

# جامعة سعد دحلب بالبليدة

## كلية الحقوق

### قسم القانون الخاص

التخصص : القانون العقاري و الزراعي

حقوق الامتياز الخاصة  
في القانون المدني الجزائري

من طرف

**أمينة كوسام**

أمام اللجنة المشكلة من

رئيسا	أستاذ محاضر، جامعة البليدة	بن شويخ رشيد
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر، جامعة البليدة	العيشاوي عبد العزيز
عضوا مناقشا	أستاذ محاضر، جامعة البليدة	رمول خالد
عضوا مناقشا	أستاذة مكلفة بالدروس، جامعة البليدة	جلاب نعاة

البليدة، فيفري 2007

## ملخص

حقوق الامتياز الخاصة هي حقوق عينية واردة على منقول معين أو عقار معين من عقارات المدين، وتخول لصاحبها ميزة التقدم على سائر الدائنين التاليين له في المرتبة لاستيفاء حقه، كما تخوله ميزة تتبع هذا المال إذا خرج من حيازة المدين، ولم يقع في أيدي شخص حسن النية.

وقد نص القانون المدني الجزائري على هذه الحقوق، وابتدأ بالنص على حقوق الامتياز الخاصة الواردة على منقول، والمتمثلة في امتياز المصاريف القضائية، وامتياز الرسوم والمبالغ المستحقة للدولة، ثم امتياز حفظ المنقول وترميمه، بعدها امتياز نفقات الزراعة والمبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة، يليها امتياز المؤجر ثم امتياز صاحب الفندق وامتياز بائع المنقول، وأخيرا امتياز المتقاسم في المنقول.

وبعدها تطرق المشرع الجزائري إلى تنظيم حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار، المتمثلة في امتياز بائع العقار وامتياز المقاولين والمهندسين المعماريين، ثم امتياز المتقاسم في العقار.

وحقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول ترتب أثرها بمجرد نشأتها، خلافا لحقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار، التي تتطلب قيدها بمصلحة الشهر العقاري حتى ترتب آثارها في مواجهة الغير.

وتتقضي هذه الحقوق في مجملها بصفة تبعية تبعا لانقضاء الدين المضمون، كما تقتضي بصفة أصلية دون انقضاء الدين.

ويمكن الإشارة في الأخير إلى أن التنظيم الذي وردت به هذه الحقوق في القانون المدني الجزائري لا يخلو من الانتقادات، وهو ما تبين من خلال دراستها وتحليلها.

## شكر

بداية أتقدم بشكري الجزيل إلى أستاذي الفاضل الدكتور العيشاوي عبد العزيز، الذي لم يدخر أي جهد من أجل مساعدتنا على إنجاز هذه المذكرة.

كما أتقدم بشكري إلى كل أساتذتي الكرام بجامعة البليدة، وجامعة سطيف.

وإلى كل من قدم لي العون من قريب أو بعيد.

## الفهرس

ملخص

شكر

الفهرس

08.....	مقدمة
11.....	1. ماهية وأنواع حقوق الامتياز الخاصة
11.....	1.1. مفهوم حقوق الامتياز الخاصة
11.....	1.1.1. تعريف حقوق الامتياز الخاصة وتطورها
12.....	1.1.1.1. تعريف حقوق الامتياز الخاصة
12.....	1.1.1.1.1. التعريف القانوني لحق الامتياز
13.....	2.1.1.1.1. التعريف الفقهي لحق الامتياز
15.....	3.1.1.1.1. مصدر حقوق الامتياز الخاصة
16.....	4.1.1.1.1. مرتبة حقوق الامتياز الخاصة
17.....	2.1.1.1. التطور التاريخي لحقوق الامتياز الخاصة
17.....	1.2.1.1.1. في القانون الروماني
18.....	2.2.1.1.1. في الفقه الإسلامي
19.....	3.2.1.1.1. في القانون الفرنسي القديم
19.....	4.2.1.1.1. في التقنين الفرنسي الحديث
19.....	5.2.1.1.1. في التقنين المدني الجزائري
20.....	2.1.1. خصائص حقوق الامتياز الخاصة وعلاقتها بالتأمينات العينية الأخرى
20.....	1.2.1.1. خصائص حقوق الامتياز الخاصة
21.....	1.1.2.1.1. حقوق الامتياز الخاصة مصدرها القانون
23.....	2.1.2.1.1. حقوق الامتياز الخاصة تتقرر نظرا لصفة الحق
23.....	3.1.2.1.1. حقوق الامتياز الخاصة أولوية
23.....	4.1.2.1.1. حقوق الامتياز الخاصة حقوق عينية
24.....	5.1.2.1.1. حقوق الامتياز الخاصة حقوق تبعية
24.....	6.1.2.1.1. حقوق الامتياز الخاصة غير قابلة للتجزئة
25.....	2.2.1.1. علاقة حقوق الامتياز الخاصة بالتأمينات العينية
25.....	1.2.2.1.1. علاقة حقوق الامتياز الخاصة بحقوق الامتياز العامة
25.....	1.1.2.2.1.1. أوجه التشابه بين حقوق الامتياز الخاصة وحقوق الامتياز العامة
26.....	2.1.2.2.1.1. أوجه الاختلاف بين حقوق الامتياز الخاصة وحقوق الامتياز العامة
27.....	2.2.2.1.1. علاقة حقوق الامتياز الخاصة بباقي التأمينات العينية
27.....	1.2.2.2.1.1. أوجه التشابه بين حقوق الامتياز الخاصة وباقي التأمينات العينية
28.....	2.2.2.2.1.1. أوجه الاختلاف بين حقوق الامتياز الخاصة وباقي التأمينات العينية
29.....	2.1. أنواع حقوق الامتياز الخاصة

31	1.2.1. حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول
31	1.1.2.1. امتياز المصروفات القضائية
32	1.1.1.2.1. طبيعة الحق الممتاز
33	2.1.1.2.1. الحق الممتاز
34	3.1.1.2.1. محل الامتياز
35	4.1.1.2.1. مرتبة الامتياز
36	2.1.2.1. امتياز المبالغ المستحقة للخزينة العامة
36	1.2.1.2.1. الحق الممتاز
37	2.2.1.2.1. محل الامتياز
38	3.2.1.2.1. مرتبة الامتياز
39	3.1.2.1. امتياز مصروفات حفظ المنقول وترميمه
40	1.3.1.2.1. الحق الممتاز
41	2.3.1.2.1. محل الامتياز
42	3.3.1.2.1. مرتبة الامتياز
42	4.1.2.1. امتياز نفقات الزراعة والمبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة
43	1.4.1.2.1. امتياز نفقات الزراعة
43	1.1.4.1.2.1. الحق الممتاز
44	2.1.4.1.2.1. محل الامتياز
45	3.1.4.1.2.1. مرتبة الامتياز
46	2.4.1.2.1. امتياز المبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة
46	1.2.4.1.2.1. الحق الممتاز
47	2.2.4.1.2.1. محل الامتياز
47	3.2.4.1.2.1. مرتبة الامتياز
48	5.1.2.1. امتياز مؤجر العقار
49	1.5.1.2.1. أساس الامتياز
50	2.5.1.2.1. الحق الممتاز
52	3.5.1.2.1. محل الامتياز
57	4.5.1.2.1. مرتبة الامتياز
58	5.5.1.2.1. ضمانات حماية امتياز مؤجر العقار
58	1.5.5.1.2.1. حق حبس المنقولات في العين المؤجرة
60	2.5.5.1.2.1. توقيع الحجز التحفظي
61	3.5.5.1.2.1. توقيع الحجز الاستحقاقى
63	6.1.2.1. امتياز صاحب الفندق
64	1.6.1.2.1. الحق الممتاز
65	2.6.1.2.1. محل الامتياز
66	3.6.1.2.1. مرتبة الامتياز
67	7.1.2.1. امتياز بائع المنقول
68	1.7.1.2.1. الحق الممتاز
69	2.7.1.2.1. محل الامتياز
71	3.7.1.2.1. مرتبة الامتياز
72	8.1.2.1. امتياز المتقاسم في المنقول
72	1.8.1.2.1. الحق الممتاز
73	2.8.1.2.1. محل الامتياز

73.....	3.8.1.2.1. مرتبة الامتياز
74.....	2.2.1. حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار
75.....	1.2.2.1. امتياز بائع العقار
76.....	1.1.2.2.1. الحق الممتاز
77.....	2.1.2.2.1. محل الامتياز
78.....	3.1.2.2.1. مرتبة الامتياز
79.....	2.2.2.1. امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين
81.....	1.2.2.2.1. الحق الممتاز
81.....	2.2.2.2.1. محل الامتياز
82.....	3.2.2.2.1. مرتبة الامتياز
83.....	3.2.2.1. امتياز المتقاسم في العقار
84.....	1.3.2.2.1. الحق الممتاز
84.....	2.3.2.2.1. محل الامتياز
85.....	3.3.2.2.1. مرتبة الامتياز
87.....	2. أحكام حقوق الامتياز الخاصة
87.....	1.2. إنشاء وآثار حقوق الامتياز الخاصة
88.....	1.1.2. إنشاء حقوق الامتياز الخاصة
89.....	1.1.1.2. إجراءات القيد
90.....	1.1.1.1.2. الجهة المختصة بإجراءات القيد
90.....	2.1.1.1.2. طلب القيد
90.....	3.1.1.1.2. كيفية القيد
93.....	4.1.1.1.2. وقت القيد
95.....	5.1.1.1.2. التأشير على هامش القيد الأصلي
95.....	2.1.1.2. تجديد القيد
95.....	1.2.1.1.2. إجراءات التجديد
96.....	2.2.1.1.2. أثر عدم التجديد
96.....	3.2.1.1.2. استثناء على عدم سقوط القيد عند عدم التجديد
98.....	3.1.1.2. شطب القيد
98.....	1.3.1.1.2. أنواع المحو
99.....	2.3.1.1.2. أثر المحو
99.....	4.1.1.2. إلغاء شطب القيد
100.....	1.4.1.1.2. أثر إلغاء شطب القيد
100.....	2.4.1.1.2. مصروفات إلغاء شطب القيد
101.....	2.1.2. آثار حقوق الامتياز الخاصة
101.....	1.2.1.2. حق التقدم
102.....	1.1.2.1.2. التزام بين الدائنين الممتازين من أنواع مختلفة
103.....	2.1.2.1.2. تراحم حقوق الامتياز من نوع واحد
104.....	3.1.2.1.2. تراحم أصحاب الامتياز مع أصحاب الرهون
106.....	2.2.1.2. حق التتبع
106.....	1.2.2.1.2. ممارسة حق التتبع في حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول
106.....	1.1.2.2.1.2. شروط التمسك بقاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية سند الحائز
107.....	2.1.2.2.1.2. آثار التمسك بهذه القاعدة

108	3.1.2.2.1.2 ضمانات حماية الدائن صاحب الامتياز من التمسك في مواجهته بهذه القاعدة.....
109	2.2.2.1.2 ممارسة حق التتبع في حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار .....
109	1.2.2.2.1.2 شروط ممارسة حق التتبع.....
111	2.2.2.2.1.2 كيفية مباشرة حق التتبع .....
112	3.2.2.2.1.2 موقف الحائز من مباشرة إجراءات التتبع .....
112	1.3.2.2.2.1.2 دفع الحائز لإيقاف إجراءات التتبع.....
113	2.3.2.2.2.1.2 خيارات الحائز لمواجهة إجراءات التتبع .....
113	1.2.3.2.2.2.1.2 قضاء الديون .....
114	2.2.3.2.2.2.1.2 تطهير العقار المثقل بالامتياز.....
120	3.2.3.2.2.2.1.2 تخلية العقار المثقل بالامتياز .....
122	4.2.3.2.2.2.1.2 تحمل إجراءات نزع الملكية .....
124	3.2.1.2 هلاك الشيء المثقل بالامتياز .....
125	1.3.2.1.2 حالات هلاك الشيء المثقل بالامتياز .....
125	1.1.3.2.1.2 الهلاك بخطأ المدين .....
125	2.1.3.2.1.2 الهلاك بخطأ الدائن .....
125	3.1.3.2.1.2 الهلاك بسبب أجنبي .....
126	2.3.2.1.2 انتقال حق الدائن إلى مقابل هلاك الشيء المثقل بالامتياز .....
128	2.2 انقضاء حقوق الامتياز الخاصة .....
129	1.2.2 انقضاء حقوق الامتياز الخاصة بصفة تبعية .....
130	1.1.2.2 انقضاء الدين بالوفاء .....
130	1.1.1.2.2 حلول الموفي محل الدائن في الامتياز .....
131	2.1.1.2.2 الوفاء من طرف الغير بجزء من الدين فقط .....
132	3.1.1.2.2 تعذر الوفاء للدائن وإيداع الثمن .....
133	2.1.2.2 انقضاء الدين بما يعادل الوفاء .....
133	1.2.1.2.2 الوفاء بمقابل .....
134	2.2.1.2.2 التجديد والإنابة .....
135	3.2.1.2.2 المقاصة .....
136	4.2.1.2.2 اتحاد الذمة .....
137	3.1.2.2 انقضاء الدين دون الوفاء به .....
137	1.3.1.2.2 الإبراء .....
138	2.3.1.2.2 استحالة التنفيذ .....
139	3.3.1.2.2 التقادم المسقط .....
141	2.2.2 انقضاء حقوق الامتياز الخاصة بصفة أصلية .....
142	1.2.2.2 انقضاء حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول بصفة أصلية .....
142	1.1.2.2.2 نزول الدائن صاحب الامتياز عن حقه في الامتياز .....
143	2.1.2.2.2 اتحاد الذمة .....
144	3.1.2.2.2 هلاك الشيء المثقل بالامتياز .....
145	4.1.2.2.2 البيع الجبري .....
146	2.2.2.2 انقضاء حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار بصفة أصلية .....
147	1.2.2.2.2 تمام إجراءات التطهير .....
148	2.2.2.2.2 بيع العقار بيعا جبريا بالمزاد العلني .....
	3.2.2.2.2 عدم سماح مرتبة الدائن صاحب الامتياز من استيفاء حقه من العقار المثقل بالامتياز.....
150	بالامتياز.....

150.....	4.2.2.2.2. نزول الدائن صاحب الامتياز الخاص الواقع على عقار عن حقه في الامتياز.....
151.....	5.2.2.2.2. اتحاد الذمة في العقار المثقل بالامتياز.....
152.....	6.2.2.2.2. هلاك العقار المثقل بالامتياز.....
154.....	خاتمة.....
156.....	قائمة المراجع.....



## مقدمة

يحتاج الإنسان في حياته اليومية إلى الاتصال والتعامل مع غيره، من أجل تفعيل نشاطاته المختلفة، فهو لا يستطيع العيش بمعزل عن الجماعة. وقد تدعوه الحاجة إلى القيام بنشاطات اقتصادية معينة دون أن تكون ذمته المالية قادرة عليها، فيضطر إلى الاستعانة بغيره ممن تكون ذمتهم موسرة، ولهم القدرة على تقديم هذا المال.

لكن هذا لا يتأتى بسهولة، ذلك أن الدائن مانح المال لا يستطيع المغامرة بماله، فقد لا يحصل عليه مستقبلاً، خاصة إذا كان المدين لا يتمتع بمركز مالي جيد، أو كان قليل الخبرة في المجال الاقتصادي، مما يجعل الدائن يبحث عن ضمانات لتأمين الوفاء بدينه.

وقد تكون أموال المدين هي الضمان لذلك، على أساس أن أموال المدين كلها ضامنة للوفاء بدينه، إذا امتنع عن الوفاء بها اختياراً، فيلجأ الدائن إلى التنفيذ الجبري.

غير أن أموال المدين أو ما يعرف بالضمان العام يتساوى فيه الدائن مع سائر دائني المدين الآخرين، دون أن تكون له الأفضلية في استيفاء حقه متقدماً على غيره، كما أن المدين في حالة تصرفه في أمواله أو في الضمان العام لا يستطيع الدائن تتبع الأموال التي خرجت.

وبالتالي ففكرة الضمان العام لا تخلو من المخاطر، حتى وإن خول القانون الدائن بعض الإجراءات والوسائل التي تمكنه من الحفاظ على الضمان العام، غير أنها تبقى في كل الحالات غير كافية، فهذه الإجراءات والوسائل تتطلب شروطاً معينة يجب توافرها حتى يستطيع الدائن التمسك بها، ويبقى مع ذلك متساوياً مع غيره من الدائنين دون أن يستأثر بمال معين.

ولذلك ظهرت الحاجة للبحث عن تأمينات أكثر فعالية لدعم الائتمان المبني على الثقة، والذي هو حصول المدين على ما يريد من مال مقابل رده في ميعاد محدد، استناداً إلى ضمان معين وفعال، فظهرت بداية التأمينات الشخصية التي تقوم على ضم ذمة أو أكثر إلى ذمة المدين، بحيث يكون للدائن، إذا أعسر المدين أو امتنع عن الوفاء بالدين، حق مطالبة الشخص الآخر الذي ضمت ذمته إلى المدين بالوفاء، ويظهر ذلك في الكفالة.

ومع ذلك فلا يخلو هذا النوع من التأمينات من المخاطر، على أساس أنه يمكن تصور إفسار المدين وكفيله معاً، مما يتعذر على الدائن الحصول على حقه.

بعدها ظهرت التأمينات العينية كضمان للوفاء بحق الدائن، ودعماً للائتمان الذي يطلبه المدين من غيره لتمويل مشاريعه الاقتصادية، وهذه التأمينات تقوم على تخصيص مال معين من أموال المدين لضمان الوفاء بحق الدائن، بحيث إذا عجز المدين عن الوفاء بدينه عند حلول أجل استحقاقه، جاز للدائن أن ينفذ على هذا المال، ويستوفي حقه منه متقدماً على غيره من الدائنين الآخرين.

والتأمينات سواء كانت شخصية أو عينية تقوم لضمان الوفاء بحق شخصي وهي تتبعه في الانقضاء، بحيث إذا تم الوفاء بهذا الحق مثلاً، فإن التأمين يتبعه في الانقضاء.

والتأمينات العينية حصرها المشرع الجزائري في أربعة أنواع: الرهن الرسمي- الرهن الحيازي- حق الاختصاص- حقوق الامتياز.

فبعضها يجد مصدره في العقد كالرهن الرسمي والرهن الحيازي، وبعضها يجد مصدره في القضاء وهو حق الاختصاص، أما حقوق الامتياز فتجد مصدرها في القانون.

وهذه الأخيرة تنقسم إلى قسمين رئيسيين حقوق امتياز عامة تقع على جميع أموال المدين المنقولة والعقارية، وحقوق امتياز خاصة تقع على منقول أو على عقار معين من أموال المدين.

فحقوق الامتياز الخاصة بموضوع بحثنا، هي حقوق عينية ترد على منقول أو عقار معين من أموال المدين، تخول لصاحبها ميزة التقدم على دائني المدين، وكذا ميزة تتبع المال إذا خرج من حيازة المدين، والتنفيذ عليه في أي يد يكون.

وهذه الحقوق تعمل على ضمان الوفاء بحق الدائن، كما تشجع الائتمان، وتنمي بذلك العلاقات الاقتصادية بين الأفراد، فهي عبارة عن تأمين خاص نص عليه القانون حتى يضمن الدائن استيفاء حقه ويتفادى مخاطر الضمان العام.

ومن بين دوافع اختيار الموضوع، قلة المراجع المتخصصة في القانون الجزائري في موضوع التأمينات بصورة عامة وحقوق الامتياز بصورة خاصة، ذلك أن أغلب الكتابات والبحوث وردت في القانون المصري والقانون الفرنسي.

ولموضوع حقوق الامتياز الخاصة علاقة وطيدة بفرع القانون العقاري الزراعي، خاصة عندما يتعلق الأمر بدراسة حقوق الامتياز الواقعة على عقار.

وقد قرر المشرع هذه الحقوق بموجب نصوص قانونية، كحقوق الامتياز العامة، لكن ما هي أهم الاعتبارات التي دفعت بالمشرع إلى تقرير هذه الحقوق؟ وما علاقتها بباقي التأمينات العينية؟

وعليه سنتطرق إلى دراسة التنظيم الذي جاء به المشرع لمعالجة حقوق الامتياز الخاصة، وهل تناوله المشرع حفاظاً على حقوق الدائن أم المدين أم الحائز الذي انتقلت إليه حيازة الشيء المثقل بالامتياز بأي سبب من أسباب انتقال الحيازة؟

كما أن المشرع قد أحال بصدد معالجة بعض أحكام حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار، على أحكام الرهن الرسمي، فهل يمكن القول أن هذه الحقوق هي تطبيق من تطبيقات الرهن الرسمي مع اختلاف في المصدر؟

وهل هذا النوع من التأمينات كفيل بتحقيق الوفاء بالدين إذا عجزت التأمينات الأخرى عن ذلك؟

ولمعالجة هذا الموضوع تم الاعتماد على المنهج التحليلي، الذي يقوم بتحليل النصوص القانونية المتعلقة بحقوق الامتياز الخاصة الواردة في القانون المدني.

وقد تم الاعتماد على خطة تتضمن فصلين، في الفصل الأول تم التطرق إلى ماهية حقوق الامتياز الخاصة وأنواعها، في مبحث أول مفهوم حقوق الامتياز الخاصة، حيث تطرقنا إلى تعريفها وتطورها ثم تحديد خصائصها وعلاقتها بباقي التأمينات العينية.

وفي مبحث ثان تم التطرق إلى أنواع حقوق الامتياز الخاصة، حيث تم التطرق إلى حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول ثم حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار.

وفي الفصل الثاني تم التطرق إلى أحكام حقوق الامتياز الخاصة حيث تمت معالجة إنشاء وأثار حقوق الامتياز الخاصة في مبحث أول، وتم التطرق إلى إنشاء حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول وإنشاء حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار، بعدها تم التطرق إلى أثار هذه الحقوق.

وفي مبحث ثان تم التطرق إلى انقضاء حقوق الامتياز الخاصة، سواء تم الانقضاء بصورة تبعية أو بصورة أصلية.

بعدها خاتمة لجملة النتائج المتوصل إليها.

## الفصل 1

### ماهية وأنواع حقوق الامتياز الخاصة

حقوق الامتياز الخاصة باعتبارها من التأمينات العينية، تنقسم إلى نوعين، حقوق امتياز خاصة واقعة على منقول، وحقوق امتياز خاصة واقعة على عقار.

وقد نص القانون على هذه الحقوق في الكتاب الرابع، الباب الرابع من القانون المدني[1] ، إلى جانب حقوق الامتياز العامة.

وسنتطرق في هذا الفصل إلى تحديد ماهية هذه الحقوق، وأهم الخصائص التي تميزها عن باقي التأمينات الأخرى.

بعدها نعالج أنواع هذه الحقوق بالتفصيل، كل نوع على حدة، أي نتطرق بداية إلى أنواع حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول، ثم أنواع حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار، حسب الترتيب الذي جاء به التقنين المدني.

#### 1.1. مفهوم حقوق الامتياز الخاصة

حقوق الامتياز الخاصة هي تلك الحقوق التي ترد على منقول أو عقار معين للمدين، ومن هنا تظهر صفة الخصوصية فيها، ذلك أن محلها عين معينة بالذات. وسنتناول في هذا المبحث تعريفها ثم نتطرق إلى مراحل نشأتها وتطورها، بعدها نعالج خصائص هذه الحقوق ومدى علاقتها بباقي التأمينات العينية.

#### 1.1.1. تعريف حقوق الامتياز الخاصة وتطورها

حقوق الامتياز الخاصة يمكن تعريفها من خلال تعريف المشرع لحقوق الامتياز بصورة عامة، وقد عرفت هذه الحقوق تطورا كبيرا عبر العصور. وسنتطرق بداية إلى تعريفها، ثم نتطرق إلى دراسة مراحل تطور هذه الحقوق عبر الحقب التاريخية.

### 1.1.1.1. تعريف حقوق الامتياز الخاصة

لم يورد المشرع تعريفا خاصا بحقوق الامتياز الخاصة، وإنما تناول تعريف حق الامتياز بصورة عامة، وقد أوردته ضمن الفصل المتعلق بالأحكام العامة، مما يعني أنه ينطبق على جميع حقوق الامتياز بما فيها حقوق الامتياز الخاصة.

لهذا سنتناول التعريف القانوني لحق الامتياز ثم موقف الفقه من هذا التعريف، بعدها سنتطرق إلى مرتبة الامتياز ثم مصدره.

#### 1.1.1.1.1. التعريف القانوني لحق الامتياز

عرف المشرع الجزائري حق الامتياز بوجه عام في الفقرة الأولى من المادة 982 من القانون المدني بقوله: "الامتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته".

أما حقوق الامتياز الخاصة فلم يورد لها تعريفا خاصا بها وإنما أشار إليها عند التطرق لأنواع حقوق الامتياز، في نص المادة 984 من القانون المدني: "ترد حقوق الامتياز العامة على جميع أموال المدين من منقول وعقار. أما حقوق الامتياز الخاصة فتكون مقصورة على منقول أو عقار معين".

وعلى ذلك يمكن استنتاج تعريف لحقوق الامتياز الخاصة من التعريف العام الذي أوردته المشرع، من أنها أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته، وترد على منقول أو عقار معين.

فالتعريف الذي أوردته المشرع الجزائري شامل لكل أنواع حقوق الامتياز، خاصة أن هذا التعريف وارد في الفصل الخاص بالأحكام المشتركة لكل هذه الحقوق.

فجوهر الامتياز هو الأفضلية التي يهبؤها للدائن، وهذه الأولوية يقررها القانون، فهو مصدر الامتياز وهذا ما يميزه عن غيره من التأمينات العينية، وتكون مراعاة لصفة معينة في الدين المضمون ومصدره [2] ص 226 .

غير أن تعريف المشرع الجزائري لحق الامتياز يختلف عن التعاريف المدرجة في بعض التقنيات الأخرى، حيث تعرف الفقرة الأولى من المادة 1130 من القانون المدني المصري الإمتياز بقولها : الامتياز أولوية قررها القانون لحق معين مراعاة منه لصفته [3] ص 918، فالاختلاف في

اصطلاح "الدين" أو "الحق" المقرر له الامتياز، فالقانون المدني الجزائري يرى بأن الامتياز مقرر لدين معين مراعاة منه لصفته، وليس لحق معين.

ويرى الدكتور علي علي سليمان، أن المشرع الجزائري قد وقع في خطأ، في تقرير الامتياز للدين مع أن الامتياز يكون للحق لا للدين، والنص الفرنسي أورد معنى الحق وليس الدين لهذا كان موفقا، فينبغي أن تعاد صياغة المادة 982 من القانون المدني بوضع كلمة حق بدلا من كلمة دين [4] ص 189. غير أننا نجد تباينا بين الفقهاء في مدى الأخذ بفكرة الحق أو بفكرة الدين.

وقد اختار القانون بعض الحقوق مراعيًا في ذلك صفتها، وجعلها حقوقًا ممتازة، ونص على ذلك. وسبب امتياز هذه الحقوق يختلف باختلاف الحق، فمنها ما يقدمه هذا الحق من خدمة أداها من عجل الحق لمصلحة الدائنين الآخرين كما في المصروفات القضائية.

ومنها ما هو مبني على فكرة الرهن الضمني كما في امتياز المؤجر وصاحب الفندق على أمتعة المستأجر ونزيل الفندق، ومنها ما هو مبني على فكرة أن الدائن هو الذي أدخل الشيء في ملك المدين، كبائع العقار والمنقول وأجر المقاولين والمهندسين المعماريين [3] ص 919.

والاعتبارات التي تملي هذه الأولوية هي اعتبارات دائمة، تبرر تقرير الامتياز في نص قانوني تطبيقاته عامة وغير محدودة، والمشرع ينص على أن الاعتبار الذي يبرر حق الامتياز يتعلق بصفة في الدين، مما أدى بالبعض إلى القول بأن ما يراعيه المشرع هو صفة الدائن. ولكن الفصل على هذا النحو لا يبدو مقبولا، خاصة وأن صفة الدائن لها تأثير لا شك فيه على صفة الدين، فالدائن إذا كان هو الدولة، فإن صفته تؤثر في صفة الدين من حيث تعلقه بالمصلحة العامة [5] ص 381.

#### 2.1.1.1.1. التعريف الفقهي لحق الامتياز

انتقد جانب من الفقه تعريف المشرع الجزائري لحق الامتياز على أساس أنه جاء معيبا، وهذا دليل على أن التعريف ليس من مهمة المشرع وإنما من مهمة الفقه. فالمشرع يقول أن الامتياز أولوية، والحق أن الامتياز أكثر من أولوية، إذ هو يمنح صاحبه لاستيفاء دينه الحق في أن يتتبع المال المحمل بالامتياز بين يدي من تنتقل إليه ملكيته [6] ص 332.

ولا يتفق التعريف من ناحية أخرى مع الفكرة التي تقوم عليها بعض حقوق الامتياز المنقولة، التي تتأسس في الفقه التقليدي على فكرة رهن الحيازة الضمني، كامتياز المؤجر على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، حيث يقرر المشرع الأولوية لا مراعاة منه لصفة الأجرة، بل تأسيسا

على فكرة رهن ضمني مصدره اتفاق افتراض المشرع وجوده بين العاقدين، بل وأكثر من ذلك يفترض دخول المنقول محل الامتياز في حيازة الدائن صاحب الحق الممتاز [7] ص 433 .

فقد اعتبر المشرع مؤجر العقار حائزا بالنسبة للمنقولات الموجودة في العين المؤجرة، وهو ما نص عليه في الفقرة الثانية من المادة 985 من القانون المدني: "ويعتبر حائزا بحكم هذه المادة مؤجر العقار بالنسبة إلى المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، وصاحب الفندق بالنسبة إلى الأمتعة التي يودعها النزلاء في فندقه".

كما أن المشرع لم يذكر عند تعريفه لحق الامتياز، بأنه حق عيني، على خلاف ما فعله بالنسبة للرهن الرسمي (المادة 882 من القانون المدني) وحق الإختصاص (المادة 940 من القانون المدني) والرهن الحيازي (المادة 948 من القانون المدني).

والسبب في ذلك أن حق الامتياز ليس حقا واحدا من طبيعة واحدة، ولكنه أكثر من حق، فهناك حقوق امتياز متعددة يرد بعضها على منقول أو عقار معين، كما يرد البعض الآخر عليهما معا، وبعض هذه الحقوق يقوم على تخصيص مال معين من أموال المدين، ينشأ عليه للدائن حق عيني تبعي يخوله تتبع هذا المال في أي يد يكون، والبعض الآخر لا يقوم على فكرة التخصيص، ولا يعطي للدائن حقا عينيا أو الحق في التتبع [5] ص 381-382، كما هو الحال بالنسبة لحقوق الامتياز العامة طبقا للفقرة الثالثة من المادة 986 من القانون المدني. كما أنه كان الأولى بالمشرع أن يترك مهمة التعريف إلى الفقه، لما في ذلك من انتقادات.

وانطلاقا من الانتقادات السابقة، أورد بعض الفقهاء تعاريف معينة لحق الامتياز بصورة عامة، بحيث يعرفه الدكتور عبد الفتاح عبد الباقي بأنه "حق عيني يقرره القانون لضمان دين معين مراعاة منه لصفته، وهذا الحق يمنح للدائن سلطة على الشيء المحمل به، تمكنه من استيفاء دينه بالأولوية في أي يد يكون [6] ص 333".

ويعرفه الدكتور سليمان مرقس بأنه "سلطة مباشرة يقررها القانون لمصلحة فئات معينة من الدائنين، مراعاة لصفات ديونهم على جميع منقولات المدين أو منقول معين أو على عقار معين منها، وتخول الدائن أن يتقدم على دائنين غيره في استيفاء حقه من ثمن تلك الأموال في أي يد تكون [8] ص 196".

انطلاقا من تعريف حق الامتياز بصورة عامة، يمكن استنتاج تعريف لحقوق الامتياز الخاصة، بأنها حقوق ترد على منقول أو على عقار معين، وتخول ميزة التقدم التي تشترك فيها مع

حقوق الامتياز العامة. كما تخول ميزة التتبع غير أنها قد تتعطل، إذا كان المال المنقل بالامتياز منقولاً، بقاعدة حيازة المنقول بحسن نية سند الحائز، وهو ما نص عليه المشرع في الفقرة الأولى من المادة 985 من القانون المدني: "لا يحتج بحق الامتياز على من حاز المنقول بحسن نية".

### 3.1.1.1.1. مصدر حقوق الامتياز الخاصة

نصت الفقرة الثانية من المادة 982 من القانون المدني "ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني".

من خلال هذا النص يتضح لنا بأن المشرع الجزائري قد نص صراحة على أن المصدر المباشر والوحيد لحقوق الامتياز هو نص القانون، بما فيها حقوق الامتياز الخاصة، لأن النص قد جاء بصورة عامة ولم يستثن أي نوع من أنواع الامتياز.

فالقانون وحده هو الذي يتولى تعيين هذه الحقوق الممتازة، فلا يكون للحق امتياز إلا بمقتضى نص في القانون، ومن ثم فلا يجوز للطرفين أن ينشئا امتيازاً بإرادتهما في غير الحالات التي يقرها القانون، ولا يجوز للقاضي أن يجعل الدين ممتازاً، إذا كان القانون لا يجعله كذلك [9] ص 8838.

فاشترط المتعاقد مثلاً امتيازاً لحقه في التعويض لا يعتد به، وكذلك لم ينص القانون على امتياز في عقد المقايضة، كما نص على الامتياز في عقدي البيع والقسمة [10] ص 514.

وقد وردت النصوص المقررة للحقوق الممتازة على سبيل الحصر، حيث تشكل استثناء من القاعدة العامة التي تقضي بالمساواة بين الدائنين لذا لا يجوز القياس عليها أو التوسع في تفسيرها [11] ص 445.

غير أن الدكتور سمير عبد السيد تناغو يرى بأن هذا الرأي محل نظر، لأن النص على حد اعتباره الذي يقرر الامتياز لطائفة من الحقوق يضع قاعدة بالنسبة لها تنطبق على جميع أفرادها وتخضع في تفسيرها للقواعد العامة في التفسير، والامتياز كغيره من التأمينات الأخرى هو نظام مستقل يقوم على قواعد عامة عديدة يصعب النظر إليها جميعها باعتبارها استثناء من قاعدة المساواة بين الدائنين، لأنه بوجود نظم التأمينات فإن القانون يعرف المساواة بين الدائنين كما يقرر عدم المساواة بينهم أيضاً.

ويضيف الدكتور تناغو أيضاً، أن مصدر الامتياز ليس هو التشريع فقط، ولكن مصادر القانون الأخرى، فالقضاء في مجموعه إذا تواترت أحكامه على إعطاء امتياز لحق من الحقوق، فإن



هذا الحق يصبح ممتازا بحكم القانون، كما أن المقصود بالقانون هو النظام القانوني في درجاته المتفاوتة (تسريع، لائحة أو قرار إداري) [5] ص 386-387.

والقانون يقرر الامتياز مراعاة لصفة الحق، لا لأنه صفة في الدائن، وبينني على ذلك أن الدين يظل ممتازا ولو حل فيه دائن آخر محل الدائن الأصلي بناءا على حوالة أو وفاء مع الحل [3] ص 920.

وقد نص المشرع الجزائري على أغلب حقوق الامتياز في الباب الرابع من الكتاب الرابع من القانون المدني، ونظم أحكامها في المواد من 982 إلى 1001 منه.

وتنقسم حقوق الامتياز إلى حقوق امتياز عامة ترد على جميع أموال المدين من منقولات وعقارات، وإلى حقوق امتياز خاصة، وهي موضوع دراستنا، مقصورة على منقولات أو عقارات معينة.

كما توجد حقوق امتياز أخرى قررها المشرع بنصوص خاصة، وأشار إلى ذلك في نص المادة 989 من القانون المدني: "تكون الحقوق المبينة في المواد التالية، أي الواردة في الباب الرابع من الكتاب الرابع، ممتازة إلى جانب حقوق الامتياز المقررة بنصوص خاصة".

ومن ذلك الامتياز المقرر في المادة 565 من القانون المدني، للمقاول من الباطن والعمال على المبالغ المستحقة للمقاول الأصلي في ذمة رب العمل.

وكذا الامتياز الذي نصت عليه المادة 756 من القانون المدني لجمعية الملاك الشركاء في العقارات المبنية، إذ جعلت لحقوقها قبل كل شريك حق امتياز مؤجر العقار [12] ص 199.

#### 4.1.1.1.1. مرتبة حقوق الإمتياز الخاصة

نصت المادة 983 من القانون المدني: "مرتبة الإمتياز يحددها القانون، فإذا لم يوجد نص خاص يعين مرتبة الإمتياز يأتي هذا الإمتياز 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".

فمرتبة الامتياز يحددها القانون، فلا يجوز الاتفاق على تقديمها أو تأخيرها، فإذا لم يضع القانون مرتبة للحق الممتاز تأخر عن كل الحقوق المذكورة في الباب الرابع من الكتاب الرابع من

القانون المدني.

فبالنسبة لحقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول، أوردها المشرع الجزائري حسب مرتبتها في الاستيفاء، أما بالنسبة لحقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار، فقد حدد مرتبتها بحسب تاريخ قيدها، أي تكون الأولوية فيما بينها لمن سبق في قيد امتيازها.

وإذا تزامنت حقوق ممتازة متساوية في المرتبة فيما بينها، قسمت حصيلة العين المثقلة لهذه الامتيازات بنسبة مقدار كل منها، على خلاف الخطأ الذي ورد في الفقرة الثانية من المادة 983 من القانون المدني، فينبغي تصحيح النص العربي بوضع عبارة (بنسبة كل منها) بدلا من عبارة (عن طريق التسابق)[13]ص 31.

### 2.1.1.1. التطور التاريخي لحقوق الامتياز الخاصة

لم تكن حقوق الامتياز الخاصة في القديم معروفة بهذه الصورة، وإنما جاءت نتيجة تطور طويل عبر العصور، وسنحاول التطرق إلى مختلف المراحل التي مرت بها، وذلك باستعراض تطور حقوق الامتياز بصورة عامة.

#### 1.2.1.1.1. في القانون الروماني

يرجع حق الامتياز في أصل نشأته إلى القانون الروماني، وأول صورة له كانت حق الامتياز العام الذي يجد مصدره في القانون، ويرد على جميع أموال المدين الموجودة عند التنفيذ[14]ص 646 .

وهو يختلف من كل وجه عن حق الرهن، فبينما كان الرهن حقا عينيا، كان الامتياز وصفا من أوصاف الالتزام، وهو وصف إذا لحق بالترام أعطاه قوة خاصة تميز صاحبه عن غيره من الدائنين العاديين.

إلا أنه لم يكن يعطي للدائن حقا معينا على مال مملوك للمدين، ولم يكن يسمح له بحيازة شيء مملوك للمدين، وبيعه بالمزاد العلني استيفاء لحقه مفضلا على غيره من الدائنين، ولم يكن بالتالي يسمح له بتتبع أي مال يخرج من ذمة المدين[5]ص 382 .

فحق الامتياز لم يكن آنذاك أكثر من أولوية يقررها القانون لبعض الدائنين العاديين على بعضهم الآخر مراعاة لصفة ديونهم، وبمقتضى هذه الأولوية كان للدائن صاحب الامتياز أن يتقدم على غيره من الدائنين العاديين، لا الدائنين المرتهنين، وكانت رتبة الامتياز تتحدد بالاستناد إلى صفة

الدين لا إلى تاريخ نشوئه، كما هو الحال بالنسبة للرهن [15] ص 402 .

فقد كانت إجراءات التنفيذ على المدين تتم على مرحلتين، الأولى يدخل فيها أصحاب التأمينات العينية في حيازة الأموال المخصصة لضمان حقوقهم مفضلين على غيرهم من الدائنين، والثانية تتم فيها تصفية أموال المدين في إجراءات جماعية، يدخل الدائنون العاديون والدائنون أصحاب الامتياز في جماعة واحدة لها ممثل واحد.

إلا أنه عند التوزيع فإن صاحب حق الامتياز يحصل على حقه قبل الدائن العادي، فهو يظل دائنا عاديا يدخل في جماعة الدائنين العاديين، وإن كان ممتازا عليهم [5] ص 383 .

وقد حدث تطور في القانون الروماني أدى إلى اقتراب الرهن من الامتياز، وذلك بظهور رهن قانوني مقرر بحكم القانون، وهو رهن غالبا عام يرد على كل أموال المدين، وكذلك ظهور ما يسمى بالرهن الممتاز الذي يتقدم صاحبه على كل أصحاب حقوق الرهن العادية، دون اعتداد بتاريخ نشأة الحق.

وهذا التطور يعبر عن اكتساب الرهن لبعض خصائص الامتياز، وذلك بظهور الرهن القانوني العام الممتاز، إلا أنه لم يحدث تطور عكسي يكتسب به حق الامتياز بعض خصائص الرهن، فظل الامتياز في القانون الروماني وصفا للالتزام، لا يعطي لصاحبه أي حق عيني على مال مخصص لوفاء الدين [5] ص 383-384 .

### 2.2.1.1.1. في الفقه الإسلامي

عرف الفقه الإسلامي الحقوق العينية التبعية، وهي حقوق تترتب على الأعيان ضمانا للديون، وعرف من هذه الحقوق حقين: حق الرهن وحق الحبس.

ويقابل حق الامتياز في الفقه الإسلامي حق الحبس، وهو حق عيني تباعي يتركز في مال ضمانا للدين، وقد ينشأ حق الحبس من العقد أو بحكم الشرع من غير عقد [16] ص 35-36 .

فلم تكن فكرة حق الامتياز غريبة عن الشريعة الإسلامية، وإن كان فقهاؤها لم يعالجوا أحكامه داخل نطاق نظرية عامة، فمن أحكام الشريعة أن تقدم النفقة الكافية للشخص وزوجته وأولاده على قضاء ديونه، ومن أحكام الشريعة أيضا أن تقدم نفقة تجهيز الميت على قضاء ديونه.

وكذا دين الزكاة فقد جاء في كتاب الأم للشافعي أنه إذا مات الرجل وقد وجبت في ماله زكاة

وعليه دين، وقد أوصى بوصايا، أخذت الزكاة من ماله قبل الدين والميراث الوصايا [17] ص 277-278 وهو ما أكده المشرع الجزائري فيما يتعلق بالحقوق الواردة على التركة .

### 3.2.1.1.1. في القانون الفرنسي القديم

في البداية انتقل حق الامتياز بصورته السابقة في القانون الروماني إلى القانون الفرنسي القديم، واحتفظ فيه بالمعنى الذي كان له في القانون الروماني، أي أنه بقي مجرد أولوية تمنح للدائن العادي على غيره من الدائنين العاديين دون الدائنين المرتهنين [15] ص 402 .

وما جاء القرن الثامن عشر حتى ارتفع الامتياز إلى مرتبة الحق العيني، وصار الدائن الذي له حق امتياز متقدما على جميع دائني مدينه حتى المرتهنين منهم [6] ص 336 .

فهذا التطور أدى إلى ظهور حقوق الامتياز الخاصة العقارية التي ترد على عقار معين، وهذه لا تختلف عن الرهن العقاري إلا في المصدر. وكذلك ظهرت حقوق الامتياز الخاصة المنقولة التي ترد على منقول معين، وهذه لا تختلف عن رهن المنقول إلا في المصدر أيضا ، إلا أنه بقيت مع ذلك حقوق الامتياز العامة التي ترد على كل أموال المدين العقارية والمنقولة، وهذه لا تخصيص فيها، ولا ترد على مال معين، ولا تعطي لصاحبها حقا عينيا [5] ص 384 .

### 4.2.1.1.1. في التقنين الفرنسي الحديث

أخذت مجموعة نابليون بنظام حق الامتياز بالشكل الذي انتهى إليه التطور في آخر عهد القانون الفرنسي القديم، فنصت المادة 2095 من القانون المدني الفرنسي على أن: " الامتياز حق تمنحه صفة الدين للدائن في التقدم على غيره من الدائنين حتى المرتهنين منهم " [6] ص 336 .

وقد وصل الاقتراب بين الرهن والامتياز في القانون الفرنسي إلى درجة اعتبار كل حق امتياز عقاري خاص، بمثابة حق رهن على هذا العقار، إلا أنه رهن ممتاز يتقدم صاحبه على أصحاب الرهون العادية، وفي هذه الصورة الأخيرة أصبح الامتياز حق رهن من كل وجه، وهي تعد آخر درجات التطور في التأمينات العينية، وفيها يدمج الرهن في الامتياز لتظهر طائفة جديدة هي طائفة الرهن الممتاز [5] ص 384-385 .

### 5.2.1.1.1. في التقنين المدني الجزائري

لم يأخذ القانون المدني الجزائري بالتطور الأخير الذي لحق حقوق الامتياز الخاصة ، بل

ما زال يفرق بين حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار وبين أحكام الرهن الرسمي ، حتى وإن قرر تطبيق أحكام الرهن الرسمي على هذه الحقوق بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعتها، طبقاً للفقرة الأولى والثانية من المادة 986 من القانون المدني.

فالتطور التاريخي لحقوق الامتياز أخذ صورة تعدد لأنواع حقوق الامتياز، كل منها يختلف عن الآخر من حيث المحل، وبالتالي من حيث الطبيعة والخصائص [14] هامش رقم 01 ص 646 .

وعلى ذلك يمكن القول أن حقوق الامتياز الخاصة هي حقوق عينية ترد على منقول أو على عقار معين، وتخول لصاحبها حق التقدم على سائر الدائنين العاديين، كما تخوله حق التتبع عند خروج الشيء المثقل بالامتياز من حيازة المدين.

إلا أنه فيما يتعلق بحقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول، فإن حق التتبع قد يتعطل بقاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية سند الحائز، فلا يمكن الاستفادة من هذه الميزة إلا عندما نكون أمام حائز سيء النية.

وستنطبق في المطلب الموالي إلى خصائص حقوق الامتياز الخاصة وعلاقتها بباقي التأمينات العينية.

### 2.1.1. خصائص حقوق الامتياز الخاصة وعلاقتها بالتأمينات العينية الأخرى

تتمتع حقوق الامتياز الخاصة بجملة من الخصائص، تميزها عن غيرها من النظم القانونية، لكن هذا لم يمنع من وجود علاقة بينها وبين سائر التأمينات العينية، وهو ما سنتطرق إليه، بحيث سنتعرض إلى خصائص حقوق الامتياز الخاصة في فرع أول، ثم إلى علاقة هذه الحقوق بباقي التأمينات العينية الأخرى من خلال نقاط التشابه ونقاط الاختلاف بينهما، وذلك في فرع ثان.

#### 1.2.1.1. خصائص حقوق الامتياز الخاصة

حقوق الامتياز الخاصة كما رأينا عند تحديد مفهومها ، هي جملة من الحقوق التي ترد على منقولات معينة أو عقارات معينة للمدين. وتتميز هذه الحقوق بخصائص عدة، منها ما تشترك فيها مع سائر حقوق الامتياز الأخرى ومنها ما هو خاص بها تنفرد بها لوحدها.

### 1.1.2.1.1. حقوق الامتياز الخاصة مصدرها القانون

بمعنى أنه لا يمكن أن تنشأ إلا بموجب القانون، وحيث لا يوجد نص لا يمكن أن يوجد امتياز ، وهذه الخاصية تشترك فيها حقوق الامتياز الخاصة ، إلى جانب حقوق الامتياز العامة. فالقانون هو الذي يتولى تعيين هذه الحقوق الممتازة، ويعين مرتبة الامتياز، فلا يكون للحق امتياز إلا بمقتضى نص في القانون، وهو ما أكدته المادة 982 من القانون المدني.

وباعتبار أن حقوق الامتياز ترد استثناء من القواعد العامة التي تقضي بالمساواة بين الدائنين (الفقرة الثانية من المادة 188 من القانون المدني)، وباعتبار أنه لا يثبت للحق امتياز إلا بنص القانون - بالمعنى الضيق- كمصدر له، فإنه لا يجوز التوسع في تفسير النصوص المقررة لحقوق الامتياز، سواء توصلنا لتقرير امتياز لم يقرره القانون، أم توصلنا لتوسيع وعاء الأفضلية بحيث يمتد حق الامتياز إلى مال آخر غير ما حدده النص، فالاستثناء لا يقاس عليه ولا يتوسع في تفسيره.

لكن لا يتعارض مع الصفة الاستثنائية لحق الامتياز امتداد ضمانه بجانب أصل الحق لتوابعه، وهي مصروفات المطالبة بالدين والفوائد [14] ص 648-649.

وعلى ذلك لا يجوز للمتعاقدين إنشاء امتياز بإرادتهما في غير الحالات التي يقررها القانون، ولا يجوز للقاضي أن يجعل الدين ممتازا إذا كان القانون لا يجعله كذلك، فهو حق استثنائي لا يقاس عليه، فلا امتياز في عقد المقايضة ولا يجوز قياسه على الامتياز في عقد البيع، إذ أن القانون لم ينص على امتياز في عقد المقايضة، غير أنه إذا كانت المقايضة بين شيئين مختلفي القيمة وحصل تعويض الفرق بمبلغ من النقود، فيكون للمقايض الدائن بهذا الفرق امتياز البائع ضمانا لحقه في هذا الفرق أو المعدل [12] ص 203.

وإذا جاء تعبير المشرع مثلا خاطئا بذكره كلمة امتياز دون أن تكون منطبقة على الواقع السليم، فلا يمكن إعطاء هذه الكلمة سوى المدلول الحقيقي لها.

كما أن القضاء يحتفظ بإعطاء التفسير الصحيح للنص في حالة وجود امتياز حقا لكن المشرع لم يصفه بأنه امتياز، ويستخلص وجود الامتياز في مثل هذه الحالة من شروط وآثار حق الامتياز [18] ص 171.

ونصوص القانون المقررة للامتياز غير متعلقة بالنظام العام، لأنها تحمي في الدرجة الأولى

الذي يتولى تعيين هذه الحقوق الممتازة، ويعين مرتبة الامتياز، فلا يكون للحق امتياز إلا بمقتضى نص في القانون، وهو ما أكدته المادة 982 من القانون المدني.

وباعتبار أن حقوق الامتياز ترد استثناء من القواعد العامة التي تقضي بالمساواة بين الدائنين (الفقرة الثانية من المادة 188 من القانون المدني)، وباعتبار أنه لا يثبت للحق امتياز إلا بنص القانون - بالمعنى الضيق- كمصدر له، فإنه لا يجوز التوسع في تفسير النصوص المقررة لحقوق الامتياز، سواء توصلنا لتقرير امتياز لم يقرره القانون، أم توصلنا لتوسيع وعاء الأفضلية بحيث يمتد حق الامتياز إلى مال آخر غير ما حدده النص، فالاستثناء لا يقاس عليه ولا يتوسع في تفسيره.

لكن لا يتعارض مع الصفة الاستثنائية لحق الامتياز امتداد ضمانه بجانب أصل الحق لتوابعه، وهي مصروفات المطالبة بالدين والفوائد [14] ص 648-649.

