



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الجزائر - قبا. برت



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

الموسومة بـ:

الإنتياز الخاص الواقع على العقار في القانون المدني الجزائري

إشراف الدكتور:

* د/ حمز العيون محمد القادر

من إحداد الطالبين:

— قاضي هناء

— حبيبي سارة

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
مشرف	أستاذ التعليم العالي	حمز العيون محمد القادر
رئيس	أستاذ التعليم العالي	بوساحة الشيخ
مناقش	أستاذة مساعدة (بج)	محمودي مليكة
مدعو	أستاذة التعليم العالي	قويدر ميمونة

السنة الجامعية: 2023/2022



شكر و تقدير

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وَإِذْ تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ وَلَئِن كَفَرْتُمْ إِنَّ عَذَابِي لَشَدِيدٌ﴾

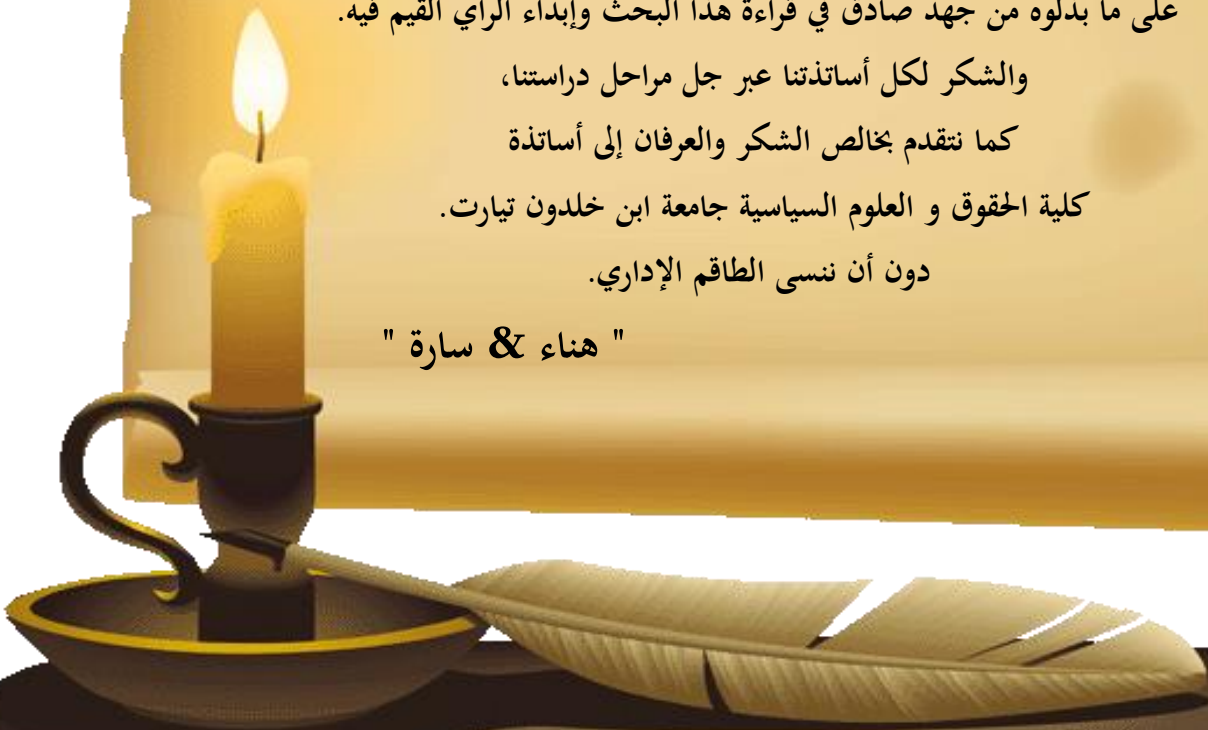
سورة إبراهيم الآية 07

جميلة هي الكلمات حين نحسن وضعها وجميلة هي الحياة حين نحسن لعبتها
وأجمل من ذلك أن يكون العبد شاكراً لمن علمه أن يؤدي واجبه.
و لا ننسى أبدا حقاهم علينا في الحياة والذين فتحوا عقولنا بالمكرمات.

أتقدم بالشكر الجزيل والتقدير العميق إلى الدكتور: **حمر العين محمد القادر**

الذي تقبل بصدور رحب الإشراف على هذه المذكرة
وذلك على ما قام به من جهد مشكور ومأجور عليه إنشاء الله تعالى
إذ منحنا من وقته الكثير ولم يبخل علينا بالنصح أو إرشاد أو توجيه
مما كان له أثر إيجابي وفعال في مسيرة البحث.
كما نتقدم بالشكر والامتنان للأساتذة الموقرين
على ما بذلوه من جهد صادق في قراءة هذا البحث وإبداء الرأي القيم فيه.
والشكر لكل أساتذتنا عبر جل مراحل دراستنا،
كما نتقدم بخالص الشكر والعرفان إلى أساتذة
كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة ابن خلدون تيارت.
دون أن ننسى الطاقم الإداري.

" هناء & سارة "



إهداء

الحمد لله والحلوة والسلام على سيدنا ومحبيها
وقرة أعيننا رسول الله
أحمد الله عز وجل على منه ومعونه لإتمام ثمره
هذا العمل المتواضع

إلى:

إلى من قال فيه الحق تعالى فيهما :

«وقل ربّي إرحمهما كما ربياني صغيرا»

إلى روح أبي

الطاهرة زعمدة الله برحمته وادخله فسبح جناته.

وإلى:

أمي الغالية حفظها الله ورعاها برعايته .

و إلى عائلتي الكريمة كل بمقامه من كبيرها إلى صغيرها
وفقكم الله أينما كنتم ورعاكم وسدد الله خطاكم على الخير
وأطال الله بعمركم.

كما أتقدم بالشكر والامتنان للأساتذة الموقرين
وكل العائلة الكريمة دون استثناء.

وإلى كل من ساهم في إنجاح هذا البحث المتواضع
من قريب أو بعيد

" هناء "

إهداء

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك، ولا يطيب النهار إلا بطاعتك، ولا تطيب
اللحظات إلا بذكرك، ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك، ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك.
إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة، ونصح الأمة إلى نبي الرحمة
ونور العالمين سيدنا محمد عليه أفضل الصلاة وأزكى التسليم.
إلى من كلله الله بالهيبه والوقار إلى من علمني العطاء دون انتظار
إلى من أحمل اسمه بكل افتخار والذي العزيز الذي أرجوا من الله أن يحفظه
إلى ملاكي التي علمتني معنى الحب والحنان و التي كانت بسمه الحياة وسر الوجود.
إلى من كان دعائها سر نجاحي أُمي الغالية.
إلى القلوب الطاهرة والريفة والنفوس البريئة عائلة الكريمة والأصدقاء دون استثناء.
وإلى كل من ساهم في إنجاح هذا البحث المتواضع
من قريب أو بعيد

" سارة "

قائمة المختصرات:

1. ج ر: الجريدة الرسمية.

2. د ب: دون بلد.

3. د ت: دون تاريخ.

4. د ط: دون طبعة.

5. د ن: دون ناشر.

6. ص: صفحة.

7. ط: طبعة.

حقائق

إن العلاقات بين الافراد قائمة على الائتمان ، خاصة مع التطور الاقتصادي الذي تشهده مختلف المجتمعات ، مما يجعل من الضروري تعزيز التعاملات بين أفراد المجتمع بمجموعة من ضمانات تكفل الموارد المالية الهامة التي تصرف في هذه التعاملات و تضمن مخاطر عدم الوفاء .

والقاعدة العامة هي أن أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه و أن الدائنين متساوون في هذا الضمان ، وهذا ما يعبر عليه بفكرة الضمان العام ، و نصت عليه المادة 118 من قانون المدني الجزائري ، و لكن هذه الحماية غير كافية ، فقد تم إقرار ضمانات خاصة للوفاء بحق الدائن في ميعاد الاستحقاق ، و هي تشمل نوعين من التأمينات : تأمينات شخصية و تأمينات عينية ، هذه الخيرة تنصب على مال معين أو على مجموعة اموال المدين .

و التأمينات العينية متنوعة : منها ما ينشأ بالإتفاق كالرهن الرسمي و الحيازي منها ما ينشأ بحكم القضاء كحق التخصيص ، ومنها ما ينشأ بقوة القانون وهو ما يعرف بحق الإمتياز الذي هو محور دراستنا .

ولقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة للإمتياز الخاص الواقع على العقار في التشريع الجزائري و ذلك من خلال ما أكدته المادة 982 من القانون المدني الجزائري بأن الإمتياز أولوية يقررها القانون، فيمنح صاحبه حق التقدم والتتبع في أي يد يكون باعتباره حق عيني تبعي، وقد جاءت حقوق الإمتياز مصنفة ومرتبة وفق سلم ترتيبا تنازليا، من أعلى السلم إلى أسفله مراعيًا هذا الأخير دواعي منح هذا الحق امتيازًا على غيره، وهي حقوق امتياز خاصة واقعة على العقار في المواد من 999 إلى 1001 من القانون السالف الذكر، و هو موضوع دراستنا.

و يعتبر الامتياز الخاص الواقع على العقار في التشريع الجزائري أنه الامتياز الذي يقع على عقار معين، و إن الامتيازات العقارية الخاصة هي التي تقع على عقار معين أو عقارات معينة من عقارات المدين، ولقد نص القانون على ثلاثة أنواع الأولى يتمثل في امتياز بائع العقار الذي يضمن الوفاء بالثمن شأنه في ذلك شأن بائع المنقول، ويترتب هذا

الاخير على كل بيع تم بسند رسمي أو عادي، وسواء أكان البيع رضائياً أم قضائياً و هذا ما جاء في نص المادة 999 من القانون المدني الجزائري.

أما النوع الثاني يتمثل في امتياز المقاول والمهندس المعماري إذ يكون للمقاولين والمهندسين المعماريين امتياز على البناء الذي يقومون بتشبيده أو بترميمه أو بصيانته لضمان استيفاء ما يستحق لهم في مقابل ذلك و هذا ما نصت عليه المادة 1000 من نفس القانون السالف الذكر.

أما النوع الأخير و هو ما نصت عليه المادة 1001 من القانون المدني الجزائري يتمثل في أن الامتياز يتشابه كثيرا مع امتياز حق متقاسمي المنقول في المعدل أي من حيث المضمون و هذا ما جاءت به نص المادة 999 من نفس القانون، فنحيل إلى ذلك من أحكام و لا يثبت هذا الإمتياز إلا بالتسجيل والقيود في المحافظة العقارية مثل امتياز بائع العقار السالف الذكر.

و إذا تم قيد حقوق الامتياز العقارية بالمحافظة العقارية، فإن هذه الحقوق تنتج آثارها، حيث تمنح الدائن صاحب حق الامتياز الحق في التقدم على جميع الدائنين العاديين والدائنين المقيدون التالين له في المرتبة أي حق الأفضلية، كما يترتب عن القيد الحق في تتبع العقار محل الامتياز في أي يد يكون.

كما تنقضي حقوق الامتياز الخاصة العقارية في التشريع الجزائري مثلها مثل باقي التأمينات العينية، وهذا ما نصت عليه المادة 988 من القانون المدني الجزائري، وتبعاً لذلك فإن حقوق الامتياز الخاصة العقارية الواقعة على العقار، قد تنقضي بصفة تبعية لانقضاء وزوال الدين الممتاز المضمون بها طبقاً للقواعد العامة لانقضاء الالتزامات، أو قد تنقضي بصفة أصلية أي مستقلة عن الدين الممتاز والذي يبقى قائماً في ذمة المدين.

وتكمن أهمية الدراسة في تزايد كبير و هذا بالاهتمام بالإمتياز الخاص الواقع على العقار في القانون المدني، كما تكمن أيضاً أهمية الدراسة في تبيان حقوق هذا الأخير.

كما أنه هناك دوافع موضوعية وأخرى شخصية، تتمثل في أهم حقوق الإمتياز الخاص الواقع على العقار في القانون المدني الجزائري الذي يتمتع به، أما الدوافع

الشخصية (الذاتية)، تتمثل في الرغبة في معرفة مدى شمول الإمتياز الخاص الواقع على العقار في القانون المدني الجزائري .

إن البحث في هذا الموضوع هو بحد ذاته صعوبة، لأننا وفي كل جزء من البحث نصطدم بمصطلحات كل مصطلح في حد ذاته يحتاج إلى إعادة البحث فيه ومحاولة شرحه، و نقص المراجع المتخصصة في الموضوع والمراجع العامة لا تكاد تفي بالغرض.

كما أن هناك قلة وندرة الدراسات المهمة بتأصيل القوانين المتعلقة بموضوعنا.

و السبب المهم هو ضيق الوقت، فقد كنا في سباق مع الزمن لإتمام هذا العمل في الوقت المحدد له رغم قلة المراجع في المكتبات الجامعية و أيضا المكتبات العمومية والخاصة لإقتناء المراجع.

و من هذا المنطلق، يتمحور موضوع بحثنا هذا حول الإمتياز الخاص الواقع على العقار في القانون المدني الجزائري ، ونظرا لكون المشرع الجزائري قد أورد بعض الحقوق للإمتياز الخاص الواقع على العقار في القانون السالف الذكر، وهو ما يضعنا أمام الإشكالية التالية:

هل تكفل القانون المدني الجزائري بالإمتياز الخاص الواقع على العقار بشكل

واف و كافي؟ و ما هي شروط منحه و انقضائه ؟

و ينبثق عن هذه الإشكالية جملة من التساؤلات الفرعية هي كالتالي:

أ. مفهوم الإمتياز الخاص الواقع على العقار؟

ب. ماهي خصائص الإمتياز الخاص الواقع على العقار في القانون المدني الجزائري

و تمييزه عن العقود الأخرى؟

ج. ما هي شروط منح عقد الإمتياز الخاص الواقع على العقار في القانون المدني

الجزائري ؟

د. ما هي أهم آثار الإمتياز الخاص الواقع على العقار في القانون المدني الجزائري وانقضائه؟

و المنهج المتبع في دراستنا هذه هو المنهج الوصفي التحليلي، لان طبيعة الموضوع تقتضي ذلك، حيث استخدمنا المنهج الوصفي الذي يعد الوسيلة الأكثر تعبيرا و وصفا للإمتياز الخاص الواقع على العقار في القانون المدني الجزائري ، ثم الانتقال إلى الدراسة التحليلية لمختلف النصوص القانونية التي أدرجت حقوقه، وذلك للإحاطة الفعلية والواقعية لهذا الموضوع.

كما اقتضت منا الإجابة عن هذه الإشكالية أن نتناول هذا الموضوع وفق خطة مقسمة إلى فصلين:

– الفصل الأول: تطرقنا في هذا الفصل إلى الإطار المفاهيمي للإمتياز الخاص الواقع على العقار، وقسم إلى مبحثين الأول تحت عنوان ماهية الإمتياز الخاص الواقع على العقار، أما المبحث الثاني تطرقنا إلى أنواع الإمتياز الخاص الواقع على العقار. الفصل الثاني: تطرقنا في هذا الفصل إلى آثار الإمتياز الخاص الواقع على العقار وانقضائه في التشريع الجزائري ، حيث تطرقنا في المبحث الأول آثار الإمتياز الخاص الواقع على العقار ، أما في المبحث الثاني فتناولنا إنقضاء الإمتياز الخاص الواقع على العقار. و أنهينا بحثنا بخاتمة بينت فيها أهم النتائج التي توصلنا إليها و بعض التوصيات والاقتراحات.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للإمتياز الخاص

الواقع على العقار

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للإمتياز الخاص الواقع على العقار

الأصل أن المشرع الجزائري يعزف عن إعطاء تعريف لمصطلحات قانونية تاركا هذه المهمة للفقهاء والقضاء غير أنه وبالرجوع لبعض القوانين نجده قد يهدف إلى المحافظة على هذه العقارات الخاصة، وقام أيضا هذا الأخير كذلك بتدعيم هذه الحماية بحماية جزئية، هي عبارة عن إيراد مجموعة من الجزاءات الرادعة لمختلف الاعتداءات.

لقد قام المشرع الجزائري بتنظيم أحكام التأمينات العينية بصفة عامة ضمن الكتاب الرابع و الأخير من القانون المدني الجزائري تحت عنوان الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية، فتناول حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على العقار في القسم الثاني من الباب الرابع. بحيث قررت هذه الحقوق لحماية الحق الدائم بمنحه ضمانات في حالة تزامن باقي الحقوق العينية التبعية، عن طريق منحه الأسبقية باستثناء حقه من ذمة مدينه على العقار أو ما حل محله، و هذا ما يبعث الطمأنينة و ذلك من أجل ااضفاء الثقة في المعاملات المالية. بتكرير عدة ضمانات و آليات قانونية لحماية العقار⁽¹⁾، و من هذا المنطلق سنتطرق في هذا المبحث إلى ماهية الإمتياز الخاص الواقع على العقار (المبحث الأول)، وأنواع الإمتياز الخاص الواقع على العقار (المبحث الثاني).

¹. عايدة مصطفىاوي، الرقابة على منح حق الإمتياز، مجلة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، البليلة 02- الجزائر، العدد 11، 2017، ص 09.

المبحث الاول

ماهية الإمتياز الخاص الواقع على العقار.

إن حقوق الامتياز هي تلك الحقوق التي ترد على العقار أو منقول معين ، غير أن حقوق الامتياز الخاص العقارية فإنها ترد على عقارات معينة دون المنقولات، و لقد قام المشرع الجزائري بتكريس عدة ضمانات و آليات قانونية لحماية⁽¹⁾، و من هذا المنطلق سنتطرق في المطلب الأول مفهوم الإمتياز الخاص الواقع على العقار، أما في المطلب الثاني خصائص الإمتياز الخاص الواقع على العقار و تمييزه لما شابهه.

