

جامعة عمار ثليجي بالأغواط  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# إمْتِيَاذ مَوْجِر العَقَار فِي القَانُون المَدْنِي الجَزَائِرِي

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق

تخصص: عقود ومسؤولية

تحت إشراف الأستاذ:

العربي بن قسمية

من إعداد الطالبين:

- يوسف جقيدل

- عطاء الله عرابي

## اللجنة المناقشة

د - عمر بن الزبير..... (رئيسا)

د- العربي بن قسمية..... (مشرفا)

د- فاطمة الزهراء عكاكة..... (ممتحنا)

السنة الجامعية: 202/2019



# شُكْرٌ وَاعْرِفَانٌ

الحمد والشكر لله تعالى الذي وفقنا في إتمام هذا العمل المتواضع، واعترافا لذوي الفضل بفضلهم،  
ووفاء وتقديرا واحتراما للسراج الذي أضاء بنوره درب كل طالب علم.  
إلى أستاذنا الفاضل العربي بن قسمية نتقدم له بالشكر الجزيل على النصح، والتوجيه والتشجيع  
والاحترام والتقدير.

كما نوجه شكرنا وتقديرنا واحترامنا كذلك لأساتذتنا بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة عمار  
ثليجي ، ونتقدم بالتحية والشكر إلى السادة أعضاء لجنة المناقشة على تحملهم عبئ قراءة هذا  
العمل ومناقشته وتقييمه.

كما لا يفوتنا في هذا المقام أن نتقدم بالشكر والتقدير إلى كل من كان له الفضل في تخرير هذه  
المذكرة إلى النور ولو بكلمة تشجيعية.

وإلى كل من ساهم في إتمام هذا العمل من قريب أو من بعيد فلهم منا

جزيل الشكر والثناء.



# إهداء

إلى روح من كان خير مثال لي " أبي الغالي "  
إلى من سهرت على تربيته وتعليمي، وأخذت بيدي في كل الأوقات  
" أمي الغالية "

إلى شريكة دربي ورفيقة عمري زوجتي الغالية  
إلى فرحة بيتي أولادي : " محمد أنس " والصغيرة " لجين "  
إلى جدتي العزيزة على قلبي " صفية "

يوسف

# إِهْدَاء



إلى نبع الحنان " الغالية أمي "  
إلى من غاب بعد أن اشتد العصد بحسن تربيته وكرم عطائه  
" والدي رحمه الله "

إلى من كتب الله بيني وبينها ميثاقا غليظا " أم أبنائي "  
إلى أفلاذ الكبد أبنائي: " مريم " و " نور الدين " حفظها الله  
بعينه التي لا تنام

عطاء الله



## قائمة المختصرات

القانون المدني الجزائري	ق م ج
قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري	ق إ م إ
الجزء	ج
الطبعة	ط
الصفحة	ص
الفقرة	ف

مقدمة

## مقدمة:

يرجع حق الامتياز في نشأته للقانون الروماني إلا انه لم يكن لحق الامتياز الطبيعة التي له في التشريعات الحديثة، فالامتياز عند الرومان لم يكن حقا عينيا بل كان مجرد أولوية يمنحها القانون لبعض الدائنين العاديين على بعضهم البعض، مراعاة منه لصفة ديونهم.

وانتقل نظام حق الامتياز من القانون الروماني إلى القانون الفرنسي القديم، وفي مستهل عهد هذا القانون الأخير لم يكن للامتياز إلا المعنى الذي كان له عند الرومان ثم تغيرت طبيعة الامتياز تدريجياً، من مجرد أولوية على الديون العادية إلى أولوية على ديون المرتهنين.

وما إن جاء القرن التاسع عشر حتى ارتقى الإمتياز إلى مرتبة الحق العيني، وصار الدائن الذي له حق امتياز متقدماً على جميع دائني مدينه حتى المرتهنين منهم.

أما المشرع الجزائري فلقد تعرض لحق الإمتياز في القانون المدني، حيث نجده يتنوع بحسب محله والدين المضمون به، فهناك حقوق إمتياز عامة تقع على اموال المدين كلها عقارية كانت أو منقولة.

وهناك حقوق إمتياز خاصة تقع على عقار معين او عقارات معينة من عقارات المدين.

وهناك حقوق إمتياز خاصة تقع على منقول معين او على عدة منقولات للمدين حسب طبيعة الحق الممتاز ومحله. وإمتياز مؤجر العقار الذي هو موضوع دراستنا، هو من حقوق الإمتياز الخاصة التي ترد على المنقول، ولكن ليست كافة منقولات المدين بل المنقولات الموجودة في العين المؤجرة فقط ولا تتعدها إلى سواها.

وبعد موضوع دراستنا من المواضيع ذات الأهمية، كونه يتعلق بأكثر التصرفات القانونية وقوعا في الحياة اليومية التي تمس أفراد المجتمع ألا وهو عقد الإيجار وبالخصوص عقد الإيجار الذي يكون محله عقارا.

