



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
المركز الجامعي العلامة أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت

معهد العلوم القانونية والإدارية

قسم القانون الخاص

حق التخصيص في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص قانون عقاري

تحت إشراف:

الدكتور/ علاق عبد القادر

من إعداد الطالبة:

شوتري سماح

أمام لجنة المناقشة المكونة من السادة الأساتذة المحترمون:

الاستاذ. : زعيتير محمد أستاذ مساعد قسم (أ)..... رئيسا

الدكتور علاق عبد القادر، أستاذ محاضر،..... مشرفا ومقررا

الأستاذ ربحي احمد أستاذ مساعد قسم (أ).....عضوا مناقشا

السنة الجامعية 2017/2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرفان

أتقدم بشكري الخالص إلى إدارة معهد العلوم القانونية والإدارية بالمركز الجامعي العلامة أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت، نظير قبولهم لمواصلة دراستي الأكاديمية في طور الماستر، ممثلة في فضيلة الدكتور/ علاق عبد القادر مدير المعهد - سابقا - وفضيلة الدكتور/ بوراس محمد، المدير المساعد للدراسات في التدرج والتكوين والشهادات بالمركز الجامعي العلامة أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت.

كما أن الشكر موصول أيضا إلى بقية الأساتذة القائمين على إدارة المعهد بدء بمدير المعهد، إلى مسؤول ميدان التكوين في الحقوق والعلوم السياسية بالمعهد، المدير المساعد في الدراسات في التدرج بالمعهد، رئيس قسم القانون الخاص، رئيس قسم القانون العام، مسؤول شعبة الحقوق، مسؤول تخصص القانون العقاري.

كما أن الشكر موصول إلى الطاقم البيداغوجي للمعهد؛ الأساتذات والأساتذة، الذين أشرفوا على تدريسي خلال هذه المرحلة، كل باسمه ولقبه ورتبته العلمية.

كما أتوجه بالشكر الجزيل مرة ثانية إلى أستاذي فضيلة الدكتور/ علاق عبد القادر على قبوله الإشراف على مذكرتي هاته، وعلى ما أمدني به من عون في إنجازها.

وفي الأخير، أتوجه بالشكر إلى كل زميلاتي وزملائي وكل من أمدني بالعون، وأذكر منهم؛ ناظور حنان، عبة فاطيمة، ديوب أم حبيب.

الطالبة: شوتري سماح

إهداء

أهدي بحثي وعملي هذا إلى:
روح والدي؛ المرحوم شوتري محمد الشريف،
أمي الغالية شوتري فاطيمة،
إخوتي؛ أحمد، عبد العزيز، عبد الحكيم، شرف الدين،
أخواتي؛ الربح، سامية، فوزية، لبنى، بشرى،
زوجي الغالي علي فتاك،
فلذات أكبادي؛ حلا، صدام حسين مجيد، محمد الشريف، سما

الطالبة: شوتري سماح

قائمة المختصرات

ج.	الجزء.
ج.ر.ج.ج.	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
ص.	الصفحة.
ط.	الطبعة.
ع.	العدد.
ق.إ.م.إ.	قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

المقدمة

إن الحق وفقا للمذهب الشخصي، يعني تلك القدرة الإرادية التي يتمتع بها صاحب الحق، أي سلطة يحوّلها القانون لشخص معين، ووفقا للمذهب الموضوعي، فالحق مصلحة مادية أو معنوية يحميها القانون، ووفقا للمذهب المختلط الذي ركّب وجمع بين المذهبين السابقين، فإنه قدرة إرادية ومصلحة يحميها القانون. أما الفقه الإسلامي، فقد عرّف الحق بأنه اختصاص يقرّر به الشرع للشخص سلطة اقتضاء على شخص أو سلطة مباشرة على شيء أو يضع عليه تكليفا .

وتنقسم الحقوق إلى حقوق عينية أصلية، وحقوق عينية تبعية، أما الأولى؛ فتقوم مستقلة ، بحيث لا تستند في وجودها على حق آخر، وهي أنواع، أهمها حق الملكية، الاستعمال، الاستغلال، التصرف، الانتفاع، السكنى، الارتفاق. أما الثانية؛ فلا توجد مستقلة بذاتها، وإنما تكون تابعة لحق شخص تضمن الوفاء به، لذلك سُمّيت بالتأمينات العينية، وهي أنواع أيضا، منها: الرهن بنوعيه الرسمي والحيازي، التخصيص، الامتياز .

فالحقوق العينية التبعية لا وجود لها إلا بالاستناد إلى حقوق أخرى، حيث أن المتبوع يكون دائما حقا شخصيا ، بمعنى أن الحقوق العينية التبعية نشأت من أجل ضمان حقوق الدائنين واستيفاء ديونهم المترتبة في ذمم مدينهم، وهي تختلف فيما بينهما من حيث مصدرها ومن حيث نطاقها ومن حيث ترتيبها فيما بينها.

وقد نظمت واهتمت مختلف التشريعات بما فيها التشريع الجزائري، بالحقوق العينية التبعية على غرار الحقوق العينية التبعية، لما لها من أهمية قصوى وآثار مهمة في استقرار المعاملات و ضمان انتقال وتداول الأموال بين الأشخاص . ونجد من بين تلك الحقوق العينية التّبعية؛ حق التّخصيص الذي هو موضوع بحثنا، إذ أفرد له المشرع الجزائري مجموعة قواعد وأحكام قانونية تجلّت المواد 937-947 من القانون المدني، الذي يُعد حقا عينيا تبعا يمنحه رئيس المحكمة للدائن، بناء على حكم واجب التنفيذ صادر بإلزام المدين بالدين، على عقار أو أكثر من عقارات المدين. ويستطيع الدائن بموجب هذا الحق أن يستوفي حقه في الدين، متقدما على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة، من هذا العقار أو العقارات في أي يد تكون، فحق التخصيص إذن يشبه حق الرهن الرسمي من حيث الآثار، ويختلف

عنه من حيث النشوء، فحق الرهن الرسمي ينشأ من العقد، أما حق التخصيص فينشأ، بناء على حكم قضائي واجب التنفيذ، بموجب أمر صادر عن رئيس المحكمة .

ويلاحظ أن المشرع الجزائري قد نص على تسميته بـ "حق التخصيص" في القانون المدني في عموم أحكامه، والذي يُقابلة فيه باللغة الفرنسية بـ "**Droit d'affectation**"، على الرغم من أنه أشار بموجب المادة 943 منه إلى "الاختصاص" حيث نصت على أنه: "يجب على قلم الكتاب إعلان المدين بالأمر الصادر بالاختصاص...."، إلا أنه يبدو أن الأمر مرده مجرد خطأ لغويا نشأ حال ترجمة النص الفرنسي حين الاقتباس في مرحلة إعداد القانون المدني الجزائري، والدليل على ذلك أن المشرع الجزائري في نفس المادة في فقرتها الثانية عاد لاستعمال هذا المصطلح، أي: "الأمر الصادر بالتخصيص".

وحق التخصيص بذلك يُعد من التأمينات العينية، مما ينعكس على أحكامه نشوء وانقضاء، كما أنه يعد من الإجراءات التحفظية وليس من وسائل التنفيذ، يلجأ إليه الدائن لضمان تنفيذ الحكم الصادر له، ويعد من جهة ثانية من الأوامر على العرائض فيكتسي الطبيعة الإجرائية المؤقتة.

ونتيجة للطبيعة أعلاه فإن حق التخصيص يشتهه بحق الرهن القضائي الذي يترتب بقوة القانون على كل حكم قضائي لمن صدر لمصلحته هذا الحكم، ويرد على جميع عقارات المحكوم ضده الحالة والمستقبلية، إلا أنه يجب التنويه إلى أن حق التخصيص لا ينشأ بقوة القانون، بل لا بد من إذن رئيس المحكمة، ويكون خاصا بعقار أو عقارات معينة على خلاف حق الرهن القضائي.

ويرتبط حق التخصيص في التشريع الجزائري بالقانون المدني تنظيما، أي منذ صدوره بموجب الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26، مع ملاحظة أنه كان مقررا في الفترة السابقة لذلك التاريخ، مع ملاحظة الأثر الرجعي لنفس القانون تطبيقا للأمر رقم 73-29 المؤرخ في 1973/07/05 المتضمن إلغاء القانون رقم 62-157 المؤرخ في 1962/12/31 الرامي إلى امتداد تطبيق القوانين الفرنسية في الجزائر إلا ما كان منها متعارضا مع السيادة الوطنية، فإنه يرجع فيها إلى بحث جذور نشأته في القانون الفرنسي، بالنظر إلى القانون الأخير، أما في المرحلة السابقة للاستقلال فإنه من باب التذكير القول أن القانون المدني الفرنسي هو الذي كان مطبقا في الجزائر.

ومن مزايا حق التخصيص ضمان تنفيذ الأحكام القضائية بحماية الدائن الذي حصل على هذه الأحكام ، أكثر مما تحميه الدعوى البولصية، فيكون له حق التّقدم وحق التّبع، ويعفى من إثبات غش المدين، فيقع الدائن بذلك ولا يسارع إلى تنفيذ الحكم. ولكن يترتب على حق التّخصيص تفضيل بعض الدائنين على بعض آخر، ولا يترتب هذا التفضيل على إرادة المتعاقد كما في الرهن، ولا على صفة في الدين كما في حق الامتياز، بل على سرعة الحصول على حكم واجب التنفيذ. وحق التّخصيص قد يححف بالمدين لأن عقاراته يتقرر عليها رهن قد لا يوافق عليه، وقد يتسابق دائنوه للحصول على حق التّخصيص مما يزيد المصروفات عليه.