المطلب الاول

مفهوم الإمتياز الخاص الواقع على العقار.

لقد قام المشرع الجزائري بتنظيم احكام التأمينات العينية بصفة عامة ضمن الكتاب الرابع و الاخير من القانون المدني الجزائري تحت عنوان **الحقوق العينية التبعية او التأمينات العينية** ، فتناول حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على العقار في القسم الثاني من الباب الرابع . بحيث قررت هذه الحقوق لحماية حق الدائن بمنحه ضمانات في حالة تزامم باقي الحقوق العينية التبعية ، عن طريق منحه الاسبقية في استقاء حقه من ذمة مدينه على العقار او ما حل محله ، و هذا ما يبعث الطمأنينة هذا من جهة و من أجل إضفاء الثقة في المعاملات المالية من جهة أخرى .

و في هذا الاطار سنتطرق في هذه الجزئية إلى الإطار التاريخي للإمتياز الخاص الواقع على العقار في الفرع الأول، ثم التعريف القانوني للإمتياز الخاص الواقع على العقار في الفرع الثاني، و في الاخير تناولنا في الفرع الثالث أولوية الوفاء عند تزامم حقوق الإمتياز الخاصة الواقع العقار

¹. عايذة مصطفىوي، المرجع السابق، ص 21.

الفرع الأول: الإطار التاريخي للإمتياز الخاص الواقع على العقار.

الإمتياز حق عرف منذ القانون الروماني، إلا أنه لم يكن بصورته التي هو عليها اليوم، إذ لم يكن يعط الدائن حقا على مال معين للمدين وبذلك لا يخوله حق التتبع، فكان صاحب حق الإمتياز يعتبر دائنا عاديا مع منحه فقط أفضلية على مجموع الدائنين العاديين⁽¹⁾

وتطور مفهوم حق الإمتياز أكثر في ظل القانون الفرنسي القديم إثر ظهور حقوق إمتياز خاصة منقولة وأخرى عقارية مما منح الدائن صاحب حق الإمتياز حقا عينيا على عين معينة بالذات، عدا حقوق الإمتياز العامة التي ترد على كل أموال المدين منقولة وعقارية.

الفرع الثاني: التعريف القانوني للإمتياز الخاص الواقع على العقار.

وحتى نستطيع أن نخرج على تحديد تعريف هذا الأخير وجب علينا التطرق إلى تعريف الإمتياز لغة، و تعريف الإمتياز اصطلاحا (ثانيا) تعريف الإمتياز في التشريع الجزائري (ثالثا) أولا- تعريف الإمتياز لغة:

مصدر و الفعل منه امتاز، و هو انفصال الشيء عن غيره، لقوله تعالى: ﴿ وَ أَمْتَزُوا أَلْيَوْمَ أَيُّهَا الْمُجْرِمُونَ ﴾⁽²⁾، بمعنى تميزوا و انفردوا عن المؤمنين، و مزت الشيء أميزه ميزا، بمعنى عزلته و فرزته عن غيره.⁽³⁾

ثانيا- تعريف الإمتياز اصطلاحا:

هو حق عيني يخول صاحبه سلطة مباشرة يقررها القانون لأصحاب الديون الممتازة، لتكون حقوق الامتياز الخاصة العقارية و هي كل ما تقرر من حقوق بمقتضى القانون

¹. أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، د ط، منشأة المعارف للنشر و التوزيع، الجزء السابع، المجلد الأول، الإسكندرية- مصر، 2004، ص 63.

². سورة ياسين، الآية رقم 59.

³. مريم تومي، نفاذ حقوق الامتياز الخاصة العقارية في مواجهة الدائنين وفق أحكام القانون المدني الجزائري، مجلة الحقوق و الحريات، المجلد 09، العدد 02، الجزائر، 2021، ص 1603.

للدائن على عقار معين مملوك لمدينه، و هذا على التقدم الذي بعد الصيغة الجوهرية لحق الامتياز و عنصره الجوهرى⁽¹⁾.

ثالثا - تعريف الإمتياز في التشريع الجزائري:

من الصعب إعطاء تعريف جامع ومانع للإمتياز الخاص الواقع على العقار في القانون، وذلك يرجع إلى تعدد محلها فهي لا ترد على محل من طبيعة واحدة، فبعضها عام يرد على جميع أموال المدين سواء كانت منقولة أو عقارية والمتواجدة عند التنفيذ بغير تخصيص، وبعضها خاص يرد على مال معين من أموال المدين سواء كانت عقارا أو منقولا⁽²⁾. وأمام هذا التعدد لحقوق الإمتياز وضع المشرع تعريفا جامعاً للخصائص المشتركة لها مع تجنب ما بينها من تمايز واختلاف وقد راعى في هذا التعريف أيضا ما يميز حق الإمتياز عن غيره من الحقوق العينية التبعية.

و جاء في المادة 982 من القانون المدني الجزائري أن:

" الإمتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني"⁽³⁾.

نفهم من نص المادة السالفة الذكر أن الإمتياز هو حق عيني تبعي يقره القانون لدائن على مال معين يملكه مدينه مراعاة منه لصفة الدين، وذلك ضمانا للوفاء به وحقوق الإمتياز .

وقد عرفتهما المادة 984 من القانون المدني الجزائري بقولها:

" ... أما حقوق الإمتياز الخاصة فتكون مقصورة على منقول أو على عقار معين"⁽⁴⁾.

¹ . مريم تومي، المرجع السابق، ص 1604.

² . رمضان أبو السعود، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري المدخل إلى القانون - خاصة المصري و اللبناني النظرية العامة للحق، د ط، الدار الجامعية للطباعة و النشر، مصر، د ت، ص 48.

³ . الأمر رقم 75-58 الصادر بتاريخ 1975/09/26، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر، العدد 78، الصادرة سنة 1975/09/30، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 2005/02/27، ج ر، عدد، صادر سنة 2005.

⁴ . المادة 984 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

ويتضح من نص هذه المادة أن حق الإمتياز هو تأمين ينشئه القانون، وهو أولوية تمنح لدين معين وتحقق لصاحبه الأفضلية في استيفائه وذلك خروجاً على قاعدة المساواة بين الدائنين.

الفرع الثالث: أولوية الوفاء عند تزامن حقوق الإمتياز الخاصة الواقع العقار.

نبقى دائماً في إطار تعدد وكثرة أصحاب الحقوق الممتازة الاستيفاء حقوقهم من المدين مع تزامهم مع دين الرهون الواردة على عقار وندرسها في حالتين كما يلي:

أ. الحالة الأولى:

حالة كون حق الإمتياز الوارد على عقار معفى من القيد والشهر وهي الامتيازات العامة المعفاة من الشهر، وفي هذه الحالة يتقدم صاحب حق الإمتياز على الرهن بصورة مطلقة، أي كان تاريخ نشوء حق الإمتياز أو تسجيل الرهن (1).

ب. الحالة الثانية:

حالة كون حقوق الإمتياز العقارية خاضعة للقيد والشهر وهي حقوق الإمتياز التي استلزم فيها المشرع لسريانها تجاه الغير، أن يتم قيد هذا الحق وشهره بالمحافظة العقارية، فتكون الأولوية في التقدم على ثمن العقار عند بيعه للسابق منهما في تاريخ القيد.

فإن كان صاحب حق الإمتياز تاريخ قيده أسبق، تقدم صاحبه على الدائن المرتهن بهذا العقار، إذ أحال المشرع في هذا الأمر الحكم لحالة تزامن الدائنين، طبقاً لما جاءت به أحكام المادة 986 في فقرتها الأولى من القانون المدني:

" تسري على حقوق الإمتياز العقارية أحكام الرهن الرسمي بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعة هذه الحقوق" (2).

¹ . سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 312.

² . المادة 986 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

كملاحظة فقط لو رجعنا لأحكام الشريعة الإسلامية فإنها تعتبر الدين المضمون برهن دينا ممتازا يتقدم صاحبه في اقتضاء حقه من محل الرهن متقدما على غيره من الدائنين.

الفرع الرابع: الرقابة على إعداد الإمتياز الخاص الواقع على العقار.

إن تحديد مفهوم الرقابة على الإمتياز الخاص الواقع على العقار كغيره من المفاهيم الأخرى لمفهوم الرقابة بشكل عام التي لم يتفق الفقهاء و الدارسون لها حول تحديد مفهوم دقيق لها، حيث تصدى لها كل منهم زاوية تعكس تخصصه، أو من البيئة الثقافية و الإجتماعية التي ينتهي إليها⁽¹⁾، أو من لفظ الرقابة في حد ذاته كونه يحمل معان متعددة و متباينة في ذات الوقت.

أولاً- تعريف الرقابة على الامتياز الخاص الواقع على العقار:

أ. تعريف الرقابة اصطلاحاً:

المعنى اللغوي لكلمة الرقابة هي أصل كلمة رقابة: « رقب يرقب رقوبا و رقابة أي حرس إنتظر - حاذر - رصد رقابة الله في أمره: خافه، و جاء أصله في معجم أجر على أن أصلها اللغوي هو: رقب رقوبا و رقوبا و رقابة و رقبانا و رقبة: أي حرسه - إنتظره-حاذره.⁽²⁾

وتُعرّف الرقابة بأنها: تنفيذ السلطة المعتمدة على الإشراف على سلوك ما، أو تنظيم تطبيق العملية ذات الطبيعة الميكانيكية، ومن التعريفات الأخرى للرقابة التحقق من نجاح شيء ما؛ وذلك عن طريق تنفيذ مقارنة بين مجموعة من المعايير.⁽³⁾

¹ .Roy Arakelian, **la notion de contrôle**, thèse de doctorat, université Paris ,2000 , p3.

² .المنجد في اللغة و الإعلام، ط 39، توزيع المكتب الشرقية - دار الشروق، بيروت - لبنان 1973 ص 274.

³ .تعريف ومعنى الرقابة في معجم المعاني الجامع"، المعاني، اطلع على الموقع الإلكتروني (https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/) يوم 2023/04/11.

عرفها هنري فايل تكمن الرقابة على التحقق إذا كان كل شيء يسير وفقا للخطة الموضوعية و التعليمات الموجهة و المبادئ المحددة و بالإستناد إلى القواعد المقررة، وأما موضوعها فهي بيان نقاط الضعف و الأخطاء من أجل تقويمها و منع تكرارها، و هي تنفذ في كل شيء سواء كانت أشخاص أو تصرفات .

و عليه، فإن تعريف الرقابة هي كما يلي :

– الرقابة هي وظيفة تقديم التوجيه وفقا للخطة.

– الرقابة هي قياس و تصحيح إنجاز المرؤوسين للتأكد من أهداف المؤسسة و الخطط التي صممت لبلوغها قد تمت.

ب. الرقابة على منح حق الإمتياز على العقار:

تعتبر هذه الأخيرة بأنها رقابة رئيسية من خلالها يمكن تحقيق الأهداف والخطط الإقتصادية بالإضافة إلى وظائف الأخرى، حيث تستخدم الهيئات المختصة بالعقارات العديد من أنواع الرقابة، وكلّ نوع من هذه الأنواع يُناسب طبيعة نشاط وحجم كل هيئة .

المطلب الثاني

خصائص الإمتياز الخاص الواقع على العقار و تمييزه لما شابهه

إن الإمتياز الخاص الواقع على العقار له ميزات وخصائص تميزه، كما أنه لا يخلوا من الأركان الموجودة في باقي أنواع الامتياز من (محل، ورضا، وسبب)، إلا أن ركن الشكلية يظهر فيه جليا لكونه هو القلب الذي ينصب فيه.

من خلال التعاريف السابقة الذكر نجد أنه يمكننا استخلاص مجموعة من الخصائص التي يتمتع بها هذا الحق و تمييزه عن الحقوق الأخرى، و الامتياز يتميز عن غيره بجملة من الخصائص و ستقتصر دراستنا في الفرع الأول على أبرز الخصائص التي تتعلق بالامتياز

الخاص الواقع على العقار، ثم سنتطرق بعدها إلى تمييز حقوق الإمتياز الخاصة العقارية عن الحقوق الأخرى المشابهة لها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: خصائص الإمتياز الخاص الواقع على العقار.

كما سبق وأن ذكرنا فإن المشرع الجزائري عرف حق الإمتياز في المادة 982 من القانون المدني الجزائري على أنه:

" أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته و لا يكون امتياز إلا بمقتضى نص قانوني"⁽¹⁾.

ويتضح من هذا النص أن حقوق الإمتياز سواء كانت عامة أو خاصة تشترك في الخصائص التالية:

أولاً- مصدر الإمتياز الخاص الواقع على العقار هو القانون:

مصدر حق الإمتياز هو القانون فلا يتقرر حق الإمتياز بمقتضى اتفاق أو بمقتضى حكم قضائي، ولهذا فهي واردة في القانون على سبيل الحصر لا يقاس عليها ولا يتوسع في تفسيرها. و إن حق الإمتياز لا يتقرر إلا بنص في القانون، والنصوص التي تمنحه يجب أن تفسر تفسيراً ضيقاً، فالإمتياز لا يكون إلا بنص لذلك فهو حق لا يقاس عليه، والقانون هو الذي يعين مرتبته، وهو في هذا يختلف عن الرهن الرسمي والحيازي فكالهما ينشأ بمقتضاه وكذا يختلف عن حق الاختصاص الذي يتقرر بأمر من القاضي⁽²⁾.

فالاختلاف بينها في المصدر و هو الذي يميز هذه التأمينات، و إن كانت تتفق في الجوهر و الغاية، فكل تامين في جوهره أفضلية مقررة لدائن على دائنين آخرين، وبالتالي فإن

¹ . المادة 982 من القانون المدني، مرجع سبق ذكره.

² . حورية زاهية سي يوسف، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، د ط، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 106.

حق الإمتياز لا يتقرر باتفاق الطرفين و لا بحكم القاضي و إنما وحدوه القانون هو الذي يقرره.(1)

ثانيا- هي حقوق عينية تبعية:

تقوم الحقوق العينية التبعية مستندة إلى حق دائنية تضمن الوفاء به وتمنح صاحبها ميزة التقدم على غيره من الدائنين عند التنفيذ على المال محل الإمتياز وتتبع هذا المال عند التنفيذ عليه في أي يد يكون(2).

فحق الإمتياز حق عيني تابع وغير قابل للتجزئة، حيث لا خلاف في الفقه في أن حقوق الإمتياز الخاصة عدا الإمتياز على الديون حقوق عينية لأنها سلطة مباشرة لشخص على شيء معين بالذات، وتعطي صاحبها ميزتي التقدم والتتبع، أما بالنسبة لحقوق الإمتياز العامة والإمتياز على الديون فقد ثار خلاف خاص في الفقه الفرنسي والمصري حول عينية هذه الحقوق(3).

و عليه و بصفة عامة اتجه جانب من الفقه إلى أنها ليست حقوق عينية بالمعنى الدقيق لأنها ترد على شيء غير معين بذاته، فحقوق الإمتياز العامة ترد على أموال المدين جميعها وكذلك الأمر بالنسبة للإمتياز على الديون أنه يرد على حقوق شخصية هذا من جهة.

¹. محمد العروسي منصور، نظام الرهن الحيازي العقاري في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الجزائر، 2012-2013، ص 140.

². علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني - الحقوق العينية، ط 2 (طبعة منقحة)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان- الأردن، 2018، ص 17.

³. أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص: 121-125. و المرجع، إبراهيم الشهاوي، المرجع السابق، ص 36-37.

و من جهة أخرى أغلب الفقهاء سواء في مصر أو في فرنسا ذهبوا إلى أن حقوق الإمتياز كلها حقوق عينية خاصة حقوق الإمتياز الخاصة الواقعة على عقار وفي هذا يقول الأستاذ سليمان مرقس: " لا محل في القانون المصري للمنازعة في أن الإمتياز حق عيني، حيث قد نص عليه المشرع في الباب الرابع من الكتاب الرابع الذي نظم فيه الحقوق العينية التبعية، وفي فرنسا الراجح أن الإمتياز حق عيني يخول صاحبه ما تخوله إياه سائر الحقوق العينية من ميزتي التقدم والتتبع، وهذا القول ينطبق على حقوق الإمتياز في القانون المدني الجزائري ، فقد أوردها المشرع الجزائري في كتاب الحقوق العينية التبعية⁽¹⁾.

و كون هذا الأخير من الحقوق التبعية فذلك لأنه يستلزم وجود التزام أصلي يضمه، فإذا كان هذا الأخير باطل أو قابل للبطلان أو انقضى، فإن حق الإمتياز يتبعه في كل ذلك، ويترتب على هذا أنه لا يوجد الإمتياز إلا إذا وجد التزام أصلي.

و إن الإمتياز غير قابل للتجزئة فهو كسائر الحقوق العينية التبعية يبقى على كل الشيء ما بقي جزء من الدين الممتاز لم يدفع، كما أن أي جزء من الشيء يبقى ضامنا لكل الدين الممتاز ما عن كونه حق الإمتياز من الحقوق التبعية فذلك لأنه يستلزم وجود التزام أصلي يضمه، فإذا كان هذا الأخير باطل أو قابل للبطلان أو انقضى، فإن حق الإمتياز يتبعه في كل ذلك، ويترتب على هذا أنه ال يوجد الإمتياز إلا إذا وجد التزام أصلي⁽²⁾.

وأما أن الإمتياز غير قابل للتجزئة فهو كسائر الحقوق العينية التبعية يبقى على كل الشيء ما بقي جزء من الدين الممتاز لم يدفع، كما أن أي جزء من الشيء يبقى ضامنا لكل الدين الممتاز.

