

نفاذ حقوق الامتياز الخاصة العقارية في مواجهة الدائنين وفق أحكام  
القانون المدني الجزائري

**Execution of private real estate concession rights  
against creditors in accordance with the provisions of  
the Algerian Civil Code**

مريم تومي<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> جامعة عباس لغرور - خنشلة (الجزائر)  
dr.meriem.toumi@gmail.com

تاريخ النشر:  
2021/10/31

تاريخ القبول:  
2021/10/01

تاريخ الارسال:  
2021/06/27

**الملخص:**

أكد المشرع المدني الجزائري في نصوص المواد 900، 1000، 1001 منه، على الأصناف الثلاثة لحقوق الامتياز الخاصة العقارية وهي: امتياز بائع العقار، امتياز متقاسم العقار، امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين، كحقوق عينية تبعية، غير قابلة للتجزئة واردة على العقار تقرر بمقتضى نص قانوني (المادة 982 مدني)، وتسري على حقوق الامتياز العقارية، أحكام الرهن الرسمي بما لا يتعارض مع طبيعتها وهذا خاصة فيما يتعلق بأحكام التطهير وقيدها وشهرها حتى تسري نافذة في مواجهة الغير (المادة 986)، مما يضمن لها مرتبتها أمام كل الديون الممتازة، وينقضي حق الامتياز العقاري بنفس طرق انقضاء الرهن الرسمي (المادة 988)، وهي انقضاؤه بطريقة تبعية أو بطريقة أصلية.

**الكلمات المفتاحية:** (بالعربية من 05 إلى 07 كلمات)

حق الامتياز، امتياز بائع العقار، متقاسم العقار، امتياز المقاول، القيد، الديون الممتازة.

**Abstract:**

المؤلف المرسل : د. مريم تومي

The Algerian civil legislator emphasized the three types of private real estate concessions, in the texts of Articles 900, 1000, and 1001 thereof, which are: the property seller's concession, the property sharing concession, the contractors' and architects' concessions, as rights in kind, indivisible, contained on the property decided by a legal text (Article 982 civil), and on real estate concession rights: the provisions of the official mortgage in a manner that does not contradict their nature, and this is especially with regard to the provisions of purification, registration and publicity so that it becomes effective against third parties (Article 986), which guarantees its rank against all preferred debts. The right of real estate lien expires in the same manner as the official mortgage (Article 988), which is its expiration in an auxiliary or original manner.

**key words: In English / 5 to 7 words**

Concession, Franchise, property seller's concession, property sharer, contractor's concession, restriction, preferred debt

نفاذ حقوق الامتياز الخاصة العقارية في مواجهة الدائنين وفق أحكام القانون المدني الجزائري —

إذا كانت القاعدة العامة الواردة في نص المادة 188 مدني جزائري تؤكد أن أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه، مع تساوي الدائنين في هذا الضمان، وباعتبار هذه القاعدة غير كافية فقد تم إقرار ضمانات خاصة للوفاء، كان من بينها حقوق الامتياز التي تعد تأمينات عينية لضمان الحقوق، إذ جعلت المادة 982 مدني من الامتياز، أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة لصفته، يحصل بموجبها على ما يحيى حقه من مخاطر الضمان العام، ومن هذا المنطلق جاءت دراستنا مهتمة بأحد أنواع الحقوق الممتازة التي نظمها المشرع المدني الجزائري في المواد 999 إلى 1002 منه، وهي حقوق الامتياز الخاصة العقارية، إذ نحاول التركيز على جانب مهم منها وهو: نفاذ حقوق الامتياز الخاصة العقارية في مواجهة الدائنين وفق أحكام القانون المدني الجزائري .

وتكمن أهمية اختيار الموضوع في الدور الهام لمحل هذه الحقوق وهو العقار، الذي ترتكز عليه أغلب المعاملات الائتمانية، فأضحت هذه التأمينات وسيلة تشجيع وتعزيز للثقة، لذلك هدفنا إلى توضيح أحكام هذه الحقوق الممتازة في التشريع الجزائري، وعليه تم طرح الموضوع من خلال الإشكالية الآتية: هل وفق المشرع المدني الجزائري في تصنيف حقوق الامتياز العقارية؟، وما مدى إلزامية القيد ودوره في سريان هذه الحقوق في مواجهة الغير، والمحافظة على مرتبتها؟.

وكإجابة عن هذه الإشكالية ارتأينا إتباع المنهج الوصفي أثناء تحديد بعض المفاهيم والمصطلحات الخاصة بالموضوع، والخصائص والشروط، إضافة إلى المنهج التحليلي عند تحليل نصوص القانون، من أجل ذلك اتبعنا خطة ثنائية مقسمة كما يلي:

المبحث الأول: ماهية حقوق الامتياز الخاصة العقارية وقيدھا.

المبحث الثاني: آثار قيد حقوق الامتياز الخاصة العقارية وانقضاؤها.

المبحث الأول: ماهية حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار في قيدھا.

لقد تناول المشرع المدني الجزائري حقوق الامتياز في الباب الرابع: (حقوق الامتياز)، من الكتاب الرابع الموسوم بـ الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية من القانون المدني، وذلك في المواد 982 إلى 1001 إضافة لوجود نصوص أخرى عدا القانون المدني، وعالجت حقوق الامتياز، فجاء في المادة 982 مدني: " الامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته، ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني"، فصاحب حق الامتياز يتقدم وله حق الأفضلية على جميع الدائنين العاديين ويتزاحم مع

من يتمتعون بضمان عيني فيستوفي حقه طبقا لمرتبته، كما أن التشريع الجزائري أورد أنواع الحقوق الممتازة في الفصل الثاني من الباب الرابع من الكتاب الرابع، فقسم هذا الفصل إلى قسمين: تضمن القسم العام حقوق الامتياز العامة، وحقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول، أما القسم الثاني، فضم حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار، وهذه الأخيرة تحتاج إلى إجراءات قيد ومباشرة الحقوق عليها، لذا نتطرق لهذا المبحث من خلا مطلبين، المطلب الأول: مفهوم حقوق الامتياز الخاصة العقارية، المطلب الثاني: قيد حقوق الامتياز الخاصة العقارية.

**المطلب الأول: مفهوم حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار وتصنيفاتها:**  
 إذ نتطرق في هذا المطلب لتعريف حق الامتياز الخاص العقاري وخصائصه وأنواع هذه الحقوق.

**الفرع الأول: مفهوم حقوق الامتياز الخاصة العقارية.**

**أولا: تعريف حقوق الامتياز الخاصة العقارية.**

إذا كان المشرع المدني الجزائري قد نظم حقوق الامتياز الخاصة العقارية في المواد من 999 إلى 1001 منه فإنه لم يتناول تعريفا شاملا لها، بل أظهر فقط أنواعها، الأمر الذي يحتم علينا الاستناد إلى بعض تعاريف الفقه والقوانين المقارنة.

1- التعريف اللغوي للحقوق الممتازة العقارية:

وهو مصطلح مركب من ثلاث مفردات هي الحق، الامتياز والعقار، فالحق لغة هو الاستئثار والاختصاص بالشيء من غير مشاركة، وهو الثابت واللازم، وفيما يخص الامتياز لغة: مصدر والفعل منه امتاز، وهو انفصال الشيء عن غيره، لقوله تعالى: **{وامتازوا اليوم أيها المجرمون}**<sup>1</sup>، بمعنى تميزوا وانفردوا عن المؤمنين<sup>2</sup>، ومزت الشيء أميزه ميزا، بمعنى عزلته وفرزته وفرقته عن غيره<sup>3</sup>، ورجوعا لتعريف العقار لغة

<sup>1</sup> الآية 59 من سورة ياسين.

<sup>2</sup> ابن منظور: لسان العرب المحيط، المجلد الثالث، دار لسان العرب، بيروت، ص 554.

<sup>3</sup> د.محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية التبعية، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان، 1995،

بفتح العين فهو كل ملك له أصل ثابت وقرار ثابت كالأرض والدور والشجر، وهو مأخوذ من عقر الدار وأصله وجمعه عقارات ويقابله المنقول.

