخ: 2015/03/26 والمتضمن تعهد الصندوق بتمويل جزئي لمشروع 76 حصة بحسب 19 مارس بلدية الوادي ولاية الوادي. /



03- قرار الإعانة الصادر عن الصندوق الوطني للخدمات الإجتماعية (FNPOS) رقم: AD39/0097/16 بتاريخ: 2016/05/16 المتضمن لإعانة مالية بقيمة: 500.000.00 دج وذلك حسب الإتفاقية رقم: AC39/97/16 بتاريخ: 2016/06/16 مسجل بمكتب التسجيل بالوادي بتاريخ: 2016/07/04 حجم: 22 صفحة: 2194 رقم: 21940 سددت قيمة الإعانة بموجب صك جماعي رقم: 2303808 بتاريخ: 2016/08/14 صادر عن البنك الوطني الجزائري وكالة ورقلة. /

#### قيـد إمتياز البائع

ولضمان تسديد مبلغ قدره مائة ألف دينار جزائري (100.000.00 دج) للبائع الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بالوادي فقد صرح مديرها السيد: براح محمد الطاهر بأنه يحتفظ بقيد إمتياز البائع المنصوص عليه بالمادة 999 من القانون المدني، وهذا الإمتياز يقيد بالمحافظة العقارية المختصة بناء على هذا العقد لفائدة المرقى العقاري (الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بالوادي) ويتم التخلي عن قيد إمتياز البائع هذا بعد تسديد الطرف المشتري للمبلغ المتبقي السالف ذكره. /

#### شـرط خـصـاص

طبقا لقانون المالية رقم: 11-16 مؤرخ في 3 صفر عام 1433 الموافق لـ 28 ديسمبر 2011 والمتضمن قانون المالية لسنة 2012. وطبقا للمادة 58 التي تعدل المادة 57 من القانون 07-122 المؤرخ في 21 ذي الحجة عام 1428 الموافق لـ 30 ديسمبر 2007 والمتضمن قانون المالية لسنة 2008 المعدلة بالمادة 22 من القانون رقم: 11-11 المؤرخ في 16 شعبان عام 1432 الموافق لـ 18 يوليو سنة 2011 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011. المادة 58 الفقرة 2 من القانون المذكور أعلاه تعد غير قابلة للتنازل من طرف المستفيدين منها السكنات الإجتماعية التساهمية المسماة حاليا بالسكنات الترقية المدعمة وكل السكنات التي إستفادت من دعم الدولة، وذلك لمدة (5) سنوات ابتداء من تاريخ إعداد عقود التنازل لصالحهم بإستثناء إنتقال الملكية بسبب الوفاة: إن السكن المعين أعلاه لا يمكن التنازل عنه لمدة 5 سنوات ابتداء من تاريخ هذا العقد. /

#### التسجـيل

يسجل هذا العقد طبقا لأحكام النصوص القانونية السارية المفعول. /  
الاشهار العقاري  
تنشر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية بالوادي (ولاية الوادي) بسعي من الموثق الموقع أسفله في الآجال القانونية. /

#### الحالة المدنية وغيرها

ذكر البائع تحت طائلة العقوبات القانونية انه من الجنسية الجزائرية وانه ليس في حالة حجر او إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء ولم يطلب الإنتفاع بتسوية ودية و أنه بريء مما نصت عليه القوانين الجاري بها العمل الخاصة بالتراث الوطني وليس في الإمكان محاكمته من اجل ذلك وان العقار المذكور بيع وهو صاف من كل دين و تبعية. /

#### الموطن

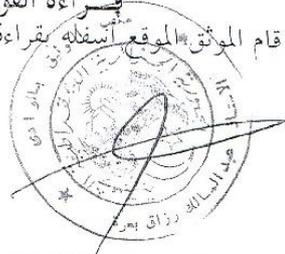
اختار كل من الطرفين مواطنهما في عناوينهما المتابعة المذكورة أعلاه قصد تنفيذ هذا العقد وتوابعه. /

#### المصاريف

يلتزم المشتري بدفع كل المصاريف والحقوق الناتجة عن هذا العقد كذلك توابعها القانونية والعادية. /