وعلى ذلك لا يجوز للمتعاقدين إنشاء امتياز بإرادتهما في غير الحالات التي يقررها القانون، ولا يجوز للقاضي أن يجعل الدين ممتازا إذا كان القانون لا يجعله كذلك، فهو حق استثنائي لا يقاس عليه، فلا امتياز في عقد المقايضة ولا يجوز قياسه على الامتياز في عقد البيع، إذ أن القانون لم ينص على امتياز في عقد المقايضة، غير أنه إذا كانت المقايضة بين شيئين مختلفي القيمة وحصل تعويض الفرق بمبلغ من النقود، فيكون للمقايض الدائن بهذا الفرق امتياز البائع ضمانا لحقه في هذا الفرق أو المعدل [12] ص 203.

وإذا جاء تعبير المشرع مثلا خاطئا بذكره كلمة امتياز دون أن تكون منطبقة على الواقع السليم، فلا يمكن إعطاء هذه الكلمة سوى المدلول الحقيقي لها.

كما أن القضاء يحتفظ بإعطاء التفسير الصحيح للنص في حالة وجود امتياز حقا لكن المشرع لم يصفه بأنه امتياز، ويستخلص وجود الامتياز في مثل هذه الحالة من شروط وأثار حق الامتياز [18] ص 171.

والنصوص المقررة للامتياز غير متعلقة بالنظام العام، لأنها تحمي في الدرجة الأولى مصلحة خاصة لا مصلحة عامة، لذلك يجوز للدائن صاحب الحق الممتاز أن ينزل عن امتيازته، كما أنه يجوز اتفاق الدائنين فيما بينهم على تقديم واحد منهم [19] ص 648-649.

وانطلاقاً من هذه الخاصية تختلف حقوق الامتياز الخاصة أو بالأحرى حقوق الامتياز بصورة عامة عن باقي التأمينات العينية، فالرهن الرسمي والرهن الحيازي ينشآن بموجب عقد

(المادة 882 والمادة 948 من القانون المدني)، أما حق الإختصاص فهو يتقرر بأمر من القاضي (المادة 941 من القانون المدني).

### 2.1.2.1.1. حقوق الامتياز الخاصة تتقرر نظرا لصفة الحق

فالممتاز في حق الامتياز أيا كان نوعه هو الحق لا الدائن، أما في الحقوق العينية التبعية الأخرى فالممتاز هو الدائن لا الحق، فأبي حق توافرت فيه صفة يرعاها القانون وينص على أنها ممتازة يكون حقا ممتازا بموجب هذه الصفة التي رعاها القانون، أيا كان الدائن لهذا الحق [3] ص 922 وترتبيا لذلك فإن الحق يظل ممتازا تحت يد المحال له في حوالة الحق، أو الموفى له في حالة الوفاء مع الحلول [12] ص 203.

ويمكن القول أن اعتبارات العدالة والصالح العام وغيرها من الاعتبارات هي التي تستوجب إقرار الامتياز لصالح بعض الديون، وقد أراد المشرع من عبارة "مراعاة منه لصفته" (أي صفة الدين) الإشارة إلى هذه الاعتبارات، فتبعاً لذلك عندما يقرر القانون امتياز الدين لا يراعي في ذلك إلا صفة هذا الدين دون أن يدخل في ذلك أي اعتبار لشخص المدين، ومن ذلك يتبين أن الامتياز قرينة تلحق الدين بحسب صفته، دون أن يؤثر في ذلك شخص الدائن [9] ص 8839.

### 3.1.2.1.1. حقوق الامتياز الخاصة أولوية

وهذه الصفة تشترك فيها حقوق الامتياز الخاصة مع حقوق الامتياز العامة، حيث تخول هذه الحقوق لمن تقرر لصالحه أولوية، بمعنى استيفاء حقه من المال المثقل بالامتياز أو ما يحل محله مقدما على غيره.

والقانون هو الذي يعطي للدائن هذه الأولوية، ولم يشأ في ذلك أن يقصر الخروج على قاعدة المساواة بين الدائنين على اتفاق الأفراد أو حكم القاضي، ولكنه تدخل بنفسه ليعطي لبعض الحقوق أولوية على غيرها بمقتضى قواعد عامة صادرة عنه [5] ص 380.

### 4.1.2.1.1. حقوق الامتياز الخاصة حقوق عينية

تتميز حقوق الامتياز الخاصة بأنها حقوق عينية، تخول صاحبها سلطة مباشرة على الشيء موضوع الحق، وهذه السلطة لا تتمثل في استعمال الشيء أو استغلاله لأن الامتياز ليس جزءا من حق الملكية.



فهي تمتع صاحبها حق التقدم على ثمن المال المقرر عليه، وحق التتبع رغم تصرف المدين فيه، وحق التتبع في العقار مكفول بما هيأه المشرع من شهر للامتياز عن طريق القيد مثل الرهن الرسمي، غير أن حق التتبع في المنقول قد يتعرض للتعطيل إذا انتقل المنقول إلى حائز حسن النية، يستطيع أن يتمسك بقاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز [20] ص<sup>247</sup>، طبقاً للفقرة الأولى من المادة 985 من القانون المدني.

#### 5.1.2.1.1. حقوق الامتياز الخاصة حقوق تبعية

فالامتياز حق من حقوق الضمان، لأنه ينشأ لضمان استيفاء الحق الشخصي، فهو حق تبعية يتقرر مستقلاً بذاته.

فحق الامتياز بجميع أنواعه هو كسائر التأمينات الأخرى، يقوم لضمان الوفاء بحق أصلي هو الدين المضمون، ويترتب على ذلك أنها تتبع هذا الدين وجوداً وعدماً، فيبقى ببقائه وينقضي بانقضائه، فإذا تم الوفاء بالدين المضمون أو حكم ببطلانه، ينقضي الامتياز ويزول بالتبعية [15] ص<sup>397</sup>، كما أنه يعود بعودة هذا الدين، ويترتب على صفة التبعية أن الامتياز تكون له نفس الصفة التجارية أو المدنية للحق المضمون به [11] ص<sup>445</sup>.

وإذا كانت المحكمة غير مختصة بنظر المنازعة في الحق، كانت أيضاً غير مختصة بنظر المنازعة في الامتياز [19] ص<sup>652</sup>.

#### 6.1.2.1.1. حقوق الامتياز الخاصة حقوق غير قابلة للتجزئة

متى كان لصاحب حق الامتياز سلطة تتبع الشيء المثقل بالامتياز فإن هذا الحق يكون غير قابل للتجزئة، فإذا تم الوفاء بجزء من الدين فإن الامتياز يبقى على الشيء كله لحين الوفاء بكل الدين.

غير أن عدم التجزئة من طبيعة حقوق الامتياز لا من مستلزماتها، فيجوز الاتفاق على تخصيص جزء من الشيء لسداد جزء من الدين [21] ص<sup>281-282</sup>، وينطبق هذا الحكم على جميع حقوق الامتياز بما فيها حقوق الامتياز الخاصة، فهذه الخاصية غير مرتبطة بالنظام العام .

هذه جملة الخصائص التي تتمتع بها حقوق الامتياز الخاصة مما يجعلها متميزة عن غيرها، وسنتطرق في الفرع الموالي إلى علاقتها بباقي التأمينات العينية.

### 2.2.1.1. علاقة حقوق الامتياز الخاصة بالتأمينات العينية

كما سبق القول فحقوق الامتياز الخاصة هي نوع من التأمينات العينية، التي تنقرر لضمان دين معين، وتتميز بخصائص معينة، لكن هذا لا يمنع من وجود علاقة بينها وبين سائر التأمينات العينية الأخرى، بحيث تتداخل وتقترب منها في نقاط، وتتميز عليها في نقاط أخرى.

#### 1.2.2.1.1. علاقة حقوق الامتياز الخاصة بحقوق الامتياز العامة

حقوق الامتياز بصورة عامة تنقسم إلى حقوق امتياز عامة ترد على جميع أموال المدين من منقول وعقار، وحقوق امتياز خاصة ترد على منقول أو عقار معين، وسنحاول التطرق إلى العلاقة ما بينهما وذلك بتحديد نقاط التداخل ونقاط الاختلاف.

#### 1.1.2.2.1.1. أوجه التشابه بين حقوق الامتياز الخاصة وحقوق الامتياز العامة

تشارك حقوق الامتياز الخاصة مع حقوق الامتياز العامة في عدة نقاط، ذلك أنها تنضوي تحت حقوق الامتياز كنوع من الحقوق العينية التبعية.

فمن حيث المصدر، نجد أن مصدر حقوق الامتياز بجميع أنواعها سواء كانت عامة أو خاصة هو القانون، وهذا ما تطرقنا إليه بالشرح عند التعرض لخصائص حقوق الامتياز الخاصة، حيث نلاحظ بأن حقوق الامتياز العامة أيضا تجد مصدرها في القانون، وهذا ما تقرره الفقرة الثانية من المادة 982 من القانون المدني : "ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني"، وعليه فلا يجوز للأفراد الاتفاق على إنشاء امتياز سواء كان عاما أو خاصا بإرادتهم، كما لا يجوز للقاضي أيضا أن يقرر امتياز الحق ما.

كما أن حق الامتياز ينقرر نظرا لصفة الحق، بحيث نجد أن الممتاز هو الحق وليس الدائن، سواء بالنسبة لحقوق الامتياز الخاصة أو العامة.

الامتياز هو أولوية بحيث متى تقرر لحق معين امتياز، فإنه يتقدم على سائر الديون الأخرى، بحيث يكون لصاحبه أولوية في استيفائه على باقي الدائنين، وتقرر هذه الميزة لحقوق الامتياز الخاصة إلى جانب حقوق الامتياز العامة.

كما أن الامتياز حق تابع للالتزام المضمون وهو غير قابل للتجزئة، بمعنى أن حق الامتياز سواء كان عاما أو خاصا يتبع الالتزام الذي يضمنه في المصير، بحيث ينقضي إذا انقضى هذا

الالتزام المضمون، كما أنه غير قابل للتجزئة، بحيث يبقى على كل الشيء المثقل به ما بقي جزء من الدين لم يتم إيفاؤه.

### 2.1.2.2.1.1. أوجه الاختلاف بين حقوق الامتياز الخاصة وحقوق الامتياز العامة

بالرغم من أوجه التشابه الموجودة بين حقوق الامتياز الخاصة وحقوق الامتياز العامة، إلا أنه يمكن استنتاج بعض نقاط الاختلاف بينهما، منها:

أن حقوق الامتياز الخاصة هي حقوق عينية تخول لصاحبها ميزة التتبع والتقدم، أي تعطي لصاحبها سلطة مباشرة على شيء معين بالذات، أي تتبع هذا الشيء إذا خرج من حيازة المدين، وتخوله ميزة التقدم.

وقد ثار خلاف بين الفقهاء حول مدى عينية حقوق الامتياز العامة، لأنها ترد على جميع أموال المدين من منقول وعقار دون تخصيص (المادة 984 من القانون المدني)، غير أن أغلب الفقهاء استقروا على عينية هذه الحقوق، ذلك أنها أدرجت ضمن كتاب الحقوق العينية التبعية [12] ص 204 .

غير أن الإشكال مطروح فيما يتعلق بالخصائص والميزات التي يقرها الحق العيني، وهي ميزة التقدم وميزة التتبع، ويدق الإشكال في ميزة التتبع، حيث ثار خلاف بين الفقهاء حول هذه الميزة، لكن استقر رأي أغلبهم على عدم تقرير ميزة التتبع لحقوق الامتياز العامة ولو كان محلها عقار.

ويعلله الدكتور شمس الدين الوكيل بأنه لو قيل بغير ذلك، أي لو كان للدائن المزود بامتياز عام أن يتتبع أموال المدين تحت يد الغير، لاستطاع هذا الدائن أن يشل النشاط القانوني لمدينه، وأن يحجز عليه كل شخص يريد التعامل معه بشأن أي مال من أمواله سواء كان عقارا أو منقولا [12] ص 205-206 .

ولم يثبت القانون المدني الجزائري ميزة التتبع لحقوق الامتياز العامة ولو كان محلها عقارا، وهو ما قرره الفقرة الثالثة من المادة 986 منه.

ومن حيث التسجيل، فقد أعفيت حقوق الامتياز العامة من إجراءات القيد والإشهار ولو كان محلها عقارا، بخلاف حقوق الامتياز الخاصة الواردة على عقار فيجب فيها إتباع هذه الإجراءات، إلا

ما استثنى بنص خاص، وذلك فيما يتعلق بحقوق الامتياز العقارية الضامنة لمبالغ مستحقة للخزينة العامة، طبقا للفقرة الثالثة من المادة 986 من القانون المدني.

كما أن مرتبة الامتياز تحدد، أي كان نوعه، بنص القانون (المادة 983 من القانون المدني)، ففي حالة التزاحم بين حقوق الامتياز العامة وحقوق الامتياز الخاصة، نجد أن حقوق الامتياز العامة تتقدم في المرتبة على حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار الواردة في المواد ( من 999 إلى 1001 من القانون المدني)، وتتقدم كذلك على حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول الواردة في المواد ( من 994 إلى 998 من القانون المدني)، غير أنها تتأخر عن حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول الواردة في نص المواد ( من 990 إلى 992 من القانون المدني).

ومن حيث محل ورودها، ترد حقوق الامتياز العامة على جميع أموال المدين من منقول وعقار باستثناء الأشياء الخارجة عن دائرة التعامل، وتلك التي لا يجوز بيعها بالمزاد استقلالا [11] ص 446 ، كحق الارتفاق بحيث لا يمكن بيعه استقلالا عن العقار المرتفق به ، غير أن حقوق الامتياز الخاصة لا ترد إلا على منقول معين أو عقار معين.

#### 2.2.2.1.1. علاقة حقوق الامتياز الخاصة بباقي التأمينات العينية

أورد المشرع الجزائري التأمينات العينية أو الحقوق العينية التبعية في الكتاب الرابع من القانون المدني، ومن التأمينات العينية إلى جانب حقوق الامتياز بنوعها (عامة وخاصة)، نجد الرهن الرسمي (المواد من 882 إلى 936)، حق الاختصاص (المواد من 937 إلى 947)، الرهن الحيازي (المواد من 948 إلى 981).

ولهذه الحقوق جميعا نقاط تشابه مع حقوق الامتياز الخاصة على أساس أنها واردة في نفس الباب من القانون المدني، كما أنها تختلف عنها في بعض النواحي وهذا ما سنتطرق إليه:

#### 1.2.2.2.1.1. أوجه التشابه بين حقوق الامتياز الخاصة وباقي التأمينات العينية

تقترب حقوق الامتياز الخاصة من باقي الحقوق العينية التبعية، في أنها مثلها حقوق عينية تبعية غير قابلة للتجزئة.

فأما أنها حقوق عينية ، ذلك أنها تولي لصاحبها حق التقدم و حق التمتع ، فحقوق الامتياز الخاصة ترد على عقار معين أو منقول، غير أن حق الدائنين بالنسبة للمنقول فيها يتأثر بقاعدة حيازة المنقول بحسن نية سند الملكية [15] ص 401 .

فالتأمينات العينية إلى جانب حقوق الامتياز الخاصة تجعل الدائن الذي يتمتع بها يتقدم على الدائن العادي، بأن يتقاضى حقه بالأولوية. وله أيضا حق التتبع، فإذا باع مالك التأمين العيني هذا التأمين كان للدائن أن يتتبعه في يد من يشتريه وينفذ عليه بحقه [3] ص 262.

وأما أنها حقوق تبعية، فهي تستلزم وجود التزام أصلي تضمنه، كالكفالة والرهن الرسمي والاختصاص والرهن الحيازي، وهذا الالتزام الأصلي إذا كان باطلا أو قابلا للإبطال أو انقضى يتبعه الامتياز في كل ذلك.

والالتزام الأصلي الذي يضمنه الامتياز (سواء عام أو خاص)، يصح أن يكون محله مبلغا من النقود ويصح أيضا أن يكون محله التزاما بعمل أو بامتناع عن عمل أو نقل حق عيني، ويصح أن يكون الالتزام الأصلي مقرونا بأجل أو معلقا على شرط [3] ص 923-924.

وأما أنها حقوق غير قابلة للتجزئة، فلأنها كسائر الحقوق العينية التبعية تبقى على كل الشيء ما بقي جزء من الدين الممتاز لم يدفع، كما أن كل جزء من الشيء يبقى ضامنا لكل الدين الممتاز [15] ص 401.

### 2.2.2.2.1.1. أوجه الاختلاف بين حقوق الامتياز الخاصة وباقي التأمينات العينية

تختلف حقوق الامتياز الخاصة عن باقي التأمينات العينية (الرهن الرسمي، حق الاختصاص والرهن الحيازي) في عدة أوجه.

فحقوق الامتياز الخاصة لا تتقرر إلا بنص قانوني، فما لم يوجد نص لا يوجد امتياز أيا كان نوعه، فلا يتقرر لا باتفاق الأطراف ولا بحكم القاضي. أما الحقوق التبعية الأخرى، فمنها ما يتقرر بالاتفاق أي العقد كالرهن الرسمي والرهن الحيازي، ومنها ما يتقرر بأمر القاضي كالتخصيص، ولا يوجد حق عيني تبعية غير حق الامتياز يتقرر وتتقرر مرتبته بنص القانون [3] ص 263 و 921.

كما أنه في حقوق الامتياز الخاصة الممتاز فيها هو الحق لا الدائن، أما في الحقوق العينية التبعية الأخرى، فالممتاز هو الدائن لا الحق، ففي الرهن الرسمي والرهن الحيازي الدائن الذي يتفق مع مدينه على رهن رسمي أو رهن حيازي، هو الذي يمتاز لا لصفة في الدين، فأى دين يمكن ضمانه برهن رسمي أو حيازي، وفي الاختصاص أيضا، الممتاز هو الدائن لا الحق فأى حق يمكن ضمانه باختصاص.

وحقوق الامتياز الخاصة تختلف عن الرهن، سواء أنشأها العقد (كالرهن الرسمي والرهن الحيازي) أو أنشأها القضاء (كحق الاختصاص)، في أن الدائنون بحقوق الامتياز الخاصة يتقدمون فيما بينهم بحسب ما يحدده القانون من مراتب لهم.

وإذا كان الدائنون أصحاب حقوق امتياز من نوع واحد وفي مرتبة واحدة، استوفوا حقوقهم بنسبة كل واحد منهم (المادة 983 من القانون المدني)، أما الدائنون المرتهنون فيتقدم بعضهم على بعض حسب التاريخ الذي قيدوا فيه حقوقهم.

وإذا تقدم دائنون ذوو امتياز ودائنون مرتهنون، فإن الدائنون ذوو الامتياز يتقدمون على الدائنين المرتهنين، ويشترط أن يكون الدائنون جميعا لمدين واحد، لا أن يكونوا دائنين لمدينين مختلفين، وأن يكون الشيء المرهون منقولاً، لأن التقدم في العقار يكون بحسب تاريخ القيد [3] ص 264-265.

وقد ترد حقوق الامتياز الخاصة على عقار كما قد ترد على منقول، وتخرج الأشياء التي لا يجوز بيعها بالمزاد استقلالاً والأشياء الخارجة عن دائرة التعامل، وفي هذا تختلف عن الرهن الرسمي وحق التخصيص اللذان لا يردان إلا على عقار.

وعليه فحقوق الامتياز الخاصة هي حقوق عينية ترد على منقول أو عقار معين للمدين، وتحول صاحبها ميزة التقدم والأفضلية في استيفاء حقه على غيره من الدائنين التاليين له في المرتبة. كما تخوله حق تتبع الشيء المثقل بالامتياز إذا خرج من حيازة المدين والتنفيذ عليه في أي يد يكون.

وهذه الحقوق تنفرد بخصائص تميزها عن باقي التأمينات العينية، إلا أنها مع ذلك تبقى مشتركة معها في الهدف أو الغاية منها، ذلك أنها تقوم لضمان الوفاء بحقوق شخصية.

وسنتطرق في المبحث الموالي إلى التفصيل في أنواع حقوق الامتياز الخاصة.

## 2.1. أنواع حقوق الامتياز الخاصة

طبقاً للمادة 984 من القانون المدني، تنقسم حقوق الامتياز إلى: حقوق امتياز عامة وحقوق امتياز خاصة.

فحقوق الامتياز العامة هي التي تقع على جميع أموال المدين من عقار ومنقول، وهي محددة بموجب المادة 993 من القانون المدني في ثلاثة أنواع:

- المبالغ المستحقة للخدم والكتبة والعمال وكل أجير آخر، من أجرهم ورواتبهم من أي نوع كان عن الإثني عشر شهرا الأخيرة.

- المبالغ المستحقة عما تم توريده للمدين ولمن يعوله من مأكّل وملبس في الستة أشهر الأخيرة.

- النفقة المستحقة في ذمة المدين لأقاربه عن الأشهر الستة الأخيرة.

وتستوفي هذه المبالغ مباشرة بعد المصاريف القضائية والمبالغ المستحقة للخزينة العامة ومصاريف الحفظ والترميم، أما فيما بينها فتستوفي بنسبة كل منها طبقا للفقرة الثالثة من المادة 993 من القانون المدني.

ولا توجد في القانون المدني حقوق امتياز عامة على المنقولات وحدها دون العقارات، خلافا للقانون المدني الفرنسي الذي يعرف نوعين من حقوق الامتياز العامة، هما حقوق الامتياز العامة على منقولات المدين وعقاراته وحقوق الامتياز العامة على منقولاته فقط [12] ص 200.

وحقوق الامتياز العامة تقع على جميع أموال المدين من منقول وعقار ولا تخصص في مال معين، وهي لا تشهر، فلا تقيد عندما تقع على عقار المدين، لأنها مبالغ تافهة فيسعى جميع أموال المدين، لذلك لا يأتي فيها حق تتبع وتعتمد أساسا على حق التقدم [3] ص 926.

وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في الفقرة الثالثة من المادة 986 من القانون المدني، فهي تمنح صاحبها ميزة التقدم أو الأولوية على ما للمدين من أموال وقت التنفيذ بصرف النظر عما لديه وقت نشوء الدين الممتاز [8] ص 200.

وتشترك حقوق الامتياز العامة في التزام مع حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول فيما يتعلق بوعائها المنقول، كما تشترك حقوق الامتياز العامة في التزام مع حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار فيما يتعلق بوعائها العقاري [12] ص 210.

أما بالنسبة لحقوق الامتياز الخاصة موضوع دراستنا، فإنها تقسم إلى حقوق امتياز خاصة واقعة على منقول، وحقوق امتياز خاصة واقعة على عقار، وهو ما سنتناوله في مطلبين منفصلين.

### 1.2.1. حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول

حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول هي التي ترد على منقول معين أو على منقولات معينة للمدين، وقد قسمها المشرع الجزائري إلى فئتين: فئة تسبق حقوق الامتياز العامة، واردة في المواد من 990 إلى 992 من القانون المدني، وفئة ترد بعدها واردة في نص المواد: من 994 إلى 998 من القانون المدني.

وإذا كان الشهر غير متطلب كشرط للنفاد بالنظر لطبيعة محل الامتياز، فإنه يتميز بأن انتقال حيازة المنقول للدائن ليس شرطا لنفاذها كما هو الحال في الرهن الحيازي [14] ص 651، فهو بهذا تأمين عيني على منقول دون نقل الحيازة.

وحقوق الامتياز الخاصة على منقول تخول صاحبها حق الأفضلية وحق التتبع، فللدائن صاحب الحق الممتاز أن يتقدم على سائر الدائنين في استيفاء حقه من ثمن الشيء المحمل بالامتياز، وإذا لم يكف ثمن هذا الشيء، كان له أن يشترك مع باقي الدائنين في التنفيذ على أموال المدين الأخرى باعتباره دائنا عاديا، ولكن في هذه الحالة يتساوى مع سائر الدائنين العاديين ويخضع لقسمة الغرماء [15] ص 404-405.

كما تخول صاحبها حق تتبع المال رغم تصرف المدين فيه، غير أن هذا الحق في تتبع المنقول يتعرض للتعطيل، إذا انتقل المنقول المثقل بالامتياز إلى حائز حسن النية يستطيع التمسك بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية، لذلك أجاز القانون للدائن إذا خشي لأسباب معقولة تبيد المنقول أن يطلب وضعه تحت الحراسة، طبقا للمادة 985 من القانون المدني .

وستعرض بالتفصيل إلى مختلف حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول كالاتي:

#### 1.1.2.1. امتياز المصروفات القضائية

تنص المادة 990 من القانون المدني على أن: " المصاريف القضائية التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدين وبيعها، لها امتياز على ثمن هذه الأموال.

وتستوفى هذه المصاريف قبل أي حق آخر ولو كان ممتازا أو مضمونا برهن رسمي بما في ذلك حقوق الدائنين الذين أنفقت المصاريف في مصلحتهم. وتتقدم المصاريف التي أنفقت في بيع الأموال على تلك التي أنفقت في إجراءات التوزيع".



والعلة من تقرير هذا الامتياز، أن الدائن بهذه المصروفات قد أفاد بها سائر الدائنين الذين اشتركوا في التنفيذ، فحق أن يستردها من ثمن بيع هذه الأموال بالأولوية على أي دائن آخر ممن أفاد منها، ويقتصر حق الأفضلية على هذه المصروفات دون أصل الحق [14] ص 710-711 .

كما أن في تقرير هذا الامتياز تشجيع على إنفاق المصروفات القضائية، ومن ثم تشجيع على القيام بالأعمال التي تعود بالفائدة على الدائنين جميعاً [6] ص 346 .

وستنطلق إلى طبيعة الامتياز ثم الحق الممتاز ثم محل الامتياز، وأخيراً مرتبة هذا الامتياز .

### 1.1.1.2.1. طبيعة الحق الممتاز

ثار خلاف بين الفقهاء حول طبيعة امتياز المصروفات القضائية، خاصة وأن المشرع قد أدرجها ضمن قسم حقوق الامتياز العامة وحقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول دون أن يحدد طبيعتها بدقة .

غير أن الرأي الراجح من الفقه يرى بأن هذا الامتياز يرد ضمن حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول، ولو كانت المصروفات أنفقت بصدد الحفاظ على عقار من عقارات المدين لأن الامتياز يرد في جميع الأحوال على ثمن البيع وهو مبلغ من النقود [14] ص 710 .

غير أن هناك من يخالف هذا الرأي، وحجتهم في ذلك لو صح هذا الرأي، لاعتبر الرهن الرسمي رهناً لمنقول، على أساس أن حق الدائن المرتهن في الأفضلية يرد على المقابل النقدي للعقار المرهون وليس على العقار ذاته، وهو ما لم يقل به أحد .

امتياز المصروفات القضائية قد يرد على عقار أو على منقول أو على مجموع من العقارات والمنقولات، حسب طبيعة المال الذي أنفقت هذه المصروفات في بيعه أو في توزيع ثمنه [5] ص 398 .

ومع ذلك فهناك من يرى أن هناك شك في اعتبار هذه الحقوق ممتازة أصلاً، بل يتعلق الأمر فقط باستنزال قيمة المصروفات التي أنفقت في بيع أموال المدين من الثمن المتحصل من البيع قبل توزيعه .

وما يؤيد هذا الرأي حسب الدكتور سمير عبد السيد تتاغو، نسبة امتياز المصروفات بالنسبة لبعض الدائنين وبالنسبة لبعض أموال المدين، فالمصروفات القضائية تتقدم فقط على حقوق الدائنين الذين أنفقت هذه المصروفات لمصلحتهم دون غيرهم، فمصروفات دعوى الإفلاس تتقدم على حقوق

الدائنين العاديين الذين يكونون جماعة الدائنين ويستفيدون من إجراءات التصفية الجماعية ، ولكنها لا تتقدم على حق دائن مرتهن لأنها لم تتفق في مصلحته فهو لا يدخل في جماعة الدائنين، ويستوفي حقه متقدما عليهم.

وبالنسبة لأموال المدين ذاته، فهي لا تتقرر إلا على المال محل الإجراءات، ويترتب على هذا أنه إذا لم يكف هذا المال لتغطية المصروفات تحملها الدائنون المباشرون للإجراءات. ولكن رغم نسبية الأفضلية المقررة للمصروفات القضائية في مواجهة الدائنين وبالنسبة لأموال المدين، إلا أنه يمكن اعتبار هذه الأفضلية امتيازاً لهذه المصروفات في حدود هذه النسبية [5] ص 398-399.

### 2.1.1.2.1. الحق الممتاز

الحق الممتاز هو المصروفات القضائية، ويقصد بها تلك المصروفات التي يكون الغرض النهائي من إنفاقها، هو تحويل أموال المدين المشتركة إلى نقود وتوزيعها على الدائنين وفاء لديونهم، وسواء أنفقت المصروفات لحفظ أموال المدين أم لتصفيتها بالبيع أم لتوزيع ثمنها على الدائنين [6] ص 345.

والدائن بهذه المصروفات قد يكون هو أحد الدائنين وهذا هو الغالب، أو شخصاً أجنبياً عن المدين كوكيل التفليسة أو الحارس فيما يستحق لهما من أجر أو ما قاما بتقديمه من نفقات، أو الخزينة العامة فيما تستحق من رسوم متعلقة بالتنفيذ [5] ص 399، أما أتعاب المحامي المستحقة قبل موكله فيضمنها امتياز خاص، والمصروفات القضائية التي أنفقها المدين نفسه لا امتياز لها.

ويشترط في المصروفات القضائية حتى تكون مضمونة بهذا الامتياز الشروط التالية:

يجب أن تكون هذه المصروفات قد أنفقت في إجراءات قضائية صحيحة ولازمة لحفظ أموال المدين، وبيعها وتوزيع ثمنها وفقاً للقانون، والمقصود بحفظ المال هنا المحافظة القانونية عليه تمهيداً لبيعه وتوزيع ثمنه [22] ص 278.

وبذلك يخرج عن نطاقها مصروفات حفظ أموال المدين من التلف المادي، على الرغم من أنها ترتب فائدة لجميع الدائنين نتيجة حفظ المنقول من التلف أو الهلاك، إلا أن سبب عدم تمتعها بامتياز المصروفات القضائية هو أن الدائن بها لا ينفقها بمناسبة إجراءات بفرضها القانون، لكن يضمنها امتياز مصروفات الحفظ والترميم بالنسبة للمنقول [14] هامش رقم 01، ص 711، والذي سنتطرق إليه لاحقاً.

ومثال المصاريف القضائية: نفقات الحجوز التحفظية والحجوز التنفيذية، وإجراءات نزع الملكية، ونفقات الدعوى غير المباشرة ودعوى عدم نفاذ التصرف، ونفقات إفلاس التاجر،....

ويمتد الامتياز أيضا إلى نفقات عمليات غير قضائية تقتضيها الإجراءات القضائية، كنفقات وضع الأختام، وتحرير محاضر حصر التركة، ومصاريف القسمة القضائية، وإدارة المال الموضوع تحت الحراسة وتصفية التركة [3] ص 945 .

ولا يشترط أن تكون الإجراءات قد اتخذت بناء على طلب أحد الدائنين، فيجوز أن تكون قد اتخذت بناء على طلب أحد شركاء المدين، ما دام أنها قد عادت بالفائدة على الدائنين [22] ص 279 .

كما يجب أن تكون الإجراءات قد اتخذت وفقا للقانون، فتكون ممتازة مصروفات من يكون اشترآكهم في الإجراءات ضروريا، كالمأمورين القضائيين والخبراء.

ولا تكون ممتازة مصروفات من يقوم بعمل تصفية ودية لأموال المدين، من غير أن يحصل على توكيل خاص من كل أصحاب الشأن [3] ص 946 .

ويجب أن تكون المصروفات قد أنفقت لمصلحة الدائنين المشتركة، أي لمصلحة جميع الدائنين الذين يحتج عليهم بهذا الامتياز، فإذا لم يستند منها دائن معين فلا يحتج عليه بهذا الامتياز.

ويترتب على هذا أن المصروفات التي ينفقها أحد الدائنين لمصلحته الشخصية كنفقات الدعوى التي يطالب فيها بحقه قبل المدين لا تكون ممتازة، ويستوفي الدائن هذه المصروفات بنفس الطريقة التي يستوفي بها حقه المحكوم له به وفي نفس درجته [5] ص 400 .

وتعد نفقات الحجوز التحفظية، ممتازة بالنسبة للدائنين العاديين فقط دون الدائنين المرتهنيين، لأن هؤلاء لا يستفيدون من هذه النفقات على اعتبار أن حقوقهم مضمونة بالمال المرهون.

ويقدر القاضي ما إذا كانت المصروفات قد أنفقت في حفظ أموال المدين وبيعها، وفي مصلحة مشتركة للدائنين.

وإذا استوفت المصروفات القضائية هذه الشروط كانت ممتازة، وتمتع بالامتياز من قام بإنفاقها، سواء الدائن، أو أحد من الغير، أو كانت مستحقة للخزينة العامة.

### 3.1.1.2.1. محل الامتياز

طبقاً للفقرة الأولى من المادة 990 من القانون المدني، يقع الامتياز على ثمن الأموال التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدين وبيعها.

فمحل الامتياز هو الثمن الذي رسا به المزاد عند بيع أموال المدين، فهو يقع على منقول يتمثل في الثمن، سواء نتج عن بيع منقول أو عقار أو مجموع أموال المدين منقولة وعقارية، وهو قد يكون خاصاً إذا كان التنفيذ على أعيان محددة، عقاراً كانت أو منقولاً، وقد يكون عاماً إذا بيعت كل أموال المدين، فالامتياز لا يرد على هذه الأموال ذاتها بل على ثمنها [11] ص 456.

ولا يرد هذا الامتياز إلا على ثمن الأموال التي أنفقت هذه المصاريف في حفظها أو بيعها وتوزيع ثمنها، ولا يمتد إلى من أموال المدين الأخرى، فإذا لم يكف ثمن هذا المال لتغطية المصروفات، ينفذ الدائن على أموال المدين الباقية بصفته دائناً عادياً.

وهو ما جعل بعض الفقهاء ينكر التكليف القانوني للمصاريف القضائية، فحسبهم لا تقرر امتيازاً بقدر ما تقرر استنزال المبالغ التي حددتها من ثمن أموال المدين قبل توزيعها على الدائنين، لأن الامتياز يفترض تنازعا بين عدة دائنين لمدين واحد، في حين أن المصروفات القضائية تعتبر ديناً في ذمة الدائنين الذين يشتركون في هذا التوزيع، بحيث يكون الدائن الذي أنفق هذه المصروفات بمثابة الفضولي، ويطلب بالتالي هؤلاء الأخيرين بها بدعوى الفضالة [7] ص 441.

#### 4.1.1.2.1. مرتبة الامتياز

طبقاً لنص الفقرة الثانية من المادة 990 من القانون المدني، يحتل امتياز المصروفات القضائية المرتبة الأولى بين حقوق الامتياز، ويتقدم على سائر الحقوق العينية التبعية الأخرى، إذ تستوفي هذه المصروفات قبل أي حق آخر، ولو كان ممتازاً أو مضموناً برهن رسمي، بشرط أن تكون هذه المصروفات قد أنفقت لمصلحة جميع الدائنين أصحاب التأمينات العينية.

وهو ما جعل البعض يرى بضرورة استكمال النص المتعلق بامتياز المصروفات القضائية، باشتراط أن تتقدم هذه المصروفات القضائية على الرهن الرسمي وعلى حقوق الامتياز الأخرى، "إذا كانت قد أنفقت لمصلحة الدائنين المرتهنين وغيرهم من أصحاب التأمينات الأخرى".

وبدل هذه العبارة، كان المشرع قد استكمل النص بعبارة تؤكد العيب في صياغته، تقرر: "تستوفي المصروفات قبل أي حق آخر ولو كان ممتازاً أو مضموناً برهن رسمي بما في ذلك حقوق الدائنين الذين أنفقت المصروفات في مصلحتهم".

فكأن حقوق الدائنين الذين أنفقت المصروفات في مصلحتهم، هي ضمن حقوق أخرى يتقدم عليها امتياز المصروفات القضائية في المرتبة، بينما هي في الواقع الحقوق الوحيدة التي يتقدم عليها امتياز المصروفات القضائية، أما إذا كانت هذه المصروفات لم تتفق لمصلحة حقوق رهن أخرى أو تأمينات عينية أخرى، فلا تتقدم على هذه التأمينات بأي حال [5] ص 401-402.

وإذا تزامت المصروفات القضائية فيما بينها، تقدمت المصروفات التي أنفقت في بيع أموال المدين، ثم تأتي بعد ذلك مصروفات إجراءات التوزيع، طبقاً للفقرة الثانية من المادة 990 من القانون المدني. وإذا تزامت الدائنون بمصروفات البيع فيما بينهم، فإنهم يستوفون حقوقهم بنسبة كل واحد منهم، ثم يتساوى الدائنون بنفقات التوزيع. وهو ما أكدته الفقرة الثانية من المادة 983 من القانون المدني.

وبذلك فامتياز المصروفات القضائية هو امتياز من الدرجة الأولى يتقدم على جميع الحقوق الأخرى طالما أن هذه المصروفات قد أنفقت لمصلحة هذه الحقوق، فإذا لم تتفق لمصلحة هذه الحقوق أو بعضها فإنه لا يمكن الاحتجاج بها على أصحاب هذه الحقوق. وقد قرره المشرع الجزائري ضمناً لحق من أنفق هذه المصروفات، إذ لولاها ما تمكن الدائنون الآخرون من استيفاء حقوقهم.

#### 2.1.2.1. امتياز المبالغ المستحقة للخرينة العامة

تنص المادة 991 من القانون المدني على ما يلي: "المبالغ المستحقة للخرينة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أي نوع كان، لها امتياز ضمن الشروط المقررة في القوانين والمراسيم الواردة في هذا الشأن.

وتستوفي هذه المبالغ من ثمن الأموال المثقلة بهذا الامتياز في أي يد كانت وقبل أي حق آخر، ولو كان ممتازاً أو مضموناً برهن رسمي، ماعدا المصاريف القضائية".

وحكمة هذا الامتياز أن هذه المبالغ تدخل في تكوين إيرادات الدولة، وتفرض المصلحة العامة ضمان تحصيلها حتى لا يضطرب نشاط السلطات العامة، فيتأسس بذلك على الفائدة التي تعود على أفراد الجماعة من انتظام سير المرافق العامة بتوفير الأموال الضرورية لسيرها [7] ص 442.

وسنتناول الحق الممتاز ثم محل الامتياز وأخيراً مرتبته.

#### 1.2.1.2.1. الحق الممتاز

يضمن هذا الامتياز جميع المبالغ المستحقة للخرينة العامة كالضرائب والرسوم أيا كان نوعها، وذلك ضمن الشروط التي قررتها القوانين والمراسيم المتعلقة بها، طبقاً للفقرة الأولى من المادة 991 من القانون المدني.

وهي متعددة ومتنوعة، والتشريع الحالي هو الذي يحدد المفاضلة بينها، وتشتمل هذه الحقوق الضرائب المباشرة وغير المباشرة والرسم على قيمة المبيعات، وامتياز التسجيل والرسوم الجمركية وكذلك الرسوم الجنائية والغرامات الجنائية [12] ص 220.

وقد أكدت هذا الحق المحكمة العليا في قرارها رقم 484725 ، الصادر بتاريخ 10/07/2002 : لإدارة الضرائب حق امتياز في استيفاء المبالغ المستحقة للخرينة العامة من الأموال المثقلة بهذا الامتياز في أي يد كانت وقبل أي حق آخر ولو كان ممتازاً أو مضموناً برهن رسمي [23] .

وهذا الامتياز ضامن أيضاً للحقوق الأخرى من أي نوع كانت غير الضرائب والرسوم، من ذلك الحقوق الناشئة عن عقد بين الدولة والأفراد ، على خلاف ما يراه البعض من استبعاد الحقوق العقديّة من ضمان هذا الامتياز [5] ص 403 .

### 2.2.1.2.1. محل الامتياز

محل الامتياز هو ثمن الأموال المثقلة به سواء كانت منقولة أو عقاراً، وتكون هذه الأموال عادة منقولة، ولا يمتد التنفيذ إلى عقارات المدين إلا إذا لم تكف المنقولات، طبقاً للمادة 379 من قانون الإجراءات المدنية [24].

فامتياز المبالغ المستحقة للخرينة العامة، قد يكون عاماً يرد على كل أموال المدين من عقار ومنقول، كامتياز الضرائب على الدخل. وقد يكون خاصاً يقع على مال معين من أموال المدين، هذا المال يمكن أن يكون منقولة كالامتياز المقرر للرسوم الجمركية على الأشياء المنقولة المستحقة عنها هذه الرسوم، ويمكن أن يكون المال عقاراً كما في حالة الامتياز المقرر لضريبة الأطنان الذي يقع على الأرض المقرر عليها الضريبة [11] ص 457-458 .

وقد يكون الامتياز خاصاً يرد على منقول وعقار في نفس الوقت، كما هو الحال بالنسبة لضريبة المباني، فهي تحصل من الإيجار والإيراد ومن المنقولات التابعة للمباني ومن المباني ذاتها والأرض المقامة عليها، إلا أنه عند التنفيذ يبدأ أولاً بالمنقولات فإذا لم تكف قيمتها ينفذ على العقارات، ولذلك فالامتياز يكون بصفة أصلية امتيازاً على منقول وبصفة احتياطية امتيازاً على عقار [5] ص 404 .

وامتياز المبالغ المستحقة لخزينة الدولة لا يشترط فيه الإشهار، ولو كان محله عقارا معينا بالذات، طبقا للفقرة الثالثة من المادة 986 من القانون المدني، الأمر الذي يجعله حقا مستترا بالنسبة للغير، مع ما لهذا من أضرار على الائتمان العقاري، وما يثيره من عدم استقرار في المعاملات العقارية [14] ص 716 .

### 3.2.1.2.1. مرتبة الامتياز

طبقا للفقرة الثانية من المادة 991 من القانون المدني، يحتل امتياز المبالغ المستحقة للخزينة العامة المرتبة الثانية بعد امتياز المصاريف القضائية.

وإذا دفع هذه الضرائب والرسوم شخص غير مدين بها، فإنه يحل محل الخزنة العامة في امتيازها، طبقا لقواعد الحلول.

ولا يتأخر هذا الامتياز في المرتبة إلا عن امتياز المصروفات القضائية، مع التحفظ بأن المصروفات القضائية قد تكون هي نفسها رسوم قضائية مستحقة للخزنة العامة، وبذلك يكون الأمر متعلقا بترتيب المبالغ المستحقة للخزنة العامة ذاتها [5] ص 405 .

ويخول هذا الامتياز سلطة الأولوية إلى جانب سلطة تتبع الأموال المنقولة بهذا الامتياز في أي يد كانت، طبقا للفقرة الثانية من المادة 991 من القانون المدني، إلا أن حق التتبع قد يتعطل بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية، إذا كان محل الامتياز منقولا، وذلك طبقا للفقرة الأولى من المادة 985 من نفس القانون.

لكن الإشكال الذي ثار بين الفقهاء، هو هل للدولة سلطة التتبع في حالة الامتياز العام الذي يرد على مجموع أموال المدين؟

وقد ذهب البعض إلى إثبات حق التتبع لهذا الحق أيا كان محله، سواء كان واردا على منقول معين أو عقار معين أو أموال المدين جميعها [14] ص 716 . إلا أن الرأي الراجح هو أن حق التتبع لا يثبت، إلا إذا كان امتيازًا خاصًا وارداً على عقار أو على منقول معين. أما إذا كان الامتياز عاماً وارداً على جميع أموال المدين، فإنه لا يخول الخزينة العامة سوى حق التقدم ذلك أن نصوص القانون يفسر بعضها، فحق التتبع لا يثبت لحقوق الامتياز العامة [14] ص 717، وهو ما ورد في الفقرة الثالثة من المادة 986 من القانون المدني.

والحق في التتبع مقرر، رغم عدم وجوب شهر الامتياز الواقع على عقار الضامن لمبالغ مستحقة للخرينة العامة، وقد يفاجأ مشتري العقار باستحقاق مبالغ للخرينة العامة عنه، لم يكن باستطاعته العلم بها عن طريق الإطلاع على سجلات الشهر العقاري، مما يؤدي إلى الإضرار بالمعاملات العقارية والائتمان العقاري.

ومع ذلك يمكن معرفة المبالغ المستحقة للخرينة العامة على العقار المراد التعامل بشأنه، وذلك عن طريق الإطلاع على إيصالات سداد جميع الضرائب والرسوم المستحقة على العقار، وهي وسيلة ليست سهلة أو مضمونة في جميع الأحوال [5] ص 406 .

وعليه فامتياز المبالغ المستحقة للخرينة العامة يثبت للدولة، وذلك من أجل تحصيل إيراداتها ضمانا للنفقات التي تنفقها في مشاريع المصلحة العامة. فمصادر إيرادات الدولة متعددة، تشكل الضرائب والرسوم نسبة معتبرة منها، لهذا منح لها القانون ضمانا هامة لاستيفائها، لارتباطها بمصالح الجماعة الأولى بالرعاية.

### 3.1.2.1. امتياز مصروفات حفظ المنقول وترميمه

تنص المادة 992 من القانون المدني: "المبالغ التي صرفت في حفظ المنقول وفيما يلزم له من ترميم، يكون لها امتياز عليه كله.

وتستوفى هذه المبالغ من ثمن هذا المنقول المنقل بحق الامتياز بعد المصاريف القضائية والمبالغ المستحقة للخرينة العامة مباشرة. أما فيما بينها فيقدم بعضها على بعض بحسب الترتيب العكسي لتواريخ صرفها".

فمن هذا النص يتبين أن مصروفات حفظ المنقول تكون ممتازة، ومبنى الامتياز هو فكرة حفظ الشيء الذي أنفقت المصروفات من أجله، إذ لولاها لهلك المنقول أو تلف وزال من ذمة المدين، أو هبطت قيمته هبوطا كبيرا. وعلى ذلك يكون من العدالة، أن يتقدم الدائن بها على غيره في استيفائها من ثمن ذلك المنقول [6] ص 355 .

وهذا الاعتبار يقوم بالنسبة للعقار والمنقول على حد سواء، ولذلك ينتقد الفقه في فرنسا المشرع الفرنسي لقصره الامتياز على حفظ المنقول دون العقار، ولعل ما يخفف من حدة هذا النقد ما قرره المشرع عن امتياز المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين عما قاموا به من أعمال الإنشاء والترميم بالنسبة للمباني والمنشآت الأخرى [5] ص 407 .



ومع ذلك فإن الامتياز الأخير نطاق تطبيقه محدود من حيث الأشخاص، فلا يستفيد منه غير المقاولين والمهندسين ولا يمتد إلى من يكلف هؤلاء بالقيام بهذه الأعمال، ويدفع لهم أجرهم من ماله الخاص، ثم أنه يرد فقط على ما زاد بسبب هذه الأعمال في قيمة العقار وقت بيعه [14] ص 667 .

وقد جرى المشرع الجزائري المشرع الفرنسي في ذلك، حيث جاء الامتياز الوارد في المادة 992 من القانون المدني، قاصرا على المنقول فقط دون العقار، على الرغم من أنه نص في المادة 1000 من القانون المدني على امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين، ولكن يمكن توجيه نفس النقد السابق، من ذلك أنها قاعدة محصورة على المقاولين والمهندسين، كذلك لا تشمل إلا الزيادة في قيمة العقار وقت بيعه بسبب هذه الأعمال، كما أن هذا الامتياز هو أوسع نطاقا من امتياز حفظ المنقول وترميمه.

لذلك كان يجب على المشرع الجزائري إدخال مصروفات حفظ العقار وترميمه إلى جانب مصروفات حفظ المنقول وترميمه، حتى يكون النص شاملا للعقار والمنقول.

وستتناول أولا الحق الممتاز ثم محل الامتياز وأخيرا مرتبته.

### 1.3.1.2.1. الحق الممتاز

يتمثل الحق الممتاز في المبالغ التي صرفت في حفظ المنقول وما يلزم له من ترميم، ويقصد بها المصروفات الضرورية التي لولاها لهلك المنقول، كلياً أو جزئياً، أو أصبح غير صالح للاستعمال المعد له [11] ص 461، والمنقول الذي أنفقت هذه المصروفات في حفظه قد يكون مادياً أو معنوياً، وقد يكون حياً أو جماداً.

ومن أمثلة ذلك، نفقات إصلاح السيارة أو أية آلة أخرى، وما يستحق للطبيب البيطري من أتعاب علاج المواشي أو ما أنفق لقاء تغذيتها، وما يستحق للنجار عن إصلاح الأثاث، وما يستحق لوكيل التقلية والمصفي إذا لم يكن اعتبار حقوقهما من المصروفات القضائية.

كما يشمل ما ينفق لحفظ المنقول المملوك للغير من الحريق أو من الغرق، ومصروفات قطع تقادم دين المدين إذا حال ذلك دون انقضاء الحق [14] ص 668 .

وتستبعد المصروفات التي تتفق في تحسين المنقول أو المصروفات النافعة، التي يقصد بها رفع قيمة المنقول وزيادة منفعة، كنفقات طلاء السيارة أو كسوة مقاعدها، ومصاريف نقل المنقول من مكان إلى آخر، أو تحويله إلى صورة أخرى كتحويل القماش إلى ثياب أو صباغة الأقمشة أو

تحويل المعدن الخام إلى أدوات، والخشب إلى أثاث، فهذه المصروفات لا تكون ممتازة بل يكون للدائن بها الحق في حبسها حتى يستوفي كامل حقه، ولا يدخل في الامتياز مبلغ التأمين والرسوم الجمركية [11] ص 461 .

وقد يصعب التمييز بين مصروفات الحفظ والترميم والمصروفات النافعة، فإذا وقع خلاف حول هذا الأمر فصل القاضي فيه، على ضوء المعيار الذي أخذ به القانون بصورة يعتبر معها الدين ممتازا إذا كان ما أنفقه الدائن قد أدى إلى حفظ المال أو أبقى على صلاحيته للاستعمال المعد له.

والعبرة في ذلك بالنتيجة التي أدت إليها هذه المصروفات، بصرف النظر عن نية من أنفقها، وعلى الدائن أن يقيم صلة السببية بين المصروفات التي أنفقت والنتيجة التي ترتبت عليها بحفظ المال وصيانته [9] ص 8884 .

وللشخص الذي أنفق مصروفات لحفظ المنقول وترميمه الحق في حبسه حتى يستوفي ما يستحق له، طبقا للمادة 200 من القانون المدني، وهو ما يزيد من ضمانات صاحب الامتياز.

والحق في الحبس مستقل عن الامتياز بحيث يتصور وجود أحدهما دون الآخر، فإذا كانت المصروفات قد أنفقت في تحسين المنقول دون حفظه كان لمن أنفقها حق حبسه دون أن يكون له امتياز على ثمنه. أما إذا كانت المصروفات قد أنفقت لحفظ المنقول، ولم يستعمل من أنفقها حقه في الحبس، فخرج المنقول من حيازته أو لم يكن حائزا له أصلا، فإنه لا يفقد حقه في الامتياز، بحيث إذا أمكن التنفيذ على المنقول ويبيعه بالمزاد، بأثر حقه في الامتياز على ثمن البيع، أما إذا اجتمع الحق في الحبس مع الحق في الامتياز فإن ضمان الدائن يكون قويا [5] ص 409 .

### 2.3.1.2.1. محل الامتياز

طبقا للفقرة الأولى من المادة 992 من القانون المدني، فإن الامتياز يقع على كل المنقول المحفوظ أو المرمم، لا على ما زاد فيه بسبب الترميم والحفظ فحسب.