## 2- التعريف الاصطلاحي لحق الامتياز العقاري:

فالحق هو قدرة وسلطة إدارية تثبت للشخص يستمدها من القانون والذي يبين حدودها، باعتبارها مصلحة يحميها هذا القانون<sup>1</sup>، وهذا تعريف الحق وفق النظريات القديمة، ليتصدى الفقه الحديث لكل ما ورد من انتقادات لما سبق، ويعرف الحق من قبل الفقيه البلجيكي دابان بأنه: "ميزة يمنحها القانون لشخص وتحميها طرق قانونية، فيكون له بمقتضى تلك الميزة أن يتطرق في مال أقر القانون بانتمائه إليه، باعتباره ملكا له أو شيئا مستحقا له في ذمة الغير"<sup>2</sup>، كما عرفه آخرون بأنه اختصاص يقره القانون، ليعرفه الفقه الإسلامي بأنه: "اختصاص يقرر به الشرع سلطة أو تكليفا"<sup>3</sup>، وعليه، فالامتياز اصطلاحا حق عيني يخول صاحبه سلطة مباشرة يقرها القانون لأصحاب الديون الممتازة، لتكون حقوق الامتياز الخاصة العقارية، هي كل ما تقرر من حقوق بمقتضى القانون للدائن على عقار معين، مملوك لمدينه، وذلك على أساس التقدم الذي يعد الصيغة الجوهرية لحق الامتياز وعنصره الجوهري<sup>4</sup>، فيتقدم بذلك صاحب حق الامتياز على جميع الدائنين العاديين ليتزاحم مع الدائنين الممتازين عند بيع العقار المثقل

<sup>1</sup> راجع:

د.توفيق حسن فرج، المدخل للعلوم القانونية، النظرية العامة للحق، دار الثقافة، عمان، 1983، ص 319.

د.عباس الصراف، المدخل إلى علم القانون، الطبعة الثانية، الإصدار الخامس، دار الثقافة، عمان، 2001، ص 121.

<sup>2</sup> د.بيان يوسف رجب، حقوق الامتياز، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان، 2009، ص 26.

<sup>3</sup> مصطفى الزرقا، المدخل الفقهي العام، الجزء الثالث، الطبعة الأولى، 1946، ص 10.

<sup>4</sup> د.محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات العينية، الجزء السابع، الطبعة الأولى، 2009، ص 335.

بحق الامتياز ويستوفي حقه بتتبع العقار في أي يد يكون، ذلك أن حقوق الامتياز الخاصة العقارية تمنح للدائن ميزتي التقدم والتتبع<sup>1</sup>.

ثانيا: خصائص حقوق الامتياز الخاصة العقارية ومحلها.

#### 1- خصائص حقوق الامتياز الخاصة العقارية:

##### أ- حق الامتياز الخاص الوارد على العقار مصدره القانون:

حسب نص المادة 982 التي جاء فيها: "...ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني"<sup>2</sup>، فالقانون هو المصدر الوحيد لحقوق الامتياز بصفة عامة فليس لإرادة الأشخاص دور في تقريره، ولا القضاء له السلطة في ذلك<sup>3</sup>، إذ للمشرع وحده إمكانية جعل الحق ممتازا، مع تحديد مرتبته بين باقي حقوق الامتياز، ويتضح ذلك جليا في النص صراحة على مواضع وحالات الحقوق الممتازة الخاصة العقارية في المواد 999، 1000، 1001 قانون مدني جزائري، فجاءت وفق نصوص خاصة، والإشكال القانوني الذي يمكن طرحه هنا هو مدى إمكانية القياس والتوسع في تفسير حالات حق الامتياز الخاص والوارد على العقار، من أجل الوصول إلى صور أخرى لهذا الحق، إن الإجابة على هذا الإشكال تقتضي منا الانطلاق من أن حقوق الامتياز عامة والواردة على العقار خاصة جاءت خلافا للقياس، الذي يقضي بتساوي الدائنين في اقتضاء حقوقهم من الضمان العام دون تقدم أحدهم عن الآخر، ولأن ما ورد على خلاف القياس بغيره فلا يقاس عليه<sup>4</sup>، لذلك وجب حصر حقوق الامتياز بالنصوص التي تقرها، عن طريق تفسيرها تفسيراً ضيقاً.

<sup>1</sup> يمينة شودار، أحكام حقوق الامتياز في الفقه الإسلامي والقانون المدني، أطروحة دكتوراه في العلوم الإسلامية، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر 1، 2011، ص 33.

<sup>2</sup> المادة 982 من الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/05، المؤرخ في يونيو 2005، ج ر، 78.

<sup>3</sup> هذا النص تقابله المادة 1130 مدني مصري.

<sup>4</sup> القاعدة رقم 15 من قواعد مجلة الأحكام العدلية.

ب- حقوق الامتياز الخاصة العقارية هي حقوق عينية تبعية<sup>1</sup>:

فهذا الحق الوارد على العقار ملازم للدين الذي يضمه، وجودا، انتقالا وقضاء، مهما كان محل الامتياز، ومهما كانت صفة الحق الممتاز، معلقا على شرط أو مضافا إلى أجل<sup>2</sup>، وحق التتبع يلزم بالضرورة وجود ميزة التقدم في هذه الحقوق، ويطرح إشكال قانوني كبير وهو هل يمنح حق الامتياز لصاحب الحق الممتاز ميزة التتبع؟، ومدى إمكانية التنفيذ على محل الالتزام ولو خرج المال من يد المدين وصار في يد أخرى؟. إن الإجابة عن هذا السؤال تختلف بحسب طبيعة الامتياز ونوعه فيما إذا كان امتيازاً عاماً أو خاصاً، واردة على عقار أو منقول، إلا أننا سنكتفي بدراسة حالة الامتياز الخاص الوارد على عقار، وعليه إن تم تسجيل حق الامتياز في السجل العقاري وقيدته، فصاحبه متمتع بحق التتبع ولو خرج العقار من يد المدين إلى يد آخر.

ج- الامتياز حق غير قابل للتجزئة:

فالعقار المحمل بهذا الحق يضمن الدين كله، وكل جزء من الدين مضمون بكل المال الخاضع لهذا الضمان، فلو كان وعاء الامتياز عقاراً معيناً وهلك أو تلف أو ضاع أو فقد جزء من هذا الشيء، فالامتياز يبقى على حاله، فكل جزء ضامن لكل الحق الممتاز. د- حق الامتياز الخاص العقاري وارد على جميع الأموال العقارية: فجميع ما يعد من العناصر الإيجابية للذمة المالية للمدين من عقارات، هو وعاء للامتياز، مادام الحجز والتنفيذ عليهما ممكنين، وفاءاً للالتزامات.

<sup>1</sup> ماجدة أحمد سعيد، الديون الممتازة في التشريعات الفلسطينية، أطروحة للحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح، فلسطين، 2016، ص 12.

<sup>2</sup> راجع:

— د. عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، التأمينات الشخصية والعينية، الجزء العاشر، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص 923.

— د. علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، الطبعة الخامسة، دار الثقافة، عمان، 2008، ص 330.

## 2- محل حقوق الامتياز الخاصة العقارية:

حسب نص المادة 1/999 مدني جزائري وجاء فيها: "ما يستحق لبائع العقار..."، فإن المحل الوحيد لحق الامتياز الخاص العقاري هو العقار الذي عرفته المادة 683 مدني جزائري بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار"، وللعقار عدة أنواع كما يلي:

أ- العقارات بالطبيعة: والعقار بطبيعته هو الأرض بجميع أنواعها، والزرع والنبات الممتدة جذوره في باطن الأرض، والمنشآت والمباني.

ب- العقارات بالتخصيص: وقد عرفتها المادة 2/683 مدني جزائري بأنها: "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص"، فيكون المنقول عقارا بالتخصيص، لما يكون المنقول والعقار ملكا لنفس الشخص، وهذا المنقول مخصص لخدمة العقار<sup>1</sup>.