¹. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، ط1، جزء 11، دار الكتب القانونية للنشر و التوزيع، مصر، 1998، ص 159.

². أنور العمروسي، الحقوق العينية التبعية في القانون المدني، د ط، منشأة المعارف للنشر و التوزيع، مصر، 2003، ص 48.

ثالثاً - الإمتياز يتقرر لصفة الحق وليس للدائن :

الإمتياز يتقرر لصفة الحق أو طبيعته، فأى حق توافرت فيه صفة يرهاها القانون وينص على أنها ممتازة يكون حقاً ممتازاً بموجب هذه الصفة أيا كان الدائن، وبالتالي يظل الحق ممتازاً تحت يد المحال له في حالة الحوالة، أو الموفى له في حالة الوفاء مع الحلول، أما في الحقوق العينية التبعية الأخرى فالممتاز هو الدائن وليس الحق في الرهن الرسمي أو الحيازي⁽¹⁾.

و لأن الدائن قد اتفق مع مدينه على الرهن، كذلك الحال في التخصيص فالممتاز هو الدائن وليس الحق، فأى حق يمكن ضمانه بتخصيص والدائن هنا يتقدم على الدائنين المتأخرين عنه لشخصه أنه حصل على حق التخصيص ال لصفة في الدين، وهذا خالفاً للإمتياز الذي هو للحق وليس للدائن وذلك مراعاة لصفة في الحق يرهاها القانون وينص على أنه ممتاز، ولذلك فالأدق أن يقال دائن صاحب حق امتياز وليس دائن ممتاز⁽²⁾.

رابعاً - ترد حقوق الإمتياز على العقارات والمنقولات: والذي يحدد محل حق الإمتياز هو القانون.

الفرع الثاني: تمييز حقوق الإمتياز الخاصة العقارية عن الحقوق الأخرى المشابهة لها.

يعتبر حق الإمتياز الخاص الواقع على العقار نوع من أنواع التأمينات⁽³⁾ العينية المقررة لضمان دين معين، والتي نص عليها المشرع الجزائري في الكتاب الرابع تحت عنوان الحقوق

¹. هاشمي مصطفى، عقد الرهن الرسمي، مذكرة للنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الحقوق و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011-2012، 74.

². أنور العمروسي، المرجع السابق، ص 52.

³. الامتياز **Privilege** قانوناً أولوية يقرها القانون لحق معين مراعاة منه لصفة، وحقوق الامتياز هي من الحقوق العينية التبعية ونوع من أنواع التأمينات العينية التي يتم بموجبها تخصيص مال معين للوفاء بالتزام معين، و ليظل هذا المال مخصصاً للوفاء بالتزام متقلاً بالتأمين، حتى لو تصرف فيه المدين.

وتمنح هذه التأمينات الدائن حق تتبع المال في أي يد كان والتنفيذ عليه، كما تمنحه حق التقدم في استيفاء دينه من المال المؤمن قبل غيره من الدائنين العاديين. المرجع: عايدة مصطفىاوي المرجع السابق، ص 18.

العينية التبعية أو التأمينات العينية، وبالتالي فإنهما يشتركان في عدة نقاط ويختلفان في نقاط أخرى⁽¹⁾.

وسنحاول من خلال هذه الجزئية إلى عرض مقارنة نبين فيها أوجه الإختلاف والتشابه بين حق الإمتياز الخاص على العقار وحقوق الإمتياز العام (أولا)، وبين حق الإمتياز الخاص على العقار وباقي التأمينات العينية الأخرى (ثانيا).

أولا- تمييز حق الإمتياز الخاص الواقع على العقار عن حقوق الإمتياز العامة:

تعرف حقوق الإمتياز العامة بأنها تلك الحقوق التي ترد على جميع أموال المدين منقولات كانت أو عقارات، بما يعني أنها لا ترد على مال أو أموال معينة بذاتها، وإنما يتمتع الدائن صاحب الإمتياز بحقه، أي بالأولوية أو التقدم على المدين من أموال وقت التنفيذ منقولات كانت أو عقارات.

وقد نصت على مثل هذه الحقوق المادة 984 من القانون المدني الجزائري بقولها:

"ترد حقوق الإمتياز العامة على جميع أموال المدين من منقول و عقار"⁽²⁾.

و هذا على عكس حق الإمتياز الخاص الوارد على العقار الذي يرد على عقار محدد بذاته من عقارات المدين، فبرغم من وجود نقاط مشتركة بين هاذين الحقين هذا لا ينفي عدم وجود نقاط اختلاف بينهما.

ثانيا- تمييز حق الإمتياز الخاص الواقع على العقار عن باقي التأمينات العينية الأخرى:

يعتبر حق الإمتياز الخاص الواقع على العقار نوع من أنواع التأمينات العينية إلى جانب

كل من :

¹ . سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 210.

² . المادة 284 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

أ. الرهن الرسمي:

1. تعريف الرهن الرسمي:

جاء في نص المادة 882 من القانون المدني الجزائري الرهن الرسمي على أنه:
 "عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان"⁽¹⁾.
 نفهم من هذا نص السالف الذكر على أن الرهن الرسمي الذي يترتب به للدائن حق عيني على عقار مخصص لوفاء دينه، ويكون للدائن بموجبه حق تقدم في استيفاء دينه من ثمن العقار المرهون ويتقدم الدائن بموجب هذا الحق العيني ليس فحسب على الدائنين العاديين لمالك العقار الموهون، بل وعلى الدائنين الذين لهم حق عيني آخر على هذا العقار من دائنين مرتهين وأصحاب حقوق اختصاص إذا كانوا متأخرين في المرتبة أي مقيدين بعد تاريخ قيد الدائن المرتهن.

2. أوجه التشابه بين الرهن الرسمي و الإمتياز الخاص الواقع على العقار:

حسب نص المادة 982 من القانون المدني الجزائري و المادة 984 من نفس القانون⁽²⁾ يتضح لنا أوجه التشابه بين الرهن الرسمي و الإمتياز الخاص الواقع على العقار في :
 - حق الامتياز الخاص الواقع على العقار يتفق مع الرهن الرسمي في أن كلاهما يضمن الوفاء بالدين .
 - يسري على الامتياز الخاص ما يسري على الرهن الرسمي فيما يتعلق بهلاك الشيء أو تلفه.

¹ . المادتين 952 و 984 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

² . المادة 882 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

- ينقضي الحقان بنفس طرق الانقضاء ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك.

3. أوجه الإختلاف بين الرهن الرسمي و الإمتياز الخاص الواقع على العقار:

- إن حق الامتياز الخاص الواقع على العقار مصدره القانون، أما الرهن العقاري فمصدره الاتفاق.

- حق الامتياز الخاص يقع على عقار، كما قد يقع على منقولات المدين، أما الرهن الرسمي العقاري فيقع على العقارات فقط دون المنقولات، إلا ما اعتبر بحكم القانون عقار بالتخصيص.

- كما يختلفان في كون الرهن الرسمي العقاري يعتبر ميزة تعطى للدائن، وهو بذلك يضع اعتبار للدائن لا للدين، بينما حق الامتياز الخاص ميزة يوليها القانون للديون في حد ذاتها بغض النظر عن دائئيتها، فيجعلها متقدمة عن سائر الديون وهذا لخاصية تتمتع بها⁽¹⁾.

- عادة ما يلجأ الدائن المرتهن في استيفاء دينه من ثمن العقار المرهون إلى التنفيذ على هذا العقار وبيعه بالمزاد العلني ولكن العقار المرهون قد يهلك قبل بيعه بالمزاد العلني كأن يتعدي الغير على العقار المرهون فيتحول حق الدائن المرتهن إلى قيمة هذا العقار ك مبلغ تعويض أو مبلغ تأمين في حالة التأمين على العقار عند إحدى شركات التأمين أو مبلغ مقابل في حالة نزع ملكية العقار المرهون للمنفعة العامة⁽²⁾.

ب. الرهن الحيازي :

1. تعريف الرهن الحيازي:

¹ . بناسي شوقي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي و القوانين الوضعية الفرنسي و المصرية، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2009، ص 59.

² . همام محمد محمود رهان التأمينات العينية والشخصية، د ط، دار الجامعة الجديدة للنشر و التوزيع، مصر، 2004، 2005، ص35.

تناول المشرع الجزائري الرهن الحيازي في المواد 948 الى 950 من القانون المدني الجزائري⁽¹⁾ وقد تم تعريفه بأنه رهن يلتزم به شخص ضمانا لدين عليه او على غيره أن يسلم إلى الدائن أو الى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئا يرقب عليه الدائن حقا عينيا يخوله حق حبس الشيء إلى أن يستوفي دينه وان يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في ان يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون.

2. أوجه التشابه بين الرهن الحيازي و الإمتياز الخاص الواقع على العقار:

من تعريف الذي نصت عليه المواد 948 الى 950 من القانون المدني الجزائري⁽²⁾ للرهن الحيازي و من المواد من 999 إلى 1001⁽³⁾ من نفس القانون السالف الذكر نلاحظ أن:

- الرهن القانوني و حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على العقار يشتركان في المصدر.
- كلاهما لهم نفس المنشأ القانوني.

3. أوجه الإختلاف بين الرهن الحيازي و الإمتياز الخاص الواقع على العقار:

- حق الامتياز السالف الذكر يصنف على أنه حق عيني من حيث الفعالية و إن الرهن القانوني يعتريه عيب عند مواجهة حق من حقوق الامتياز لان أصحاب الحقوق يسبقون الدائن المرتهن في الأفضلية على العقار عدم كفاية قدمه العقار المرهون لسداد الدين⁽⁴⁾.

ج. حق التخصيص:

1. تعريف حق التخصيص:

¹ . المواد من 948 إلى 950 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.
² . المواد من 948 إلى 950 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.
³ . المواد من 999 إلى 1001 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.
⁴ . عبد الحليم بوشكوية، الرهن الرسمي كضمان من ضمانات القروض، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، العدد 06، جامعة غرداية-الجزائر، 2009، ص 243.

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا لحق التخصيص، و يمكن أن نعرفه بأنه حق عيني تبقي يتقرر للدائن على عقار أو أكثر من عقارات المدين، بمقتضى حكم واجب التنفيذ الصادر بالتزام المدين بالدين، ويخول الدائن التقدم على الدائنين العاديين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من المقابل النقدي لذلك العقار في أي يد يكون.

2. أوجه التشابه بين حق التخصيص و الإمتياز الخاص الواقع على العقار:

- إن حق التخصيص يتفق مع حق الامتياز الخاص في طبيعته كونه حق عيني تبقي.
- تكون للدائن الذي حصل على حق التخصيص نفس حقوق التي للدائن الذي حصل على الإمتياز الخاص.
- يسري على التخصيص ما يسري على الإمتياز الخاص من أحكام، خاصة ما يتعلق بالقيود و تجديده وعدم تجزئة الحق وأثره وانقضائه، و ذلك كله مع عده الاخلال بما ورد في نصوص خاصة طبقا للمادة 947 من القانون المدني الجزائري⁽¹⁾.
- حق التخصيص الذي تم شهره وفقا للقانون يخضع لأحكام الرهن الرسمي، أما بالنسبة للإمتياز الخاص الواقع على العقار فالعكس صحيح.

3. أوجه الاختلاف بين حق التخصيص و الإمتياز الخاص الواقع على العقار:

- يكنم الاختلاف بين حق التخصيص وحق الامتياز الخاص الواقع على العقار في:
- مصدر حق التخصيص هو الحكم القضائي أما حق الامتياز الخاص هو النص القانوني.
- محل التخصيص كقاعدة عامة للعقار لا يرد على المنقول، أما حقوق الامتياز الخاصة فقد تكون عامة ترد على جميع أموال المدين من منقول وعقار، وقد تكون حقوق

² . المادة 947 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

الإمتياز خاصة ترد على منقول فقط، وقد تكون خاصة تقع على عقار معين مملوك للمدين. (1)

- درجة التقدم في حق التخصيص تكون بحسب التاريخ لذي قيد فيه الحق، فالدائن المرتهن الذي يقيد حقه أو لا يستوفي حقه أو لا إلا في حالة نزول دائن مرتهن معين عن مرتبة قيده لصالح دائن مرتهن آخر لنفس العقار، أما درجة التقدم في حقوق الإمتياز الخاص الواقعة على العقار فإن القانون هو الذي يحددها (2).

² . المادة 947 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

² . محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري للتأمينات العينية، ج7، ط10، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2008، ص 41.

المبحث الثاني

أنواع الإمتياز الخاص الواقع على العقار

إن انتهاج الدولة لسياسة الإقتصاد الحر وتحرير التعاملات الاقتصادية بين الأفراد، قصد تشجيع سوق التعاملات العقارية فيما بينهم من أجل منح الثقة والائتمان في هذه المبادلات وهذا من خلال إعطاء الدائن الحماية القانونية اللازمة، فالمشرع الجزائري في هذه الحالة قد نص ونظم أحكام التأمينات العينية ضمن الكتاب الرابع من القانون المدني الجزائري ومن بين هذه التأمينات حقوق الإمتياز الخاصة الواردة على العقار⁽¹⁾.

فهي حقوق عينية تخول لصاحبها سلطة مباشرة يقررها القانون لأصحاب الديون الممتازة، مراعاة منه لصفات ديونهم، وهي تقع على عقار أو عدة عقارات معينة من عقارات المدين، وتخول للدائن أن يتقدم على غيره من الدائنين في استيفاء حقه من ثمن العقار في أي يد يكون.

و تحقيق منح الإمتياز الخاص الواقع على العقار و الرقابة عليه يتطلب توفير الاطار القانوني و التشريعي القادر على توفير كل الضمانات لحماية العقار من كل المخاطر وتسهيل نجاحه في تنفيذ محتوى الامتياز الخاص الواقع على العقار وتجسيده في ظل مناخ يتميز بالشفافية والاستقرار.

و لقد نص المشرع ضمن القانون المدني الجزائري على ثلاث أنواع من حقوق الإمتياز العقارية، امتياز بائع العقار في المادة 999 و امتياز متقاسمي العقار المادة 1001 (المطلب الأول)، وكذلك امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين المادة 1000 من القانون المدني الجزائري (المطلب الثاني).

¹ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري - التأمينات العينية، ط 1، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009، ص 58.

المطلب الأول

امتياز بائع العقار و المقاولين والمهندسين المعماريين

أقر لمشروع الجزائري بحقوق امتياز خاصة الواقعة على العقار في القانون المدني الجزائري، حيث تجد أساسها في إثراء ذمة المدين إما بإدخال قيمة جديدة إلى ذمته المالية و إما عن طريق تحقيق زيادة في القيمة وهذا فيما هو موجود أصلا ضمن ذمته المالية.

الفرع الأول: امتياز بائع العقار في المادة 999 من القانون المدني الجزائري.

أولاً- شروط ثبوت امتياز بائع العقار:

نصت المادة 999 من القانون السالف الذكر⁽¹⁾ لثبوت هذا الأخير لا بد ان تكون أمام:

أ. بيعه مهما كان نوعه:

سواء كان بيع بالمزاد أو ودّي ناتج عن محرر رسمي أو عرفي، كما يمكن أن يكون الدائن مدينا بالفرق، و المدين يكون له امتياز بائع العقار بالنسبة للفرق، و حالة المقايضة عند وجود فرق بين القيضين، كان الفرق مضمونا بامتياز بائع العقار.

ب. أن يكون البيع واقعا بصدد عقار:

و لا يهم إن تعلق الأمر بمال مفرز أو شائع لكن مع ذلك لا يصدق هذا الامتياز إذا كان المال المبيع عقارا بالتخصيص أو منقولاً بحسب المال إلا أنه يمتد هذا الأخير إلى كل ما طرأ على العقار من تحسينات كما يمتد إلى العقارات بالتخصيص⁽²⁾.

¹. المادة 999 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

². السعيد بلوم، المرجع السابق ص 96.

ثانيا - المبالغ المضمون لامتياز بائع العقار:

جاء في نص المادة 999 من القانون المدني الجزائري:

" ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته، يكون له امتياز على العقار المبيع. ويجب أن يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلا، وتكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع التقيد في ظرف شهرين من تاريخ البيع. فإذا انقضى هذا الأجل أصبح الامتياز رهنا رسميا"⁽¹⁾.

نفهم من نص هذه المادة السالفة الذكر أن المشرع الجزائري يرد الحق على الثمن وملحقاته من مصروفات وفوائد ومحلله هو العقار البيع القابل للحجز، ويجب تسجيل حق الإمتياز الوارد على عقار وقيده.

أ. ضمانات الإمتياز بائع العقار:

لا يضمن هذا الامتياز إلا الثمن الوارد أو ما تبقى منه، كما إذا كُنا في حال بيع عقار بغير يزيد عن الخمس، إضافة إلى ذلك يضمن هذا الامتياز ملحقات البيع كمصروفات المطالبة بالثمن، كما يضمن مصروفات القيد و تجديده⁽²⁾.

ب. محل حق الإمتياز بائع العقار:

و هو العقار المبيع حيث إذا وقع البيع بصدد حصة شائعة ثم بعد القسمة وقع في نصيب البائع أعيان أخرى غير التي باعها، انتقل حق الامتياز إلى الأعيان المخصصة له بقدر ما يعادل قيمة الحصة التي وقع عليها الامتياز وفقا لنص المادة 890 فقرة 02 و تطبيقا لنص المادة 986 فقرة 1 من نفس القانون، ومن نص هاتين المادتين نستنتج أن أحكام الرهن الرسمي تسري و على حقوق الامتياز الواقع على العقار التي بمقتضاها لا يتعارض و هذه الأخيرة⁽³⁾.