ولا يشترط أن يكون المنقول في حيازة الدائن، لأن الامتياز ليس مبنيا على فكرة الرهن الضمني بل على حفظ المنقول وترميمه [3] ص 955، بمعنى يظل المنقول محملا بالامتياز، سواء كان في حيازة الدائن أو في حيازة الغير، إلا إذا تمسك هذا الغير في مواجهة الدائن بقاعدة الحيازة بحسن نية سند الحائز.

و يشترط لبقاء الامتياز أن يظل المنقول محتفظا بذاتيته حتى ولو تغيرت هيئته، فإذا تغير

المنقول تغييرا ماديا فقد على إثره معالمه الأصلية، فإن الامتياز ينقضي. كما إذا كان قمحا فصار خبزا، أو اندمج في عقار فأصبح عقارا بطبيعته كمواد البناء التي أدمجت في البناء.

كما أن إلحاق المنقول بالعقار واكتسابه وصف عقار بالتخصيص لا يفقده ذاتيته، وبالتالي لا يضر هذا الوصف بدائن مصروفات الحفظ. ويتقدم على الدائن المرتهن رهنا رسميا إذا كان هذا العقار مرهونا، ما لم يحتج في مواجهته بقاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية.

والحكمة من تقديم امتياز مصروفات حفظ المنقول على المرتهن رهنا رسميا، أن إنفاق هذه المصروفات كان له الفضل في الإبقاء على هذه المنقولات، وتمكين الدائنين الآخرين من الاستفادة منها بما فيهم الدائن المرتهن رهنا رسميا [14] ص 670 .

### 3.3.1.2.1. مرتبة الامتياز

طبقا للفقرة الثانية من المادة 992 من القانون المدني، تستوفي المبالغ التي أنفقت في حفظ المنقول وترميمه بعد المصاريف القضائية والرسوم المستحقة للدولة، فهذا الامتياز يحتل المرتبة الثالثة، وهو يرد على ثمن المنقول كله، لأنه بغير هذه المبالغ فإن المنقول سيهلك أو يتلف.

وإذا تعددت مصروفات حفظ المنقول وترميمه، فإنها تستوفي بحسب الترتيب العكسي لتواريخ صرفها، بعبارة أخرى يكون ترتيبها فيما بينها على عكس الترتيب الزمني لإنفاقها، بحيث يستوفي الدائن المبالغ التي أنفقتها أخيرا قبل أن يستوفي الدائن الآخر المبالغ التي أنفقتها أولا.

فلولا المبالغ التي أنفقت أخيرا لهلك المنقول أو تلف، ولما استطاع الدائن الذي أنفق مبلغا قبل ذلك أن يستوفيه من ثمنه، وفي هذا تشجيع أيضا لمن ينفق آخر المصروفات في أن يقوم بحفظ المنقول، فلو كان حقه يتأخر على من أنفق أولا أو يتساوى معه لتردد في القيام بحفظ المنقول، إذا كان ما أنفق عليه من قبل يستغرق قيمته [5] ص 409-410 .

### 4.1.2.1. امتياز نفقات الزراعة والمبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة

تنص المادة 994 من القانون المدني على: "المبالغ المترتبة على البذر والسماذ وغيره من مواد التخصيب والمواد المقاومة للحشرات، والمبالغ المترتبة على أعمال الزراعة والحصاد، يكون لها امتياز على المحصول الذي صرفت في إنتاجه وتكون لها جميعا مرتبة واحدة.

وتستوفي هذه المبالغ من ثمن المحصول مباشرة بعد الحقوق المتقدمة الذكر.

وكذلك يكون للمبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة حق امتياز في نفس المرتبة على هذه الآلات".

فهذا النص يتضمن نوعين من الامتياز، امتياز نفقات الزراعة وامتياز المبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة.

ويتأسس الامتياز في الحالتين على فكرة العدل، فالدائن بنفقات الزراعة قد ساهم بماله أو بعمله في إنتاج المحصول، ويتفق مع العدل أن يستوفي حقه منه قبل الدائنين الآخرين، والدائن بئمن آلات الزراعة قد أدخل هذه الآلات في ذمة المدين، ويتفق كذلك مع العدل أن يستوفي حقه من ثمنها قبل بقية الدائنين[7]ص 451.

وستتناول هذين الامتيازين كل على حدة كالتالي:

#### 1.4.1.2.1. امتياز نفقات الزراعة

نصت عليه الفقرة الأولى والثانية من المادة 994 من القانون المدني، وستتناول على التوالي الحق الممتاز ثم محل الامتياز وأخيرا مرتبته.

#### 1.1.4.1.2.1. الحق الممتاز

يحتاج إنتاج المحصول الزراعي إلى كثير من المواد اللازمة لوجوده والمحافظة عليه، وإلى أنواع مختلفة من الأعمال الزراعية في مراحل نموه المختلفة، وحتى يتمكن الزارع من الحصول على هذه المواد، وعلى هذه الأعمال بطريق الائتمان، أعطى المشرع امتيازاً على المحصول ذاته لكل من ساهم في إنتاجه بطريق الإعطاء أو العمل[5]ص 416.

وعليه تشمل المبالغ التي يضمنها الامتياز ثمن البذور والأسمدة وغيرهما من مواد التخصيب والمبيدات الحشرية، وثمان المياه التي تستخدم في الري، ويلاحظ أن بائع المواد الزراعية في هذه الأحوال يثبت له امتياز بائع المنقول، إلى جانب امتياز نفقات الزراعة، وهو الذي قرره المشرع الجزائري في المادة 997 من القانون المدني.

غير أنه من مصلحة البائع التمسك بامتياز مصروفات الزراعة لأنه في المرتبة الخامسة، بينما امتياز بائع المنقول في المرتبة الثامنة، وكذلك فإنه يشترط للتمسك بامتياز البائع أن يظل المنقول محتفظاً بذاتيته ولا يتحقق هذا بالنسبة لمواد الزراعة التي تختلط بالتربة مباشرة، وزيادة على ذلك فإن

امتياز البائع يرد على نفس المنقول المبيع، بينما امتياز مصروفات الزراعة يرد على المحصول الذي استخدمت هذه المواد في إنتاجه [5] ص 416-417 .

ويلحق بالحقوق التي يضمنها الامتياز، المبالغ التي تقرضها بنوك الفلاحة التابعة للدولة، وبذلك تتمتع بالإضافة إلى امتياز مصروفات الزراعة بامتياز المبالغ المستحقة للخزانة العامة، وهو امتياز متقدم في المرتبة على امتياز مصروفات الزراعة، وبالتالي فهو أكثر ضماناً.

كما يشمل الامتياز أيضاً أجور العمال الزراعيين وغيرهم ممن يسهمون في إعداد الأرض للزراعة وإعداد المحصول، كنفقات الحرث والبذر والتسميد والري والحصاد وتعبئة المحصول ونقله....، ويدخل ضمن المبالغ المضمونة بالامتياز أجور الحيوانات التي تستخدم في إعداد المحصول [17] ص 347.

لكن العامل في هذه الحالة من مصلحته التمسك بامتياز العمال المنصوص عليه في المادة 993 من القانون المدني، لأنه أسبق في المرتبة من امتياز مصروفات الزراعة.

ويثبت الامتياز سواء كان الذي يستغل الأرض لحسابه هو مالك الأرض نفسه، أو كان مستأجراً أو صاحب حق انتفاع أو مغتصباً [3] ص 967 .

ويلاحظ أن امتياز مصروفات الزراعة يعتبر في القانون الفرنسي تطبيقاً لامتياز حفظ المنقول وترميمه، على أساس أن المواد الزراعية وأعمال الزراعة ساهمت في المحافظة على المحصول الزراعي، غير أن هذا يعتبر تفسيراً موسعاً لفكرة الحفظ المقصود به المحافظة على منقول موجود فعلاً من الهلاك أو التلف، وليس المساهمة في إنتاج محصول جديد لم يوجد بعد.

إلا أنه في الحالات القليلة التي يمكن اعتبار أعمال الزراعة من أعمال حفظ المحصول، يكون من حق من قام بها أو أنفقها أن يستفيد من امتياز حفظ المنقول، وهو امتياز متقدم من الدرجة الثالثة [5] ص 417-418 .

#### 2.1.4.1.2.1. محل الامتياز

يُرد الامتياز على المحصول الذي أنفقت المصروفات في إنتاجه، وهو امتياز خاص واردة على منقول، ولذلك لا يقع الامتياز على المحصول إلا بعد جنيته، وأياً كانت المدة التي قضاها المحصول في الأرض [8] ص 215 .

وإذا ترتب على المصروفات أن أفادت منها عدة محصولات، وقع الامتياز على كل هذه المنتجات، وإذا لم يترتب على المصروفات إلا فائدة بعض المحصول دون البعض الآخر، كالمصروفات التي تنفق لجمع وتعبئة محصول القطن، فإن الامتياز لا يقع إلا على جزء المحصول الذي أفاد من المصروفات [6] ص 368.

وإذا تعددت المبالغ التي تستحق عن محصول واحد فاستحق بعضها من البذور أو السماد أو أعمال الزراعة فإن ثمن المحصول يقسم بنسبة قيمة كل منها، طبقاً للفقرة الثانية من المادة 983 من القانون المدني.

ولا يشترط لبقاء الامتياز بقاء المحصول محل الامتياز في حيازة المدين، ذلك أن هذا الحق يخول الدائن حق تتبع هذا المحصول للتنفيذ عليه في أي يد كان، ولا يعطله سوى قاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية سند الحائز إذا توافرت شروطها.

ويرى بعض الفقهاء أن تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار من طرف دائني مالك الأرض، يترتب عليه منع وجود الامتياز أو زواله تبعاً لإلحاق الثمرات بالعقار نتيجة له. ولم يظفر هذا الرأي بنجاح كبير في الفقه لأن المشرع يعني بإلحاق الثمار بالعقار توفير الضمان للدائنين في استيفاء حقوقهم، وكل ذلك لا يؤدي بأية حال إلى إهدار الحق العيني للدائن على هذه الثمار بحكم القانون، ومن ثمة يظل امتياز مصروفات الزراعة قائماً لا يتأثر بالحجز على العقار وإلحاق الثمار به [7] ص 453.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع قد أدرج امتياز نفقات الزراعة ضمن حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول، على الرغم من كون المحصول الزراعي المثقل بالامتياز عقاراً لا منقولاً، والسبب في ذلك أن المحصول في هذه الحال يعد منقولاً بحسب المأل.

### 3.1.4.1.2.1. مرتبة الامتياز

تأتي مرتبة امتياز نفقات الزراعة في المرتبة الخامسة، بعد المصاريف القضائية ومستحقات الخزينة من رسوم وضرائب وامتياز حفظ المنقول وترميمه وحقوق الامتياز العامة، حسب الفقرة الثانية من المادة 994 من القانون المدني.

وإذا تزامنت مصروفات الزراعة فيما بينها، كما إذا تزامن دائن بمصروفات إعداد الأرض للزراعة مع دائن آخر بثمن البذور ومع دائن ثالث بمصروفات الجني والحصاد، فإن هذه الحقوق تتساوى كلها في المرتبة، وتستوفى من ثمن المحصول بنسبة كل منها.

وبالنسبة لأجور عمال الزراعة، فإن ما يستحق منها عن الستة أشهر الأخيرة يكون مضمونا بامتياز عام ويأتي في المرتبة الرابعة، طبقا للمادة 993 من القانون المدني، أما فيما يزيد عن ذلك فيكون مضمونا بامتياز مصروفات أعمال الزراعة الذي يأتي في المرتبة الخامسة [21] ص 300.

بعد أن تطرقنا إلى القسم الأول من هذا الامتياز وهو امتياز نفقات الزراعة، سنتطرق إلى القسم الثاني منه، وهو امتياز المبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة.

### 2.4.1.2.1. امتياز المبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة

يمثل هذا الامتياز الشق الثاني من الامتياز الذي نص عليه المشرع في المادة 994 من القانون المدني، ولقد أقر المشرع امتيازاً لهذه المبالغ على آلات الزراعة تيسيراً للاستغلال الزراعي. وسنتطرق إلى الحق الممتاز ثم محل الامتياز وأخيراً مرتبته.

#### 1.2.4.1.2.1. الحق الممتاز

يضمن الامتياز ثمن الآلات الزراعية ويضمن كذلك مصروفات إصلاحها، ومصروفات تحسينها، فالنص جاء عاماً ( "المبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة" ).

وتشمل آلات الزراعة كل الآلات التي تستعمل في حرث الأرض، وتحضيرها للزراعة وربها وجني المحصول، ودرس الغلال وحفظ الثمار ونقلها في داخل المزرعة [3] ص 268.

على أن مصروفات إدارة الآلة كثمن الوقود وأجر السائق، لا يضمنها امتياز الآلات الزراعية، ولكن يضمنها امتياز مصروفات المحصول الذي أفاد من ذلك [6] ص 370.

والمبالغ المستحقة في مقابل الآلات الزراعية تضمنها حقوق امتياز أخرى غير هذا الامتياز، ففيما يستحق من ثمن البيع يضمنه امتياز بائع المنقول، غير أن من مصلحة البائع في هذه الحالة أن يتمسك بامتياز مقابل آلات الزراعة لأنه في المرتبة الخامسة بينما امتياز بائع المنقول في المرتبة السابعة.

وكأن المشرع قد ميز بائع آلات الزراعة عن كل بائع آخر في إعطائه امتيازاً متقدماً عن غيره من بائعي المنقولات الأخرى [5] ص 419.

وبالنسبة إلى نفقات إصلاح الآلات الزراعية، فإنها مضمونة بامتياز نفقات الحفظ والترميم (المادة 992 من القانون المدني)، ويأتي في المرتبة الثالثة أي قبل امتياز آلات الزراعة.

وامتياز حفظ المنقول وترميمه لا يضمن سوى المصروفات الضرورية دون المصروفات النافعة أو مصروفات التحسين، ومن ثم فمصروفات التحسين لا يضمنها إلا امتياز المبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة [14] هامش رقم 03، ص 675.

ويلاحظ أن في هذا تمييز أيضا لمن ينفق مصروفات في تحسين آلات الزراعة عن غيره ممن يبذل نفس الشيء بالنسبة لمنقول آخر، فهذا الأخير لا يستفيد من أي امتياز.

### 2.2.4.1.2.1. محل الامتياز

يتمثل محل الامتياز في الآلات التي نشأ الدين بمناسبةها وليس المحصول، طبقا للفقرة الثالثة من المادة 994 من القانون المدني.

وإذا ورد الامتياز بصدد آلة معينة فلا يشمل غيرها، ولا يحول دونه، اعتبار الآلة عقارا بالتخصيص بإحاقها بالأرض إذ تبقى لها ذاتيتها فيرد الامتياز عليها، إلا إذا رهنّت الأرض بعد ذلك، واعتقد المرتهن أن تلك الآلة لا امتياز لأحد عليها فيشملها الرهن [25] ص 880، وبذلك فالدائن المرتهن حسن النية يتقدم حق رهنه على امتياز المبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة.

أما إذا كانت الأرض مرهونة قبل إلحاق الآلة بها فلا يشملها الرهن الذي خصص وكان خلوا منها، ويرى الأستاذ سليمان مرقس أن الرهن يشمل الآلة، ولو ألحقت بالأرض بعد الرهن متى كان المرتهن حسن النية [25] ص 880.

ويكون للدائن الممتاز الحق في تتبع هذه الآلة تحت أي يد كانت، ما لم يعطل تتبعه قاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية سند الحائز.

### 3.2.4.1.2.1. مرتبة الامتياز

يأتي امتياز المبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة في المرتبة الخامسة مع امتياز مصروفات الزراعة، وذلك بعد امتياز المصروفات القضائية والمبالغ المستحقة للخزينة العامة ومصروفات حفظ المنقول وترميمه وحقوق الامتياز العامة.



ولا تتزاحم مصروفات الزراعة مع الآلات لأن محل الامتياز في الأولى هو المحصول، وفي الثانية هو الآلات ذاتها، ولكن قد يقع التزاحم بين الدائنين في كل نوع، وعندئذ يتم الوفاء بها بنسبة قيمة كل منها.

فإذا تزاحم عدة دائنين بمبالغ أنفقت على الآلة الزراعية، استوفوا حقوقهم من ثمن الآلة، وفي الموضع الذي تخوله لهم مرتبة الامتياز بنسبة دين كل واحد منهم، مع استثناء الدائن بمصروفات صيانة الآلة، فهو يستوفي حقه في مرتبة امتياز مصروفات الصيانة في المنقول [6] ص 370.

فامتياز نفقات الزراعة والمبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة، نص عليه المشرع لما للزراعة من أهمية بالغة في الاقتصاد الوطني، إذ تعد من بين الأنشطة الرئيسية في الدولة. وستنظر في الفرع الموالي إلى امتياز مؤجر العقار.

### 5.1.2.1. امتياز مؤجر العقار

تنص المادة 995 من القانون المدني: "يكون لأجرة المباني، والأراضي الزراعية لسنتين أو لكامل مدة الإيجار إن قلت عن ذلك، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار امتياز على ما يكون موجودا بالعين المؤجرة ومملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي.

يثبت هذا الامتياز ولو كانت المنقولات مملوكة لزوجته المستأجر أو كانت مملوكة للغير ولم يثبت المؤجر إن كان يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها، وذلك دون إخلال بالأحكام المتعلقة بالمنقولات المسروقة أو الضائعة .

ويقع الامتياز أيضا على المنقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر الفرعي، إذا كان المؤجر قد اشترط صراحة عدم الإيجار الفرعي، فإذا لم يشترط ذلك فلا يثبت الامتياز إلا للمبالغ المستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر الفرعي في الوقت الذي ينذر فيه المؤجر.

وتستوفى هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال الواقع عليها الامتياز، بعد الحقوق المتقدمة الذكر إلا ما كان من هذه الحقوق غير نافذ في المؤجر باعتباره حائزا حسن النية.

وإذا نقلت الأموال المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة، على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه ولم يبق في العين أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة، بقي الامتياز قائما على الأموال التي نقلت دون أن يضر ذلك بالحق الذي كسبه الغير حسن النية على هذه الأموال، ويبقى

الامتياز قائما ولو اضر بحق الغير لمدة ثلاث سنوات من يوم نقلها، إذا أوقع المؤجر عليها حجزا استحقاقيا في الأجل القانوني. غير أنه إذا بيعت هذه الأموال إلى مشتر حسن النية في سوق عام أو بالمزاد العلني أو ممن يتجر في مثلها، وجب على المؤجر أن يرد الثمن إلى هذا المشتري".

ويرجع امتياز المؤجر في أصل نشأته إلى القانون الروماني، وهو مقرر بدرجة تختلف قوة وضعفا في الأغلبية العظمى من التشريعات القديمة والحديثة منها على السواء، وربما يرجع السبب في تقريره في أغلب التشريعات ومن عهد قديم، إلى أن المؤجر هو عادة من طبقة ملاك العقارات، تلك الطبقة التي عمدت إلى جعل المشرع يقرر الامتياز لحمايتها مستغلة في ذلك نفوذها القوي الذي ظلت تتوارث الكثير منه عبر الأجيال[6]ص 371.

والغرض من تقرير هذا الامتياز يعود إلى رغبة المشرع في تسهيل عقد الإيجار، لما لهذا العقد من أهمية بالغة في حياتنا الاقتصادية والاجتماعية على السواء، إذ لولا هذا الامتياز لتردد الكثير من أصحاب العقارات في تأجير عقاراتهم، إلا إذا كان المستأجر مستعد لدفع الأجرة مقدما أو تقديم كفيل أو أي تأمين ضمانا للوفاء بها[22]ص 296.

وستنطبق بداية إلى مبنى الامتياز ثم الحق الممتاز، ثم محل الامتياز، وأخيرا مرتبته.

### 1.5.1.2.1. أساس الامتياز

بني امتياز مؤجر المباني على فكرة الرهن الضمني، حيث يفترض أن المؤجر والمستأجر قد اتفقا ضمنا على أن تكون منقولات المستأجر الموجودة في العين المؤجرة ضامنة لحقوق المؤجر، وهذا الرهن يستند إلى حيازة حكمية [17]ص 351.

ففي الواقع توجد حيازتان على المنقولات، إحداهما للمستأجر وهي فعلية، لكنها تنقيد بحيازة المؤجر الحكمية، فليس للمستأجر أن يتصرف في منقولاته أو أن يخرجها من العين المؤجرة، وللمؤجر أن يعترض على إخراجها، وأن يستردها إذا أخرجت رغم إرادته [5]هامش رقم 01، ص 421.

وكون المؤجر صاحب تأمين عيني على منقول في حيازته، يجعل مركزه قريب الشبه من مركز الدائن المرتهن رهنا حيازيا. والحق أن المؤجر ليس دائنا مرتهنا رهنا حيازيا حقيقة، فلا يوجد عقد رهن بمقتضاه يضع المستأجر في حيازة المؤجر منقولات مملوكة له ضمانا لدين الأجرة، إلا أنه يمكن القول مع الفقه السائد أن هناك اتفاقا ضمنيا على وضع هذه المنقولات، ومما يؤيد هذا وجود

نص قانوني مكمل لإرادة المتعاقدين يلزم المستأجر بوضع هذه المنقولات [5] ص 421-422، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 500 من القانون المدني.

وقد اعتبر المشرع الجزائري في الفقرة الثانية من المادة 985 من القانون المدني، مؤجر العقار حائزا للمنقولات الموجودة في العين المؤجرة.

وبالنسبة لامتياز المؤجر الذي يقع على المحصول، فيكون مبناه هو اعتبارات العدالة فضلا عن استناده إلى فكرة الرهن الضمني، إذ قد ترتب على أرض المؤجر وجود المحصول في ذمة المستأجر، فيكون من العدل أن يتقدم الأول في كل ما يترتب له بمقتضى الإيجار على دائني الثاني [6] ص 372.

### 2.5.1.2.1. الحق الممتاز

طبقا للفقرة الأولى من المادة 995 من القانون المدني، فإن الامتياز يثبت للمؤجر عن أجرة المباني والأراضي الزراعية لسنتين أو لكامل مدة الإيجار إن قلت على ذلك، ولكل حق آخر بمقتضى عقد الإيجار.

ويشترط لوجود الحق الممتاز أن يوجد عقد إيجار صحيح، فإذا كان عقد الإيجار باطلا أو قابلا للإبطال أو أبطل أو كان عقدا صوريا، فإنه لا يكون إيجارا صحيحا، ولا يترتب أي أثر. كذلك لا يوجد حق ممتاز قبل من كان مغتصبا للعقار ضمانا للتعويض الذي يلزم دفعه لقاء انتفاعه بالعين، لأنه لا يوجد عقد إيجار أصلا [14] ص 676.

وإذا كان عقد الإيجار صحيحا، فلا أهمية بعد ذلك لمدة الإيجار ولا لكيفية دفع الأجرة، فسواء دفعت نقدا أم عينا، ولا أهمية لنوع الإيجار فسواء كان الإيجار عاديا أم مزارعة أم إيجار وقف [22] ص 297.

ويشترط في المؤجر الذي يثبت له الامتياز أن تكون له سلطة إبرام عقد الإيجار، سواء كان هو مالك العين المؤجرة، أو كان صاحب حق انتفاع أو مستأجرا أصليا له حق التأجير من الباطن.

هذا وقد اشترط المشرع الجزائري في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري [26]، إخضاع العلاقة بين المؤجر والمستأجر وجوبا في عقد الإيجار، طبقا للنموذج الذي تم تحديده بموجب المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994 [27].

كما يجب أن يكون محل الإيجار عقارا، فمؤجر الآلات وغيرها من المنقولات لا يكون له امتياز، وإذا وضع مالك المبنى في مبناه آلات وأجر المبنى مع الآلات، فإنه لا يكون له امتياز إلا لضمان الجزء من الأجرة الخاص بالمبنى دون الآلات[3]ص 975.

ويثبت الامتياز لمؤجر العقار من أي نوع كان، مع العلم أنه بملاحظة الفقرة الأولى من المادة 995 من القانون المدني، نجد أنها ذكرت فقط المباني والأراضي الزراعية.

غير أن الاتجاه الغالب يذهب إلى تعميم النص على كل أنواع إيجار العقارات، لأن المقصود بالامتياز هو حماية مؤجر العقار بصفة عامة، وليس فقط مؤجر الأرض الزراعية أو المباني[5]ص 424.

ويجب أن يكون الإيجار منصبا على العين التي توجد فيها المنقولات أو التي تنتج المحصولات التي يباشر عليها الامتياز، فإذا أجر شخص لآخر منزلا، فإنه لا يمكن للمؤجر أن يباشر الامتياز على المنقولات التي يضعها هذا الشخص في مكان آخر غير استأجره .

وإذا أجر المالك أرضا لآخر ورخص له في إقامة بناء عليها وتملكه، فإن المستأجر يعتبر مالكا للبناء وليس مستأجرا له، وعلى ذلك فلا يثبت لمؤجر الأرض امتياز على المنقولات التي توضع في هذا البناء[6]ص 375.

وطبقا للفقرة الأولى من المادة 995 من القانون المدني، فإن امتياز المؤجر يضمن أجرة المباني والأراضي الزراعية وكذا كل الحقوق الناتجة عن عقد الإيجار.

بحيث يضمن الأجرة المستحقة بحد أقصى لمدة سنتين، فإذا كانت الأجرة المستحقة أكثر من سنتين كان الممتاز هو أجرة السنتين، وإذا كانت مدة الإيجار أقل من سنتين كان الممتاز هو كل الأجرة.

وإذا كانت مدة الإيجار خمس سنوات مثلا، كان الحق الممتاز هو أجرة سنتين، لكن القانون لم يذكر أية سنتين، هل هما السنتان السابقتان مباشرة على توزيع ثمن المنقولات التي يرد عليها الامتياز؟

والرأي الراجح من الفقه، أنهما السنتان الأخيرتان من الأجرة الباقية في ذمة المستأجر، سواء كانتا هما السنتان السابقتان مباشرة على التوزيع أو كانتا غيرهما[3]ص 976.

ولا يثار هذا القيد المتعلق بالمدة إلا في الحالة التي يتمسك فيها المؤجر بمرتبة امتياز، وهي التي يتزاحم فيها مع دائنين آخرين للمستأجر حاجزين على ذات المنقولات الوارد عليها امتياز المؤجر، فلا يكون للمؤجر من ثمن تلك المنقولات عند بيعها إلا ما يوازي أجره سنتين على الأكثر، فإن بقي من ثمن المنقولات شيء بعد ذلك اعتبر المؤجر، إن كانت له أجره تجاوزت أجره السنتين وبالنسبة لهذه الزيادة، دائنا عاديا يتزاحم مع باقي الدائنين فيقسم باقي الثمن عليهم كل بنسبة حقه.

أما إذا كان المؤجر هو الدائن الوحيد للمستأجر فلا تثار مدة السنتين، ويكون للمؤجر التنفيذ على ثمن المنقولات بكل الأجرة المستحقة له الواردة بسنده التنفيذي ولو تجاوزت السنتين [25] ص 883-884.

كما يضمن هذا الامتياز أيضا الحقوق الناشئة عن عقد الإيجار، وهي الحقوق الأخرى التي تتولد للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار، فيضمنها الامتياز مهما بلغت قيمتها، ولم يحدد المشرع مدة لها، طالما أنها لم تنقض بالتقادم [11] ص 472.

فيكون حقا ممتازا عدا الأجرة التعويضات المستحقة مثلا، عن تلف العين المؤجرة أو المستحقة لاستعمال العين المؤجرة في غير ما أعدت له، أو المستحقة عن فسخ العقد، أو المستحقة عن عدم الوفاء بأي التزام آخر كالتزام المستأجر بتعمير حديقة المنزل أو تغيير أرضية المنزل، أو المستحقة بموجب شرط جزائي، كذلك يكون ممتازا كل حق آخر أثبتته عقد الإيجار للمؤجر، كمصروفات المطالبة بالأجرة، والتعويض عن الإيجار من الباطن، والتعويض إذا أتلّف المستأجر حاجات أو دعتها المؤجر في العين المؤجرة [3] ص 976-977.

أما الديون التي لا تجد مصدرها في عقد الإيجار فلا تكون حقوق ممتازة، شأن القرض الذي يقرضه المؤجر للمستأجر، أو ما يستحق عن مقابل الانتفاع في حالة الاغتصاب سواء بغير عقد الإيجار، أو بعد انتهائه، لأن أساس هذا التعويض هو الإثراء بلا سبب لا عقد الإيجار [14] ص 678.

### 3.5.1.2.1. محل الامتياز

استنادا للفقرة الأولى من المادة 995 من القانون المدني، يختلف محل امتياز المؤجر باختلاف نوع العين المؤجرة، فإذا كانت هذه العين بناء، وقع الامتياز على المنقولات التي يضعها المستأجر فيها، وإذا كانت العين أرضا زراعية، وقع الامتياز على المنقولات التي يضعها المستأجر فيها، وكذلك على المحصول الناتج من الأرض.

ولم يحدد المشرع ما إذا كان المحصول الزراعي المقصود به هو محصول السنة أم غير ذلك، لهذا يؤخذ النص على عمومته، أي سواء محصول السنة الواحدة أو أكثر.

والأصل أن الامتياز يقع على عين المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، ولكن إذا هلكت هذه المنقولات أو تلفت انتقل الامتياز بمرتبته إلى الحق الذي يترتب على ذلك كالتعويض أو مبلغ التأمين.

ويشترط في المنقولات محل الامتياز أن تكون موجودة بالعين المؤجرة، وأن تكون مملوكة للمستأجر، وأن تكون قابلة للحجز. وعليه سنتطرق إلى هذه الشروط بالتفصيل:

### 1.3.5.1.2.1. أن تكون المنقولات موجودة بالعين المؤجرة: وهي المنقولات التي

تجهز بها العين المؤجرة، ولو زادت قيمتها بكثير عن دين الأجرة.

فالنسبة للمباني يشمل الامتياز كل ما يضعه فيها المستأجر من أثاث وتماثيل، وتحف وأوان وكتب ومون وبضائع وسيارات وعربات وخيول، وغير ذلك من المنقولات المادية. وبالنسبة للأراضي الزراعية يرد الامتياز على ما في الأرض كالمحصولات الزراعية والمواشي والآلات والسماذ ونحو ذلك [22] ص 300.

وقد ألزم المشرع في نص المادة 500 من القانون المدني، المستأجر بأن يضع في العين المؤجرة منقولات تكون كافية لضمان الأجرة لمدة سنتين أو عن كل مدة الإيجار إذا قلت عن سنتين.

وإذا كانت القاعدة هي أن الامتياز يثقل كل المنقولات المملوكة للمستأجر والموجودة في العين المؤجرة، إلا أنه ترد على هذه القاعدة عدة استثناءات.

فلا يقع الامتياز على النقود سواء أكانت معدنية أم أوراقا مصرفية، ذلك لأن النقود معدة للتداول، الأمر الذي يستبعد معه اتجاه قصد العقادين إلى شمولها بالرهن الضمني، على أن النقود تدخل في وعاء الامتياز إذا كانت محصلة من بيع المنقولات التي يشملها الامتياز، ذلك لأنها تعد في هذه الحال حالة محل المنقولات ذاتها.

كما يشمل امتياز المؤجر المنقولات المعنوية كحقوق الملكية الأدبية والفنية والصناعية، وكذلك الديون والأوراق المالية. والسبب في ذلك، أن هذا الامتياز يقع على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، ولا يمكن القول بأن المنقولات المعنوية موجودة في هذه العين لأنه لا حيز لها، وما السندات التي تتضمنها إلا مجرد رمز وإثبات لها.

وبالنسبة للمجوهرات تعد في الأصل لزينة الشخص لا من الأشياء التي تجهز العين المؤجرة بها، ولذا يميل أغلب الفقهاء إلى إخراجها من وعاء امتياز المؤجر، وتدخل مع ذلك في وعاء امتياز صاحب الفندق [17] ص 357 .

مع مراعاة الاستثناءات السابقة، يقع الامتياز على كل المنقولات الأخرى التي يضعها المستأجر في العين المؤجرة، سواء أدخلت في العين عند قيام الإيجار أم وضعت فيها خلال مدته، وسواء كانت موضوعة بشكل ظاهر في العين المؤجرة أم مخبأة فيما تحويه هذه العين من أثاث.

ولا أهمية لما إذا كان المؤجر قد وضع المنقولات في العين لتبقى فيها مدة طويلة أم لتبقى فيها مدة قصيرة، على أنه يجب مع ذلك أن يكون مقصودا أن تبقى المنقولات في العين فترة معقولة من الوقت، فلا يكون وجودها عارضا، وإلا لما أمكن أن يقال أنها موجودة في العين وأن للمؤجر نوعا من الحيازة عليها، فالماشية التي ترعى في الحقل ثم تعود إلى حظيرتها، والمحراث الذي يأتي به المستأجر ليحراث به الأرض ثم يعيده إلى مسكنه لا تتحمل بالامتياز ضمانا لأجرة الأرض [6] ص 381 .

والمنقولات الموجودة بالعين المؤجرة بصفة عادية يشملها الامتياز ولو خرجت منها بصفة طارئة، طالما أن المفروض إعادتها إلى مكانها مرة أخرى.

وللمستأجر الحق في إخراج المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة، واستبدالها بغيرها إذا كان يحتفظ بقدر من المنقولات يكفي لضمان الأجرة وجميع الحقوق الأخرى الناتجة عن عقد الإيجار، فحق الدائن لا يرد على منقول معين بالذات من منقولات المستأجر، ولكنه يرد على ما قد يوجد من منقولات في العين، ولا يمكنه الاعتراض إلا إذا لم تكف المنقولات الباقية لضمان حقه.

وعليه يشترط لثبوت الامتياز استمرار بقاء المنقولات بالعين، فإذا نقلت بعلم المؤجر ودون اعتراض منه انقضى حق الامتياز، إذ يعتبر المؤجر متنازلا عنه، أما إذا نقلت رغم معارضة المؤجر ولم يبق في العين أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة بقي الامتياز قائما عليها [21] ص 305 .

### 2.3.5.1.2.1. أن تكون المنقولات مملوكة للمستأجر: يشترط أن تكون المنقولات محل

الامتياز مملوكة للمستأجر حتى يمكن للمؤجر أن يحتج عليه بهذا الامتياز، وقد اشترطت الفقرة الأولى من المادة 995 من القانون المدني أن تكون المنقولات مملوكة للمستأجر، لأنه هو وحده المدين بالأجرة كأصل عام، إلا أن الامتياز قد يقع على منقولات موجودة في العين المؤجرة ليست ملكا للمستأجر، قد تكون مملوكة لزوجته أو للمستأجر من الباطن أو للغير.

وسنعالج هذه الحالات حسب ترتيبها في المادة 995 من القانون المدني، كالآتي:

### 1.2.3.5.1.2.1. المنقولات المملوكة لزوجة المستأجر: وقد عالجت أحكامها الفقرة

الثانية من المادة 995 من القانون المدني، فامتياز المؤجر يقع أيضا على المنقولات المملوكة لزوجة المستأجر، باعتبار أنها رضيت ضمنا عند وضع منقولاتها في مسكن زوجها أن تخضع للامتياز، فكما أنه يوجد في الرهن كفيل عيني، يمكن القول أن القانون قد أنشأ بهذا النص امتيازاً على كفيل عيني هو الزوجة [28] ص 248.

وإذا لم ترض الزوجة بذلك، فعليها أن تنفي القرينة عنها لدى وضعها المنقولات في العين المؤجرة، بإعلانها المؤجر بعدم رغبتها في أن تكون منقولاتها ضامنة للأجرة، ولا يستطيع المؤجر أن يعترض على ذلك، وكل ماله عندئذ أن يطالب المستأجر بوضع منقولات أخرى مملوكة له ضمناً للأجرة [3] ص 980، طبقاً للمادة 500 من القانون المدني.

وعليه فامتياز المؤجر يمتد إلى المنقولات المملوكة لزوجة المستأجر، طالما أنها لم تعلن عن رفضها إخضاع هذه المنقولات لامتياز المؤجر.

### 2.2.3.5.1.2.1. المنقولات المملوكة للغير: طبقاً للفقرة الثانية من المادة 995 من

القانون المدني، فإن امتياز المؤجر يقع على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة وإن كانت مملوكة للغير، كما لو كانت موجودة لدى المستأجر على سبيل العارية أو الرهن أو الوديعة.

ويظهر من نص هذه الفقرة أنه يشكل خروجاً عن القواعد العامة، على أساس أن هذه المنقولات ليست ملكاً للمستأجر وإنما هي ملك للغير، وبالتالي ليس من حق المؤجر أن يشملها بامتيازها.

غير أن القانون يعتبر المؤجر بالنسبة إلى امتيازها حائزاً للمنقولات التي يضعها المستأجر في العين على اعتبار أنه يحوز العين ذاتها، ومن ثم يحوز بطريقة غير مباشرة المنقولات الموجودة فيها ولذلك يحق للمؤجر أن يتمسك فيما يتعلق بامتيازها بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية [6] ص 382، وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 985 من القانون المدني.

على أن امتياز المؤجر لا يقع على منقولات الغير إذا أثبت صاحبها عند طلب استردادها أحد أمرين، إما أن المؤجر كان يعلم أنها غير مملوكة للمستأجر، وإما أن المنقولات مسروقة أو ضائعة.



فامتياز المؤجر إذن يمتد إلى منقولات الغير الموجودة بالعين المؤجرة، إذا كان المؤجر حسن النية لا يعلم بحق الغير عليها. مع العلم أن قرينة حسن النية بسيطة يجوز هدمها من طرف الغير، بأن

يثبت سوء نية المؤجر بعلمه بحق الغير على هذه المنقولات أو أن هذه المنقولات مسروقة أو ضائعة.

### 3.2.3.5.1.2.1. المنقولات المملوكة للمستأجر من الباطن: وهو ما نصت عليه

الفقرة الثالثة من المادة 995 من القانون المدني، ويتضح من هذا النص أنه يجب التمييز بين فرضين:

فبالنسبة للفرض الأول، إذا اشترط المؤجر صراحة عدم الإيجار من الباطن، ورغم ذلك حصل هذا الإيجار ولم يقره المؤجر، فلا يجوز الاحتجاج عليه بهذا الإيجار من الباطن الممنوع.

ويقع امتياز المؤجر على منقولات المستأجر من الباطن وقوعه على منقولات المستأجر الأصلي، كما لو لم يكن هناك إيجار من الباطن، ولكن إذا ثبت أن المؤجر كان يعرف، وقت دخول المنقولات العين المؤجرة، أنها ليست مملوكة للمستأجر الأصلي، كان له من الحقوق عليها نفس الحقوق التي تكون على المنقولات من الغير والتي توضع في الأماكن المؤجرة [3] ص 981.

بمعنى أن المؤجر لا يستطيع أن يحتج بامتيازته على المستأجر الفرعي، لأنه يعلم مسبقاً أن هذه المنقولات غير مملوكة للمستأجر الأصلي، أما إذا كان لا يعلم وقت دخولها للعين المؤجرة أنها مملوكة للمستأجر الفرعي فإنه يسري عليها امتياز المؤجر، إلا في حالة المنقولات المسروقة أو الضائعة، أو التي يستنتج من القرائن أن وضعها في العين المؤجرة ليس دليلاً على ملكية المستأجر الفرعي لها، كما بينا سابقاً، كما هو الحال بالنسبة لمستودع تصليح السيارات.

وبالنسبة للفرض الثاني، إذا لم يشترط المؤجر صراحة عدم الإيجار من الباطن، فإن امتياز المؤجر لا يرد على منقولات المستأجر من الباطن، إلا ضمناً للمبالغ التي تكون للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن في الوقت الذي ينذر فيه المؤجر بأن يوفي له ما في ذمته من أجرة للمستأجر الأصلي.

لكن السكوت في هذه الحالة يعد رفضاً للإيجار الفرعي، لأنه طبقاً لنص المادة 505 من القانون المدني، فإنها تشترط الموافقة الصريحة للمؤجر حتى يتم الإيجار الفرعي، ما لم يوجد نص قانوني مخالف.

وبالتالي فإن امتياز المؤجر يمتد إلى منقولات المستأجر الفرعي ومحصولاته دون اشتراط موافقة المؤجر الأصلي صراحة على عدم الإيجار الفرعي، وبذلك ينبغي تصحيح نص الفقرة الثالثة من المادة 595 من القانون المدني حتى يستقيم مع حكم المادة 505 من نفس القانون.

لذلك ففي حالة عدم اشتراط المؤجر صراحة الإيجار من الباطن، فإنه لا يمكن للمستأجر إجراء إيجار فرعي، وإلا فإن امتياز المؤجر يمتد إلى منقولات المستأجر الفرعي [4] ص 259-260.

### 3.3.5.1.2.1. أن تكون المنقولات قابلة للحجز: طبقاً للفقرة الأولى من المادة 995

من القانون المدني، يجب أن تكون هذه المنقولات مما يجوز الحجز عليه، لأن الغاية من الامتياز هي أن يستوفي الدائن حقه من ثمن بيع هذه المنقولات بالمزاد العلني، فإذا تعذر ذلك لم يعد هناك مبرر لوجود الامتياز ذاته [5] ص 426، وقد نص قانون الإجراءات المدنية على الأشياء التي لا يجوز الحجز عليها في المادة 378 منه .

### 4.5.1.2.1. مرتبة الامتياز

طبقاً للفقرة الرابعة من المادة 995 من القانون المدني، يأتي امتياز مؤجر العقار في المرتبة السادسة بعد امتياز المصروفات القضائية وامتياز المبالغ المستحقة للخرينة العامة، وامتياز حفظ المنقول وترميمه، وحقوق الامتياز العامة، وامتياز مصروفات الزراعة والمبالغ المستحقة في مقابل الآلات الزراعية.

ومع ذلك فلأن المؤجر لا يتمتع بالامتياز فحسب، ولكن بالحيازة أيضاً، فإنه يتقدم بحقه على جميع الامتيازات الأخرى السابقة عليه، إذا كان حسن النية لا يعلم ولا يستطيع أن يعلم بوجود هذه الامتيازات على المنقولات المملوكة وقت وضعها بالعين المؤجرة، فحقوق الامتياز الأخرى لا يحتج بها في مواجهة الحائز حسن النية، فمن الناحية العملية يرتفع امتياز المؤجر من المرتبة السادسة إلى المرتبة الأولى بسبب اجتماع الحيازة مع الامتياز في نفس الوقت [5] ص 431.

وإذا تزامن مؤجر العقار مع مؤجر عقار آخر، كما إذا نقل المستأجر المنقولات من العين التي استأجرها أولاً إلى عين أخرى استأجرها بعد ذلك، في هذه الحالة يتقدم صاحب الامتياز السابق في تاريخ نشوئه، على أساس حق المؤجر الأول في تتبع ما خرج من العين المؤجرة بغير علمه أو رغم معارضته، ذلك ما لم يكن المؤجر الثاني حسن النية عند دخول هذه المنقولات للعين المؤجرة، أي لا يعلم سبق تحملها بامتياز لمؤجر آخر، فيكون للمؤجر الثاني عندئذ أن يحتج قبل المؤجر الأول بقاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية سند الملكية [14] ص 689، وهو ما قصدته العبارة التالية من الفقرة

الخامسة من المادة 995 من القانون المدني: "... دون أن يضر ذلك بالحق الذي كسبه الغير حسن النية على هذه الأموال،...".

ويستثنى من حكم الحالة الأخيرة حسب نفس الفقرة، إذا كان المؤجر الأول قد وقع حجزاً استحقاقياً على المنقولات التي خرجت من العين المؤجرة في الأجل القانوني، إذ في هذه الحالة لا يستطيع المؤجر الثاني الاحتجاج بتقدمه على أساس قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية.

#### 5.5.1.2.1. ضمانات حماية امتياز مؤجر العقار

لاحظ المشرع ما يتعرض له المؤجر من ضرر نتيجة قيام المستأجر بنقل أو تهريب المنقولات والمحصولات الموجودة في العين، فالمؤجر وإن اعتبره القانون حائزاً لهذه الأشياء، إلا أن حيازته ما هي في الحقيقة إلا حيازة ناقصة وغير مباشرة، أما الحيازة الفعلية فهي للمستأجر، لذلك رأى المشرع أن يحيط امتياز المؤجر بحماية خاصة، فهو لا يكتفي بالحماية التي يقرها القانون لكل امتياز يقع على منقول [17] ص 365-366، وهي الحماية التي نصت عليها الفقرة الثالثة من المادة 985 من القانون المدني: "وإذا خشي الدائن لأسباب معقولة تبديد المنقول المترتب عليه حق امتياز لمصلحته، جاز له أن يطلب وضعه تحت الحراسة".

كما ألزم القانون المستأجر بوضع منقولات في العين المؤجرة، لضمان الوفاء بقيمة الأجرة لمدة سنتين أو لكامل مدة الإيجار إذا قلت المدة عن ذلك، وهو ما أكدته المادة 500 من القانون المدني.

وإضافة إلى هذه الضمانات، منح المشرع للمؤجر ضمانات أخرى تتجلى في وسائل ثلاث :

#### 1.5.5.1.2.1. حق حبس المنقولات في العين المؤجرة

يتبين من نص المادة 501 من القانون المدني، أن المشرع قد خول المؤجر الحق في حبس المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة، وذلك في حدود الامتياز المقرر له وهو الضامن لأجرة سنتين، ولا يرد هذا الحق إلا على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة والمثقلة بامتياز المؤجر، وبشرط أن تكون قابلة للحجز ولو لم تكن هذه المنقولات مملوكة للمستأجر طالما لم يعلم المؤجر بعدم ملكية المستأجر لها، وذلك دون إخلال بما ينص عليه القانون بشأن المنقولات المسروقة أو الضائعة [29] ص 565-567.

والحق في الحبس لا يرد على منقولات معينة بالذات، بل كل ما يكون موجوداً منها في العين

وكافيا لضمان حق المؤجر، ولذلك فالمستأجر أن يخرج من المنقولات التي يضعها في العين ما يزيد عن قيمة الضمان، وله أن يستبدلها بغيرها [30] ص 226 .

ويكون للمؤجر الحق في حبس هذه المنقولات لضمان استيفاء كل حقوقه التي يضمنها الامتياز، وهي أجرة سنتين وكل حق آخر يثبت له بمقتضى عقد الإيجار.

أما ما يجاوز هذه الحدود، كالأجرة التي تزيد على سنتين، فلا يشملها الحق في الحبس، رغم أن المادة 501 من القانون المدني تفيد غير ذلك، عند ما نصت على أن الحق في الحبس يتقرر لكل حق يثبت للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار.

فالحبس يعد وسيلة لإعمال حق امتياز المؤجر، وبذلك تتحدد هذه الوسيلة بحدود الغاية، والغاية هنا هو أجرة السنتين ليس إلا [29] ص 566 .

وإذا كانت القاعدة أن المؤجر يحبس كل ما هو موجود بالعين المؤجرة من منقولات، سواء كانت مملوكة للمستأجر أم لغيره طالما لم يعلم المؤجر بملكية الغير لها، فإن هناك بعض الاستثناءات التي ترد على هذه القاعدة:

بحيث إذا تم نقل هذه المنقولات بموافقة المؤجر ورضاه، أو بعلمه ودون معارضته فإنه يعد ذلك منه تنازلا عن حقه في الحبس .

كذلك إذا تم نقل المنقولات لأمر اقتضته حرفة المستأجر، كالبضائع الموجودة في المتجر، أو استلزمته مقتضيات الحياة كخروج السيارة من المنزل لاستعمالها اليومي، أو خروج أي منقول آخر لإصلاحه مثلا، أيضا إذا كانت المنقولات التي تركت في العين المؤجرة أو التي خرجت منها ثم تم استردادها، كافية لضمان الوفاء الكامل بحقوق المؤجر التي يضمنها امتيازها، حيث يتخلف المبرر الموجب للحبس [29] ص 567 .

ويلاحظ أن حق المؤجر في حبس المنقولات والمحصولات في العين لا يحول دون مباشرة دائني المستأجر الآخرين لحقهم في التنفيذ على هذه الأشياء، ولكن يكون للمؤجر في هذه الحالة أن يباشر امتيازها على الثمن الناتج من بيعها [6] ص 394 .

ونشير أخيرا إلى أن تخويل المؤجر حق الحبس، لا يعني السماح له باستعمال القوة لمنع المستأجر من نقل المنقولات واستردادها إذا نقلت، لأنه ليس للشخص أن ينتصف لنفسه بنفسه، بل يتعين عليه أن يلجأ إلى الحجز التحفظي.

### 2.5.5.1.2.1. توقيع الحجز التحفظي

لم يكتف المشرع بإعطاء المؤجر حق امتياز على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة وكذا حق حبسها، بل أضاف له حقا آخر هو حق توقيع الحجز التحفظي على هذه المنقولات، وقد نظم هذا النوع من الحجز قانون الإجراءات المدنية.

فلمؤجر العقار أيا كانت صفته أن يوقع الحجز التحفظي على كل المنقولات الموجودة في العين والتي تتحمل بالامتياز، والحجز التحفظي لا يؤدي بذاته إلى بيع الأشياء المحجوزة، إذ هذا البيع لا يكون إلا بعد أن ينقلب هذا الحجز إلى حجز تنفيذي، ويحصل هذا بعد الحكم النهائي بصحة الحجز التحفظي.

ولكن هذا لا ينفي فائدة الحجز التحفظي بالنسبة للمؤجر، إذ بمقتضى هذا الحجز تضبط الأموال المحجوزة وتوضع تحت يد القضاء، فلا يستطيع المستأجر أن يبيدها دون أن يقع تحت طائلة العقاب، لذلك جرى العرف على تسمية الحجز التحفظي الذي يوقعه المؤجر على منقولات المستأجر بحجز الرهن، لأنه يمنع المستأجر من الانتقاص من الضمان الذي يخوله الامتياز [6] ص 394 .

ويترتب على توقيع الحجز التحفظي اعتبار المحجوز لديه حارسا للمنقولات، مما يترتب عليه المسؤولية الجنائية في حالة تبديدها، وهو ما نصت عليه الفقرة الأولى والثانية من المادة 364 من قانون العقوبات [31]: "يعاقب بالحبس لمدة ستة أشهر إلى ثلاث سنوات، وبغرامة من 500 إلى 5.000 دينار جزائري، المحجوز عليه الذي يتلف أو يبيد الأشياء المحجوزة والموضوعة تحت حراسته أو يشرع في ذلك.

وإذا كانت الأشياء المحجوزة مسلمة إلى الغير لحراستها فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى خمس سنوات والغرامة من 1.000 إلى 10.000 دينار جزائري.

كما تنص الفقرة الرابعة من المادة 364 من نفس القانون : "وفي جميع الحالات المعينة أعلاه يجوز أن يحكم، علاوة على ذلك، على الجاني بالحرمان من كافة الحقوق الواردة في المادة 14، أو من بعضها أو بالمنع من الإقامة لمدة سنتين على الأقل وخمس سنوات على الأكثر".