## 3- تمييز حقوق الامتياز الخاصة العقارية عن الحقوق الأخرى المشابهة لها:

وفي هذا الشأن ومن أجل تدقيق التعريف بالحقوق العقارية الممتازة، كان لزاما علينا ضرورة التفريق بين هذه الحقوق وكل حق قد تختلط به أو تتشابه معه، وذلك كما يلي:

### أ- تمييز حقوق الامتياز الخاصة العقارية عن حقوق الامتياز العامة:

حسب نص المادة 684 مدني جزائري والتي جاء فيها: "ترد حقوق الامتياز العامة على جميع أموال المدين من منقول وعقار..."، فإن حقوق الامتياز العامة هي كل أولوية للحق وارد على كل مال سواء كان منقولاً أو عقاراً، بغير تخصيص لمال معين، أما حقوق الامتياز الخاصة العقارية، فلا ترد إلا على عقار محدد بذاته، وهذه كميّة أولى بينهم<sup>2</sup>، ورجوعاً لنص المادة 3/986 مدني جزائري التي جاء فيها: "غير أن حقوق الامتياز العامة ولو كانت مترتبة على عقار لا يجب فيها الإشهار ولا حق التبعية"، فإن حقوق الامتياز العامة معفاة من القيد بالمحافظة العقارية لأنها تأمينات مستترة، أما حقوق الامتياز

<sup>1</sup> جورج ن. شدرابي، تقسيمات الأموال، الطبعة الأولى، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2011، ص

<sup>2</sup> Dagot (V.M), la nation de privilège, mélanges, Christian Mouliy, Litec, Paris, 1998, P 340.

نفاذ حقوق الامتياز الخاصة العقارية في مواجهة الدائنين وفق أحكام القانون المدني الجزائري —

العقارية الخاصة فهي تقيد لتصبح نافذة تجاه الغير<sup>1</sup>، ومن جهة أخرى، وإذا كانت حقوق الامتياز العقارية الخاصة تخول للدائن ميزتي التتبع والتقدم على العقار محل الامتياز، فإن حقوق الامتياز العامة تخول لصاحبها حق التقدم فقط على الأموال المحجوزة وقت التنفيذ<sup>2</sup>.

ب- تمييز حقوق الامتياز الخاصة العقارية عن حقوق الامتياز الخاصة الواردة

على منقول:

فأصحاب حقوق الامتياز الخاصة على منقول، لهم امتياز خاص على منقول معين من منقولات المدين، وجاء النص عليها صراحة في نصوص القانون المدني الجزائري ومنها امتياز مؤجر العقار على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، وعلى المحصولات الزراعية وهذا في المادة 995 مدني جزائري، وكامتياز بائع المنقول<sup>3</sup>، وهذا فرق جوهري بينها وبين حقوق الامتياز العقارية الخاصة التي لا ترد إلا على عقار، ومن جهة أخرى تكون هذه الحقوق الواردة على منقول عرضة للضياع.

ج- تمييز حقوق الامتياز الخاصة العقارية عن الرهن الرسمي والحيازي وحق التخصيص:

تتحد الحقوق العقارية الخاصة مع هذه التأمينات العينية المذكورة في كون كل منها حقوق عينية تكسب الدائن ميزتي التتبع والتقدم، وغير قابلة للتجزئة، وتخضع للشهر عن طريق القيد.

كما تنقضي حقوق الامتياز الخاصة العقارية بنفس طرق انقضاء الرهن الرسمي والحيازي وحق التخصيص<sup>4</sup>، ورغم هذا التشابه بينها إلا أن الاختلاف ظاهر وجلي بين هذه الحقوق وذلك كما يلي:

<sup>1</sup> زوينة نوفل زبار، حق الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003/2002، ص 51.

<sup>2</sup> سمير زهواني، المساهمة في تحديد حق الامتياز التابع للمدين، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013-2012، ص 33.

<sup>3</sup> المواد 992 إلى 997 قانون مدني جزائري.

<sup>4</sup> المواد 947، 988 مدني جزائري.

-إذا كان حق الامتياز الخاص العقاري لا ينشأ إلا بموجب نص قانوني خاص، فمصادر الرهن الرسمي متنوعة كالعقد الرسمي أو النص القانوني أو الحكم القضائي، ليختلفان أيضا من حيث الأساس، فحق الامتياز العقاري يقرر مراعاة لصفة الدين، أما الرهن القانوني فيكون تقريره كحق مراعاة لصفة الدائن<sup>1</sup>، وبالنسبة لحق التخصيص فمصدر نشوئه هو الحكم القضائي، والرهن الحيازي مصدره العقد<sup>2</sup>.

-إن تاريخ إجراء القيد لحقوق الرهن الرسمي والحيازي وحق التخصيص، يحدد مرتبة هذه التأمينات أما تحديد مرتبة حقوق الامتياز العقارية، فيخضع لإجراءات وقيود حسب طبيعة الدين المضمون بحق الامتياز، كما أن الرهن الحيازي قد يرد حتى على منقول عكس التأمينات الأخرى المذكورة أعلاه والواردة إلا على العقار.

#### الفرع الثاني: أنواع حقوق الامتياز الخاصة العقارية:

وردت حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار في القانون المدني الجزائري، مصنفة إلى ثلاثة أصناف وهي: امتياز بائع العقار، امتياز المقاول والمهندس والمعماري على البناء، وامتياز المتقاسم في العقار، وذلك كله وارد في المواد 999، 1000 و1001 قانون مدني، وستناولها بالتفصيل.

#### أولا: امتياز بائع العقار:

حسب نص المادة 999 مدني جزائري وجاء فيها: "ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته، يكون له امتياز على العقار المبيع، ويجب أن يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلا، وتكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع التقييد في ظرف شهرين من تاريخ البيع، فإذا انقضى هذا الأجل أصبح الامتياز رهنا رسميا"<sup>3</sup>، فإن للبائع الذي أثرى ذمة مشتري العقار، بنقل ملكية العقار إليه، دون أن يستوفي كامل الثمن المستحق الحق في استيفاء ثمن المبيع قبل باقي الدائنين العاديين للمشتري، وهذا هو أساس امتياز البائع، وتطرقت لدراسة هذا الامتياز كما يلي:

<sup>1</sup> نجاة بوساحة، الرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، العدد 13، 2016، ص 43.

<sup>2</sup> علاوة هوام، الرهن الحيازي، مذكرة ماجستير في القانون والشريعة، كلية العلوم الإسلامية، باتنة، 2008/2007، ص 12.

<sup>3</sup> هذا النص تقابله المواد 1147 مدني مصري، و1446 مدني أردني.

## 1- شروط ثبوت امتياز بائع العقار:

ولتحقيق ذلك وحسب ما ورد في النص أعلاه يجب:

-وجود عقد بيع مستوف لشروط الصحة مع خلوه من عيوب الإرادة، وتوفر شروط الانعقاد وإخضاعه للكتابة الرسمية، ويلحق الفقه بالبيع، المقايضة، والوفاء بمقابل إذا التزم المقايض أو الدائن بدفع معدل ذلك<sup>1</sup>.

-أن ينقل العقد الملكية للغير فعلا، كبيع العقار أو المقايضة به مع عين أخرى، أين ينشأ حق امتياز بائع العقار بمجرد نقل ملكية المبيع إلى المشتري بقوة القانون، مادام المشتري لم يسدد كامل الثمن.

-أن يكون محل التصرف عقارا أو حقا عينيا عقاريا<sup>2</sup>.

والإشكال المطروح هنا هو مدى توفر امتياز البائع حالة بيع مالك العقار حق عقاري لشخص ما؟.

الإجابة على هذه الإشكالية تقتضي منا تحديد هذا الحق العيني العقاري بحق الانتفاع مثلا، فلو باع مالك العقار حق الانتفاع العقاري لشخص ما، ثبت للبائع حق الامتياز على حق الانتفاع، أما لو تعلق الأمر بحق ارتفاق وبيعه، فلا يثبت له على هذا الحق امتياز، إذ لا يمكن بيع حقوق الارتفاق استقلالا.

-أن يكون محل التصرف قابلا للبيع استقلالا؛ وعليه لا يجوز أن يرد الامتياز على العقار بالتخصيص فهو منقول أصلا ومرتبط بالعقار، يتبعه في بيعه إذ بانفصاله عن العقار تطبق عليه أحكام امتياز بائع المنقول، كما لا يرد حق الامتياز على بيع الثمار مستقلا عن العقار الذي تغرس أشجارها فيه.

ويعترضنا هنا إشكال قانوني آخر يتمثل في: هل يشترط بقاء العقار قائما حتى يترتب الامتياز؟. وباعتباره حق عيني تبعي، فإنه لا يشترط بقاء العقار قائما حتى يترتب الامتياز، بل بل ينتقل الامتياز إلى ما يحل محل العقار حال تلفه أو هلاكه، وهو مبلغ التعويض، أو مبلغ التأمين، وهذا الإشكال لم يتناول المشرع الجزائري الإجابة عنه.