¹. القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

². حورية زاهية سي يوسف، المرجع نفسه، ص 61.

³. المادة 890 فقرة 02 و تطبيقا لنص المادة 986 فقرة 1 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

كما يشمل الامتياز ملحقات العقار على الخصوص العقارات بالتخصيص وفق ما قضت به المادة 887 من القانون المدني الجزائري و هذا تطبيقا لفحوى نص المادة 986 فقرة 1 السالفة الذكر⁽¹⁾.

ج. درجة الأفضلية:

تكمن درجة الأفضلية من نص المادة 999 من القانون المدني⁽²⁾ إذ يتبين لنا من نص المادة أن تسجيل البيع لا يكف للمحافظة على حق الامتياز، وإنما يجب قيد هذا الأخير خلال شهرين من تسجيل البيع و تكون مرتبته من تاريخ البيع. **ملاحظة:** إذا لم يتم هذا الأخير خلال الأجل المقررة أصبح حق الامتياز رهنا رسميا تتحدد مرتبته من تاريخ قيده فيصبح بذلك البائع مجرد دائن مرتهن.

ثالثا - مرتبة امتياز بائع العقار:

إن نفاذ هذا الإمتياز بالنسبة للغير لا يكون إلا بقيده وشهره فلا يكفي مجرد تسجيله، لتخالف الإرادة التشريعية المعيار المعروف في تحديد مرتبة الإمتياز و هو أسبقية له، وجعلت تحديد المرتبة من تاريخ البيع مع شرط أن يتم القيد خلال شهرين من تسجيلا لبيع و إلا يتحول هذا الإمتياز إلى رهن رسمي⁽³⁾.

و في هذا الصدد يطرح تساؤل حول: **حالة تعدد بائعي العقار فمن تكون له الأولوية**

في استيفاء حقه ؟

إذن لم يأت القانون المدني الجزائري بحكم هذه الحالة بينما يرى الفقه أنه في حالة بيع عقار عدة مرات متوالية، مع بقاء جزء من الثمن لكل بائع، فالبائع الأول للعقار يتقدم عن

¹ . المادة 986 فقرة 01 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

² . المادة 999 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

³ . محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية للنشر و التوزيع، الجزائر،

يتلوه، بشرط قيد امتيازه قبلهم وفق الآجال المحددة و هي شهرين، وفي حال تراحم امتياز بائع العقار، مع امتياز المنتقاسم وقد تم قيدهما، فالأولوية تكون للأسبق في النشأة⁽¹⁾.

الفرع الثاني: امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين المادة 1000 من القانون المدني الجزائري

أولاً- شروط ثبوت امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين:

نصت المادة 1000 من القانون المدني الجزائري:

" المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذين عهد إليهم بتشييد أبنية أو منشآت أخرى في إعادة تشييدها أو في ترميمها أو في صيانتها، يكون لها امتياز على ذه المنشآت، ولكن بقدر ما يكون زائدا بسبب هذه الأعمال في قيمة العقار وقت بيعه. ويجب أن يقيد الامتياز، وتكون مرتبته من وقت القيد"⁽²⁾.

نفهم من نص هذه المادة أن مبنى هذا الامتياز يرتكز على العمل الذي قام به هؤلاء لحساب صاحب العمل و الذي أدى إلى الزيادة في قيمة العقار، و من ثم كان عدلا أن يتقدموا من أجل المبالغ المستحقة لهم مقابل ما أنجزوه من عمل على باقي الدائنين.

أ. مقابلة مبرمة بين المالك عادة:

يكون المتعاقد عادة شخصا آخر كالمستأجر أو المنتفع، و بين المقاول أو المهندس، وبخصوص المقاول الفرعي بالرغم من أن صياغة نص المادة 1000 من القانون المدني الجزائري كانت عامة، ما يسمح لهذا الأخير بالقول أنه حتى المقاول الفرعي له التمتع بهذا الامتياز.

إلا أنه الرأي الراجح هو عدم تمتعه به فيما يتعلّق بالمبالغ المستحقة له، بحيث نجد أن له رفع دعوى مباشرة ضد صاحب العمل وهذا بما لا يجاوز ما هو مدين به للمقاول الأصلي

¹. مريم تومي، أثر تراحم حقوق الامتياز في تحديد مراتبها في القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص682.

². المادة 1000 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

وقت رفع هذه الأخيرة⁽¹⁾، كما له في حال توقيع الحجز على ما تحت يد صاحب العمل، و المقاول الأصلي امتيازاً على ما هو مستحق له وفق ما قضت به المادة 565 من القانون المدني⁽²⁾.

و بذلك لا محلّ لتقرير هذا الامتياز إذا كان نص المادة من نفس القانون 1000 يشمل أيضاً امتياز المقاولين الفرعيين، كما لا يثبت هذا الامتياز إلا للمقاول أو المهندس، فلا يثبت للمستأجر أو الفضولي مثلاً إذا قام بعملية ترميم أو بناء و لو عهد إليه القيام بالعمل. وفي غياب المقاول لا ينشئ لهما هذا الحق، فلا ينشئ هذا الأخير بالنسبة للمبالغ المستحقة في حال تشييد أبنية على أرض دون أخذ موافقة مالكها، ولا بالنسبة للتعويض إذا ما استحق في هذه الحال الذي قضت به كلّ من المادتين 784 و 785 من القانون المدني الجزائري⁽³⁾.

ب. الأعمال المستحق عنها هذه المبالغ الممتازة لصالح كلّ من المقاول أو المهندس هي متعلقة بتشييد أبنية أو منشآت أخرى مثل الطرق، إعادة تشييد، ترميم وصيانة وفق ما قضت به المادة 1000 من القانون المدني.

ثانياً - المبالغ المضمون لامتياز المقاولين والمهندسين المعماريين:

تنص المادة 1000 من القانون المدني الجزائري على أن:

" المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذين عهد إليهم بتشييد أبنية أو منشآت أخرى في إعادة تشييدها أو في ترميمها أو في صيانتها، يكون لها امتياز على ذه

¹. زيار نوفل زوينة، المرجع السابق ص 389..

². المادة 565 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

³. من المادتين 784 و 785 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

المنشآت، ولكن بقدر ما يكون زائدا بسبب هذه الأعمال في قيمة العقار وقت بيعه. ويجب أن يقيد الامتياز، وتكون مرتبته من وقت القيد"⁽¹⁾.

نستنتج من نص المادة أنه تكون المبالغ المستحقة لهم امتياز على المنشآت المعهودة إليهم ويرد هذا الحق لا على المال كله بل على ما زاد في قيمة العقار بسبب الأعمال التي قام بها المهندس أو المقاول وبقيت قائمة إلى وقت البيع.

في هذه الحالة تعدّ المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذين عهد لهم تشييد أبنية أو منشآت في إعادة تشييدها أو في ترميمها، يكون لها امتياز على هذه المنشآت⁽²⁾، ولكن بقدر ما يكون زائدا بسبب هذه الأعمال في قيمة العقار وقت بيعه، كما و لا بد من تسجيل هذا الامتياز وشهره، أين يستفيد من هذا الإمتياز المقاول والمهندس المعماري⁽³⁾.

يضمن هذا الامتياز كلّ ما يستحق نظير تشييد أو إعادة تشييد، ترميم أو صيانة لكن

بقدر ما يكون زائدا بسبب تلك الأعمال في قيمة العقار وقت البيع.

و لم يرد في نص المادة 1000 من القانون المدني الجزائري⁽⁴⁾ بالنسبة لتحديد القيمة المضافة بالتوضيح الذي جاءت به المادة 2103 فقرة 4 من القانون المدني فرنسي⁽⁵⁾ نص فيها على إقامة معاينتين لقيمة العقار، معاينة قبل إقامة الأعمال، أما المعاينة الثانية فتكون خلال 6 أشهر التالية لإنهاء الأعمال، و تتم المعاينتين عن طريق محضرين يحررهما خبير تعينه

¹. القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

². زبار نوفل زوينة، حق الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة لنسل شهادة الماجستير في القانون فرع العقود و المسؤولية، جامعة الجزائر، 2002-2003، ص 159.

³. مريم تومي، أثر تراحم حقوق الامتياز في تحديد مراتبها في القانون المدني الجزائري، مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد 12، العدد 02 الجزائر، سبتمبر 2021، ص 678.

⁴. المادة 1000 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

⁵. المادة 2110 من القانون المدني الجزائري فرنسي.

المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار ويقيد المحضرين وفق ما قضت به المادة 2110 من القانون المدني فرنسي⁽¹⁾.

أ. محل حق الإمتياز:

و هو العقار المشيد أو المرمم كّله و لو اقتصر عمل المقاول أو المهندس على جزء منه فقط، فللدائن التنفيذ على البناء كّله لكن لا يكون له مباشرة امتيازته إلا على المبلغ الذي يمثل الزيادة التي تكون موجودة في قيمة العقار بسبب الأعمال التي قام بها هؤلاء وقت البيع⁽²⁾.

ب. درجة الأفضلية:

تحدد مرتبة الامتياز بتاريخ القيد وفق ما قضت به المادة 1000 من القانون المدني الجزائري⁽³⁾، لكن و بالرجوع للتشريع الفرنسي نجد وفقا لنص المادة 2110 من نفس القانون يحفظ هذا الامتياز بقيد محضر قبل البدء بالعمل و محضر الاستلام أما مرتبته فتكون من تاريخ قيد المحضر الأول.

ثالثا - مرتبة امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين.

يتم هذا الأخير شهره بالقيد، ومرتبته تحدد طبقا لتاريخ الشهر، يبقى أنه وفي حال وقوع تراحم بين حقوق الإمتياز الخاص الواقع على العقار، وحقوق الإمتياز العامة، وطبقا لما نصت عليه المادة 986 من القانون المدني⁽⁴⁾ فإن هذه الحقوق الممتازة جميعا، تكون أسبق في المرتبة على أي حق امتياز عقاري آخر، فأصحاب حقوق الإمتياز العامة الأسبقية في استيفاء ديونهم قبل أصحاب الحقوق العقارية.

¹. المادة 2103 فقرة 04 من القانون المدني الجزائري فرنسي.

². حورية زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 61.

³. المادة 1000 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

⁴. المادة 986 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

المطلب الثاني

امتياز متقاسمي العقار المادة 1001 من القانون المدني الجزائري.

في حالت نشأ حق الإمتياز الخاص الواقع على العقار مستوفيا لجميع الشروط القانونية الواجب توافرها و تكون نافذة بين أطرافها وفي مواجهة الغير فلا بد من قيدها لدى المحافظة العقارية التي يقع ضمن اختصاصها موقع العقار محل الإمتياز وفقا للإجراءات المحددة في قانون الشهر العقاري⁽¹⁾.

وهذا ما يترتب عليه العديد من الآثار حيث تمنح لصاحب الدين الممتاز حق التتبع والأفضلية، بيد أن حقوق الإمتياز العقارية تنقضي مثلها مثل باقي الحقوق العينية التبعية، فتتقضي بصفة أصلية أي مستقلة عن الدين الممتاز، أو تنقضي بصفة تبعية تبعا لانقضاء هذا الدين.

الفرع الأول: شروط ثبوت متقاسمي العقار.

جاء في نص المادة 1001 من القانون المدني الجزائري⁽²⁾، للمتقاسم كما للبائع امتياز لما وقع بسبب القسمة في نصيب الآخرين لكن القسمة مقررة و كاشفة للحقوق و ليست ناقلة لها، لأنها لو كانت هذه الأخيرة لما كنا بحاجة إلى هذا الامتياز و كان يكفي اللجوء إلى امتياز البائع⁽³⁾، كما نستنتج من نص المادة السالفة الذكر و من خلال نص المادة 730 من نفس القانون:

" يعتبر المتقاسم مالك للحصة التي آلت إليه منذ أن أصبح مالكا في الشيوع..."⁽⁴⁾.

و المادة 714 من الفقرة 01 من نفس القانون بنصها:

¹. مريم تومي، نفاذ حقوق الإمتياز الخاصة العقارية في مواجهة الدائنين وفق أحكام القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص 1600.

². المادة 1001 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

³. زيار نوفل زوينة، المرجع السابق، ص 359.

⁴. المادة 730 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

" كل شريك في شيوخ يملك حصته ملكا تاما، و له أن يتصرف فيها..."⁽¹⁾.

إذن يستفيد من هذا الامتياز كل متقاسم مهما كان سبب الشيوخ اختياري أم إجباري وسواء كانت القسمة قضائية او حصلت بطريقة ودية.

الفرع الثاني: المبالغ المضمون لمتقاسمي العقار.

جاء في نص المادة 1001 من القانون المدني الجزائري:

" أن للشركاء الذين اقتسموا عقارا، 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 الإمتياز وتكون مرتبته مماثل لشروط امتياز البائع المشار إليه في المادة 999"⁽²⁾.

حسب نص المادة السالفة الذكر من نفس القانون نستنتج أن هذا الامتياز يتشابه كثيرا مع امتياز حق متقاسمي المنقول في المعدل أي من حيث المضمون و هذا ما جاءت به نص المادة 999 من القانون المدني الجزائري ، فنحيل إلى ذلك من أحكام و لا يثبت هذا الإمتياز إلا بالتسجيل والقيود في المحافظة العقارية مثل امتياز بائع العقار.

أ. ضمانات المبالغ المضمونة بحق الإمتياز: تضمن كل حق يترتب عن القسمة وفقا لنص المادة 1001 من القانون المدني:

1. معدل القسمة: و هو ما يقوم أحد المتقاسمين بدفعه نقدا لتساوى الحصص⁽³⁾.

2. الثمن الراسي به المزاد على أحد المتقاسمين: إذا كان المزاد مقتصرا على المالكين

على الشيوخ، أما إذا لم يقتصر عليهم فحسب المزاد على الغير يكون للمتقاسمين امتياز البائع.

¹ . المادة 714 فقرة 01 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

² . القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

³ . المادة 1001 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

3. ما استحق لأحد المتقاسمين في مواجهة الآخرين عن كلّ تعرض أو استحقاق لسبب سابق على القسمة، كلّ منهم ملزم بنسب حصته، وفقا لما قضت به المادة 731 من القانون المدني⁽¹⁾.

ب. محل حق الإمتياز:

1. إذا كان الحق هو معدل القسمة محلّ الامتياز هو ما آل إلى الشريك الملتزم بدفع الفرق
2. إذا كان الحق هو التعويض عن الاستحقاق محلّ الإمتياز هو الحصة التي آلت إلى الشركاء.
3. إذا كان الحق هو ثمن التصفية، محلّ الامتياز هو العقار⁽²⁾.

ج. درجة الأفضلية:

مثلا هو الأمر بالنسبة لامتياز بائع العقار، يجب قيد امتياز المتقاسم، فلا يكفي تسجيل القسمة لحفظ الامتياز، و إنما لابد من قيده في ظرف شهرين من تاريخ القسمة أو رسو المزاد في حالة بيع بالمزاد، و بما أن هذا الامتياز يضمن مبالغ مختلفة فإن نقطة بدء الأجل الذي يتم خلاله القيد ليست دائما نفسها، فإذا كُنّا أمام بيع للعقار المشاع بالمزاد فإن نقطة بدء الأجل هي يوم رسو المزاد على أحد المتقاسمين⁽³⁾.

أما بالنسبة لدفع الفرق أو تعويض الاستحقاق فيبدأ أجل شهرين من تاريخ القسمة، ورتبة الامتياز تكون هنا من تاريخه أو رسو المزاد، و قد حذا المشرع الجزائري حذوى المشرع الفرنسي في المادة 2103 من القانون المدني الفرنسي⁽⁴⁾، خلاف المشرع المصري والعراقي

¹ . المادة 731 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

² . السعيد بلوم، المرجع السابق ص 116.

³ . السعيد بلوم، المرجع السابق ص 107.

⁴ . المادة 2103 من القانون المدني الجزائري الفرنسي.

الذان اعتبارا المرتبة من تاريخ القيد في المواد 1149 و 1380 على التوالي من القانون المدني⁽¹⁾.

و لكن إذا انقضى الأجل القانوني فيبقى قيد الامتياز دوما ممكنا لكن هذه المرة المتقاسم يصبح رهنا رسميا رتبته من تاريخ القيد وفقا لما نصت عليه المادة 1001 من القانون المدني الجزائري التي تحيل إلى أحكام نص المادة 999 من القانون السالف الذكر.

" ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته، يكون له امتياز على العقار المبيع. ويجب أن يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلا، وتكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع التقيد في ظرف شهرين من تاريخ البيع. فإذا انقضى هذا الأجل أصبح الامتياز رهنا رسميا"⁽²⁾.

الفرع الثالث: مرتبة متقاسمي العقار.

هذا الإمتياز لابد من قيده وتحسب مرتبته من تاريخ القيد، ولو كان القسمة مسجلا، ففي حالة تزاممه مع امتيازات أخرى عقارية فالأولوية للأسبق في التسجيل، أما إذا كان التزام مع حقوق الإمتياز العامة، فإن الأولوية لهذه الأخيرة⁽³⁾.

وقواعد القيد والشهر هي استثناء، ذلك أن القاعدة العامة تؤكد أن القانون هو الذي يحدد مرتبة الإمتياز، فإن لم ينص على مرتبة امتياز معين، كان هذا الحق متأخرا عن جميع الحقوق الممتازة الواردة في الفصل الثاني من الباب الرابع من الكتاب الرابع في القانون المدني⁽⁴⁾.

¹. السعيد بلوم، المرجع نفسه، ص 108.

². المادة 999 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

³. مريم تومي، أثر التزام حقوق الامتياز في تحديد مراتبها في القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص 681.