وبذلك تتضح أهمية الموضوع، كونها تتجلى عمليا في تجسيد فكرة أن العقار هو رأسمال الأشخاص، وبالنتيجة بمثابة الضمان العام للدائنين المقرر قانونا بموجب المادة 188 من القانون المدني، ومن جهة ثانية تتجلى عمليا بالنظر إلى أن الطبيعة الموضوعية التي تتحدد بموجب القانون المدني الجزائري، والطبيعة الإجرائية التي تتحدد بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري يستوجب بحث هكذا موضوع. كما أن الحقوق العينية عامة والتبعية خاصة تتبوأ مكانة لا يستهان بها، إذ تكتسي أهمية كبيرة في الدراسات القانونية فقها وتطبيقا، فهي جزئية في القانون المدني الجزائري، ولها شق إجرائي تطبيقي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري أيضا، بالرغم من قلة الكتابات والأبحاث فيها، وما يكتنفها من غموض، الأمر الذي دفعنا وشجعنا على تحمل عبء وعناء البحث فيها مبادئ وتفصيل أحد هذه الحقوق العينية التّبعية؛ أي حق التّخصيص.

وتتجلى إشكالية الموضوع في القول ما إذا كانت قواعد حق التّخصيص نشوء وأثارا، إنقاصا وانقضاء، تشكل ضمانا موضوعية وإجرائية فعلية لحامل الحكم الواجب التنفيذ لاقتضاء حقوقه في مواجهة مدينه مالك العقار؟. بمعنى آخر هل أن الأحكام القانونية المنظمة لحق التخصيص كفيلة بضمان الدائن للوفاء بدينه؟.

للإجابة على هذه الإشكالية، اتّبعت المنهج التحليلي الوصفي؛ لأنه الأنسب لمثل هذه الدراسات، إذ يتسنى لمُتبعه القراءة والتحليل والتفسير والنقد، حيث تتوافر الأفكار والمعاني في متن تلك النصوص، وذلك بعرض النص ومناقشته وتحليله، وبيان مكان النقص فيه واقتراح البدائل الممكنة.

مُتَّبِعِينَ فِي ذَلِكَ خِطَّةً ثَنَائِيَّةً مِنْ فَصْلَيْنِ اثْنَيْنِ بِالتَّوَعُّلِ فِي صِلبِ الْمَوْضُوعِ مَبَاشِرَةً؛ نَظَرًا لِدَقَّةِ الْفِكْرَةِ وَمَحْدُودِيَّتِهَا، وَذَلِكَ بِتَنَاوُلِ الشُّرُوطِ الْمَوْضُوعِيَّةِ وَالْإِجْرَائِيَّةِ لِإِنشَاءِ حَقِّ التَّخْصِيصِ (الفصل الأول)، بِحَيْثُ سَتَتَنَاوَلُ فِي الْمَبْحَثِ الْأَوَّلِ الشُّرُوطَ الْمَوْضُوعِيَّةَ لِإِنشَاءِ حَقِّ التَّخْصِيصِ وَفِي الْمَبْحَثِ الثَّانِي سَتَتَنَاوَلُ الشُّرُوطَ الْإِجْرَائِيَّةَ لِإِنشَاءِ حَقِّ التَّخْصِيصِ.

أَمَّا (الفصل الثاني) فَفَقَدْ حُصِّصَ لِأَثَارِ حَقِّ التَّخْصِيصِ وَإِنْقِاصِهِ وَانْقِضَاؤِهِ، بِحَيْثُ سَتَتَنَاوَلُ فِي الْمَبْحَثِ الْأَوَّلِ أَثَارَ حَقِّ التَّخْصِيصِ، أَمَّا الْمَبْحَثُ الثَّانِي فَسَتَتَنَاوَلُ فِيهِ إِنْقَاصَ حَقِّ التَّخْصِيصِ وَانْقِضَاؤَهُ.

الفصل الأول

إنشاء حق التخصيص

بالنظر إلى الطبيعة الخاصة لحق التخصيص نشوء، وبالنظر إلى أنه يستوجب توافر شروط موضوعية في شخص الدائن حتى يمكن له أن يتقدم بطلب إلى المحكمة المختصة، لأجل استصدار أمرا بالتخصيص وفقا للإجراءات المحددة قانونا، فإن إنشاء حق التخصيص يستوجب أن يستجمع الدائن نوعين من الشروط معا، وهو ما نتعرض له من خلال مبحثين اثنين وفقا للتفصيل الآتي.

المبحث الأول: الشروط الموضوعية لإنشاء حق التخصيص.

المبحث الثاني: إجراءات الحصول على حق التخصيص.

المبحث الأول

الشروط الموضوعية لإنشاء حق التخصيص

تبين أن حق التخصيص عبارة عن تأمين عيني مقرر على أموال المدين لفائدة دائن ضمانا لدينه مراعاة لحيازته على حكم قضائي، لذلك فإن الأحكام الموضوعية ذات الصلة به تتحدد ببيان الأحكام القضائية التي يؤخذ بها حق التخصيص أولا، وعن النطاق الشخصي والمالي للتخصيص ثانيا، وذلك وفقا للتفصيل التالي من خلال مطلبين اثنين.

المطلب الأول: الأحكام التي يؤخذ بها حق التخصيص

يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادر في أصل الدعوى يلزم المدين بشيء معين أن يحصل على حق تخصيص بعقارات مدينة(مدينه) ضمناً لأصل الدين والفوائد والمصروفات. ولا يجوز للدائن، بعد موت المدين، أخذ حق تخصيص على عقار في التركة. ولا يجوز الحصول على حق تخصيص بناء على حكم صادر من محكمة أجنبية، أو على قرار صادر من محكمتين (محكمين)، إلا

إذا أصبح الحكم أو القرار واجب التنفيذ . ولا يجوز الحصول على حق تخصيص بناء على حكم يُثبت صلحاً أو اتفاقاً تم بين الطرفين .

ويؤخذ من ذلك أن الدائن، حتى يحصل على تخصيص، يجب أن يكون بيده حكماً، متمتعاً بخصائص محددة، على أن يكون ذلك قبل وفاة المدين.

الفرع الأول: طبيعة الحكم الذي يخول الحق في التخصيص

يتم أخذ حق التخصيص متى كان الدائن حائزاً لحكم قضائي سواء صادر عن محكمة وطنية أو صادر عن محكمة أجنبية أو بموجب قرار صادر من محكمين أو بموجب حكم يثبت صلحاً أو اتفاقاً تم بين الخصوم، وذلك على التفصيل في الفقرات الموالية.

أولاً- الحكم الصادر عن محكمة وطنية

يؤخذ حق التخصيص بناء على حكم صادر من جهة قضائية، بموجب سلطتها القضائية، بخصوص نزاع مثار أمامها، ولا يهم بعد ذلك نوع المحكمة التي أصدرت الحكم، فقد تكون محكمة مدنية (تنظر في مواد المدنية والتجارية والبحرية والاجتماعية والعقارية وقضايا شؤون الأسرة) أو إدارية أو جزائية. وبذلك تخرج الأوامر الصادرة عن الجهة القضائية بموجب سلطتها الولائية من نطاق الأحكام المعنية بحق الحصول على حق التخصيص، وتبرير ذلك أن تلك الأوامر بطبيعتها لا تتعلق بالفصل في النزاعات وإنما تتعلق بالتنظيم الإداري للمحكمة.

ولفظ المحكمة مجاز وليس حقيقة، ذلك لأنه لا يقتصر على المحكمة وفقاً للتقسيم القضائي، وإنما يقصد به الجهة القضائية التي تفصل في الموضوع ومنها أيضاً المجلس القضائي، ذلك أنه قد يُصور فرض أن القرار هو المشمول بالصيغة التنفيذية وليس الحكم.

ثانيا- الحكم القضائي الصادر من محكمة أجنبية

يجوز الحصول على حق تخصيص بناء على حكم صادر من محكمة أجنبية ، كما هو موضح بخصوص الأحكام الصادرة عن السلطة القضائية الجزائرية، على أن يحصل الحكم الأجنبي على أمر بالتنفيذ وفقا لما هو مقررّ طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

ثالثا- حكم التحكيم

قضت قواعد القانون المدني ذات الصلة بحق التخصيص على جواز أخذه بناء على قرار صادر من محكمين متى كان واجب التنفيذ، غير أنه يجب التوفيق بين تلك الأحكام والنصوص النافذة في المادة الإجرائية التي اعتبرت أن ما يصدر عن المحكمين ليس قرارا وإنما حكما تحكيميا، فنصّت المادة 600 من نفس القانون على :... أحكام التحكيم المأمور بتنفيذها من قبل رؤساء الجهات القضائية والمودعة بأمانة ضبط". كما نصت المادة 1035 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يأتي: " يكون حكم التحكيم النهائي أو الجزئي أو التحضيري قابلا للتنفيذ بأمر من رئيس المحكمة التي صدر في دائرة اختصاصها ويودع أصل الحكم في أمانة ضبط المحكمة من الطرف الذي يهمله التعجيل".

رابعا- الحكم المثبت للصلح أو الاتفاق

نصّت قواعد القانون المدني على جواز الحصول على حق تخصيص بناء على حكم يثبت صلحا أو اتفاقاً تم بين الخصوم، إلا أنه بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإننا نجد أنه لا وجود لحكم يثبت الصلح أو الاتفاق. ذلك أنه طبقا للمادة 600 من القانون الأخير فإن "محاضر الصلح والاتفاق" يتم التأشير عليها من طرف القضاة والمودعة لدى أمانة الضبط تعد سندا تنفيذيا ، وبالتالي لا مجال للحديث عن وجود حكم مثبت للصلح أو اتفاق، وإنما مجرد التأشير فقط من قبل القاضي المختص. ويأتي هذا النص انسجاما مع المادتين 992 و993 من قانون الإجراءات المدنية

والإدارية، اللتين اعتبرت أن الصلح يثبت في محضر يوقع عليه الخصوم والقاضي وأمين الضبط، ويودع بأمانة الضبط الجهة القضائية، ويُعد محضر الصلح سنداً تنفيذياً بمجرد إيداعه لدى أمانة الضبط.