#### قراءة القوانين والتأكدات

قبل إحتتام العقد قام الموثق الموقع أسفله بقراءة على الأطراف بنود العقد هذا وأحكام المواد الآتية:



- 133 (معدلة بالمادتين 5 من قانون المالية التكميلي لسنة 1991 و108 من قانون المالية لسنة 1996) و114 و133 (معدلتين بالمادتين 36 من قانون المالية لسنة 1993 و 50 من قانون المالية لسنة 1994) من قانون التسجيل. /

- 35 من القانون رقم: 01-06 المؤرخ في 21 فبراير سنة 2006 والمتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته. /

- 70 إلى 78 من القانون رقم: 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 13-431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013. /

قانون المالية المتضمن إعفاء المهنيين من فائض قيمة البناءات المنصوص عليه في المواد 192 إلى 197 من قانون المالية رقم: 83-19 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1993 والمتعلق بالضريبة الخاصة على فائض قيمة البناءات المعدلة بالمواد 192 إلى 194 من قانون المالية التكميلي لسنة 1990. /

أكدت الأطراف تحت طائلة العقوبات الواردة في النصوص المذكورة أعلاه أن هذا العقد يعبر على السعر المتفق عليه بكامله. /

كما يؤكد الموثق الممضي أسفله زيادة على ذلك أن هذا العقد حسب علمه ، لم يعدل ولم يعارض بأي سند مضاد يحتوي على زيادة في السعر. /

### إثباتاً لما ذكر

حرر و انعقد بالوادي بمكتب الموثق الموقع أدناه. /

سنة ألفين وستة عشرة. /

في: التاسع عشر من شهر ديسمبر. /

وبعد التلاوة أمضاه الأطراف مع الموثق. /

الموثق

رزاق بوعرفة عبد المالك

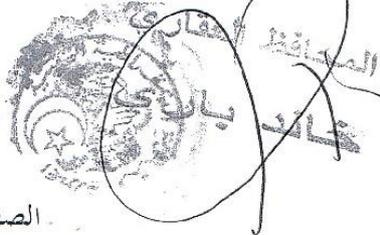
### المصادقة

يشهد الأستاذ رزاق بوعرفة عبد المالك الموثق الممضي أسفله أن النسخة الحاضرة المتضمنة في خمسة (5) صفحات مراجعة ومقارنة طبقاً لأصل العقد والنسخة المتخصصة لأخذ تأشيرة الإشهار بدون إحالة ولا شطب وعدد الأسطر على البياض لا شيء والسطور الكاملة لا شيء الكلمات لا شيء والأرقام لا شيء وأشهد على شخصية الأطراف المذكورة بهذا العقد كما هو مشار إليه في اتباع أسمائهم و ترتيبهم وأشهد علانية على ذلك أن الأطراف المذكورين جزائري الجنسية وأنهم ليسوا في حالة حجر أو توقف عن الدفع وإن العقار بيع وهو خال من كل التزام طبقاً للمادة 65 من المرسوم 76 المتضمن السجل العقاري. /

الموثق

رزاق بوعرفة عبد المالك

02 01  
2019/01/05 100 015



## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## جدول قيد رهن

مبلغ الدين .....	إيداع رقم ..... مجلد: ..... رقم: ..... تاريخ: .....	المحافظة العقارية: .....	وزارة المالية المديرية العامة للأموال الوطنية مديرية الحفظ العقاري لولاية: ..... المدة القصوى: .....
---------------------	---	-----------------------------	--

إطار مخصص للمحافظ العقاري للتأشير	قيد رهن: .....
	ذو أثر إلى (1) .....
	معفى من التجديد لمدة 10 - 30 سنة أو إلى غاية (1) .....
	طبقا لـ: رقم ..... المؤرخ في .....
	الموطن بـ:
	بمقتضى سند الدين
	لغاية (الدائن)
	ضد (المالك المدين و/أو الكفيل)