<sup>1</sup> د.نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010، ص 291.

<sup>2</sup> د.همام محمد زهران، منشأة المعارف، مصر، 2001، ص ص 702-704.

## 2- نطاق امتياز بائع العقار:

وفي هذا العنصر نحدد الديون المضمونة بهذا الامتياز وهي:  
أ- ثمن بيع العقار: والذي يتم دفعه كليا أو على شكل أقساط، فيبقى الامتياز قائما ما بقي دين الثمن قائما.

ب- ملحقات الثمن: وهذا وارد في نص المادة 1/999 مدني جزائري، وقد تم ذكر بعض الأنواع من الملحقات في المادة 393 مدني جزائري، وهي مصاريف المطالبة بالثمن، أتعاب الموثق، ونفقات التسجيل والطابع والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري، وحالة تقرير زيادة الثمن التي يحكم بها للقاصر، إذا بيع عقاره بغبن فاحش، فيبقى الامتياز قائما إلى غاية سدادها كاملة<sup>1</sup>.

ج- الفوائد القانونية أو الاتفاقية.

## 3- مرتبة امتياز بائع العقار:

إن نص المادة 999 مدني جزائري جاء صريحا في دلالة على إلزامية قيد البيع دون الاكتفاء بعملية التسجيل، وهذا حتى يسري الامتياز في مواجهة الغير، بائع العقار، مما يجعلنا أمام إشكال قانوني هو ما مصير حق الامتياز العقاري للبايع حالة عدم القيد، وهل تم ربط التسجيل بموعد معين من أجل القيد؟.

الإجابة على هذا الإشكال تأخذنا إلى نص المادة 2/999 مدني جزائري، إذ تحدد مرتبة الامتياز من تاريخ البيع، إذا تم التقييد خلال شهرين من تاريخ تسجيل عقد البيع، ليصبح هذا الامتياز رهنا رسميا، حالة عدم قيد البائع حقه في الامتياز رهنا رسميا، حالة عدم قيد البائع حقه في الامتياز ضمن أجل الشهرين، فتتحدد مرتبة الامتياز في الحالة الأولى من تاريخ العقد والتحرير، وفي الحالة الثانية من تاريخ يوم القيد<sup>2</sup>.

ثانيا: امتياز الشريك المتقاسم في العقار:

<sup>1</sup> د. محمد كامل مرسي باشا، الموجز في التأمينات العينية، مطبعة النصر، مصر، 1939، ص 323.

<sup>2</sup> معتر كامل مرسي، محمد علي سكيكر، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، الجزء الأول، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005، ص 300.

**نفاذ حقوق الامتياز الخاصة العقارية في مواجهة الدائنين وفق أحكام القانون المدني الجزائري —**

ورد في نص المادة 1001 مدني جزائري أنه: "إن للشركاء الذين اقتسموا عقارا، حق امتياز عليه تأميننا لما تخوله القسمة من حق في رجوع كل منهم على الآخرين، بما في ذلك حق المطالبة بمعدل القسمة ويجب أن يقيد هذا الامتياز وتكون مرتبته مماثلة لشروط امتياز البائع المشار إليه في المادة 999"، وعليه، فإن كان الأثر المباشر لقسمة المال الشائع قسمة نهائية هو حصول كل شريك على الشيوع على جزء مقرر يعادل حصته الشائعة، فقد أقر المشرع حق الامتياز للشركاء، ضمانا للوفاء بالالتزامات الناتجة عن القسمة، وسندرس هذا الامتياز من خلال التطرق لما يلي:

#### 1- محل امتياز متقاسم العقار:

ويختلف محل حق الامتياز للشريك المتقاسم حسب طبيعة الدين الممتاز، فإن كان دين الامتياز يعود لفرق في معدل القسمة، فإن الامتياز يرد على العقار الذي وقع في نصيب المتقاسم الملزم بدفع المعدل، وإن تعلق بثمن التصفية، يرد الامتياز على العقار كله الذي بيع لأحد المتقاسمين بالمزاد<sup>1</sup>، في حين إذا كان دين الامتياز أساسه التعويض عن التعرض أو الاستحقاق حسب المادة 731 مدني جزائري، فمحل الامتياز يرد على كل حصة مفرزة لكل شريك متقاسم.

#### 2- نطاق امتياز متقاسم العقار:

ويتحدد بكل ما يستحق للمتقاسم أو المتقاسمين في مواجهة الشريك المتقاسم أو الشركاء نتيجة قسمة عقار مملوك شيوعا، فكل الالتزامات الناشئة عن عقد القسمة يضمنها هذا الامتياز، فهل حدد المشرع الجزائري هذه المبالغ والديون المضمونة بهذا الامتياز؟، لقد تم تحديد هذه المبالغ فيما يلي<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> راجع:

-يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الشائعة، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 87.  
-قرار الغرفة العقارية رقم 15130، مؤرخ في 1998/03/25، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني، 1998، ص 28.

<sup>2</sup> صفاء شكور عباس، حقوق الامتياز ومراتبها في القانون المدني العراقي، دراسة مقارنة، مجلة جامعة تكريت للحقوق، المجلد (1)، الجزء الأول، العدد الثاني، 2017، ص 400.

أ-معدل القسمة: وهو الفارق في القيمة بين الحصاص المفترزة للمتقاسمين، عندما تكون الحصة المفترزة الواقعة في ملك المتقاسم، أقل من نسبة حصته في المال الشائع، فيجبر هذا النقص بقيمة نقدية هي المعدل الذي يلتزم بأدائه الشريك أو كل الشركاء.

ب- المبالغ المستحقة حال التعرض أو الاستحقاق لسبب سابق على القسمة:

فيكون للمتقاسم الذي استحققت حصته التي أفرزت له الحق في الرجوع بالضمان على باقي المتقاسمين، فيلزم كل منهم بتعويض مستحق الضمان بنسبة حصته في المال الشائع بينهم، والعبرة في تقدير الشيء بقيمته وقت القسمة والمبلغ المستحق للشريك المتقاسم من تعويض عن الاستحقاق قبل شركائه من المتقاسمين، يكون مضمونا بامتياز وارد على الحصة المفترزة الواقعة في نصيب كل منهم وذلك كله شريطة كون سبب التعرض سابقا على القسمة<sup>1</sup>.

ج- الفوائد التي يستحقها المتقاسم عن أي مبلغ من المبالغ المتقدمة:

ويطرح إشكال قانوني هو مدى جواز اقتضاء هذه الفوائد بموجب نصوص القانون؟.

إن الإجابة عن هذا الإشكال يقتضي منا التفريق بين من أجاز اقتضاءها صراحة وهو المشرع المدني المصري والسوري والليبي، ليمنع تقاضها كل من المشرع الأردني والكويتي<sup>2</sup>، ليقف المشرع الجزائري موقف السلب وعدم إدراج نص صريح يحل هذا الإشكال.

3- مرتبة امتياز متقاسم العقار:

إن تحديد هذه المرتبة يقتضي منا قيد حق امتياز متقاسم العقار، وتكون مرتبته مماثلة لشروط امتياز البائع للعقار، والتي تطرقنا لها سابقا، إذ لا يكفي تسجيل عقد القسمة أو الحكم القاضي بها<sup>3</sup>، بل لابد من قيد الامتياز، بموجب قائمة ويبين معدل القسمة أو ثمن التصفية<sup>4</sup>، وعلى كل نتساءل عن مصير ومرتبة الامتياز المقيد بعد رهن

<sup>1</sup> سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، مصر، 1996، ص 349.

<sup>2</sup> المادة 305 قانون مدني كويتي.

<sup>3</sup> صفاء شكور عباس، المقال السابق، ص 409.

<sup>4</sup> راجع:

-أنور طلبية، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار الفكر العربي، مصر، 1996، ص 699.

نفاذ حقوق الامتياز الخاصة العقارية في مواجهة الدائنين وفق أحكام القانون المدني الجزائري —

صادر من الشريك أثناء الشروع لحصة شائعة أو جزء مفرز؟، وهل نظم المشرع المدني الجزائري ذلك؟، الإجابة عن هذا السؤال تناولته المادة 2/890 مدني جزائري، وجعل امتياز المتقاسم المتأخر في القيد يتقدم في المرتبة على حق الدائن المرتهن، كاستثناء فينتقل الرهن إلى قدر من الأعيان انتقلت إلى الشريك الراهن بعد القسمة ويحتفظ الرهن بمرتبته بما لا يضر امتياز المتقاسم.