الفرع الثاني: خصائص الحكم القضائي

استوجب المشرع أن يكون الحكم المعني بأخذ حق التخصيص واجب التنفيذ، وصادراً في أصل الدعوى، وأن يكون ملزماً للمدين بشيء معين، على التفصيل التالي:

أولاً- وجوب أن يكون الحكم واجب التنفيذ

لاحظ بعض الفقه أنه بغية ألا يكون هناك مجال لتفضيل الدائنين فيها بينهم بمجرد المبادرة إلى رفع الدعوى، بل تكون الأفضلية للدائن الذي يملك التنفيذ، ويكون حق التخصيص بمثابة ضمان للدائن في استياء دينه، وأداة تيسير بالنسبة إلى المدين؛ لأن من يحصل على حق تخصيص قد يرتضي إرجاء التنفيذ، ما دام قد أمّن بالتخصيص على حقه، فإنه يشترط أن يكون الحكم الذي يتقرر بناء عليه حق التخصيص واجب التنفيذ.

وفي هذا الاتجاه، سار المشرع الجزائري بأن استوجب ضرورة أن يكون الحكم المعني واجب التنفيذ، ويمكن أن يكون ذلك في حالتين، بأن يكون الحكم نهائياً أو كان مشمولاً بالتنفيذ المعجل.

ثانياً- يجب أن يكون الحكم صادراً في أصل الدعوى

يجب أن يكون الحكم الذي يأخذ به الحق في التخصيص صادر في أصل الدعوى، و المقصود به الحكم الفاصل في موضوع الدعوى وفقاً لمفهوم قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو الحكم الفاصل كلياً أو جزئياً في موضوع النزاع.

وبالتالي فإنه لا يجوز أخذ حق تخصيص بحكم صادر قبل الفصل في الموضوع، وهي الأحكام التي تأمر بإجراء تحقيق أو تدبير مؤقت، كما أنه من جهة ثانية؛ لا يجوز أخذه بموجب أمر استعجالي لأنه يتعلق بتدبير تحفظي. ويستثنى من ذلك الأوامر الاستعجالية أو الأوامر على عرائض، إذا تضمنت إلزام المدين بدفع مبلغ معين (كحالة تصفية الغرامة التمهيدية بخصوص الأوامر الاستعجالية، أو الأمر بالنفقة الغذائية المؤقتة بخصوص الأوامر على عرائض)، فإنه يجوز أخذ حق تخصيص بموجب هذه الأوامر، على اعتبارها سندات تنفيذية .

ويقف إلى جانب ما سبق ذكره صنفاً آخر من الأعمال القضائية، متمثلاً في أوامر الأداء التي لا يمكن اعتبارها أحكاماً أو أوامر استعجالية أو أوامر على عرائض، فهي ذات طبيعة مختلفة عنها إذ تصدر من قبل رئيس المحكمة متضمناً أمراً للمدين بوفاء مبلغ الدين والمصاريف، وتصبح سنداً تنفيذياً متى حازت قوة الشيء المقضي فيه، وعليه فإنه يمكن اعتبارها مقبولة كالحكم كأساس لطلب حق التخصيص.

ثالثاً- يجب أن يكون الحكم ملزماً للمدين بشيء معين

يجب أن يكون الحكم ملزماً بشيء معين ليتم الأخذ حق تخصيص به، ومير ذلك يمكن تبريره منطقياً لطبيعة الحق التخصيص الائتمانية باعتباره من التأمينات العينية. وبالنتيجة فإن الأحكام الصادرة برفض الدعوى حتى ولو كان نهائياً فإنه لا يمكن أخذ حق تخصيص بموجبه.

ومن الصور المألوفة للحكم الملزم بشيء معين، الحكم الصادر بإلزام المدين بدفع مبلغ من النقود، غير أنه لوحظ أنه لا يوجد ما يمنع من أخذ تخصيص بموجب حكم يلزم المدين بعمل أو بالامتناع عن عمل، وفي هذه الحالة يقدر القاضي مؤقتاً المبلغ الذي يؤخذ به التخصيص، إذا كان هذا المبلغ غير محدد المقدار في الحكم، ويستند في ذلك إلى نص المادة 941 من القانون المدني الجزائري التي نصت على أنه: "إذا كان الدين المذكور في الحكم غير محدد المقدار، تولى رئيس المحكمة تحددته مؤقتاً، وعيّن المبلغ الذي يؤخذ به حق التخصيص".

الفرع الثالث: عدم جواز استحصال الأمر بحق التخصيص بعد وفاة المدين

لا يجوز للدائن، بعد موت المدين، أخذ تخصيص على عقار في التركة ، لأنه فيما يتعلق بالتقدم قصد المشرع عدم تمييز أحد من الدائنين على غيره بسبب لاحق لوفاة المدين ، وفيما يتعلق بالتتابع فإن هذا الخطر من جانب المدين ذاته قد انعدم بوفاة، ومن جانب وارثه قد ارتفع بمنع الوارث من التصرف قبل تسلمه شهادة التوريث وهي لا تسلم إلا بعد وفاة جميع الديون.

ويجوز شهر حق التخصيص الذي كسبه الدائن قبل وفاة مدينه، حتى لو كان الشهر يحصل بعد وفاة المدين، وذلك لأن الغرض هو منع إنشاء سبب جديد للتقدم بعد وفاة المدين، أما هنا فقد صدر الأمر بالتخصيص قبل وفاة المدين. وليس القيد إلا طريقة لشهره وجعله نافذاً في حق الغير .

المطلب الثاني: نطاق طلب التخصيص

يجوز لكل دائن أخذ حق تخصيص على عقار أو عقارات معينة، مملوكة وقت طلب التخصيص وقيد هذا الحق لمدينه، وجائز بيعها بالمزاد العلني، وبذلك فإن يتحدد النطاق الشخصي لطلب التخصيص بالدائن والمدين، أما النطاق الموضوعي له فإنه يتحدد بالعقارات المعنية، ونتيجة لأن المدين تتم مناقشة وضعه حال الكلام عن ملكية العقارات المعنية فإن النطاق الشخصي له سيقصر على الكلام على الدائن، وعلى ذلك يكون بيان نطاق طلب التخصيص على التفصيل من خلال فرعين اثنين، كما يلي.

الفرع الأول: الشروط المطلوبة في طالب التخصيص

على اعتبار حق التخصيص من الحقوق العينية التبعية، مثله في ذلك مثل الرهن الرسمي والامتياز، فإنه لا بد له من مستفيد منه، ونتيجة لأن حق التخصيص لا يؤخذ إلا بموجب حكم، كما بينا ذلك أعلاه، فإن طالب التخصيص يجب أن يتحدد بالمحكوم له في هذا الحكم، ضماناً لتنفيذ الحكم دون غيره.

ويلاحظ من جهة ثانية، أن المشرع الجزائري أغفل النص على اشتراط حسن النية في المحكوم له، أو الدائن، بأن يكون حسن النية. إلا أنه يلاحظ أن عموم النصوص ذات الصلة تستلزم أن يكون كذلك.

وعلى ذلك فلو باع المدين مالا ثم أخذ الدائن حق تخصيص وهو عالم ببيعه، وقيد حق التخصيص قبل شهر عقد البيع في المحافظة العقارية، فإن هذا الحق لا ينفذ في حق المشتري. كما أنه في فرض ثان يضرب مثل لدائن حصل على حق تخصيص بسوء نية، بأن كان هناك مدين محكوم عليه بالدين وله عقار واحد، وقبل الحكم بالدين قام برهن العقار رهناً رسمياً إلى دائن مرتهن حسن النية. وقبل أن يقيد هذا الدائن رهنه وقت الحكم بالدين، تواطأ المحكوم عليه بالدين مع المحكوم له ودفع الأول الثاني إلى الحصول على حق تخصيص، وقيد هذا الحق قبل الرهن الرسمي، والدائن صاحب التخصيص يعلم بحقيقة الأمر وبأن العقار مرهون. هنا يكون الدائن صاحب حق التخصيص سيء النية، ولا يكون حق تخصيصه نافذا في مواجهة الدائن المرتهن رهناً رسمياً .

فيمكن القول إذن بأن الدائن صاحب حق التخصيص ينتفي حسن نيته إذا طلب تخصيصاً على عقار مملوك للمدين وهو يعلم تعلق حق الغير به، حتى لو كان هذا الحق لم تتوافر فيه الشروط اللازمة للاحتجاج به على الغير .

والأصل هو حسن النية، وعلى من يدعي العكس أن يثبت ما يدعيه، ويكفي أن يثبت أن الدائن صاحب التخصيص كان يعلم بسبق تصرف المدين في العقار ببيع أو رهن. فيكفي في المثال السابق أن يثبت الدائن المرتهن رهناً رسمياً، أن الدائن صاحب التخصيص، كان يعلم، قبل أخذه حق التخصيص، وأن مدينه رهن العقار رهناً رسمياً .

الفرع الثاني: الشروط المتطلبية في الأموال التي يؤخذ عليها حق التخصيص

لا يجوز أخذ حق تخصيص إلا على عقار أو عقارات معينة، مملوكة وقت قيد هذا الحق، وجائز بيعها بالمزاد العلني ، وذلك بشيء من التفصيل من خلال الفقرات الموالية.

أولاً- تعيين العقار محل التخصيص

وفقا للفظ النصوص ذات الصلة بحق التخصيص الواردة في القانون المدني الجزائري، فإنه يؤخذ هذا الأخير على العقارات فقط دون المنقولات، إلا أنه يجب أن يقع على عقارا أو عقارات معينة تعيينا دقيقا، وبالتالي فإنه يتمتع أن يقع حق التخصيص على عقار مستقبلي، وإنما يجب أن يكون عقار حال لتعذر تعيين العقارات المستقبلية. وتأسيسا على ذلك، نجد أن المشرع الجزائري قد اشترط أن تتضمن عريضة طلب التخصيص البيانات المعينة له .

ولتعيين العقار الذي يؤخذ عليه حق التخصيص، يستوجب الأمر التمييز بين ما إذا كان العقار ممسوحا من عدمه، ففي ظل نظام الشهر الشخصي بخصوص العقارات غير الممسوحة، فإنه يكفي عادة بيان نوعه (أرض معدة للبناء أو أرض فلاحية)، وطبيعته (صناعي أو ريفي أو حضري)، وموقعه (بيان الشارع ورقم الباب إذا كان بناء)، وحدوده ومساحته، وما يتكون منه البناء (الطوابق ومحتوياتها من غرف وغيرها)، وغير ذلك من البيانات المفيدة في التعرف على العقار، أما في ظل نظام الشهر العيني بخصوص العقارات المشهورة، فإنه لا يكفي بذلك، وإنما يستوجب الأمر بالإضافة إلى ذلك ذكر المراجع المسحية من قسم ومجموعة ملكية.