⁴. مرجع نفسه، نفس الصفحة.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال بحثنا هذا في الفصل الأول نخلص إلى القول أن المشرع الجزائري عرف الإمتياز في المادة 982 من القانون المدني الجزائري ، و إن حقوق الإمتياز الخاصة الواقعة على عقار يجب شهرها كي تكون نافذة وتتحدد مرتبتها من وقت القيد.

نستنتج من هذا الفصل أن المشرع المدني الجزائري أكد في نصوص المواد 1001، 1000، 900 منه، على الأصناف الثلاثة لحقوق الامتياز الخاصة العقارية وهي: امتياز بائع العقار، امتياز متقاسم العقار، امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين، كحقوق عينية تبعية، غير قابلة للتجزئة واردة على العقار تقرر بمقتضى نص قانوني (المادة 982 مدني)،

وفي حال نشأت هذه الحقوق مستوفية لجميع الشروط القانونية الواجب توافرها، ولكي تكون نافذة بين أطرافها وفي مواجهة الغير فلا بد من قيدها لدى المحافظة العقارية التي يقع ضمن اختصاصها موقع العقار محل الامتياز وفقا للإجراءات المحددة في قانون الشهر العقاري.

الفصل الثاني

آثار الإمتياز الخاص الواقع على العقار
وإنقضائه.

الفصل الثاني

آثار الإمتياز الخاص الواقع على العقار و انقضائه في التشريع الجزائري .

جعل المشرع الجزائري حقوقا ممتازة خاصة واقعة على العقار في القانون نظرا لصفة في الدين بغض النظر عن صاحب الحق، وعلى اعتبار أن هذه الحقوق مقررة بموجب نص قانوني فهي تعدّ السبيل الأنجع لضمان استيفاء الدائن حقه، و بالإطلاع على هذه الحقوق وذلك عن طريق تبيان أحكامها وكيفية نفاذها وكذا طرق إنقضائها⁽¹⁾.

حسب ما جاء في نص المادة 986 من القانون المدني الجزائري فإن قيد حقوق الإمتياز الخاصة الواقعة على العقار بقيد الرهن الرسمي، و تسري على قيد أحكام القانون المنظم للشهر العقاري⁽²⁾.

و في هذا الصدد سنتطرق إلى آثار الإمتياز الخاص الواقع على العقار في القانون المدني الجزائري في المبحث الأول، إنقضاء حق الإمتياز العقاري في القانون المدني الجزائري في المبحث الثاني.

¹ . حورية زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 56.

² . المادة 986 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

المبحث الاول

آثار قيد حق الإمتياز الخاص الواقع على العقار

و ما يترتب من آثار عن قيد حق الإمتياز الخاص الواقع على العقار في القانون المدني الجزائري هو حق التقدم (أولا) و التتبع (ثانيا) وعلى ذلك فإن حقوق الإمتياز الخاصة الواقع على العقار في القانون المدني الجزائري كلها تقرر لصاحبها حق الأفضلية (التقدم) أما حق التتبع فإنه ميزة مقررة لحقوق الإمتياز الخاصة دون العامة.

المطلب الأول

تعريف حق التقدم في الإمتياز الخاص الواقع على العقار و مرتبته.

إذا تم قيد حقوق الامتياز العقارية في المحافظة العقارية ، فإن هذه الحقوق تنتج آثارها حيث تمنح الدائن صاحب حق الامتياز الحق في التقدم على جميع الدائنين العاديين والدائنين المقيدون التاليين له في المرتبة أي حق الأفضلية .

الفرع الأول: تعريف حق التقدم:

يعرف حق التقدم بأنه هو أفضلية قررها القانون للدائن و الذي يعتبر صاحب حق الامتياز في استيفاء حقه من مدينه متقدما على غيره من الدائنين العاديين و الدائنين المرتهنيين و اصحاب حقوق الإمتياز التاليين له في المرتبة⁽¹⁾.

قد جاء في نص المادة 987 من القانون المدني الجزائري صريح بأنه:

"يسري على الامتياز ما يسري على الرهن الرسمي من احكام متعلقة لملاك الشيء أو تلفه"⁽²⁾.

كما قضت المادة 900 من نفس القانون السالف الذكر على أن:

¹ . حورية زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص ص: 71-72.

² . المادة 987 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

"إذ هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان، انتقل الرهن بمرتبته الى الحق الذي يترتب على ذلك من مبلغ التعويض عن الضرر أو مبلغ التأمين أو الثمن المقرر مقابل نزع ملكيته للمنفعة العامة"⁽¹⁾.

نفهم من نص المادتين بأن انتقال حق الدائن المرتهن رهنا رسميا إلى الحق الذي يحل محل العقار عند الهلاك أو التلف، و هنا تطبق أحكام حالة حقوق الإمتياز الخاصة الواقعة على العقار في القانون المدني.

الفرع الثاني: تحديد المرتبة حسب التقدم:

و بالنسبة لمرتبة حق الامتياز، فإن دائن صاحب الحق الممتاز يتقدم بحقه على غيره من الدائنين الممتازين و أصحاب الرهون، إذن فحق التقدم أثر من الآثار المباشرة لعملية قيد حق لإمتياز الخاص العقاري وبالتالي فمرتبة الإمتياز تحدد من تاريخ القيد . وكإستثناء عن هذه القاعدة جاءت أحكام المواد 999 و 1000 من القانون المدني⁽²⁾.

و عليه، الامتياز لبائع العقار و متقاسم العقار يحددان من تاريخ نشوء التصرف أي من تاريخ البيع، و ليس من تاريخ قيد الإمتياز، شريطة تقييد هذه الحقوق خلال مدة محددة شهرين من تاريخ البيع و القسمة، و هذا كله تتناوله بالشرح الوفير في مرتبة الإمتياز.

1/ تزامم حقوق الإمتياز العقارية من نفس النوع:

إذن يثار هنا إشكال تزامم هذه الحقوق العقارية مع بعضها البعض، ففي حالة إذا بيع العقار مرات متوالية وبقي لكل من البائعين جزء من الثمن فإن البائع الأول يتقدم عن من يليه بشرط قيده إمتيازه قبلهم، فحسب نص المادة 999 فإن كل بائع من حقه تقييد امتيازه على العقار ليضمن دينه، و الامتياز يأخذ مرتبته من تاريخ التصرف إذا قيد في اجل الشهرين من تاريخ تحرير عقد البيع .

والمقاولين فيما بينها وذلك إذا قاموا بتشييد أو بناء أو ترميم أو صيانة على نفس العقار .

¹ . المادة 900 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

² . المادتين 999 و 1000 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

الفصل الثاني: آثار الإمتياز الخاص الواقع على العقار و انعكاسه في التشريع الجزائري .

و في حالة تزامم المهندسين و المقاولين فيما بينها وذلك إذا قاموا بتشييد أو بناء أو ترميم أو صيانة على نفس العقار، فإن حق كل واحد من هؤلاء على القيمة الزائدة في العقار يكون بحسب الزيادة التي أحدثها، أما إذا تعلق الأمر بأعمال مختلفة لا بد من تحديد القيمة الزائدة في العقار الناتجة على أعمالهم وتقييد حق امتياز عليها.

2/تزامم حقوق الإمتياز العقارية من طبيعة مختلف:

تحدد مرتبة حق امتياز بائع العقار وحق امتياز الشريك المتقاسم في العقار من تاريخ نشأة التصرف ، تكون الأولوية للأسبق في النشأة شريطة قيد امتيازه في الآجال المحددة سابقا. و إذا لم تتم عملية القيد خلال شهرين من تاريخ التصرف فإن حق الإمتياز العقاري يتحول لرهن رسمي ، والمرتبة تحدد من تاريخ القيد وعلى ذلك في حالة التزامم فالأفضلية تكون للأسبق في القيد ، ففي هذه الحالة تطبق نصوص المادتين 907 و 908 من القانون المدني⁽¹⁾ هذا من جهة.

أما بالنسبة لامتياز المقاولين والمهندسين المعماريين وطبقا لنص المادة 1000 من قانون مدني الجزائري فان مرتبته تحدد من تاريخ القيد ، أي أنه في حالة التزامم مع إمتياز عقاري آخر (إمتياز بائع العقار ، إمتياز متقاسم العقار) فإن الأولوية تكون للأسبق في القيد إذا قيد بائع العقار ومتقاسم العقار حقه خلال أجل شهرين من تاريخ البيع أو تاريخ القسمة . أما إذا تعلق الأمر بأعمال مختلفة لا بد من تحديد القيمة الزائدة في العقار بحسب كل صنف من الأعمال ."

3/تزامم حقوق الإمتياز العقارية من طبيعة مختلفة:

إذا ما تزامم إمتياز بائع العقار و متقاسم العقار فيما بينهما ، فإن الأولوية تكون للأسبق في النشأة ، وهذا إذا تمت عملية القيد خلال الآجال المحددة التي نص عليها القانون ، أما إذا لم تتم عملية القيد خلال شهرين من تاريخ التصرف فإن حق الإمتياز العقاري يتحول لرهن

¹. المادتين 907 و 908 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

الفصل الثاني: آثار الإمتياز الخاص الواقع على العقار و انعكاسه في التصريح الجزائري .

رسمي ، والمرتبة تحدد من تاريخ القيد وعلى ذلك في حالة التزاحم فالأفضلية تكون للأسبق في القيد طبقا لأحكام المادتين 170 و178 من القانون المدني الجزائري.

أما بالنسبة لإمتياز المقاولين والمهندسين المعماريين ، فالأصل أن مرتبته تحدد من تاريخ القيد، أي أنه إذا تزاومت المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين مع إمتياز عقاري آخر (إمتياز بائع العقار ، إمتياز متقاسم العقار) فإن الأولوية تكون للأسبق في القيد إذا قيد بائع العقار ومتقاسم العقار حقه خلال أجل شهرين من تاريخ البيع أو تاريخ القسمة ، نجد بعض الفقه أعطى حماية للمقاولين والمهندسين الذين نشأ إمتيازهم بسبب أعمال الترميم أو الصيانة أن يتقدم هؤلاء المقاولين والمهندسين على تلك الحقوق حتى ولو كان قيدهم لحقهم متأخر عنهم . وذلك لأن المقاولين أو المهندسين ساهموا في وضع التحسينات التي زادت في قيمة العقار ، وحتى لا يكون فيه إثراء لمتقاسم العقار أوالبائع على حسابهم".وبذلك إذا ما حصلت أعمال الترميم أو الصيانة أو إعادة التشييد بعد إئصال العقار بإمتياز المتقاسم أو البائع له . يتقدم إمتياز المقاول أو المهندس ولو كان متأخرا في الأصل في المرتبة .

إذن فالأصل أن إمتياز المقاولين والمهندسين يكون متأخرا عن إمتياز البائع أو المتقاسم في المرتبة ، لأن إمتياز المتقاسم والبائع مرتبته تحدد من تاريخ القسمة أو من تاريخ البيع وليس من تاريخ القيد ، لكن استثناءا يتقدم عليهم بالرغم من أن قيده متأخر عليهم لأن المقاولين أو المهندسين ساهموا في وضع التحسينات التي زادت في قيمة العقار

4/ تزاخم حقوق الإمتياز العقارية مع حقوق الإمتياز العام:

و من جهة أخرى قد تتزاخم حقوق الإمتياز الخاصة العقارية مع حقوق الإمتياز العامة، و هنا تكون الأولوية كما و سبق أن ذكرنا تكون الأولوية في استيفاء الديون لأصحاب حقوق الامتياز العامة قبل أصحاب حقوق الامتياز الخاصة، و هذا ما أكدته المادة 986 في فقرتها الثانية من نفس القانون السالف الذكر على أن:

"... و هذه الحقوق الممتازة جميعا تكون أسبق في المرتبة على أي حق إمتياز عقاري آخر أو حق رهن رسمي مهما كان تاريخ قيده..."⁽¹⁾.

المطلب الثاني:

حق التتبع في الإمتياز الخاص الواقع على العقار.

"قد يتصرف المدين في المال محل الإمتياز بنقل ملكيته مثلا مما يؤدي إلى خروج المال من ذمة المدين المالية ، في هذه الحالة يقرر القانون لصاحب الإمتياز حق يسمى بحق التتبع .

الفرع الأول: تعريف حق التتبع:

نظم المشرع الجزائري في القانون المدني حق التتبع ضمن أحكام الرهن الرسمي في المواد 911 و 932 منه⁽²⁾، لتحيلنا مباشرة للمادة 986 من نفس القانون السالف الذكر⁽³⁾ من نص المادة نفهم أن إسقاط أحكام الرهن الرسمي على كل ما يتعلق بحقوق الإمتياز الواقعة على العقار شريطة عدم التعرض، فحق التتبع المقرر لصاحب الحق الممتاز السالف الذكر هو سلطة مخولة له بتتبع المال محل الامتياز، في أي يد يكون، و التنفيذ عليه لإقتضاء حقه من ثمنه وفقا لمرتبته المحددة قانونا .

الفرع الثاني: شروط ممارسة حق التتبع:

حتى يمارس هذا الحق يجب أن يكون شروطا على النحو التالي:

1. حلول أجل الدين المضمون بحق الامتياز:

إذ ليس للدائن مباشرة حقه في تتبع العقار و التنفيذ، عن طريق بيعه بالمزاد العلني، واستيفاء حقه من ثمنه، الا بحلول أجل الدين، كما نصت المادة 911 من القانون المدني الجزائري " يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار. " ...

¹ . المادة 986 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

² . المواد من 911 إلى 932 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

³ . المادة 986 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

2. نفاذ حق الإمتياز في مواجهة الغير:

يشترط في الدائن الذي يستعمل حق التتبع ان يكون قد قيد تأمينه في السجل العقاري قبل قيد انتقال ملكية العقار إلى الغير، حتى يحتج بهذا القيد على المالك الجديد، فمباشرة الدائن الممتاز لحق التتبع على العقار هو مظهر للتزام بينه و بين الحائز، والذي لا بد أن يكون مالكا للعقار - الحائز - و أن يكون قد كسب حقه بعد قيد الإمتياز، و قبل تسجيل التنبيه ينزع الملكية دون أن يكون مسئولاً مسئولية شخصية عن الدين المضمون بالإمتياز⁽¹⁾.

الفرع الثالث: إجراءات ممارسة حق التتبع:

يجوز للحائز من تلقاء نفسه القيام بقضاء الدين و تطهير العقار⁽²⁾، و ذلك قبل أن يتخذ الدائن أي إجراء في مواجهته، و لكن في الحالة العكسية يقوم الدائن الممتاز يتتبع العقار في يد الحائز و التنفيذ عليه بإتباع الإجراءات الآتية:

1. التنبيه على المدين بنزع الملكية كإعذار له طبقاً لنص المادة 923 من القانون المدني الجزائري ، و تمهيد بمباشرة إجراءات البيع بالمزاد العلني، و بذلك فعلى الدائن تنبيه المدين قبل مباشرة التنفيذ على الحائز ، فقد يكون للمدين نية في سداد ديونه .
2. إنذار الحائز بالدفع او التخلية مع ضرورة تسجيل التنبيه⁽³⁾، و هذا كله ممن أجل حماية المتعامل في العقار المحجوز، و يتوجب توجيه انذار رسمي للمدين و يبطل هذا الانذار إذا وجه للحائز قبل توجيه تنبيه له بنزع الملكية ، و يجوز ان يتم كلاهما في وقت واحد.
3. تسجيل التنبيه و الانذار بمكتب الرهون الكائن بدائرة اختصاصه موقع العقار وذلك خلال شهر من يوم تبليغ الدائن التنبيه على المدين ، هذا ما أشارت إليه المادة 3/379 من

¹ . أسعد نياض، أبحاث في التأمينات العينية، ط 1، المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر، بيروت- لبنان، د ت، ص 75-76.

² . المادة 923 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

³ . المادة 379 فقرة 03 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، عدد 21، الصادرة سنة 2008.

الإجراءات المدنية والإدارية الجزائرية "يودع أمر الحجز خلال شهر من التبليغ مكتب الرهون الكائن بدائرته موقع الأموال لكي يسجل في السجل المنصوص عليه في القانون وعند إتمامه هذا الإجراء يعتبر ماجرى من أعمال التنفيذ بمثابة حجز نهائي ويترتب عليه وضع الأموال بين يدي القضاء"

اولا : دفعو الحائز : إن الدفعو التي تمكن الحائز من عرقلة اجراءات حق التتبع ، منها ما يتعلق بالدين و منها ما يتعلق بحق الامتياز .

فبالنسبة للدفعو المتعلقة بالدين ، فانه يمكن للحائز الدفع بانه ليس طرفا في الحكم الذي قضي بثبوت الدين ولقد نصت عليها المادة 924 من القانون المدني " يجوز للحائز الذي سجل سند ملكيته و لم يكن طرفا في الدعوى التي حكم فيها على المدين بالدين ، ان يتمسك بأوجه الدفع التي كانت للمدين ان يتمسك بها ، إذا كان الحكم بالدين لاحقا لتسجيل سند الحائز "

أما بالنسبة للدفعو المتعلقة بحق الامتياز ، في هذه الحالة فإذا لم يكن للحائز ما يدفع به حق التتبع ، فان له احد الخيارات التالية :

1-الخيار الاول و المتمثل في الوفاء بالدين أي قيام الحائز بوفاء الدين الممتاز لفائدة أصحاب حق الامتياز العقاري ، وبناءا عليه تتعدم سلطة صاحب الامتياز على العقار نهائيا ، وقد نصت عليها المواد 912 إلى غاية 914 من القانون المدني الجزائري ، وقضاء الدين قد يكون اختياري و أشارت اليه المادة 912 من قانون المدني فانها تجيز للحائز قضاء دينه عند حلول اجله ، و يبقى هذا الحق قائما الى رسو المزاد .