وبفضل هذا الحجز التحفظي يستطيع المؤجر أن يجعل حقه في الحبس منتجا، إذ يمنع به المستأجر من إخراج منقولات من العين المؤجرة، أو يستردها إذا أخرجت، كما يستطيع أن يجعل حقه في الامتياز منتجا، إذ لولاه لاستطاع المستأجر أن يتصرف في المنقولات لحائز حسن النية فيتملكها،

ويضيع بذلك على المؤجر حق امتياز، أما بعد الحجز فلا يجوز للحائز حسن النية أن يحتج بحقه على المؤجر [3] ص 984 .

والحق الذي يوقع عنه الحجز التحفظي هو دين الأجرة المضمون بالامتياز، أي تلك المستحقة فعلا عن سنتين على الأكثر، وما يستحق من أجرة إلى يوم بيع المنقولات، وفوائد الأجرة، وجميع الحقوق الأخرى الثابتة للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار [30] ص 228 .

وأمر الحجز التحفظي لا يصدر إلا في حالة الضرورة، ويتم بناء على أمر على عريضة طبقا للمادة 345 من قانون الإجراءات المدنية، ويصدر من قاضي محكمة موطن المدين أو مقر الأموال المطلوب حجزها، ويذكر فيه سند الدين إن وجد، وإذا لم يوجد يذكر المقدار التقريبي للدين الذي من أجله صرح بالحجز، طبقا للمادة 346 من نفس القانون.

ولا يشترط لتوقيع الحجز التحفظي أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي، ويجب أن يقدم طلب تثبيت أمر الحجز في ميعاد 15 يوما من صدور الأمر وإلا اعتبر الحجز باطلا، طبقا للمادة 350 من نفس القانون . ويجوز توقيع الحجز التحفظي على كل المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، بشرط أن تكون مما يرد الامتياز عليه، كما أنه يوقع من أجل كل المبالغ التي يضمنها الامتياز، بشرط أن تكون هذه المبالغ حالة الأداء ومحقة الوجود.

فالحجز التحفظي يتم توقيعه إذا بقيت المنقولات في العين المؤجرة، لكن إذا أخرجت يتم توقيع الحجز الاستحقاقى .

### 3.5.5.1.2.1. توقيع الحجز الاستحقاقى

ينفذي امتياز المؤجر إذا نقلت المنقولات والمحصولات من العين المؤجرة برضاء المؤجر أو بعلمه وبدون اعتراض منه، أو إذا نقلت بدون علمه أو رغم اعتراضه لكن بقيت في العين منقولات تكفي لضمان الوفاء بحقوقه وفاء تاما، أما المنقولات التي تنقل من العين في غير هاتين الحالتين يكون للمؤجر حق تتبع هذه المنقولات في أي مكان وجدت، كما لو أودع المستأجر بضائعه أو محصولاته في مخزن يملكه، وفي أي يد وجدت.

ولا يحد من سلطاته هذه إلا قاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز، ما لم تكن هذه المنقولات مسروقة أو ضائعة، إذ يجوز للمؤجر في هذه الحال أن يستردها [17] ص 370 .

غير أن القانون يخالف هذه القاعدة ، و يخول للمؤجر حق التمسك بامتيازته حتى في مواجهة

الحائز حسن النية إذا وقع حجزا استحقاقيا على الأشياء المحملة بالامتياز في الميعاد القانوني. وهناك من يرى أن تسمية الحجز الاستحقاقى خاطئة، لأن المؤجر ليس مالكا للشيء حتى يستحقه [32] ص 112 .

لكن المقصود بالحجز الاستحقاقى مجموعة القواعد الإجرائية، التي بموجبها يتم ممارسة حق التتبع في الأموال المنقولة، وذلك عكس دعوى استحقاق المنقولات المحجوزة، التي يطالب فيها المدعي بتحرير أمواله التي حجزت بطريق الخطأ لدى المحجوز عليه. فحجز الاستحقاق يهدف إلى رد المال إلى صاحب حق التتبع لممارسة حقه عليه، سواء كان صاحب هذا الحق هو المالك أو شخص آخر.

وبناء على ذلك فلا يهدف هذا الحجز إلى بيع المحجوز لوفاء دين الدائن الحاجز، بل يهدف إلى إعادة المنقول إلى الشخص الذي يدعي أن له حق امتياز عليه [33] ص 311 .

والتعليل التقليدي لهذا الحكم، هو أن نقل المنقولات أو المحصولات من العين المؤجرة بغير رضاء المؤجر يعتبر نوعا من السرقة، هو سرقة الضمان، وكما أن لمالك الشيء المسروق أن يسترده من حائزه حسن النية خلال ثلاث (03) سنوات من وقت حصول السرقة، فإنه يجوز للمؤجر أن يباشر امتيازها على الأشياء المنقولة من العين بغير رضاه في مواجهة حائزها حسن النية خلال ثلاث سنوات من وقت نقلها، بشرط أن يكون قد وقع الحجز الاستحقاقى عليها في الأجل القانوني [6] ص 397، وهو ما أكدته الفقرة الخامسة من المادة 995 من القانون المدني.

أما إذا لم يوقع الحجز الاستحقاقى عليها في الميعاد، فلا يجوز له أن يحتج بحقه في الامتياز في مواجهة حائز هذه المنقولات بحسن نية، ومع ذلك يجوز له أن يتتبع المنقولات إذا انتقلت إلى حائز سيئ النية، ولو لم يكن قد وقع الحجز الاستحقاقى في الميعاد [5] ص 432-433، لأنه لا يجوز إعمال قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية، لتخلف شرط حسن النية.

وتجدر الملاحظة أن المشرع الجزائري لم يحدد الميعاد القانوني اللازم لتوقيع الحجز الاستحقاقى بعد خروج المنقولات من العين المؤجرة، لكن فيما يتعلق بالحق في الحبس نجد أنه أعطى مهلة 30 يوما من وقت إخراج المنقولات لصاحب هذا الحق حتى يطلب استردادها، إذا أخرجت بغير علمه أو بالرغم من معارضته، طبقا للفقرة الثانية من المادة 202 من القانون المدني. فهل يمكن إسقاط هذا الأجل على أجل توقيع الحجز الاستحقاقى؟، خاصة أن مؤجر العقار له الحق في حبس المنقولات وكذا الحق في توقيع الحجز الاستحقاقى عليها.

كما يمكن إثارة نقطة أخرى فيما يتعلق بوقت توقيع الحجز التحفظي، علما أن الحجز الاستحقاقى هو نوع من الحجوز التحفظية، فنجد أن المادة 345 من قانون الإجراءات المدنية تقرر بأن الحجز التحفظي لا يصدر إلا في حالة الضرورة، مما يؤكد بأن توقيع الحجز الاستحقاقى يكون في حالة الضرورة والتي تستلزم وقتا قصيرا .

وعليه إذا وقع المؤجر الحجز الاستحقاقى في الميعاد القانونى يبقى حق الامتياز منقلا للمنقولات، وناظرا في مواجهة الحائز حسن النية وذلك لمدة 03 سنوات من يوم نقلها، ذلك ما لم يكن المشتري حسن النية قد اشترى تلك المنقولات في سوق عام أو في مزاد علني أو ممن يتجر في مثلها، فعندئذ على المؤجر أن يرد الثمن إلى المشتري، طبقا للفقرة الخامسة من المادة 995 من القانون المدني.

وعليه فامتياز المؤجر يقع على المنقولات والمحصولات الموجودة بالعين المؤجرة ضمنا لما يستحق له من أجره سنتين، وكذا كل ما ينشأ له من حقوق بمقتضى عقد الإيجار. ولقد أحاطه المشرع بعناية خاصة، ويمكن القول أنه عمد إلى ذلك تشجيعا لعمليات الإيجار لفك الأزمات السكنية وإيجاد حل لها عن طريق توفير حد معين من الضمانات للمؤجر لاستيفاء حقوقه.

#### 6.1.2.1. امتياز صاحب الفندق

تنص المادة 996 من القانون المدني على أن: "المبالغ المستحقة لصاحب الفندق في ذمة النزول عن أجره الإقامة والمؤونة وكل ما صرف لحسابه، يكون لها امتياز على الأمتعة التي أحضرها النزول إلى الفندق أو ملحقاته.

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

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

فالعقد الفندقى هو عقد يلتزم بمقتضاه شخص يمارس مهنة الفندقى بإيواء الزبون بصفة مؤقتة



دون أن يتحول هذا الإيواء إلى سكن دائم، مع المحافظة على الأمتعة التي تودع في الفندق وتقديم خدمات إضافية عند الحاجة، بالمقابل يلتزم الزبون بدفعه مبلغا تقدر قيمته حسب نوعية الخدمات، كما يلتزم باحترام النظام الداخلي للمؤسسة [34] ص 193 .

فصاحب الفندق امتياز يقع على الأمتعة التي يحضرها النزيل إلى فندقه، وذلك فضلا عن الامتيازات الأخرى التي يستفيد منها، فله امتياز مؤجر العقار بالنسبة إلى أجرة الغرفة خالية من أثاثها، وامتياز مورد المأكل بالنسبة إلى ما يقدمه إلى النزيل من مأكولات، وامتياز حفظ المنقول بالنسبة إلى ما أحضره النزيل من مركبات مثلا.

ويتعين عدم الخلط بين امتياز صاحب الفندق والامتيازات الأخرى التي قد يفيد منها في بعض الأحوال، وذلك لاختلاف شروط ثبوت هذه الامتيازات جميعا، لاختلاف محلها والمبالغ التي تضمنها [22] ص 307 .

والغرض من تقرير هذا الامتياز هو إحاطة صاحب الفندق بالضمان، بالنسبة إلى كل ما يحق له على النزيل بمناسبة إقامته في فندقه، لا سيما أن صاحب الفندق مضطر بحكم عمله أن يستقبل كل من يطلب منه المأوى، دون أن تكون له الوسيلة في معرفة درجة يساره، إلا عن طريق ما يراه داخلا في فندقه من أمتعة [6] ص 399 .

ويتأسس هذا الامتياز، كامتياز المؤجر، على فكرة رهن الحيازة الضمني، حيث يعتبر صاحب الفندق حائزا بالنسبة إلى الأمتعة التي يودعها النزلاء في فندقه، وهذا طبقا للفقرة الثانية من المادة 985 من القانون المدني.

فالقانون يقرر الامتياز لصاحب الفندق، افتراضا بأن النزيل عندما يدخل الفندق، يتفق ضمنا مع صاحبه على أن أمتعته تكون ضامنة لما يستحق عليه بمناسبة إقامته في فندقه [6] ص 399 .

وستنطبق إلى الحق الممتاز ثم محل الامتياز وأخيرا مرتبته.

### 1.6.1.2.1. الحق الممتاز

طبقا للفقرة الأولى من المادة 996 من القانون المدني، الحق الممتاز هو حق صاحب الفندق، فالفندق هو المكان الذي يقدم لرواده المأكل والمأوى وما تعلق بهما من خدمات، فإذا اقتصر على تقديم المأكل فهو مطعم أو مقهى لا امتياز لصاحبه قبل العميل، وإذا اقتصر على تقديم المأوى كصاحب المسكن المفروش، فلا امتياز له إلا باعتباره مؤجرا لعقار وفي حدود ما تعلق بأجرة العقار [5] ص 434 .

ويبقى صاحب الفندق متمتعاً بحقه في الامتياز، ولو لم يستفد النزيل بناءً على طلبه إلا بالإقامة دون غيرها من الخدمات الملحقه [14] ص 690 .

ويضمن امتياز صاحب الفندق أجره إقامة النزيل وما يقدمه صاحب الفندق من طعام وشراب وما ينفقه لحسابه خلال مدة إقامته، ويدخل في ذلك ما يقدمه لأفراد أسرة النزيل وتابعيه كزوجته وأولاده، كما يشمل ثمن ما يقدم لمدعوي النزيل من طعام وشراب.

ويضمن الامتياز فضلاً عن ذلك كل نفقة تتعلق بأشياء النزيل، كأجرة إيواء سيارته في مرآب الفندق، وكذا جميع المبالغ التي يصرفها صاحب الفندق لحساب النزيل، كما إذا دفع قيمة بضاعة اشتراها للنزيل بناءً على طلبه [17] ص 374 .

والامتياز يشمل أيضاً المبالغ التي يقرضها صاحب الفندق للنزيل، ويجب أن يكون القرض عادياً متعلقاً بالإقامة، وليس قرضاً للقيام بمشروع لا علاقة له بالإقامة ويتخطى حدودها [5] ص 434 .

وحسب بعض الفقهاء لا يضمن الامتياز التعويض الذي يلتزم به النزيل بسبب إتلاف بعض محتويات الفندق، لأن ذلك التعويض لا يدخل في المبالغ المستحقة في مقابل أجره الإقامة والمؤونة وما صرف لحساب النزيل، وهي وحدها التي ينص القانون على امتيازها [6] ص 400 .

ولا يلزم لثبوت الامتياز أن يكون النزيل سائحاً أو مسافراً، أي أتياً من جهة غير الجهة الكائن فيها الفندق، بل أن الامتياز يثبت ولو كان النزيل مقيماً في نفس الجهة أو البلد الكائن فيها الفندق، كما لا يلزم أن تكون إقامة النزيل قصيرة [22] ص 308 .

والامتياز ضامن للمبالغ المستحقة عن الإقامة الحالية فقط دون إقامة أخرى سابقة، فإذا كانت هناك مبالغ مستحقة في ذمة النزيل وسمح له مع ذلك صاحب الفندق أن يغادر الفندق مع أمتعته، ثم عاد النزيل مرة أخرى فلا يعود الامتياز لضمان هذه المبالغ، ويكون لصاحب الفندق امتياز على المبالغ التي تستحق عن الإقامة الجديدة فقط [5] ص 435 .

### 2.6.1.2.1. محل الامتياز

طبقاً للفقرة الأولى والثانية من المادة 996 من القانون المدني، يقع الامتياز على الأمتعة والأشياء التي يحضرها النزيل وتابعوه كزوجته وأولاده إلى الفندق .

ويدخل في الأمتعة جميع المنقولات المادية كالملابس القابلة للحجز والحقائب والبضائع والسيارات، وكذا يدخل فيها النقود والمجوهرات والأوراق المصرفية، أما السندات التجارية والمنقولات غير المادية فلا تعد من قبيل الأمتعة ولا يشملها الامتياز، ويتسع وعاء الامتياز أيضا ليشمل الأشياء التي يأتي بها المسافر أثناء إقامته، فهو غير مقصور إذن على الأشياء التي يأتي بها النزير في بدء إقامته [17] ص 375 .

وإذا كانت هذه المنقولات مملوكة للغير، وكان صاحب الفندق حسن النية لا يعلم بتعلق حق الغير بها فإن الامتياز يرد عليها، ويجوز لصاحب الفندق أن يتمسك بحيازته لهذه المنقولات بحسن نية، وذلك بشرط ألا تكون هذه المنقولات مسروقة أو ضائعة، وإلا جاز استردادها في خلال ثلاث سنوات من وقت الضياع أو السرقة، ولو كان صاحب الفندق حسن النية في حيازته، وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 996 من القانون المدني .

كما أنه يجوز لصاحب الفندق أن يستعمل حقه في حبس الأمتعة في الفندق، وأن يعارض على إخراجها ما دام لم يستوف حقه كاملا، تطبيقا للقاعدة العامة في الفقرة الثانية من المادة 202 من القانون المدني.

أما إذا نقلت الأمتعة من الفندق برضاء صاحبه أو بعلمه دون أن يعارض على ذلك، فإن الامتياز ينقضي ولا يحق لصاحب الفندق أن يباشر امتيازاه على الأمتعة التي خرجت من فندقه، حتى لو عاد بها النزير مرة أخرى إلى الفندق .

وبمقتضى الفقرة الثانية من المادة 996 من القانون المدني، إذا نقلت الأمتعة من الفندق بالرغم من معارضة واحتجاج صاحبه أو دون علمه بقي الامتياز قائما عليها، وكان لصاحب الفندق أن يتبناها ويستردها ما لم تكن قد دخلت في حيازة شخص حسن النية، إذ يكون للحائز في هذه الحالة أن يدفع بعدم سريان الامتياز في مواجهته استنادا إلى قاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز، وبهذا يختلف امتياز صاحب الفندق على امتياز المؤجر، ذلك أن المؤجر يستطيع استرداد المنقولات حتى من الحائز حسن النية، إذا وقع الحجز الاستحقاق في الميعاد القانوني.

### 3.6.1.2.1. مرتبة الامتياز

طبقا للفقرة الثالثة من المادة 996 من القانون المدني، لامتياز صاحب الفندق نفس المرتبة التي تكون لامتياز المؤجر، فإذا تراحم الحقان قدم من سبق في التاريخ ما لم يكن غير نافذ بالنسبة للآخر .

وعليه فامتياز صاحب الفندق يأتي في المرتبة السادسة مع امتياز المؤجر، وذلك بعد امتياز المصاريف القضائية وامتياز المبالغ المستحقة للخزينة العامة وامتياز حفظ المنقول وترميمه، وحقوق الامتياز العامة، وامتياز مصروفات الزراعة والمبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة.

وفي حالة التزام بين صاحب الفندق وصاحب امتياز آخر متقدم عليه فإن امتياز صاحب الفندق يتقدم دائما، طالما أنه لا يعلم بتعلق حق الغير بهذه الأمتعة باعتباره حائزا حسن النية لها. وعلى هذا النحو فرغم أن هذا الامتياز متأخر في المرتبة إلا أنه قد يتقدم على حقوق الامتياز الأخرى على أساس فكرة الحيابة [5] ص 436-437.

وإذا تزامم حق المؤجر مع حق صاحب الفندق قدم الأسبق في التاريخ ما لم يكن غير نافذ بالنسبة للآخر، فإذا أخرج المستأجر بعض الأمتعة من العين المؤجرة دون علم المؤجر، ولم يحجز المؤجر عليها جزاء استحقاقيا في الميعاد قدم امتياز صاحب الفندق، كذلك إذا أخرج النزير أمتعته من الفندق ووضعها في عين مؤجرة وكان المؤجر حسن نية، كان امتياز المؤجر هو المقدم [3] ص 990.

وعليه فامتياز صاحب الفندق يتشابه إلى حد ما مع امتياز مؤجر العقار، وقد أعطى المشرع لصاحب الفندق حق امتياز على أمتعة النزير ضمانا للوفاء بحقوقه حتى لا يستطيع النزير الإفلات من دفع ما هو مستحق له، بحيث يمكن لصاحب الفندق تتبع أمتعته، واستيفاء حقه منها بالأولوية، مع مراعاة من يكون متقدما عليه من أصحاب الحقوق الأخرى.

ويمكن القول أيضا أن تقرير امتياز صاحب الفندق على أمتعة النزير، راجع إلى كون أن صاحب الفندق لا يملك ضمانات أخرى تمكنه من استيفاء حقوقه، ولهذا فالضمان الوحيد هو هذه الأمتعة.

### 7.1.2.1. امتياز بائع المنقول

نصت المادة 997 من القانون المدني على أن: "ما يستحق لبائع المنقول من الثمن وملحقاته، يكون له امتياز على الشيء المبيع، ويبقى الامتياز قائما ما دام المبيع محتفظا بذاتيته وهذا دون إخلال بالحقوق التي كسبها الغير بحسن نية، مع مراعاة الأحكام الخاصة بالمسائل التجارية.

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

والعلة في تقرير هذا الامتياز أن بائع المنقول يرجع إليه فضل إدخال المنقول في ذمة المشتري المدين، فعدل أن يستوفي حقه من ثمن هذا الشيء بالأفضلية على غيره من الدائنين، بالإضافة إلى ذلك فإنه من شأن تقرير هذا الامتياز تشجيع الائتمان في عقود البيع التي تمثل عصب التعاملات [14] ص 695 .

ولم يكن هذا الامتياز معروفا في القانون الروماني، لأن نقل الملكية كان معلقا على شرط دفع الثمن وفي حالة عدم دفعه يبقى البائع مالكا، فلم يكن للامتياز ضرورة، وأدخل في القانون الفرنسي لما ترتب على مجرد عقد البيع نقل الملكية [22] هلمش رقم 259، ص 311 .  
وستنطرق إلى الحق الممتاز ثم محل الامتياز وأخيرا مرتبته .

### 1.7.1.2.1. الحق الممتاز

طبقا للفقرة الأولى من المادة 997 من القانون المدني، يضمن امتياز بائع المنقول ثمن بيع المنقول أو المتبقي منه في ذمة المشتري، وملحقات الثمن كالفوائد ومصروفات البيع التي يلتزم بها الأخير، ومصروفات المطالبة به، ويستوي أن يكون الثمن مؤجلا أو حالا.

ولا يدخل في الامتياز غير ذلك من مبالغ تستحق للبائع بمقتضى عقد البيع، كالتعويض الذي يلتزم به المشتري لا خلاله بالتزاماته، سواء أكان التعويض قضائيا أم اتفاقيا أي مقدرا في العقد كشرط جزائي، ولا يعتد كذلك بأي دين آخر مستحق على المشتري بمقتضى عقد البيع [11] ص 482، وهذا خلافا لامتياز المؤجر الذي يضمن كل ما ينتج عن عقد الإيجار من حقوق للمؤجر.

ويجب لكي يثبت امتياز بائع المنقول أن يكون هناك عقد بيع صحيح ناقل للملكية سواء أكان حاصلًا بعقد رسمي أم بورقة عرفية، وسواء أكان بيعا اختياريا أم قضائيا، معجل الثمن أو مؤجلا، ولا عبرة لما يطلق على العقد من تسمية ما دام في حقيقته بيعا.

وعلى هذا يثبت الامتياز في الحوالة، لأنها في حقيقتها بيع الحق الذي للدائن في ذمة المدين، ويقرر الامتياز في هذه الحال للمحيل الذي حول حقه إلى شخص آخر في مقابل مبلغ من النقود. ويعد الوفاء بمقابل في حكم البيع، إذا أعطى المدين في مقابل دينه مالا منقولا للدائن تفوق قيمته الدين، وأصبح الدائن مدينا بالفرق، فهذا الفرق يوثق بامتياز البائع لمصلحة صاحب الشيء المعطى على سبيل الوفاء بمقابل. وكذا المقايضة تعد في حكم البيع، بالنسبة إلى الفرق بين القيضتين [17] ص 380 .

ولا يثبت الامتياز لبائع ملك الغير، ولا لبائع الأشياء المثلية قبل نقل ملكيتها بفرزها، ولا لبائع المنقول المفرز الذي احتفظ البائع بملكته إلى سداد جميع ثمنه [3] ص 992.

وتطلب صحة عقد البيع لثبوت الامتياز للبائع، مرده أن العقد الباطل لا ينتج أثرا حيث لا يترتب عليه نقل الملكية أو التزام بنقلها، وإذا كان البائع قد سلم المبيع يستطيع أن يسترده [14] ص 696.

وبائع المنقول الذي لم يسدد له الثمن ليس له حق امتياز فحسب، لكن له الحق في طلب فسخ البيع إذا لم يستوف الثمن، كما أن القانون يمنح للبائع إذا كان البيع حالا حق الحبس ودعوى استحقاقه للمبيع، أو بعبارة أدق دعوى استرداد حيازته فتسمح للبائع بيعا حالا الذي سلم المبيع بأن يسترد حيازته ليباشر حق الحبس، ذلك أن عقد البيع عقد رضائي تنتقل بموجبه ملكيته للمبيع من البائع إلى المشتري بمجرد الاتفاق، فتكون حينئذ إزاء استرداد حيازة المنقول لا استرداد ملكيته [12] ص 234، طبقا للمادة 390 من القانون المدني.

ويجب أيضا أن يكون المبيع منقولا ماديا كالسيارة والماشية، أو معنويا كالمحل التجاري والدين، أما إذا كان المبيع عقارا فلا يثبت امتياز بائع المنقول، وإنما يثبت للبائع في هذه الحال امتياز بائع العقار الذي سنتطرق إليه لاحقا.

### 2.7.1.2.1. محل الامتياز

حسب الفقرة الأولى من المادة 997 من القانون المدني لا يقع الامتياز إلا على الشيء المبيع، وإذا بيعت في صفقة واحدة وبثمن إجمالي واحد عدة منقولات، كانت هذه المنقولات جميعها وكل واحد منها ضامنة لكل الثمن، إذ البيع واحد والامتياز لا يتجزأ.

أما إذا حدد في البيع الذي يشمل عدة منقولات ثمن كل منقول على حدة، وجدت لدينا في الحقيقة بيوع متعددة بتعدد المنقولات، وإن ضمننت في سند واحد، ومن ثم تتعدد الامتيازات بتعدد البيوع، ويكون كل منقول مثقلا بامتياز خاص لا يضمن إلا ثمنه [6] ص 406.

ويبقى المنقول المبيع محلا للامتياز مادام محتفظا بذاتيته، فإذا أضع المنقول معالمه الأصلية، كأن يصنع الدقيق خبزا، أو أدمج المنقول في عقار فصار عقارا بطبيعته، فإن الامتياز يزول.

أما إذا تغيرت حالة المنقول دون أن يفقد ذاتيته، كما إذا صنع الخشب أثانا أو صنع القماش ثوبا، أو صار المنقول عقارا بالتخصيص، فإن الامتياز يبقى قائما، إذ يكفي لبقاء الامتياز أن تكون

القيمة المالية التي نقلت بالبيع إلى المشتري ظاهرة، بحيث يمكن التعرف عليها [7] ص 465 .

أما إذا هلك المنقول أو تلف فإن حق الامتياز ينتقل إلى التعويض المتوجب على هذا الهلاك  
أي كان الشخص الملزم بهذا التعويض.

ويتتبع البائع المنقول في أي يد يكون، مع عدم الإخلال بالحقوق التي كسبها الغير عليه بحسن نية، وقد يكسب الغير حقوقا بصفة غير مستقلة، كما إذا اشتراه وتسلمه، أو ارتهنه رهنا حيازيا وحازه وكان حسن النية، وفي هذه الحالة ليس لبائع المنقول الاحتجاج قبل الغير بامتيازه، طبقا لقاعدة الأثر المسقط لحيازة المنقول بحسن نية، لكن إذا كان المشتري الثاني لم يدفع لبائعه الثمن، كان البائع الأول أن يفيد باسم المشتري منه من الامتياز المقرر لهذا الأخير في مواجهة المشتري الثاني [14] ص 698 .

وقد يكسب الغير حقوقا على المنقول بصفة تبعية، كما إذا أصبح المنقول عقارا بالتخصيص ورهن مع العقار الأصلي، فإن حق الدائن المرتهن إذا كان هذا حسن النية يتقدم على امتياز بائع المنقول [3] ص 994 .

ويجب مراعاة الأحكام المتعلقة بالمسائل التجارية، حيث نجد أن المادة 307 من القانون التجاري [35] تنص على أنه لا يجوز ممارسة حق الامتياز ودعوى الفسخ وحق الاسترداد القائم لصالح بائع الأموال المنقولة ضد جماعة الدائنين إذا تم شهر إفلاس المشتري بعد وصول البضائع إليه. ويختلف امتياز بائع المنقول في هذا الحكم عن الامتيازات الأخرى التي تبقى، رغم إفلاس المدين، سارية في مواجهة مجموع الدائنين [6] ص 408 .

هذا ويلاحظ أن لبائع المحل التجاري كمنقول معنوي، إضافة إلى الضمانات المقررة في التقنين المدني، امتياز خاص نص عليه التقنين التجاري في المواد 96 إلى 108 منه.

ولا يثبت حق امتياز بائع المحل التجاري على المبيع إلا إذا كان البيع ثابتا بعقد رسمي ومقيدا في سجل عمومي منظم لدى المركز الوطني للسجل التجاري، طبقا للفقرة الأولى من المادة 96 من القانون التجاري.

ويجب على البائع طبقا لنص المادة 98 من نفس القانون، أن يقدم عند إجراء قيد امتيازه إلى مأموري السجل التجاري، إما بنفسه أو بواسطة الغير، نسخة أصلية لعقد البيع، ويرفق به جدولان محرران على ورقة غير مدموغة متضمنة بيانات محددة وموقعة من طرفه.

وهذا الامتياز الذي يتمتع به البائع، يخوله حق التقدم على كل القيود التي يقررها المشتري

على نفس المحل التجاري، ولو حصل قيد امتياز البائع في تاريخ لاحق لقيود الدائنين المرتهنين، طبقاً للفقرة الثالثة من المادة 97 من نفس القانون [36] ص 122-123 .

كما يخوله الحق في تتبع المحل في أي يد كان في حالة ما إذا انتقلت ملكيته إلى الغير، ولا يستطيع هذا الأخير الاحتجاج بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية، لأن هذه القاعدة تطبق في مجال المنقولات المادية في حين أن المحل التجاري منقول معنوي، ومن ثم لا يخضع لهذه القاعدة.

أما إذا كان البيع يقتصر على بعض العناصر المادية كالسلع أو الآلات، فلا يستطيع البائع أن يمارس حق التتبع عليها، ويكون لحائزها حسن النية التمسك بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية، وفي هذه الحالة ما على البائع إلا الرجوع على المشتري [37] ص 204 .

### 3.7.1.2.1. مرتبة الامتياز

طبقاً للفقرة الثانية من المادة 997 من القانون المدني، يأتي امتياز بائع المنقول في المرتبة السابعة بعد الحقوق السالفة الذكر، ومع ذلك فقد قرر المشرع أيضاً أن هذا الامتياز يسري في حق صاحب الفندق وفي حق مؤجر العقار إذا ثبت أنهما كانا يعلمان به وقت وضع المبيع في العين المؤجرة أو الفندق.

وهذا النص يعني في الواقع أنه في حالة عدم توافر شروط حيازة المؤجر أو صاحب الفندق للمنقول فإن امتياز البائع يتقدم على امتيازهما، وهذا يؤدي إلى اعتبار امتياز البائع أسبق في المرتبة من امتياز مؤجر العقار وامتياز صاحب الفندق، أما إذا توافرت شروط الحيازة لدى مؤجر العقار وصاحب الفندق فإنهما يتقدمان على بائع المنقول، لا أساس تقدم مرتبة أي منهما على امتيازها، ولكن على أساس الحيازة [5] ص 441 .

وعليه يرى الدكتور عبد الفتاح عبد الباقي، بأنه كان الأولى بالمشرع أن ينص على أن مرتبة امتياز بائع المنقول تأتي قبل مرتبة امتياز المؤجر وصاحب الفندق [6] هامش رقم 01، ص 409 .

فامتياز بائع المنقول إذن من حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول، وقد قرره المشرع تشجيعاً للمعاملات الاقتصادية بين الأفراد، وحتى يطمئن البائع إلى حقه في استيفاء الثمن فلا يستعجل به المشتري ويطلبه بأدائه فوراً، كما أن هذا الامتياز يشجع على منح الائتمان فيما يتعلق بالمشتري الذي يستفيد من المنقول المبيع دون تطلب توفر ثمنه حالاً، خاصة إذا كانت ذمته المالية محدودة، وذلك حتى يستطيع تدبير الثمن اللازم.



وسنتطرق بعد هذا إلى الامتياز الأخير الخاص الواقع على منقول، وهو امتياز المتقاسم في المنقول.

### 8.1.2.1. امتياز المتقاسم في المنقول

نصت المادة 998 من القانون المدني: "للشركاء الذين اقتسموا منقولا حق امتياز عليه تأمينا لحق كل منهم في الرجوع على الآخرين بسبب القسمة، وفي استيفاء ما تقرر لهم فيها من معدل. وتكون لامتياز المتقاسم نفس المرتبة التي تكون لامتياز البائع، فإذا تزامن الحقان قدم من سبق في التاريخ".

فالقسمة وهي ترد أصلا على ملكية الشيء، تكون أحيانا مصدرا لالتزامات شخصية بين المتقاسمين، كالتزام بدفع معدل القسمة أو ثمن التصفية والتعويضات والفوائد، وضمانا لهذه الالتزامات أعطى المشرع للمتقاسم الدائن امتيازاً في مواجهة المتقاسم الآخر المدين [5] ص 442.

ويتأسس الامتياز على المساواة الذي يجب أن تسود بين المتقاسمين في حصول كل منهم على جزء مفرز من المال الشائع يساوي حصته، فهو يضمن رجوع المتقاسم على بقية المتقاسمين في استيفاء حقوقه الناشئة عن القسمة [7] ص 466-467.

ويثبت هذا الامتياز أيا كان سبب الشروع الذي تجري القسمة إنهاء له، كما لو نشأ الشروع نتيجة الميراث، أو نتيجة شراء جملة أشخاص منقولا في الشروع. ولا أهمية لنوع القسمة ودية أو قضائية، وسواء كانت كلية أي شملت كل الأموال المملوكة في الشروع أم جزئية، بأن لم تشمل إلا بعض هذه الأموال دون البعض الآخر [22] ص 317.

وسنتناول الحق الممتاز ثم محل الامتياز وأخيرا مرتبته.

### 1.8.1.2.1. الحق الممتاز

يضمن الامتياز كل الحقوق التي تثبت للمتقاسم بسبب القسمة، وهي تشمل حق المتقاسم في المعدل إذا تمت القسمة بمعدل، ويقصد بالمعدل المبلغ الذي يتم دفعه إلى المتقاسم الذي اختص بالحصة الأقل قيمة، فهو الفرق بين قيمة الحصص، فإذا استحق أحد الشركاء معدل قسمة قبل شريك آخر، كان هذا المعدل مضمونا بامتياز المتقاسم.

كما تشمل حق المتقاسم في التعويض نتيجة استحقاق نصيبه أو بعضه للغير، فإذا استحق

نصيب أحد الشريكين بسبب سابق على عقد القسمة، كان له الرجوع على شريكه بنسبة حصته بضمان الاستحقاق، ويكون هذا الرجوع مضمون بامتياز المتقاسم [11] ص 485، وهو ما أكدته المادة 731 من القانون المدني.

إضافة ثمن التصفية: ويستحق إذا تعذرت القسمة عينا، وبيع الشيء وآل المبيع إلى أحد الشركاء في الشيوخ، فإن الثمن يعتبر حقا ناشئا عن القسمة يضمنه امتياز المتقاسم، أما إذا آل الشيء إلى أجنبي عن الشيوخ فإن العقد يكون يبيعا يضمنه امتياز البائع.

وتشمل الحقوق أيضا، الفوائد التي تستحق عن أي مبلغ من المبالغ السابق ذكرها [5] ص 443 .

### 2.8.1.2.1. محل الامتياز

يتقرر محل الامتياز على الحصة المفروزة التي وقعت في نصيب المتقاسم المدين، فإذا كان الدين هو معدل القسمة ورد الامتياز على منقولات المتقاسم الذي استحق المعدل بسببها، وإذا كان الدين هو ثمن التصفية ورد الامتياز على المنقول الذي استحق عنه هذا الثمن، وإذا كان الدين هو التعويض عن التعرض أو الاستحقاق ورد الامتياز على ما آل للمتقاسمين كل بنسبة حصته في الالتزام بالتعويض والتي تقدر تبعا لحصته في المال الشائع [14] ص 701، حسب الفقرة الأولى من المادة 731 من القانون المدني.

أما امتياز الفوائد فيرد على نفس المنقول الذي يرد عليه الالتزام المنتج لها [5] ص 444 .

### 3.8.1.2.1. مرتبة الامتياز

طبقا للفقرة الثانية من المادة 998 من القانون المدني، فإن امتياز المتقاسم في المنقول يأتي في المرتبة السابعة مع امتياز البائع، وإذا تزام الحقان أي حق المتقاسم في المنقول وحق بائع المنقول قدم الأسبق في التاريخ.

وعليه إذا بيع منقول ثم اقتسم بين المشتريين، قدم امتياز بائع المنقول على امتياز المتقاسم، لأن امتياز بائع المنقول أسبق. وإذا اقتسم منقول ثم باع المتقاسمون حصصهم المفروزة قدم امتياز المتقاسم على امتياز بائع المنقول، لأن امتياز المتقاسم أسبق [3] ص 996 .

ويجب التذكير أن امتياز المؤجر وامتياز صاحب الفندق هما آخر حقوق الامتياز في المرتبة، ما لم يتمسك أحدهما بحقه كحائز، فيتقدم على حقوق الامتياز كلها.

وعليه فامتياز المتقاسم في المنقول، قرره المشرع حماية للمتقاسم الذي قد لا يحصل على نصيبه كاملا عند قسمة المال المشاع.

فيستطيع بهذا الامتياز أن يضمن حقه كباقي المتقاسمين الآخرين، مما يولد في نفسه نوعا من الارتياح لعدم ضياع حقه ومزاحمة دائني المتقاسمين له. كما منح المشرع لهذا المتقاسم أيضا إمكانية رفع دعوى الغبن لنقض القسمة، إذا تجاوز الغبن الخمس وامتنع المتقاسم المدين عن أداء ما التزم به، وهذا طبقا للمادة 732 من القانون المدني.

وخلاصة ما قيل في هذا المطلب، أن حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول هي تلك الحقوق التي يكون محلها منقولا، وهي كالتالي: امتياز المصاريف القضائية - امتياز الرسوم والمبالغ المستحقة للخزينة العامة - امتياز نفقات حفظ المنقول وترميمه - امتياز نفقات الزراعة ومقابل الآلات الزراعية - امتياز المؤجر - امتياز صاحب الفندق - امتياز بائع المنقول - امتياز المتقاسم في المنقول.

وقد وضع المشرع الجزائري تنظيما لها في قواعد القانون المدني وبعض التقنيات الخاصة الأخرى، وأوردها على سبيل الحصر، حيث يتمتع القياس عليها وإيجاد صور لم ينص عليها المشرع نظرا للطابع الاستثنائي الذي تتميز به هذه الحقوق، وذلك للاعتبارات الجديرة بالحماية التي نتجت عنها.

وبعد أن تطرقنا إلى النوع الأول من حقوق الامتياز الخاصة، وهي حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول، سنتطرق إلى النوع الثاني من هذه الحقوق، وهي حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار.

### 2.2.1. حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار

حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار، هي تلك الحقوق التي ترد على عقار أو عقارات معينة للمدين، وقد نظمها المشرع الجزائري في الكتاب الرابع في القسم الثاني من الفصل الثاني من القانون المدني.

وتشمل هذه الحقوق امتياز بائع العقار وامتياز المقاولين والمهندسين المعماريين وامتياز المتقاسم في العقار.

وقد نصت الفقرة الأولى والثانية من المادة 986 من القانون المدني، على سريان أحكام الرهن الرسمي على حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعة هذه

الحقوق، فالمشرع قد أحال صراحة في تنظيم هذه الحقوق على أحكام الرهن الرسمي في حدود ما يتوافق مع طبيعتها.

وتخول هذه الحقوق لصاحبها ميزة التقدم والتتبع، فمن حيث ميزة التقدم فإن صاحب الامتياز العقاري الخاص يتقدم على غيره من الدائنين العاديين في استيفاء حقوقه، ويتقدم حتى على الدائنين المرتهنين إذا قيد حقه في الامتياز قبلهم، ومن حيث ميزة التتبع، يستطيع تتبع المال المثقل بالامتياز إذا خرج من حيازة المدين في أي يد يكون.

وقد وردت حقوق الامتياز الواقعة على عقار في المواد من 999 إلى 1001 من القانون المدني، بدءاً بامتياز بائع العقار ثم امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين، ثم امتياز المتقاسم في العقار.

وهذا الترتيب الذي وردت به هذه الحقوق لا أهمية له في تحديد مرتبة أفضلية كل منها، إذ تتحدد مرتبة الأفضلية من وقت القيد وليس بحسب ترتيب النصوص الواردة بشأنها في التقنين، على عكس حقوق الامتياز الواقعة على منقول [5] ص 445 .

وسنتطرق إلى هذه الحقوق على التوالي :

### 1.2.2.1. امتياز بائع العقار

999 :

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 الامتياز رهناً رسمياً."

ويقوم هذا الامتياز على اعتبارات العدالة، فالبايع هو الذي أدخل العقار في ذمة المشتري فزاد بذلك منها، ويكون من العدل أن يستوفي حقه من هذه الزيادة قبل غيره من الدائنين [8] ص 229، وهو نفس الاعتبار الذي يقوم عليه امتياز بائع المنقول.

ويرجع امتياز بائع العقار في أصل نشأته إلى القضاء الفرنسي في الثلث الأول من القرن

السابع عشر، وهو أحدث في نشأته من امتياز بائع المنقول [6] هامش رقم 02، ص 412 .

ويشترط لثبوت هذا الامتياز أن نكون بصدد عقد بيع صحيح توافرت أركانه وخال من العيوب التي تبطله، سواء كان بيعا وديا، أو جبريا عن طريق المزاد العلني، وقد اشترط المشرع الجزائي وجوب إخضاع عقد بيع العقار للشكل الرسمي تحت طائلة البطلان، طبقا لنص المادة 793 من القانون المدني.

ويعتبر في حكم البيع، الوفاء بمقابل والمقايسة إذا كان الموفى له أو أحد المقايضين ملزما بدفع فرق، فيعتبر هذا الفرق في حكم ثمن البيع ويكون مضمونا بالامتياز، وكذلك بيع العقار على الشبوع بالمزاد لعدم إمكان قسمته إذا رسا المزاد على أجنبي [3] ص 1000 .

كما يجب أن يكون المبيع عقارا قابلا للبيع بالمزاد العلني، سواء كان عقارا ماديا كمنزل أو حقا عينيا على عقار كحق انتفاع، لكن الامتياز لا يضمن مقابل تقرير حق الارتفاق، لأنه لا يمكن بيع الارتفاق بالمزاد استقلالا عن العقار المخدوم.

وإذا بيعت العقارات بالتخصيص الملحقة بعقار ما، يثبت للبائع امتياز بائع المنقول، لأنه بالبيع تفقد الأشياء صفة العقار بالتخصيص وتعود منقولة، وإذا بيعت ثمار الأشجار حال اتصالها بها، كان لبائعها امتياز بائع المنقول، لأن هذه الثمار تعتبر منقولات بحسب المال [22] ص 321 .

ويتقرر امتياز بائع العقار للبائع ومن يحل محله قانونا أو اتفاقا، بشرط أن يذكر هذا الحل في قائمة القيد أو في هامشها حتى يسري على الغير، ويثبت هذا الامتياز قبل المشتري أو من حل محله، كما إذا أخذ الشفيع العقار المبيع بالشفعة فإنه يحل محل المشتري، ويباشر البائع الامتياز في مواجهته [14] ص 702-703 .

وستنطبق إلى الحق الممتاز ثم محل الامتياز وأخيرا مرتبة الامتياز.

### 1.1.2.2.1. الحق الممتاز

حسب الفقرة الأولى من المادة 999 من القانون المدني، الحق الممتاز هو الثمن وملحقاته كالفوائد والمصاريف التي يلتزم بها المشتري، ولا يهم ما إذا كان الثمن مؤجلا أو مستحق الأداء، ويضمن الامتياز الثمن ولو كان إيرادا مرتبا لمدى الحياة [8] ص 229 .

ويضمن هذا الامتياز الثمن أو الباقي منه وملحقاته، ولو حرر بها المشتري سندات تحت إذن البائع، بشرط أن يذكر في عقد البيع تحرير هذه السندات، حتى يحاط الغير علما بأن الثمن لم يدفع

نقدا، ولا يعتبر تحرير السندات في هذه الحالة استبدالاً للدين.

أما إذا ذكر في العقد أن الثمن دفع نقداً وكان الواقع أن البائع قد تسلم بدلا من النقد سندات على المشتري (شيك أو سند إذني)، فإن ذلك يعتبر استبدالاً للدين ولا يكون للبائع امتياز بقيمة هذه السندات [22] ص 322 .

وتجدر الملاحظة أنه بالرجوع إلى نص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني، نجد أنها تنص على إجبارية دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي يتولى تحرير العقود التي أوجب القانون إخضاعها لشكل رسمي، ومنها عقد بيع العقار.

لذا يمكن القول أن امتياز بائع العقار قليل الأهمية في القانون الجزائري، وهو ينطبق على ملحقات الثمن [12] ص 237، أما بالنسبة لثمن بيع العقار فتطبيقات هذا الامتياز محدودة على أساس أن الثمن يدفع أمام الموثق عند إبرام عقد البيع من الناحية القانونية.

لكن استنادا إلى القانون رقم 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 [38]، في نص المادة 23 التي تعدل المادة 256 من قانون التسجيل، توجب دفع خمس-1/5- ثمن نقل الملكية في العقارات أمام الموثق، دون أن تشترط دفع كل الثمن، وهو ما يؤدي إلى تناقض بين النصوص القانونية، ومن الناحية العملية أيضا نجد أن الثمن لا يدفع كاملا أمام الموثق .

ويضمن هذا الامتياز أيضا الثمن الواجب تكملته لثمن بيع العقار في دعوى الغبن طبقا لنص المادة 358 من القانون المدني، كما يضمن أيضا حق المقرض الذي يقرض المشتري مبلغا من النقود ليدفع به ثمن العقار إذا ذكر ذلك في عقد القرض وعقد البيع وفي المخالصة بالثمن، طبقا للمادة 263 من القانون المدني.

وإذا استحق البائع قبل المشتري غير الثمن والفوائد والمصروفات، فإن ما يستحقه من ذلك لا يكون ممتازا، كالتعويض عن فسخ البيع، والتعويض الذي يحكم به للمقايض في مقابل العقار الذي تسلمه في المقايضة إذا استحق لشخص آخر، كما أنه إذا احتفظ البائع بالملكية إلى حين استيفاء الثمن فلا يكون له حق امتياز [3] ص 999 .

### 2.1.2.2.1. محل الامتياز

حسب الفقرة الأولى من المادة 999 من القانون المدني، فإن الامتياز يقع على العقار المبيع، مهما كان نوعه سواء أكان مبنياً أم غير مبني، حصة شائعة أم مالا مفرزا، وإذا كان محل العقد جزءاً شائعاً في عقار، فإن الامتياز لا يكون إلا على هذا الجزء الشائع، وإذا حصلت القسمة بعد ذلك، ووقع كل العقار في نصيب المشتري، فإن البائع لا يستعمل امتيازَه إلا على الجزء الذي أدخله في ملك المشتري[22] ص 322-323 .

ويقع الامتياز على العقار المبيع ذاته فهو امتياز خاص، ولا يهتم التناسب بين قيمة الدين وبين قيمة العقار، لأن الامتياز غير قابل للتجزئة كالرهن الرسمي.

ويشمل الامتياز ملحقات العقار، كالعقارات بالتخصيص والتحسينات والإنشاءات والثمار التي تلحق بالعقار من وقت تسجيل تنبيه نزع ملكيته[28] ص 257 .

هذا ويراعي أنه إذا امتد امتياز بائع العقار إلى ملحقاته، فإن هذا لا يخل بامتياز المقاولين والمهندسين المعماريين على التحسينات والإنشاءات التي يقومون بها بعد البيع، فالامتياز الأخير يسبق امتياز بائع العقار ولو كان هذا قيد امتيازَه قبل قيد امتياز المقاول أو المهندس المعماري، وذلك تطبيقاً للمادة 887 من القانون المدني.

ولا يشترط بالنسبة لمحل الامتياز أن يظل محتفظاً بذاتيته، كما هو الشأن بالنسبة لامتياز بائع المنقول، فإذا هلك العقار أو تلف وحلت محله قيمة أخرى كمبلغ تعويض أو تأمين أو ثمن نزع الملكية للمنفعة العامة .... ، فإن الامتياز يرد على القيمة الجديدة التي حلت محله، وهذا تطبيقاً لأحكام الرهن الرسمي التي تسري على حقوق الامتياز الواقعة على عقار، طبقاً للمادة 987 من القانون المدني: "يسري على الامتياز ما يسري على الرهن الرسمي من أحكام متعلقة بهلاك الشيء أو تلفه".

وإذا باع المنتفع حق الانتفاع وباع المالك حق الرقبة، فبائع حق الانتفاع لا يكون له امتياز إلا على هذا الحق ولو آلت الرقبة إلى مشتري حق الانتفاع، أما بائع الرقبة فيرد امتيازَه على الملكية كاملة ولو آل حق الانتفاع إلى الرقبة [3] ص 1000 .

### 3.1.2.2.1. مرتبة الامتياز

حسب الفقرة الأولى والثانية من المادة 999 من القانون المدني، يجب قيد هذا الامتياز لدى مصلحة الشهر العقاري حتى ولو كان البيع مسجلاً في هذه المصلحة، لأن تسجيل عقد البيع لازم لانتقال الملكية لدى المشتري، أما القيد فهو لازم لنفاذ الامتياز في مواجهة الغير[5] ص 450-451 .

وقد اشترط المشرع أن يكون قيد الامتياز في ظرف شهرين من تاريخ البيع، حتى تثبت للامتياز مرتبته من يوم البيع، غير أنه لم يبين بالضبط أي تاريخ للبيع؟ هل هو تاريخ اتفاق المتعاقدين على البيع أو تاريخ توثيقه أو تاريخ تسجيل العقد؟

والقاعدة العامة تقضي بأن الحقوق العينية التبعية تكون لها مرتبتها من تاريخ القيد، فلماذا استثنى القانون هذا الامتياز وجعل مرتبته تستند إلى تاريخ البيع لو أنه قيد في ظرف شهرين من هذا التاريخ؟

وإذا انقضى هذا الأجل يصبح الامتياز رهنا رسمياً، لكن لم يحدد النص ما إذا كان يجب قيد هذا الرهن الرسمي [4] ص 188-189.

ومع ذلك فقد منح المشرع لامتياز بائع العقار مرتبة ممتازة، إذا هو قيد امتيازاه في ظرف شهرين من تاريخ البيع، بحيث تحسب مرتبته من وقت البيع لا من وقت القيد، وبالتالي يتقدم على الدائنين الآخرين الذين قيدوا رهنهم بعد البيع وقبل قيد صاحب الامتياز امتيازاه، أما إذا انقضى الأجل فإن الامتياز يتحول إلى رهن رسمي، فتكون الأسبقية في استيفاء الحق لمن سبق في قيد حقه، سواء بائع العقار أو الدائنين الآخرين.

وقد قرر المشرع لبائع العقار امتيازاً على ما يستحق له من ثمن وملحقاته، حماية له من ضياع حقوقه، كما يعد تشجيعاً له على تنشيط المعاملات الاقتصادية، بحيث لا يشترط في المشتري تعجيل الثمن، كما يعد هذا تدعيماً للائتمان.

### 2.2.2.1. امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين

تنص المادة 1000 من القانون المدني على أن: "المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذين عهد إليهم بتشيد أبنية أو منشآت أخرى، في إعادة تشييدها أو في ترميمها أو في صيانتها، يكون لها امتياز على هذه المنشآت، ولكن بقدر ما يكون زائداً بسبب هذه الأعمال في قيمة العقار وقت بيعه.

ويجب أن يقيد الامتياز وتكون مرتبته من وقت القيد".

ومبنى الامتياز هو إيجاد شيء جديد في ذمة المدين، فيترتب على عمل المقاول أو المهندس زيادة في قيمة العقار ومن ثم كان من العدالة أن يتقدم بدينه في حدود تلك الزيادة [6] ص 418.



ويشترط لثبوت هذا الامتياز أن نكون بصدد عقد مقاوله، سواء قام بالتنفيذ مقول أو مهندس أو اسهما سويا في العمل، فقام المقاول بالبناء أو إعادة البناء أو الترميم بالنسبة لبناء أو منشآت أخرى، بينما قام المهندس بعمل التصميم أو أشرف على التنفيذ [25] ص 901 .