وفي كل الأحوال، فإنه يجب أن يتم مراعاة في التعيين تلك البيانات التي تكون محل قبول من قبل المحافظ العقاري، الذي يتولى القيام بشهر الأمر بحق التخصيص، نتيجة أنه يفتقد وجود نص خاص بذلك في القانون الجزائري وإنما يُستشف ذلك من عموم النصوص الخاصة بالشهر العقاري.

ويبدو أن تعيين العقار بشكل دقيق مناطه تحقيق حماية قانونية للراهن وللغير، فهو كذلك أيضاً في حق التخصيص، كون التعيين من شأنه أن يسمح للقاضي بأن يمنح حق التخصيص فقط بالقدر الكافي فقط لتأمين حقوق الدائن.

ويبدو أنه استنادا إلى القواعد العامة، فإن عدم كفاية البيانات، قد يترتب عليها عدم قبول الأمر من قبل المحكمة، أو رفض الإيداع إذا أصدرت المحكمة المختصة الأمر بالتخصيص برغم ذلك، كما قد يكون أساسا لطلب بطلان الأمر.

ثانياً- ملكية المدين للعقار

يشترط بأن يكون العقار أو العقارات المعينة بحق التخصيص مملوكة للمدين وقت الحصول على التخصيص، وكذا وقت قيد هذا الحق لدى مصلحة الشهر العقاري، فإذا لم يكن مملوكاً للمدين وقت ذلك كان التخصيص باطلاً، ويقع على الدائن عبء إثبات ملكية المدين للعقار.

ثالثاً- جواز بيع العقار بالمزاد العلني

لا يجوز أخذ حق التخصيص إلا على عقار أو عقارات جائز بيعها بالمزاد العلني، ومرد ذلك أن ما لا يجوز بيعه، لا يجوز توقيع الرهن عليه، كون حق التخصيص يؤدي إلى التنفيذ عليه، إذا لم يقيم المدين بالوفاء بالدين المترتب عليه.

المبحث الثاني

إجراءات الحصول على حق التخصيص

على اعتبار الأمر بالتخصيص يعد أمراً على عريضة فإنه يستوجب أن يقدم طلباً إلى رئيس المحكمة المختصة، يمكن التظلم من الأمر الصادر فيه، وذلك على التحليل والدراسة من خلال المطلبين المواليين.

المطلب الأول: الحصول على أمر التخصيص

على الدائن الذي يريد أخذ تخصيص على عقارات مدينه، أن يقدم عريضة بذلك إلى رئيس المحكمة التي تقع في دائرتها العقارات التي يريد التخصيص بها، متضمنة بيانات ومصحوبة بوثائق لتشكل بذلك ملف طلب التخصيص.

الفرع الأول: تقديم ملف طلب التخصيص

على الدائن الذي يريد أخذ تخصيص على عقارات مدينه، أن يتقدم بملف طلب التخصيص متكوناً من عريضة مرفقة بوثائق إلى رئيس المحكمة التي تقع بدائرة اختصاصها العقارات محل طلب التخصيص.

وهذه العريضة يجب أن تشتمل على البيانات الآتية:

- اسم الدائن ولقبه ومهنته وموطنه الأصلي والموطن المختار الذي يعينه في البلدة التي يقع فيها مقر المحكمة.

- اسم المدين ولقبه ومهنته وموطنه. - تاريخ الحكم وبيان المحكمة التي أصدرته.-

- مقدار الدين، فإذا كان الدين المذكور في الحكم غير محدد المقدار، تولى رئيس المحكمة تقديره مؤقتاً وعين المبلغ الذي يؤخذ به حق التخصيص.

- تعيين العقارات تعييناً دقيقاً، وبيان موقعها، مع تقديم الأوراق الدالة على قيمتها، أي الوثائق الثبوتية.

وتقدم العريضة في نسختين، ويجب أن تكون معللة وتتضمن الإشارة إلى الوثائق المحتج بها. ويجب أن تكون العريضة مصحوبة بصورة رسمية من الحكم أو بشهادة من قلم الكتاب (أمانة الضبط) مدون فيها منطوق الحكم.

الفرع الثاني: الفصل في طلب التخصيص

لم يحدد المشرع أجلاً للفصل في طلب الأمر بالتخصيص بموجب القانون المدني، إلا أنه يمكن القول أنه أسوة بالأوامر على عريضة فإنه يتعين على رئيس المحكمة أن يفصل في الطلب خلال ثلاثة أيام من تاريخ إيداع الطلب تطبيقاً للمادة 310 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يدون رئيس المحكمة في ذيل العريضة أمره بالتخصيص، إلا أن ما يجري عليه العمل حالياً لدى المحاكم أن يكون صادراً بموجب أمر منفصل عن عريضة الطلب على صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وعلى رئيس المحكمة، عند الترخيص به أن يراعى مقدار الدين وقيمة العقارات المبينة بالعريضة بوجه التقريب، وعند الاقتضاء يجعل الاختصاص (التخصيص) مقصوراً على بعض هذه العقارات أو على واحد منها فقط أو على جزء من أحدها إذا رأى أن ذلك كافٍ لتأمين دفع أصل الدين والفوائد والمصروفات المستحقة للدائنين.

ويجب أن يكون الأمر بالتخصيص مسبباً.

وتحفظ النسخة الثانية من الأمر ضمن أصول الأحكام بأمانة ضبط الجهة القضائية المعنية .

المطلب الثاني: أثر الفصل في الطلب

يترتب على صدور الأمر بالتخصيص وجوب الإعلان عنه إلى المدين، كما قد يفضي الطلب إلى رفضه أو صدوره وبالنتيجة تظلم منه في كل الأحوال، وذلك من خلال فرعين على التفصيل الآتي.

الفرع الأول: إعلان الأمر بالتخصيص

على أمانة ضبط المحكمة إعلان المدين بالأمر الصادر بالتخصيص في نفس اليوم الذي يصدر فيه هذا الأمر، ذلك أن المدين لم يكن حاضراً وقت صدور الأمر بالتخصيص، ولم يكن حاضراً غير الدائن، فيستطيع المدين أن يتظلم من الأمر الصادر بالتخصيص.

الفرع الثاني: التظلم من أمر الفصل في الطلب

يتصور في حالة تقديم طلب أمر التخصيص، في ظل السلطة التقديرية للجهة القضائية المعنية، انه قد يرفض الطلب كما قد يقبل، وبذلك يكون للدائن حق استئنافه، بالنظر إلى أن النصوص لم تحظر على الدائن حق الطعن، كما انه من جهة ثانية فان المشرع أجاز للمدين حق طلب مراجعة الأمر وبالنتيجة حق استئناف أمر رفض المراجعة إذا رفض طلب المراجعة، وذلك على التفصيل التالي:

أولاً- استئناف الدائن لأمر رفض طلب التخصيص

إذا رفض رئيس المحكمة طلب التخصيص المقدم من الدائن، سواء كان الرفض من بادئ الأمر أو بعد تظلم المدين، جاز للدائن أن يستأنف من أمر الرفض إلى رئيس المجلس القضائي.

ولم يحدد المشرع في القانون المدني أجلا للاستئناف، إلا انه وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية فانه يجب أن يحص الاستئناف خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الأمر برفض الطلب. ويتعين على رئيس المجلس القضائي أن يفصل في الاستئناف في اقرب الآجال، ولا يخضع هذا الاستئناف للتمثيل الوجوبي بمحام.

ثانيا- طلب مراجعة الأمر بالتخصيص

يجوز للمدين أن يطلب مراجعة الأمر الصادر بالتخصيص أمام القاضي الذي أصدره، والقائم بالفصل في الأمور المستعجلة(رئيس الجهة القضائية)، ويكون طلب المراجعة طبقا لما جرى العمل به في التطبيق القضائي بموجب عريضة وفقا لما هو مقرر في قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وقد يترتب على طلب المراجعة إما رفضه أو الأمر بتعديل أمر التخصيص أو بإلغائه. ويجب التأشير على هامش القيد بكل أمر أو حكم(النص غير سليم لان المنازعة في أمر التخصيص لا تفضي إلى صدور حكم وإنما أمر) قضى بإلغاء الأمر الصادر بالتخصيص.

الفصل الثاني

آثار حق التخصيص، إنقاصه
وانقضاؤه

إن آثار حق التخصيص باعتباره حقا عينيا تبعا، تختلف بين تلك المتعلقة بأطراف الحق(دائن ومدين) والغير، كما أنه بالنظر لطبيعته، وكونه مرتبطا بالدين محل الضمان والمال المضمون، فإن إنقاصه قد يكون محتملا بسبب حماية حقوق الأطراف، كما أنه من جهة ثالثة ينقضي بتوافر سبب من الأسباب المقررة قانونا.

وعليه فإننا سنتناول المسائل الثلاث؛ آثار حق التخصيص، إنقاص حق التخصيص، انقضاء حق التخصيص، على النحو الآتي من خلال مبحثين اثنين.

- المبحث الأول: آثار حق التخصيص.

- المبحث الثاني: إنقاص حق التخصيص وانقضاءه.

المبحث الأول آثار حق التخصيص

تكون للدائن الذي حصل على حق التخصيص نفس الحقوق التي للدائن الذي حصل على رهن رسمي، ويسري على التخصيص ما يسري على الرهن الرسمي من أحكام، وخاصة ما يتعلق بالقيود وتجديده وشطبه وعدم تجزئة الحق وأثره وانقضائه، وذلك كله مع عدم الإخلال بما ورد من أحكام خاصة .