ثالثا: حقوق امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين:

لقد تم النص على هذا الامتياز في المادة 1000 قانون مدني جزائري التي جاء فيها: "المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذين عهد إليهم بتشييد أبنية أو منشآت أخرى في إعادة تشييدها أو في ترميمها أو في صيانتها يكون لها امتياز على هذه المنشآت، ولكن بقدر ما يكون زائدا بسبب هذه الأعمال في قيمة العقار وقت بيعه، ويجب أن يقيد الامتياز، وتكون مرتبته من وقت القيد"<sup>1</sup>، وعليه فإن هؤلاء المقاولين والمهندسين يكونون بما عملوا قد ساهموا في زيادة العناصر الإيجابية في ذمة المدين، فكان من العدل أن تحفظ حقوقهم فيما أسهموا فيه بالتقدم على غيرهم من الدائنين، وندرس هذا الامتياز كما يلي:

#### 1- شروط تحقق امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين:

ويستفيد من هذا الامتياز المهندسون والمقاولون، لكن ضمن الشروط الآتية:

أ- أن يمتن أي منهما مهنة الهندسة أو المقاولات:

وهو شرط أساسي بموجب نص المادة 1000 قانون مدني جزائري، فكل من لا يمتن إحدى هاتين المهنتين لا يستفيد من هذا الامتياز، كالعامل الأجير فالمقاول لا يقوم بهذه الأعمال إلا بناء على تكليف من صاحب العمل.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> -مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري، دار الفكر، مصر، 1977، ص 151.

<sup>1</sup> المادة 1000 من القانون المدني الجزائري وتقبلها المادة 1148 مدني مصري، أما المشرع الأردني فلم ينظم امتياز المقاول.

<sup>2</sup> راجع:

د.جميل الشرفاوي، التأمينات الشخصية والعينية، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 436.

ب- أن يكون العمل الذي أجراه المقاول أو المهندس قد حصل بناء على تكليف من صاحب العمل:

ليطرح سؤال حول تحديد صفة صاحب العمل، وهل يشترط أن يكون مالكا؟، في ظل غياب نص صريح حول ذلك فإن الفقه توصل إلى تحديد صاحب العمل بمالك العقار، أو المستأجر، والدائن المرتهن، وصاحب حق الانتفاع، إذا كان قد أذن لهم بما كلفوا به المقاول أو المهندس.

ج- أن تكون أعمال المهندس أو المقاول أدت لزيادة في قيمة العقار:

وهو شرط واضح ومؤكد بموجب نص المادة 1000 مدني جزائري، فلو لم تحصل زيادة في قيمة العقار بين قيمته قبل إجراء العمل، وقيمه بعد إجرائه، فلا يستحق من قام بالعمل ترتيب حق امتياز لضمان استيفاء حقوقه الناتجة، عما قام به مثل قيامه بتغيير طلاء الجدران أو الأبواب الداخلية، مما لا يعد ذا قيمة، تضاف إلى قيمة العقار.

د- أن تستمر هذه الزيادة في القيمة قائمة حتى بيع العقار<sup>1</sup>:

وهذا مؤكد في نص المادة 1000 مدني جزائري، فلو أقام المقاول أو المهندس مبنى على عقار، ثم تهدم ما أقامه من بناء قبل التنفيذ على العقار، انقضى الامتياز ليطرح تساؤل حول مدى وجود الامتياز من عدمه إذا تم التعويض على هذا التهدم من قبل المتسبب فيه؟، لم يتناول المشرع الجزائري إجابة عن هذا الإشكال في نص المادة سابقة الذكر ولكن أجمع الفقه على ضرورة تطبيق قاعدة الحلول العيني، لينتقل حقه إلى هذا العوض، وتحسب الزيادة في القيمة وقت بيع العقار.

2- الديون المضمونة بحق الامتياز:

ويضمن هذا الحق من حقوق الامتياز جميع المبالغ التي صرفت من أجل البناء أو إعادة البناء، إضافة لنفقات الترميم والصيانة للمباني، سواء أكانت هذه المباني تم استحداثها أو هي مضافة لبناء سابق<sup>2</sup>، كما يشمل هذا الحق أتباع المهندسين

د.محمد لبيب شنب، دروس في التأمينات العينية والشخصية، منشورات دار النهضة العربية، القاهرة، ص 218.

<sup>1</sup> أنور العمروسي، الحقوق العينية التبعية، منشأة المعارف، مصر، 2003، ص 553.

<sup>2</sup> د.محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 397.

نفاذ حقوق الامتياز الخاصة العقارية في مواجهة الدائنين وفق أحكام القانون المدني الجزائري —  
المعماريين الذين وضعوا التصميمات اللازمة للقيام بهذه الأعمال والإشراف على  
تنفيذها، لي طرح السؤال حول كيفية تحديد القيمة المضافة الناتجة على الأعمال  
التي قام بها المهندس أو المقاول؟.

إن المشرع الجزائري في جملة نصوصه لم يوضح طرق تحديد هذه القيمة مما يحتم  
علينا الرجوع لأحكام المادة 2282 مدني فرنسي، حيث أوكلت هذه المهمة لخبير مختص  
تعينه المحكمة الواقع في اختصاصها الإقليمي موقع العقار، عن طريق تحرير محضر  
معاينة أول للعقار قبل الشروع في الأشغال، ثم يقوم مرة أخرى بتحرير محضر معاينة  
ثاني للعقار في أجل ستة أشهر من انتهاء الأشغال<sup>1</sup>.

### 3-مرتبة امتياز المقاول والمهندس:

حسب نص المادة 2/1000 مدني جزائري، فلا بد من تقييد هذه الحقوق الممتازة، حتى  
تكون نافذة، وهذا القيد يتم بموجب قائمة كقائمة الرهن، يبين فيها مقدار الدين  
الممتاز، ويرفق بها ما يؤديه من المستندات كعقد محاسبة أو إقرار من المدين أو حكم  
قضائي، فإذا تم القيد كانت مرتبة الامتياز من وقت قيده، وعند التزاحم مع حق عيني  
آخر واجب القيد تكون الأسبقية بتاريخ القيد.

### المطلب الثاني: قيد حقوق الامتياز الخاصة العقارية.

حسب نص المادة 986 مدني جزائري، فإن قيد حقوق الامتياز الخاصة العقارية  
يخضع للأحكام الخاصة بقيد الرهن الرسمي، وتسري على القيد أحكام القانون المنظم  
للسهر العقاري<sup>2</sup>، لذلك ندرس القيد كما يلي:

### الفرع الأول: تعريف قيد الحقوق العقارية وإجراءاته.

والقيد هو مجموع الإجراءات القانونية المتبعة لشهر حق امتياز العقار، حتى يتمكن  
الغير من الإطلاع على ذلك، فتكون نافذة في مواجهتهم، ويتم ذلك أمام مصالح الحفظ  
العقاري، بناء على طلب الدائن صاحب الحق الممتاز، أين يودع جدولين محررين وفق

<sup>1</sup> Biher (PH), droit civil général, Dalloz, Paris, 1996, P 231.

<sup>2</sup> المادة 905 مدني جزائري.

نموذج قيد حق الامتياز العقاري، وهذه العملية معفاة من دفع رسم الشهر العقاري<sup>1</sup>، وإجراءات القيد حددتها المادة 93 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، إذ جاء فيها: "لا يمكن أن يطلب بمجرد تقديم الأصل... تسجيلات الامتيازات أو الرهون القانونية..."<sup>2</sup>، ويحتوي الجدولين المشار إليهما سابقا على: تعيين الدائن والمدين، اختيار الموطن، ذكر التاريخ ونوع السند، تعيين العقارات، مع تحديد أجل شهرين لإيداع جدول قيد الامتياز لكل من بائع العقار ومتقاسمه، من تاريخ البيع أو القسمة، وبفوات الأجل دون قيد تحول حق الامتياز العقاري إلى رهنا رسميا.

