

جامعة عباس لغرور – خنشلة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

ماي 2026

**امتحان السداسي الثاني في مادة عقود خاصة II**

السنة الثالثة قانون خاص

**السؤال الأول:**

وضح بالشرح والتحليل تطهير العقار وفق أحكام القانون المدني الجزائري.

**السؤال الثاني:**

إجراءات الحصول على الاختصاص. حلل وناقش وفق أحكام القانون المدني الجزائري.

بالتوفيق

أستاذة المادة

الإجابة النموذجية لمادة عقود خاصة 2  
السنة الثالثة قانون خاص 2026/2025

**إجابة السؤال الأول: (12 ن)**

**تطهير العقار**

**المقصود بالتطهير:**

يقصد بالتطهير أن يعرض الحائز على الدائنين المرتهنين دفع مبلغ يساوي القيمة الحقيقية للعقار المرهون، وبذلك يتخلص من أثر الرهن في مواجهته، وهو حق التتبع، ويتحرر العقار من الرهن المقيدة عليه.

وهذا العرض من جانب الحائز يحق له بمجرد اكتسابه ملكية العقار المرهون ودون أن ينتظر آجال ديون الدائنين أو مطالبتهم باستيفائها.

والحائز لا يعرض وفاء ديون الدائنين، ولكن يعرض القيمة الحقيقية للعقار حتى ولو لم تكن كافية لوفاء جميع الديون.

وإذا لم يقبل الدائنون كلهم أو بعضهم هذا العرض وجب عليهم طلب بيع العقار في الحال، ولو كانت ديونهم غير حالة، وينتهي الأمر إما برسو المزاد على الحائز أو على غيره، وفي الحالتين يطهر العقار مما يتحمل به من ديون.

## فائدة التطهير:

التطهير يؤدي فائدة كبرى للحائز، إذ يمكنه من تحرير عقاره من الرهون الرسمية والحيازية وحقوق التخصيص (الاختصاص)، وحقوق الامتياز دون أن يلتزم بدفع أكثر من قيمة العقار، ولو كانت الديون المضمونة تزيد على المبلغ المساوي للقيمة الحقيقية للعقار المرهون. والتطهير، ولو أنه مقرر في الأصل لمصلحة الحائز، إلا أن الراهن يفيد منه أيضاً، إذ يستطيع بسهولة أن يحصل على مشتر لعقاره المثقل بالديون عن طريق نزع الملكية، فتتفادى بذلك الإجراءات الطويلة ونفقاتها.

كما يفيد التطهير أيضاً الدائنين المرتهنين، إذ يختصر عليهم مباشرة حقوقهم الأولية على قيمة العقار، ويجنبهم الالتجاء إلى إجراءات نزع الملكية الطويلة والمعقدة، وإن قبلوا فلن يحصلوا إلا على ثمن العقار، وهو ما يعرضه عليهم الحائز.

## صاحب الحق في التطهير:

يكون التطهير للحائز للعقار المرهون، فطبقاً لنص المادة 925 يجوز للحائز إذا سجل سند ملكيته أن يطهر العقار، ويكون ذلك قبل أن يسجل الدائنون تنبيه نزع الملكية أو الإنذار العقاري. ولذلك يستعمل هذا الحق حتى قبل أن يوجه الدائنون المرتهنون التنبيه إلى المدين أو الإنذار إلى هذا الحائز، ويبقى الحق قائماً إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع.

## الملتزم شخصياً بالدين:

لا يجوز التطهير للملزم شخصياً بالدين، أي للمدين أو لخلفه العام، لأن التطهير ليس من قبيل الوفاء، ولا من قبيل الشريك في الدين، متضامناً كان أو غير متضامن، ولا من وارث المدين، لأن هؤلاء ملتزمون شخصياً بالدين، فيجب عليهم وفاؤه كاملاً، ولا يسمح لهم بتخليصهم من الدين لقاء ترك قيمة العقار.