وعلى ذلك نستعرض، أهم أحكام الرهن الرسمي التي تنطبق على التخصيص فيما يتعلق بالآثار فيما بين الدائن والمدين، وبالآثار في مواجهة الغير، وذلك على التفصيل التالي:

المطلب الأول: آثار التخصيص فيما بين الدائن والمدين

أسوة بالرهن الرسمي فان آثار حق التخصيص فيما بين الدائن والمدين تتحدد بالالتزام بضمان سلامة حق التخصيص، وبالالتزام بإنشاء حق التخصيص، وبعدم تجريد المدين من ملكية العقار ولا من حيازته، كما انه يتقرر للمدين الحق في استغلال العقار، وذلك على التفصيل التالي:

أولاً - ضمان الرهن لسلامة حق التخصيص

يضمن الراهن سلامة حق الرهن، فلا يجوز أن يقوم الراهن بترتيب أي حق على العقار المرهون يشهر قبل قيد الرهن، وللدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل أي تقصير من شأنه إنقاصه إنقاصاً كبيراً، وله في حالة الاستعجال أن يتخذ من الوسائل التحفظية اللازمة وان يرجع على الراهن بما ينفق في ذلك.

وعليه فلا يجوز للمدين، بعد أن أخذ حق التخصيص على عقاره، أن يرتب على هذا العقار أي حق يشهر قبل قيد حق التخصيص، ويكون للدائن ما ذكر أعلاه للدائن المرتهن من حق الاعتراض أو اتخاذ وسائل تحفظية.

ثانياً - إنشاء المدين لحق التخصيص

يلتزم الراهن بإنشاء حق الرهن للدائن المرتهن، فإذا كان الراهن مالكاً للعقار المرهون، أنشئ حق الرهن الرسمي عليه من تلقاء نفسه، ومراعاة لان حق التخصيص يعطي على عقار مملوك للمدين، فإن حق التخصيص ينشأ على هذا العقار من تلقاء نفسه.

ثالثاً- عدم تجريد المدين من ملكية العقار ولا من حيازته

يبقى الراهن مالكاً للعقار المرهون وحائزاً له، وكذلك المدين في حق التخصيص يبقى مالكاً للعقار وحائزاً له. فيبقى للمدين في حق التخصيص حق التصرف في العقار كما يبقى له حق استعماله وحق استغلاله، ولا تنقيد سلطته في كل ذلك إلا بحق الدائن في حق التخصيص، فإن هذا الحق يبقى قائماً لضمان الوفاء بالدين، وقد ينتهي إلى التنفيذ على العقار واستيفاء الدين من ثمه بحسب مرتبة الدائن.

رابعاً- حق المدين في استغلال العقار

في حق الرهن الرسمي، للراهن الحق في إدارة العقار المرهون وفي قبض ثماره إلى وقت التحاقها بالعقار. وكذلك المدين في حق التخصيص له الحق في إدارة العقار، وفي قبض ثماره إلى وقت التحاقها بالعقار. ويبقى للمدين الحق في قبض ثمار العقار إلى وقت التحاقها بالعقار، وهذا الوقت هو وقت تسجيل تنبيه نزع الملكية، إذا نفذ الدائن على العقار ونزع ملكيته.

غير انه تجدر الإشارة إلى وجود تفصيل هام بخصوص الإيجار، فالإيجار الصادر من المدين لا ينفذ في حق الدائن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، أما إذا لم يكن الإيجار ثابت التاريخ على هذا الوجه، أو كان قد عقد بعد تسجيل التنبيه ولم تعجل فيه الأجرة، فإنه لا يكون نافذاً في حق الدائن إلا إذا أمكن اعتباره داخلاً في أعمال الإدارة الحسنة. وإذا كان الإيجار السابق على تسجيل التنبيه تزيد مدته على تسع سنوات، فلا يكون نافذاً إلا لمدة تسع سنوات ما لم يكن قد سجل قبل قيد الرهن.

والمدين في حق التخصيص كالراهن بخصوص قبض الأجرة، فلا تكون المخالصة بالأجرة مقدماً لمدة تزيد على ثلاثة سنوات ولا الحوالة بالأجرة كذلك نافذاً في حق الدائن إلا إذا كان تاريخها ثابتاً وسابقاً لتسجيل تنبيه نزع الملكية. وإذا كانت المخالصة أو الحوالة لمدة تزيد على ثلاثة سنوات فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن. وإلا إذا خفضت المدة لثلاث سنوات.

المطلب الثاني: آثار حق التخصيص بالنسبة للغير

حق التخصيص كالرهن بخصوص آثاره بالنسبة للغير، فلا يكون الرهن نافذا في حق الغير إلا إذا قيد الأمر بالتخصيص قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار، وذلك دون إخلال بالأحكام المقررة في الإفلاس.

أولا- قيد الأمر بالتخصيص

تسري على إجراءات القيد وتجديده وشطبه وإلغاء الشطب والآثار المترتبة على ذلك كله، الأحكام الواردة في قانون تنظيم الشهر العقاري.

يتم القيد بناء على طلب صاحب الشأن، المدين أو الدائن حتى يحقق نفاذ حق التخصيص في مواجهة الغير، وذلك بموجب استمارات خاصة معدة من قبل مصالح الشهر العقاري تتضمن بيانات محددة تتعلق بتعيين أطراف الحق وتعيين العقار أو العقارات محل التخصيص والمدين المضمون بالتخصيص وكذلك سندات ملكية المدين، وما قد يكون على العقار أو العقارات من حقوق أخرى للغير. ويسجل طلب القيد في تاريخ وساعة تقديمه في دفتر خاص يسمى في مصطلح الشهر دفتر أسبقية طلبات الشهر، ثم يتخذ المكتب إجراءات الشهر¹.

وتحتفظ التسجيلات بالرهن والامتياز طيلة عشر سنوات ابتداء من يوم تاريخها، ويوقف آثارها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء هذا الأجل.

وتكون مصاريف القيد وتجديده وشطبه على المدين ما لم يتفق على خلاف ذلك.

1 - ينظر القرار المؤرخ في 2007/11/05 المحدد نماذج المطبوعات المستعملة في ميادين اجراء الإشهار العقاري وجدولي قيد الرهن وتجديده

ثانياً- أثر قيد أمر التخصيص

يترتب على قيد أمر التخصيص أن يسري هذا الأمر في مواجهة الغير، ويكون للدائن حق التقدم وحق التتبع على العقار الذي يتضمنه هذا الأمر، والعبارة هي بأسبعية الشهر، فإذا تم شهر اختصاصين في يوم واحد، كانت الأسبعية لمن قام بشهر اختصاصه قبل الآخر بحسب الساعة التي تم فيها، وفقاً لترتيب تقديمها لمكتب الشهر المختص.

أ- حق التقدم

يستعمل حق التقدم في التخصيص، كما يستعمل حق التقدم في الرهن الرسمي، فيما يتعلق بالدين المضمون، يشمل الدين أصل الدين، وملحقاته وهذه تتضمن مصروفات القيد والتجديد وفوائد الستين السابقتين على تسجيل تنبيه نزع الملكية والفوائد التي تستحق من هذا التاريخ إلى يوم رُسُو المزايد. وفيما يتعلق بالمال، فهو العقار المأخوذ عليه حق التخصيص، فإذا هلك هذا العقار أو تلف، انتقل التخصيص بمرتبته إلى ما حل حلولا عينياً محل هذا العقار، من تعويض أو مبلغ تأمين أو غير ذلك.

ب- حق التتبع

يستطيع الدائن صاحب حق التخصيص أن يستعمل، بمقتضى حقه، حق التتبع في يد الحائز للعقار المفروض عليه حق التتبع. وللحائز أن يقضي الدين، أو يطهر العقار، أو يخليه، أو يتحمل إجراءات نزع الملكية، وذلك على التفصيل التالي:

1- قضاء الدين

يختار الحائز عادة قضاء الدين، إذا كان الدين أقل من ثمن العقار. ويدفع للدائن صاحب التخصيص كل ما يجب دفعه لهم دين وملحقات وفوائد، ويجب دفع كل ذلك لأن التخصيص غير

قابل للتجزئة. ويرجع الحائز، بكل ما يوفيه للدائن صاحب حق التخصيص، على المدين وعلى المالك السابق للعقار، كما له أن يحل الدائن الذي استوفى الدين فيما له من حقوق.

ويجبر الحائز على دفع الدين في حالتين:

- 1- إذا كان في ذمة الحائز، بسبب امتلاكه للعقار، مبلغ مستحق الأداء حالا يكفي لوفاء جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار، فلكل من هؤلاء الدائنين أن يجبر الحائز على الوفاء بحقه.
- 2- إذا اتفق الدائنون المقيدون جميعاً على أن يطالبوا الحائز بدفع ما في ذمته، بقدر ما هو مستحق لهم.

2- تطهير العقار

يجوز للحائز تطهير العقار، ويختار عادة هذا الطريق إذا رأى أن قيمة العقار هي أقل من الديون المضمونة بالقيود.

وتسري قواعد التطهير المطبقة في الرهن الرسمي على التطهير في حالة حق التخصيص، والذي يمر على المراحل الآتية:

- يسجل الحائز سند ملكيته إذا كان سنداً قابلاً للتسجيل، ... كالمشتري يسجل البيع، والموهوب له يسجل الهبة، والشفيع يسجل حكم الشفعة، والموصي له يسجل الوصية. والغرض من ذلك تحديد الحقوق المقيدة على العقار، بما في ذلك حق التخصيص، لأنه متى سجل الحائز سند ملكيته فلا يمكن بعد هذا التسجيل أن يستجد دائن مقيد يكون قيده نافذاً في حق الحائز. أما إذا كان سند الملكية غير قابل للتسجيل، بأن كان عملاً مادياً لا عملاً قانونياً، فلا سبيل للتسجيل في هذه الحالة، فالحائز الذي ملك بالتقادم عقاراً يستطيع أن يطهر هذا العقار دون أن يسجل شيئاً، لأن التقادم واقعة مادية تستعصي على التسجيل.