ولأن لعقد الإيجار أهمية كبيرة في الحياة الاقتصادية، والاجتماعية و نظرا لهذه الأهمية التي يتميز عقد الإيجار خاصة ما كان منها محله عقار، سواء كان محل هذا العقد العقارات المبنية بشتى أنواعها، مباني (مساكن، مستودعات، مكاتب...)، او أراضي زراعية. رتب المشرع حقوق امتياز على عقود إيجار العقار، و هذا ليعتث الثقة في نفس المؤجر و يطمئنه على تمكينه من استقاء حقوقه الناشئة عن عقد الإيجار.

وما يهم المشرع هو خلق الوسائل الكفيلة بضمان حصول المؤجر على حقه في الأجرة، و الحقوق الأخرى المتعلقة بعقد الإيجار التي كان الدافع الأساسي لإستثمار امواله في هذا الميدان.

من هنا جاءت حقوق الإمتياز التي منحها المشرع للمؤجر مفضلا إياه على غيره من الدائنين في الحصول على حقه ، و منحه درجة من الإمتياز، رأى المشرع أنها مناسبة لهذا النوع من الحقوق.

و تكمن أهمية الموضوع كون إمتياز مؤجر العقار يعد من بين اهم حقوق الامتياز الواردة على المنقول، فهو من المواضيع المهمة، ذلك لأنه يرتبط بحاجة الإنسان ، و كذلك لما يتسم به حق الدائن المؤجر من طبيعة متميزة، بالنظر لتولده عن توريد حاجة أساسية للمدين(المستأجر)، سواء تمثلت في توفير المأوى له

( إيجار العقارات)، أو توفير مصدر رزق له ( إيجار الأراضي الزراعية) هذا من جهة ، ومن جهة أخرى يعمل على توفير الإئتمان للمدين بتسهيل حصوله على مسكن يأويه أو مكان يشتغل فيه ، أو أرض يتكسب منها.

وتكمن أهمية هذا الموضوع كذلك في معرفة الحقوق والحدود لكل من كان له صلة بهذا الموضوع وتوضيح ما يكون خاضعا للإمتياز من عدمه، وتوضيح مدى المنفعة التي يعود بها الإمتياز على صاحبه أي مؤجر العقار.

ولقد اخترنا هذا الموضوع الذي نحن بصدد دراسته لكثير من الأسباب منها:

- قلة التطرق لدراسة هذا الموضوع، سواء في البحوث أو المذكرات، و حتى و إن تمت دراسته في المجال العقاري أو البحوث أو المذكرات فتكون دراسته عامة، بحيث يتم التطرق لحقوق الإمتياز الواردة على المنقول بوجه عام ، و ليسح حق إمتياز مؤجر العقار.

- و السبب الثاني الذي دفعنا لإختيار هذا الموضوع، هو كون حق إمتياز مؤجر العقار أمر واقعي ، و تطبيقي موجود في الحياة اليومية.

- و لأنه عامل مهم في تشجيع الحياة؛ لإقتصادية، و لتفادي وقوع نزاعات بين الأفراد و خاصة عند عدم دفع الأجرة بصورة منتظمة.

و لعل الهدف هذه الدراسة إلى الوصول إلى الأمور التالية:

- الإطلاع الواسع و الإثراء العلمي في الدراسات المستجدة لهذا النوع من حقوق الإمتياز.

- معرفة مسائل إمتياز المؤجر العقار و جزئياته، و ماهو موقف المشرع الجزائري منها.

- تزويد المكتبات الجامعية، ببحث خاص يكون في متناول أيدي المعنيين بالدراسات و البحوث.

و لقد صادفتنا عدة صعوبات في إعداد هذه المذكرة ، و من أهم هذه الصعوبات:

كون موضوع البحث ينحصر في نوع من أنواع حقوق الإمتياز الخاصة بالمنقول، الأمر الذي يجعل موضوع البحث يتسم بنوع من الدقة.

و تثير دراسة إمتياز مؤجر العقار إشكالية التالية: إلى أي مدى يعتبر إمتياز مؤجر العقار وسيلة فعالة لضمان استقاء المؤجر لحقه في الأجرة؟ و ما مدى نجاعة الآليات و الوسائل التي وضعها المشرع في تجسيد هذه الحماية؟

للإجابة على الإشكالية المطروحة، تم إعتداد المنهج الوصفي الذي يقوم على جمع الحقائق والمعلومات الخاصة بإمتياز مؤجر العقار ، وأيضاً توظيف المنهج التحليلي من أجل تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع، وذلك بهدف استخلاص النتائج وبيان ما استحدثه المشرع من أحكام و ما استبعده، ومن أجل إعطاء هذا الموضوع حقه (إمتياز مؤجر العقار)، اقترحنا الخطة التالية مقسمة إلى فصلين:

### الفصل الأول: سنتطرق فيه إلى نشأة إمتياز مؤجر العقار.

قسمناه إلى مبحثين تطرقنا فيهما إلى:

المبحث الأول: مفهوم إمتياز مؤجر العقار.

المبحث الثاني: محل إمتياز مؤجر العقار وشروط نفاذه.

أما الفصل الثاني: سنتطرق فيه إلى الآثار المترتبة على إمتياز مؤجر العقار.

وبدوره قسمناه إلى مبحثين تطرقنا فيهما إلى:

المبحث الأول: حق المؤجر في حبس منقولات المستأجر و توقيع حجز تحفظية عليها.

المبحث الثاني: حق المؤجر في التتبع و الأولوية على منقولات المستأجر.