### الفرع الثاني: تجديد القيد وشطبه وإلغاؤه.

حسب نص المادة 9/96 من المرسوم 63/76 فإنه تحتفظ التسجيلات بالامتياز طيلة عشر سنوات ابتداء من يوم تاريخها، ويوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء المدة، والتجديد يتم بطلب من الدائن صاحب حق الامتياز، مع إعفاء المؤسسات والجماعات العمومية من ضرورة التجديد الدوري<sup>3</sup>، لتكون المدة الخاصة بها للتجديد هي 35 عاما، وعدم القيام بالتجديد يؤدي إلى سقوط الحق، وإذا لم تكن هناك ضرورة للاحتفاظ بحق الامتياز الخاص العقاري يتم شطبه عن طريق محوه، ولا يعود قائما، وذلك بالتأشير على هامش القيد بما يفيد اعتباره غير موجود، فيزول أثر القيد، ولا ينفذ في حق الغير ابتداء من تاريخ الشطب، ومصاريف ذلك على عاتق صاحب حق الامتياز. وقد يكون الشطب اختياري برضا الدائن أو قضائي، حالة تقاعس الدائن عن الإلغاء رغم وجوب ذلك، وفي كل الأحوال قد يبطل الشطب ويلغى كما لو تبين بطلان رضاء الدائن بإلغاء الشطب أو أنه صدر من ناقص أهلية، وهذا الإلغاء يتم بموجب حكم قضائي، ويتم إلغاء الشطب بالتأشير على هامش الشطب ذاته، بأنه تم

<sup>1</sup> تعليمة رقم 689، مؤرخة في 12/02/1995، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، متعلقة بيوم دراسي حول الشهر العقاري.

<sup>2</sup> المادة 93 من الأمر 63/76، مؤرخ في 25/03/1976 متعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93، مؤرخ في 19/05/1993، جريدة رسمية 34.

<sup>3</sup> فردي كريمة، الشهر العقاري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007/2008، ص

**نفاذ حقوق الامتياز الخاصة العقارية في مواجهة الدائنين وفق أحكام القانون المدني الجزائري —**

إلغاء الشطب<sup>1</sup>، وإلغاء المحولا يعيد للامتياز مرتبة القيد الأصلي إلا بالنسبة للأشخاص الذين أشهروا حقوقهم بعد إلغاء المحو، أما الذين أشهروا حقوقهم ما بين المحو والإلغاء فلا يكون للإلغاء أثر رجعي بالنسبة لهم.

**المبحث الثاني: آثار قيد حقوق الامتياز الخاصة العقارية وانقضاؤها.**

تشارك كل حقوق الامتياز بما فيها العامة، في أنها تخول صاحبها حق التقدم، ليكون حق التتبع مقصورا فقط على الحقوق الممتازة الخاصة، بما فيها العقارية، لتنقضي هذه الحقوق الممتازة بنفس طرق انقضاء حق الرهن الرسمي والحيازي، وتنتظر لكل ذلك كما يلي:

**المطلب الأول: آثار قيد حقوق الامتياز الخاصة العقارية:**

ما يترتب من آثار عن قيد هذه الحقوق الخاصة هو حق التقدم والتتبع.

**الفرع الأول: حق التقدم:**

ونتظر له كما يلي:

**أولا: تعريف حق التقدم:** وهو أفضلية قررها القانون للدائن صاحب حق الامتياز في استيفاء حقه من مدينه متقدما على غيره من الدائنين العاديين والدائنين المرتهنين وأصحاب حقوق الامتياز التاليين له في المرتبة<sup>2</sup>، وقد جاء نص المادة 987 مدني جزائري صريح، بأنه: "يسري على الامتياز ما يسري على الرهن الرسمي من أحكام متعلقة لهلاك الشيء أو تلفه"<sup>3</sup>، وقد تطرقنا لما قضت به المادة 900 مدني جزائري من انتقال حق الدائن المرتهن رهنا رسميا إلى الحق الذي يحل محل العقار عند الهلاك أو التلف، فتطبق هذه الأحكام حالة حقوق الامتياز الخاصة العقارية.

**ثانيا: تحديد المرتبة حسب التقدم:** يعد القيد المشار له سابقا في مرتبة الامتيازات العقارية، الوسيلة الوحيدة لتحديد درجة الأفضلية عند التزاحم بين الدائنين، فيتم تحديد المرتبة بتاريخ القيد حالة تزاحم صاحب حق الامتياز مع غيره من الدائنين

<sup>1</sup> سي يوسف زاهية، الوافي في عقد الرهن الرسمي في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 116.

<sup>2</sup> زبار نوفل زونية، المذكرة السابقة، ص 59.

<sup>3</sup> وتقابلها المادة 1135 مدني مصري.

الممتازين وأصحاب الرهون<sup>1</sup>، أي بالأسبقية في القيد، وكاستثناء عن هذه القاعدة جاءت أحكام المواد 999 و1000 مدني، فامتياز بائع العقار، ومتقاسم العقار، يحددان من تاريخ نشوء التصرف -تاريخ البيع- وليس من تاريخ قيد الامتياز. شريطة تقييد هذه الحقوق خلال شهرين من تاريخ البيع والقسمة، وهذا كله تناولناه بالشرح الوفي في مرتبة الامتياز، ويثار هنا إشكال تزامن هذه الحقوق العقارية مع بعضها، ففي حالة امتياز بائع العقار يتقدم البائع الأول يتقدم عن يمينه بشرط قيده امتيازه قبلهم<sup>2</sup>، وفي حال تزامن حقوق عقارية من طبيعة مختلفة، تكون الأولوية للأسبق في النشأة، شريطة قيد امتيازه في الأجل المحددة سابقا، وفي ذلك نطبق نصوص المواد 907، 908 مدني جزائري، لكن من جهة أخرى قد تتزامن حقوق الامتياز الخاصة العقارية مع حقوق الامتياز العامة، وهنا تكون الأولوية في استيفاء الديون لأصحاب حقوق الامتياز العامة قبل أصحاب حقوق الامتياز الخاصة، وهذا ما أكدته المادة 2/986 مدني جزائري وجاء فيها: "...وهذه الحقوق الممتازة جميعا تكون أسبق في المرتبة على أي حق امتياز عقاري آخر أو حق رهن رسمي مهما كان تاريخ قيده..."

#### الفرع الثاني: حق التتبع.

وتتطرق لدراسته كما يلي:

#### أولا: تعريف حق التتبع وشروط ممارسته:

لقد نظم المشرع المدني الجزائري حق التتبع ضمن أحكام الرهن الرسمي في المواد 911 و932 منه، لتحيلنا المادة 986 منه إلى إسقاط أحكام الرهن الرسمي على كل ما يتعلق بحقوق الامتياز العقارية، شريطة عدم التعرض، لذلك فحق التتبع المقرر لصاحب الحق الممتاز الخاص العقاري هو سلطة مخولة له بتتبع المال محل الامتياز في أي يد يكون والتنفيذ عليه لاقتضاء حقه من ثمنه وفقا لمرتبته المحددة قانونا<sup>3</sup>، ويكون كل ذلك وفق شروط حتى يمارس هذا الحق كما يلي:

<sup>1</sup> د.بيان يوسف رجب، المرجع السابق، ص 107.

<sup>2</sup> د.عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص ص 929-930.

<sup>3</sup> يوسف محمد عبيدات، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، دار المسيرة، عمان، 2011، ص 336.

## 1- حلول أجل الدين المضمون بحق الامتياز:

إذ ليس للدائن مباشرة حقه في تتبع العقار والتنفيذ عليه، عن طريق بيعه بالمزاد العلني، واستيفاء حقه من ثمنه، إلا بحلول أجل الدين.

## 2- نفاذ حق الامتياز في مواجهة الغير:

ويشترط في الدائن الذي يستعمل حق التتبع أن يكون قد قيد تأمينه في السجل العقاري قبل قيد عقد انتقال ملكية العقار إلى الغير، حتى يحتج بهذا القيد على المالك الجديد<sup>1</sup>، فمباشرة الدائن الممتاز لحق التتبع على العقار هو مظهر للتزام بينه وبين الحائز، والذي لا بد أن يكون مالكا للعقار (أي الحائز)، وأن يكون قد كسب حقه بعد قيد الامتياز، وقبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية دون أن يكون مسئولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالامتياز<sup>2</sup>.