- بعد أن يسجل الحائز سنده على النحو المتقدم، يستطيع أن يبدأ إجراءات التطهير، دون حاجة إلى انتظار توجيه دائن مقيد إنذاراً له بالدفع أو التخلي، ويبقى حقه قائماً في التطهير إلى يوم إيداع قائمة

شروط البيع. وأول إجراء في التطهير هو أن يوجه للدائنين المقيدة حقوقهم إعلاناً يشتمل على البيانات المحددة بموجب المادة 916 من القانون المدني، ومن بينها:

- خلاصة من سند ملكية الحائز،
- تاريخ تسجيل ملكية الحائز ورقم التسجيل،
- المبلغ الذي يقدره الحائز قيمة للعقار،
- قائمة بالحقوق التي تم قيدها على العقار قبل تسجيل سند الحائز.
- وإذا وافق الدائنون المقيدون جميعاً على العرض الذي تقدم به الحائز، أو سكتوا ثلاثين يوماً من آخر إعلان رسمي، اعتبر العرض مقبولاً، ووجب على الحائز أن يدفع المبلغ المعروض للدائنين بحسب مراتبهم، أو يودعه الخزانة العمومية، فيتطهر العقار من كل قيد ويمحي ما عليه من القيود. أما إذا طلب أحد الدائنين المقيدين، ويدخل فيهم الدائن صاحب التخصيص، أو كفيل له أو وكيل عنه وكالة خاصة، بيع العقار، فإن ذلك يكون بإعلان يوجه إلى الحائز في مدى الثلاثين يوماً المشار إليها يطلب فيه عرض العقار للبيع في المزاد، ولا تشترط زيادة العشر. ولكن يجب على الدائن أن يودع في الخزانة العمومية مبلغاً كافياً لتغطية مصروفات البيع في المزاد، ولا يسترد هذه المصروفات إذا وقع المزاد على الحائز لعدم تقدم مزايده بعطاء أكبر مما عرض. ومتى تقدم أحد الدائنين يطلب بيع العقار على النحو الذي تقدم، وجب عرض العقار، في المزاد، ولا يجوز للدائن أن يتنازل عن طلبه إلا بموافقة جميع الدائنين والكفلاء.

- يطرح العقار في المزاد، وتتبع الإجراءات المقررة في البيوع الجبرية. فإن عرض مزايده مبلغاً أكبر من القيمة التي عرضها الحائز، وقد يكون المزايده هو الدائن الذي طلب البيع أو دائناً آخر أو أجنبياً أو الحائز زاد فيما كان قد عرض ولكن لا يجوز أن يكون المدين، رسا المزاد عليه. ووجب أن يدفع، إلى جانب العطاء الذي تقدم به، المصروفات التي أنفقها الحائز في سند ملكيته ونفقات الإعلانات التي اقتضتها إجراءات التطهير، ويرد إلى طالب البيع ما سبق أن قدمه لذلك. وإذا لم يتقدم مزايده بعطاء أكبر، خلصت للحائز ملكية العقار، ولا يلتزم بدفع المبلغ الذي سبق أن عرضه. والمبلغ الذي يرسو به

المزاد يودع خزانة المحكمة، أو يدفع للدائنين بحسب مراتبهم، فتنقضي الديون وتمحي القيود، ويتم بذلك تطهير العقار.

3- تخلية العقار

قد يختار الحائز قضاء الدين أو التطهير، ولكنه يختار تخلية العقار حتى لا تتخذ الإجراءات في مواجهته.

ويتخلى الحائز، لا عن ملكية العقار ولا عن حيازته القانونية، وإنما عن حيازته المادية وحدها، للحارس أو أمين العقار، حتى تتخذ في مواجهته إجراءات نزع ملكية العقار، بدلا من اتخاذها في مواجهة الحائز. ويكون للحائز طلب التخلية من وقت إنذار الدائنين إياه بالدفع أو التخلية، ويبقى هذا الحق قائماً إلى تاريخ رُسو المزاد.

وتكون تخلية العقار بتقرير يقدمه الحائز إلى أمانة ضبط المحكمة المختصة، ويجب عليه أن يطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل التنبيه بنزع الملكية، وأن يعلن الدائن المباشر للإجراءات بهذه التخلية في خلال خمسة أيام من وقت التقرير بها. ويجوز لمن له مصلحة في التعجيل أن يطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة تعيين حارس، تتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية، ويعين الحائز حارساً إذا طلب ذلك.

فإذا أخلى الحائز العقار، لم يعد من الممكن الاستمرار في اتخاذ إجراءات التنفيذ في مواجهته، ولو أنه يبقى مالكاً للعقار وحائزاً له حيازة قانونية. وإذا تمت التخلية وعين حارس للعقار اتخذت إجراءات بيع العقار في مواجهة هذا الحارس، ولا تختلف الإجراءات عن تلك التي تكون موجهة إلى الحائز نفسه. ويجوز للحائز أن يدخل في المزاد، وأن يرسو المزاد عليه، كما في حالة البيع نتيجة لاتخاذ إجراءات التطهير، وكما في حالة نزع الملكية في مواجهة الحائز نفسه.

فإذا رسا المزاد على غير الحائز، انتقلت الملكية من الحائز إلى الراسي عليه المزاد، وطبقت الأحكام التي تتعلق بنزع ملكية الحائز. وإذا رسا المزاد على الحائز، تأيدت ملكيته، وطبقت أحكام رُسو المزاد على الحائز في حالة بيع العقار نتيجة لاتخاذ إجراءات التطهير.

4- تحمل إجراءات نزع الملكية

إذا لم يختَر الحائز تطهير العقار، ولم يقض الدين، ولم يتخل عن العقار، فلا مناص من اتخاذ إجراءات نزع الملكية في مواجهته. ويجب لاتخاذ الإجراءات في مواجهة الحائز أن ينذر بالدفع أو التّخلية، بعد التنبيه على المدين أو مع هذا التنبيه، ولا يجوز الإنذار قبل التنبيه.

ويجب التنبيه على المدين، مع أن إجراءات البيع ستتحذ ضد الحائز، لأن المدين هو المسؤول الحقيقي عن الدين. ويجب أن يسجل الإنذار بالدفع أو التّخلية، وأن يؤشر بتسجيله على هامش تسجيل التنبيه خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تسجيل التنبيه، وإلا سقط تسجيل التنبيه. ويتسمر الدائن في اتخاذ إجراءات التنفيذ ضد الحائز، ونزع ملكية العقار، وهذه الإجراءات لا تختلف كثيراً عن تلك التي تتخذ ضد المدين.

المبحث الثاني

إنقاص حق التخصيص وانقضاؤه

حق التّخصيص، باعتباره أمر قضائي، لا يبقى ثابتاً على حاله طول مدة بقائه. فقد يطلب إنقاصه، إذا كان مبالغاً فيه من أول الأمر، أو ظهر بعد ذلك أنه مبالغ فيه. وتكون المبالغة فيه حق أو الأمر آتية في الغالب من أن الأمر الذي أخذ التخصيص على مقتضاه غير محدد القيمة، وحددها رئيس المحكمة بما يزيد كثيراً على القيمة التي ظهرت فيما بعد وتكون المبالغة فيه بعد ذلك آتية في

الغالب من ارتفاع قيمة العقارات، فترتفع قيمة العقار المأخوذ عليه حق التخصيص. وقد تأتي من أن المدين يدفع جزءاً من الدين، فتصبح قيمة العقار المأخوذ عليه حق التخصيص أكبر بكثير من الجزء الباقي من الدين.

وينقضي حق التخصيص، كما ينقضي حق الرهن الرسمي إما بصورة تبعية، أو بصورة أصلية. وبذلك سنعرض في مطلبين على النحو الآتي.

- أولهما لإنقاص حق التخصيص،

- والثاني لانقضائه.

المطلب الأول: إنقاص حق التخصيص

يجوز لكل ذي مصلحة أن يطلب إنقاص حق التخصيص إلى الحد المناسب، إذا كان الأعيان التي رتب عليها هذا الحق تريد قيمتها على ما يكفي لضمان الدين. ويكون إنقاص التخصيص إما بقصره على جزء من العقار أو العقارات التي رتب عليها، أو بنقله إلى عقار آخر تكون قيمته كافية لضمان الدين. **والمصروفات** اللازمة لإجراء الإنقاص، ولو تم **بموافقة** الدائن، تكون على من طلب الإنقاص.

وبناء عليه فإن المشرع نظم مسألة إنقاص حق التخصيص المأمور به بموجب دعوى الإنقاص، على أنه أشار عرضاً إلى أن الإنقاص يمكن أن يتم بموجب اتفاق ودي بين الدائن والمدين. ومع ذلك فإنه تجب الملاحظة أن الإنقاص يمكن أن يكون في المرحلة الأولى لطلب التخصيص بواسطة طلب المراجعة.

وتقيداً بما ورد في حكم مسألة إنقاص حق التخصيص في هذه المرحلة، فإننا سنقصر دراستها على حالتها دعوى الإنقاص والاتفاق الودي للإنقاص، وذلك من خلال بحث المسائل التالية التي اعتبرها المشرع أولى بالتنظيم وفقاً للتفصيل والترتيب التالي:

الفرع الأول: دعوى الإنقاص

تحدد أحكام دعوى الإنقاص، في ضوء ما حدده المشرع الجزائري، ببيان ما يلي من المسائل:

– أسباب إنقاص حق التخصيص،

– المدعي في دعوى الإنقاص،

– كيفية الإنقاص،

– مصروفات الإنقاص،

أولاً- أسباب إنقاص حق التخصيص

أشار المشرع الجزائري إلى سبب واحد يدعو إلى طلب الإنقاص تحدد بـ " ... إذا كان الأعيان التي رتب عليها هذا الحق تزيد قيمتها على ما يكفي لضمان الدين..."، إلا انه يلاحظ أن هذا السبب يعد جزء من أحد الأسباب الثلاثة من الأسباب التي لوحظ أنها الأكثر وقوعاً في العمل وهي ثلاثة على التفصيل التالي:

– إذا بالغ الدائن في تقدير دينه بالأكثر، أو في تقدير عقارات المدين بالأقل، وذلك حتى يطمئن إلى صحة تقديراته.

– إذا ارتفعت قيمة العقارات، فبعد أن كان العقار متناسباً مع قيمة الدين، أصبح أعلى من هذه القيمة بكثير، ووجب في هذه الحالة إنقاصه.