ويعرف المهندس المعماري طبقا لقانون الواجبات المهنية بفرنسا، بأنه المهني الذي يعهد إليه بوضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت وصيانتها وتزيينها والإشراف على حسن تنفيذها، فهو فنان يضع التصميم وفني يشرف على حسن تنفيذه. بل ويمكن أن يمتد دوره إلى القيام بالجانب المالي والإداري للمشروع، كمراجعة حسابات المقاول والتصديق عليها، وصرف المبالغ المستحقة إليه والقيام بالإجراءات الإدارية، وهو يشرف وينسق بين كل جوانب العملية ويساعد المالك في التأكد من سلامة البناء عند تسلمه من المقاول، لذلك يقع على عاتقه النصح.

أما المقاول فهو الذي يتعهد بالاتفاق مع المالك لقاء أجر معين على القيام بعمل معين، يتعلق بالبناء أو الإنشاءات كإقامتها أو تعديلها أو ترميمها أو هدمها. والأصل أن المقاول ما لم يكن هناك اتفاق مخالف- هو الذي يزود العامل بما يحتاجه من أشغال ومواد وأدوات، وأنه يقوم بالتنفيذ طبقا لخطة وتصميم المهندس المعماري وتحت إشرافه وطبقا لتعليماته، إلا أن هذا لا يمنع استقلاله في تنفيذ ذلك، وإلا فقد صفته كمقاول وأصبح تابعا للمهندس أو المالك [39] ص 89-90 .

ويجب أن يقوم المقاول أو المهندس بالعمل تنفيذا لعقد المقاوله، فلا يستفيد من الامتياز مستأجر العقار أو حائزه أو الفضولي الذي قام بترميمه، كما لا يستفيد منه العامل الأجير مادام ليس مقاولا ولا مهندسا معماريا ولكن يكون له في هذه الحالة امتياز الأجراء [22] ص 325، طبقا للمادة 993 من القانون المدني.

كما أن الامتياز لا يثبت للمقاول أو المهندس المعماري الذي يقوم من تلقاء نفسه بأعمال الترميم والبناء أو الصيانة، بل يجب أن يعهد إليه صاحب العمل بذلك، وصاحب العمل يكون عادة هو المالك، لكن يصح أن يكون مستأجرا أو صاحب حق انتفاع أو دائنا مرتهنا رهن حيازة أو واضع اليد [3] ص 1003، على أساس أن المشرع الفقرة الأولى من المادة 1000 من القانون المدني، لم يحدد صفة صاحب العمل وإنما اكتفى بذكر عبارة "الذين عهد إليهم بتشديد أبنية..." .

وقد ثار خلاف بين الفقهاء حول مدى إمكانية استفادة المقاول الفرعي من هذا الامتياز، لأنه استنادا إلى الفقرة الأولى من المادة 565 من القانون المدني فقد منحت للمقاول الفرعي إذا لم يستوف حقوقه قبل المقاول الأصلي، حق مطالبة رب العمل مباشرة بما لا يجاوز القدر الذي يكون مدينا به

للمقاول الأصلي وقت رفع الدعوى. كما منحت له الفقرة الثانية من نفس المادة أيضا في حالة توقيع الحجز على ما تحت يد رب العمل أو المقاول الأصلي، امتيازاً على المبالغ المستحقة للمقاول الأصلي للمقاول الفرعي وقت توقيع الحجز.

لذلك يرى جانب من الفقه أن للمقاول من الباطن امتياز على ما للمقاول الأصلي قبل رب العمل، وهو امتياز على منقول، إلا أن حق المقاول الأصلي قبل رب العمل مضمون بامتياز المقاول العقاري، والمقاول من الباطن يستفيد من الامتيازين معا، ومع ذلك فهذه الاستفادة مرهونة ببقاء حق المقاول الأصلي قبل رب العمل قائماً [5] ص 447.

وقد نص المشرع الجزائري على منح الامتياز للمهندس المعماري بصفة العموم، دون أن يفصل في دور المهندس، فهو قد يكون مهندساً معمارياً أو مهندساً إنشائياً أو مهندساً مدنياً [40] ص 26-27 وسنتطرق إلى الحق الممتاز ثم محل الامتياز ومرتبة الامتياز.

#### 1.2.2.2.1. الحق الممتاز

طبقاً للفقرة الأولى من المادة 1000 من القانون المدني، فإن الامتياز يضمن المبالغ المستحقة للمقاول والمهندس المعماري مقابل قيامهم بتنشيد البناء والمنشآت الأخرى كالطرق والسدود والعمارات، أو بإعادة بناءها والقيام بما يلزمها من ترميم وصيانة، وكذلك الفوائد المستحقة عن هذه المبالغ.

ولا أهمية لنوع المواد التي استخدمت في الإنشاء من طوب، أحجار ومعادن فالمهم أن يصدق على محل العمل وصف المبنى أو المنشأة أي كان نوعها: منزلاً، مخزناً...، وعلى ذلك يخرج من نطاق الامتياز ما صرف في شأن إصلاح الأراضي الزراعية أو تطهير المساقى لعدم اعتبارها من المنشآت [14] ص 707، ولا يضمن الامتياز المبالغ الأخرى كالقروض [25] ص 902.

#### 2.2.2.2.1. محل الامتياز

حسب الفقرة الأولى من المادة 1000 من القانون المدني، لا يرد الامتياز على المال كله كما في ترميم المنقول، بل على ما زاد في قيمة العقار بسبب الأعمال وبقي قائماً إلى وقت البيع، ويقدر القاضي مقدار الزيادة التي يباشر عليها الامتياز وقت البيع، وله أن يستعين في ذلك بخبراء [3] ص 1003-1004.

وعلى ذلك فالمهندس أو المقاول الذي يشيد بناء على أرض فضاء، لا يكون له امتياز على قيمة العقار كله بما في ذلك ثمن الأرض، ولا على جزء من ثمن العقار كله يقابل قيمة ما زاد في ثمن العقار بسبب المباني وقت حدوثها، وإنما يقتصر امتيازها على جزء من ثمن العقار يقابل ما هو باق وقت بيعه من قيمة الزيادة التي حصلت بسبب المباني [7] ص 471 .

ويشترط لمباشرة هذا الامتياز أن يكون قد نجم من عمل المقاول أو المهندس المعماري زيادة في قيمة العقار، وأن تستمر هذه الزيادة إلى حين بيع العقار، فإذا أقام المهندس مبنى ثم تهدم هذا المبنى قبل التنفيذ على العقار انقضى امتيازها، ما لم يكن قد حل محل العقار المهدم عوضاً عنه، كتعويض أو مبلغ تأمين فينتقل إليه الحق الممتاز [14] ص 708 .

وعليه فامتياز المقاول والمهندس المعماري لا يرد على ما زاد في قيمة العقار وقت الانتهاء من عمليات البناء والإنشاء، ولكن فيما توجد من زيادة من هذه القيمة وقت بيع العقار .

وإذا زادت قيمة العقار بسبب أجنبي عن الأعمال التي قام بها المقاول أو المهندس المعماري، فإن هذه الزيادة في القيمة لا يلحقها الامتياز لأنها لم تنشأ بسبب تلك الأعمال [22] ص 326 .

ومع ذلك فإن الدائن عند التنفيذ لا ينفذ فقط على الزيادة في قيمة العقار، ولكنه ينفذ على العقار كله، فهو باعتباره دائناً عادياً يستطيع التنفيذ على أي مال من أموال المدين، ولكن عند توزيع الثمن لا يتقدم على غيره من الدائنين بما له من امتياز إلا بقدر الزيادة في قيمة العقار وقت البيع، وإذا كان المقاول قد استوفى جزءاً من حقه قبل رب العمل فإن الامتياز يبقى ضامناً للجزء الباقي، طبقاً لمبدأ عدم تجزئة الرهن [5] ص 448 .

### 3.2.2.2.1. مرتبة الامتياز

طبقاً للفقرة الثانية من المادة 1000 من القانون المدني، اشترط المشرع تقييد الامتياز لدى مصالح الشهر العقاري حتى يمكن الاحتجاج به، وتحدد مرتبته من تاريخ القيد، وإذا تزامن الامتياز مع حق عيني تباعي آخر فإن الأولوية تثبت لمن سبق في قيد حقه.

فإذا ورد الامتياز على عقار غير مرهون من قبل ثم رهن العقار بعد إتمام المقاول أو المهندس المعماري عمليات الإنشاء، وقيد الرهن قبل أن يفقد الامتياز كانت الأسبقية للرهن، أما إذا قيد الامتياز قبل أن يفقد الرهن كانت الأسبقية للامتياز.

أما إذا كانت الأعمال التي قام بها المقاول أو المهندس قد أجريت على عقار مرهون، فإن

المشروع واجه هذا الفرض بنصه على أن امتداد الرهن إلى ما يلحق العقار من التحسينات والإنشاءات التي تعود بمنفعة على المالك لا يخل بامتياز المقاول والمهندس، وهذا طبقاً للمادة 887 من القانون المدني.

ويرجع هذا الحكم الأخير إلى أن إطلاق قاعدة الأسبقية في القيد، قد يمنع المهندسين والمقاولين من عمل الإنشاءات والتحسينات في عقار مثقل برهن إزاء امتداد الرهن إليها باعتبارها من ملحقات العقار المرهون، وعلى هذا فإنه إذا كانت التحسينات والإنشاءات قد حدثت بعد الرهن الرسمي فإن امتياز المهندس أو المقاول تكون له أولوية على الرهن ولو كان هذا سابقاً في القيد [21] ص 324 .

وقد يكون في هذا خروج عن قاعدة مراعاة وقت القيد عند حساب درجة الأفضلية، ولكن ربما يكون الأصح القول بأن شمول الرهن للمنشآت الحديثة بنفس مرتبة الرهن القديمة هو الذي فيه خروج على قاعدة حساب المرتبة من وقت القيد، وهو خروج لن يضر بأحد من الدائنين المرتهين، لأن كل منهم يستفيد من امتداد الرهن للمنشآت الجديدة حسب مرتبة رهنه.

لكن يتحقق الضرر فعلاً بالنسبة للمقاول أو المهندس المعماري، لأن حقه نشأ بسبب هذه المنشآت ويرد عليها وحدها، فلا يجوز أن يفاجأ بوجود حق لدائن مرتهن على العقار الأصلي يتقدم على حقه هو على المنشآت، وهو نفسه الذي أقامها ولم تكن موجودة وقت الرهن، ولم يكن المرتهن قد أدخلها في حسابه [5] ص 449-450 .

ومن هذا الامتياز، نجد أن المشرع الجزائري قد قرر حماية معتبرة للمقاولين والمهندسين المعماريين لضمان حقوقهم عن الأعمال التي قاموا بها، وقد قرره المشرع تشجيعاً لهم على القيام بأعمال البناء والتشييد والصيانة التي يكون الأفراد في حاجة إليها، كما أنه دعم هذا الامتياز بخروجه عن قاعدة الأسبقية في القيد بالنسبة للعقارات المرهونة، وذلك تحقيقاً لمبدأ العدالة الذي يستوجب أن يستحق المهندس أو المقاول حقه من قيمة ما قام به من أعمال قبل غيره من الدائنين الذين لا دخل لهم في هذه الإنشاءات الجديدة، إلا أنهم أوقعوا رهننا على هذا العقار قبل القيام بهذه الإنشاءات.

### 3.2.2.1. امتياز المتقاسم في العقار

طبقاً لنص المادة 1001 من القانون المدني: "إن للشركاء الذين اقتسموا عقاراً، حق امتياز عليه تأمينا لما تخوله القسمة من حق في رجوع كل منهم على الآخرين، بما في ذلك حق المطالبة

بمعدل القسمة، ويجب أن يقيد هذا الامتياز وتكون مرتبته ماثلة لشروط امتياز البائع المشار إليه في المادة 999 ."

يقوم هذا الامتياز على مبدأ المساواة، الذي يجب أن يسود بين المتقاسمين في حصول كل منهم على جزء مفرز أو مبلغ نقدي يساوي حصته الشائعة [8] ص 231 .

والشيووع هو صورة من صور الملكية، يكون فيها الشيء مملوكا لعدة أشخاص دون أن يتعين نصيب كل منهم ماديا في الشيء، ولكنه يتعين معنويا في الحق نفسه [41] ص 137 .

ويثبت الامتياز أيا كان سبب الشيووع الذي أتت القسمة لنتهيه، فسواء ترتب الشيووع نتيجة الميراث أم نتيجة أي سبب آخر، ولا أهمية لنوع القسمة، فسواء كانت ودية باتفاق الشركاء على كيفية قسمة المال بينهم بالتراضي، أو كانت قضائية إذا استحال الاتفاق على القسمة الودية.

ويرد الامتياز في كل حالة تتوافر فيها أركان القسمة، ولو أعطي للعقد اسم آخر، فإذا بيع العقار الشائع لعدم إمكان قسمته عينا لأحد الشركاء، سواء حصل البيع وديا أو قضائيا كنا بصدد قسمة لا بيع، ويثبت امتياز المتقاسم دون امتياز البائع لأن البيع في تلك الحالة يعتبر طريقا من طرق القسمة، وذلك بخلاف ما إذا بيع العقار الشائع إلى أجنبي عن الشيووع [6] ص 422 .

وستنطرق إلى الحق الممتاز ثم محل الامتياز وأخيرا مرتبة الامتياز.

### 1.3.2.2.1. الحق الممتاز

طبقا لنص المادة 1001 من القانون المدني، فإن الامتياز يضمن كما في امتياز المتقاسم في المنقول حقوق كل متقاسم في الرجوع على المتقاسمين الآخرين الناتجة عن القسمة، فيشمل الحق الممتاز معدل القسمة، وكذا ثمن التصفية أي الثمن الذي يرسو به المزاد على أحد المتقاسمين لعدم إمكان القسمة عينا، و التعويض الذي يستحقه أحد المتقاسمين لدى المتقاسمين الآخرين بموجب ضمان الاستحقاق، إضافة إلى الفوائد عن أي مبلغ من المبالغ المتقدمة [3] ص 1006 .

### 2.3.2.2.1. محل الامتياز

كما رأينا في امتياز المتقاسم في المنقول يقع هذا الامتياز، فيما يتعلق بمعدل القسمة على العقارات التي وقعت في حصة المتقاسم الملزم بدفع المعدل، وفيما يتعلق بثمن التصفية على العقار الذي حصلت تصفيته بالبيع بالمزاد لا على غيره من العقارات الأخرى التي وقعت أيضا في نصيب

المتقاسم الراسي عليه المزداد.

وفيما يتعلق بضمان الاستحقاق فيكون محل الامتياز جميع العقارات الداخلة في القسمة، على أن يقسم الضمان على باقي المتقاسمين كل بقدر نصيبه في المال الشائع قبل القسمة، ثم يرد الامتياز على حصة كل متقاسم آلت إليه بعد القسمة بقدر ما خصه من الضمان [25] ص 903 .

وطبقا لنص المادة 731 من القانون المدني، إذا كان أحد المتقاسمين معسرا وزَّع القدر الذي يلزمه على مستحق الضمان وجميع المتقاسمين غير المعسرين.

### 3.3.2.2.1. مرتبة الامتياز

حسب المادة 1001 من القانون المدني، فإنه يجب قيد هذا الامتياز ولو كان عقد القسمة مسجلا. ويكون القيد بموجب قائمة يبين فيها مقدار معدل القسمة أو ثمن التصفية، ويرفق بها عقد القسمة أو محضر مرسى المزداد.

وتكون مرتبة هذا الامتياز مماثلة لشروط امتياز بائع العقار، الواردة في الفقرة الثانية من المادة 999 من القانون المدني، بحيث تكون مرتبته من تاريخ القسمة إذا وقع القيد في ظرف شهرين من تاريخ إجرائها، فإذا انقضى هذا الأجل أصبح الامتياز رهنا رسميا عاديا تحدد مرتبته بتاريخ قيده.

هذا مع ملاحظة الفقرة الثانية من نص المادة 890 من القانون المدني، التي تنص على أنه في حالة رهن أحد الشركاء حصته الشائعة في عقار أو جزء مفرزا من هذا العقار، ثم حصلت القسمة بعد ذلك ووقعت أعيان أخرى في نصيبه غير تلك التي رتب عليها الرهن، فإن الرهن ينتقل بمرتبته إلى هذه الأعيان التي وقعت في نصيبه بقدر يعادل قيمة العقار الذي كان مرهونا في الأصل، ويبين هذا القدر بموجب أمر على عريضة.

ويقوم الدائن المرتهن بإجراء قيد جديد، يبين فيه القدر الذي انتقل إليه الرهن في ميعاد تسعون (90) يوما، من الوقت الذي يخطره فيه أي ذي شأن بتسجيل القسمة، دون أن يضر انتقال الرهن على هذا النحو بامتياز المتقاسمين.

وعليه فقد ورد استثناء على احتفاظ الدائن المرتهن بمرتبته عند قيد حقه، وذلك بمراعاة امتياز المتقاسم في العقار الذي تم قسمته، ويقوم هذا الاستثناء على تغليب المساواة بين المتقاسمين على مصلحة المتصرف إليه من أحد الشركاء على الشيوخ [14] ص 705 .

فالمتقاسم في العقار قد قرر له امتياز ضمانا لاستيفاء حقه كغيره من المتقاسمين، تطبيقا لمبدأ العدل في القسمة على أساس أن كل شريك في الشئوع يملك قدرا معيناً من المال الشائع، فكان من الضروري عند إجراء القسمة أن يحصل كل شريك على هذا القدر دون أن يكون ذلك على حساب الشركاء الآخرين.

كما قرر المشرع ضمانا آخر للمتقاسم في العقار وهو إمكانية رفع دعوى الغبن لنقض القسمة الحاصلة بالتراضي، إذا وقع أحد المتقاسمين في غبن يزيد على الخمس استنادا إلى نص المادة 732 من القانون المدني.

ومما سبق يتضح لنا أن حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار قد حصرها المشرع الجزائري في ثلاثة أنواع: امتياز بائع العقار وامتياز المقاولين والمهندسين المعماريين وامتياز المتقاسم في العقار، وقد أضفى عليها أحكام الرهن الرسمي بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعة هذه الحقوق، وهو ما سنعالجه عند التطرق للفصل الثاني من هذه المذكرة.

إذن حقوق الامتياز الخاصة هي تلك الحقوق التي ترد إما على منقول أو منقولات معينة أو على عقار أو عقارات معينة للمدين، وتتميز بخصائص تنفرد بها عن حقوق الامتياز الأخرى، لكن هذا لا يجعلها منفصلة عنها تماما، على أساس أنها تشترك مع باقي حقوق الامتياز في نقاط عديدة، من أهمها أنها تجد مصدرها في القانون كباقي حقوق الامتياز الأخرى.

وحقوق الامتياز الخاصة كما رأينا نوعان، حقوق امتياز خاصة واقعة على منقول وهي امتياز المصاريف القضائية، امتياز المبالغ المستحقة للخزينة العامة، امتياز مبالغ حفظ المنقول وترميمه، امتياز مصروفات الزراعة والمبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة، امتياز مؤجر العقار، امتياز صاحب الفندق، امتياز بائع المنقول وأخيرا امتياز المتقاسم في المنقول.

وقد وردت حسب ترتيب المشرع لها في الاستيفاء. أما حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار فهي امتياز بائع العقار، امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين وامتياز المتقاسم في العقار، ولم ترد بحسب مرتبتها في الاستيفاء وإنما تكون الأولوية كأصل عام لمن سبق في قيد امتيازها.

## الفصل 2 أحكام حقوق الامتياز الخاصة

حقوق الامتياز الخاصة كما رأينا تنقسم إلى قسمين، حقوق امتياز خاصة واقعة على منقول، وحقوق امتياز خاصة واقعة على عقار. وكل قسم له أنواع عديدة لكل منها شروط معينة لقيامها يحددها القانون، على اعتبار أن الامتياز لا يتقرر إلا بمقتضى نص في القانون.

وإذا استوفى الامتياز الخاص هذه الشروط، فإنه يرتب آثاره كاملة في مواجهة طرفيه، أي الدائن والمدين، وفي مواجهة الغير إذا استوفى الإجراءات المنصوص عليها قانونا بالنسبة للامتياز الخاص الواقع على عقار، خلافا للامتياز الخاص الواقع على منقول الذي لا يتطلب هذه الإجراءات لنفاده في مواجهة الغير كأصل عام.

ويرتب الامتياز بذلك آثارا هامة في مواجهة الغير، أي مباشرة حق التقدم على الدائنين لاستيفاء الحق، وكذا تتبع المال إذا خرج من حيازة المدين.

كما أن هذه الآثار تترتب ولو هلك الشيء المنقل بالامتياز.

فيكون الامتياز قد أدى دوره المتمثل في استيفاء الدائن حقه، وينقضي بذلك، لكن قد ينقضي دون أن يحقق غرض الوفاء.

وسنتطرق في مبحث أول إلى إنشاء وآثار حقوق الامتياز الخاصة، ثم نتطرق في مبحث ثان إلى انقضاء هذه الحقوق.

### 1.2 إنشاء وآثار حقوق الامتياز الخاصة

إذا استوفى الامتياز شروط قيامه التي نص عليها القانون، فإنه بالنسبة للامتياز الخاص الواقع على منقول يرتب آثاره مباشرة في مواجهة طرفي الامتياز وكذا الغير، دون حاجة إلى اتخاذ إجراء معين كأصل عام. أما بالنسبة للامتياز الخاص الواقع على عقار فإنه يتطلب إجراء القيد على مستوى المحافظة العقارية حتى يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير، وبالتالي يرتب آثاره المتمثلة في حق التقدم وحق التتبع كما في الامتياز الخاص الواقع على منقول.



كما أنه في حالة هلاك الشيء المثقل بالامتياز، فإن الامتياز لا ينقضي بل ينتقل إلى الحق المقابل لهذا الشيء الهالك ويرتب نفس الآثار.

وسنتطرق بداية إلى إنشاء حقوق الامتياز الخاصة ثم إلى الآثار المترتبة عنها.

## 1.1.2 إنشاء حقوق الامتياز الخاصة

حقوق الامتياز الخاصة هي حقوق ترد إما على منقول أو على عقار معين، فحقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول كما رأينا سابقا هي حقوق عينية تبعية تقع على منقول معين من منقولات المدين، وقد نظمها المشرع الجزائري في المواد: من 990 إلى 992 و 994 إلى 998 من القانون المدني. وتنشأ هذه الحقوق وتثبت بمجرد وجود الدين الذي يقرر القانون امتياز، دون حاجة إلى إجراء آخر [6] ص 339.

فهذه الحقوق لا تتطلب كقاعدة عامة الشهر لنفاذها، لأنه لا حاجة للشهر في المنقولات كأصل عام، وهو ما يجعل حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول من الحقوق المستترة، حيث يتعذر على الغير معرفتها [14] هامش رقم 01، ص 653.

لكن استثناء خص المشرع الجزائري بعض المنقولات نظرا لأهميتها الاقتصادية وكذا قيمتها، بإجراءات شكلية محددة، حتى يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير، بحيث يترتب على تخلف هذه الشكليات بطلان التصرفات الواردة على هذه المنقولات، من ذلك التصرفات الواقعة على المحل التجاري طبقا للمادة 83 من القانون التجاري.

ورغم ذلك تبقى القاعدة العامة في حقوق الامتياز الخاصة المنقولة، أنها تنشأ بمجرد وجود الدين دون حاجة إلى إجراء آخر.

أما حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار، فهي حقوق عينية تبعية ترد على عقار معين من عقارات المدين، وقد أوردها المشرع الجزائري في المواد 999 إلى 1001 من القانون المدني.

وطبقا لنص المادة 16 من المرسوم رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري [42]، فإن العقود الإرادية والاتفاقيات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية.

فهذا النص ورد عاما يفهم منه أنه يشتمل بالإضافة إلى الحقوق العينية الأصلية الحقوق العينية التبعية، كالامتيازات الخاصة المتعلقة بالعقارات رغم أنها لا تنقل الملكية إلا أنها تنشئ حقوقا عينية لضمان أو خدمة حقوق أخرى وعليه وجب شهرها [43] ص 13 .

على الرغم من أن المشرع قد أعفى الامتيازات العقارية الخاصة الضامنة بمبالغ مستحقة للخرينة العامة من الإشهار طبقا للفقرة الثالثة من المادة 986 من القانون المدني، وهذا لصاله قدر الدين الممتاز في غالب الأحيان، وإن كان هذا التعليل يخفي في الواقع اعتبارات عملية روعيت فيها مصلحة الدولة [7] ص 436 .

وقد أحال المشرع الجزائري في تنظيم حقوق الامتياز العقارية على أحكام الرهن الرسمي، خاصة فيما يتعلق بأحكام التطهير والقيود وما يترتب على القيد من آثار وما يتصل به من تجديد وشطب، طبقا للفقرة الأولى والثانية من المادة 986 من القانون المدني.

وطبقا للمادة 905 من القانون المدني، أحالت بدورها تنظيم إجراءات القيد وتجديده وشطبه وإلغاء الشطب على الأحكام الواردة في تنظيم الإشهار العقاري، وهو الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 6 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري [44] .

وعليه سنتطرق بداية إلى إجراءات القيد ثم تجديده وأخيرا شطبه، في النقاط التالية.

### 1.1.1.2 إجراءات القيد

القيد هو الوسيلة التي نظمها المشرع لشهر الحقوق العينية العقارية التبعية، وهو عبارة عن نقل بيانات معلومة من السند المراد شهره، أما التسجيل فهو وسيلة شهر الحقوق العينية العقارية الأصلية، وهو عبارة عن نقل صورة حرفية كاملة من السند المراد شهره [8] ص 56 .

فلا يحتج بحقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار في مواجهة الغير إلا من تاريخ قيدها، والمقصود بالغير هو كل شخص له حق يتضرر من وجود هذا الامتياز، فيشمل كل من تقرر له حق عيني تبعي على العقار الممثل بالامتياز، أو كل من اكتسب عليه حقا عينيا أصليا كمن انتقلت إليه ملكية العقار أو اكتسب حق انتفاع، وكذا الدائون العاديون الذين يتضررون من ميزة التقدم التي تمنح لأصحاب حقوق الامتياز الخاصة العقارية.

### 1.1.1.1.2 الجفة المأناة بأأراء القفء

مأنا الشهر العقارى الكائن فى دائرته العقار المأنا بالامأناز، هو المأنا بأأراء القفء، أفا أأبا لأنا المأنا الرابعة من المرسوم 63/76 المأنا بأأسس السأنا العقارى، فان المأناات العقارىة أقسم إلى مأنا مأناة أقام فى كل دائرة ، وىأنا رؤفس مأنا المأناة لأنا الواأنا والمسؤولفاا الأنا ىأنا لها المأناون العقارىون.

وإذا كان العقار المأنا بالامأناز واقعا فى دوائر عا مأنا وأنا إجراء القفء فى كل مأنا منها، ولا ىكون للقفء المأنا فى أا هأنا المأنا أأر إلا بالنسبة للعقارا أو أجزاء العقارا الواقعة فى دائرة اأناصاه.

### 2.1.1.1.2 أأبا القفء

ىمكن أن ىأنا إجراء القفء أأبا للمأنا 93 من المرسوم 63/76 السالف الأنا، الأنا إما بأنا أو بواسأنا الغير كما فى أالة الوأناة.

والقفء إجراء أأنا، لكن أأنا فىه الوأناة الأنا، ولا ىأنا أن أأنا أى شكل، فقد أكون مأناة أو شفهاة، صرأنا أو أناة [45] ص 155-156 .

ولورأنا الأنا صاأنا الامأناز أأبا إجراء القفء إذا أوفى مورأنا قبل إجراءه، كما ىمكن كذلك بالنسبة للمأنا له فى أالة الأنا أأبا القفء بأنا. كما ىمكن لأنا الأنا المأنا اللأنا إلى الأناى غير المأناة، المأناصص علفها فى الأناون المأنا، للمأناة بأنا مأناهم قفء الأناة [45] ص 155 .

ولا أأنا الأناة الكاملة فى الأنا أأبا القفء لأنه عمل نافع نفعاً مأنا، ومن أنا ىأنا أن ىكون مأنا.

### 3.1.1.1.2 كلففة القفء

أنا عملفة القفء بأناا الإأناا الأناة:

#### 1.3.1.1.1.2 إفاا الوأناق: بأنا المأنا الأصل أو صورة رسمفة للأنا أو العأنا المأنا

للامأناز. وىأنا إفاا أأنا موقعا ومأناق ومأناق بكل أنا، وىكون أا الأنا مأنا لروما على اسأناة أقناها الإأناة.

ويحتوي كل من الجدولين على البيانات التالية:

- تعيين الدائن والمدين تعيينا دقيقا، من حيث الهوية- العنوان- الموطن، طبقا للمواد من 62 إلى 65 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.

- اختيار الموطن من قبل الدائن في أي مكان من نطاق اختصاص المجلس القضائي لموقع الأملاك.

- ذكر التاريخ ونوع السند وسبب الدين المضمون بواسطة الامتياز.

- 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 المشتركة.

- تعيين كل العقارات التي طلب التسجيل من أجلها، طبقا للمادة 66 من المرسوم 63/76.

ويرجع أحد الجدولين إلى المودع بعد أن يؤشر عليه المحافظ العقاري، يثبت فيه تنفيذ الإجراء،

والآخر يجب أن يحمل تأشيرة التصديق على هوية الأطراف، وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي،

يحفظ به في المحافظة العقارية ويرتب ضمن الوثائق، طبقا للمادة 93 من المرسوم 63/76.

وطبقا للمادة 98 من المرسوم 63/76 ، عندما يطلب تسجيل امتياز بائع العقار وامتياز

المتقاسم في العقار في وقت إشهار العقد أو القرار القضائي فيعفى الملتمس من تقديم السند الذي يعطي الحق في الامتياز.

وتحدد الجداول نوع وتاريخ العقد أو القرار ومحرر العقد أو السلطة الإدارية التي استلمت

العقد أو السلطة القضائية التي نطقت بالقرار وتذكر فيها حرفيا بيانات العقود أو القرارات المذكورة

المتعلقة على الخصوص:

- بهوية الأطراف.

- بالتعيين الكامل للعقارات.

- باختيار الموطن.

- بشروط الثمن وتقدير قطع الأرض والمعدلات وكيفيات الدفع والتكاليف والفوائد والمصاريف

والدفع والانتفاع ...

وإذا كان الأمر يتعلق بمزايدة، المضمون الكامل إما للحكم وإما للمحضر.

وإذا طلب التسجيل بعد إشهار العقد أو القرار القضائي، فيعفى الملتمس أيضا من تقديم السند

شريطة أن توضح الجداول المودعة قصد الإجراء ، مراجع الإجراء التي تعني العقد أو القرار

القضائي الذي يعطي الحق في الامتياز.

هذا وفي حالة المزايدة على حجز عقاري فإن تسجيل امتياز بائع العقار يمكن أن يطلب على وجه الخصوص من قبل المدين المحجوز عليه أو من قبل كل دائن.

وبعض التشريعات تسوّى بين عملية الإيداع القانوني للوثائق وبين عمليات الإشهار العقاري، كالتشريع المصري، خلافاً للتشريع الجزائري الذي يميز بين حالتين، فإيداع الوثائق بسجل الإيداع والمحاسبة لا يعني بأنها وثائق مشهورة، وإنما إجراء الإشهار عملية لاحقة لإجراء الإيداع، بحيث قد يحدث أن تودع الوثائق إلا أنه يرفض المحافظ العقاري إجراء إشهارها، إذا ثبت له وجود نقص فيها، أو أن التصرف الذي يحمله مخالف للنظام والآداب العامة [46] ص 122.

فاستناداً إلى المادة 100 من نفس المرسوم، يرفض المحافظ العقاري الإيداع عندما تكون الجداول التي نص على إيداعها عند قيد الامتيازات الخاصة العقارية لا تحتوي على البيانات المطلوبة، أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستثمارات المقدمة من طرف الإدارة، فيجب أن يكون هذا الرفض مؤسسا ومكتوباً.

**2.3.1.1.1.2 الإشهار:** وبعد أن يتأكد المحافظ العقاري من الإيداع القانوني للوثائق العقارية الخاضعة للشهر العقاري يتولى عملية الإشهار خلال مدة 15 يوماً التالية لتاريخ إيداعها، ويكون للشهر العقاري أثر فوري، لا يترد أثره إلى تاريخ إبرام التصرف، وبه ينشأ الحق العيني التبعية الذي لا وجود له حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة إلا من تاريخ إشهاره بالمحافظة العقارية طبقاً لنص المادتين 15 و16 من الأمر 74/75 السابق الذكر [46] ص 123.

ويتم التأشير على البطاقة العقارية، فعند قيد الامتياز لا يحفظ بأصل العقد المنشئ للامتياز، وإنما يؤشر به في البطاقة العقارية بالحبر الأحمر الذي لا يمحي طبقاً للمادة 33 من المرسوم 63/76 السابق.

وتعرف البطاقة العقارية بأنها أداة مستحدثة تهدف إلى تنظيم عملية الحفظ العقاري للوصول إلى معرفة الحالة القانونية والمادية للعقار بسهولة، ويقيد فيها بصورة واضحة بيانات العقار بكيفية نافية للجهالة في جداول البطاقة [46] ص 114.

وتتكون من خمسة جداول، ويورد في الجدول الخامس منها، الامتيازات المنقولة للعقار، وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها طبقاً للمادة 24 من المرسوم 63/76.

وطبقا للمادة 37 من المرسوم 63/76 إذا كان من شأن تسجيل الامتياز أنه يثقل أو يأتي ليثقل عدة عقارات ولا سيما على إثر التقسيم، فإنه يؤشر على جميع البطاقات المطابقة، وتكتب في عمود "الملاحظات" اتجاه التسجيل في كل بطاقة عبارة "مخصص مع عقارات أخرى".

كما يتم التأشير كذلك في الدفتر العقاري، الذي هو عبارة عن سند يسلم للمالك عندما يصبح حقه على عقار أكد بمناسبة إنشاء البطاقة العقارية المتعلقة بالعقار، ويحتوي هذا الدفتر على المعلومات الموجودة في البطاقات العقارية، فهو موجه لتجسيد الحقوق العينية المسجلة على العقار المحدد ويظهر الأعباء التي تنقل العقار، فهو يمثل الوضعية القانونية للملكية العقارية [47] ص 63.

ويتكون الدفتر العقاري من الطابع وستة جداول وتكون أوراقه مرقمة، وفي الجدول الخامس يؤشر في القسم الأيمن منه الامتيازات التي تنقل الملكية العقارية، والقسم الأيسر خاص بتنشيط هذه الامتيازات.

ولا يتطلب تقديم الدفتر العقاري عند القيام بقيد الامتياز، وإنما يقوم المحافظ العقاري بتبليغ الإشهار إلى حائز الدفتر بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام، يتضمن إنذارا بأن يودعه لدى المحافظة في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إشعار استلام الرسالة الموصى عليها قصد ضبطه.

ويمكن للأطراف المعنية بطلب قيد الامتياز أن يتقدموا إلى المحكمة من أجل الحصول على إيداع الدفتر بالمحافظة، طبقا للمادة 50 من المرسوم 63/76.

فالقيد يتم طبقا لنظام الشهر العيني المتبع في الجزائر رسميا، منسوبا للعقار محل الامتياز بغض النظر عن مالكة، بحيث طبقا لمبدأ التخصيص الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني يتم تخصيص لكل عقار بطاقة عقارية تدون فيها جميع التصرفات الواردة على العقار، وجميع التصرفات المدونة لها صفة الشرعية، فلا يتم القيد إلا بعد التأكد التام من أن الحق مطابق للحقيقة وعنوان لها، وأن التصرف العقاري المؤدي للقيد صحيح ويستند إلى أساس قانوني سليم [48] ص 103.

#### 4.1.1.1.2 وقت القيد

حدد المشرع الجزائري ميعادا يجب إجراء القيد فيه بالنسبة لامتياز بائع العقار، وامتنياز المتقاسم في العقار طبقا للمادتين 999 و1001 من القانون المدني، وهو ميعاد شهرين من تاريخ البيع ومن تاريخ إجراء القسمة على التوالي.

فبالنسبة لامتياز بائع العقار يتم قيد الامتياز حتى يمكن الاحتجاج به، فالامتياز المقرر بمقتضى القانون لثمن العقار المبيع يجب أن يشهر عن طريق القيد، وذلك حتى يسري في مواجهة الغير، كما يجب هذا القيد ولو كان البيع مسجلا [49] ص 83.

والنصوص المتعلقة بالشهر العقاري ذات اتصال وثيق بالنظام العام لتعلقها بالملكية العقارية، ومن ثمة يقع باطلا بطلانا مطلقا الاتفاق في عقد البيع على نفاذ امتياز فور تسجيل هذا العقد، دون حاجة إلى اتخاذ أي إجراء آخر، فلا يعتد بمثل هذا الاتفاق ويبطل وحده دون سائر بنود العقد.

ولا يحتج على الغير بالامتياز إلا من وقت قيده، ولا يمكن القول بوجود قرينة قانونية قاطعة على علم الغير بامتياز البائع بتسجيل عقد البيع تغني عن القيد، لأن هذه القرينة لا تقوم إذا صرح المشرع أن التسجيل لا يغني عن قيد الامتياز، وحينئذ يكون المشرع قد قصر حجية التسجيل على أثر واحد هو نقل ملكية العقار، دون ترتيب حق الامتياز [50] ص 696.

ويتم قيد امتياز البائع إما أثناء القيام بتسجيل عقد بيع العقار طبقا للفقرة الأولى من المادة 98 من المرسوم 63/76، ويعفى هنا طالب القيد من تقديم السند المثبت للامتياز، وإما يتم القيد بعد تسجيل عقد البيع ويمكن الإعفاء من تقديم السند شريطة أن توضح الجداول المودعة قصد الإجراء مراجع الإجراء، التي تعني العقد أو القرار القضائي الذي يعطي الحق في الامتياز.

مع الإشارة إلى أنه إذا لم يتم القيد خلال شهرين من تاريخ البيع فإن الامتياز يصبح رهنا رسميا تتحدد فيه الأفضلية مع التأمينات الأخرى بالأسبقية في القيد.

وبالنسبة لامتياز المتقاسم في العقار، فقد أوجب المشرع قيده ولو كان عقد القسمة مسجلا، وتثبت مرتبته من تاريخ القيد وليس من تاريخ تسجيل القسمة.

ويجوز القيد أثناء تسجيل عقد القسمة، فيعفى طالب القيد من تقديم السند الذي يعطي الحق في الامتياز طبقا للفقرة الأولى من المادة 98 من المرسوم 63/76. كما يمكن القيد بعد تسجيل عقد القسمة، وطبقا للفقرة الثالثة من نفس المادة يعفى طالب القيد من تقديم السند كذلك إذا كانت الجداول المودعة قصد الإجراء توضح مراجع الإجراء، التي تعني العقد أو القرار القضائي الذي يعطي الحق في الامتياز.

ويجب قيد امتياز المتقاسم في ميعاد شهرين من تاريخ القسمة وإلا تحول إلى رهن رسمي، أما امتياز المقاول والمهندس المعماري طبقا للمادة 1000 من القانون المدني، فلم يحدد المشرع

ميعادا يقيد فيه الامتياز، وإنما وجب على صاحب الامتياز قيده في أقرب الآجال لضمان حقه، وبالتالي يتقدم في استيفاء حقه بالأولوية على غيره من الدائنين الذين سبقهم في المرتبة.

### 5.1.1.1.2 التأسيس على هامش القيد الأصلي

بغرض إعلام الغير بما قد يطرأ على القيد الأصلي من تغيير قد يصل إلى تحويل آثاره إلى دائن آخر غير الدائن الذي تقرر القيد لمصلحته، أو مما يفيد التنازل عن مرتبة القيد لمصلحة دائن متأخر في المرتبة، يتعين إذا أريد نفاذ هذا التغيير في مواجهة الغير أن يؤشر على هامش القيد الأصلي [14] ص 463 .

فطبقاً للفقرة الثانية من المادة 904 من القانون المدني: " لا يصح التمسك اتجاه الغير بتحويل حق مضمون بقيد، ولا التمسك بالحق الناشئ من حلول شخص محل الدائن في هذا الحق بحكم القانون أو بالاتفاق، ولا التمسك كذلك بالتنازل عن مرتبة القيد لمصلحة دائن آخر إلا إذا حصل التأشير بذلك في هامش القيد الأصلي".

ولا يشترط في الاتفاق على الحلول شكل خاص، ويخضع في إثباته للقواعد العامة، والموفي يحل محل الدائن في حقه، بما لهذا الحق من خصائص وما يلحقه من توابع وما يكفله من تأمينات عينية أو شخصية وما يرد عليه من دفع [49] ص 84 .

### 2.1.1.2 تجديد القيد

طبقاً للمادة 96 من المرسوم 63/76، يجب تجديد قيد الامتياز كل عشر (10) سنوات من تاريخ قيده، وإذا لم يتم تجديد القيد قبل انقضاء هذا الأجل يوقف أثر الامتياز.

### 1.2.1.1.2 إجراءات التجديد

للقام بتجديد القيد، يودع الدائن بالمكتب الذي يوجد به العقار إما بنفسه أو بواسطة الغير جدولين موقعين ومصدقين ومصححين بكل دقة، ويكون أحد الجدولين محرراً لزوماً على استمارة تقدمها الإدارة، ويمكن أن يعفى من تقديم السند المثبت للامتياز.

ويذكر في كل جدول بأن موضوعه هو تجديد تسجيل سابق، ويتضمن على الخصوص تأشيرة وتاريخ ومراجع التسجيل المراد تجديده، وعند الاقتضاء نفس التأشيرات من أجل التأشيرات



المتتالية عن طريق التجديد، مع البيان الحالي للعقارات المترتبة عليها بعض الحقوق وللإسناد ولأسماء وألقاب المدينين والدائنين الأصليين.

ويذكر في الجدولين التغييرات المدخلة فيما يخص الشخص أو الحالة المدنية للدائن أو المدين ومبلغ الدين أو لواحقه وفترة وجوب الأداء.

ويرجع أحد الجدولين إلى المودع بعد أن يؤشر عليه المحافظ ويشهد بتنفيذ الإجراء، والجدول الآخر الذي يتضمن في حالة تغيير الشخص أو الحالة المدنية للدائن أو المدين تأشيرة التصديق، يحتفظ به في المحافظة العقارية ويرتب ضمن وثائقها، طبقاً للمادة 95 من المرسوم 63/76.

ويفيد احتفاظ القيد لأثره في الاحتجاج بالامتياز في مواجهة الغير لمدة 10 سنوات مع إمكانية تجديده، الدائن صاحب الدين طويل الأجل [14] ص 465.

ومصروفات التجديد يتحملها المدين ما لم يتفق على خلاف ذلك، طبقاً للمادة 906 من القانون المدني.

### 2.2.1.1.2 أثر عدم التجديد

طبقاً للمادة 96 من المرسوم 63/76، إذا لم يجدد القيد خلال 10 سنوات من يوم تاريخه يوقف أثره، ولا يصبح نافذاً في مواجهة الغير ولو كان عالماً به، ولا يستطيع الدائن أن يحتج بمرتبته لأنه بعدم التجديد تضيع المرتبة التي كان متمتعاً بها، ويجوز لكل ذي مصلحة التمسك بسقوط القيد غير المجدد، وللمحكمة أن تقضي بذلك من تلقاء نفسها.

ومن ثم يكفي للمتعامل في العقار الذي يريد أن يتحرى ما يتحمل العقار من الحقوق المقيدة عليه أن يتحرى عن ذلك لمدة 10 سنوات سابقة، لأن القيد يعتبر قد سقط ولو لم يشطب إذا مرّ عليه أكثر من عشر سنوات بغير تجديد له [14] ص 465.

ولكن سقوط القيد لا يؤدي إلى سقوط الحق في الامتياز، بل يجوز للدائن أن يجري به قيدا جديداً يأخذ مرتبته من وقت إجرائه، وذلك إذا كان هذا ممكناً ولم يحل دونه حادث يمنع إجراء القيد [3] ص 472، كإفلاس المدين مثلاً.

### 3.2.1.1.2 استثناء على عدم سقوط القيد عند عدم التجديد

تنص الفقرة الثانية من المادة 96 من المرسوم 63/76: "غير أن المؤسسات والجماعات العمومية يمكنها الاستفادة من إعفاء قانوني للتجديد لمدة 10 سنوات طبقا لكيفيات ستحدد بموجب مرسوم".

وتطبيقا لذلك صدر المرسوم رقم 47/77 المؤرخ في 19 فيفري 1977، المتعلق بتجديد قيود الامتياز والرهون العقارية لفائدة بعض المؤسسات والجماعات المحلية [51].

وطبقا للمادة الثانية من المرسوم 47/77 المشار إليه أعلاه، فإن المؤسسات التي تستفيد من تمديد الأجل البالغ عشر سنوات والمنصوص عليه في الفقرة الثانية من المادة 96 من المرسوم 63/76 هي التالية:

- المؤسسات المصرفية الوطنية.
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
- الدولة والبلديات بالنسبة للقروض الممنوحة للهيئات السكنية.

ويجري قيد الامتياز بالنسبة للمستفيدين من أحكام هذا المرسوم وفقا للإجراءات العادية المنصوص عليها في المادة 93 من المرسوم 63/76، ويجب أن تعنون الجداول لزوما بالصيغة التالية المدرجة بأحرف مطبعية كبيرة :

(" قيد الامتياز المعفى من التجديد لغاية .....، تطبيقا للمرسوم رقم 47/77 المؤرخ في 19 فيفري سنة 1977 قيد مطلوب لفائدة .....").

وإذا لم تدرج هذه الصيغة لا يحفظ القيد الامتياز إلا خلال 10 أعوام.

ويجري تجديد هذا القيد وفقا لإجراءات التجديد العادية في المادة 95 والمادة 97 من المرسوم 63/76. ويحفظ القيد بالتجديد الامتياز خلال خمسة وثلاثين عاما، إلا إذا عدل الدائن جزئيا عن الاستفادة من تمديد الأجل العادي للسقوط والبالغ عشر سنوات، وتحدد الجداول ضمن حدود الأجل البالغ خمسة وثلاثين عاما التاريخ الصحيح الذي يسقط القيد ابتداء من حلوله، ويجب أن تعنون هذه الجداول بالصيغة التالية :

("قيد تجديد صالح لخمس وثلاثين عاما" أو "لغاية.....").

تطبيقا للمرسوم رقم 47/77 المؤرخ في 19 فبراير سنة 1977 قيد مطلوب لفائدة.....").

وإذا لم تدرج هذه الصيغة لا يحفظ القيد الامتياز العقاري إلا خلال عشرة أعوام، طبقاً للمادة الرابعة من المرسوم 47/77.

وطبقاً لنص المادة الخامسة من نفس المرسوم، فإنه في حالة حلول إحدى المؤسسات المستفيدة من هذا المرسوم في حقوق دائن يخضع قيده للسقوط لمدة 10 سنوات، طبقاً للفقرة الأولى من المادة 96 من المرسوم 63/76، فإن هذا القيد يبقى خاضعاً للسقوط لمدة 10 سنوات.

وعندما تحل إحدى هذه المؤسسات والجماعات، في حقوق دائن غير مشار إليه في المرسوم 63/67، فلا يعدل أجل السقوط للقيد إذا كان هذا الأجل لا يتجاوز تاريخ نشر عقد الحلول بأكثر من عشر سنوات. وفي حالة العكس، فإن هذا الأجل الباقي للسقوط يرجع إلى عشر سنوات ابتداء من تاريخ نشر ذلك الحلول، ويسقط في حالة عدم التجديد قبل انقضاء السنة العاشرة .

### 3.1.1.2 شطب القيد

المحو والشطب ليس معناه محو القيد أو شطبه مادياً، وإنما يقصد به إزالته أي اعتباره غير موجود حتى يعلم الغير بتحرر العقار من الامتياز، ويتم ذلك عن طريق التأشير على هامش القيد بمعرفة الموظف المختص في الشهر العقاري، مع ترك القيد نفسه في الدفاتر بما يفيد زواله، وضرورة الإشارة إلى السند الذي تم بمقتضاه رفع القيد [11] ص 290 .

ويتم شطب القيد عند وجود سبب لذلك، كإنقضاء الدين محل الامتياز بالوفاء أو ما يعادل الوفاء، طبقاً لقواعد انقضاء الالتزام في النظرية العامة للالتزامات (المواد من 258 إلى 322 من القانون المدني)، أو الحكم ببطان الامتياز. وقد يكون سبب الشطب هو عيب موجود في القيد ذاته، كأن يتم مخالفاً لنصوص القانون، أو يتم التنازل عن الامتياز.

وسنتطرق إلى أنواع المحو ثم أثره .

### 1.3.1.1.2 أنواع المحو

هناك نوعان من المحو:

#### 1.1.3.1.1.2 المحو الاختياري: ويتم بإرادة الدائن صاحب الامتياز، أو من جميع ورثته

في حالة وفاته أو من وقع الدين في نصيبه، أو رضاه المحال له في حالة حوالة الدين المضمون.

ويعتبر محو القيد عملاً بالإرادة المنفردة، ومن ثم ينتج أثره بصوره ممن يملكه دون توقف

على قبول المدين [14] ص 470. ويشترط أن تكون إرادة الدائن خالية من أي عيب، وأهليته كاملة للقيام بهذا الإجراء.

2.1.3.1.1.2 المحو القضائي: إذا تعذر المحو الاختياري، بأن رفض الدائن محو القيد أو لم يكن في استطاعته إجراء المحو الاختياري، كان لكل من له مصلحة في محو القيد أن يطلب من القضاء الحكم بإجراء المحو [8] ص 74.

والمحكمة المختصة بدعوى المحو القضائي هي المحكمة التي يقع في دائرتها العقار محل الامتياز، ويجب أن يصبح الحكم نهائياً حتى يمكن التأشير به على هامش القيد.

### 2.3.1.1.2 أثر المحو

يترتب على محو القيد زوال مرتبة الامتياز التي كانت له قبل إجراء المحو، وبالتالي لا يحتج بهذا الامتياز في مواجهة الغير، مع بقاء قائماً فيما بين المتعاقدين وذلك في حالة عدم سداد الدين، بحيث يستطيع الدائن أن يجري قيده جديداً لامتياز، يأخذ مرتبته من تاريخ هذا القيد الجديد.

والقاعدة أن شطب القيد لا يؤدي إلى زوال الامتياز، إلا إذا نص على ذلك بوضوح في تقرير الدائن أو في الحكم بالمحو القضائي، كما هو الحال بالنسبة للرهن الرسمي [11] ص 293.

ومصرفات المحو تقع على المدين، طبقاً للمادة 906 من القانون المدني.

### 4.1.1.2 إلغاء شطب القيد

قد تظهر أسباب تؤدي إلى طلب إلغاء محو القيد، وذلك كأن يمتنع المدين عن تسديد ديونه بعد وعد قدمه للدائن بالوفاء، وقد يكون السبب أن تقرير المحو قد صدر من ناقص الأهلية، أو قد شاب إرادته عيب من عيوب الإرادة كالغلط، فيجوز للدائن الذي صدر منه التقرير بالمحو أن يحصل على حكم بإلغاء هذا المحو، فيلغى بموجب هذا الحكم.