## ثانيا: إجراءات ممارسة حق التتبع:

حسب نص المادة 923 مدني جزائري، فإنه يجوز للحائز من تلقاء نفسه القيام بقضاء الدين وتطهير العقار، وذلك قبل أن يتخذ الدائن أي إجراء في مواجهته، وفي الحالة العكسية يقوم الدائن الممتاز بتتبع العقار في يد الحائز والتنفيذ عليه بإتباع الإجراءات الآتية:

\*التنبيه على المدين بنزع الملكية كإعذار له وتمهيد بمباشرة إجراءات البيع بالمزاد العلني.  
\*إنذار الحائز بالدفع أو التخلية مع ضرورة تسجيل التنبيه<sup>3</sup>، وهذا كله من أجل حماية المتعامل في العقار المحجوز.

## المطلب الثاني: انقضاء حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار.

حسب نص المادة 988 مدني جزائري وجاء فيها: "ينقضي حق الامتياز بنفس الطرق التي بها حق الرهن الرسمي وحق رهن الحيازة، ووفقا لأحكام انقضاء هذين الحقين، ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك"، فإنها أحالتنا في أحكام انقضاء الحقوق الممتازة بما فيها

<sup>1</sup> أسعد ذياب، أبحاث في التأمينات العينية، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر، لبنان، ص ص 76-75.

<sup>2</sup> المادة 2/911 مدني جزائري.

<sup>3</sup> المادة 3/379 من القانون رقم 09-08، الصادر في 25 فيفري 2008، متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية رقم 21، 2008.

العقارية إلى تطبيق طرق انقضاء الرهن الرسمي، وعليه تنقضي حقوق الامتياز العقارية بصفة تبعية أو بصفة أصلية كما يلي:

**الفرع الأول: انقضاء حقوق الامتياز العقارية بصفة تبعية.**

فهي تنشأ تابعة للدين الممتاز المضمون بها، وتدور معه وجودا وعدما:

**أولاً:** انقضاء الدين الممتاز بالوفاء: وهو الطريق العادي لانقضائه، فإذا ما تم تهرأت ذمة المدين منه وانقضى تبعاً لذلك حق الامتياز العقاري، وإن تم الوفاء جزئياً، يبقى حق الامتياز ضامناً لما بقي من دين<sup>1</sup>، والوفاء يتم من المدين أو نائبه أو من له مصلحة في ذلك، أو من قبل الغير مع ضرورة قبول الدائن الممتاز<sup>2</sup>.

**ثانياً:** انقضاء الدين الممتاز بما يعادل الوفاء: وقد تم النص على طرق انقضاء الالتزام بما يعادل الوفاء في المواد 285 إلى 304 قانون مدني جزائري، وهي الوفاء بمقابل، والمقاصة، التجديد والإنابة، واتحاد الذمة.

**1- الوفاء بمقابل:** إذا تم الوفاء بمقابل بين المدين والدائن صاحب حق الامتياز العقاري ينقضي الدين الممتاز، وينقضي معه التأمين العيني.

**2- التجديد والإنابة:** إذ بتحقق التجديد ينقضي الالتزام الأصلي وتوابعه، وينشأ التزام جديد يحل محله، وفي حال اتفاق الدائن والمدين صاحب حق الامتياز العقاري على انتقال حق الامتياز إلى الالتزام الجديد، فلا بد من مراعاة أحكام المادة 292 مدني جزائري، أما الإنابة<sup>3</sup>، فتتم بقبول الدائن (المناب لديه) بشخص أجنبي يلتزم بوفاء الدين الممتاز مكان المدين، فينقضي التزام المنيب ويحل محله التزام جديد على عاتق شخص المناب في مواجهة المناب لديه، مما يترتب عليه انقضاء حق الامتياز العقاري الضامن لهذا الدين الممتاز.

<sup>1</sup> المادة 277 مدني جزائري.

<sup>2</sup> د.محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، أحكام الالتزام، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2007، ص 296.

<sup>3</sup> المواد 294، 295، 296 مدني جزائري.

نفاذ حقوق الامتياز الخاصة العقارية في مواجهة الدائنين وفق أحكام القانون المدني الجزائري —

3- المقاصة<sup>1</sup>: فهذه الأداة تمنح الدائن حق استيفاء دينه من ذمة مدينه دون غيره من الدائنين الآخرين، فهي أداة امتياز وأفضلية<sup>2</sup>.

4- اتحاد الذمة: أي اجتماع صفة الدائن والمدين في شخص واحد وبالنسبة لنفس الدين وكمثال عن ذلك أن يرث المدين الدائن، فينتقل الدين الممتاز إلى ذمة المدين، أين ينقضي حق الامتياز العقاري<sup>3</sup>.

5- الانقضاء دون الوفاء: وهي نفسها حالات انقضاء الالتزام دون الوفاء به التي عالجهها المشرع المدني الجزائري في المواد 305 إلى 322 منه، وحددها بالإبراء، استحالة الوفاء، التقادم المسقط، وكلها تؤدي إلى انقضاء الدين الممتاز، لينقضي معه حق الامتياز العقاري.

الفرع الثاني: انقضاء الحقوق العقارية الممتازة بصفة أصلية.

أي مستقلة عن الديون الممتازة المضمونة بها ويتم ذلك بالطرق الآتية:  
أولاً: الانقضاء بالتطهير: والتطهير هو الوسيلة القانونية المتاحة للحائز لتطهير العقار من جميع التأمينات العينية المثلث بها، بأن يعرض على الدائنين المقيدة حقوقهم مبلغ من أجل تطهير العقار، وذلك من تاريخ تسجيل سند ملكيته، وفي حال رفض العرض، يباع العقار بالمزاد العلني على نفقة من رفض التطهير، ويبقى اثر التطهير في انقضاء الحقوق الممتازة العقارية حتى بعد زوال ملكية الحائز القائم بالتطهير<sup>4</sup>.

ثانياً: الانقضاء بالبيع الجبري:

حسب نص المادة 936 مدني جزائري وجاء فيها: "إذا بيع العقار المرهون بيعا جبريا بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية، فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا

<sup>1</sup> المواد 297 إلى 203 قانون مدني جزائري.

<sup>2</sup> د. مريم تومي، أحكام الالتزام، مطبوعة ألفت على طلبه السنة الثانية ليسانس حقوق، جامعة خنشلة، 2018/2019، ص 130.

<sup>3</sup> سعيد سعد عبد السلام، أحكام الالتزام والإثبات، دار النهضة العربية، مصر، 2000، ص 347.

<sup>4</sup> المادة 934 مدني جزائري.

الثلث"، وهذا النص ينطبق على انقضاء الحقوق العقارية الممتازة، فإذا تمت عملية البيع بالمزاد العلني، فإن العقار يتحرر من كل الرهون والامتيازات المقيدة عليه<sup>1</sup>.

ثالثا: الانقضاء بالنزول عن حق الامتياز العقاري:

أين يقوم الدائن صاحب حق الامتياز الخاص العقاري بالتنازل عن حقه الممتاز، الذي ينقضي ويبقى الدين المضمون قائما كدين عادي، والتنازل يتم بإرادة الدائن المرتهن المنفردة مع ضرورة توافر الأهلية.

رابعا: الانقضاء بهلاك العقار أو زوال حق المرهون:

إذا هلك العقار المثلثل بحق الامتياز، انقضى معه هذا الحق لزوال محله، فإن هلك جزئيا، يكون الجزء الباقي ضامنا لكل الحق المضمون، فيدخل ضمن هلاك العقار حالة نزع الملكية للمنفعة العامة<sup>2</sup>.

حامسا: اتحاد الذمة:

هناك رأي فقهي يجعل اتحاد الذمة ضمن طرق الانقضاء الأصلية كذلك، إذ ينقضي حق الامتياز العقاري باتحاد الذمة، بتحقيق اجتماع حق الامتياز مع حق الملكية في يد شخص واحد<sup>3</sup>.

خاتمة:

لقد شجع المشرع الجزائري المعاملات العقارية بين الأفراد وعزز الثقة والائتمان، فأقر في نصوص المواد 999، 1000، 1001 مدني جزائري ضمانات ممتازة لحقوق الدائنين هي امتياز بائع العقار، امتياز متقاسم العقار، امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين والتي امتازت بخصائص وطبيعة قانونية خاصة جدا، فكان القانون صارما في ضرورة قيد هذه الحقوق الممتازة العقارية، ضمن آجال محددة لذلك توصلنا لجملة نتائج كما يلي:

1- حقوق الامتياز الخاصة العقارية أحدثت في نشأتها عن حقوق امتياز المنقولات.