– إذا دفع المدين فيما بعد جزءاً كبيراً من الدين، بحيث إذا استنزل هذا الجزء أصبح الباقي من الدين يقل كثيراً عن قيمة العقارات. ففي هذه الحالة يتعين إنقاص العقارات المحملة بحق التخصيص، حتى تتناسب مع الباقي من الدين. ويجب إنقاص العقار دائماً كلما دفع المدين جزءاً كبيراً من الدين.

ثانياً- المدعي في دعوى الإنقاص

وردت عبارة المدعي في صلب القانون المدني بعبارة عامة لفظها: "يجوز لكل ذي مصلحة أن يطالب ...".

ولعله أول أولئك الأشخاص يتمثل في المدين نفسه، الذي له المصلحة الأولى في إنقاص حق التخصيص، وقد يكون دائناً تالياً للدائن صاحب التخصيص، سواء كان دائناً ممتازاً أو عادياً، وتكون مصلحته أنه متى ما تم إنقاص حق التخصيص، نقص ما يأخذه الدائن صاحب التخصيص، واتسع تبعاً لذلك ما يأخذه الدائن التالي للدائن صاحب التخصيص.

وكذلك الحائز للعقار، فقد حل محل المدين الذي كان يملك العقار قبله، وكما أن للمدين مصلحة في الإنقاص تكون هذه المصلحة أيضاً للحائز.

ثالثاً- كيفية الإنقاص

يكون إنقاص التخصيص إما بقصره على جزء من العقار أو العقارات التي رتب عليها، أو بنقله إلى عقار آخر تكون قيمته كافية لضمان الدين.

وبذلك فإن هناك طريقتان لإجراء الإنقاص كما يلي:

1- قصر حق التخصيص

يمكن "... إنقاص التخصيص بقصره على جزء من العقار أو العقارات التي رتب عليها..."، وجاءت هذه عبارة هذا النص غير دقيقة، كون أن قصد المشرع كان "قصر حق التخصيص على بعض العقارات، أو على عقار واحد، أو على جزء من عقار، بحسب الأحوال"، ذلك أن العبارة الواردة لا تفيد بشكل واضح المقصود المذكور.

ومن باب التأكيد، يجب أن نورد ما لاحظته البعض بأنه يجب أن يؤشر بالإنقاص في هامش القيد السابق، فيصبح التخصيص بمرتبه مأخوذاً على العقارات أو العقار أو جزء من العقار الذي انقص إليه حق التخصيص.

2- نقل حق التخصيص.

يمكن أن يتم إنقاص التخصيص، "بنقله إلى عقار آخر تكون قيمته كافية لضمان الدين". ولو حظ أنه يجب أن يتم محو القيد السابق الذي كان ضامناً قبل الإنقاص للدين، ويجري قيد جديد على هذا العقار الجديد، يأخذ مرتبه من وقت قيده هو، لا من وقت قيد التخصيص الأول.

رابعاً- مصروفات الإنقاص

المصروفات اللازمة لإجراء الإنقاص، ولو تم بموافقة الدائن، تكون على من طلب الإنقاص، ما لم يكن الإنقاص قد ترتب على خطأ الدائن، فتكون المصروفات عليه في هذه الحالة، فيكون بذلك هذا الشرط وسيلة تجعل بالحكم المتقدم معقولاً، رغم انه لم يتم النص عليه.

وإن كان الإنقاص ليس بموجب حكم، بل كان بالاتفاق أو بناء على تظلم المدين، تكون المصروفات على من طلب الإنقاص، المدين أو الدائن التالي أو الدائن العادي أو الحائز. وذلك ما لم يكن هناك خطأ من الدائن، بأن بالغ في التقدير من أول الأمر دون مبرر، فتكون المصروفات على الدائن، وإذا كان طالب الإنقاص غير المدين، جاز له الرجوع بالمصروفات على المدين.

الفرع الثاني: الاتفاق بين المدين والدائن على الإنقاص

أشار المشرع عرضاً إلى جواز إنقاص التخصيص بالاتفاق بين المدين والدائن حال مناقشته لمصروفات الإنقاص، بنصه على انه: "... والمصروفات اللازمة لإجراء الإنقاص، ولو تم بموافقة الدائن، تكون على من طلب الإنقاص".

ولا يخلو الأمر من أن مرد ذلك أن هذا الفرض قائم ولو لم تتم الإشارة العرضية إليه، لأنه يأتي على حساب الأصل المتمثل في مبدأ سلطان الإرادة، ومبرر مشروعيته أنها لا يؤدي إلى الإضرار بحقوق الدائنين الآخرين بل انه يؤدي إلى إفادتهم بإضافة مال آخر عقاري إلى أموال الذمة لا يكون فيه من يتقدم عليهم فيه حال اقتضائهم لحقوقهم منه.

ونتيجة لأنه من الاتفاقات المتعلقة بالعقارات فانه يجب التذكير بوجوب خضوعه لأحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني التي تستوجب الرسمية والإشهار لدى المحافظة العقارية حتى يتم التأشير به في على هامش قيد حق التخصيص.

المطلب الثاني: انقضاء حق التخصيص

ينقضي حق التخصيص بنفس الطرق التي ينقضي بها حق الرهن الرسمي، فقد ورد ذلك صراحة في آخر المادة 947 من القانون المدني بنصها على أنه: "تكون ... ويسري على التخصيص ما يسري على الرهن الرسمي من أحكام، وخاصة ما يتعلق بـ ... وانقضائه، ...".

وينقضي الرهن طبقاً للمواد 933-936 من القانون المدني بالاتفاق أو بطريقة أصلية أو بطريقة تبعية وذلك على التفصيل التالي:

أولاً- الانقضاء يتم بالاتفاق

فقد يتم انقضاء حق التخصيص بالاتفاق، فيتفق الدائن مع المدين مثلاً على انقضاء حق التخصيص بالاتفاق، فيتفق الدائن مع المدين مثلاً على انقضاء حق التخصيص، ومحو القيد المترتب على وجوده.

ثانياً- الانقضاء يتم بطريق تبعي

وقد يتم الانقضاء بطريق تبعي كالرهن، فإذا انقضى الدين المضمون بالتخصيص يوجه من أوجه انقضاء الديون، انقضى التخصيص تبعاً لانقضاء الدين.

ثالثاً- الانقضاء يتم بطريق أصلي

وقد ينقضي التخصيص بطريق أصلي، فينقضي هو وحده دون أن ينقضي الدين. ويتم ذلك، كالرهن الرسمي، بتمام إجراءات التطهير، وبيع العقار بيعاً جبرياً بالمزاد العلني، وبعدم سماح مرتبة الدائن صاحب التخصيص باستيفاء حقه من العقار.

ويتم كذلك، كالرهن الرسمي، بنزول الدائن عن حق التخصيص، وباتحاد الذمة في العقار، وبهلاك العقار.

الخاتمة

نُحْص إلى القول في ختام هذه المذكرة؛ أن حق التّخصيص يُعدّ حقا عينيا تبعا يأتي لضمان الوفاء بدين ثابت بموجب حكم واجب التّنفيد، فهو يتميز بأنه يقوم بناء على أمر صادر من طرف رئيس المحكمة المختصة، طبقا لأحكام الأوامر على العرائض إجرائيا وموضوعيا، طبقا للأحكام المقررة له ضمن قواعد القانون المدني الجزائري، والتي تمتد من المادة 937 إلى المادة 947 منه.

تبين لنا أنه إذا قام الحق في التّخصيص، فإنه تترتب آثارا في مواجهة الدائن والمدين وتترتب على هذا الحق آثارا في مواجهة الغير. إلا أنه يمكن أن يرد عليه الإنقاص، إما بناء على تظلم في مرحلة طلب المراجعة، أو بناء على دعوى الإنقاص، أو بناء على دعوى مُستقلة بالإنقاص. كما ينتهي حق التّخصيص كما ينتهي الرهن الرسمي.

وعلى ضوء ما تقدم سجّلنا بعض الملاحظات إزاء بعض المواد القانونية، كنتائج نراها مهمة، يمكن لنا أن نوجزها فيما يلي:

1- لقد ورد خطأ في نص المادة 937 من القانون المدني الجزائري بأنه: "يجوز لكل دائن ... بعقارات مدينة ..."، فالصّحيح هو " ... عقارات مدينه... " بدلا عن مدينة.

2- يُلاحظ أن المادة 937 من القانون المدني الجزائري أغفلت النص على اشتراط حسن النية في المحكوم له، بأن يكون حسن النية، علما أن عموم المواد ذات الصلة تستلزم أن تكون كذلك.

4- أن تعيين العقار حال تقديم الطلب طبقا لنص المادة 941 من القانون المدني الجزائري، تستوجب مراعاة حالة وكون أن العقار مشمولاً بعملية مسح الأراضي من عدمه.

3- أن المشرع الجزائري سمّ هذا الحق بحق التّخصيص، إلا أنه ورد خطأ تسميته بحق الاختصاص، فيجب استدراك نص المادة 943 من القانون المدني الجزائري، التي نصّت على أنه: "يجب على قلم الكتاب إعلان المدين بالأمر الصّادر بالاختصاص...".

4- لقد ورد بموجب نص المادة 944 من القانون المدني الجزائري على أنه: "ويجب التّأشير على هامش القيد بكل أمر أو قضي بإلغاء الأمر الصادر بالتّخصيص"، فورود لفظ "حكم" هنا نراه غير سليم لأن المنازعة في أمر التّخصيص لا تفضي إلى صدور حكم وإنما إلى صدور أمر.

5- كما أنه وردت بعض الألفاظ التي أصبحت غير مُنسجمة مع قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري النافذ، نذكر منها على سبيل المثال:

- "قرار صادر من المحكمين" الوارد بموجب نص المادة 938 من القانون المدني الجزائري، حيث أصبح طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية "حكم المحكمين".

- "قلم كتاب المحكمة" الوارد بموجب نصوص المواد 941 و943 من القانون المدني الجزائري، حيث أصبح يسمى ب: أمانة ضبط المحكمة.