رغم أننا قلنا سابقاً في أثر المحو أنه يمكن للدائن أن يعيد قيد امتياز بعد إلغاء المحو إذا ظهرت أسباب جدية لذلك، فإنه يمكن تطبيق هذه الحالة على الشطب حيث بدلاً من أن يرفع الدائن دعوى لطلب إلغاء محو القيد، فإنه يقوم بإجراء قيد جديد لامتياز، لكن مرتبة هذا الامتياز تتحدد بتاريخ القيد الأخير وليس القيد الأول، خلافاً لحالة رفع دعوى إلغاء محو القيد فإن مرتبة الامتياز تتحدد بتاريخ القيد السابق الذي تم محوه.

### 1.4.1.1.2 أثر إلغاء شطب القيد

يترتب على إلغاء شطب القيد أو محوه بأن يعود القيد إلى مرتبته الأصلية قبل شطب القيد، ويجب التأشير على هامش القيد بإلغاء هذا المحو، كما يجب تجديد هذا القيد كل عشر سنوات طبقاً للمادة 96 من المرسوم 63/76.

غير أن التساؤل يطرح حول أثر هذا الإبطال على القيود والتسجيلات التي وقعت بين فترة المحو والإلغاء، وقد ثار خلاف حول ذلك، فبعض الفقه يري بفكرة إعادة القيد مرتبته السابقة قبل الشطب، دون اعتبار للحقوق التي ترتبت في الفترة ما بين الشطب وإلغاء الشطب على أن يرجع على المسؤول عما أصابه من ضرر.

لكن وبدافع توفير الثقة في نظام الشهر العقاري، يتجه الفقه الحديث إلى الأخذ برأي آخر، يقضي بإعادة القيد إلى مرتبته الأصلية متى تم إلغاء شطب القيد، بشرط ألا يكون لإلغائه أثر رجعي بالنسبة للقيود التي أجريت في الفترة ما بين المحو وإلغاء المحو [48] ص 108 .

فلو أن بائع العقار مثلاً كان دائناً للمشتري بما بقي من ثمن بيع العقار بقيمة 10.000 دينار جزائري، قيد امتيازاه في 01 جانفي 2002. وفي 01 جانفي 2003 ألغي هذا القيد، غير أنه في 01 جانفي 2004، رفع دعوى مطالباً فيها بإلغاء محو القيد الذي تم في 01 جانفي 2003، فحكم له بذلك.

هنا تعود لامتياز البائع مرتبته التي كان عليها في 01 جانفي 2003، إذا لم يرتب شخص آخر قيدها على هذا العقار.

لكن إذا قام البائع بشطب امتيازاه في 01 جانفي 2003، ثم رتب شخص آخر قيدها على ذات العقار بتاريخ 20 فيفري 2003، هنا إذا طالب البائع الأول بإلغاء شطب قيده في 01 جانفي 2004، فإن هذا الشطب لا يكون له أثر رجعي بحيث يمس بمرتبة الشخص الجديد الذي قيد حقه بتاريخ 20 فيفري 2003 بعد إلغاء قيد البائع الأول، بحيث تكون مرتبة البائع بعد مرتبة هذا الشخص.

### 2.4.1.1.2 مصروفات إلغاء شطب القيد

مصروفات إلغاء شطب القيد تكون على المدين طبقاً للمادة 906 من القانون المدني، ما لم يكن الدائن هو الذي وقع منه خطأ استوجب محو القيد.

وطبقاً للمادة 909 من القانون المدني، فإن مصاريف إلغاء شطب القيد لم تدرج في هذه

المادة، بحيث لا تدخل ضمنيا في التوزيع ولا تأخذ مرتبة الامتياز نفسها، خلافا لمصروفات القيد والتجديد.

فالقيد إذن هو مجموعة إجراءات وقواعد قانونية تقنية، هدفها إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت كاشفة، منشئة، ناقلة، معدلة، أو منهيبة لحق عيني عقاري، وهو إجراء ضروري في الحياة العصرية لضمان تأمين المعاملات العقارية [43] ص 13.

وسنتطرق بعد ذلك إلى الآثار التي تترتب عن حقوق الامتياز الخاصة.

## 2.1.2 آثار حقوق الامتياز الخاصة

بعد إنشاء حقوق الامتياز الخاصة سواء المنقولة، أو العقارية التي يشترط فيها القيد، وباعتبارها حقوقا عينية ترد على عين معينة، فإنها تترتب أثرين هامين هما: حق التقدم على باقي الدائنين وحق تتبع المال إذا خرج من حيازة المدين، وذلك من أجل تحقيق غرض الوفاء بالدين.

كما أنه في حالة هلاك أو تلف الشيء المثقل بالامتياز يترتب آثارا معينة، وسنتطرق لكل ذلك على التفصيل الآتي:

### 1.2.1.2 حق التقدم

حقوق الامتياز الخاصة تخول لصاحبها حق التقدم في استيفاء حقه من ثمن المال محل الامتياز، ومن كل مقابل يحل محله، وبالأسبقية على الدائنين العاديين وحتى الدائنين الممتازين التاليين في المرتبة المحددة بنص القانون.

فطبقا لنص المادة 983 من القانون المدني، مرتبة الامتياز يحددها القانون، سواء بالنسبة للامتيازات الواردة في التقنين المدني والتي نص على مرتبتها صراحة. أو بالنسبة للامتيازات الواردة في قوانين خاصة والتي تحدد مرتبتها بموجب هذه القوانين التي نصت عليها، فإذا لم يوجد نص خاص يعين مرتبتها، فإنها تأتي بعد الامتيازات المنصوص عليها في التقنين المدني في الباب الرابع من الكتاب الرابع منه.

وإذا كانت الحقوق الممتازة في مرتبة واحدة فإنها تستوفى بنسبة كل منها ما لم يوجد نص قانوني يقضي بغير ذلك.

فمقتضى حق التقدم أن يتقدم الدائن صاحب الامتياز على غيره من الدائنين حسب المرتبة التي حددها له القانون، فيتقدم على الدائن العادي غير المزود بأي تأمين عيني ولا شخصي، وبالتالي فإن مسألة التزام هنا لا تثار على أساس أن الأولوية لصاحب الحق الممتاز.

لكن قد يثور التزام بين الدائنين الممتازين من أنواع مختلفة، أو من نوع واحد، وكذا بين الدائنين الممتازين والدائنين المرتهنين، وسنحاول تحديد مرتبة أصحاب الامتيازات في كل حالة.

### 1.1.2.1.2. التزام بين الدائنين الممتازين من أنواع مختلفة

بمعنى التزام أصحاب الامتيازات الخاصة، سواء الواقعة على عقار أو على منقول، مع أصحاب الامتيازات العامة الواقعة على جميع أموال المدين.

وقد وردت حقوق الامتياز العامة في نص المادة 993 من القانون المدني، وهي تتضمن:

- أجور العمال ورواتبهم عن الإثني عشر (12) شهرا الأخيرة.
- المبالغ المستحقة عما تم توريده للمدين ولمن يعوله من مآكل وملبس في الستة أشهر الأخيرة.
- المبالغ المستحقة في ذمة المدين لأقربائه عن الأشهر الستة الأخيرة.

ومرتبة هذه الامتيازات تأتي بعد امتياز المصاريف القضائية وامتياز المبالغ المستحقة للخرينة العامة، وامتياز حفظ المنقول وترميمه، بمعنى أنها وردت ضمن حقوق الامتياز الخاصة المنقولة، وذلك لاعتبارات إنسانية تتعلق بدائني هذه الامتيازات تلبية لحاجات أساسية وضرورية بهم.

وفي حالة التزام بين حقوق الامتياز الخاصة سواء المنقولة أو العقارية، وحقوق الامتياز العامة، فإن هذه الأخيرة تتوسط حقوق الامتياز الخاصة المنقولة، بحيث ترد في المرتبة الرابعة بعد امتياز المصاريف القضائية وامتياز المبالغ المستحقة للخرينة العامة وامتياز حفظ المنقول وترميمه، ثم تأتي باقي حقوق الامتياز الخاصة المنقولة والعقارية.

أما في حالة التزام بين حقوق الامتياز الخاصة وحقوق الامتياز الواردة في قوانين خاصة، فإن هذه الأخيرة تحدد مرتبتها هذه القوانين، فقد تتقدم على حقوق الامتياز الخاصة كما قد تتأخر عنها، أما إذا لم تحدد مرتبتها، فإنها تتأخر عن حقوق الامتياز الخاصة المنقولة أو العقارية طبقاً للفقرة الأولى من المادة 983 من القانون المدني.

من ذلك ما قرره المادة 175 من قانون القرض والنقد المؤرخ في 14 أبريل 1990 ،

للبنك من امتياز حددت مرتبته إزاء الحقوق الأخرى المقررة لفائدة الأجراء و الخزينة العامة وصناديق الضمان الاجتماعي، وأكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 238272 الصادر بتاريخ 2000/04/11 [52].

وفي حالة تراحم حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول فيما بينها فإن الترتيب يكون كالتالي: امتياز المصاريف القضائية- امتياز المبالغ المستحقة للخزينة العامة- امتياز حفظ المنقول وترميمه- امتياز نفقات الزراعة والمبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة- امتياز المؤجر - امتياز صاحب الفندق- امتياز بائع المنقول ثم امتياز المتقاسم في المنقول.

وفي حالة تراحم حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار، فإنها تستوفى بحسب الأسبقية في القيد ولا يعتد بترتيبها الوارد في نصوص القانون، بحيث تكون الأولوية لمن قيد حقه أولاً، حتى ولو نشأ متأخراً عن الحقوق الأخرى التي لم تقيد، وقد أكد المشرع الجزائري ذلك في نص المادة 999 من القانون المدني المتعلقة بامتياز بائع العقار، والمادة 1000 منه المتعلقة بامتياز المقاولين والمهندسين المعماريين، والمادة 1001 المتعلقة بامتياز المتقاسم في العقار.

### 2.1.2.1.2. تراحم حقوق الامتياز من نوع واحد

نصت الفقرة الثانية من المادة 983 من القانون المدني على أنه: "إذا كانت الحقوق الممتازة في مرتبة واحدة فإنها تستوفى عن طريق التسابق، ما لم يوجد نص قانوني يقضي بغير ذلك".

ومن ملاحظة هذا النص نجد أن المترجم العربي قد أخطأ في ترجمة هذا النص من اللغة الفرنسية إلى اللغة العربية، فشوه المعنى الذي أراده المشرع، فقد أراد المشرع أن يقول أنه إذا تراحمت حقوق ممتازة متساوية في المرتبة قسمت حصيلة العين المثقلة بهذه الامتيازات بنسبة مقدار كل منها، وعلى ذلك فينبغي تصحيح النص العربي للفقرة الثانية من المادة 983 من القانون المدني بوضع عبارة (بنسبة كل منها) بدلا من عبارة (عن طريق التسابق)[4] ص 257-258.

وعليه إذا تراحمت حقوق امتياز خاصة واقعة على منقول في نفس المرتبة، فإنها تستوفى بنسبة كل منها، فلامتياز صاحب الفندق مثلا نفس المرتبة مع امتياز المؤجر طبقا للفقرة الثالثة من المادة 996 من القانون المدني، فلو تراحم الحقان ولم يكن أحدهما أسبق في تاريخ نشوئه فإن المال المثقل بالامتياز يقسم بينهما بنسبة دين كل واحد منهما.

فلو فرضنا أن حق المؤجر يقدر بـ 3000 دج، وحق صاحب الفندق 1000 دج، فإن المؤجر



يأخذ ثلاثة أرباع من قيمة العين المثقلة بالامتياز، ويبقى لصاحب الفندق الربع.

أما بالنسبة لتزامم حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار فقد حسم المشرع أمرها، بأن تستوفى حسب تاريخ قيدها، أي تكون الأولوية لمن سبق في قيد حقه، أما إذا كان القيد في تاريخ واحد يقسم الدين بينهم بحسب مرتبة كل واحد منهم، طبقاً للمادة 907 من القانون المدني.

لكن يجب النظر عند إجراء قسمة المال المثقل بالامتياز في حالة التزامم بين امتيازات من نفس النوع ولها نفس المرتبة، إلى ما يحدده النص القانوني المحدد لمرتبة الامتياز من شروط وأولويات في الاستيفاء.

فبالنظر إلى نص المادة 990 من القانون المدني، تتقدم المصاريف القضائية التي أنفقت في بيع الأموال على تلك التي أنفقت في إجراءات التوزيع.

وبالنسبة للمادة 992 من القانون المدني المتعلقة بامتياز المبالغ التي صرفت في حفظ المنقول وترميمه، فإنها تتقدم على بعضها البعض بحسب الترتيب العكسي لتواريخ صرفها، بحيث تكون الأولوية لمن صرف آخر مبلغ لحفظ المنقول وترميمه.

كما أن الفقرة الثالثة من المادة 996 من القانون المدني، قد نصت على أنه في حالة التزامم بين امتياز المؤجر وامتياز صاحب الفندق، فإن الأولوية تكون للأسبق في تاريخ النشوء، ما لم يكن أحد الامتيازين غير نافذ في مواجهة الآخر باعتباره حائز حسن النية.

كما أنه لا يمكن الاحتجاج بامتياز بائع المنقول في مواجهة المشتري الأخير من المشتري الأول، إذا توافرت في المشتري الأخير شروط قاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية سند الملكية.

### 3.1.2.1.2. التزام أصحاب الامتياز مع أصحاب الرهون

بداية لا يتصور التزامم بين حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول وأصحاب الرهون العقارية (تأمينية كانت أو حيازية)، وذلك لاختلاف محلها [22] ص 335، فالأولى محلها منقول معين من منقولات المدين، أما الثانية فمحلها عقار.

لكن قد يتصور التزامم بين صاحب الامتياز الخاص الواقع على منقول ومرتهن المنقول رهنا حيازياً، هنا يتقدم صاحب الامتياز عليه إذا كان المرتهن سيئ النية، أما إذا كان حسن النية فالامتياز لا يسري في حقه وتكون الأولوية للمرتهن [17] ص 294، استناداً إلى الفقرة الأولى من المادة 985 من القانون المدني: "لا يحتج بحق الامتياز على من حاز المنقول بحسن نية".

وقد أعطى المشرع لصاحب الامتياز في مثل هذه الحالة وسيلة تمكنه من الحفاظ على حقه، وذلك ما نص عليه في الفقرة الثالثة من المادة 985 من القانون المدني: "وإذا خشي الدائن لأسباب معقولة، تبديد المنقول المترتب عليه حق امتياز لمصلحته، جاز له أن يطلب وضعه تحت الحراسة". وبذلك يتفادى صاحب الامتياز خطر وقوع المنقول في يد حائز حسن النية.

وإذا تزامنت الامتيازات الخاصة الواردة على عقار مع الرهون التأمينية، فإن الأولوية تكون للأسبق في قيد حقه، أي ننظر إلى تواريخ القيد، بحيث يتقدم صاحب القيد الأول الأسبق في التاريخ.

هذا مع التذكير بأن امتياز بائع العقار وامتياز المتقاسم في العقار، إذا تم قيد حقهما خلال شهرين من تاريخ إجراء البيع أو إجراء القسمة، فإنهما يتقدمان على باقي التأمينات الواقعة على عقار، ولو كانت أسبق في القيد خلال هذه الفترة.

كما أنه في حالة التزام بين امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين مع أصحاب الرهون العقارية، على العقار الذي تم إعادة تشييده مثلا، فإنه بالنظر إلى حكم المادة 1000 من القانون المدني تكون الأسبقية حسب تاريخ القيد.

لكن بالرجوع إلى نص المادة 887 من القانون المدني، فإن امتداد الرهن إلى ما يلحق العقار من التحسينات والإنشاءات التي تعود بمنفعة على المالك، لا يخل بامتياز المقاول والمهندس المعماري، بمعنى يتقدم هذا الامتياز على الرهن العقاري ولو كان متخلفا عنه في تاريخ القيد، وهذا تشجيعا للمقاولين وللمهندسين المعماريين على القيام بالترميمات وعمليات التشييد للعقارات ولو كانت مرهونة، حيث تستوفى حقوقهم قبل أصحاب الرهون العقارية ولو كانت سابقة في القيد.

فحق التقدم باعتباره أثرا من آثار حق الامتياز الخاص، يخول لصاحبه التقدم في استيفاء حقه بالأولوية على غيره من الدائنين، بحيث متى تقرر الامتياز لحق معين مراعاة منه لصفته ثبت له حق التقدم.

وهذه الميزة تشترك فيها جميع حقوق الامتياز، ويتولى القانون تحديد مراتب هذه الحقوق فيما بينها، ولا تظهر أهمية تحديد مرتبة الامتياز إلا بالنسبة للدائنين الذين لهم حق التقدم، لما لهم من تأمينات عينية [2] ص 229 .

وستنطبق بعد ذلك إلى الأثر الموالي لحق الامتياز الخاص وهو حق التمتع.

## 2.2.1.2. حق التتبع

حقوق الامتياز الخاصة كما رأينا، هي حقوق عينية ترد على منقول أو عقار معين، وتثبت لصاحبها بذلك ميزة التقدم أي التقدم على سائر الدائنين العاديين وكذا الدائنين المرتهنيين حسب المرتبة التي حددها لها القانون. إلى جانب هذه الميزة تثبت لصاحب الامتياز الخاص ميزة التتبع، بمعنى تتبع المال المثقل بالامتياز إذا خرج من حيازة المدين في أي يد يكون، وهذه الميزة تثبت بوضوح في حقوق الامتياز الخاصة، خلافا لحقوق الامتياز العامة طبقا للفقرة الثالثة من المادة 986 من القانون المدني.

وسنتطرق إلى ممارسة حق التتبع في نوعي حقوق الامتياز الخاصة، أي حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول ثم حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار.

### 1.2.2.1.2. ممارسة حق التتبع في حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول

حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول حقوق عينية ترد على منقول معين، والمنقول حسب نص الفقرة الأولى من المادة 683 من القانون المدني بمفهوم المخالفة للعقار، هو كل شيء غير مستقر بحيزه وغير ثابت فيه، ويمكن نقله منه دون تلف.

ولهذا يسهل التصرف في المنقول بنقله من مكان لآخر، سواء بالتصرف المادي أو بالتصرف القانوني، طالما أن المنقول لا يخضع كأصل عام لنظام الشهر حتى تستقر ملكيته.

وهذا ما يجعل مركز صاحب الامتياز الخاص الوارد على منقول مهددا بضياح هذا المنقول وخروجه من حيازة المدين، ذلك أن صاحب الامتياز لا يحوز الشيء الذي يقع عليه تأمينه [17] ص 297، أما حيازة المؤجر وصاحب الفندق فهي حيازة حكومية لا فعلية.

ولذلك أعطى المشرع لصاحب الامتياز حق تتبع هذا المنقول والتنفيذ عليه في أي يد يكون ما لم يتمسك حائزه الأخير بقاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية سند الحائز. وسنتطرق إلى شروط تطبيق هذه القاعدة ثم آثار التمسك بها، ثم ضمانات حماية الدائن صاحب الامتياز لمواجهة هذه القاعدة.

### 1.1.2.2.1.2. شروط التمسك بقاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية سند الحائز

تطبق قاعدة الحيازة في المنقول على المنقولات المادية التي تكون موضوعا للحيازة، وبالتالي لا تخضع لها المنقولات المعنوية مثل الديون والأوراق التجارية التي تنتقل بالحوالة أو بالتظهير، و المحل التجاري لأن فيه عناصر معنوية مثل حق الإيجار والاسم التجاري [53] ص 487 .

ويشترط للتمسك بهذه القاعدة طبقا للمادة 835 من القانون المدني، أن تكون الحيازة قانونية بمعنى أن تكون للشخص السيطرة الفعلية على هذا المنقول باعتباره مالكا له بتوافر عنصرى الحيازة:

- العنصر المادي: بالقيام بالأعمال المادية التي يقوم بها عادة المالك.
- العنصر المعنوي: استعمال المنقول باعتباره صاحب الحق العيني عليه.

ويجب أن تكون الحيازة مقترنة بحسن نية ويكون ذلك وقت حيازة المنقول، ويعتبر الحائز حسن النية إذا كان يجهل أنه يعتدي على حق الغير بشرط ألا يخالجه في هذا أدنى شك، ولا يلزم للقول بحسن النية أن يكون الحائز معتقدا أيضا أن الحق الذي يحوزه له، فمن يستولي على منقول بنية تملكه يعرف أنه ليس له، لكن يكون حسن النية إذا كان يظن أنه منقول متروك وهو في الحقيقة ضائع، لأنه في هذه الحالة كان يجهل أنه بالاستيلاء عليه يعتدي على حق مالكه فيه [54] ص 174 .

كما يجب أن تستند الحيازة إلى سند صحيح أو سندا لحامله، وهذا السند قد يكون مثلا عقد بيع أو عقد هبة، سواء كان الحائز يمارس الحيازة بنفسه أو ما يسمى بالحيازة الأصلية، أو يمارسها لحساب غيره أو ما تسمى بالحيازة العرضية.

وطبقا للفقرة الثالثة من المادة 835 من القانون المدني، تعد الحيازة في ذاتها قرينة على وجود السند الصحيح وحسن النية ما لم يقد دليل على خلاف ذلك.

### 2.1.2.2.1. آثار التمسك بقاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية سند الحائز

طبقا للفقرة الثانية من المادة 835 من القانون المدني، إذا كان حسن النية والسند الصحيح قد توافر لدى الحائز في اعتباره الشيء خاليا من التكاليف والقيود العينية فإنه يكسب ملكية الشيء خالية من هذه التكاليف والقيود العينية.

فإذا توافرت شروط الحيازة وتمسك بها الحائز في مواجهة صاحب الامتياز، فإن الحيازة تتغلب على الامتياز، بحيث لا يستطيع صاحب الامتياز بأن يتتبع هذا المال وينفذ عليه في يد الحائز، وإنما يرجع على ما تبقى من أموال في ذمة المدين.

وقد اعتبر المشرع مؤجر العقار بالنسبة للمنقولات الموجودة في العين المؤجرة وكذا صاحب الفندق بالنسبة للأمتعة التي يضعها النزلاء في فندقه، حائزين بحسن نية إذا انتقلت هذه المنقولات إليهما دون علمهما بوجود حق للغير عليها.

فلو أن شخصا اشترى منقولا ولم يدفع ثمنه، فإن المنقول يكون مثقلا بامتياز البائع الذي لم يقبض الثمن، لكن إذا نزل به المشتري في فندق، ولم يكن صاحب الفندق يعلم بأن المنقول مثقل بامتياز البائع، فإن امتياز صاحب الفندق يتقدم عليه طبقا لقاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية سند الحائز، وهو نفس الأمر بالنسبة لمؤجر العقار.

هذا مع الإشارة إلى نص المادة 836 من القانون المدني، في حالة المنقولات المسروقة أو الضائعة حيث يجوز لمالكها استردادها ممن يكون حائزا لها بحسن نية في أجل ثلاث سنوات من وقت الضياع أو السرقة، أما إذا كان الشيء الضائع أو المسروق قد وجد في حيازة من اشتراه بحسن نية في السوق أو في المزاد العلني أو اشتراه ممن يتجر في مثله، فإن له أن يطالب من يسترد الشيء أن يرد الثمن الذي دفعه [4] ص 177.

كما أنه طبقا للفقرة الأخيرة من المادة 995 من القانون المدني، إذا نقلت الأموال المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه، ولم يبق في العين أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة، وقام المؤجر بإجراء حجز استحقاقى عليها في الأجل القانوني، بقي الامتياز قائما في مواجهة الحائز لها ولو كان حسن النية لمدة ثلاث سنوات من يوم نقلها، غير أنه إذا بيعت هذه الأموال إلى مشتر حسن النية في سوق عام أو بالمزاد العلني أو ممن يتجر في مثلها وجب على المؤجر أن يرد الثمن إلى هذا المشتري .

### 3.1.2.2.1.2. ضمانات حماية الدائن صاحب الامتياز من التمسك في مواجهته بقاعدة

#### الحيازة في المنقول بحسن نية سند الحائز

طبقا للفقرة الثالثة من المادة 985 من القانون المدني: "وإذا خشي الدائن لأسباب معقولة تبديد المنقول المترتب عليه حق امتياز لمصلحته جاز له أن يطلب وضعه تحت الحراسة".

فالدائن صاحب الامتياز، إذا ظهرت له أسباب جدية ومعقولة من شأنها تبديد المنقول المثقل بالامتياز، يجوز له وضعه تحت الحراسة إلى غاية التنفيذ عليه واستيفاء حقه، ويكون ذلك بموجب

أمر على عريضة يصدره قاضي الأمور المستعجلة، يتم من خلاله الحجز على هذا المال تحفظيا إلى غاية التنفيذ عليه.

والقاضي هو الذي يقدر معقولية الأسباب التي يستند إليها صاحب الامتياز [2] ص 230 .

إذن حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول يثبت فيها حق التتبع، أي يمكن لصاحب الامتياز تتبع المنقول محل الامتياز والتنفيذ عليه في أي يد يكون، ما لم يتم الاحتجاج في مواجهته بقاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية سند الحائز، بحيث يتعطل هنا حق التتبع، وما على الدائن إلا الرجوع على المدين والتنفيذ على ما بقي في ذمته.

فحق التتبع يثبت إلى جانب حق التقدم، في حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول طالما أنها حقوق عينية ترد على عين معينة.

### 2.2.2.1.2. ممارسة حق التتبع في حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار

أحال المشرع الجزائري في تنظيم حقوق الامتياز الخاصة العقارية على أحكام الرهن الرسمي، بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعتها، طبقا للفقرة الأولى من المادة 986 من القانون المدني، كما أنه أخضعها لنظام القيد في السجل العقاري بمصلحة الشهر العقاري بحيث تتحدد مرتبتها بتاريخ قيدها، طبقا للفقرة الثانية من نفس المادة.

وإذا لم يتم قيدها فإنه لا يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير، بحيث يعتبر القيد وسيلة لإعلام الغير بما ينقل العقار من امتيازات، فإذا تم التصرف فيه بعد القيد فإنه ينتقل متقلا بهذا الامتياز، ويستطيع صاحب الامتياز التنفيذ عليه في أي يد يكون، لأنه يفترض في هذا الحائز أنه يعلم أن العقار منقول بهذا القيد، وذلك لأنه مشهر في مصلحة الشهر العقاري.

وسنتطرق بداية إلى شروط ممارسة حق التتبع في حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار، ثم كيفية مباشرته، وأخيرا موقف الحائز من مباشرة هذا الحق في مواجهته، وهي تقريبا نفس الأحكام المتعلقة بممارسة حق التتبع في الرهن الرسمي.

### 1.2.2.2.1.2. شروط ممارسة حق التتبع

يجب توافر شروط معينة سواء في جانب الدائن صاحب الحق أو في جانب الحائز الذي يباشر في مواجهته حق التتبع.

### 1.1.2.2.2.1.2. الشروط الواجب توافرها في الدائن صاحب الحق الممتاز

يجب أن يحل أجل الدين، فحق صاحب الامتياز في التنفيذ على العقار محل الامتياز يتوقف على حلول أجل الدين، سواء كان هذا الأجل اتفاقيا أو قضائيا. وعليه إذا كان الدين شرطيا أو مستقبلا أو مؤجلا، فلا يجوز مباشرة الحق في التتبع ما لم يتحقق الشرط أو يوجد الالتزام أو يحل أجله [55] ص 386 .

كما يجب أن يكون الامتياز نافذا في مواجهة الحائز، بمعنى يجب أن يكون قيد الامتياز سابقا على اكتساب الحائز حقا على هذا العقار، حيث تكون الأولوية لمن سبق في قيد حقه.

ويتعين على صاحب الامتياز تجديد قيد امتيازه كل عشر سنوات، وإلا فلا يمكن الاحتجاج بحق التتبع في مواجهة الحائز الذي كسب حقه قبل تجديد هذا القيد.

### 2.1.2.2.2.1.2. الشروط الواجب توافرها في حائز العقار المثقل بالامتياز

يشترط انتقال ملكية العقار إلى الحائز، فلا يعد مستأجر العقار حائزا، لأنه لم تنتقل إليه الملكية، وكذلك بالنسبة إلى واضع اليد فلا يعد حائزا [3] ص 523 .

فالحائز هو الذي انتقلت إليه ملكية العقار كله أو بعضه بطريقة مفرزة أو شائعة، وسواء كانت ملكية كاملة أو ملكية رقبة، أو من اكتسب على العقار حقا عينيا أصليا يمكن بيعه استقلالا عن العقار المقرر عليه بالمزاد العلني كحق الانتفاع [55] ص 388 .

أما إذا كان الحق الذي ترتب للحائز من الحقوق العينية التبعية كالرهن، فنكون بصدد مباشرة الحق في التقدم وليس الحق في التتبع [5] ص 250 .

كما يجب أن تنتقل ملكية العقار محل الامتياز بعد قيد الامتياز وقبل تسجيل أمر الحجز بمكتب الرهون الواقع في دائرته العقار، فإذا اكتسب الحائز حقه قبل قيد الامتياز، فإن العقار ينتقل إليه خاليا من القيد، أما إذا كان حقه قد انتقل إليه بعد القيد فإن العقار ينتقل إليه مثقلا به.

وإذا انتقل الحق للحائز بعد قيد الامتياز وبعد تسجيل أمر الحجز، فإن حق الحائز لا يحتج به في مواجهة الدائن صاحب الامتياز، ويعتبر تصرف المدين هنا غير نافذ، وهذا طبقا لنص المادة 385 من قانون الإجراءات المدنية، وليس باطلا لأنه يعد مالكا للشيء.

وطبقا للفقرة الثانية من المادة 385 من قانون الإجراءات المدنية، فإن التصرف بنقل الملكية أو ترتيب الحقوق العينية ينفذ إذا أودع من تلقى الحق العيني أو الدائن قبل اليوم المحدد للمزايدة، مبلغا يكفي للوفاء بأصل الدين والفوائد والمصاريف المستحقة للدائنين المقيدين والحاجزين.

وتسجيل سند الحائز، فإذا انتقلت ملكية العقار محل الامتياز إلى الحائز بتصرف قانوني مثلا كعقد بيع، فإنه يجب عليه تسجيل سند ملكيته بمصلحة الشهر العقاري، وإلا فإنه لا يمكن الاحتجاج بحقه في مواجهة الدائن صاحب الامتياز، وإذا كان قيد الامتياز سابق على تسجيل سند الحائز، فإن صاحب الامتياز يستطيع ممارسة حق التتبع في مواجهة هذا الحائز.

ويشترط أيضا عدم توافر صفة المديونية في الحائز، بمعنى يجب ألا يكون الحائز مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين، كالكفيل مثلا أو المدين المتضامن مع المدين الأصلي، وذلك أنه في هذه الحالة يستطيع الدائن توجيه إجراءات التنفيذ حتى في مواجهته، لأنه مسؤول على الدين وليس على أساس مباشرة حق التتبع .

ويجب ألا يكون من شأن اكتساب الحائز لحقه إسقاط حق الدائن الممتاز في التتبع: فإذا ترتب على اكتساب الغير لحق على عقار تطهيره مما يثقله من حقوق عينية تبعية، فإنه لا يمكن لصاحب الامتياز الاحتجاج بحقه في مواجهة الغير، كما في حالة البيع الجبري للعقار بالمزاد العلني، حيث يشترك هنا جميع الدائنين في عملية البيع وهو ما يؤدي إلى تطهير العقار من حقوقهم، وبالتالي تنتقل الملكية خالية من كل قيد إلى الراسي عليه المزاد، بعد تسجيل حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية خلال شهرين من تاريخه، طبقا للفقرة الثانية من المادة 394 من قانون الإجراءات المدنية.

كذلك بالنسبة لحالة نزع الملكية للمنفعة العمومية، فإن الدائن صاحب الامتياز لا يمكنه الاحتجاج في مواجهة الدولة بحقه في الامتياز، بل ينتقل حقه إلى مبلغ التعويض الذي تقدمه الدولة لمالك العقار الذي نزعت منه ملكيته .

### 2.2.2.2.1.2. كيفية مباشرة حق التتبع

تتم مباشرة حق التتبع على العقار الذي انتقلت حيازته إلى الغير بعد تقييد حق الامتياز باتباع إجراءات قانونية محددة.

فبالاستناد إلى نص المادة 923 من القانون المدني المتعلقة بالرهن الرسمي، يمكن تطبيق أحكامها على الامتياز الخاص الواقع على عقار لعدم تعارضها مع طبيعته، بحيث إذا لم يختر الحائز



قضاء الديون المقيدة أو تطهير العقار أو التخلي عنه، فإنه لا يجوز للدائن صاحب الامتياز أن يباشر في مواجهته إجراءات نزع الملكية طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية، إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخليه عن العقار، ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد.

فيجب التنبيه على المدين بنزع الملكية، أو ما يعرف بأمر الحجز طبقاً للمادة 923 من القانون المدني، فالمدين هو المسؤول الأصلي عن الدين، ومن الواجب إخطاره بالشروع في التنفيذ فقد تكون عنده دفوع توقف السير فيه [3] ص 525 .

كما يجب إنذار الحائز بدفع الدين أو تخلية العقار، وهو إنذار رسمي للحائز بأن يدفع الدين أو يقوم بتخلية العقار المثقل بالامتياز، ولم يحدد القانون ميعاداً له. وطبقاً للمادة 923 من القانون المدني يمكن أن يكون هذا الإنذار بعد التنبيه بنزع الملكية أو يكون معه في وقت واحد، لكن لا يجوز تقديم الإنذار على التنبيه.

### 3.2.2.2.1.2. موقف الحائز من مباشرة إجراءات التتبع

يتحدد موقف الحائز من مباشرة إجراءات التتبع في مواجهته، إما بإثارة الدفوع التي من شأنها إيقاف إجراءات التتبع هذه، وإما ممارسة الخيارات التي منحها له المشرع لتحقيق نفس الغرض.

### 1.3.2.2.2.1.2. دفع الحائز لإيقاف إجراءات التتبع

إذا وجه الدائن صاحب الامتياز التنبيه بنزع الملكية إلى المدين، ووجه إنذاراً بالدفع أو تخلية العقار للحائز، يجوز لهذا الأخير أن يحتج في مواجهة الدائن صاحب الامتياز بكل الدفوع التي للمدين التمسك بها قبله، ولو لم يتمسك المدين بها، وهذه الدفوع متنوعة منها ما يتعلق بالحق الممتاز، ومنها ما يتعلق بالحائز نفسه لعدم نفاذ الامتياز في مواجهته.

فبالنسبة للدفوع المتعلقة بالحق الممتاز، يستطيع الحائز أن يدفع بأن هذا الحق قد تم الوفاء به من قبل المدين، أو أنه تم إجراء مقاصة بشأنه إلى غير ذلك من الدفوع.

وبالنسبة للدفوع المتعلقة بالحائز نفسه، يستطيع الدفع بعدم نفاذ الامتياز في مواجهته إذا لم يتم قيد الامتياز أو لم يتم تجديد قيده بعد مرور عشر سنوات من تاريخه، أو أن أثر القيد قد تم محوه.

وإذا لم يستطع الحائز التمسك بأحد هذه الدفوع لإيقاف إجراءات التتبع، خوله المشرع خيارات أخرى لمنع بيع العقار بالمزاد العلني لاستيفاء صاحب الامتياز حقه من ثمنه.

### 2.3.2.2.2.1.2. خيارات الحائز لمواجهة إجراءات التتبع

نصت المادة 986 الفقرة الأولى والثانية من القانون المدني على أنه: "تسري على حقوق الامتياز العقارية أحكام الرهن الرسمي بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعة هذه الحقوق.

وتسري بنوع خاص أحكام التطهير والقيود وما يترتب على القيد من آثار وما يتصل به من تجديد وشطب".

فنلاحظ أن المشرع قد نص على خيار واحد فقط من بين الخيارات الممنوحة للحائز لإيقاف إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني وهو خيار تطهير العقار، لكن هذا لا يمنع من ممارسة باقي الخيارات المتمثلة في قضاء الديون وتخليّة العقار المثقل بالامتياز و تحمل إجراءات نزع الملكية. وهذه الخيارات رغم تعلقها بالرهن الرسمي إلا أنه يمكن تطبيقها على الامتياز الخاص الواقع على عقار في الحدود التي لا تتعارض فيها مع طبيعته.

وستنطرق إلى هذه الخيارات تباعاً:

### 1.2.3.2.2.2.1.2. قضاء الديون

طبقاً لنص المادة 912 من القانون المدني، يجوز لحائز العقار أن يختار قضاء الديون المثقلة للعقار لمواجهة إجراءات بيع هذا العقار بالمزاد العلني.

والأصل أن قضاء الديون يتم بصورة اختيارية لكن هناك بعض الحالات يتم الوفاء بها جبراً، وهو ما نصت عليه المادة 914 من القانون المدني، وستنطرق إلى هذه الحالات:

في الحالة الأولى، إذا كان في ذمة الحائز بسبب امتلاك العقار المثقل بالامتياز، مبلغ مستحق الأداء حالاً يكفي لوفاء جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار، جاز لكل من هؤلاء الدائنين أن يجبر الحائز على الوفاء بحقه بشرط أن يكون سند ملكيته قد سجل.

أما الحالة الثانية إذا كان الدين الذي في ذمة الحائز غير مستحق الأداء حالاً، أو كان أقل من الديون المستحقة للدائنين أو مغايراً لها، جاز للدائنين باتفاقهم جميعاً أن يطالبوا الحائز بدفع ما في

ذمته بقدر ما هو مستحق لهم، ويكون الدفع طبقاً للشروط التي التزم بها الحائز في أصل تعهده أن يدفع بمقتضاها وفي الأجل المتفق على الدفع فيه.

وفي كلتا الحالتين لا يجوز للحائز أن يتخلص من التزامه بالوفاء للدائنين بتخليه عن العقار، ولكن إن وفي لهم فإن العقار يعتبر خالصاً من كل قيد، ويكون للحائز الحق في طلب شطب ما عليه من قيود. والحالة الثالثة لم ينص عليها المشرع لكنها تستخلص من القواعد العامة، وذلك إذا اشترط المالك السابق على الحائز أن يقوم بوفاء ديون الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار، فيحق لهم مطالبة الحائز بالوفاء لهم، ويصبح هذا الأخير ملتزماً شخصياً في أمواله بالوفاء، ولا يحق له أن يتخلى عن العقار، أما رجوعه على المالك السابق فيحكمه العقد الذي تضمن الاشتراط لمصلحة هؤلاء الدائنين [5] ص 268 .

ويختار الحائز عادة قضاء الدين، إذا كان الدين أقل بكثير من ثمن العقار أو من الجزء الباقي من الثمن في ذمة الحائز [3] ص 529 .

وعند سداد هذه الديون، للحائز أن يرجع بكل ما وفاه على المدين وعلى المالك السابق للعقار، كما يجوز له أن يحل محل الدائن الذي استوفى الدين فيما له من حقوق إلا ما كان منها متعلقاً بتأمينات قدمها شخص آخر غير المدين، استناداً إلى المادة 912 من القانون المدني، بمعنى أن الحائز الموفي لا يستفيد في هذه الحالة من التأمينات المقدمة ضماناً لهذا الدين، فلا يحل محل الدائن سواء في الرجوع على الكفيل الشخصي أو الكفيل العيني.

أساس ذلك أنه لا يجوز لمدين بإرادته أو بفعله أن يسيء إلى مركز الكفيل، ووجه الإساءة يتمثل في أن المدين لو لم يتصرف في العقار لاستطاع الدائن أن ينفذ بحقه على هذا العقار، مما يؤدي إلى انقضاء التزام هذا الكفيل [55] ص 412 .

إذا لم يختار الحائز قضاء الديون فإنه يجوز له مباشرة خيار آخر هو تطهير العقار المثقل بالامتياز.

### 2.2.3.2.2.2.1.2. تطهير العقار المثقل بالامتياز

أحال المشرع الجزائري فيما يخص خيار التطهير على أحكام الرهن الرسمي صراحة في الفقرة الثانية من المادة 986 من القانون المدني.

وطبقاً للفقرة الأولى من المادة 915 من القانون المدني، يجوز للحائز إذا سجل سند ملكيته أن يطهر العقار من كل رهن تم قيده قبل تسجيل هذا السند، وهو نفس الحكم الذي يطبق على حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار، بحيث يجوز للحائز إذا سجل سند ملكيته أن يطهر العقار من كل امتياز عقاري خاص تم قيده قبل تسجيل هذا السند.

فالتطهير وسيلة يتفادى بها الحائز إجراءات التنفيذ ضده من الدائنين المقيدة حقوقهم، وذلك بأن يعرض عليهم مبلغاً مساوياً للقيمة الحقيقية للعقار قبل تسجيل سند ملكيته، ويجب على الدائنين إما قبول العرض أو طلب بيع العقار بالمزاد.

ويقبل الدائنون في الغالب عرض الحائز، لأن من شأنه توفير الإجراءات والنفقات التي تترتب عن بيع العقار بالمزاد العلني، طالما كان المبلغ الذي يعرضه الحائز مساوياً لقيمة العقار الفعلية، ولو لم يكن كافياً لوفاء جميع الديون [11] ص 328 .

والعرض الذي يتقدم به الحائز غير ملزم للدائنين المقيدة حقوقهم، ففي حالة قبول هذا العرض فإن العقار يتطهر من كل القيود التي كانت تثقله حتى ولو لم تكف قيمة العقار لسداد ديون كل الدائنين، وفي حالة رفضه وجب بيع العقار بالمزاد العلني. ويختار الحائز تطهير العقار، إذا كانت الديون المقيدة أكبر من قيمة العقار [3] ص 540 .

### 1.2.2.3.2.2.2.1.2. تقدير نظام التطهير

للتطهير مزايا كثيرة، فللحائز أن يتفادى بواسطته التنفيذ على العقار من قبل الدائنين أصحاب الامتياز، خاصة إذا كانت الديون المقيدة أكبر من قيمة العقار، كما أنه يفيد المدين إذ يسهل عليه بيع عقاره المثقل بالديون [3] ص 541 .

ويفيد أيضاً الدائنين المقيدة حقوقهم في الحصول على قيمة العقار، دون اتباع إجراءات نزع الملكية وبيع العقار بالمزاد العلني أين يتطلب مصاريف ونفقات إضافية .

لكن يعاب على التطهير، أنه يؤدي إلى المساس بحقوق الدائن الذي قيد حقه في حالة قبوله عرض الحائز، إذ يؤدي إلى تجريده من حقه في الامتياز الذي كان يثقل العقار ولو لم يستوف حقه كاملاً.

كما أن التطهير يؤدي إلى الخروج على قاعدة عدم تجزئة الامتياز، بحيث يجوز للحائز الذي اكتسب بعض العقار المثقل بالامتياز أن يطهر الجزء الذي اكتسبه.

وقد يلجأ الحائز إلى بدء إجراءات التطهير في ظروف معينة تتخفف فيها الأسعار، ويعرض على الدائنين قيمة معينة للعقار لا تكفي للوفاء بحقوقهم، مما يضطرهم إلى بيع العقار بالمزاد العلني في وقت غير مناسب بسبب انخفاض أسعار العقارات المماثلة [11] ص 329.

### 2.2.2.3.2.2.2.1.2. صاحب الحق في التطهير

أعطى الحق في التطهير للحائز الذي سجل سند ملكيته، ويعتبر حائزا للعقار المثقل بالامتياز كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر يكون قابلا لأن يكون مثقلا بالامتياز، دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالامتياز.

كما يصح التطهير من الحائز الذي انتقلت إليه الملكية تحت شرط فاسخ، لأن الملكية قد انتقلت إليه حالا، أما إذا تحقق هذا الشرط أصبح غير مالك بأثر رجعي، غير أن إجراءات التطهير تبقى سارية طبقا للمادة 934 من القانون المدني.

### 3.2.2.3.2.2.2.1.2. مباشرة التطهير

للحائز أن يستعمل حق التطهير من الوقت الذي سجل فيه سند ملكيته، حتى ولو لم تحل آجال ديون الدائنين المقيدة حقوقهم، وطبقا للفقرة الثانية من المادة 915 من القانون المدني، له أن يستعمل هذا الحق حتى قبل أن يوجه هؤلاء الدائنون التنبيه إلى المدين أو الإنذار إلى هذا الحائز، ويبقى هذا الحق قائما إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع.

وطبقا للمادة 916 من القانون المدني، إذا أراد الحائز تطهير العقار وجب عليه أن يوجه إلى الدائنين المقيدة حقوقهم في مواطنهم المختارة المذكورة في القيد إعلانات تشمل على البيانات التالية:

- خلاصة من سند ملكية الحائز تقتصر على بيان نوع التصرف وتاريخه واسم المالك السابق للعقار مع تعيين هذا المالك تعيينا دقيقا، ومحل العقار مع تعيينه وتحديده بدقة، وإذا كان التصرف بيعا يذكر أيضا الثمن وما قد يوجد من تكاليف تعتبر جزءا من هذا الثمن.

- تاريخ تسجيل سند ملكية الحائز ورقم التسجيل.

- المبلغ الذي يقدره الحائز قيمة للعقار، ولو كان التصرف بيعا، ويجب ألا يقل هذا المبلغ عن السعر الذي يتخذ أساسا لتقدير الثمن في حالة نزاع الملكية، ولا أن يقل في أي حال عن الباقي في ذمة

الحائز من ثمن العقار إذا كان التصرف بيعاً، وإذا كانت أجزاء العقار مثقلة بقبود مختلفة وجب تقدير قيمة كل جزء على حدة .

بمعنى إذا كان العقار مجزأ وكان كل جزء منه مثقل بحقوق دائنين معينين، واكتسب الحائز ملكية العقار كله وجب عليه أن يحدد قيمة كل جزء على حدة، ويعرضها على الدائنين لهذا الجزء من العقار، لأن هؤلاء لا يرد حقهم على العقار كله، ولا يمكنهم أن يبيعوا بالمزاد العلني إلا الجزء الذي يرد عليه حقهم، وهو محل التطهير في علاقة الحائز بهم[5]ص 277 .

- قائمة بالحقوق التي تم قيدها على العقار قبل تسجيل سند الحائز تشتمل على بيان تاريخ هذه القبود ومقدار هذه الحقوق وأسماء الدائنين.

ويجب على الحائز أن يذكر في نفس الإعلان أنه مستعد أن يوفي الديون المقيدة إلى القدر الذي قوم به العقار، وليس عليه أن يصحب العرض بالمبلغ نقداً، بل ينحصر العرض في إظهار استعداده للوفاء بمبلغ واجب الدفع في الحال أيا كان أجل استحقاق الديون المقيدة طبقاً للمادة 917 من القانون المدني.

ولم يذكر القانون الجزاء المترتب في حالة إغفال بيان من هذه البيانات، وهو ما جعل آراء الفقهاء تختلف في ذلك، فاتجه البعض إلى ضرورة التفرقة بين البيانات الجوهرية التي يترتب على تخلفها البطلان، وبين البيانات غير الجوهرية والتي لا ترتب البطلان، والقاضي هو الذي يقدر ذلك[3]ص 553-554 .

بينما اتجه البعض الآخر إلى القول بأن العرض بالتطهير يصبح باطلاً، إذا ما ترتب على الإغفال أو الخطأ في البيان ضرر للدائن وبقدر هذا الضرر، وذلك إذا كان من شأن هذا الإغفال أو الخطأ التأثير على قرار الدائن في قبول أو رفض العرض بالتطهير، والمسألة تقديرية لقاضي الموضوع[14]ص 522-523، ومثال ذلك أن يغفل الحائز ذكر بعض الحقوق الممتازة التي تنقل العقار مما يجعل الدائن يقبل التطهير، ولو علم بالحقيقة لرفض ذلك.

أما إذا لم يترتب الإغفال في أحد البيانات أي ضرر للدائن فإنه لا يوجب إبطال عرض التطهير، كما لو وقع خطأ في تقدير ثمن العقار كالزيادة فيه مثلاً، ويلزم الحائز بهذا الثمن الذي أبداه بالنسبة للدائن الذي وقع في الغلط بناء على البيان الخاطئ، وللدائن أن يتنازل عن هذا البطلان، كما يجوز للحائز أن يجدد إعلان العرض مصححاً، إذا كان ميعاد العرض لم ينقض بعد، أي حتى إيداع قائمة شروط البيع[55]ص 421 .

ويوجه هذا الإعلان إلى جميع الدائنين المقيدة حقوقهم قبل تسجيل سند ملكية الحائز، إلى مواطنهم الأصلية أو المختارة، المحددة في دائرة اختصاص المحكمة التي يتبعها العقار المثقل بالامتياز.

وإذا أهمل الحائز إعلان أحد هؤلاء الدائنين، فإن ذلك لا يترتب عليه البطلان بالنسبة للدائنين المعننين، أما الدائن الذي لم يعلن، فيكون التطهير باطلا بالنسبة إليه ويحفظ حق تتبعه، وله أن يستعمل حق التقدم على الثمن إذا لم يكن قد وزع [3] ص 555 .

ويلتزم الحائز بالبقاء على عرضه بتطهير العقار إلى غاية انتهاء المدة القصوى المحددة للدائنين الذين لهم الحق في طلب بيع العقار أي رفض عرض التطهير، وهذه المدة هي شهر من تاريخ آخر إعلان رسمي، يضاف إليها آجال المسافة ما بين الموطن الأصلي للدائن وموطنه المختار، على ألا تزيد المسافة عن ثلاثين يوماً أخرى، طبقاً للمادة 918 من القانون المدني.

ويتحمل الحائز مصروفات التطهير إذا تم قبول عرض التطهير أو تم رفضه لكنه رسا على الحائز، ويستطيع الحائز الرجوع على من تسلم منه الملكية على أساس الضمان إذا كان سند الملكية يعطيه حق الرجوع بالضمان عليه [14] ص 523 .

أما إذا رفض عرض الحائز بالتطهير وتم بيع العقار بالمزاد العلني، التزم الراسي عليه المزاد أن يرد إلى الحائز المصروفات التي اقتضتها إجراءات التطهير مع دفع الثمن الذي رسا عليه المزاد طبقاً لنص المادة 920 من القانون المدني.

#### 4.2.2.3.2.2.2.1.2. موقف الدائنين المقيدة حقوقهم من عرض التطهير

يتحدد موقف الدائنين المقيدة حقوقهم من عرض التطهير، إما في قبول عرض الحائز من طرف هؤلاء الدائنين، أو من طرف الكفلاء لهذه الحقوق الذين من مصلحتهم أن يتم سداد هذه الحقوق التي كفلوها حتى تبرأ ذمتهم، ويشترط موافقتهم جميعاً على العرض [14] ص 527 .

سواء كان ذلك بصورة صريحة خلال المدة المحددة لطلب بيع العقار، وهي مدة ثلاثين يوماً من آخر إعلان رسمي وجهه الحائز يضاف إليها آجال المسافة ما بين الموطن الأصلي للدائن وموطنه المختار، على ألا تزيد آجال المسافة عن ثلاثين يوماً أخرى، وقد تتم الموافقة بصورة ضمنية بانقضاء هذه المدة دون اعتراض على عرض الحائز بطلب بيع العقار بالمزاد العلني.