ثم خالصنا إلى خاتمة ضمناها مجموعة من النتائج و الإقتراحات.

# الفصل الأول

## نشأة

## إمْتِيَّاز مؤجّر العقار

## تمهيد:

نظم المشرع الجزائري أحكام التأمينات العينية، بصفة عامة ضمن الكتاب الرابع والأخير من القانون المدني، فتناول حقوق الامتياز الخاصة الواردة على المنقول في الباب الرابع من هذا الكتاب.

وقد قررت هذه الحقوق لحماية حق الدائن بمنحه امتياز ضمانا لحقه عند تزامم باقي الحقوق العينية التبعية، فيكون له الأولوية في استيفاء دينه من ذمة مدينه على قيمة المنقول أو ما حل محله.

و امتياز مؤجر العقار هو من حقوق الامتياز الخاصة التي ترد على المنقول، هي حقوق تقع على منقول معين أو على منقولات للمدين حسب طبيعة الحق الممتاز و محله، و هي إمتياز المصروفات القضائية، إمتياز المبالغ المستحقة للخبزينة العامة، إمتياز مصروفات حفظ و إصلاح المنقول، إمتياز مصروفات الزراعة، إمتياز المؤجر للعقار، إمتياز صاحب الفندق امتياز بائع و متقاسم المنقول.

ذلك أن هذا الإمتياز يرد على منقولات المستأجر الموجودة في العين المؤجرة. دون غيرها من المنقولات المملوكة للمستأجر.

وهذا الحق يحظى بأهمية بالغة في مختلف التشريعات القانونية تنظيميا وأحكاما، لما يحققه من ضمانات خاصة وائتمان لصاحب الحق، وهو مؤجر العقار. وحتى نوضح ذلك قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين.

**المبحث الأول:** تناولنا فيه مفهوم إمتياز مؤجر العقار.

**المبحث الثاني:** تناولنا في محل إمتياز مؤجر العقار وشروط نفاذه.

## المبحث الأول: مفهوم إمتياز مؤجر العقار

إن إمتياز مؤجر العقار، هو من حقوق الإمتياز الخاصة التي ترد على المنقولات فقط وليست كل منقولات المدين بل منقولات المدين الموجودة بالعين المؤجرة وحدها دون سواها من منقولات المدين. وعليه يتطلب الحديث عن مفهوم إمتياز مؤجر العقار، أن نبين تعريفه من خلال الخوض في تعريف حق الإمتياز بأبعاده القانونية وصولاً إلى حصر تعريف دقيق لحق إمتياز مؤجر العقار، وذكر خصائصه وطبيعته القانونية (المطلب الأول). ثم نتطرق إلى شروط استحقاق المؤجر لحق الإمتياز والحقوق المضمونة به (المطلب الثاني). وهذا بنوع من التفصيل.

**المطلب الأول: تعريف إمتياز مؤجر العقار وطبيعته القانونية حتى نقف على المقصود** بامتياز مؤجر العقار ، لا بد من وضع تعريف واضح له مع ذكر أهم خصائصه ( الفرع الأول). ثم نقوم بتحديد الطبيعة القانونية لهذا النوع من الإمتياز.(الفرع الثاني)

### الفرع الأول: تعريف إمتياز مؤجر العقار وخصائصه

نتعرض في هذا الفرع إلى تعريف إمتياز مؤجر العقار (أولاً)، ثم نتطرق لأهم خصائص هذا النوع من حقوق الإمتياز (ثانياً).

**أولاً:** نتعرض في هذه الفقرة الى تعريف تعريف حق الامتياز بصفة عامة، ثم سنتطرق الى تعريف الإيجار والعقار، على ضوء هاته التعريفات، سوف نستخلص تعريف دقيق لامتياز مؤجرالعقار.

**1-تعريف حق الإمتياز قانوناً:** عرفه المشرع الجزائري في المادة 982 من ق م ج على أنه

«الإمتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته...»<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> الإمتياز لغة هو: مصدر مشتق من فعل امتاز، وهو انفصال الشيء عن غيره، ويقول تعالى ( ليميز الخبيث من الطيب) الأنفال - الآية "36". والميز هو التمييز بين الأشياء، فنقول مزت بعضه من بعض فأنا أميزه مياز وقد أماز بعضه من بعض ومزت الشيء أميزه مياز أي عزلته وفرزته

فالإمتياز هو حق عيني يخول صاحبه سلطة مباشرة يقررها القانون لأصحاب الديون الممتازة، مراعاة منه لصفات ديونهم، ويخول الدائن أن يرجح على غيره من الدائنين في استيفاء حقه من ثمن الأموال في أي يد تكون<sup>1</sup>.

**2-الإيجار:** هو عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم.و هو ما نصت عليه المادة 467 من ق م ج.

**3-تعريف العقار:** هو كل شيء مادي التصق بالأرض التصاق قرار، لا يمكن نقله. و لقد عرفته المادة 683 من ق م ج بأنه « كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار».

لقد نص المشرع الجزائري في القانون المدني على إمتياز مؤجر العقار في المادة 995 و بتتبعنا للمصادر لم نجد هناك أي تعريف محدد لإمتياز مؤجر العقار، و كل ما وجدناه هو الإشارة إلى النصوص القانونية التي نصت عليه ثم ينتقلون إلى مفرداته دون التطرق إلى تعريفه.