(1) يشطب على العبارة غير المفيدة

	<p>على (العقار المنقل)</p>
	<p>ملكا لـ:</p>
	<p>لضمان</p>
	<p>إيضاحات طبقا لأحكام خاصة - هوامش -</p>
	<p>إن الممضي أسفله يشهد أن نسختين من هذا الجدول، المعد في صفتين مطابقتين، صونق عليه. و يشهد أيضا أن هوية المالك أو المالكين كما هو مبين في الإطار المخصص قد أثبتت وفقا للتنظيم المعمول به. حرر بـ ..... يوم .....</p>

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## جدول تجديد قيد رهن

مبلغ الدين .....	إيداع رقم: ..... مجلد: ..... رقم: ..... تاريخ: .....	المحافظة العقارية: .....	<b>وزارة المالية</b> المديرية العامة للأموال الوطنية مديرية الحفظ العقاري لولاية: .....
الرسم .....			المدة القصوى: .....

إطار مخصص للمحافظ العقاري للتأشير	تجديد للقيد المنفذ بالمحافظة العقارية :	
	بتاريخ .....	مجلد ..... رقم .....
	بتاريخ .....	مجلد ..... رقم .....
	بتاريخ .....	مجلد ..... رقم .....
	تعيين العقار المقتل سابقا:	
	إسم و لقب المدين الأصلي	
	إسم و لقب الدائن الأصلي	
	التغييرات التي حدثت منذ تنفيذ قيد الرهن الأصلي	
	إسم و لقب الدائن الحالي	
	ذكر السبب و السند الذي أدى إلى استبدال الدائن (في حالة تغيير الدائن)	

		إسم و لقب المدين الحالي (في حالة التصرف في الحق العيني المضمون)
		تاريخ الإستحقاق
		التعيين الجديد للعقار (في حالة تجديد القيد جزئيا أو تغيير في التعيين كمراجع المسح أو في الطبيعة المادية)
	<p style="text-align: right;"><b>إن الممضي أسفله</b></p> <p>يشهد أن نسختين من هذا الجدول، المعد في صفتين مطابقتين، صودق عليه.</p> <p>و يشهد أيضا أن هوية المالك أو المالكين كما هو مبين في الإطار المخصص قد أثبتت وفقا للتنظيم المعمول به.</p> <p style="text-align: right;">حرر بـ ..... يوم .....</p>	

## قائمة المصادر والمراجع

### -القرآن الكريم

### أولاً: النصوص القانونية

#### أ- القوانين

1-القانون رقم (14/88) المؤرخ في 03/05/1988، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 18 المؤرخة في 04/05/1988، المعدل والمتمم للأمر رقم 58 /75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 30/09/1975.

2-القانون رقم (22/03) المتضمن قانون المالية لسنة 2004 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 83 المؤرخة في 28/12/2003.

3-القانون رقم (09/08) المؤرخ في 25/02/2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 23/04/2008.  
4-القانون (10/14) المؤرخ في 30/12/2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 31/12/2014.

#### ب- الأوامر

1-الأمر رقم (58/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 30/09/1975.

2-الأمر رقم (59/75) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 101، المؤرخة في 19/12/1977.

3- الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 12/11/1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 92 المؤرخة في 18/11/1975.

4- الأمر رقم (105/76) المؤرخ في 09/12/1976، يتضمن قانون التسجيل، المنشور بالجريدة عدد 81، المؤرخة في 18/12/1977.

## ج- المراسيم

- 1-المرسوم رقم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 1976/04/13.
- 2-المرسوم رقم (47/77) المؤرخ 1977/02/19، يتعلق بتجديد قيود الامتياز والرهون العقارية لفائدة بعض المؤسسات والجماعات المحلية، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 16، المؤرخة في 1977/02/23.
- 3-المرسوم التنفيذي رقم (123/93) المؤرخ في 1993/05/19، المعدل والمتمم للمرسوم رقم (63/76) المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 1993/05/23.

## د- القرارات

- 1-قرار مؤرخ في 2007/11/05، يحدد نماذج المطبوعات المستعملة في ميادين إجراء الشهر العقاري وجدولي قيد الرهن وتجديده، المنشور بالجريدة الرسمية العدد 17 المؤرخة في 2008/03/30.