والراجح عند الفقه أن الحائز يلتزم بالفوائد قبل الدائنين ابتداء من وقت إنذاره بالدفع أو التخلية، على أساس مسؤليته عن ثمار العقار من هذا الوقت، أو من وقت العرض إذا أجرى الحائز التطهير من تلقاء نفسه قبل إنذاره، ويلتزم بالفوائد ولو لم يكن العقار منتجا لثمار، لأن هذه الفوائد هي مقابل الانتفاع بالعقار [55] ص 425-426 .

ويترتب على قبول عرض الحائز تطهير العقار من كل القيود التي كانت تثقله قبل تسجيل سند ملكيته والتي رتبها المالك السابق، أما القيود التي رتبها الحائز على العقار فتظل قائمة في مواجهته.

وطبقا للمادة 921 من القانون المدني، تستقر ملكية العقار نهائيا خالصة من كل حق مقيد إذا دفع الحائز المبلغ الذي قوّم به العقار بزيادة العشر للدائنين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم منه، أو أودع هذا المبلغ الخزينة العامة.

ويلاحظ أن إلزام الحائز بدفع مبلغ للدائنين يزيد بمقدار العشر عما قوّم به العقار حكم غريب انفرد به القانون المدني الجزائري، وخالف فيه القوانين الأخرى، فلماذا يلزم الحائز بزيادة العشر في حين أن المبلغ الذي عرضه على الدائنين، والذي نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 916 من القانون المدني، هو مبلغ لا يقل عن السعر الذي يتخذ أساسا لتقدير الثمن في حالة نزاع الملكية، ولا يقل بأي حال عن الباقي في ذمته من ثمن العقار، فإذا التزم الحائز بأن يدفع العشر فوق ما عرضه للدائنين فإنهم يكونون قد أثروا بلا سبب على حساب الحائز بمبلغ العشر الذي لم يكونوا يتوقعونه، لهذا فالإلزام الحائز بزيادة العشر خطأ ينبغي تلافيه [4] ص 252-253 .

ويتم توزيع هذا الثمن الذي عرضه الحائز إذا قبله الدائنون المقيدة حقوقهم سواء كان كافيا لهم أو لم يكفهم، ولا يكون للدائن الذي لم يسدد دينه إلا الرجوع على المدين، ويكون للحائز حق الرجوع على البائع يطالبه بمصاريف التطهير، وبما يكون قد دفعه من زيادة عن ثمن العقار، وذلك بدعوى الضمان، وله أن يرجع بذلك على المدين إن كان غير البائع [8] ص 120 .

وقد يتم رفض عرض الحائز من قبل أحد الدائنين المقيدة حقوقهم أو من أحد كفلاء هذه الحقوق، ويكون ذلك بطلب بيع العقار خلال المدة المقررة قانونا في المادة 918 من القانون المدني.

ويكون هذا الطلب بإعلان يوجه إلى الحائز وإلى المالك السابق ويوقعه الطالب أو من أسند إليه في ذلك توكيل خاص، ويجب أن يودع الطالب الخزينة العامة مبلغا كافيا لتغطية مصاريف البيع



بالمزاد، وليس له حق في استرداد ما استغرق منه في المصاريف إذا لم يرس المزاد بثمن أعلى من المبلغ الذي عرضه الحائز.

ويؤدي تخلف شرط من هذه الشروط إلى بطلان الطلب.

ولا يجوز للطالب أن يتحى عن طلبه إلا بموافقة جميع الدائنين المقيدون وجميع الكفلاء، طبقاً للفقرة الثانية من المادة 919 من القانون المدني.

وتتم عملية بيع العقار طبقاً للإجراءات المقررة في البيوع الجبرية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية، ويتم البيع بناء على طلب صاحب المصلحة في التعجيل، وعلى من يباشر الإجراءات أن يذكر في إعلانات البيع المبلغ الذي قوم به العقار، طبقاً للفقرة الأولى من المادة 920 من القانون المدني.

ويجوز أن يتقدم إلى المزايمة أي شخص ماعدا المدين أو كفيله، وقد يرسو المزاد على الحائز عندئذ يظهر العقار من كل قيد يتقله إذا دفع الحائز المبلغ الذي رسا عليه المزاد أو أودعه خزانة المحكمة.

أما إذا رسا المزاد على غير الحائز، التزم بأن يرد إلى الحائز الذي نزع ملكيته المصاريف التي أنفقتها في سند ملكيته وفي تسجيل هذا السند وفيما قام به من إعلانات، وذلك إلى جانب التزامه بالثمن الذي رسا به المزاد وبالمصاريف التي اقتضتها إجراءات التطهير، عملاً بالفقرة الثانية من المادة 920 من القانون المدني.

ويتحرر العقار من كل القيود المثقلة به سواء تلك التي رتبها المالك السابق أو تلك التي رتبها الحائز بعد تسجيل سند ملكيته.

هذا بالنسبة لخيار الحائز في إجراء التطهير للعقار المثقل بالامتيازات العقارية، لكنه قد يختار طريقاً آخر غيره يتمثل في تخلية العقار المثقل بالامتياز.

### 3.2.3.2.2.1.2. تخلية العقار المثقل بالامتياز

التخلية هي ترك الحياة المادية للعقار المثقل بالامتياز الخاص، أي أن الحائز يرفع يده عن العقار ويتخلى عنه لأمين أو حارس تعينه المحكمة وتباشر إجراءات نزع الملكية في مواجهته [11] ص 341

فالحائز يتخلص من استغلال العقار وإدارته، ذلك أن ثمار هذا العقار من وقت الإنذار تكون للدائن، كما أنه يتقاضي هلاك العقار المثقل بالامتياز بخطئه، وبالتالي يتحمل المسؤولية اتجاه الدائنين طبقاً للمادة 932 من القانون المدني، ويتقاضي كذلك توجيه إجراءات نزع الملكية إليه، فيحفظ سمعته المالية ويمنع من أن يشتهر بالإعسار [8] ص 122 .

### 1.3.2.3.2.2.2.1.2. إجراءات تخلية العقار

لحائز العقار أو الكفيل العيني أن يطلب تخلية العقار المثقل بالامتياز العقاري الخاص، بتقرير يقدمه إلى قلم كتاب المحكمة المختصة، ويجب عليه أن يطلب التأشير بذلك في هامش التنبيه بنزع الملكية، كما يجب عليه إعلان الدائن المباشر لإجراءات التنفيذ بهذه التخلية خلال خمسة أيام من وقت التقرير بها، طبقاً للفقرة الأولى من المادة 922 من القانون المدني.

ويجوز لمن له مصلحة في التعجيل أن يطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة تعيين حارس تتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية، ويعين الحائز حارساً إذا طلب ذلك طبقاً للفقرة الثانية من المادة 922 من القانون المدني.

### 2.3.2.3.2.2.2.1.2. آثار التخلية

يظل الحائز الذي قام بتخلية العقار المثقل بالامتياز العقاري الخاص، مالكا له بحيث لا تعطل التخلية حق التتبع، ويظل حق الدائن في مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار قائماً، إلا أن هذه الإجراءات يتم توجيهها إلى الحارس بدلاً من الحائز.

وإذا كان الثمن الذي رسا به مزاد العقار يزيد عن مبلغ الديون المقررة عليه، فالزيادة تكون للحائز ولدائنيه الشخصيين، وللحائز أن يقرر على العقار، بعد التقرير بتخليته، رهونا ضمانا لدين في ذمته شخصياً، وله أن يرجع في التخلية ويسترد العقار ويدفع ما عليه من الديون [8] ص 125 .

ويجوز للحائز أن يدخل في المزاد، وإذا رسا عليه المزاد، تأيدت ملكيته بمقتضى سنده الأصلي وتطهر العقار من كل حق مقيد عليه من قبل المالك السابق، إذا دفع الثمن الذي رسا به المزاد أو أودعه خزانة المحكمة.

وطبقاً للمادة 927 من القانون المدني، إذا رسا المزاد على شخص آخر غير الحائز فإن هذا الشخص ينتقى حقه من الحائز بمقتضى حكم مرسى المزاد، ويتطهر العقار من كل ما يتقله من قيود.

وقد يتمتع الحائز عن اتباع أي خيار من الخيارات السابقة، فيتحمل بذلك إجراءات نزع الملكية.

#### 4.2.3.2.2.2.1.2. تحمل إجراءات نزع الملكية

إذا لم يختر الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو يطهر العقار من الامتيازات التي تنقله، أو يتخلى عن هذا العقار، فتتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية طبقاً لقانون الإجراءات المدنية، ولكن يجب قبل ذلك إنذاره بدفع الدين، بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه .

ونقتصر في دراستنا على الأحكام الموضوعية لنزع الملكية، وليس إلى الإجراءات التي نحيل فيها على قانون الإجراءات المدنية.

ويحق لكل شخص الدخول في المزاد العلني ماعدا المدين، لأنه الأولي به أن يوفى دينه للدائن اختياراً دون أن يلجئه إلى التنفيذ على العقار [55] ص<sup>431</sup>، ببيعه بالمزاد العلني.

وإذا دخل الحائز المزاد، فيشترط فيه طبقاً للمادة 925 من القانون المدني، ألا يعرض ثمنه أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه.

وبدخول الحائز المزاد يختلف الأمر بين فرضين:

#### 1.4.2.3.2.2.2.1.2. رسو المزاد على الحائز

يعتبر الحائز في هذه الحالة مالكا للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي، ويتطهر العقار من كل حق مقيد إذا دفع الحائز الثمن الذي رسا به المزاد أو أودعه خزانة المحكمة .

وإذا زاد الثمن الذي رسا به المزاد على ما هو مستحق للدائنين المقيدة حقوقهم كانت الزيادة للحائز، وكان لدائني الحائز المقيدة حقوقهم أن يستوفوا حقوقهم من هذه الزيادة طبقاً للمادة 928 من القانون المدني. أما إذا كان الثمن الذي رسا به المزاد أقل من الثمن المتفق عليه في العقد، فيبقى الحائز مسؤولاً عن هذا الفرق [8] ص<sup>127</sup> .

#### 2.4.2.3.2.2.2.1.2. رسو المزاد على غير الحائز

إذا رسا المزاد على شخص آخر غير الحائز، فإن هذا الشخص يتلقى حقه من الحائز

بمقتضى حكم مرسى المزداد، طبقا للمادة 927 من القانون المدني، وعليه تسجيله بمصلحة الشهر العقاري.

وإذا زاد الثمن الذي رسا به المزداد على ما هو مستحق للدائنين المقيدة حقوقهم، كانت الزيادة للحائز طبقا للمادة 928 من القانون المدني.

وإذا قام الراسي عليه المزداد بدفع الثمن إلى الدائنين المقيدة حقوقهم بحسب مرتبتهم، أو قام بإيداعه خزانة المحكمة، ثم سجل حكم مرسى المزداد، انتقلت إليه ملكية العقار خالية من كل قيد، سواء الديون التي قيدت على العقار قبل اكتساب الحائز ملكيته وتسجيل السند أو بعد ذلك.

وبالنسبة للحقوق العينية الأصلية غير القابلة للبيع بالمزاد العلني استقلالا (كحقوق الارتفاق- السكن - الاستعمال) التي يكون الحائز قد قررها على العقار، فإنها وإن اعتبرت صحيحة لتقريرها من مالك، إلا أنها لا تسري في حق أصحاب الحقوق المقيدة قبل تسجيل سند ملكية الحائز، ويكون لهؤلاء طلب بيع العقار خاليا من هذه الحقوق.

ولا تسري على الراسي عليه بالمزداد بدوره، لأنه لا ينفذ اتجاهه إلا ما يكون نافذا في مواجهة الدائنين المقيدة حقوقهم.

أما إذا رتب الحائز حقوقا عينية أصلية جائز بيعها بالمزاد العلني استقلالا (حق ملكية - حق انتفاع)، تعين التمييز بين الحالة التي يتم فيها تسجيل هذا التصرف قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، وفي هذه الحالة يعتبر التصرف صحيحا وناظا اتجاه الدائنين المقيدين قبل تسجيل الحائز لسنده، وتوجه إجراءات التتبع والتفويض ضد الحائز الجديد.

أما إذا حصل تسجيل التصرف بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية، لم ينفذ هذا التصرف في مواجهتهم ويوجهوا إجراءات التتبع والتفويض ضد الحائز السابق [55] ص 434-435.

وطبقا للمادة 929 من القانون المدني، إذا رتب المالك السابق للحائز حقوقا عينية أصلية كحق ارتفاق أو حق انتفاع ثم انتقلت ملكية العقار إليه، فهذه الحقوق تزول لاتحاد الذمة، وإذا تم بيع هذا العقار بالمزاد العلني ورسا المزداد على غير الحائز، فإن هذه الحقوق تعود للحائز ويجوز له مباشرتها في مواجهة الحائز الجديد.

وإذا كان للحائز حق عيني تباعي على العقار قبل تسجيل سند ملكيته، فإذا بيع العقار بالمزاد العلني ورسا على غير الحائز، فإن العقار يتطهر من كل قيد، وبالتالي يرجع على المدين، على أنه

ليس هناك ما يمنع الحائز من أن يشارك بمقتضى ماله من حق عيني تبقي بحسب مرتبته في التنفيذ على حصيلة البيع، بشرط أن يكون قد احتفظ بمرتبته عن طريق تجديد القيد [14] ص 537 .

هذا وتتص المادة 930 من القانون المدني، على أن الحائز يجب عليه رد ثمار العقار إلى الدائنين لتعلق حقهم بها منذ وقت إنذاره بالدفع أو التخلية، وإذا لم تباشر الإجراءات في خلال ثلاث سنوات، فلا يرد الثمار إلا من وقت توجيه إنذار جديد إليه .

ويحق للحائز الرجوع على المالك السابق بدعوى الضمان، بما دفعه زيادة على ما هو مستحق في ذمته بمقتضى سند ملكيته، أي كان السبب في دفع هذه الزيادة، ويحل محل الدائنين الذين وفاهم حقوقهم، وبوجه خاص فيما لهم من تأمينات قدمها المدين دون التأمينات التي قدمها شخص آخر غير المدين طبقاً للمادة 931 من القانون المدني.

وإذا تلف العقار بخطأ الحائز فإنه يتحمل تبعه هلاكه، ويدفع تعويضاً للدائنين المقيدة حقوقهم للتنفيذ عليه، طبقاً للمادة 932 من القانون المدني.

ويكون لهذا الحائز الرجوع على البائع له، إذ أن ملكية العقار انتقلت إليه بموجب البيع والملكية تشمل حق تصرف المالك كما يريد، ولو أتلّف الشيء من غير أن يلزم بأي تعويض، فإذا ألزم الحائز بالتعويض للدائنين المقيدون نظير التلّف الحاصل، كان له حق الرجوع على البائع له [3] ص 609 .

هذا بالنسبة لخيارات الحائز لمواجهة إجراءات التنفيذ ضده من طرف الدائنين المقيدة حقوقهم، وتتمثل هذه الخيارات في: تطهير العقار - قضاء الديون - تخلية العقار - تحمل إجراءات نزع الملكية. وللحائز أن يختار الإجراء المناسب للحفاظ على حقوقه.

وبالتالي فحق التتبع الممنوح للدائن المثقل حقه بالامتياز العقاري الخاص له ضمانات قوية، ذلك أنه يستطيع مباشرته حتى لو انتقلت الملكية إلى شخص آخر، بشرط أن يكون هذا الحق في الامتياز سابقاً على تسجيل سند ملكية هذا الشخص.

لكن قد يحدث وأن يهلك العقار المثقل بالامتياز في يد المدين، وقد رتب المشرع لذلك أحكاماً محددة، سنتطرق إليها في هذا الفرع الموالي، لتحديد الآثار المترتبة على ذلك.

### 3.2.1.2. هلاك الشيء المثقل بالامتياز

طبقاً للمادة 987 من القانون المدني: "يسري على الامتياز ما يسري على الرهن الرسمي من أحكام متعلقة بهلاك الشيء أو تلفه".

فقد أحال المشرع الجزائري في شأن تلف الشيء المثقل بالامتياز على أحكام الرهن الرسمي، وهو رهن وارد على عقار، إلا أنه يمكن تطبيقه على الامتياز الخاص الوارد على منقول.

والمقصود بالهلاك هنا هو خروج الشيء عن ذمة صاحبه بطريقة تؤدي إلى امتناع تتبعه سواء ترتب ذلك على حادث مادي، أو تصرف قانوني [5] ص 394 .

وستنطبق إلى حالات هلاك الشيء المثقل بالامتياز، ثم نتطرق إلى الآثار المترتبة عن ذلك.

### 1.3.2.1.2. حالات هلاك الشيء المثقل بالامتياز

هذه الحالات استنادا إلى المادة 899 من القانون المدني، لا تخرج عن الفروض التالية:

#### 1.1.3.2.1.2. هلاك الشيء المثقل بالامتياز بخطأ المدين:

إذا تسبب المدين بخطئه في هلاك الشيء المثقل بالامتياز، كان للدائن الخيار إما أن يطلب تأميناً كافياً بدلاً من التأمين الذي هلك أو تلف، وإما أن يسقط أجل الدين حالاً ويتقاضاه فوراً.

وقد أعطي الخيار للدائن، لأن المدين هو المتسبب في هلاك الشيء المثقل بالامتياز، ولا يجبر الدائن على قبول التأمين الجديد، فهو يستطيع أن يطالب بالوفاء بالدين فوراً، ويستطيع أن يباشر حقه في الأفضلية على التأمين الجديد، أي أنه في هذه الحالة يستطيع أن يستفيد من التأمين الجديد الذي انتقل إليه بحكم القانون، ومن الرخصة التي أعطاها له المشرع في طلب استيفاء الدين فوراً.

لكن إذا لم يكن هناك حق جديد يحل محل الشيء المثقل بالامتياز بحكم القانون في ضمان الدين، وطلب الدائن إعطائه تأميناً كافياً للوفاء بالدين، ففي هذه الحالة لا يستطيع الدائن أن يطلب في نفس الوقت الوفاء بالدين فوراً [5] ص 224 .

#### 2.1.3.2.1.2. هلاك الشيء المثقل بالامتياز أو تلفه بخطأ الدائن

وفي هذا الفرض لا يستطيع الدائن أن يطالب بشيء لأن الهلاك قد وقع بخطئه، بل يجب عليه أن يدفع تعويضاً عما أتلّفه، وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية، وينتقل حقه في الامتياز إلى هذا التعويض.

#### 3.1.3.2.1.2. هلاك الشيء المثقل بالامتياز بسبب أجنبي

يقصد بالسبب الأجنبي عن المدين، كل فعل أو حادث لا يد له فيه، ويكون هذا السبب قد جعل منع وقوع العمل الذي أفضى إلى الضرر مستحيلا، وللسبب الأجنبي ركنان: ركن السببية وركن انتفاء الإسناد.

فركن السببية يقصد به أن المدعى عليه كان من المستحيل عليه استحالة مطلقة أن يتصرف بخلاف ما فعل، وهذه الاستحالة معيارها موضوعي هو معيار الرجل المعتاد تحيطه الظروف التي أحاطت بالمدعى عليه. أما ركن انتفاء الإسناد، فيقصد به عدم إمكان إسناد الفعل والحادث إلى المدعى عليه بأي حال من الأحوال.

ولكي يعتبر الفعل أو الحادث سببا أجنبيا، لا بد أن يستوفي صفتي عدم التوقع وعدم إمكان التلافي [56] ص 109-110 .

ونلاحظ أن نص الفقرة الثانية من المادة 899 من القانون المدني، قد وقع في خطأ الترجمة، حيث نجد في النص الفرنسي وهو الأصح قد نص "وإذا نشأ الهلاك أو التلف عن سبب لا ينسب إلى المدين..." ، وليس إلى "الدائن" كما ورد في النص العربي.

وعليه إذا كان الهلاك بسبب أجنبي ولم يقبل الدائن بقاء الدين بلا تأمين، كان للمدين الخيار بين أن يقدم تأمينا كافيا أو أن يوفي الدين فورا قبل حلول الأجل.

وأعطي حق الخيار هنا للمدين لأنه لم يكن السبب في هلاك الشيء المنقل بالامتياز أو تلفه، بل كان بسبب أجنبي .

وقد منح المشرع للدائن الحق في اتخاذ ما يلزم من الوسائل التحفظية، التي تحفظ الشيء المنقل بالامتياز سواء كان عقارا أو منقولا، إذا كان من شأن الأعمال الواقعة أن تعرض هذا الشيء للهلاك أو التلف، أو جعله غير كاف للضمان، وذلك بتقديم طلب إلى القاضي لوقف هذه الأعمال، والأمر باتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر، طبقا للفقرة الثالثة من المادة 899 من القانون المدني.

### 2.3.2.1.2. انتقال حق الدائن إلى مقابل هلاك الشيء المنقل بالامتياز

إذا هلك الشيء المنقل بالامتياز بأحد الفروض السابق ذكرها أعلاه، يترتب عن ذلك انتقال حق الدائن الممتاز إلى المقابل الذي يترتب عن هلاك هذا الشيء أو تلفه.

فاستنادا إلى المادة 900 من القانون المدني المتعلقة بهلاك العقار المرهون رهنا رسميا ،

والتي تسري على الامتياز، إذا هلك الشيء المثقل لأي سبب كان سواء كان هلاكا جزئيا أو هلاكا كلياً، انتقل الامتياز بمرتبته إلى الحق الذي يترتب على ذلك، من مبلغ التعويض عن الضرر أو مبلغ التأمين أو الثمن المقرر مقابل نزع ملكيته للمنفعة العمومية.

فقد يهلك الشيء المثقل بالامتياز هلاكا ماديا بفعل الغير أو بفعل شيء في حراسته، فيلتزم بتعويض المالك. وقد يكون الشيء المثقل بالامتياز مؤمنا عليه، وتقوم شركة التأمين بدفع مبلغ التأمين بسبب هلاك هذا الشيء أو تلفه [11] ص 255. وقد يكون الهلاك قانونيا، كأن تنزع ملكية هذا الشيء للمنفعة العمومية مقابل تعويض معين.

وهناك أمثلة أخرى غير تلك التي أوردتها المشرع لاستحقاق حق بسبب هلاك الشيء المثقل بالامتياز، من ذلك حالة هلاك الشيء نتيجة حرب أو زلزال، فتقدم الدولة تعويضا للمنكوبين على سبيل المساعدة، فيحل هذا التعويض محل الشيء الهالك [3] ص 393 .

كما قد يقوم المدين بالتصرف في المنقول المثقل بالامتياز بالبيع مثلا إلى مشتر حسن النية فيتملكه، ولم يكن قد أوفى بالثمن للبائع المدين، هنا ينتقل حق الدائن إلى هذا الثمن.

ويؤسس جانب من الفقه انتقال حق الدائن على الشيء المثقل بالامتياز الذي هلك أو تلف إلى الحق المقابل له على أساس الحلول العيني [55] ص 292، بحيث يحل الحق محل الشيء الهالك أو التالف حلولا عينيا، ويصبح مثقلا بالامتياز مثله.

غير أن هناك جانب آخر يرى بعدم فائدة الالتجاء إلى فكرة الحلول العيني، بحيث يمكن القول أن الدائن صاحب الامتياز يباشر حقه في التقدم على المقابل الذي حل محل الشيء المثقل بالامتياز بموجب الامتياز نفسه.

فالمشرع قصد من فكرة انتقال الامتياز إلى الحق المقابل للشيء الذي هلك أو تلف، هو أن الامتياز لا ينقضي بانقضاء الشيء المثقل به، وإنما يظل قائما ويخول الدائن سلطة التقدم في استيفاء حقه من الحق المترتب على الشيء الهالك، ويتم ذلك بإخطار الملتزم بهذا الحق بعدم الوفاء بالدين حتى يتمكن الدائن صاحب الامتياز من التنفيذ عليه، وهو نفس الحكم الذي يطبق في حالة هلاك الشيء المرهون رهنا رسميا أو تلفه [11] ص 256-257 .

وهناك رأي وسط في ذلك، بحيث يفرق بين ما إذا كان الحق المترتب على هلاك الشيء أو تلفه نشأ بعد استحقاق الدين، وفي هذه الحالة تكون مباشرة الدائن للأفضلية على هذا الحق بمقتضى الامتياز نفسه. أما إذا نشأ الحق المترتب على الهلاك أو التلف قبل أن يستحق الدين المضمون، ففي



هذه الحالة يظل الحق الجديد مخصصا لضمان الوفاء بالدين حين يحل أجل الوفاء به وهذا هو الحل العيني، وهذا الحكم مستنبط من أحكام الرهن الرسمي[5] ص 223، لكن لا مانع من الأخذ به في الامتياز.

وبالتالي يبقى صاحب الامتياز ممارسا لحقه على المقابل الذي يحل محل الشيء المثقل بالامتياز الذي هلك، فيباشر حقه في التقدم لاستيفاء حقه، حسب المرتبة التي كانت له قبل هلاك هذا الشيء، وله حق تتبعه إذا خرج من حيازة المدين، ما لم يقع بين يدي حائز حسن النية.

وعليه بمجرد إنشاء الامتياز واكتمال الإجراءات المتطلبية لقيامه، يرتب آثاره كاملة في مواجهة الغير، سواء من حيث ميزة التقدم على سائر الدائنين الذين يسبقهم صاحب الامتياز في المرتبة، أو من حيث ميزة تتبع هذا المال في أي يد يكون والتنفيذ عليه.

كما أن هذه الآثار تنتج ولو هلك الشيء المثقل بالامتياز، لأنها تنتقل إلى الحق المقابل لهذا الشيء الهالك.

وستنطبق بعد هذا إلى انقضاء حقوق الامتياز الخاصة وما يتعلق بذلك من مسائل، في المبحث الموالي.

## 2.2. انقضاء حقوق الامتياز الخاصة

حقوق الامتياز الخاصة هي تأمينات عينية، تتطلب شروطا معينة لقيامها، وذلك من أجل ضمان الوفاء بحقوق شخصية، وتنقضي هذه الحقوق إذا ما حقت غرض الوفاء، لكنها قد تنقضي ولو لم يتم الوفاء بهذه الحقوق الشخصية التي ضمنت الوفاء بها .

وطبقا لنص المادة 988 من القانون المدني: "ينقضي حق الامتياز بنفس الطرق التي ينقضي بها حق الرهن الرسمي وحق رهن الحيازة، ووفقا لأحكام انقضاء هذين الحقين، ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك".

وبالرجوع إلى أحكام انقضاء حق الرهن الرسمي وحق الرهن الحيازي، نجد أنهما ينقضيان بصورة تبعية تبعا لانقضاء الدين المضمون وينقضيان بصورة أصلية دون انقضاء الدين.

وعليه تنقضي حقوق الامتياز الخاصة بصورة تبعية تبعا لانقضاء الدين المضمون بسبب من الأسباب التي ينقضي بها الالتزام، وهنا تشترك حقوق الامتياز الخاصة بنوعيتها المنقولة والعقارية في هذه الأسباب، على أساس أنها تطبق للقواعد العامة لانقضاء الالتزام.

كما تنقضي حقوق الامتياز الخاصة بصفة أصلية، وهنا نميز بين حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول التي تنقضي وفقا لأحكام انقضاء رهن الحيازة بصفة أصلية، وبين حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار التي تنقضي وفقا لأحكام انقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية كذلك.

وسنتطرق بذلك إلى انقضاء حقوق الامتياز الخاصة بصفة تبعية ثم نتطرق إلى انقضاءها بصفة أصلية.

### 1.2.2. انقضاء حقوق الامتياز الخاصة بصفة تبعية

تنقضي حقوق الامتياز الخاصة بصفة تبعية تبعا لانقضاء الدين المضمون، فكل سبب يقضي الدين يؤدي إلى انقضاء الامتياز.

وبمقتضى أحكام الرهن الرسمي والرهن الحيازي، نجد أنهما ينقضيان بصفة تبعية بانقضاء الدين المضمون، ويعودان إذا زال السبب الذي انقضى به الدين، وهذا دون إخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية قد كسبها في الفترة ما بين انقضاء الحق، سواء الرهن الرسمي أو الرهن الحيازي، وعودته طبقا للمادتين 933 و 964 من القانون المدني .

وباعتبار أن المشرع الجزائري أحال إحالة صريحة فيما يخص انقضاء حقوق الامتياز على أحكام الرهن الرسمي والرهن الحيازي، فيمكن القول أن الامتياز يعود إذا زال سبب انقضاء الدين دون إخلال بالحقوق التي كسبها الغير في خلال فترة انقضاء الامتياز وعودته، بمعنى أن الامتياز يلي في المرتبة حقوق الغير حسن النية التي كسبها في خلال تلك الفترة.

ولا تنقضي حقوق الامتياز الخاصة بصفة تبعية إلا إذا انقضى الدين المضمون كلية، لأن بقاء جزء من هذا الدين يبقي الامتياز قائما، استنادا إلى قاعدة عدم تجزئة الامتياز، حيث أن كل جزء من الدين يبقى مضمونا بكل الشيء المثقل بالامتياز.

فالامتياز ينقضي بانقضاء الدين بأي سبب من الأسباب الواردة في القواعد العامة التي سنتطرق إليها، كما قد ينقضي بزوال الدين الذي لم يوجد صحيحا أو أنه وجد صحيحا ولكنه زال بأثر رجعي، واعتبر كأن لم يوجد ويتبعه الامتياز في ذلك.

فمن أسباب زوال الدين، أنه قد يوجد في عقد باطل لانعدام ركن من أركانه كانعدام الرضا، فيبطل العقد ويبطل معه الدين وبالتالي يبطل الامتياز. ونفس الأمر بالنسبة لوجود الدين في عقد قابل

للإبطال كنقص في الأهلية، ويطلب من له مصلحة إبطال هذا العقد، فيبطل ويبطل معه هذا الدين والامتياز أيضا.

وقد ينشأ الدين أيضا في عقد معلق على شرط فاسخ، فيتحقق الشرط ويزول العقد بأثر رجعي ومعه الدين [3] ص 615-616 ويتبعه الامتياز أيضا.

لكن قد يوجد الدين صحيحا ويبقى قائما، لكنه ينقضي بسبب من أسباب انقضاء الدين أو الالتزام بصورة عامة، فيتبعه الامتياز في الانقضاء، ويمكن رد هذه الأسباب إلى أنواع ثلاثة هي: انقضاء الدين بالوفاء، انقضاء الدين بما يعادل الوفاء وأخيرا انقضاء الدين دون الوفاء.

وستتناولها تباعا في النقاط التالية:

### 1.1.2.2. انقضاء الدين بالوفاء

الوفاء هو تصرف قانوني، وهو الطريق الطبيعي لانقضاء الالتزام، لأنه تنفيذ لما التزم به المدين تنفيذًا عينياً [57] ص 261 .

ويشترط لصحة الوفاء أن يكون الموفي مالكا للشيء الذي يوفي به، وأهلا للتصرف فيه، طبقا للمادة 260 من القانون المدني، فإذا أبطل الوفاء عاد الدين إلى الوجود وعاد معه الامتياز.

والوفاء قد يكون من جانب المدين الملزم أساسا بالدين، كما قد يتم الوفاء من جانب شخص آخر فيحل محل الدائن في الامتياز.

وتتبع في شأن انقضاء الدين عن طريق الوفاء الأحكام المنصوص عليها في المواد من 258 إلى 284 من القانون المدني، غير أننا سنتطرق إلى بعض المسائل الهامة فقط فيما يتعلق بالوفاء كالتالي:

### 1.1.1.2.2. حلول الموفي محل الدائن في الامتياز

يتم وفاء الدين عادة من المدين، لأنه هو المدين الأصلي بالدين، لكن قد يتم الوفاء من شخص آخر غيره فيحل محل الدائن في الامتياز الذي استوفى حقه، ويكون هذا الحلول طبقا للمادة 261 من القانون المدني في الأحوال التالية:

- إذا كان الموفي ملزما بالدين أو ملزما بوفائه عنه.

- إذا كان الموفي دائئا، ووفىّ دائئا آخر مقدما عليه بما له من تأمين عيني ولو لم يكن للموفي أي تأمين.

- إذا كان الموفي اشترى عقارا ودفع ثمنه وفاء لدائنين خصص العقار لضمان حقوقهم .

- إذا كان هناك نص خاص يقرر للموفي حق الحلول.

وإذا حل الموفي محل الدائن صاحب الامتياز حلولا قانونيا أو اتفاقيا، كان له حقه بما لهذا الحق من خصائص، وما يلحقه من توابع وما يكفله من تأمينات، وما يرد عليه من دفع، ويكون هذا الحلول بالفدر الذي أداه من ماله من حل محل الدائن، طبقا للمادة 264 من القانون المدني .

وإذا أوفى حائز العقار المثقل بالامتياز كل الدين وحل محل الدائنين، فلا يكون له بمقتضى هذه الحلول الرجوع على حائز لعقار آخر مثقل بالامتياز في ذات الدين، إلا بقدر حصة هذا الحائز بحسب قيمة العقار المحوز، طبقا للمادة 266 من القانون المدني.

وإذا كان للدين المضمون بالامتياز كفيل، ووفىّ هذا الكفيل بالدين، فحل محل الدائن صاحب الامتياز قانونا، رجع الكفيل على العقار المثقل بالامتياز واستوفى منه ما دفعه وفاء للدين.

أما العكس فغير صحيح، فلو كان الموفي هو الحائز للعقار المثقل بالامتياز، وحل محل الدائن حلولا قانونيا، فإنه لا يستطيع الرجوع على الكفيل، إذ لو رجع عليه كان للكفيل أن يرجع هو أيضا بدوره على الحائز بدعوى الحلول، فلا فائدة من رجوع الحائز على الكفيل، لأن الحائز مسؤول عن الدين بموجب الامتياز، أما الكفيل فيرجع على الحائز لأنه غير مسؤول عن الدين اتجاه هذا الحائز، وهو نفس الحكم الذي يسري على الرهن الرسمي.

والوفاء مع الحلول هو وفاء للحق بالنسبة إلى الدائن، وانتقال للحق بالنسبة إلى المدين، إذ المدين لم يوف الحق بنفسه بل وفاه عنه غيره، فلا ينقضي بالنسبة إلى المدين، بل ينتقل إلى الموفي لأنه هو الذي وقى بالحق [3] ص 618-619 .

### 2.1.1.2.2. الوفاء من طرف الغير بجزء من الدين فقط

طبقا للفقرة الأولى من المادة 265 من القانون المدني: "إذا أوفى الغير الدائن جزءا من حقه وحل محله فيه، فلا يضار الدائن بهذا الوفاء، ويكون في استيفاء ما بقي له من حق مقدما على من وفاه، ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك".

بمعنى أنه إذا أوفى الغير الدائن صاحب الامتياز جزءا من الدين، بقي الدائن متمتعاً بامتيازته على ما تبقى من حقه، ويكون متقدماً على الموفي في استيفاء حقه. وهذه القاعدة ليست من النظام العام، إذ يجوز للدائن أن يتفق مع الموفي على غير ذلك، فقد يتفقا على أن يتقدم الموفي أولاً في استيفاء حقه وهذا ما يقع غالباً، ذلك أن الموفي وهو يفي للدائن بجزء من حقه، يكون عادة هو الجانب الأقوى الذي يملئ شروط الوفاء، فسرعان ما يشترط أن يتقدم على الدائن في استيفاء حقه من المدين [3] ص 620 .

وطبقاً للفقرة الثانية من المادة 265 من القانون المدني، إذا حل شخص آخر محل الدائن فيما بقي له من حق، رجع من حل أخيراً هو ومن تقدمه في الحل، كل بقدر ما هو مستحق له وتقاسما قسمة الغرماء.

### 3.1.1.2.2. تعذر الوفاء للدائن وإيداع الثمن

قد يتعذر على المدين الوفاء بالدين للدائن في أحوال معينة، نصت عليها المادة 273 من القانون المدني، فيقوم خلالها المدين بإيداع الدين، وهذه الحالات هي:

- إذا كان المدين يجهل شخصية أو موطن الدائن.
- إذا كان الدائن عديم الأهلية أو ناقصها، ولم يكن له نائب يقبل عنه الوفاء.
- إذا كان الدين محل نزاع بين عدة أشخاص.
- إذا كانت هناك أسباب أخرى جديرة تبرر هذا الإجراء.

وإذا قام المدين بإيداع الدين فإن ذمته تبرأ، فينقضي الدين ويتبعه في ذلك الامتياز، ويتبع بشأن إجراءات الإيداع قواعد قانون الإجراءات المدنية، حيث يتم إيداع الثمن بكتابة ضبط المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها موطن الدائن، استناداً إلى المواد 423 إلى 426 منه .

هذا بالنسبة لانقضاء الدين عن طريق الوفاء، وهو طريق طبيعي لانقضاء الالتزام، فتبرأ ذمة المدين بمجرد هذا الوفاء وينقضي بذلك الامتياز الضامن لهذا الحق بصفة تبعية، فتنفيذ الالتزام ينهي التأمين [58] ص 314 .

وقد ينقضي الدين ويتبعه في ذلك الامتياز، ليس بالوفاء وإنما بما يعادل الوفاء، وذلك ما سنتناوله في الفرع الموالي.

## 2.1.2.2. انقضاء الدين بما يعادل الوفاء

كما ينقضي الدين بالوفاء وهو التنفيذ العيني للالتزام، قد ينقضي بما يعادل الوفاء، وقد نظم المشرع الجزائري أسباب انقضاء الالتزام بما يعادل الوفاء بصورة عامة، في المواد 285 إلى 304 من القانون المدني.

وهذه الأسباب هي: الوفاء بمقابل - التجديد والإنابة - المقاصة - اتحاد الذمة. وسنتاولها تباعاً:

### 1.2.1.2.2. الوفاء بمقابل

نصت المادة 285 من القانون المدني: "إذا قبل الدائن في استيفاء حقه مقابلاً استعاض به عن الشيء المستحق قام هذا مقام الوفاء".

فالوفاء بمقابل يسمى كذلك بالاعتياض، وهو إعطاء الدائن شيئاً آخر يرتضيه بدلاً من الشيء المستحق له، ويقوم الوفاء بمقابل مقام الوفاء العادي [59] ص 244-245. وبذلك تبرأ ذمة المدين وينقضي الدين ويتبعه في الانقضاء الامتياز، لأنه طبقاً للمادة 286 من القانون المدني، بانقضاء الدين تنقضي معه سائر التأمينات التي كانت تضمنه.

والتكييف القانوني للوفاء بمقابل هو أنه عمل مركب، فهو تجديد ووفاء عن طريق نقل الملكية، فالوفاء بمقابل تجديد بتغيير محل الدين ومتى تغير محل الدين عمد المدين إلى الوفاء بالمحل الجديد [3] ص 621-622.

وطبقاً للمادة 286 من القانون المدني، فقد طبق المشرع على الوفاء بمقابل أحكام البيع فيما يتعلق منها بأهلية الطرفين، وبضمان الاستحقاق، وبضمان العيوب الخفية، إذا كان المقابل الذي أعطي للدائن ينقل ملكية شيء في مقابل الدين.

فإذا استحق المقابل في يد الدائن من طرف الغير، فإن الدين الأصلي لا يعود لأنه انقضى بالوفاء، لكن يكون للدائن الرجوع على المدين طبقاً لأحكام ضمان الاستحقاق المقررة في عقد البيع، وهذا الضمان يؤدي إلى تعويض الدائن عن جميع الأضرار التي لحقت به [57] ص 302.

غير أن هناك من يخالف هذا الرأي، ويرى بأن المشرع قد طبق على الوفاء بمقابل من حيث

أنه يقضي الدين أحكام الوفاء، وبالأخص ما تعلق منها بتعيين جهة الدفع وانقضاء التأمينات، حسب العبارة الأخيرة من المادة 286 من القانون المدني.

بحيث يرى هذا الاتجاه أن الدين لا ينقضي مع تأميناته بسبب التجديد، ولكن بسبب الوفاء، فإذا لم يكن الوفاء مبرراً بأن استحق الشيء الموفى به فإن الدين لا ينقضي [5] ص 300، ولا ينقضي بذلك الامتياز الضامن له.

هذا ويجوز لدائني المدين أن يطعنوا بالدعوى البولصية، أي دعوى عدم نفاذ التصرف في مواجعتهم (المادة 191 من القانون المدني) في الوفاء بمقابل باعتبار أنه وفاء، فإذا أوفى المدين المعسر وفاء بمقابل أحد دائنيه قبل انقضاء الأجل الذي عين أصلاً للوفاء، لم يسر هذا الوفاء بمقابل في حق باقي الدائنين، وكذلك لا يسري في حقهم الوفاء بمقابل ولو حصل بعد انقضاء الأجل، إذا كان قد تم نتيجة تواطؤ بين المدين والدائن الذي استوفى المقابل [3] ص 623.

إذن ففيما يتعلق بانقضاء الدين عن طريق الوفاء بمقابل، يترتب عليه انقضاء الامتياز بصفة تبعية، وسنتناول بعدها السبب الموالي لانقضاء الدين والذي يتبعه الامتياز في ذلك.

### 2.2.1.2.2. التجديد والإنابة

بالنسبة بداية للتجديد يقصد به إحلال دين جديد محل الدين القديم، وهذا الدين الجديد يختلف عن القديم إما في محله أو في مصدره أو في أحد طرفيه [57] ص 304 .

وطبقاً للفقرة الأولى من المادة 291 من القانون المدني، يترتب على التجديد انقضاء الالتزام الأصلي بتوابعه وإنشاء التزام جديد مكانه.

ويترتب على ذلك انقضاء الامتياز الضامن للدين الأصلي، بخلاف التأمينات الأخرى التي يمكن نقلها إلى الالتزام الجديد بنص القانون أو باتفاق الطرفين على ذلك، طبقاً للفقرة الثانية من المادة 291 من القانون المدني.

فحقوق الامتياز لا تنقل إلى الالتزام الجديد، لأنها تأمينات لم يقدمها المدين باختياره بل هي تأمينات رتبها القانون وبنائها على صفة في الالتزام، فهي لصيقة بهذه الصفة، فإذا كان الالتزام الأصلي قد قرر له القانون امتيازاً نظراً لصفته الخاصة، فلا يجوز الاتفاق على نقل هذا الامتياز إلى الالتزام الجديد وهو لم تتوافر له الصفة التي دعت إلى تقرير حق الامتياز [60] ص 850-851 .

فإذا جدد البائع التزام المشتري نحوه بدفع الثمن إلى التزام جديد ناشئ عن عقد قرض مثلا، لم يجز الاتفاق على نقل امتياز البائع إلى هذا الالتزام الجديد [60] هامش رقم 01، ص 851 .

أما فيما يتعلق بالإنابة في الوفاء، فهي تعتبر إحدى صور التجديد بتغيير المدين، لذلك تناولها المشرع بالتنظيم مع التجديد في آن واحد [57] ص 315 .

غير أنه لا يفترض التجديد في الإنابة، فإن لم يكن هناك اتفاق على التجديد بقي الالتزام القديم إلى جانب الالتزام الجديد، طبقا للفقرة الثانية من المادة 295 من القانون المدني.

وتتم الإنابة إذا حصل المدين على رضاء الدائن بشخص أجنبي يلتزم بوفاء الدين مكان المدين، ولا تقتضي الإنابة أن تكون هناك حتما مديونية سابقة بين المدين والغير، طبقا للمادة 294 من القانون المدني.

وإذا أوفى المناب الدين الذي في ذمة المنيب، فإن ذمته تبرأ في مواجهة الدائن، فينقضي الدين ويتبعه في ذلك الامتياز.

وستتناول السبب الموالي لانقضاء الدين وهو المقاصة.

### 2.2. 3.2.1 المقاصة

المقاصة أداة وفاء وأداة ضمان، فأما أنها أداة وفاء فذلك يستخلص من انقضاء دينين متقابلين توافرت فيهما شروط حددتها المادة 297 من القانون المدني، بأن يكون موضوع كلا الدينين مبلغا من النقود أو مثليات متحدة النوع والجودة، ويكون كل منهما ثابتا وخاليا من النزاع ومستحق الأداء، صالحا للمطالبة به قضاء.

وأما أن المقاصة أداة ضمان، فذلك ظاهر أيضا من أن الدائن الذي يستوفي حقه من الدين الذي في ذمته لمدينه، إنما يختص بهذا الدين الذي في ذمته دون غيره من دائني المدين، فيستوفي حقه منه متقدما عليهم جميعا، ومن ثم تكون المقاصة من شأنها أن تقدم للدائن تأمينا فهي من هذا الوجه أداة ضمان [3] ص 226 .

ويتمسك بالمقاصة كل من له مصلحة في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، ولو أمام الجهة الاستئنافية، حيث طبقا للفقرة الأولى من المادة 107 من قانون الإجراءات المدنية: "لا تقبل الطلبات الجديدة في الاستئناف ما لم تكن خاصة بمقاصة أو كانت بمثابة دفاع في الدعوى الأصلية".



وإذا ما تم التمسك بالمقاصة انقضى الدينان بقدر الأقل منهما، فإذا كان الدين المضمون بالامتياز أكبر من الدين الذي للمدين في ذمة الدائن صاحب الامتياز، انقضى الدينان في حدود القيمة الأقل، ويبقى الجزء الباقي من الدين المضمون بالامتياز محملاً بالامتياز طبقاً لقاعدة عدم تجزئة الامتياز، بحيث يبقى الامتياز قائماً ما بقي جزء من الدين لم يتم وفاؤه.

هذا بالنسبة لانقضاء الدين عن طريق المقاصة ويتبعه في ذلك انقضاء الامتياز بصفة تبعية، إذا كان الدينان متساويان في القيمة.

وستنطرق إلى السبب الموالي لانقضاء الامتياز بصفة تبعية، وهو اتحاد الذمة.

#### 4.2.1.2.2. اتحاد الذمة

يقصد باتحاد الذمة اجتماع صفتا الدائن والمدين في شخص واحد بالنسبة إلى دين واحد، طبقاً للفقرة الأولى من المادة 304 من القانون المدني، مما يؤدي إلى انقضاء الدين وبالتبعية انقضاء الامتياز الضامن لهذا الدين، وينقضي الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمة.

واتحاد الذمة قد يحدث بسبب الوفاة كما لو توفي الدائن وكان الوارث مدينه، فإنه يرث هذا الحق عنه وتجتمع فيه بذلك صفتا الدائن والمدين.

وقد يكون اتحاد الذمة أثناء الحياة بتصرف قانوني، كالكفيل (السفينة) التي قبلها المسحوب عليه فأصبح مديناً بقيمتها، وقبل حلول ميعاد استحقاقها يشتريها المسحوب عليه فتصبح ملكه، ومن ثم يصير دائناً لنفسه [3] ص 629 .

وطبقاً للفقرة الثانية من المادة 304 من القانون المدني، إذا زال السبب الذي أدى إلى اتحاد الذمة وكان لزواله أثر رجعي، عاد الدين إلى الوجود بملحقاته بالنسبة إلى المعنيين بالأمر، ويعتبر اتحاد الذمة كأن لم يكن ويعود بذلك الامتياز الذي كان يضمن الدين الذي انقضى قبل ذلك.

كما لو أوصى الدائن للمدين بالدين، ثم اتضح أن الوصية باطلة فيعود الدين إلى الوجود بجميع ملحقاته بأثر رجعي [57] ص 337 .

هذا بالنسبة لانقضاء الدين بسبب اتحاد الذمة، ويتبعه في الانقضاء الامتياز، وعليه فأسباب انقضاء الدين بما يعادل الوفاء، تتمثل في الوفاء بالمقابل - التجديد والإنابة - المقاصة - ثم اتحاد الذمة، ويتبعها في الانقضاء الامتياز.

وسنتطرق بعدها إلى أسباب انقضاء الدين دون الوفاء في الفرع الموالي.

### 3.1.2.2. انقضاء الدين دون الوفاء به

قد ينقضي الدين دون الوفاء به و يتبعه في ذلك الامتياز، وتتمثل صور انقضاء الدين دون الوفاء به في: الإبراء - استحالة التنفيذ- التقادم المسقط، نتناولها كالاتي:

#### 1.3.1.2.2. الإبراء

الإبراء هو تصرف قانوني يعبر عن إرادة الدائن، ويهدف إلى إحداث أثر قانوني، وهو انقضاء الالتزام<sup>[57]</sup>ص 339-340، فينقضي بذلك عن طريق الإبراء ويتبعه الامتياز الضامن له.

وينتج الإبراء أثره متى لم يرده المدين عند علمه به، أما إذا رفضه فإنه يصبح باطلا و عديم الأثر، طبقا للمادة 305 من القانون المدني.

وعلى ذلك يعد الإبراء من أعمال التبرع، ذلك أنه يتم دون مقابل، وتسري عليه الأحكام الخاصة بالتبرع، من حيث وجوب صدوره من شخص كامل الأهلية، وأن تكون إرادته خالية من العيوب، ويجب أن يكون محل الإبراء غير مخالف للنظام العام، ويكون السبب مشروعاً، وإلا كان الإبراء باطلاً.

ولم يشترط القانون شكلاً خاصاً يرد فيه، حتى ولو كان محل الإبراء يشترط القانون إفراغه في شكل رسمي أو اتجهت إرادة الأطراف المتعاقدة إلى ذلك، طبقاً للمادة 306 من القانون المدني. فاشتراط القانون شكلاً معيناً في الهبات لا ينصرف إلا إلى الهبات المباشرة فقط، والإبراء من قبيل الهبات غير المباشرة<sup>[57]</sup>ص 341.

فبالإبراء ينقضي الدين وملحقاته وتوابعه وتأميناته، سواء شخصية أو عينية، وينقضي تبعاً له الامتياز. لكن قد يتنازل الدائن عن الامتياز فقط هنا يبقى الدين قائماً في ذمة المدين ويجب عليه وفاؤه، أما الامتياز فينقضي.

هذا فيما يخص الإبراء كسبب من أسباب انقضاء الدين دون الوفاء به، وسنتطرق بعدها إلى السبب الثاني وهو استحالة التنفيذ.

#### 2.3.1.2.2. استحالة التنفيذ

ينقضي الدين إذا أثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلا عليه لسبب أجنبي عن إرادته، طبقا للمادة 307 من القانون المدني، وبما أن الحق الممتاز في الامتياز هو ثمن الأشياء المثقلة بالامتياز ، ولذلك لا يمكن تصور الاستحالة في التنفيذ في النقود لأنها من المثليات .

لكن يمكن تصور الاستحالة في التنفيذ في حالة الوفاء بمقابل ، بمعنى قبول الدائن صاحب الامتياز مقابلا لحقه وهو شيء مادي ، فأذا أثبت المدين استحالة الوفاء به إذا انقضى لسبب أجنبي، انقضى بذلك الامتياز الذي كان يضمه.

ويجب حتى ينقضي الدين لاستحالة تنفيذه، أن تكون الاستحالة في التنفيذ راجعة إلى سبب أجنبي لا يد للمدين فيه، أما إذا كان تنفيذ الالتزام مرهقا، فإنه لا يؤدي إلى انقضائه بل يبقى قائما .  
لكن يمكن إعمال نظرية الظروف الطارئة أو الاستثنائية في هذه الحالة، بحيث يجوز للقاضي تبعا للظروف وبعد مراعاة مصلحة الطرفين، أن يرد الالتزام إلى الحد المعقول، طبقا للفقرة الثالثة من المادة 107 من القانون المدني.

أما إذا كانت استحالة التنفيذ ترجع إلى المدين، فإن الدين لا ينقضي ولا تتقضي معه التأمينات التي تكلفه كالامتياز، ويتحول محله من التنفيذ العيني إلى التعويض.