من خلال قراءتنا لنص المادة 995 من ق م ج يمكننا ان نضع تعريفا لإمتياز مؤجر العقار: « هو ضمانته يوفرها القانون لمؤجر العقار ، في مواجهة المستأجر ، من اجل الحصول على

حقه في الأجرة ، و الحقوق الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار و هذا من خلال الإمتياز على كافة المنقولات الموجودة في العين المؤجرة».

**ويمكن تعريفه على أنه:** أولوية في الاستفتاء لدين معين يستطيع المؤجر بمقتضاه استيفاء حقوقه المتولدة من عقد الإيجار. وهو يثبت لمؤجر المباني والأراضي الزراعية، على

<sup>1</sup>محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني،الحقوق العينية التبعية (الرهن المجرد،الرهن الحيازي،حقوق الإمتياز) ، منشورات مكتبة و مطبعة دار الثقافة ، عمان ، ط1سنة 2006 ، ص 273.

المنقولات المتواجدة فيهما، ويضمن اجرة سنتين فقط، كما أنه لا يضمن الاجرة فقط بل يضمن كافة الحقوق المنبثقة من عقد الإيجار، أي أنه إمتياز خاص.

### ثانيا: خصائص إمتياز مؤجر العقار

لقد عرف المشرع الجزائري حق الامتياز في المادة 982 من ق م ج ، وبما ان امتياز مؤجر العقار، ما هو إلا صورة من صور حقوق الامتياز و نوع من أنواعه، التي ترد على المنقول، و بالتالي فإنه يحمل نفس الخصائص التي تتسم بها جميع حقوق الامتياز. فهو حق عيني، تبعي، مصدره القانون، وينتقل لصفة في الدين، لا يقبل التجزئة، ويرد على الاموال المنقولة، والتي سنوردها في النقاط التالية:

**1-** إمتياز مؤجر العقار هو حق عيني: لا خلاف في الفقه أن حقوق الإمتياز الخاصة، و منها إمتياز مؤجر العقار، حقوق عينية، لأنها سلطة مباشرة لشخص على شيء معين بالذات، و إمتياز مؤجر العقار هو حق عيني لأنه يعطي مؤجر العقار ميزتي التقدم و التتبع إضافة إلى سلطة حبس المنقولات وتوقيع حجز تحفظي عليها.

**2-** إمتياز مؤجر العقار مصدره القانون: وهذا ما نصت عليه المادة 982 والمادة 995 من ق م ج. أي أن المشرع هو الذي حدد ان إمتياز المؤجر للعقار يضمن أجرة سنتين، والحقوق المتعلقة بعقد الايجار، وهو الذي حدد محله وهو كافة المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، والقانون هو الذي حدد مرتبته.

**3-** إمتياز مؤجر العقار هو حق مقرر لصفة الدين: فامتياز المؤجر هو لضمان حق الأجرة والحقوق الأخرى المتعلقة بعقد الإيجار ويترتب على مراعات صفة الدين في إمتياز مؤجر العقار، أن الإمتياز يبقى ولو تغير الشخص الدائن (المؤجر)، فإذا حول الدائن حقه الممتاز لآخر، كان للدائن الجديد أن يستفيد من الإمتياز.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص 285.

4- إمتياز مؤجر العقار هو حق غير قابل للتجزئة: وهو في هذا كسائر الحقوق العينية التبعية، فكل جزء من الشيء المثقل بهذا الحق ضامن لكل الدين الممتاز. (المنقولات الموجودة في العين المؤجرة)، وكل جزء من الدين مضمون بالمنقولات المثقلة بامتياز المؤجر.

5- إمتياز مؤجر العقار هو حق يرد على منقولات فقط: فمن المسلم به ان إمتياز مؤجر العقار يرد على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة القابلة للحجز. وهو ما نصت عليه المادة 995 من ق م ج، وبالتالي فإن محله ثابت لا يتغير.

6- إمتياز مؤجر العقار هو حق تبعي: فهو حق يقوم ويستند على حق أصلي، وهو الدين المضمون به. ولهذا فإنه يلزم الحق الذي يضمنه، وجودا وإنقضاء، فيبقى ما بقي هذا الحق وينقضي بإنقضائه، شأنه في ذلك شأن باقي التأمينات العينية الأخرى.<sup>1</sup> إلا أنه يوجد استثناء على هذه الخاصية، بحيث أن إمتياز مؤجر العقار قد ينقضي بصفة أصلية، ومستقلة عن الالتزام الأصلي الذي يضمنه فيبقى هذا الأخير كدين عادي. ويرجع ذلك إلى الحيابة التي يتمتع بها المؤجر للعقار، لأن زوال الحياز بالنسبة إليه تعني إنقضاء الإمتياز الممنوح له، وسنوضح في النقاط التالية الأسباب الخاصة لإنقضاء إمتياز مؤجر العقار بصفة أصلية:

أ- **بالنزول عن الإمتياز:** أي نزول المؤجر صاحب حق الامتياز عن حقه في الامتياز دون حقه في إقتضاء هذا الحق، أي أن الحق يبقى ولكن ضمان وفائه ينقضي.