## هـ- التعليمات

- 1-التعليمية رقم (689) المؤرخة في 1995/02/12، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بيوم دراسي حول الإشهار العقاري.
- 2-التعليمية رقم (1207) المؤرخة في 2010/02/07، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بجدول قيد الرهن (مدة صلاحية الرهن الرسمي).

## ثانيا: الكتب

### أ- الكتب العامة

- 1-أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور الأفريقي المصري، لسان العرب، المجلد العاشر، الطبعة الأولى دار صادر للطباعة والنشر، لبنان، 2000.
- 2-أبي الفضل جمال الدين محمد بن مكرم ابن منظور الأفريقي المصري، لسان العرب، المجلد الرابع عشر، الطبعة الأولى، دار صادر للطباعة والنشر، لبنان، 2000.
- 3-أحمد لعور ونبيل صقر، القانون المدني (نصا وتطبيقا)، دار الهدى، الجزائر، 2007.

- 4-أنور سلطان، المبادئ القانونية العامة، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2005.
- 5-أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار الكتب القانونية، مصر ، 2003.
- 6-أنور طلبة، القانون المدني، الجزء السادس، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2001.
- 7-توفيق حسن فرج، عقد البيع والمقايضة، مؤسسة الثقافة الجامعية، مصر، 1998.
- 8-جمال بوشنافه، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 9-جورج ن. ش دراوي، تقسيمات الأموال، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2005.
- 10-حسن كبيره، المدخل إلى القانون، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، مصر، 1969.
- 11-محمد سعيد جعفرور، مدخل إلى العلوم القانونية (دروس في نظرية الحق)، دار هومه، الجزائر، 2011.
- 12-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه للنشر، الجزائر، 2002.
- 13-خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
- 14-رمضان أبو السعود، الوسيط في شرح القانون المدني المدخل إلى القانون (خاصة المصري واللبناني النظرية العامة للحق)، الدار الجامعية للطباعة والنشر، مصر، 1985.
- 15-سعيد سعد عبد السلام، أحكام الالتزام والإثبات، دار النهضة العربية، مصر، 2000.
- 16-سمير عبد السيد تناغو، أحكام الالتزام والإثبات، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2009.
- 17-سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، الطبعة الأولى ، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2009.
- 18-عبد الرحمان بن عايد بن خالد العايد، عقد المقاوله، الإدارة العامة للثقافة والنشر، السعودية، 2004.

- 19- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال)، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 20- عبد القادر الفار، المدخل لدراسة العلوم القانونية مبادئ القانون النظرية العامة للحق، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2008.
- 21- علي علي سليمان، نظرات قانونية مختلفة، دار المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994.
- 22- علي فيلالي، نظرية الحق، موفم للنشر، الجزائر، 2011.
- 23- فريدة محمدي زواوي، المدخل للعلوم القانونية (نظرية الحق)، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2000.
- 24- مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
- 25- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام (الأشخاص والأموال والإثبات في القانون المدني الجزائري)، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985.
- 26- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- 27- محمد شكري سرور، النظرية العامة للحق، دار الفكر العربي، مصر، دون سنة نشر.
- 28- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (النظرية العامة للالتزامات - أحكام الالتزام)، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- 29- محمد طه البشير وغني حسون طه، الحقوق العينية، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، شركة العاتك لصناعة الكتاب، العراق، 2010.
- 30- موريس نخله، الكامل في شرح القانون المدني دراسة مقارنة، الجزء الرابع، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007.
- 31- نبيل إبراهيم سعد، المدخل إلى القانون نظرية الحق، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010.
- 32- يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومه، الجزائر، 2015.

33- علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني - الحقوق العينية-، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2008.

### ب- الكتب المتخصصة

1- اسعد دياب، أبحاث في التأمينات العينية، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، 1988.

2- أنور العمروسي، الحقوق العينية التبعية في القانون المدني، منشأة المعارف، مصر، 2003.

3- بيان يوسف رجب، شرح القانون المدني (حقوق الامتياز)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2009.