<sup>1</sup> رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، الدار الجامعية للطباعة، مصر، 1985، ص 552.

<sup>2</sup> د. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون، التأمينات العينية، مرجع سابق، ص 214.

<sup>3</sup> نصوص المواد 965 و988 مدني جزائري.

- نفاذ حقوق الامتياز الخاصة العقارية في مواجهة الدائنين وفق أحكام القانون المدني الجزائري —**
- 2- تصنيف الحقوق العقارية الممتازة في القانون المدني الجزائري جاء في ثلاثة أصناف، بينما اكتفت تشريعات أخرى بامتياز بائع العقار، وامتياز متقاسم العقار وهذا مثل المشرع المدني الأردني.
- 3- انتقال الامتياز حال تلف العقار أو هلاكه إلى ما يحل محله من مبالغ التعويض والتأمين.
- 4- تسري على حقوق الامتياز العقارية أحكام الرهن الرسمي في القيد والتجديد والشطب وإلغاء الشطب (المادة 1/986 مدني جزائري) إذ أخضعها المشرع إلزاما للقيد والشهر عكس حقوق الامتياز العامة.
- 5- امتياز متقاسم العقار المتأخر في القيد، يتقدم في المرتبة على حق الدائن المرتهن رهنا رسميا كاستثناء بموجب المادة 2/890، فينتقل الرهن إلى قدر من الأعيان انتقلت بعد القسمة إلى الشريك الراهن، ويحتفظ الرهن بمرتبته دون إضرار بامتياز المتقاسم.
- 6- لم يتناول المشرع الجزائري مسألة تحديد القيمة المضافة الناتجة عن الأعمال التي قام بها المهندس أو المقاول.
- 7- حالة تزامم الحقوق الممتازة العقارية تكون الأسبقية بالقيد والشهر، إذ جعله المشرع حكرا على هذه الحقوق، إضافة إلى اختصاصها بحق تتبع العقار كضمان للوفاء بالدين في أي يد يكون، وهذا دوننا عن سائر الامتيازات.
- وعليه توصلنا إلى اقتراحات كما يلي:
- 1- ضرورة وضع مدونة خاصة بالحقوق العينية بما فيها حقوق الامتياز، تنظم أحكامها وتفرد لحقوق الامتياز العقارية بابا خاصا بها.
- 2- ضرورة وضع نص صريح يحدد صفة صاحب العمل في امتياز المقاول والمهندس، فيكون كل مالك للعقار أو المستأجر، الدائن المرتهن، صاحب حق الانتفاع بشرط أن يؤذن لهم بما كلفوا به المقاول.
- 3- الحذو حذو المشرع الفرنسي في المادة 2282 مدني ووضع نص مادة صريح يعالج مسألة تحديد القيمة المضافة الناتجة على الأعمال التي قام بها المهندس أو المقاول، فتوكل المهمة لخبير مختص تعيينه المحكمة، والذي يحرر محضر معاينة أول قبل الشروع في الأشغال ثم محضر ثان بعد انتهاء العمل المضاف.

## قائمة المصادر والمراجع:

- أ- القرآن الكريم
- ب- القوانين
1. الأمر رقم 58/75 الصادر بتاريخ 26 سبتمبر 75، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/05 المؤرخ في يونيو 2005، جريدة رسمية رقم 78، 1975.
  2. الأمر 63/76، مؤرخ في 1976/03/25 متعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93، مؤرخ في 1993/05/19، جريدة رسمية 34، 1976.
  3. القانون رقم 09-08، الصادر في 25 فيفري 2008، متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية رقم 21، 2008.
  4. القانون المدني المصري
  5. القانون المدني الأردني
  6. القانون المدني الكويتي.

### ج- التعليمات

1. تعليمة رقم 689، مؤرخة في 1995/02/12، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، متعلقة بيوم دراسي حول الشهر العقاري

### ثانياً: قائمة المراجع

#### أ- الكتب

1. ابن منظور: لسان العرب المحيط، المجلد الثالث، دار لسان العرب، بيروت
2. أسعد ذياب، أبحاث في التأمينات العينية، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر، لبنان
3. أنور العمروسي، الحقوق العينية التبعية، منشأة المعارف، مصر، 2003
4. أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار الفكر العربي، مصر، 1996
5. بيان يوسف رجب، حقوق الامتياز، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان، 2009
6. توفيق حسن فرج، المدخل للعلوم القانونية، النظرية العامة للحق، دار الثقافة، عمان، 1983
7. جميل الشرقاوي، التأمينات الشخصية والعينية، دار النهضة العربية، القاهرة
8. جورج ن. ش دراوي، تقسيمات الأموال، الطبعة الأولى، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2011
9. رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، الدار الجامعية للطباعة، مصر، 1985
10. سعيد سعد عبد السلام، أحكام الالتزام والإثبات، دار النهضة العربية، مصر، 2000
11. سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، مصر، 1996

## نفاذ حقوق الامتياز الخاصة العقارية في مواجهة الدائنين وفق أحكام القانون المدني الجزائري —

12. سي يوسف زاهية، الوافي في عقد الرهن الرسمي في الجزائر، دارهومة، الجزائر، 2015
13. عباس الصراف، المدخل إلى علم القانون، الطبعة الثانية، الإصدار الخامس، دار الثقافة، عمان، 2001
14. عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، التأمينات الشخصية والعينية، الجزء العاشر، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000
15. علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، الطبعة الخامسة، دار الثقافة، عمان، 2008
16. قواعد مجلة الأحكام العدلية
17. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات العينية، الجزء السابع، الطبعة الأولى، 2009
18. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، أحكام الالتزام، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2007
19. محمد كامل مرسي باشا، الموجز في التأمينات العينية، مطبعة النصر، مصر، 1939
20. محمد لبيب شنب، دروس في التأمينات العينية والشخصية، منشورات دار النهضة العربية، القاهرة
21. محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية التبعية، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان، 1995
22. مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري، دار الفكر، مصر، 1977
23. مصطفى الزرقا، المدخل الفقهي العام، الجزء الثالث، الطبعة الأولى، 1946
24. معتز كامل مرسي، محمد علي سكيكر، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، الجزء الأول، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005
25. نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010
26. همام محمد زهران، منشأة المعارف، مصر، 2001
27. يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الشائعة، دارهومة، الجزائر، 2015
28. يوسف محمد عبيدات، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، دارالمسيرة، عمان، 2011

### ثالثا: المراجع باللغة الأجنبية

1. Dagot (V.M), la nation de privilège, mélanges, Christian Mouliy, litec, Paris, 1998
2. Biher (PH), droit civil général, Dalloz, Paris, 1996

ب- الرسائل الجامعية:

1. زوينة نوفل زبار، حق الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2003/2002
2. سمير زهواني، المساهمة في تحديد حق الامتياز التابع للدين، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2013-2012
3. علاوة هوام، الرهن الحيازي، مذكرة ماجستير في القانون والشريعة، كلية العلوم الإسلامية، باتنة، 2008/2007
4. كريمة فردي، الشهر العقاري، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2008/2007
5. ماجدة أحمد سعيد، الديون الممتازة في التشريعات الفلسطينية، أطروحة للحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح، فلسطين، 2016
6. مريم تومي، أحكام الالتزام، مطبوعة أقيت على طلبة السنة الثانية ليسانس حقوق، جامعة خنشلة، 2019/2018
7. يمينة شودار، أحكام حقوق الامتياز في الفقه الإسلامي والقانون المدني، أطروحة دكتوراه في العلوم الإسلامية، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2011

ج- المقالات في المجالات:

1. نجاة بوساحة، الرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، الجزائر، العدد 13، 2016
2. صفاء شكور عباس، حقوق الامتياز ومراتبها في القانون المدني العراقي، دراسة مقارنة، مجلة جامعة تكريت للحقوق، العراق، المجلد (1)، الجزء الأول، العدد الثاني، 2017

د- المجالات القضائية:

1. المجلة القضائية للمحكمة العليا، الصادرة عن المحكمة العليا، الجزائر، العدد الثاني، 1998