## وقت التطهير:

يستطيع الحائز التطهير بمجرد اكتسابه صفة الحائز، فلا ينتظر حلول أجل الديون، أو قيام الدائن على المدين، أو إنذار الحائز.

## إجراءات التطهير:

تبدأ إجراءات التطهير بأن يقدم الحائز للدائنين المقيدة حقوقهم قبل اكتساب صفة الحائز عرضاً مبدئياً فيه استعداده بأن يؤدي في الحال قيمة العقار التي يقدرها بصرف النظر عن الثمن الذي اشترى به العقار، إن كان مشترياً، على ألا يقل ما يعرضه عما يبقى في ذمته من ثمن العقار.

البيانات الواجب ذكرها في العرض: أنظر المطبوعة

## حصول التطهير ببيع العقار:

وكما يتم عرض التطهير بإعلان، فإن رفض العرض يتم أيضاً بإعلان يوجهه الدائن، فإذا كفل الدين مضموناً بالرهن ووجهه إلى الحائز، وكذلك المالك السابق للعقار. وتنص على هذا الحكم المادة 919، فيكون الطلب بإعلان يوجه إلى الحائز وإلى المالك السابق، ويوقعه الطالب أو من أسند إليه ذلك بتوكيل خاص.

ويجب أن يودع الطالب الخزينة العامة مبلغاً كافياً لتغطية مصاريف البيع بالمزاد، ولا يجوز استرداد هذا المبلغ إلا إذا استغنى الراسي عليه المزاد عن هذا الشرط. ويؤدي عدم استيفاء شرط من هذه الشروط إلى بطلان الطلب.

ولا يجوز الطلب إلا من دائن له تأمين يخضع للدائنين المقيدین وجميع الكفلاء.

**إجابة السؤال الثاني: (08 ن)**

**إجراءات الحصول على الاختصاص**

**حق التخصيص يتقرر بأمر من القاضي:**

لا يثبت حق التخصيص بقوة القانون، بل يلزم أن يستصدر الدائن الأمر به من رئيس المحكمة، وهي التي يقع في دائرتها العقار المطلوب أخذ حق الاختصاص عليه. وإذا كانت العقارات المطلوب تقرير حق الاختصاص عليها واقعة في دوائر عدة محاكم، وجب على الدائن أن يتقدم بطلبه بشأن كل عقار إلى رئيس المحكمة التي يقع هذا العقار في دائرتها.

**كيفية الحصول على الأمر بالاختصاص:**

تبدأ الإجراءات بأن يقدم الدائن عريضة إلى رئيس المحكمة الكائن بدائرتها العقار، ويجب إرفاق صورة رسمية من الحكم الذي بمقتضاه يؤخذ الاختصاص أو شهادة من قلم الكتاب مدون بها منطوق الحكم طبقاً للمادة 941. وهذه العريضة يجب أن تكون مصحوبة بصورة رسمية من الحكم أو شهادة من قلم الكتاب مدون فيها منطوق الحكم.

**البيانات الواجب ذكرها في عريضة طلب الاختصاص:**

نصت الفقرة الثانية من المادة 941 ق.إ.ج على أن هذه البيانات تتمثل في الآتي:

- اسم الدائن ولقبه ومهنته وموطنه الأصلي والموطن المختار الذي يعينه في البلدة التي يقع فيها مقر المحكمة .
  - اسم المدين ولقبه ومهنته وموطنه .
  - تاريخ الحكم وبيان المحكمة التي أصدرته .
  - مقدار الدين، فإن كان الدين المذكور في الحكم غير محدد المقدار، تولى رئيس المحكمة تقديره مؤقتاً وعن المبلغ الذي يؤخذ به حتى التخصيص .
  - تعيين العقارات تعييناً دقيقاً وبيان موقعها مع تقديم الأوراق الدالة على قيمتها .
- ويلاحظ أنه فضلاً عن هذه البيانات يجب أن تقدم مع العريضة الأوراق الدالة على قيمة العقارات المطلوب أخذ الاختصاص بها.