4- توفيق حسن فرج، التأمينات الشخصية والعينية، مؤسسة الثقافة الجامعية، مصر، دون سنة نشر.

5- حسين عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية دراسة تحليلية شاملة لأحكام الرهن والتأمين والامتياز، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، 2005.

6- حورية زاهية سي يوسف، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2015، ص 106.

7- رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، مصر، 1995.

8- سعيد سعد عبد السلام، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، مطابع الولاء الحديثة، الأردن، 2006.

9- سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، مصر، 1996.

10- شمس الدين الوكيل، الموجز في نظرية التأمينات، منشأة المعارف، مصر، 1966.

11- شوقي بناسي، أحكام الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2009.

- 12- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (التأمينات الشخصية والعينية)، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 13- محمد حسنين، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1986.
- 14- محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2001.
- 15- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري (التأمينات العينية)، الطبعة الأولى، دار هومه، الجزائر، 2009.
- 16- محمد كامل مرسي بك، التأمينات الشخصية والعينية، مطبعة نصر، مصر، 1928.
- 17- محمد كامل مرسي بك، الموجز في التأمينات العينية، مطبعة نصر، مصر، 1939.
- 18- محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الحقوق العينية التبعية، دار الثقافة للنشر، الأردن، 2006.
- 19- نبيل إبراهيم سعد، التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.
- 20- هدى عبد الله، التأمين العقاري مقارنة مع حقوق الرهن والامتياز، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2011.
- 21- همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، منشأة المعارف، مصر، 2001.

### ثالثاً: الرسائل والمذكرات الجامعية

#### أ- الرسائل

- 1- حمه مراميه، الحجز التنفيذي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2009/2008.

2-يمينه شوءار، أءكام ءقوق الامءءاز فف الفءه الإءلامف والقانون المءنف (ءراسه ءطبفففة مقارنه)، أطروءه مقءمه لنفل شهاءه الءءوراه فف العلوم الإءلامفة، ءءصص أصول الفءه، كلفة العلوم الإءلامفة، قسم الشرفعة والقانون، ءامعة ءزائر1، 2011/2010.

#### ب- المءءراء

1-زوفنه نوفل زبار، ءق الامءءاز فف ءءشفق ءزائر؁ مءءرة لنفل شهاءه الماءءءفر فف القانون فرع العقوء والمسؤولة؁ كلفة الءقوق والعلوم الإءارفة؁ ءامعة ءزائر؁ 2003/2002.

2-سامفة براهامف؁ إءباء بفق العقار المملوك ملكفة ءاصة فف القانون ءزائر؁ مءءرة لنفل شهاءه الماءءءفر فف القانون الءاص؁ فرع قانون عقارف؁ كلفة الءقوق؁ ءامعة قسنءفنه؁ 2008/2007.

3-سمفر زهوانف؁ المساهمة فف ءءفء ءق الامءءاز ءابع للءفن؁ مءءرة لنفل شهاءه الماءءءفر فف القانون؁ فرع قانون عقارف؁ كلفة الءقوق؁ ءامعة ءزائر؁ 2013/2012.

4-صلفءة برءم؁ المقاوله الفرعة؁ مءءرة لنفل شهاءه الماءءءفر فف القانون؁ فرع العقوء والمسؤولة؁ كلفة الءقوق؁ ءامعة ءزائر؁ 2009/2008.

5-علاوه هوام؁ الرهن الءفازف فف الفءه الإءلامف والقانون المءنف ءزائر؁ مءءرة لنفل شهاءه الماءءءفر فف القانون ءءصص شرفعة وقانون؁ كلفة العلوم الإءءماعفة والعلوم الإءلامفة؁ ءامعة باءنه؁ 2008/2007.

6-هاشمف مصطفف؁ عقد الرهن الرسمف؁ مءءرة لنفل شهاءه الماءءءفر فف القانون فرع العقوء والمسؤولة؁ كلفة الءقوق؁ ءامعة ءزائر؁ 2011.

7-مءمء العروسف منصورف؁ نظام الرهن الءفازف العقارف فف القانون المءنف ءزائر؁ مءءرة لنفل شهاءه الماءءءفر فف القانون؁ ءءصص عقوء ومسؤولة؁ كلفة الءقوق؁ ءامعة ءزائر؁ 2013/2012.