و قد يكون قضاء الدين جبرا و هذا ما نصت عليه المادة 914 و هنا يلزم الحائز على الوفاء في حالتين هما :

الفصل الثاني: آثار الإمتياز الخاص الواقع على العقار و انتدائه في التصريح الجزائري .

- ان يكون الحائز سجل سند ملكيته و يبقى في ذمته بسبب امتلاك عقار المثقل بالامتياز مبلغ مستحق الأداء ، وكاف للوفاء بجميع الدائنين الذين قيدوا حقوقهم على العقار .

- ان يكون الدين الذي في ذمة الحائز غير مستحق الأداء حالا او اقل من الدين المستحقة .

2/ الخيار الثاني و هو التطهير : فالتطهير يؤدي إلى تخليص العقار من الأعباء و تجنب تبعات التنفيذ ونفقاته هذا من جانب الحائز ، اما من جهة اصحاب الحقوق الامتياز العقارية فانه يوفر لهم قيمة العقار دون إجراءات التنبيه بنزع الملكية، كما يفيد التطهير الاقتصاد الوطني من خلال سهولة التعامل في العقارات المثقلة بالديون و يخلها منها .¹

3/ الخيار الثالث و المتمثل في التخليه : يقصد بها تجنب الحائز إجراءات التنفيذ على العقار في مواجهته حتى لا يظهر اسمه في إجراءات البيع، فهو يتخلى على الحياة المادية للعقار المثقل بالامتياز لحارس تعينه المحكمة تتخذ إجراءات نزع الملكية ضده . حيث يقوم الحائز بتقديم تقرير إلى كتابة ضبط المحكمة المختصة، ويتم التأشير بذلك على هامش التنبيه بنزع الملكية، مع وجوب إعلان الدائن الممتاز بالتخلية في أجل خمسة أيام من تقريرها، كما انه يحق لمن له مصلحة في التعجيل أن يطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة تعيين حارس تتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية طبقا للمادة 922 من قانون المدني .

1 محمد صبري السعدي .الواضح في القانون المدني الجزائري (التامينات العينية) .مرجع سابق .ص 176 .

2 همام محمد محمود زهراني،المرجع السابق .ص 342

المبحث الثاني

إنقضاء الإمتياز الخاص الواقع على العقار في القانون المدني الجزائري

نقول إنقضاء أو نفاذ هي تقريبا نفس المصطلحين بالنسبة للإمتياز و كما سبق أن ذكرنا أكد المشرع المدني الجزائري في نصوص المواد 999، 1000، 1001 منه على الأصناف الثلاثة لحقوق الإمتياز الخاصة العقارية وهي امتياز بائع العقار⁽¹⁾، امتياز متقاسم العقار، امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين، كحقوق عينية تبعية، غير قابلة للتجزئة واردة على العقار تقرر بمقتضى نص قانوني المادة 982 مدني⁽²⁾.

و عليه، ينقضي حق الإمتياز الخاص الواقع على العقار في القانون المدني الجزائري بنفس الطرق التي تنقضي بها باقي التأمينات العينية الأخرى هذا ما نصت عليه المادة 988 من القانون المدني الجزائري بقولها :

" ينقضي حق الإمتياز بنفس الطرق التي ينقضي بها حق الرهن الرسمي وحق رهن الحياة ووفقا لأحكام إنقضاء هذين الحقين، مالم يوجد نص يقضي بغير ذلك "⁽³⁾.

وتسري على حقوق الإمتياز العقارية، أحكام الرهن الرسمي بما لا يتعارض مع طبيعتها وهذا خاصة فيما يتعلق بأحكام التطهير وقيدها وشهرها حتى تسري نافذة في مواجهة الغير المادة 986 من القانون المدني الجزائري⁽⁴⁾، مما يضمن لها مرتبتها أمام كل الديون الممتازة.

وبالرجوع لأحكام المواد المنظمة للرهن الرسمي والأحكام العامة لإنقضاء الإلتزام نستنتج أن حق الإمتياز الخاص العقاري ينقضي بصفة تبعية (المطلب الأول) نتيجة لزوال

¹. مريم تومي، نفاذ حقوق الإمتياز الخاصة العقارية في مواجهة الدائنين وفق أحكام القانون المدني الجزائري، مجلة

الحقوق و الحريات، المجلد 9 و العدد 02، الجزائر، 2021، ص 1600.

². المادة 982 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

³. القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

⁴. المادة 986 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

الدين المضمون به، كما ينقضي بصفة أصلية (المطلب الثاني) استقلالا عن الدين وهذا ما ستم معالجته من خلال هذا المبحث.

المطلب الأول

إنقضاء الإمتياز الخاص الواقع على العقار في القانون المدني الجزائري بصفة تبعية.

و من خصائص حق الإمتياز الخاص الواقع على العقار أنه حق عيني تبعي أي أنه يتبع الالتزام الأصلي عدما ووجودا، وبالتالي إذا انقضى الدين الممتاز انقضى تبعا له حق الإمتياز الخاص العقاري⁽¹⁾.

وتنطبق على إنقضاء الدين الأحكام العامة لإنقضاء الإلتزام التي أدرجها المشرع في الباب الخامس "إنقضاء الإلتزام من الكتاب الثاني" الإلتزامات والعقود "وعلى ذلك فإن الدين الممتاز ينقضي بسبب الوفاء، بما يعادل الوفاء، دون الوفاء، وهذا ما سنعالجه من خلال هذا المطلب بنفس الترتيب الذي جاء به المشرع الجزائري وذلك كالتالي:

الفرع الأول: إنقضاء حق الإمتياز الخاص الوارد على العقار بالوفاء .

الوفاء طريقة من طرق إنقضاء الإلتزام، وبالتالي إذا قام المدين أو نائبه أو أي شخص له مصلحة في الوفاء بالدين للدائنين، فإن الإلتزام ينقضي وينقضي معه الإمتياز الخاص العقاري⁽²⁾.

وتجدر الإشارة في هذا الصدد أنه إذا تم الوفاء جزئيا، فإن حق الإمتياز لا ينقضي بل يبقى لضمان تنفيذ ما تبقى عالقا في ذمة المدين للدائن، وهذا لأن حق الإمتياز غير قابل للتجزئة⁽³⁾، كما يصح الوفاء من قبل الغير ولو دون علم المدين وعدم رضائه بشرط أن يقبل الدائن ذلك الوفاء، ويجوز لهذا الأخير رفض وفاء الغير إذا اعترض المدين عليه وأبلغه بذلك، و هذا ما جاءت به المادة 258 من القانون المدني الجزائري في نصها⁽⁴⁾.

¹. أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص ص: 252-254.

². مرجع نفسه، ص 159.

³. جاب الله، المرجع السابق، ص 129.

⁴. القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

الفرع الثاني: انقضاء حق الإمتياز الخاص الوارد على العقار بما يعادل الوفاء .

تناول المشرع انقضاء الإلتزام بما يعادل الوفاء في الفصل الثاني من المواد 285 إلى

304 من القانون المدني، وتتمثل أسباب الانقضاء في ما يلي:

أ. الوفاء بمقابل:

هو اتفاق بين الدائن والمدين على الإستعاضة عن محل الوفاء الأصلي بنقل ملكية شيء آخر من المدين إلى الدائن⁽¹⁾، ويشترط لتحقيق الوفاء بمقابل أن يوجد إتفاق بين الدائن والمدين على نقل ملكية شيء عوضا عن الإلتزام⁽²⁾ الأصلي بالإضافة إلى أن يقوم المدين بتنفيذ ما اتفق عليه، وبالتالي إذا قدم المدين المقابل المتفق عليه للدائن صاحب حق الإمتياز قام المقابل مقام الوفاء فينقضي الدين الأصلي وينقضي حق الإمتياز الخاص العقاري تبعا له وهذا ما أشارت إليه المادة 292 من القانون المدني⁽³⁾.

وبالتالي لا تكون التأمينات نافذة في مواجهة الغير إلا إذا تمت في وقت واحد مع

التجديد مع مراعاة أحكام التسجيل.

ب. الإنابة :

لقد نظم المشرع الجزائري أحكامها ضمن المواد 294-295-296 من القانون السالف الذكر⁽⁴⁾، فالإنابة تتم بحصول المدين (المنيب) على رضا الدائن (المناب لديه) بإلتزام شخص أجنبي (المناب) بالوفاء بالدين في مكانه المادة 294 من القانون

¹. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري نظرية الإلتزام بوجه عام، ط1، ج 1، دار النهضة العربية، القاهرة- مصر، 1992، ص 170.

². الأصل في الإلتزام أن ينشأ بين شخصين يمثل أحدهما الطرف المدين والآخر يمثل الطرف الدائن، غير أنه كثيرا ما يتعدد أحد طرفي الإلتزام أو يتعدد الطرفان معا، و يستتبع هذا التعدد تعدد الإلتزام أو الحق ذاته، بحيث تكون حصة كل منهم التزاما أو حقا مستقلا، واستثناء من هذا الأصل قد يقترن هذا التعدد بوجود تضامن بين الدائنين أو المدينين المتعددين، وعندئذ يصبح هذا الإلتزام بوصف يغير من أحكامه، وهذا موصوفا التزاما الوصف هو التضامن. المرجع: حمداني بلخير، الآثار المترتبة على التضامن بين الدائنين في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي، مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية و الإنسانية،، مجلد 18، عدد 49، الجزائر، جوان 2019، ص196.

³. المادة 292 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

⁴. المواد من 294 إلى 396 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

الفصل الثاني: آثار الإمتياز الخاص الواقع على العقار و إنقضاءه في التشريع الجزائري .

المدني⁽¹⁾، وعليه باتفاق المتعاقدين (المنيب، المناب لديه) على أن يلتزم المناب بوفاء الدين الممتاز فإن إلتزام المدين ينقضي ليحل محله إلتزام (المناب) مما يترتب عليه إنقضاء حق الإمتياز الخاص العقاري تبعا لإنقضاء الإلتزام الأصلي.

ج. المقاصة:

لقد نظم المشرع الجزائري أحكام المقاصة من خلال نصوص المواد من 297 إلى 303 من القانون المدني⁽²⁾، تقضي المقاصة أن يكون هناك شخصان كل منهما دائن ومدين في الوقت نفسه، فينقضي الدينان بقدر الأقل منهما عند تمسك من كانت له مصلحة بالمقاصة.

د. إتحاد الذمة:

إتحاد الذمة هي أن يتحد في الشخص الواحد صفة الدائن والمدين بالنسبة لنفس الدين، ولعل الصورة الغالبة في إتحاد الذمة تظهر في الميراث إذا آلت ذمة المدين إلى الدائن بأن ورث الدائن مدينه أو آلت ذمة الدائن إلى المدين بأن ورث المدين دائنه في الحالتين فإن الإلتزام ينقضي⁽³⁾، وبالتالي يترتب على إنقضاء الإلتزام إنقضاء الإمتياز تبعا لذلك، لكن إذا زال السبب الذي أدى لإتحاد الذمة بأثر رجعي فإن الدين يعود وتعود معه التأمينات تبعا لذلك المادة 304 من القانون المدني⁽⁴⁾.

¹. نص المادة 294 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

². المادة 303 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

³. عبد الرزاق أحمد السنهوري، ص ص: 200-201.

⁴. المادة 304 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

الفرع الثالث: إنقضاء حق الإمتياز الخاص الوارد على العقار دون الوفاء به.

تناول المشرع إنقضاء الإلتزام دون الوفاء به من المواد 305 إلى 322 من القانون

المدني، وأسباب الإنقضاء تتمثل في:

أ. الإبراء:

نظمت أحكامه المادتين 305 و 306 من القانون المدني⁽¹⁾، ويعرف هذا الأخير بأنه تنازل الدائن عن حقه لمصلحة المدين بدون مقابل ويتم ذلك بموجب إتفاق يحصل بين الدائن والمدين على إنقضاء الدين لأن إرادة الدائن وحدها لا تكفي لوقوعه، فيشترط في الإبراء أن يصدر من الدائن إختياري، وأن يعلم المدين رغبته في الإبراء والحصول على موافقته⁽²⁾، والإبراء لا يتخذ شكلا معيناً في حين يخضع للأحكام الموضوعية التي تسري على التبرعات المادة 306 من نفس القان السالف الذكر⁽³⁾، وعليه إذا أبرأ الدائن المدين من الدين انقضى هذا الأخير وانقضى معه الإمتياز الخاص العقاري تبعا لذلك.

ب. إستحالة الوفاء:

جاء في نص المادة 270 من القانون المدني الجزائري على أن:

" نقضي الإلتزام إذا أثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلا عليه لسبب أجنبي عن إرادته "⁽⁴⁾.

وعليه إذا استحال على المدين الوفاء بإلتزامه بسبب خارج عن إرادته كقوة قاهرة، فعل الغير، فإن الإلتزام في هذه الحالة ينقضي لاستحالة التنفيذ وينقضي معه حق الإمتياز الخاص العقاري، لكن إذا كانت الاستحالة بسبب المدين فإن هذا الأخير ملزم بدفع التعويض

¹. المادتين 305 و 306 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

². عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 201.

³. المادة 306 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

⁴. المادة 270 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

عن الضرر الناتج عن عدم تنفيذ التزامه⁽¹⁾ و لا ينقضي الإلتزام ولا تنقضي معه التأمينات رغم استحالته.

المطلب الثاني:

إنقضاء الإمتياز الخاص الواقع على العقار في القانون المدني الجزائري بصفة أصلية.

إن حق الإمتياز الخاص الواقع على العقار ينشأ ضمنا للوفاء بالدين و بإنقضاء هذا الأخير ينقضي حق الإمتياز تبعا لذلك، لكن قد ينقضي الإمتياز بصفة مستقلة عن الدين الذي يضمنه مع بقاء هذا الأخير في ذمة المدين⁽²⁾، ومن الأسباب التي تؤدي لإنقضاء الإمتياز بصفة أصلية:

الفرع الأول: التنازل عن حق الإمتياز الخاص الواقع على العقار.

إن حق الإمتياز ينقضي بصفة أصلية بنزول الدائن عنه صراحة أو ضمنا، ويبقى الدين قائما لكن يتحمل الدائن في هذه الحالة الخطر الذي يتعرض له الدين لأن هذا الأخير يصبح دين عادي لا يضمنه الإمتياز⁽³⁾.

و لا يشترط في تنازل الدائن صاحب حق الإمتياز قبول المدين أو المالك السابق، لأنه لا يلزم للنزول عن الحق العيني إلا لإرادة صاحبه، لكن يجب أن يتوافر أهلية التصرف في الحق المضمون به، فإذا كان النزول بدون مقابل وجب أن تتوافر في الدائن أهلية الإبراء من الدين، كما لا يشترط في النزول تعبيراً معيناً ولا شكلاً خاصاً.

الفرع الثاني: إتحاد الذمة الإمتياز الخاص الواقع على العقار.

إتحاد الذمة هي إجتماع حق الإمتياز الخاص الواقع على العقار مع حق الملكية في يد شخص واحد المادة 122 من القانون المدني⁽⁴⁾، وعليه إذا انتقلت ملكية العقار المثقل بحق الإمتياز من المدين إلى الدائن فيصبح هذا الأخير مالكا للعقار وصاحب حق إمتياز

¹. المادة 176 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

². المادة 270 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

³. أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 201.

⁴. المادة 122 من القانون المدني الجزائري، مرجع سبق ذكره.

الفصل الثاني: آثار الإمتياز الخاص الواقع على العقار و انتقائه في التشريع الجزائري .

على عقار يملكه فينقضي الإمتياز لإجتماع حق الإمتياز الخاص العقاري وملكية العقار في يد الدائن⁽¹⁾.

كما ينقضي الإمتياز الخاص العقاري بإتحاد الذمة إذا انتقل حق الإمتياز من الدائن إلى المدين مالك العقار، وفي كلتا الحالتين ينقضي حق الإمتياز بصفة أصلية دون إنقضاء الدين، وللدائن أن يطلب من مدينه الوفاء له بدينه.

لكن حق الإمتياز يعود إذا أزال سبب إتحاد الذمة بأثر رجعي، كما لو فسخ الذي انتقلت به ملكية العقار إلى الدائن أو تقرر بطلان المزاد الذي رسا عليه بمقتضاه أو بطلا الوصية، أو فسخ الحوالة الذي انتقل به الحق المضمون إلى مالك العقار أو تقرر إبطالها فعندئذ يعود الإمتياز لزوال إتحاد الذمة بأثر رجعي⁽²⁾.

¹. محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 47.

². مزياني فريدة، المرجع السابق، ص 236.

خلاصة الفصل الثاني:

وتسري على حقوق الامتياز العقارية، أحكام الرهن الرسمي بما لا يتعارض مع طبيعتها وهذا خاصة فيما يتعلق بأحكام التطهير وقيدها وشهرها حتى تسري نافذة في مواجهة الغير (المادة 986)، مما يضمن لها مرتبتها أمام كل الديون الممتازة، وينقضي حق الامتياز العقاري بنفس طرق انقضاء الرهن الرسمي (المادة 988)، وهي انقضاؤه بطريقة تبعية أو بطريقة أصلية .

و أن المشرع الجزائري شجع التعاملات العقارية بين الأفراد وتعزيز الثقة والإئتمان في هذه المبادلات، حيث أقر مجموعة من الضمانات تتجسد في حقوق الإمتياز الخاصة العقارية تضمنها القانون المدني الجزائري والمتمثلة في : إمتياز بائع العقار، إمتياز متقاسم العقار وإمتياز المقاولين والمهندسين المعماريين المنصوص.