ونزول المؤجر عن حقه في الامتياز يكون صراحة أو ضمنا المؤجر إذا تم نقل المحصولات الزراعية والمنقولات من العين المؤجرة برضا المؤجر أو بعلمه ودون معارضته.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني-ج 10، التأمينات الشخصية و العينية، منشورات الحلبي الحقوقية - بيروت -لبنان. ط 3، سنة 1998، ص923.

- ب- **بيع المؤجر للعين المؤجرة:** فإذا باع المؤجر العين المؤجرة وسلمها للمشتري امتنع على المؤجر أن يمارس امتياز ضمانه للمبالغ المستحقة قبل البيع.<sup>2</sup>
- ج- **إتحاد الذمة:** و هو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 965 ف 2 من ق م ج<sup>3</sup> أي اجتماع حق الإمتياز مع حق الملكية في يد شخص واحد، وقد يجتمع هذان الحقان معا، في يد المؤجر الذي يقوم بشراء هذه المنقولات من المستأجر فيصبح مالكا لها و للعين المؤجرة فتتحد الذمة وينقضي حق الامتياز. فهنا ينقضي حق الإمتياز للمؤجر على هذه المنقولات لكن دين الأجرة يبقى قائما. كما قد يجتمع هذان الحقان في يد شخص أجنبي إذا اشترى هذا الاخير المنقولات المثقلة بالامتياز من المستأجر، واشترى الدين المضمون بالامتياز من المؤجر فيصبح هنا مالكا للحقين فتتحد الذمة وينقضي حق الامتياز.<sup>4</sup>
- د- **هلاك المنقولات المثقلة بالامتياز** وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 965 ف 3 من ق م ج. فمتى هلك محل امتياز المؤجر (المنقولات الموجودة في العين المؤجرة) انقضى معها إمتياز المؤجر بصفة أصلية. وهذا امر طبيعي لان المنقولات المثقلة بالامتياز لم يعد لها وجود، فيزول الامتياز بزوال محله.

<sup>1</sup> المادة 965 من ق م ج تنص على أنه «ينقضي أيضا حق الرهن الحيازي بأحد الأسباب الآتية:

-إذا تنازل الدائن المرتهن عن هذا الحق، على أنه يجوز أن يحصل التنازل ضمنا بتخلي الدائن بإختياره عن الشيء المرهون او من موافقته على التصرف فيه دون تحفظ.» ...

-ويكون التنازل صراحة إذا تخلى مؤجر العقار بإختياره عن المنقولات محل الامتياز الموجودة في العين المؤجرة، و التخلي هنا يكون طوعا، كأن يسلم المؤجر المنقولات التي قام بحجزها تحفظيا للمستأجر .

كما يكون التنازل ضمنيا في موافقة المؤجر للمستأجر على التصرف في المنقولات المثقلة بالامتياز دون أي تحفظ . كما لو تصرف المستأجر في المنقولات بالبيع او الرهن .

<sup>2</sup> وحيد الدين سوار، مرجع سابق - ص 365

<sup>3</sup> تنص المادة 965 ف 2 على أنه «إذا إجتمع حق الرهن الحيازي مع حق الملكية في يد شخص واحد .إذا هلك الشيء او إنقضى الحق المرهون»

<sup>4</sup> علاوة هوام، الرهن الحيازي في الفقه الاسلامي و القانون المدني الجزائري. مذكرة الماجستير، تخصص شريعة

وقانون - جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة 2007-2008 ص 109

وفي حالة الهلاك الجزئي يبقى الامتياز على ما بقي من محل الامتياز، كما ان حق المؤجر ينتقل الى المقابل الذي حل محل وعاء الامتياز إذا ما كان مؤمنا عليه، وحصل المستأجر على تعويض. وكل ذلك يقع تطبيقا لقاعدة الحلول العيني.<sup>1</sup>

هـ-التقادم: يترتب على التقادم إنقضاء الالتزام ومعه التامين الضامن له اي الإمتياز، فالأصل ان تقادم الالتزام يكون بإنقضاء 15 سنة وهذا ما نصت عليه المادة 308 من ق م ج<sup>2</sup>. إلا أنه فيما يخص التقادم في امتياز مؤجر العقار، فإنه ينقضي بمرور ثلاث سنوات طبقا لنص المادة 995 من ق م ج<sup>3</sup>، لأنه في حال خروج المنقولات من العين المؤجرة وبقي المؤجر ساكنا، ولم يتخذ أي إجراء لاستردادها خلال ثلاث سنوات فإنه يفقد امتيازها عليها.

### الفرع الثاني الطبيعة القانونية لإمتياز مؤجر العقار

لتحديد الطبيعة القانوني لإمتياز مؤجر العقار انقسم الفقهاء إلى اتجاهين :

-الفريق الأول يؤسس إمتياز مؤجر العقار على أساس فكرة الرهن الحيازي الضمني، يتمتع المؤجر بموجبها بحيازة قانونية تستند إلى كافة الأحكام التي يرتبها المشرع على الحيازة .