**سلطة رئيس المحكمة:**

ينظر رئيس المحكمة طلب الاختصاص بصفته الولائية دون حاجة إلى استدعاء المدين، وله أن يأمر بالاختصاص أو يرفضه، ما دام من توافر جميع الشروط السابق بيانها أو من عدم توافرها. ولرئيس المحكمة، إذا رأى أن شروط تقرير الاختصاص متوافرة، سلطة تقديرية بالنسبة لتحديد العقارات التي يوقع عليها الاختصاص، وبالنسبة لتحديد مقدار الدين الواجب من أجله. وقد نصت على ذلك أحكام المادة 942 بدون رئيس المحكمة في قبول الأمر بالتخصيص، وعليه عند الترخيص به أن يراعي مقدار الدين وقيمة العقارات المبينة بالعريضة بوجه التقريب، وعند الاقتضاء يجعل الاختصاص مقصوراً على بعض هذه العقارات أو على واحد منها فقط أو على جزء من أحدها إذا كان ذلك كافياً لتأمين أصل الدين والمصاريف المستحقة للدائن، ثم إن الأمر بالتخصيص واجب التنفيذ يقطع النظر عن جميع طرق الطعن.

**إعلان الأمر بالاختصاص:**

يجب على الكاتب إعلان الأمر الصادر بالاختصاص في نفس اليوم الذي يصدر فيه هذا الأمر.

## التظلم من قرار رئيس المحكمة:

يعتبر الأمر بالاختصاص أو رفضه بمثابة أمر ولائي، ولذا يجوز لكل من المدين والدائن التظلم منه.

### 1- تظلم المدين:

أسباب تظلم المدين عديدة، منها أن يكون الدين المحكوم به قد انقضى بالوفاء مثلاً بعد صدور الحكم به، أو أن يكون الحكم قد طعن فيه بالنقض، أو أن تكون العقارات التي وقع عليها الاختصاص تزيد قيمتها كثيراً عن قيمة الدين، وفي مثل هذه الأخيرة يكون التظلم لإنقاص الاختصاص فقط وليس لإلغائه.

وحق المدين في التظلم نصت عليه المادة 944 بقولها:

يجوز للمدين أن يتظلم من الأمر الصادر بالتخصيص أمام القاضي الذي أصدره، والقائم بفصل الأمور المستعجلة، ويجب التأشير على هامش القيد بكل أمر أو حكم قضى بإلغاء الأمر الصادر بالتخصيص.

وطبقاً لنص الفقرة الثانية فإنه إذا كان التخصيص قد تم قيده فعلاً، وجب أن يؤشر على هامش القيد بكل أمر أو حكم قضى بإلغاء الأمر الصادر بالتخصيص.

### 2- تظلم الدائن:

إذا رفض رئيس المحكمة طلب الاختصاص لعدم توافر شرط، أو إذا رأى أن الاختصاص سبق توقيعه بناء على طلب دائن آخر، أمام رئيس المحكمة يكون عدم البدء، لأنه قد سبق نظر الموضوع مرة أو مرتين، ولذلك جعل القانون تظلم الدائن مباشرة أمام المجلس القضائي، وقررت المادة 945 بأنه إذا رفض رئيس المحكمة طلب التخصيص، جاز للدائن أن يتظلم من أمر الرفض إلى المجلس القضائي.

ويكون التظلم بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى أمام المجلس القضائي، فإذا صدر قرار المجلس القضائي بتوقيع الاختصاص، فإنه يعاد القيد إذا كان قد شطب من قبل، أما إذا كان قد سبق قيده، فإنه يحى القيد لإلغاء الاختصاص نتيجة لتظلم المدين، فإن المجلس القضائي يقضي بناءً على الاختصاص بمبلغ، وتعود للاختصاص مرتبته القديمة، على ألا يضر ذلك بحقوق الدائنين التي اكتسبت في الفترة بين محو الاختصاص وإلغائه.