خاتمة

نستنتج من بحثنا هذا أن الإمتياز الخاص الواقع على العقار في القانون المدني الجزائري يتم بموجب وثيقة رسمية تتضمن جميع الأحكام المتعلقة بالإمتياز، والتي تضعها حيث يجب على الملتزم التقيد بها إذا رضي هذا الأخير.

حيث نص المشرع الجزائري ضمن القانون المدني الجزائري على ثلاث أنواع من حقوق الإمتياز العقارية، امتياز بائع العقار في المادة 999، و امتياز متقاسمي العقار المادة 1001، وكذلك امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين المادة 1000 من القانون المدني الجزائري .

كما تظهر فكرة التزاحم، بتعدد أصحاب الحقوق الممتازة لاستيفاء حقوقهم من الذمة المالية للمدين، دون أن تتسع لوفاء هذه الحقوق كلها، فتأتي عملية الترتيب لبعدها، طبقا لمراتبها الموضحة في القانون المدني الجزائري أين رتبها المشرع ترتيبا تنازليا من أعلى سلم نزولا إلى المراتب السفلى، حيث خص لحقوق الإمتياز الخاصة العقارية فقد خصها المشرع المدني الجزائري بشرط القيد والشهر، حتى تكون نافذة في مواجهة الغير مما يمنحها ميزة التتبع على عكس حقوق الإمتياز الأخرى.

و إن نفاذ حق الإمتياز الخاص الوارد على العقار وآثاره اتضح لنا أن حق الإمتياز الخاص الواقع على العقار كغيره من الحقوق العينية الأخرى، إذ يجب قيده لدى المحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المثقل بحق الإمتياز ليكون نافذا في مواجهة الغير، وذلك من خلال إتباع مجموعة من الإجراءات المنصوص عليها في قانون تنظيم الإشهار العقاري، مع ملاحظة أن القيد يختلف عن التسجيل الذي أورده المشرع الجزائري لشهر الحقوق العينية الأصلية .

كما يترتب على قيد حق الإمتياز الخاص العقاري اكتساب الدائن ميزتين ألا وهما: حق التقدم (حق الأفضلية) في استيفاء حقه من مدينه متقدما على غيره من الدائنين العاديين و الدائنين المرتهنين وكذا الدائنين الممتازين التاليين له في المرتبة باستثناء حقوق الإمتياز العامة التي تكون متقدمة على أي حق عيني تبقي مهما كان نوعه، كما له حق

تتبع العقار في أي يد كان والتنفيذ عليه لإقتضاء حقه من ثمنه وفقا لمرتبته المحددة في القانون، ولا نكون أمام هذه الميزة إلا إذا قام المدين بنقل ملكية العقار المثقل بحق الإمتياز إلى الغير.

كما ان حق الإمتياز الخاص الواقع على العقار في القانون المدني الجزائري هو حق عيني تبعي يتبع الدين الأصلي في صحته وانقضائه، وبالتالي ينقضي حق الإمتياز بصفة تبعية بإنقضاء الدين المنشئ له وفقا للأحكام العامة لإنقضاء الإلتزام التي أوردها المشرع الجزائري من المواد 258 إلى 332 وهي كالتالي : بالوفاء، بما يعادل الوفاء (الوفاء بمقابل التجديد الإنابة المقاصة و إتحاد الذمة)، دون الوفاء (الإبراء إستحالة الوفاء التقادم المسقط).

كما ينقضي حق الإمتياز الخاص العقاري بصفة مستقلة عن الدين مع بقاء هذا الأخير قائما في ذمة المدين بنفس الطرق التي تنقضي بها باقي التأمينات الأخرى وهذا ما نصت عليه المادة 988 من القانون المدني الجزائري مع مراعاة الأحكام الخاصة لحقوق الإمتياز وذلك عن طريق تنازل الدائن صاحب حق الإمتياز عن حقه الممتاز و إتحاد الذمة. فمن خلال موضوعنا هذا حاولنا تسليط الضوء على الإمتياز الخاص الواقع على العقار في القانون المدني الجزائري محاولين في الأخير التوصل إلى:

أولا- خالص هذا البحث إلى مجموعة من النتائج أهمها:

- يمنح الإمتياز الخاص بالتراضي مقابل دفع إتاوة إيجارية سنوية، لمدة أدناها 33 سنة وأقصاها 99 سنة وهي قابلة للتعديل كل 11 سنة بموجب قوانين المالية.
- يخضع الإمتياز الخاص الواقع على العقار لنظام الإمتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل، حيث يستفيد المستفيد من امتيازات وتخفيضات مالية على مبلغ الإتاوة، وإعفاءات من مصاريف إعداد وتسليم الإمتياز الخاص الواقع على العقار تقررها قوانين المالية، وهذا من أجل تحسين مناخ الاستثمار في الجزائر وتحقيق التنمية الاقتصادية.

- إن العملية الرقابية على الإمتياز الخاص هي عكس مما يتصور البعض من أنها تتبع التنفيذ حيث تولي اهتمام للكشف عن الأخطاء و الانحرافات فقط الواقعة على العقار، لهذا فإن العملية الرقابية لا يمكن لها أن تحقق نتائج حسنة في تقييم الأداء و إلا إذا اعتمدت على نظام رقابي يعتمد على إطار قانوني مرن واضح و دقيق بتكيف و يتماشى مع كل المهن.
- كما خصّ المشرع الجزائري حماية الإمتياز الخاص الواقع على العقار في القانون المدني الجزائري من الإخلال به بموجب نصوص وحيدة و يعتبر المبدأ العام الذي تستند إليه مختلف التي يكون العقار عرضة.
- حقوق امتياز خاصة واقعة على العقار في المواد 999 إلى 1001 منه، حسب الدرجة والترتيب الذي أعطاه المشرع الجزائري في اللقنون المدني الجزائري لكل منها، فمرتبة الحق الممتاز، يحددها القانون حسب المادة خاصة وأن ذكرها جاء 983 من نفس القانون السالفة الذكر.

ثانيا- الاقتراحات و التوصيات:

- ضرورة إعادة ما يسمى الاكراه البدني سيما الحيل التي تمارس من قبل المدين
- ضرورة انتباه المشرع المدني الجزائري والقيام بسحب الحكم الوارد بخصوص العقار، حالة تزامم حق امتياز عقاري مع حق رهن وارد على عقار أين يؤخذ بمرتبة القيد، وذلك على المنقولات التي ألحقها المشرع بالعقار في صحة و نفاذ التصرفات الواردة عليها.
- محاولة سد كل الفراغات القانونية، والقضاء على كل التناقضات التي تعرفها أحكامنا القضائية.
- أن يقوم المشرع الجزائري بتعزيز طرق الردع والرقابة على استغلال الإمتياز الخاص بصفة خاصة و على العقار بصفة عامة، ولما لا النص على عقوبات جزائية في حالة الإخلال بالتزامات الاستغلال السليم لأن العقار يعدّ ركيزة الاقتصاد الوطني .

- إجراء تكوين للقضاة في القانون العقاري حتى يكونوا على دراية تامة بالمسائل العقارية وكل ما يمس بالملكية العقارية.
- إعادة النظر في القوانين التي تتعلق بالعقار و تسوية مشاكله، و يجب الاهتمام بالجانب الجزائي الذي يلعب دورا مهما في توفير الحماية للعقار في حسن إستغلاله، وذلك عن طريق تنقية النصوص التنظيمية الموجودة وتعديلها ودعمها، وتأكيدا لحماية العقار بالذات، و هذا بإدراج نصوص قانونية تطبيقية في القانون الجزائي توضح كل حالات التزام الحقوق الممتازة مع غيرها من الحقوق المضمونة برهن.
- لا بد من التزام القضاء عاديا كان أو إداريا الصرامة في توقيع الجزاء على كل اعتداء على العقار، بأن الأمر مرتبط بثورة غير قابلة للاسترجاع بالإضافة إلى تفعيل آليات الرقابة المقررة، مع تزويد الإدارات العمومية المعنية بالوسائل القانونية والمادية والبشرية اللازمة.



قائمة المصادر والمراجع

أولا- المؤلفات باللغة العربية:

- ابراهيم الشهاوي، عقد الامتياز المرفق العام- دراسة مقارنة، ط1، مؤسسة طوبجي للنشر و التوزيع و الترجمة، مصر، 2003.
- أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، د ط، منشأة المعارف للنشر و التوزيع، الجزء السابع، المجلد الأول، الإسكندرية- مصر، 2004.
- أسعد زياب، أبحاث في التأمينات العينية، ط 1، المؤسسة الجامعية للدراسات و النشر، بيروت- لبنان، د ت.
- أنور العمروسي، الحقوق العينية التبعية في القانون المدني، د ط، منشأة المعارف للنشر و التوزيع، مصر، 2003.
- بناسي شوقي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي و القوانين الوضعية الفرنسي و المصرية، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2009.
- حورية زاهية سي يوسف، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري ، د ط، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2015.
- رمضان أبو السعود، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري المدخل إلى القانون- خاصة المصري و اللبناني النظرية العامة للحق، د ط، الدار الجامعية للطباعة و النشر، مصر، د ت.
- سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، ط1، جزء 11، دار الكتب القانونية للنشر و التوزيع، مصر، 1998.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري نظرية الإلتزام بوجه عام، ط1، ج 1، دار النهضة العربية، القاهرة- مصر، 1992.

- علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني - الحقوق العينية، ط 2)
 طبعة منقحة)، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان- الأردن، 2018.
- محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري ، د ط، ديوان المطبوعات
 الجامعية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005.
- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري - التأمينات
 العينية، ط 1، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009.
- المنجد في اللغة و الإعلام، ط 39، توزيع المكتب الشرقية - دار الشروق،
 بيروت - لبنان 1973.
- همام محمد محمود رهان التأمينات العينية والشخصية، د ط، دار الجامعة الجديدة
 للنشر و التوزيع، مصر، 2004، 2005
- ثانيا- اطروحات الدكتوراه و المذكرات:
- 1- رسائل الدكتوراه:
- مراد بلكعيبات، منح الإمتياز للاستثمار في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة
 لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة- الجزائر، 2011-
 2012.
- ب- مذكرات الماجستير:
- زبار نوفل زوينة، حق الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة
 الماجستير في القانون فرع العقود و المسؤولية، جامعة الجزائر، 2002-2003.
- محمد العروسي منصوري، نظام الرهن الحيازي العقاري في القانون المدني
 الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الجزائر، 2012-
 2013.

- هاشمي مصطفى، عقد الرهن الرسمي، مذكرة للنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الحقوق و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011-2012.

ثالثا - البحوث والمقالات:

- حمداني بلخير، الآثار المترتبة على التضامن بين الدائنين في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي، مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية و الإنسانية، مجلد 18، عدد 49، الجزائر، جوان 2019.
- عايدة مصطفىاوي، الرقابة على منح حق الإمتياز، مجلة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، البليلة 02- الجزائر، العدد 11، 2017.
- عبد الحليم بوشكيوة، الرهن الرسمي كضمان من ضمانات القروض، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، العدد 06، جامعة غرداية-الجزائر، 2009.
- مريم تومي، أثر تزامم حقوق الامتياز في تحديد مراتبها في القانون المدني الجزائري ، مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد 12، العدد 02 الجزائر، سبتمبر 2021.
- مريم تومي، نفاذ حقوق الإمتياز الخاصة العقارية في مواجهة الدائنين وفق أحكام القانون المدني الجزائري ، مجلة الحقوق و الحريات، المجلد 9 و العدد 02، الجزائر، 2021.
- مزياني فريدة، دور العقار في التنمية، دفاثر السياسة و القانون، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة- الجزائر، العدد 06، جانفي 2012.

رابعا - النصوص القانونية:

1- القوانين والأوامر:

أ. الاوامر:

- الأمر رقم 75-58 الصادر بتاريخ 1975/09/26، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر، العدد 78، الصادرة سنة 1975/09/30، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 2005/02/27، ج ر، عدد، صادر سنة 2005.
ب. القوانين:

- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 2008/08/03 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، ج ر، العدد 64، الصادرة بتاريخ 2008.

- قانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر، عدد 40، الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2011.

ج. المراسيم التنفيذية:

خامسا - المؤلفات باللغة الأجنبية:

- Roy Arakelian, **la notion de contrôle**, thèse de doctorat, université Paris, 2000 .

سادسا - المواقع الإلكترونية:

- <https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar/%>

ملاحقا

ملحق رقم (01): إجراء إشهار عقاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية سلسلة | ع نموذج رقم 6

وزارة المالية
المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية

إجراء إشهار عقاري

رسم	قسي :	إيداع
	مجلد :	حجم
	رقم :	رقم

إطار مخصص للمحافظ العقاري	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار مسوح)	بلدية : مجموعة ملكية رقم :	قسم : حصة رقم :
تاريخ العقد : 2020/06/03			
<p>عقد بيع مع تسجيل امتياز البائع لدى الأستاذ سعيد ازوين الموثق بالروبية، الحي البلدي اختصاص محكمة الروبية الممضي أسفله.</p> <p>حاضر</p> <p>السيد/ محمود بن أحمد ، تاجر ، المولود بـ () في تاريخ عقاري 17/5499 حسب شهادة ميلاده رقم 000 ، الحامل لرخصة السيادة رقم 35 الصادرة عن بلدية في 2017/10/11 ، الساكن بحي 108 مسكن رقم 06 ، () ، الجزائري الجنسية.</p> <p>المسمى أدناه في صلب هذا العقد الطرف البائع، الذي صرح بموجب هذا العقد وهو أهلا للتعامل طبقا للمادة 78 وما يليها من القانون المدني أنه يباع ملتزما في ذلك بكافة الضمانات القانونية والعادية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن لفائدة :</p> <p>السيد/ محمود بن أحمد ، تاجر ، المولود بـ () في تاريخ عقاري 17/5499 حسب شهادة ميلاده رقم 00159 ، الحامل لرخصة السيادة رقم 35 الصادرة عن بلدية في 2019/06/22 ، الساكن بحي بن بونة بـ () ، الجزائري الجنسية.</p> <p>المسمى أدناه في صلب هذا العقد بعبارة الطرف المشتري، الحاضر مجلس العقد القابل صراحة بشراء القطعة الأرضية الآتي تعيينها كما يلي :</p> <p>التعيين</p> <p>قطعة أرضية صالحة للبناء كائنة بتجزئة واد طاطارق بجانب حضيرة البلدية بلدية () ، مساحتها اربعمائة و اربعة و تسعون متر مربع (194,00 م²) تحصل لقمعه رقم 17 من مخطط التجزئة ، يحدها من الجهات الأربعة ما يلي :</p> <ul style="list-style-type: none"> - من الشمال : القطعة رقم 16 - من الجنوب : القطعة رقم 18 - من الشرق : طريق التجزئة - من الغرب : التعاونيات العقارية 11 ديسمبر <p>كما إن هاته القطعة الأرضية موجودة مسجلة وممسجلة مع جميع متاعها ومرافقها من دون استثناء ولا تحفظ، كما نذكر بذلك الطرف المشتري الذي راعا وعابنها قصد إبرام هذا العقد.</p> <p>الصلحة الأولى</p>			

يقيد في نفس الوقت مع هذا العقد لفائدة الطرف البائع السيد/ شيبان عبد الرحمان بن اعمر نو اثر إلى سنة (06) اشهر من تاريخ هذا العقد (2020/06/03) كما هو مبين في جدول قيد امتياز البائع الذي يرفق مع هذا العقد ويقيد بالمحافظة العقارية في نفس الوقت مع إشهار هذا العقد .

يمكن للطرف المشتري ان يسدد هذا المبلغ قبل انتهاء الأجل للمحدد وفي أي وقت شاء .

تفويض خاص

صرح طرفي العقد ، لهما يلزمان أنفسهما و يتعهدان بتفويض الموثق الممضي أسفله بالتصحيح ، بالتعديل ، بالإحالة على الهامش ، بالشطب و بالتخريجات التي تكون ضرورية و واجبة لإتمام مختلف الإجراءات الواجبة بعد إبرام هذا العقد دون المساس بالأركان الجوهرية لهذا العقد .

الخصلة المدنية

صرح الطرف البائع تحت طائلة العقوبات القانونية جازما انه من جنسية جزائرية يتمتع بكامل أهليته المدنية ولله ليس في حالة حجر أو بئاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء و أنه غير متبوع أو محتفل أن تسمه النصوص القانونية المتعلقة بنهية التعدي على التراث الوطني و أن القطعة الارضية المعنية اعلاه خالية و سالمة من أي احتلال أو دين أو تبعية .

الإشهار العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية . وذلك بمضي من الموثق الممضي أسفله .

الموطنين

من أجل تنفيذ هذا العقد و نوابه القانونية و العادية ، أختار الأطراف المذكورين أعلاه عنواتهم المذكور ضمن هويتهم موطننا قانونيا و معتادا لهم و ذلك لغرض التمكن من مخاطبتهم فيه عند الإقتضاء أو عند الضرورة .

قراءة القوانين و التأكيدات

قبل ختم هذا العقد ، قرأ الموثق الممضي أسفله على مسامع الأطراف نص المواد 113 ، 118 ، 119 ، 133 و 134 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم ، و بعد استفسارهم أكدوا تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 134 من قانون التسجيل ، أن هذا العقد يتضمن القيمة الحقيقية للحقوق العقارية المباعة ، و زيادة على ذلك فإن الموثق الممضي أسفله لا يعلم بأن هذا العقد وقع فيه تعديل يسند مضاد يتضمن زيادة في الثمن ، كما تلا الموثق الممضي أسفله على مسامع الأطراف المذكورين أعلاه أحكام المرسوم التنفيذي رقم 377/92 المؤرخ في 1992/10/13 و المرسوم التنفيذي رقم 271/93 المؤرخ في 1993/11/10 المتضمن تقويم الأملاك العقارية المبنية و الغير مبنية من أجل إعداد التقويم الجبائي في حالة عدم كفاية التصريح .