- "التّظلم" بموجب نص المادة 944 من القانون المدني الجزائري من قبل المدين، أصبح طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد رقم 09/08 يتم بموجب طلب المراجعة.

5- وردت بعض الأحكام في القانون المدني الجزائري التي أصبحت غير مُنسجمة مع قانون الإجراءات المدنية والإدارية النّافذ رقم: 09/08 وهي تتمثل فيما يلي:

- "تدوين الأمر بالتّخصيص على ذيل العريضة" طبقا لنص المادة 942 من القانون المدني الجزائري، طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد رقم: 09/08، فإنه يتم بناء على محرّر مستقل.

- "الاستئناف إلى المجلس القضائي" طبقا لنص المادة 945 من القانون المدني الجزائري، أصبح الاستئناف يتم إلى رئيس المجلس القضائي طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد رقم 09/08.

ملحق

يتضمن نسخة من القرار المؤرخ في 2007/11/05 المحدد نماذج المطبوعات المستعملة في
ميادين اجراء الإشهار العقاري وجدولي قيد الرهن وتجديده

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المراجع الفقهية

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج. 10، التأمينات الشخصية والعينية، تنقيح المستشار أحمد مدحت المراغي، الإسكندرية: منشأة المعارف، 2004.
- رضا عبد الحلیم عبد المجید عبد الباری، الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية، الكتاب الأول، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية (الملكية)، متوفر على الموقع الإلكتروني: <http://www.olec.bu.edu.eg>. ص. 04.
- محمد صبري السّعدی، الواضح في شرح القانون المدني، التأمينات العينية، ط. 01، سنة: 2008.
- محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون، نظرية الحق، دار العلوم للنشر والتوزيع، الحجار، عنابة، الجزائر، ط. سنة: 2006.
- مولود ديدان، مقرر وحدتي المدخل والعلوم القانونية ونظرية الحقوق، سلسلة القانون في متناول الجميع، دار النجاح للكتاب، الجزائر، ط. 01، سنة: 2005.
- هجرة دنوني بن الشيخ الحسين، النظرية العامة للقانون والنظرية العامة للحق، الدار الجزائرية للمنشورات الجامعية، ط. سنة: 2003.
- (2)- المذكرات التخرج الجامعية:
- فردی کریمه، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية: 2008/2007.
- مزغاش إسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة ماجستير، فرع إدارة ومالية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر، السنة الجامعية: 2006/2005.

ثانيا: النصوص القانونية:

- الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر.ج.ج.، ع. 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، ص. 990-1059، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 07/80 المؤرخ في 09/08/1980 المتعلق بالتأمينات، ج.ر.ج.ج.، ع. 33، المؤرخة في 12/08/1980، ص. 1206-1232، وبالقانون رقم 01/83 المؤرخ في 29/01/1983، ج.ر.ج.ج.، ع. 05 المؤرخة في 01/02/1983، ص. 307-310، بالقانون رقم: 21/84 المؤرخ في 24/12/1984، ج.ر.ج.ج.، ع. 72 المؤرخة في 31/12/1984، ص. 2540-2692،، وبالقانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987، ج.ر.ج.ج.، ع. 50 المؤرخة في 09/12/1987، ص. 1918-1924، وبالقانون رقم 14/88 المؤرخ في 03 مايو 1988، ج.ر.ج.ج.، ع. 18، المؤرخة في 04 مايو 1988، ص. 749-751، والمتمم بالقانون رقم: 01/89 المؤرخ في 07/02/1989، ج.ر.ج.ج.، ع. 06 المؤرخة في 08/02/1989، ص. 153-154، وبالقانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 يونيو 2005، ج.ر.ج.ج.، ع. 44، المؤرخة في 26 يونيو 2005، ص. 17-25، وبالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007، ج.ر.ج.ج.، ع. 31، المؤرخة في 13 مايو 2007، ص. 03-06.

- الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في 12/10/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل عدة مرات بموجب قوانين المالية، نذكر منها على سبيل المثال؛ القانون رقم: 09/79 المؤرخ في 31/12/1979 المتضمن لقانون المالية لسنة 1980، ج.ر.ج.ج.، ع. 53، المؤرخة في 31/12/1979، والقانون رقم: 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن لقانون المالية لسنة 2015، ج.ر.ج.ج.، ع. 78 المؤرخة في 31/12/2014.

- القانون رقم: 11/84 المؤرخ في 09 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة الجزائري، ج.ر.ج.ج.، ع. 24، المؤرخة في 12 يونيو 1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم: 02/05 المؤرخ في

27 فبراير 2005، ج.ر.ج.ج.، ع. 15 المؤرخة في 27 فبراير 2005، والموافق عليه بالقانون رقم: 09/05 المؤرخ في 04 مايو 2005، ج.ر.ج.ج.، ع. 43 المؤرخة في 22 يونيو 2005.

- القانون رقم: 09-08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج.، ع. 21، المؤرخة في 23/04/2008، ص. 02 - 95.

- المرسوم التنفيذي رقم: 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج.، ع. 30، المؤرخة في 13/04/1976، ص. 498-512، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 210/80 المؤرخ في 13/09/1980، ج.ر.ج.ج.، ع. 38، المؤرخة في 16/09/1980، ص. 1377-1378، وبالمرسوم التنفيذي رقم: 123/93 المؤرخ في 19/05/1993، ج.ر.ج.ج.، ع. 34، المؤرخة في 23/05/1993، ص. 14-16.

فهرس المواضیع

3.....شكر و عرفان

4.....إهداء

5.....	قائمة المختصرات
6.....	المقدمة
11.....	الفصل الأول: إنشاء حق التخصيص
12.....	المبحث الأول: الشروط الموضوعية لإنشاء حق التخصيص
12.....	المطلب الأول: الأحكام التي يؤخذ بها حق التخصيص
13.....	الفرع الأول: طبيعة الحكم الذي يخول الحق في التخصيص
13.....	أولاً- الحكم الصادر عن محكمة وطنية
14.....	ثانياً- الحكم القضائي الصادر من محكمة أجنبية
14.....	ثالثاً- حكم التحكيم
14.....	رابعاً- الحكم المثبت للصلح أو الاتفاق
15.....	الفرع الثاني: خصائص الحكم القضائي
15.....	أولاً- وجوب أن يكون الحكم واجب التنفيذ
15.....	ثانياً- يجب أن يكون الحكم صادراً في أصل الدعوى
16.....	ثالثاً- يجب أن يكون الحكم ملزماً للمدين بشيء معين
17.....	الفرع الثالث: عدم جواز استحصال الأمر بحق التخصيص بعد وفاة المدين
17.....	المطلب الثاني: نطاق طلب التخصيص
17.....	الفرع الأول: الشروط المتطلبة في طالب التخصيص
18.....	الفرع الثاني: الشروط المتطلبة في الأموال التي يؤخذ عليها حق التخصيص
19.....	أولاً- تعيين العقار محل التخصيص
20.....	ثانياً- ملكية المدين للعقار

20.....	ثالثا- جواز بيع العقار بالمزاد العلني.....
21.....	المبحث الثاني: إجراءات الحصول على حق التخصيص.....
21.....	المطلب الأول: الحصول على أمر التخصيص.....
21.....	الفرع الأول: تقديم ملف طلب التخصيص.....
22.....	الفرع الثاني: الفصل في طلب التخصيص.....
23.....	المطلب الثاني: أثر الفصل في الطلب.....
23.....	الفرع الأول: إعلان الأمر بالتخصيص.....
23.....	الفرع الثاني: التظلم من أمر الفصل في الطلب.....
23.....	أولا- استئناف الدائن لأمر رفض طلب التخصيص.....
24.....	ثانيا- طلب مراجعة الأمر بالتخصيص.....
25.....	الفصل الثاني: آثار حق التخصيص، إنقاصه وانقضاؤه.....
26.....	المبحث الأول: آثار حق التخصيص:.....
27.....	المطلب الأول: آثار التخصيص فيما بين الدائن والمدين:.....
27.....	أولا- ضمان المدين لسلامة حق التخصيص:.....
27.....	ثانيا- إنشاء المدين لحق التخصيص:.....
28.....	ثالثا- عدم تجريد المدين من ملكية العقار ولا من حيازته:.....
28.....	رابعا- حق المدين في استغلال العقار.....
29.....	المطلب الثاني: آثار حق التخصيص بالنسبة للغير.....
29.....	أولا- قيد الأمر بالتخصيص.....
30.....	ثانيا- أثر قيد أمر التخصيص.....

- أ- حق التقدم : 30.....
- ب- حق التبعية : 30.....
- 1- قضاء الدين : 30.....
- 2- تطهير العقار : 31.....
- 3- تخلية العقار : 33.....
- 4- تحمل إجراءات نزع الملكية : 34.....
- المبحث الثاني: إنقاص حق التخصيص وانقضاءؤه. 34.....
- المطلب الأول: إنقاص حق التخصيص. 35.....
- الفرع الأول: دعوى الإنقاص. 36.....
- أولاً- أسباب إنقاص حق التخصيص. 36.....
- ثانياً- المدعي في دعوى الإنقاص. 37.....
- ثالثاً- كيفية الإنقاص. 37.....
- 1- قصر حق التخصيص. 37.....
- 2- نقل حق التخصيص. 38.....
- رابعاً- مصروفات الإنقاص. 38.....
- الفرع الثاني: الاتفاق بين المدين والدائن على الإنقاص. 38.....
- المطلب الثاني: انقضاء حق التخصيص. 39.....
- أولاً- الانقضاء يتم بالاتفاق : 39.....
- ثانياً- الانقضاء يتم بطريق تبعية : 40.....
- ثالثاً- الانقضاء يتم بطريق أصلي : 40.....

41.....	الخاتمة
ملحق يتضمن نسخة من القرار المؤرخ في 2007/11/05 المحدد نماذج المطبوعات المستعملة في	
44.....	ميادين اجراء الإشهار العقاري وجدولي قيد الرهن وتجديده
52.....	قائمة المصادر والمراجع