وإذا انقضى الدين لاستحالة تنفيذه لسبب أجنبي، فإن سائر التأمينات التي كانت تكلفه تتقضي تبعا لذلك، ويجب على الدائن محو القيد الذي كان يشهر هذه التأمينات.

ومتى انقضى الالتزام وتوابعه، فإن المدين يلتزم بأن ينزل للدائن عما قد يكون له من حق أو دعوى في التعويض عن الشيء الذي هلك.

فإن كان الشيء مؤمنا عليه فاستحق المدين مبلغ التأمين، أو كان هلاك الشيء بفعل أجنبي فاستحق المدين التعويض، وجب على المدين أن ينقل للدائن حقه في مبلغ التأمين أو حقه في التعويض [3] ص 634 .

وطبقا للمادة 121 من القانون المدني، إذا انقضى الالتزام بسبب استحالة تنفيذه في العقود الملزمة للجانبين، تتقضي معه الالتزامات المقابلة وينفسخ العقد بحكم القانون.

هذا بالنسبة لاستحالة التنفيذ بسبب أجنبي، والتي تؤدي إلى انقضاء الدين وبالتبعية انقضاء الامتياز الذي يتحول إلى مبلغ التأمين أو التعويض.

وسنتطرق إلى السبب الآخر من أسباب انقضاء الدين دون الوفاء به، وهو التقادم المسقط.

### 3.3.1.2.2. التقادم المسقط

التقادم هو مضي مدة زمنية محددة بنصوص القانون، على حق معين دون أن يطالب به صاحبه خلال هذه المدة، مما يؤدي إلى سقوط هذا الحق إذا تمسك من له مصلحة بالتقادم [57] ص 347 .

ويحكم بالتقادم بناء على طلب المدين أو أحد دائنيه أو أي شخص آخر له مصلحة فيه ولو لم يتمسك به المدين كما في حالة حائز العقار، ولا يجوز للمحكمة أن تقضي تلقائياً بالتقادم، ويجوز التمسك به في أية مرحلة من مراحل الدعوى ولو أمام جهة الاستئناف، طبقاً للمادة 321 من القانون المدني.

وقد حدد القانون مددا معينة لسقوط الحقوق بالتقادم، الأصل فيها هو خمسة عشر (15) سنة إلا ما استثنى بنص خاص، أو طبقاً للاستثناءات التالية الواردة في نصوص القانون المدني:

### 1.3.3.1.2.2. بالنسبة لامتنياز الضرائب والرسوم المستحقة للدولة

يتقادم هذا الحق بانقضاء 04 سنوات، ويبدأ سريان تقادم الضرائب والرسوم السنوية من نهاية السنة التي تستحق عنها، وفي الرسوم المستحقة على الأوراق القضائية من تاريخ انتهاء المرافعة في الدعوى أو من تاريخ تحريرها إذا لم تحصل مرافعة، طبقاً للفقرة الأولى من المادة 311 من القانون المدني .

واستناداً إلى الفقرة الثالثة من المادة 311 من القانون المدني، يجب مراعاة الأحكام المخالفة الواردة في القوانين الخاصة.

### 2.3.3.1.2.2. امتياز المؤجر

باعتباره امتياز خاص وارد على منقول منصوص عليه في المادة 995 من القانون المدني، يسقط هذا الامتياز بمرور خمس (05) سنوات ولو أقر به المدين، غير أنه لا يسقط الريع المستحق في ذمة الحائز سيئ النية إلا بانقضاء خمسة عشر سنة، طبقاً للمادة 309 من القانون المدني.

### 3.3.3.1.2.2. امتياز صاحب الفندق

نصت عليه المادة 996 من القانون المدني، ويسقط حق صاحب الفندق عن أجر الإقامة وثمان الطعام وكل ما صرفه لحساب عملائه بمرور سنة واحدة، طبقاً للفقرة الأولى من المادة 312 من نفس القانون.

#### 4.3.3.1.2.2. حقوق التجار والصناع عن الأشياء التي وردوها لأشخاص لا يتجرون

##### فيها

تسقط يمضي سنة واحدة، طبقاً للفقرة الأولى من المادة 312 من القانون المدني، ويمكن تكيف هذه الحقوق أو إدراجها تحت امتياز بائع المنقول.

#### 5.3.3.1.2.2. امتياز المهندس المعماري

باعتباره امتياز خاص وارد على عقار، منصوص عليه في المادة 1000 من القانون المدني:

يتقدم هذا الحق بمرور سنتين، حسب المادة 310 من نفس القانون.

وقد وردت المادة 313 من القانون المدني في خطأ شكلي قد يؤدي إلى خطأ موضوعي، حيث نصت على بدء سريان التقدم في الحقوق المذكورة في المادتين 309 و311 من نفس القانون، من الوقت الذي يتم فيه الدائون تقديم خدماتهم ولو استمروا في أداء خدمات أخرى، فالإحالة على هاتين المادتين خاطئة والصحيح هو أن المادتين المحال عليهما هما المادتان 310 و312، إذ هما المادتان اللتان تخصان ما أشارت إليه المادة 313، فالمادتان 309 و311، ليستا خاصتين بدائنين يقومون بتقديم خدمات [4] ص 111 .

وعليه فبالنسبة لامتياز المهندس المعماري وحقوق التجار وامتياز صاحب الفندق، هذه الحقوق المنصوص عليها في المادتين 310 و312، يبدأ سريان التقدم فيها من الوقت الذي يتم فيه الدائون تقديم خدماتهم ولو استمروا في أداء خدمات أخرى، وإذا حرر سند بحق من هذه الحقوق فلا يتقدم الحق إلا بانقضاء خمسة عشر سنة، طبقاً للمادة 313 من القانون المدني.

وطبقاً للمادة 320 من نفس القانون، يترتب على التقدم انقضاء الالتزام ولكن يتخلف في ذمة المدين التزام طبيعي، وإذا سقط الحق بالتقدم تسقط معه ملحقاته، ولو لم تكتمل مدة التقدم الخاصة بهذه الملحقات.

هذا وتجدر الإشارة إلى المادة 318 من القانون المدني، التي تنص على أن التقادم ينقطع إذا أقر المدين بحق الدائن إقراراً صريحاً أو ضمناً، ويعتبر إقراراً ضمناً أن يترك المدين تحت يد الدائن مالا له مرهوناً رهناً حيازياً تأمينياً لوفاء الدين.

فالمشرع اعتبر ترك المدين تحت يد الدائن مالا له مرهوناً رهناً حيازياً تأمينياً للوفاء بالدين، يؤكد استمرار وجود الدين، لكن هذا بالنسبة للرهن الحيازي. أما إذا وجد رهن رسمي أو حق امتياز، فلا يعد إقراراً باستمرار الدين في ذمة المدين، ولا يعتبر أيضاً قيد الرهن إقراراً من المدين، لأن الدائن هو الذي يقوم بالقيد [57] ص 368 .

فيترتب على التقادم إذن، انقضاء الدين ويتبعه في ذلك الامتياز الضامن له.

وعليه فانقضاء الدين دون الوفاء به يكون إما بالإبراء أو استحالة التنفيذ أو التقادم، وينقضي تبعاً لها الامتياز، وهي نفسها ينقضي بها الرهن الرسمي والرهن الحيازي بصفة تبعية كذلك، وتدرج ضمن أسباب انقضاء الالتزام بصورة عامة.

فالامتياز يتبع الدين في الانقضاء، لكن قد ينقضي الامتياز بصفة أصلية دون انقضاء الدين، وذلك في صور وأسباب معينة سنتطرق إليها في المطلب الموالي.

### 2.2.2. انقضاء حقوق الامتياز الخاصة بصفة أصلية

انقضاء حقوق الامتياز الخاصة بصفة أصلية، يعني انقضاء حق الامتياز وحده استقلالاً دون أن ينقضي الدين معه بصفة تبعية .

فبالنسبة لانقضاء حقوق الامتياز الخاصة بنوعيتها المنقولة والعقارية بصفة تبعية، فهي تنقضي بنفس الأسباب، لكن الأمر يختلف بالنسبة لانقضائها بصفة أصلية، حيث تنقضي حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول بنفس الأسباب التي ينقضي بها الرهن الحيازي بصفة أصلية، وتنقضي حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار بنفس الأسباب التي ينقضي بها الرهن الرسمي بصفة أصلية، ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك.

وسنتطرق إلى هاتين الصورتين في الفرعين المواليين:

### 1.2.2.2. انقضاء حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول بصفة أصلية

حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول هي حقوق عينية واردة على منقول معين من منقولات المدين، تخول له حق التقدم في استيفاء حقه على غيره من الدائنين التاليين له في المرتبة، وحق تتبع هذا المنقول إذا خرج من حيازة المدين، ما لم يحتج في مواجهته بقاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية سند الحائز.

وتسري على انقضاء الامتياز الخاص الواقع على منقول بصفة أصلية، أحكام الرهن الحيازي، وهذا الأخير ينقضي بصفة أصلية بثلاثة أسباب محددة في نص المادة 965 من القانون المدني، وهي التنازل واتحاد الذمة وهلاك الشيء المرهون، والسبب الرابع يتمثل في البيع الجبري المحدد في قانون الإجراءات المدنية.

وهذه الأسباب تسري بدورها على الامتياز الواقع على منقول، سنتناولها كالتالي:

#### 1.1.2.2.2. نزول الدائن صاحب الامتياز عن حقه في الامتياز

هذا النزول هو تصرف بالإرادة المنفردة لصاحب الامتياز، يترتب عليه انقضاء الامتياز دون اشتراط موافقة المدين.

وبما أن التنازل تصرف بالإرادة المنفردة فيستلزم فيه طبقا للقواعد العامة، الأهلية الكاملة للتنازل والرضا الخال من العيوب.

وطبقا للمادة 965 من القانون المدني، ينقضي الرهن الحيازي إذا تنازل الدائن المرتهن عن هذا الحق، على أنه يجوز أن يحصل التنازل ضمنا بتخلي الدائن باختياره عن الشيء المرهون أو من موافقته على التصرف فيه دون تحفظ.

ويمكن تطبيق هذا الحكم على الامتياز الخاص الواقع على منقول، بحيث ينقضي هذا الامتياز إذا تنازل عنه صاحبه بصورة صريحة، أو بصورة ضمنية بتخلي الدائن عن الشيء المثقل بالامتياز إذا كان في حيازته الحكمية أو بموافقته على التصرف فيه دون تحفظ.

ففي امتياز المؤجر مثلا، ينقضي هذا الامتياز إذا خرجت المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة برضاء المؤجر أو بعلمه دون معارضته على نقلها.

وقد تكون موافقة المؤجر عل ذلك ضمنا، كما في حالة نقل المنقولات لأمر تقتضيه حرفة المستأجر أو المؤلف من شؤون الحياة، كما لو كانت العين المؤجرة محلا تجاريا، فتنقل البضائع دون معارضة المؤجر، وينقضي امتيازها عليها بنقلها، وما على المؤجر إلا إلزام المستأجر بوضع منقولات أخرى إذا كانت المنقولات الباقية في العين غير كافية لضمان الوفاء بحقوقه، طبقا للمادة 500 من القانون المدني.

كما ينقضي امتياز المؤجر بخروج المنقولات من العين المؤجرة ولو بمعارضة المؤجر أو بدون علمه، إذا كانت في العين المؤجرة منقولات كافية لضمان الوفاء بحقوقه، ومبنى هذا الحكم هو عدم جواز إساءة استعمال الحق، ف ضمان المؤجر لازال مكفولا بالمنقولات الباقية في العين، فلا يصح له أن يباشر امتيازها على المنقولات التي نقلت منها لما في ذلك من الإضرار بالمستأجر بدون مسوغ [6] ص 391 .

وقد ينقضي امتياز المؤجر إذا فقد حيازته على العين المؤجرة نفسها، كما لو باعها، فإن امتيازها ينقضي بذلك.

وبالنسبة لامتياز صاحب الفندق، ينقضي إذا نقلت الأمتعة من الفندق برضاء صاحبه أو بعلمه دون معارضته، ولا يحق له أن يباشر امتيازها على الأمتعة التي خرجت من فندقه، حتى ولو عاد بها النزول إلى الفندق مرة أخرى.

كما ينقضي الامتياز إذا وافق صاحب الامتياز على التصرف في الشيء المثقل بالامتياز دون تحفظ بحفظ حقه، فالامتياز هنا ينقضي بصفة أصلية ويبقى الدين قائما، لكن لا يحتفظ بالمرتبة التي خولها له الامتياز.

هذا بالنسبة للتنازل عن الامتياز، وسنتطرق إلى السبب الموالي لانقضاء الامتياز الخاص الواقع على منقول بصفة أصلية، وهو اتحاد الذمة .

### 2.1.2.2.2. اتحاد الذمة

ينقضي الامتياز الخاص الواقع على منقول بصفة أصلية، كما هو الحال بالنسبة للرهن الحيازي، باتحاد الذمة، أي باجتماع حق الامتياز وملكية الشيء المثقل بالامتياز في يد شخص واحد، كما لو باع المدين الشيء المثقل بالامتياز إلى الدائن، فيجتمع بذلك الامتياز مع حق الملكية فتتحد الذمة، وينقضي الامتياز.



وقد يجتمع الحقان في يد شخص أجنبي، كما لو يشتري هذا الأخير العين المثقلة بالامتياز، ويحول له الدائن صاحب الامتياز حقه في الامتياز. كما قد يجتمع الحقان كذلك في يد مالك الشيء المنقل بالامتياز، الذي يحول له الدائن حقه في الامتياز.

واتحاد الذمة يجب أن لا يضر بحق الأجنبي عن الامتياز، كما لو حول الدائن صاحب الامتياز حقه إلى شخص أجنبي ثم انتقلت ملكية الشيء المنقل بالامتياز إلى هذا الدائن فتتحد الذمة، فإن هذا لا يضر بحق الشخص الأجنبي ويبقى حقه في الامتياز قائماً، وهو نفس الحكم الذي يسري على الرهن الحيازي [55] ص 539 .

وإذا زال اتحاد الذمة بأثر رجعي، كما لو أبطل العقد الذي اشترى به الدائن الشيء المنقل بالامتياز، فإن الدائن صاحب الامتياز لا يصبح مالكا لهذا الشيء، ويصبح صاحب امتياز فقط، لأن سبب اتحاد الذمة قد زال بأثر رجعي.

فقد ينقضي الامتياز بصفة أصلية باتحاد الذمة، لكن يبقى الدين قائماً يمكن للدائن أن يطالب المدين بالوفاء به.

وستنطبق بعدها إلى السبب الموالي لانقضاء الامتياز الخاص الواقع على منقول، وهو هلاك الشيء المنقل بالامتياز.

### 3.1.2.2.2. هلاك الشيء المنقل بالامتياز

ينقضي الامتياز بهلاك الشيء المنقل به، كما هو الشأن بالنسبة للرهن الحيازي، وقد يهلك هذا الشيء بخطأ الدائن، أو بخطأ المدين أو بسبب أجنبي.

فإذا هلك الشيء بخطأ الدائن كان مسؤولاً عن هذا الخطأ، فيدفع تعويضاً عن ذلك ينتقل إليه حقه في الامتياز.

أما إذا هلك المنقول المنقل بالامتياز بخطأ المدين، فإنه يلزم بتقديم تأمين كاف يحل محل الشيء الهالك، أو يحل أجل الوفاء ويلزم بسداد الدين فوراً.

وإذا كان سبب الهلاك هو سبب أجنبي عن الدائن والمدين، فإن كان هذا السبب هو خطأ الغير حل التعويض محل الشيء الهالك [3] ص 878، ويستوفي الدائن الممتاز حقه منه.

أما إذا كان السبب الأجنبي هو القوة القاهرة، لم يكن أحد مسؤولاً عن التعويض فلا يدفع تعويض، ويزول بذلك الشيء المثقل بالامتياز، وينقضي الامتياز تبعاً لذلك، غير أن أجل الدين يسقط فوراً، ويقتضي الدائن حقه من المدين، وهذا طبقاً للمادة 211 من القانون المدني: "...أما إذا كان إنقاص التأمين يرجع إلى سبب لا دخل للمدين فيه فإن الأجل يسقط ما لم يقدم المدين للدائن ضماناً كافياً".

هذا بالنسبة لانقضاء الامتياز بهلاك الشيء المثقل به، حيث ينقضي بصفة أصلية مع بقاء الدين قائماً في ذمة المدين، وسنتطرق إلى البيع الجبري باعتباره سبب من أسباب الانقضاء بصفة أصلية.

#### 4.1.2.2.2. البيع الجبري

إذا لم يسدد المدين دينه إلى الدائن المضمون حقه بالامتياز، فإنه يتبع في مواجهته إجراءات نزع ملكية المنقول المثقل بالامتياز، وبيعه بالمزاد العلني لاستيفاء حقه منه.

ويجوز للدائن قبل اتباع هذا الإجراء، حبس هذا المنقول إذا كان في حيازته الحكومية، كما هو الحال بالنسبة للمؤجر، حيث يحق له حبس المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة، وكذا بالنسبة لصاحب الفندق الذي يحق له حبس الأمتعة التي ينزل بها النزول في الفندق. فإذا لم تجد وسيلة الحبس نفعاً، بأن امتنع المدين عن الوفاء، فإن الدائن يمكنه اللجوء إلى إجراءات البيع الجبري، المحددة في قانون الإجراءات المدنية.

وفي حالة بيع منقول مثقل برهن حيازي بيعاً جبرياً، فإن هذا البيع لا يظهر المنقول من الرهن الذي يثقله، ويجوز للدائن المرتهن أن يحبسه عن الراسي عليه المزاد حتى يستوفي حقه، إلا إذا كان البيع قد تم بناءً على طلبه أو طلب دائن آخر مرتهن أو صاحب حق امتياز متقدماً على الدائن المرتهن رهن حيازة [11] ص 442-443.

فإذا تم البيع الجبري للمنقول، بناءً على طلب صاحب الامتياز الواقع امتيازاً على المنقول، فإن الدائن المرتهن رهن حيازة على ذات المنقول المتأخر في المرتبة عن صاحب الامتياز، لا يستطيع الاحتجاج بحق الحبس في مواجهة الراسي عليه المزاد، وبذلك يتطهر المنقول من الرهن الذي كان يثقله.

فبيع المنقول بيعاً جبرياً بالمزاد العلني، يتم دون إشراك الدائنين أصحاب الحقوق العينية

التبعية في إجراءاته ، لذلك لم ينص قانون الإجراءات المدنية على تطهير المنقول كأثر للبيع الجبري [52] ص 530 .

وإذا تم البيع بناء على طلب صاحب الامتياز، فإن المنقول يتطهر من هذا الحق، ويستوفي الدائن حقه من الثمن الذي رسا به المزاد.

هذا بالنسبة لأسباب انقضاء الامتياز الخاص الواقع على منقول بصفة أصلية، حيث ينقضي الامتياز مع بقاء الدين قائماً، فأسباب انقضاء الرهن الحيازي هي التي تسري، مع نوع من الاختلاف في بعض النقاط لاختلاف مصدر الحقين، حيث يجد الرهن الحيازي مصدره في اتفاق الطرفين، أما حق الامتياز الخاص الواقع على منقول فيجد مصدره في القانون.

وستنظر بعدها إلى انقضاء حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار بصفة أصلية.

### 2.2.2.2. انقضاء حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار بصفة أصلية

حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار، هي حقوق عينية تقع على عقار معين من عقارات المدين، تخول للدائن صاحب الامتياز حق التقدم في استيفاء حقه، وحق تتبع العقار إذا خرج من حيازة المدين والتنفيذ عليه.

وهذه الحقوق ثلاثة أنواع: امتياز بائع العقار وامتياز المقاولين والمهندسين المعماريين وامتياز الشريك المتقاسم في العقار.

وانقضاء حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار بصفة أصلية، يؤدي إلى انقضاء الامتياز استقلالاً عن الدين الذي يضمنه، وقد أحال المشرع بشأن انقضاء هذه الحقوق، على أحكام الرهن الرسمي، ما لم يوجد نص مخالف.

فحقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار، تشترك في الانقضاء بصفة تبعية، مع حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول، لأن الانقضاء كما قلنا يلحق أصلاً الدين، الذي تسري عليه القواعد العامة لانقضاء الالتزام. أما انقضاؤها بصفة أصلية، فتطبق بشأنها أسباب انقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية، ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك.

وهذه الأسباب بعضها منصوص عليه في المواد المتعلقة بانقضاء الرهن الرسمي، والبعض الآخر يرجع إلى القواعد العامة، وهي كالتالي: تمام إجراءات التطهير- بيع العقار المثقل بالامتياز

بيعا جبريا بالمزاد العلني - عدم سماح مرتبة الدائن صاحب الامتياز باستيفاء حقه من العقار المثقل بالامتياز- نزول الدائن صاحب الامتياز عن حقه في الامتياز- اتحاد الذمة في العقار المثقل بالامتياز- هلاك العقار المثقل بالامتياز.

وسنتطرق إليها كالتالي :

### 1.2.2.2.2. تمام إجراءات التطهير

تنص المادة 934 من القانون المدني: "إذا تمت إجراءات التطهير انقضى حق الرهن الرسمي نهائيا، ولو زالت لأي سبب من الأسباب ملكية الحائز الذي طهر العقار".

وبما أن المشرع قد أحال في المادة 988 من القانون المدني، على أحكام الرهن الرسمي فيما يتعلق بانقضاء الامتياز، كما أنه نص في الفقرة الأولى والثانية من المادة 986 من نفس القانون، على سريان أحكام الرهن الرسمي وخاصة فيما يتعلق بأحكام التطهير على حقوق الامتياز العقارية.

لذلك تطبق أحكام المادة 934 من القانون المدني على حقوق الامتياز العقارية، بحيث تنقضي هذه الحقوق بصفة أصلية بتمام إجراءات تطهير العقار، سواء تم التطهير بعد أن باع الدائنون العقار في المزاد العلني جبرا ورسا المزاد على غير الحائز، أو تم والعقار لا يزال في ملكية الحائز.

### 1.1.2.2.2.2. تمام التطهير ببيع العقار بالمزاد العلني ورسو المزاد على غير الحائز

إذا تم بيع العقار المثقل بالامتياز بالمزاد العلني ورسا على غير الحائز، يلتزم الراسي عليه المزاد بدفع الثمن إلى الدائنين المقيدة حقوقهم، أو يقوم بإيداعه خزانة المحكمة، فهنا يتطهر العقار من كل قيد يتقله بما فيه الامتياز، حتى ولو لم يستوف الدائن صاحب الامتياز حقه كاملا، وإنما يستطيع الرجوع على المدين بصفته دائنا عاديا لا ممتازا.

وبذلك ينقضي الامتياز الخاص الواقع على هذا العقار بصفة أصلية، باعتبار أن العقار قد تطهر من كل قيد كان مثقلا به.

### 2.1.2.2.2.2. تمام التطهير مع بقاء العقار المثقل بالامتياز في ملكية الحائز

للحائز كما رأينا فيما سبق، خيارات لمواجهة إجراءات التنفيذ على العقار في مواجهته من طرف الدائن صاحب الامتياز، فله أن يعرض قيمة لهذا العقار على الدائنين، ليستوفوا حقوقهم منها، فهنا يتطهر من كل قيد يتقله، حتى ولو لم تكف هذه القيمة لسداد حقوقهم.

فينقضي بذلك الامتياز المثقل للعقار دون انقضاء الدين، إذا بقي جزء منه لم يستوفه الدائن لعدم كفاية القيمة المعروضة، فيستطيع الرجوع على المدين بصفته دائنا عاديا.

ويتطهر العقار حتى ولو زالت ملكية الحائز بأي سبب، كما لو كان العقد الذي انتقلت به ملكية العقار له قابلا للإبطال، كأن كانت إرادته مشوبة بعيب من العيوب كغلط أو تدليس، وأبطل العقد، هنا يعود العقار إلى المالك الأول خاليا من كل قيد كان يثقله، ولا يبطل التطهير، طبقا للمادة 934 من القانون المدني.

والحكمة من هذا الحكم ظاهرة فللدائنين حق على قيمة العقار مرة واحدة، فإذا حصلوا على هذه القيمة بمقتضى إجراءات التطهير، فلا أهمية بعد ذلك لزوال ملكية الحائز، ولا يحق للدائنين أن يدعوا بعد هذا حقا جديدا على العقار، لأنهم استنفذوا حقهم عليه بالحصول على قيمته [5] ص 301 .

وعليه فبتمام إجراءات التطهير، يتطهر العقار من كل قيد يثقله، سواء كان الذي دفع قيمته هو الحائز أو كان غيره، ولا أهمية لزوال ملكية الحائز لأي سبب فلا يستتبعها زوال التطهير. وسنتطرق إلى السبب الموالي المتمثل في بيع العقار بيعا جبريا بالمزاد العلني .

## 2.2.2.2.2. بيع العقار بيعا جبريا بالمزاد العلني

تنص المادة 936 من القانون المدني: "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 الثمن".

ويسري حكم هذه المادة، على الامتياز الخاص الواقع على عقار، بحيث ينقضي بصفة أصلية، إذا تم بيع العقار بالمزاد العلني، سواء حصل البيع في مواجهة مالك العقار أو في مواجهة الحائز إذا ما تم التصرف فيه أو في مواجهة الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية، وتم إيداع الثمن الذي رسا به المزاد بخزانة المحكمة أو تم دفعه إلى الدائنين المقيدة حقوقهم وتسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن.

## 1.2.2.2.2.2. البيع في مواجهة مالك العقار

لصاحب الامتياز الحق في التنفيذ على العقار الواقع عليه الامتياز لاستيفاء حقه، ويتم ذلك ببيعه في المزاد العلني جبرا، ومتى رسا المزاد على شخص معين، فإن الحقوق المقيدة لهذا العقار

تتقضي إذا تم إيداع الثمن الذي رسا به المزاد خزانة المحكمة، أو تم تسليمه إلى الدائنين المقيدة حقوقهم بما فيهم أصحاب الامتياز.

والراسي عليه المزاد يفضل إيداع الثمن خزانة المحكمة، بدلا من أن يقوم مقام القاضي ويوزع الثمن على من تسمح مرتبتهم بأخذ شيء منه من الدائنين المقيدين، فقد يخطئ في التوزيع فيتحمل مغبة هذا الخطأ [3] ص 640.

### 2.2.2.2.2.2. البيع في مواجهة الحائز

قد يتصرف المدين في العقار المثقل بالامتياز، وتنتقل بذلك ملكيته إلى حائز آخر، لكن بمقتضى حق التتبع المخول لصاحب الامتياز، فإنه يستطيع تتبع هذا العقار والتنفيذ عليه في أي يد يكون.

وللحائز لمواجهة هذه الإجراءات عدة خيارات، بأن يدفع الديون المقيدة أو يطهر العقار من الامتياز أو يتخلى عنه. وإذا لم يقر بخيار من هذه الخيارات، تتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية وفقا لقانون الإجراءات المدنية، بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو بتخلية العقار، والتنبيه على المدين بنزع الملكية.

كما يتم البيع في مواجهة الحائز أيضا، إذا ما اختار تطهير العقار من الحقوق المقيدة له، وعرض بذلك قيمة معينة، لكن الدائنون المقيدة حقوقهم رفضوا هذه القيمة، فيتم بيع العقار في المزاد العلني.

وإذا ما تم بيع العقار بالمزاد ورسا على شخص معين، تنقضي الحقوق المقيدة للعقار بما فيها الامتياز، إذا ما دفع الراسي عليه المزاد الثمن للدائنين المقيدة حقوقهم أو أودعه خزانة المحكمة.

### 3.2.2.2.2.2. البيع في مواجهة الحارس

قد يقوم الحائز لمواجهة إجراءات التنفيذ بتخلية العقار، ويتم تعيين حارس تتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية، ويمكن أن يعين الحائز حارسا إذا طلب ذلك من له مصلحة، طبقا للفقرة الثانية من المادة 922 من القانون المدني.

وعليه تتم إجراءات البيع بالمزاد العلني في مواجهة الحارس، وإذا رسا المزاد على شخص معين ينقضي الامتياز المثقل للعقار، إذا ما تم إيداع المبلغ الذي رسا عليه المزاد خزانة المحكمة أو تم تسليمه إلى الدائن المقيد حقه.

وإذا لم يستوف الدائن صاحب الامتياز حقه كاملا من الثمن الذي رسا عليه المزاد لعدم كفايته، فإن الامتياز مع ذلك ينقضي، ويتحول دينه إلى دين عادي يستطيع أن يطالب المدين بالوفاء به، وبذلك ينقضي الامتياز بصفة أصلية دون أن ينقضي الدين.

وستنطبق بعدها إلى السبب الآخر لانقضاء الامتياز بصفة أصلية، وهو عدم سماح مرتبة الدائن صاحب الامتياز باستيفاء حقه من العقار المثقل بالامتياز.

### 3.2.2.2.2. عدم سماح مرتبة الدائن صاحب الامتياز باستيفاء حقه من العقار المثقل

#### بالامتياز

مرتبة الامتياز يحددها القانون كما رأينا، وبالنسبة لحقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار، فإن الأولوية فيما بينها تكون للأسبق في تاريخ القيد، بحيث يستوفي حقه أولا من سبق في قيد امتياز.

وقد يتعدد الدائون المقيدة حقوقهم، ولا يكفي ثمن العقار لاستيفاء حق الدائن الأخير مثلا، هنا ينقضي امتيازهم ويبقى الدين قائما شخصيا، ويستطيع مطالبة المدين الوفاء به.

وما يدل على ذلك هو العبارة الواردة في المادة 936 من القانون المدني: "...فإن حقوق الرهن تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد، أو بدفعه إلى الدائنين المقيدون الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن".

فهذا النص يفترض دائنين لا تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن، وهذا لتأخرهم في قيد امتيازهم عن الدائنين الآخرين، فهنا ينقضي الامتياز ويبقى الدين قائما يمكن المطالبة به.

وستنطبق إلى السبب الموالي لانقضاء الامتياز بصفة أصلية، وهو نزول الدائن صاحب الامتياز عن حقه في الامتياز.

### 4.2.2.2.2. نزول الدائن صاحب الامتياز الخاص الواقع على العقار عن حقه في

#### الامتياز

يستطيع الدائن صاحب الامتياز، أن يتنازل عن حقه في الامتياز مع بقاء الدين قائما، وهذا التنازل تصرف بإرادة منفردة يشترط فيه الأهلية الكاملة باعتباره عمل من أعمال التبرع.

وقد يكون التنازل صريحا، كما قد يكون ضمنيا، كما لو يقوم الدائن صاحب الامتياز بالتوقيع على عقد بيع العقار المثقل بالامتياز كضامن لخلو هذا العقار من التكاليف، ولا يكفي التوقيع كمجرد شاهد[11]ص 353 .

والمحكمة هي التي تقدر ذلك بحسب ظروف كل دعوى، ولا يؤخذ النزول ضمنا بطريق الظن[3] ص 645، وقد يكون مطلقا بالنسبة إلى الجميع، أو نسبيا بترك الامتياز لمصلحة شخص معين.

والامتيازات الخاصة الواقعة على عقار، يجب قيدها بمصلحة الشهر العقاري، وطبقا للمادة 96 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فإنه يجب تجديد القيد كل 10 سنوات من تاريخه، وفي حالة عدم التجديد فإنه يترتب على ذلك سقوط القيد، وبالتالي زوال مرتبته التي كان يحتفظ بها، ويجوز للدائن أن يجري قيدها جديدا لامتياز به بأخذ مرتبته من وقت هذا القيد الجديد، ففي هذه الصورة لا ينقضي الامتياز وإنما تسقط مرتبته فقط.

لكن إذا ما تم التنازل عن الامتياز فإنه ينقضي بذلك، ويترتب عليه محو القيد، لأن القيد مرتبط بحق امتياز صحيح قائم، وفي هذه الحالة لا يجوز للدائن صاحب الامتياز إجراء قيد جديد لامتياز به، لأنه قد تنازل عنه.

والدائن الذي تنازل عن حقه في الامتياز يزول حقه وقت النزول عنه، ولا يجوز له أن يسحب نزوله، بل يلزم به بمجرد حصوله وهو نفس الأمر بالنسبة للرهن الرسمي[3]ص 646 .

فالتنازل يؤدي إلى انقضاء الامتياز بصفة أصلية مع بقاء الدين قائما، بحيث يمكن المطالبة به، وستتناول السبب الموالي وهو اتحاد الذمة في العقار المثقل بالامتياز.

#### 5.2.2.2.2. اتحاد الذمة في العقار المثقل بالامتياز

اتحاد الذمة هو اجتماع ملكية العقار المثقل بالامتياز مع حق الامتياز الخاص الواقع على هذا العقار في شخص واحد.

واتحاد الذمة هنا قد يكون في صورتين:

#### 1.5.2.2.2.2. انتقال ملكية العقار المثقل بالامتياز إلى الدائن صاحب الامتياز

إذا ما اتبع هذا الأخير إجراءات نزع الملكية، سواء في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس، ثم دخل المزاد ورسا عليه، فملكية العقار تنتقل إليه إذا دفع المبلغ الراسي عليه المزاد،



فيزول بذلك حقه في الامتياز باتحاد الذمة، لأنه أصبح صاحب حق ملكية وصاحب امتياز.

وقد يشتري الدائن صاحب الامتياز هذا العقار شراء اختياريًا، كما قد يرثه فيصبح مالكا له أو يوصى له به، فتتحد بذلك الذمة، وينقضي الامتياز دون انقضاء الدين.

#### 2.5.2.2.2.2. انتقال حق الامتياز إلى مالك العقار المنقل بالامتياز

يمكن للدائن صاحب الامتياز أن يحول حقه في الامتياز إلى أي شخص، وقد يحول حقه إلى مالك العقار المنقل بالامتياز، فيصبح بذلك مالكا لحق الامتياز والعقار أيضا، فتتحد الذمة، وينقضي بذلك الامتياز بصفة أصلية.

إلا أنه قد تكون للمالك مصلحة في الاحتفاظ بالامتياز المنقل للعقار، وذلك إذا وجد على العقار قيود أخرى، حتى يمكنه الاحتجاج به في مواجهتهم خاصة إذا كان متقدما عليهم، كما هو الحكم بالنسبة للرهن الرسمي [11] ص 354 .

هذا بالنسبة لاتحاد الذمة كسبب من أسباب انقضاء الامتياز بصفة أصلية، وسنتطرق بعدها إلى السبب الآخر وهو هلاك العقار المنقل بالامتياز.

#### 6.2.2.2.2. هلاك العقار المنقل بالامتياز

إذا هلك العقار المنقل بالامتياز فإن الامتياز الخاص الواقع عليه ينقضي لزوال محله، سواء كان هذا الهلاك ماديا كتهدم البناء، أو هلاكا قانونيا كنزع ملكية العقار للمنفعة العمومية، ففي هذه الحالة ينقضي الامتياز بصفة أصلية مع بقاء الدين قائما.

لكن المادة 899 من القانون المدني، والتي تسري على الامتياز أيضا، قررت بأنه إذا كان هلاك العقار قد تسبب فيه المدين، فإن للدائن الخيار بين أن يطلب تأمينًا كافيًا أو أن يستوفي حقه فورًا.

أما إذا كان الهلاك قد نشأ عن سبب لا ينسب إلى المدين، ولم يقبل الدائن بقاء الدين بلا تأمين، كان للمدين الخيار بين أن يقدم تأمينًا كافيًا أو أن يوفي الدين فورًا قبل حلول الأجل.

واستنادا إلى المادة 900 من القانون المدني، يمكن القول بأنه إذا هلك العقار المنقل بالامتياز أو تلف لأي سبب كان، انتقل الامتياز بمرتبه إلى الحق الذي يترتب على ذلك من مبلغ التعويض عن الضرر أو مبلغ التأمين أو الثمن المقرر مقابل نزع ملكية العقار للمنفعة العمومية.

وإذا هلك العقار المثقل بالامتياز جزئياً فإن الامتياز يبقى على الجزء غير الهالك ، تطبيقاً لقاعدة عدم تجزئة الامتياز .

هذا بالنسبة لهلاك الشيء المثقل بالامتياز، والذي يؤدي إلى انقضاء الامتياز بصفة أصلية إلا أنه ينتقل إلى مقابل الشيء الهالك .

وبالنسبة للتقادم كسبب من أسباب انقضاء الالتزام بصورة عامة، فالإشكال يثور بمدى اعتباره سبباً من أسباب انقضاء الامتياز بصفة أصلية .

وقد عالج الفقه مسألة التقادم عند التطرق لأسباب انقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية، وقد أجمع الفقهاء على أن الرهن الرسمي لا ينقضي بالتقادم إذا كان الشيء المرهون في يد الراهن، أما إذا انتقلت ملكيته إلى حائز آخر، فالراجح أيضاً أن الرهن لا يتقادم استقلالاً عن الدين، على أساس أن هذا التقادم ظالم للدائن المرتهن، الذي لا يطلب منه أن يتحرى دائماً عن انتقال ملكية العقار المرهون إلى شخص آخر .

أما الحائز فهو عليه واجب التحري عن الحقوق المثقلة للعقار، لهذا يحتج في مواجهته بالرهن ، طالما أن الدائن المرتهن يقوم بتجديد قيده ، ويكفي هذا من الدائن حتى يبقى له حقه، لا فرق أن يكون العقار لا زال في ملكية الراهن أو انتقل إلى ملكية شخص آخر [5] ص 306 .

ويمكن تطبيق نفس الحكم على الامتياز الخاص الواقع على عقار، من أنه لا يمكن أن ينقضي هذا الحق بالتقادم بصفة مستقلة عن الدين، سواء كان العقار المثقل بالامتياز في حيازة المدين أو في حيازة شخص آخر، فالمهم أن الدائن يحرص على تجديد قيد امتيازه حتى يحتفظ بمرتبته .

وبذلك فأسباب انقضاء الامتياز بصفة أصلية لا تستتبع انقضاء الدين، وإنما لصاحب الامتياز حق مطالبة المدين بوفاء التزامه دون تأمين، مما يؤدي إلى تضائل نسبة حصوله على حقه كاملاً .

وهذه الأسباب تخص كل نوع من الامتيازات الخاصة على حدة، بحيث نجد أن حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول تنقضي بصفة أصلية بأسباب تختلف عن انقضاء حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار، أما بالنسبة للانقضاء بصفة تبعية، فنجد أن هذه الحقوق بنوعها المنقولة والعقارية تشترك في نفس الأسباب .

## خاتمة

من خلال الدراسة المتقدمة لحقوق الامتياز الخاصة، يتضح أنها تنظيم مستقل بذاته، خصّه المشرع بقواعد محددة في القانون المدني، وتوجد امتيازات أخرى، لكن منصوص عليها في قوانين خاصة.

فحقوق الامتياز الخاصة تشكل تأمين عيني مستقل عن التأمينات الأخرى، وتعمل على دعم الائتمان في الحياة الاقتصادية بين الأفراد.

وقد خص المشرع حقوقا معينة ونص على امتيازها لاعتبارات عديدة، قد يغفل عنها الأفراد، لو ترك أمر تنظيم هذه الحقوق لإرادتهم. فهذه الحقوق مبنية على أساس العدالة بين الأفراد، ذلك أن القانون قررها لكل حق تتوافر فيه الشروط القانونية، دون اعتبار للدائن المستفيد من هذا الحق، خلافا لباقي التأمينات والتي تأخذ بعين الاعتبار الدائن في كل أنواعها.

كما أنه أحال في تنظيم حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار، على أحكام الرهن الرسمي بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعتها، لكن هذا لا يعني اندماج هذه الحقوق في الرهن الرسمي على أساس أنهما يختلفان في المصدر.

كما أن المشرع قد رجح هذه الحقوق على أحكام الرهن الرسمي، إذا كان المتمسك بها حسن النية.

ومع ذلك فالتنظيم الذي جاءت به حقوق الامتياز الخاصة، لا يخلو من الانتقادات:

- الخطأ في الصياغة القانونية لبعض المواد، وكذا تناقض بعض النصوص مع بعضها البعض.
- الإحالة على أحكام الرهن الرسمي فيه نوع من عدم الدقة، على أساس اختلاف طبيعة كلا الحقين، وقد تستدعي بعض النقاط الخاصة بحقوق الامتياز الخاصة تفصيلا دقيقا، ومن ثمة يسهل العمل به في الحياة العملية، بين الأفراد ومصالح الشهر العقاري.
- قلة الاجتهادات القضائية في هذا الموضوع، التي من شأنها توضيح القواعد القانونية المتعلقة

بحقوق الامتياز لتسهيل العمل به بين الأفراد.

وعليه على المشرع عند إعادة النظر في القانون المدني، الأخذ بعين الاعتبار مسألة التعارض بين النصوص القانونية، وتفادي الأخطاء الشكلية، كما أنه يجدر به وضع تنظيم لأحكام حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار، دون الاعتماد على نظام الإحالة لما فيه من الصعوبات.

لكن مع ذلك يمكن القول بعدم كفاية حقوق الامتياز الخاصة لضمان الوفاء بالدين، حتى ولو كان مصدرها القانون، نتيجة للمخاطر التي قد تعترض الدائن عند مطالبته المدين بالوفاء، فقد يهلك الشيء المنقل بالامتياز فلا يجد الدائن ما ينفذ عليه، على الرغم من أن المشرع قد نص على انتقال حق الدائن في الامتياز إلى المقابل الذي يترتب عن هلاك الشيء، فقد لا يوجد هذا المقابل، وهو ما يؤدي إلى صعوبة حصول الدائن على حقه عند حلول أجل استحقاقه.

كما أنه بالنسبة لحقوق الامتياز الخاصة على منقول، قد يضيع حق الدائن إذا تصرف المدين في المنقول المثقل بالامتياز إلى الغير، فيحتج في مواجهته بقاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية سند الحائز، وإن كان للدائن أن يتقاضي ذلك باتخاذ ما يلزم من التدابير التحفظية، التي تضمن له الحفاظ على محل الامتياز إلى غاية التنفيذ عليه، واستيفاء حقه.

وبالتالي يبقى الدائن بحاجة في بعض الحالات إلى ضمانات أخرى، تقيه مخاطر لم يكن يتوقعها.

ومع ذلك تبقى حقوق الامتياز الخاصة كنوع هام من التأمينات العينية، تؤدي دورها إلى جانبها، وتكرس مركز الدائن المتمتع بها، لدعم الائتمان، على أساس أن مصدرها القانون، فتمنح لكل فرد تتوافر في حقه الشروط التي يتطلبها القانون بغض النظر عن صفته ومركزه.

فهذه الحقوق تعمل على تنشيط الحياة الاقتصادية عن طريق دعم الائتمان، ذلك أن المشرع قد وضع ضمانات مسبقة للشخص الذي يقدم أمواله إلى من يطلبها منه.

كما يعد هذا النوع من التأمينات وسيلة هامة للدولة وجماعاتها المحلية، لتحصيل مواردها من الأشخاص المتخلفين عن دفع مستحققاتها، بحيث تكون لها الأفضلية في استيفاء حقوقها.

## قائمة المراجع

1. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني معدل ومتمم، الجريدة الرسمية العدد 78، (1975).
2. نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، دار المعرفة الجامعية، دون رقم للطبعة، الإسكندرية، مصر، (1982)، 226-230.
3. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد في التأمينات الشخصية والعينية، الجزء العاشر، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة الجديدة، بيروت، لبنان، (1998)، 226-1006.
4. علي علي سليمان، ضرورة إعادة النظر في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، دون رقم للطبعة، الجزائر، (1990)، 111-260.
5. سمير عبد السيد تتاغو، التأمينات الشخصية والعينية، دون دار للنشر، دون رقم للطبعة، مصر، (1994)، 223-451.
6. عبد الفتاح عبد الباقي، الوسيط في التأمينات العينية، دار النشر للجامعات المصرية، دون رقم للطبعة، القاهرة، مصر، (1956)، 332-422.
7. محمود جمال الدين زكي، التأمينات الشخصية والعينية، مطابع دار الشعب، الطبعة الثالثة، مصر، (1978)، 433-471.
8. محمود خيال، التأمينات العينية، دون دار للنشر، القاهرة، دون رقم للطبعة، مصر، (1992)، 56-231.
9. شفيق طعمة وأديب استانبولي، التقنين المدني السوري، الجزء التاسع، المكتبة القانونية، الطبعة الثانية، دمشق، سوريا، (1991)، 8838-8884.
10. أنور العمروسي، الحقوق العينية التبعية، التأمينات العينية في القانون المدني، منشأة المعارف، دون رقم للطبعة، الإسكندرية، (2003)، 514.
11. محمد حسين منصور، النظرية العامة للتأمين، دار الجامعة الجديدة للنشر، دون رقم للطبعة، الإسكندرية، مصر، (2001)، 255-485.

12. محمد حسنين، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الطبعة الأولى، الجزائر، (1986)، 199-237.
13. الدكتور علي علي سليمان، عند إعادة النظر في القانون المدني الجزائري، الحلقة الأخيرة، مجلة الشرطة، العدد 44، (جوان 1990)، 28 - 32.
14. همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، منشأة المعارف، دون رقم للطبعة، الإسكندرية، مصر، (2002)، 463-717.
15. حسين عبد اللطيف حمدان، الوسيط في التأمينات العينية، دراسة تحليلية لأحكام الرهن والتأمين والامتياز، الدار الجامعية للطباعة والنشر، الطبعة الثانية، لبنان، (2001)، 401-405.
16. عبد الرزاق أحمد السنهوري، مصادر الحق في الفقه الإسلامي، دراسة مقارنة بالفقه الغربي، الجزء الأول إلى الثالث، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثانية، بيروت، لبنان، (1998)، 35-36.
17. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية التبعية، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، دون رقم للطبعة، عمان، الأردن، (1998)، 277-297.
18. أسعد دياب، أبحاث في التأمينات العينية، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، (1988)، 171.
19. سعيد سعد عبد السلام، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، مطابع دار الولاء الحديثة، دون رقم للطبعة، مصر، (2004)، 648-652.
20. خميس خضر، التأمينات العينية في القانون المدني، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى، مصر، (1982)، 397.
21. أحمد شرف الدين، التأمينات الشخصية والعينية، دون دار للنشر، دون رقم للطبعة، دون مكان للنشر، دون سنة، 281-324.
22. البشير طه محمد، الوجيز في الحقوق العينية والتبعية، دار الحرية للطباعة، الطبعة الثانية، بغداد، العراق، (1976)، 278-355.
23. المجلة القضائية، العدد الثاني، (2003).
24. الأمر رقم 154/66 المؤرخ في 08 أوت 1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية معدل ومتمم، الجريدة الرسمية العدد 47، (1966).
25. أنور طلبة، الوسيط في القانون المدني، الجزء السادس، المكتب الجامعي الحديث، دون رقم للطبعة، مصر، (2001)، 880-903.

26. المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري،  
الجريدة الرسمية العدد 14، (1993).
27. المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على نموذج  
عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ  
في 01 مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 17، (1994).
28. محي الدين إسماعيل علم الدين، التأمينات العينية في القانون المصري والمقارن، دار النهضة  
العربية، الطبعة الرابعة، مصر، (1994)، 248-257.
29. رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، منشأة المعارف، دون رقم للطبعة،  
الإسكندرية، مصر، (2002)، 565-567.
30. سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف، دون رقم للطبعة، الإسكندرية، مصر،  
(1997-1998)، 226-228.
31. الأمر 156/66 المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات معدل ومتمم، الجريدة  
الرسمية العدد 49، (1966).
32. Jacques Mestre - Emmanuel Putman - Marc Billiau. Traité de droit  
civil, droit spécial des sûretés réelles, DELTA .L.G.D.J, Paris,  
(1996) , 112.
33. أحمد خليل، التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، دون رقم للطبعة، بيروت، لبنان،  
(2002)، 311.
34. ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى،  
الجزائر، (2001)، 193.
35. الأمر 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون التجاري معدل ومتمم،  
الجريدة الرسمية العدد 101، (1975).
36. عبد الله وافي، امتياز بائع المحل التجاري، بحث الحصول على شهادة الماجستير في العقود  
والمسؤولية، جامعة الجزائر، دون سنة، 122-123.
37. نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، الجزائر،  
(1999)، 204.
38. القانون رقم 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 ، المتضمن قانون المالية ، الجريدة  
الرسمية العدد 89 ، (1997).

39. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، دون رقم للطبعة، الإسكندرية، مصر، (2003)، 89-90.
40. محراش سميرة، المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس المعماري وفقا للقواعد الخاصة (المسؤولية العشرية)، مركز ماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البلية، (2000-2001)، 26-27.
41. زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية، علما وعملا، منشورات المكتبة العصرية، الطبعة الثانية، بيروت، لبنان، (1962)، 137.
42. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، السنة 1975.
43. المستشارة ليلي زروقي، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد، مجلة الموثق، العدد 50، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، (1998)، 13 - 15.
44. المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، (1976).
45. Stéphane Piedelièvre, Traité de Droit civil, La publicité foncière, DELTA . L.G.D.J, Paris,(2000) ; 155-156.
46. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، الجزائر، (2003)، 114-122.
47. بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في العلوم القانونية، فرع عقاري وزراعي، جامعة البلية، (2001-2002)، 63.
48. شايب باشا كريمة، عقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البلية، (2000-2001)، 103-108.
49. عبد الفتاح مراد، شرح تشريعات الشهر العقاري، دون دار للنشر، الطبعة الثانية، دون مكان للنشر، دون سنة، 83-84.
50. أنور طلبية، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار نشر الثقافة، دون رقم للطبعة، مصر، (1989)، 696.
51. المرسوم رقم 47/77 المؤرخ في 19 فيفري 1977، المتعلق بتجديد قيود الامتياز والرهن العقاري لفائدة بعض المؤسسات والجماعات المحلية، الجريدة الرسمية العدد 16، (1977)
52. المجلة القضائية، العدد الأول، (2003).



53. سعيد سعد عبد السلام، حق الملكية فقها وقضاء، دار النهضة العربية، دون رقم للطبعة، القاهرة، مصر، (2000)، 487.

54. محمد شكري سرور، موجز تنظيم حق الملكية في القانون المدني المصري، دار النهضة العربية، دون رقم للطبعة، مصر، (2000)، 174.

55. رمضان محمد أبو السعود و همام محمد محمود زهران، التأمينات الشخصية والعينية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، دون رقم للطبعة، مصر، (1998)، 539-292.

56. محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، مصادر الالتزام، الواقعة القانونية، الجزء الثاني، دار الهدى، الطبعة الأولى، الجزائر، (1991-1992)، 110-109.

57. سعيد سعد عبد السلام، أحكام الالتزام والإثبات، دار النهضة العربية، دون رقم للطبعة، القاهرة، مصر، (2000)، 347-261.

58. Jacques Mestre - Emmanuel Putman - Marc Billiau, Traité de droit civil, droit commun des sûretés réelles , DELTA . L.G.D.J, Paris, (1996) ; 314.

59. عبد الفتاح عبد الباقي، أحكام الالتزام، دون دار للنشر، دون رقم للطبعة، دون مكان للنشر، دون سنة، 245-244.

60. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الالتزام بوجه عام، الجزء الثالث، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة الجديدة، بيروت، لبنان، (1998)، 851-850.