وقد صرح الطرف المشتري ، و تحت مسؤوليته الشخصية ، بأنه على علم بما ورد في أحكام المادة 118 من قانون التسجيل ، و بأنه على علم بما ورد في محتوى المنشور الوزاري رقم 2009/01 المؤرخ في 12 أوت 2009 الصادر عن السيد وزير المالية المتضمن حق الشفعة للدولة على العقارات المتصرف فيها بمن تصريحي غير كالم من وجهة نظر جبائية .

إثبات لما ذكر

حرر و أعتقد ب بمكتب الموثق المذكور أعلاه .

سنة ألفين و عشرون و في بوج : الثالث جوان

و بعد التلاوة ، أمضى و بصم الطرفان مع الموثق .

تتبع التوقيعات ناشيرة التسجيل التالية : سجل بالروبية في 2020/06/22 وصل رقم 12003181 بحقوق قدرها 1.976.000,00 دج ، يلبه إمضاء مفتش التسجيل غير مقروء .



الصفحة الثالثة

التأشير

يشهد الموثق الممضي إن نسخة الحضرة المعدة للإشهار العقاري تتكون من أربع (04) صفحات دون تشطيب و لا إحالة على الهامش مع تسطير (33) اسطر على بياض مراجعة و مقارنة بالأصل و نسخة المعدة للإشهار .
شروط شخصية

يشهد الموثق الممضي إن أطراف العقد المذكورين هم من جنسية جزائرية أصلية و ليسوا مصابين بأي سبب من أسباب نقص الأهلية المدنية أو الحجر طبقا للمادة 65 من المرسوم 63/76 الصادر في 1976/03/25 المعدل و المتمم و المتعلق بالسجل العقاري.

الموثق

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains Arabic text and a central emblem, likely representing the notary's office. The signature is written in a cursive style and is partially obscured by the stamp.

<p>على (العقار المائل)</p> <p>- قطعة ارضية صالحة للبناء كتلة بتجزئة رقم 17 من مخطط التجزئة ، يحدها من الجهات الأربعة مايلي :</p> <p>- من الشمال :القطعة رقم 16</p> <p>- من الجنوب :القطعة رقم 18</p> <p>- من الشرق : طريق التجزئة</p> <p>- من الغرب :التعاونيات العقارية 11 ديسمبر.</p>
<p>ملكان:</p> <p>السيد/بدر الدين بن سميح بموجب عقد بيع مع استيلاء البائع محرر بمكتبنا في 2020/06/03 المسجل بالروبية في 2020/06/22 1.976.000.دج و الذي سيصدر قبل أو في نفس الوقت مع هذا الجدول.</p>
<p>تضمن</p> <p>ضمائنا تدفع باقي التمن والمقدر بمبلغ بخمسة و عشرون مليون و خمسمئة و خمسة و سبعون ألف دينار جزائري (25.575.000,00 دج).</p>
<p>إيضاحات ملحقا لأحكام خاصة - هوامش -</p>
<p>الأستاذ سعيد ازوين ، يشهد أن نسختين من هذا الجدول ، المعد في مسلحتين مطابقتين صوتق عليه ، و يشهد أيضا أن هوية المالك أو المالكين كما هو مبين في الإطار المخصص قد أثبتت وقتا للتكظيم المعمول به. حرر بالروبية ، سنة الفين و عشرون و في يوم: 2020/08/05 الموثق</p> 

ملحق رقم (03): اجراء اشهار

اجراء الاشهار
FORMALITE DE PUBLICITE

DU 12 FEB 2006
VOL 8 حجم N° 153

حجم Vol
رقم N
Depot
Rquisition

تلفة
Taxe

بطار خاص بالمحافظ
cadre réservé au conservateur

اسم الأستاذ فكرون بويكر ، موقر ، حي 1406 مسكن عمارة 24 - ب - رقم 02 الموقع أنفاه

- حضر -

1- السيدة : بلعيدوش كريمة بنت سليمان ، تاجرة ، الساكنة بعمارة 08 مدخل - د - رقم 02 ، بلدية وولاية ، المولودة ، ولاية ، بتاريخ 1979/08/28 حسب شهادتها للميلاد رقم 1936 ، الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم 8/403 ، الصادر من ، جنسية جزائرية .

المتصرفة والقائمة في حق موكاها السيد : بلعيدوش محمد بن لخضر ، موظف ، المولود ب 03 شارع الزوجان أحمد مبروك ، ولاية ، بتاريخ 1950/07/28 حسب شهادته للميلاد رقم 135 ، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 89 316 ، الصادر من ولاية ، جنسية جزائرية .

1995/11/02 ، وهو من جنسية جزائرية . بموجب عقد وكالة نقله الأستاذة / بلعربي فريدة ، موققة بـ 300 مسكن فيلا رقم 01/32 بلدية وولاية ، بتاريخ 2004/10/18 تحت رقم 2004/10/18 ، الحاضرة من جهة أولى .

2- السيد : رحمون نور الدين بن محمد ، موظف ، الساكن بـ 135 ، بلدية الثانية ولاية بومرداس ، المولود بالثنية بتاريخ 1954/02/17 حسب شهادته للميلاد رقم 125 ، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 135 ، الصادر من دائرة 3 ، في 2004/03/22 ، وهو من جنسية جزائرية . الحاضر من جهة ثانية .

التذان ملها من الموقر الموقع اسطه تحرير وفق عقد رسمي إتفاهما المتضمن رفع يد نهائي وشطب كل رهن الإمتياز المذكور فيما بعد وقيل ذلك عرضا مؤلى :
- العرض -

بموجب عقد بيع عقار مع رهن إمتياز حرر بمكتبنا بتاريخ 2006/03/29 تحت رقم 2006/379 ، مسجل بمقتضية التسجيل الطبع المواريث و البطاقية ، بتاريخ 2006/04/04 وصل رقم 10601674 ، حقوق 100.000,00 دج ، إمتضاء رئيس المنتدبة / سعي ، المشهور بالمحافظة العقارية ، بتاريخ 2006/04/29 ، حقوق 20.000,00 دج ، إمتضاء المحافظ العقاري بالولاية / سليم مخي الدين .

باعت السيدة : بلعيدوش كريمة بنت سليمان المتصرفة والقائمة في حق موكاها السيد : بلعيدوش محمد بن لخضر للسيد : رحمون نور الدين بن محمد ، المقار الألى تعيينه :

- الصلحة الأولى -

محلات ذات طابع سكني كتلة بيومرداس ، بلدية ، 2.V ، حي 408 صمك ، عمارة 08 ، درج = H ، الطابق الأرضي ، الباب رقم 02 ، تتمثل في شقة هي عقار ذي ملكية مشتركة تتكون من ثلاثة (03) غرف ، مطبخ ، حمام ، مرحاض ولواحق ، بمساحة تقدر بتسعة وستين متر مربع وتسعين ديسيمتر مربع (2,69,90) ، ليومرداس بتاريخ 1986/08/02 ، حجم 10 رقم 81 من الجدول الوصفي للتقسيم المشير بالمحافظة العقارية وقد تم هذا البيع ضمن تهرء مليونين دينار جزائري (2.000.000,00) دج .

اعترف البائع بأنه قبض من المشتري هذا الثمن بالكتابة الآتية : مبلغ خمسمائة وخمسون ألف دينار جزائري (550.000,00) دج ، حيث تم دفع خمس (5/1) ثمن البيع ، أي ما يعادل أربعمائة ألف دينار جزائري (400.000,00) دج ، بمعاقبة و بين أيدي الموثق الممضي أسفله كما هو ثابت من حسابية الموثق الموقع لئذاه ، وهذا تطبيقا للمادة (256) فقرة (01) من قانون المالية لسنة الف وتسعمائة وثمانية وتسعين (1998) .

أما المبلغ الباقي والمقدر بمليون وأربعمائة وخمسين ألف دينار جزائري (1.450.000,00) دج ، يدفعه للمشتري البائع بتاريخ الثلاثين من شهر نوفمبر عام اثنين وستة (2006/11/30) كآخر أجل ، وعليه تم تسجيل بطلب من إمتياز الشهر بتاريخ 2006/04/29 ، إيداع 29 رقم 444 حجم 09 رقم 143 ، إمتضاء المحافظ العقاري بالنيابة / سليم محي الدين .

* وقد تم تسديد الدين من طرف السيد : رحمون نور الدين بن محمد ، كليا ومسبقا ، التي تتضمن مخالصة نهائية للمدين وتسديد مسبق وكلي لمبلغ الدين .

- رفع اليد -
صرحت السيدة : بلعيدوش كريمة بنت سليمان المنصرفة والقائمة في حق موكلها السيد : بلعيدوش محمد بن لخضر ، بموجب هذا العقد أنها تسلمت مبلغ مليون وأربعمائة وخمسين ألف دينار جزائري (1.450.000,00) من السيد : رحمون نور الدين بن محمد ، وعليه تهرء ثمة المدين من مبلغ الدين وتتداول على كافة حقوق موكلها المترتبة عن الرهن المذكور في العرض أعلاه .

- المصاريف -
يحمل الراهن المصاريف الواجبة لعملية شطب القيد .

- اثباتا لما ذكر -
حرر وأعدت بيومرداس بمكتب الموثق الموقع لئذاه سنة لتين وستة

يوم السادس والعشرون والسابع والعشرون من شهر ديسمبر وبعد الثلاثة وقع أطراف العقد ثم وقع الموثق وهذا بحضور شاهدي الإثبات وهما :

(1) - السيد : سعودي عبدالقادر ، الساكن بحي فوانتر قانون عمارة 15 رقم 09 ، بلدية وولاية بئر المولود ، بتاريخ 1948/02/24 ، الحاصل لرخسة السيقلة رقم : 01627/35 ، السلسلة له من دائرة

بئر المولود ، بتاريخ 2001/05/27 .

(2) - السيد : بلعيدوش سليمان ، الساكن بـ 03 شارع فولايا ، ولاية الجزائر ، المولود بتاريخ 1948/01/08 ، الحاصل لرخسة السيقلة رقم 12 ، السلسلة له من الدائرة الإدارية

2000/06/16 ، الشاهدان المعروفان اللذان أثبتا وأكدا للموثق هوية وحالة وأهلية الأطراف .

- التسجيل -
سجل هذا العقد بمقتضية التسجيل التابع المواريث والبطارية ليومرداس بتاريخ 2007/01/16 ، حقوق رسم ثابت .

- التأكيد -
إن الموثق الممضي أسفله يشهد بأن النسخة الحاضرة المعدة للإشهار العقاري تتكون من (02) مصفحات دون شطب ولا إحالة على الهامش مع تسطير على بياض (blank) سطرا مراجعة ومقارنة بالأصل وبالنسخة

إن الموثق الممضي أسفله يشهد بأن أطراف العقد هم من جنسية جزائرية أصلية وليسوا مصنفين بأي سبب من أسباب نقص الأهلية المدنية أو الحجز طبقا للمادة (65) من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري .

- شروط شخصية -

الصلحة اثباتية والأخيرة .



فهرس المحتويات

شكر و تقدير

إهداء

قائمة المختصرات.

مقدمة.....أ

06 الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للإمتياز الخاص الواقع على العقار.....

06 المبحث الأول: ماهية الإمتياز الخاص الواقع على العقار.....

07 المطلب الأول: مفهوم الإمتياز الخاص الواقع على العقار.....

07 الفرع الأول: الإطار التاريخي للإمتياز الخاص الواقع على العقار.....

08 الفرع الثاني: التعريف القانوني للإمتياز الخاص الواقع على العقار.....

10 الفرع الثالث: أولوية الوفاء عند تراحم حقوق الإمتياز الخاصة الواقع العقار.....

12 المطلب الثاني: خصائص الإمتياز الخاص الواقع على العقار و تمييزه لما شابهه... ..

13 الفرع الأول: خصائص الإمتياز الخاص الواقع على العقار.....

16 الفرع الثاني: تمييز حقوق الإمتياز الخاصة العقارية عن الحقوق الأخرى المشابهة لها.....

23 المبحث الثاني: أنواع الإمتياز الخاص الواقع على العقار.....

24 المطلب الأول: امتياز بائع العقار و المقاولين والمهندسين المعماريين.....

24 الفرع الأول: امتياز بائع العقار.....

27 الفرع الثاني: امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين.....

31 المطلب الثاني: امتياز متقاسمي العقار المادة 1001 من القانون المدني الجزائري... ..

31 الفرع الأول: شروط ثبوت متقاسمي العقار.....

32 الفرع الثاني: المبالغ المضمون لمتقاسمي العقار.....

34 الفرع الثالث: مرتبة متقاسمي العقار.....

37 الفصل الثاني: آثار الإمتياز الخاص الواقع على العقار و انقضائه.....

38 المبحث الأول: آثار الإمتياز الخاص الواقع على العقار في القانون المدني الجزائري

المطلب الأول: حق التقدم في الإمتياز الخاص الواقع على العقار	38
الفرع الأول: تعريف حق التقدم	38
الفرع الثاني: تحديد مرتبته حسب التقدم	38
المطلب الثاني: حق التتبع في الإمتياز الخاصة الواقع العقار	38
الفرع الأول: تعريف حق التتبع	38
الفرع الثاني: شروط ممارسة حق التتبع.....	40
الفرع الثالث: إجراءات ممارسة حق التتبع	41
المبحث الثاني: إنقضاء الإمتياز الخاص الواقع على العقار في القانون المدني الجزائري ..	52
المطلب الأول: إنقضاء الإمتياز الخاص الواقع على العقار في القانون المدني الجزائري بصفة تبعية ...	53
الفرع الأول: إنقضاء حق الإمتياز الخاص الوارد على العقار بالوفاء	53
الفرع الثاني: : انقضاء حق الإمتياز الخاص الوارد على العقار بما يعادل الوفاء	54
الفرع الثالث: إنقضاء حق الإمتياز الخاص الوارد على العقار دون الوفاء به	56
المطلب الثاني: إنقضاء الإمتياز الخاص الواقع على العقار في القانون المدني الجزائري بصفة أصلية ..	57
الفرع الأول: التنازل عن حق الإمتياز الخاص الواقع على العقار	57
الفرع الثاني: : إتحاد الذمة الإمتياز الخاص الواقع على العقار.....	57

خاتمة

قائمة المصادر والمراجع

فهرس المحتويات

الملخص:

إن انتهاج الدولة لسياسة الاقتصاد الحر وتحرير التعاملات الاقتصادية بين الأفراد، قصد تشجيع سوق التعاملات العقارية فيما بينهم من أجل منح الثقة والانتمان في هذه المبادلات، وهذا من خلال إعطاء الدائن الحماية القانونية اللازمة، فالمشرع قد نص ونظم أحكام التأمينات العينية ضمن الكتاب الرابع من القانون المدني الجزائري ومن بين هذه التأمينات حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار.

فهي حقوق عينية تخول لصاحبها سلطة مباشرة يقررها القانون لأصحاب الديون الممتازة، مراعاة منه لصفات ديونهم، وهي تقع على عقار أو عدة عقارات معينة من عقارات المدين، وتخول للدائن أن يتقدم على غيره من الدائنين في استيفاء حقه من ثمن العقار في أي يد يكون.

ولقد نص المشرع ضمن القانون المدني الجزائري على ثلاث أنواع من حقوق الامتياز العقارية، امتياز بائع العقار المادة 999، امتياز متقاسمي العقار المادة 1001 وكذلك امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين المادة 1000.

وفي حال نشأت هذه الحقوق مستوفية لجميع الشروط القانونية الواجب توافرها، ولكي تكون نافذة بين أطرافها وفي مواجهة الغير فلا بد من قيدها لدى المحافظة العقارية التي يقع ضمن اختصاصها موقع العقار محل الامتياز وفقا للإجراءات المحددة في قانون الشهر العقاري، وهذا ما يترتب عليه العديد من الآثار حيث تمنح لصاحب الدين الممتاز حق التتبع والأفضلية، بيد أن حقوق الامتياز العقارية تتقضي مثلها مثل باقي الحقوق العينية التبعية، فتتقضي بصفة أصلية أي مستقلة عن الدين الممتاز، أو تتقضي بصفة تبعية تبعا لانقضاء هذا الدين.

الكلمات المفتاحية: الإمتياز الخاص، المدين و الدائن، العقار، حقوق عينية و تبعية، القانون المدني.

Abstract:

The state has adopted the policy of the free economy in liberalizing economic transactions between individuals, in order to encourage real estate market transactions between them in order to give confidence and credit in these exchanges, this provide the necessary judicial protection To the creditors, the legislator has enacted and organized the provisions of the actual security in the book four civil code, among these security the special privileges real estate.

These are real rights which give to the owners the direct authority granted by law to the owners of the debts privileges, taking into account their characteristics, it places on one or several buildings of the debtor, they grant to the creditor the right of preference against the others Creditors of the return price of such immovable's. The legislature enacted three types of property rights, the seller's privilege of an immovable 999, the privilege of the contractor and the architects 1000, and the privilege of the coparterant of a building 1001.

In the case of these rights, they arise and meet all the legal requirements to be respected, for which it is possible to oppose between these parties and the third parties, it must be inscribed at the level of the competent land conservation according to the procedures and the formalities of the This is what implies several effects, give to the creditor privileges the right of preference and so on, however, the rights of real estate privileges are extinguished like the other real rights incidental, the rights of special privileges are extinguished Independent of the claim, or are extinguished depending on the extinguishment of the claim.

Key words: Private privilege, debtor and creditor, real estate, rights in rem and dependency, civil law.