#### رابعاً: المقالات

1-نءاة بوساءه؁ الرهن القانونف المؤسس للبنوك والمؤسساء المالفه؁ مءة العلوم القانونفة والسفاسفة؁ ءامعة الواءف؁ عءء13 ءوان 2016.

## خامسا: المجالات القضائية

1-المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد02، لسنة 1988.

## سادسا: المراجع باللغة الأجنبية

### **A-OUVRAGE**

1- BIHR (Ph), Droit civil général, Dalloz édition, Paris, 1996.

### **B-THESE**

1-SEMPE (N), essai de contribution à une théorie générale des privilèges, thèse, Toulouse, 1996.

### **C-ARTICLE**

2-DAGOT (V,M), la notion de privilège, mélanges, Christian MOULY, Litec, Paris, 1998.

## الفهرس

الصفحة	العنوان
	الإهداء
	شكر وامتنان
1	مقدمة
4	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لحقوق الامتياز العقارية
5	المبحث الأول: مفهوم حقوق الامتياز العقارية
5	المطلب الأول: تعريف وخصائص حقوق الامتياز العقارية
5	الفرع الأول: تعريف حقوق الامتياز العقارية
9	الفرع الثاني: خصائص حقوق الامتياز العقارية
12	المطلب الثاني: محل حقوق الامتياز العقارية
12	الفرع الأول: العقارات بالطبيعة
14	الفرع الثاني: العقارات بالتخصيص
16	الفرع الثالث: الأموال العقارية
17	المطلب الثالث: تمييز حقوق الامتياز العقارية عن باقي التأمينات العينية
17	الفرع الأول: تمييزها عن حقوق الامتياز العامة
19	الفرع الثاني: تمييزها عن الرهن الرسمي وحق التخصيص والرهن الحيازي
21	المبحث الثاني: أنواع حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار
22	المطلب الأول: امتياز بائع العقار
22	الفرع الأول: شروط تحقق امتياز بائع العقار
25	الفرع الثاني: الديون المضمونة بالامتياز
25	الفرع الثالث: مرتبة حق الامتياز
27	المطلب الثاني: حق الامتياز للمتقاسمين للعقار
28	الفرع الأول: محل امتياز متقاسم العقار
29	الفرع الثاني: الديون المضمونة بحق الامتياز
31	الفرع الثالث: مرتبة امتياز متقاسم العقار
32	المطلب الثالث: حقوق امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين
32	الفرع الأول: شروط تحقق امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين

34	الفرع الثاني: الديون المضمونة بحق الامتياز
35	الفرع الثالث: مرتبة الامتياز
36	الفصل الثاني: أحكام حقوق الامتياز العقارية وطرق انقضائها
37	المبحث الأول: نفاذ حقوق الامتياز العقارية وآثاره
37	المطلب الأول: قيد حقوق الامتياز العقارية
37	الفرع الأول: إجراءات القيد
40	الفرع الثاني: تجديد القيد
42	الفرع الثالث: شطب القيد وإلغاءه
43	المطلب الثاني: آثار قيد حقوق الامتياز العقارية
44	الفرع الأول: حق التقدم
49	الفرع الثاني: حق التتبع
56	المبحث الثاني: انقضاء حقوق الامتياز العقارية
56	المطلب الأول: الانقضاء بصفة تبعية
57	الفرع الأول: انقضاء الدين الممتاز بالوفاء
58	الفرع الثاني: انقضاء الدين الممتاز بما يعادل الوفاء
62	الفرع الثالث: الانقضاء دون الوفاء
64	المطلب الثاني: الانقضاء بصفة أصلية
64	الفرع الأول: الانقضاء بالتطهير والبيع بالمزاد العلني
65	الفرع الثاني: تنازل صاحب حق الامتياز
66	الفرع الثالث: الانقضاء بالهلاك واتحاد الذمة
68	الخاتمة
	الملاحق
71	قائمة المصادر والمراجع
79	الفهرس