-الفريق الثاني : يؤسس إمتياز مؤجر العقار على أنه رهن دون انتقال الحيازة، أي رهن مفترض. وهذا ما سنتطرق إليه في الفقرتين التاليتين:

### الفقرة الأولى: تأسيس إمتياز مؤجر العقار على أساس أنه رهن حيازي ضمني

<sup>1</sup> بيان يوسف رجب، شرح القانون المدني، حقوق الإمتياز، دراسة موازنة (مقارنة) في قوانين الدول العربية مع فقه الشريعة الإسلامية، عمان، دار الثقافة، ط1، سنة 2009، ص 087.

<sup>2</sup> المادة 308 من ق م ج « يترتب على التقادم إنقضاء الالتزام .....»

<sup>3</sup> المادة 995 ف5 « ... ويبقى الامتياز قائما و لو أضر بحق الغير لمدة ثلاث سنوات من يوم نقلها إذا أوقع المؤجر عليها حجرا إستحقاقيا في الاجل القانوني ....»

يبني بعض الفقه إمتياز مؤجر العقار على فكرة الرهن الضمني، وهي فكرة مجازية، يتم بين المؤجر والمستأجر، وبمقتضاه يرضى المدين المستأجر بأن تكون منقولاته التي يضعها في العين المؤجرة، محلاً للإمتياز المؤجر. فيقوم الإمتياز على فكرة رهن حيازي يقوم على افتراض رضى المستأجر (المدين) وحيازة المؤجر (الدائن)<sup>1</sup>.

**1- الرضا المفترض:** فبالنسبة لرضا المستأجر يقوم على افتراض قيام تعاقد ضمني بين المؤجر والمستأجر، بمقتضاه تخصص المنقولات الموضوعة بالعين المؤجرة على سبيل الرهن للوفاء بمستحقات المؤجر، وهذا الافتراض يتفق مع إرادة الطرفين المحتملة<sup>2</sup>. ومما يؤيد ذلك هو نص المادة 500 قبل التعديل<sup>3</sup>.

ويفترض الفقه من هذا النص وجود رضا ضمني للطرفين المؤجر والمستأجر بمضمون هذه المادة.

<sup>1</sup> احمد سلامة، الرهن الطليق للمنقول ج2، مجلة العلوم القانونية و الإقتصادية، جامعة عين شمس، السنة الحادية عشر عدد يناير 1969 ص196

<sup>2</sup> احمد سلامة ج 2، نفس المرجع، ص 197

<sup>3</sup> المادة 500 من ق م ج قبل التعديل « يجب على كل من إستأجر داراً، أو مخزناً أو حانوتاً أو مكاناً مماثلاً لذلك أو ارضاً زراعية، ان يضع في العين المؤجرة. اثاثاً أو بضائع، أو محصولات أو مواشي أو ادوات تكون قيمتها كافية لضمان الاجرة لمدة سنتين أو لضمان كافة الاجرة إذا كانت مدة الإيجار تقل عن سنتين ما لم تكن الاجرة قد عجلت أو قدم المستأجر تأمينات أخرى أو وقع إتفاق على خلاف ذلك.»

المادة 500 بعد التعديل، قانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 مايو 2017 «يمكن للأطراف الإتفاق على كفالة لضمان الوفاء ببذل الإيجار والتكاليف»

## 2- الحيابة في إمتياز المؤجر:

يعتبر المؤجر حائزا للمنقولات التي يضعها المستأجر في العين المؤجرة ضمانا لدين الأجرة وملحقاته، ضف إلى ذلك انه يتمتع بالحق في الحبس مما يجعله في مركز قريب من مركز الدائن المرتهن رهنا حيازيا لمنقول<sup>1</sup>.

إذ اعتبر المشرع المؤجر حائزا بحكم القانون للمنقولات التي يضعها المستأجر في العين المؤجرة وهذا ما نصت عليه المادة 2/985 من ق م ج. «ويعتبر حائزا بحكم هذه المادة مؤجر العقار بالنسبة إلى المنقولات الموجودة في العين المؤجرة» فبالنسبة لافتراض الحيابة، فإنه يمكن إعتبار المؤجر حائزا للمنقولات ضمانا للوفاء بحقوقه، فهو يحوز بطريقة مباشرة هذه المنقولات عن طريق عقاره.

حيث أن المؤجر له الحيابة قانونا على العين المؤجرة التي بها المنقولات، رغم توافر الحيابة المادية للمستأجر. حيث ان المؤجر يفقد امتيازه إذا تخلى عن الحيابة القانونية المذكورة. وعلى ذلك يفقد المؤجر امتيازه إذا باع العقار المؤجر لشخص آخر، إذ ينتقل الإمتياز بشروطه القانونية إلى المالك الجديد.

ولكن يبقى الإمتياز قائما إذا باع المستأجر منقولاته ولم ينقلها من العين المؤجرة، ما دام المؤجر لم يرضى بذلك.<sup>2</sup>

وهناك رأي يرى أن المؤجر يحوز المنقولات بواسطة المستأجر، وبالتالي فإن هناك حيازتين، حيابة المستأجر وهي حيابة مباشرة وطبيعية.

وحيابة المؤجر وهي حيابة غير مباشرة عن طريق العين المؤجرة، وحيابة المؤجر في هذه الحالة هي حيابة حكمية لا حقيقية، لأن المستأجر هو الذي له السيطرة فعلية على المنقولات المملوكة له.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> سمير سيد تناغو- التامينات الشخصية و العينية- توزيع منشأة المعارف بالاسكندرية ، مصر-1996. ص421

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني- ج 06، الإيجار و العارية، منشورات الحلبي الحقوقية -

بيروت -لبنان، ط 3 ، سنة 2000، هامش الصفحة 500.

الفقرة الثانية: تأسيس إمتياز مؤجر العقار على أساس أنه رهن مفترض دون انتقال الحيازة

ينتقد جانب من الفقه تأسيس إمتياز مؤجر العقار على الرهن الحيازي الضمني، ذلك ان الرهن الحيازي يشترط مجموعة من الشروط في حيازة الدائن للمال المرهون لا وجود لها في إمتياز المؤجر.

فالحيازة هي: سلطة فعلية يمارسها شخص على شيء، يستأثر بهو يقوم عليه بأفعال مادية، تظهره بمظهر صاحب ملكية أو حق عيني آخر على هذا الشيء.<sup>2</sup>

فالحيازة في إمتياز مؤجر العقار غير ظاهرة ولا مستمرة كما أن السيطرة المادية للمستأجر. وفي المقابل نجد ان المشرع اعترف للمؤجر بسلطات الحائز، وهي سلطة منع نقل المنقولات، وسلطة الاسترداد من بين يدي الغير، حتى ولو كان حسن النية على الرغم من أنه لا يحوز المنقولات حيازة قانونية.<sup>3</sup>

وبالنسبة للحيازة المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة 985 من ق م ج، فإنها تعني أن يعامل المؤجر معاملة الحائز، وبالتالي لا وجود للحيازة أصلا، لكن المؤجر يستفيد بنص القانون من حكم لا يستفيد منه إلا الحائز.<sup>4</sup>

كما ان القانون لا يعرف تعدد الحيازة على مال واحد، فالحيازة بجميع شروطها متوفرة بيد المستأجر. أما ما يرد عن سلطاته من قيود لصالح المؤجر فلا يعد نقصا في هذه الحيازة، بل هو نتيجة تحمل المنقولات بتأمين عيني.

<sup>1</sup> وبالرغم من ان حيازة المؤجر حكمية الا ان المشرع اعترف لصاحبها بسلطات الحائز الذي تكون له سلطة فعلية على الشيء، فليس للمستأجر ان يتصرف في منقولاته او يخرجها من العين المؤجر ، كما للمؤجر حق إستردادها إذا خرجت دون إرادته.

<sup>2</sup> محمدي فريدة، الحيازة و التقادم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2000، ص 07

<sup>3</sup> بن قسمية العربي، رهن المنقول دون التجرد من حيازته في التشريع الجزائري – دراسة مقارنة. رسالة الدكتوراه في القانون-فرع قانون خاص، تخصص، جامعة الجزائر 1- كلية الحقوق سعيد حمدين سنة 2016، ص 139-140.

<sup>4</sup> احمد سلامة، الرهن الطليق للمنقول ج2، مرجع سابق، ص 206.

أما عن اعتراض المؤجر على أي نقل للمنقولات، فلا يرتبط بالحياسة، ذلك أن الدائن في الرهن الرسمي مع أنه لا يعد حائزاً، إلا أنه له الحق في الاعتراض على كل عمل من شأنه إنقاص الضمان العام.

وفي المقابل يبني هذا الفقه إمتياز المؤجر العقار على فكرة أنه رهن غير حيازي، ويستند إلى الجذور التاريخية لتأسيس هذا الإمتياز.<sup>1</sup>

فامتياز مؤجر العقار يقوم على فكرة الرهن دون إنتقال الحياسة، وهو رهن مفترض وليس ضمنى.

فالقول أن الرهن الضمنى فيه إفتراض تعبير ضمنى عن الإرادة وأنها إنصرفت إلى إنشاء تصرف معين، والتعبير الضمنى يخضع للتقدير ولا يمكن الجزم بأنه لا يتجه إلى إبرام تصرف آخر.<sup>2</sup>

ومن ثم فلا يمكن القطع بان وضع المستأجر للمنقولات في العين المؤجرة لا يمكن تفسيره إلا انه قصد به الرهن.

فالمستأجر لم يتخذ مسلكا يمكن معه الجزم بأنه عبر عن إرادته بالرهن تعبيرا ضمنيا. لذلك يمكن تأسيس هذا الإمتياز على رهن مفترض قائم على أساس العادة الجارية، ولا يلزم التعبير عن إرادة الطرفين، فالمشرع يفترض الإرادة ويقوم التعاقد على قرينة لا تقبل إثبات العكس.

<sup>1</sup> بن قسمية العربي – مرجع سابق، ص 139 -القانون الروماني عرف الرهن دون إنتقال الحياسة على منقولات المستأجر لضمان حق المؤجر، و لم يعتبر حق المؤجر مضمونا بامتياز و إنما ممونا برهن، ذلك أنه لم يعرف الامتيازات الخاصة، كما انه لم يعتبر المؤجر حائزا إذ كانت طبيعة الرهن واضحة في عدم تجريد المدين المستأجر من منقولاته.

<sup>2</sup> احمد سلامة، مرجع سابق، ص 198-199.

**المطلب الثاني: شروط استحقاق المؤجر لامتياز والحقوق المضمونة به**

إن إمتياز مؤجر العقار هو إمتياز منح لمؤجر العقار من أجل ضمان حقه في الأجرة والحقوق الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار، أي أن منح لصفة في الدين وهو ضمان حق الإيجار.

إلا أنه ليس كل مؤجر له الحق في الإمتياز، بل هناك شروط يجب ان تتوفر في المؤجر حتى يستفيد من حق الإمتياز (الفرع الأول).

إضافة إلى أنه ليست كافة الحقوق يضمنها حق الامتياز للمؤجر، بل هو يقتصر على حقين فقط وهما الأجرة والحقوق الناشئة عن عقد الإيجار (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: شروط استحقاق المؤجر لحق الإمتياز**

لكي يستفيد المؤجر من حق امتياز، يجب ان يكون محل عقد الإيجار عقار. وهي في إمتياز المؤجر المباني والأراضي الزراعية (أولا). وان يكون الدين المضمون بحق الإمتياز ناشئ عن عقد الإيجار صحيح (ثانيا). وهذا ما سنوضحه في الفقرتين التاليتين:

**أولا: ان تكون العين المؤجرة عقارا**

لقد عرف المشرع الجزائري العقار في المادة 683 من ق م ج «كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول».

ويتقرر هذا الشرط بصورة واضحة من خلال نص المادة 2/985 والمادة 995 من ق م ج<sup>1</sup>. أي أن يكون محل عقد الإيجار عقار، فمؤجر الآلات وغيرها من

<sup>1</sup> المادة 995 من ق م التي تنص « يكون لأجرة المباني و الأراضي الزراعية لسنتين او لكامل المدة.».....

المادة 2/985 التي تنص « و يعتبر حائزا بحكم هذه المادة، مؤجر العقار بالنسبة إلى المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ...»

المنقولات لا يكون له إمتياز، كأن يضع مالك المبنى او الأرض الزراعية آلات ومعدات فيها، فإنه لا يكون له إمتياز إلا لضمان جزء من الأجرة الخاص بالمبنى أو الأرض الزراعية فقط دون الآلات. لأن الإمتياز لا يضمن إلا أجرة العقار لا أجرة المنقول.

أما الأرض الفضاء، أي الأرض التي ليس عليها بناء، فالمشرع لم يشر إليها ولم يتكلم عنها، إلا أنه يمكن تأجير هذه الأراضي لإقامة عرس أو معرض أو سوق أو مخيمات... الخ.

فهناك جانب من الفقه يقول ان امتياز المؤجر يشمل كافة العقارات سواء كانت بناء أو ارض زراعية أو أرض فضاء، فلفظ العقار يشمل كذلك الأرض الفضاء. لأن المقصود من الإمتياز هو حماية مؤجر العقار بصفة عامة وليس فقط مؤجر المباني والاراضي الزراعية.<sup>1</sup>

### ثانياً: أن ينشأ حق المؤجر من عقد إيجار صحيح

عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في المادة 467 من ق م ج التي تنص «الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم».

إذا فالإيجار هو تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم.

والحق الممتاز هو كل حق للمؤجر ينشأ من عقد إيجار صحيح، لذلك لو تبين أن عقد الإيجار باطل، أو أبطل بعد قيامه فلا نكون أمام عقد صحيح.

<sup>1</sup> سمير سيد تناغو ، مرجع سابق ص329.

وعليه فما يترتب على هذا الوضع من حقوق لا تكون مشمولة بحق الإمتياز.<sup>1</sup> كذلك لو كان عقد الإيجار سوريا (ليس له وجود قانوني)، أو كان شاغل العقار معتصبا له.

وحتى يكون عقد الإيجار صحيح لا بدا ان يصدر ان يصدر ممن يملك سلطة إبرامه، وهؤلاء هم:

- المالك إذا كان عاقلا بالغاً غير محجور عليه.
- ونائبه سواء كان النائب اتفاقاً (الوكيل)، أو كان قانونياً (الولي)، أو قضائياً (الوصي)، والمستأجر الأصلي إذا لم يكن ممنوعاً من الإيجار.<sup>2</sup>
- والمستأجر الأصلي إذا لم يكن ممنوعاً من الاستئجار.

ولا يهم القصد من الإيجار، سواء كان القصد منه السكن أو لاستغلال التجاري أو الصناعي أو الزراعي أو ممارسة أي مهنة كالطب والمحاماة وما إلى ذلك.

ولا يشترط أن يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ، مادام بإمكان المؤجر إثباته وإثبات متى بدأ وماهي حقوقه في مواجهة المستأجر. وعليه فإننا نكون أمام عقد إيجار صحيح عندما يستوفي جميع أركانه من محل، رضا، سبب، والشكل، وتكون ارادة الطرفين خالية من أي عيب كالإكراه والغلط والتدليس.

<sup>1</sup> عبد الرزاق لسنهوري ج10، مرجع سابق ص974

<sup>2</sup> بيان يوسف رجب ، مرجع سابق ، ص 241

### الفرع الثاني: الحقوق المضمونة بامتياز مؤجر العقار

نصت المادة 995 من ق م ج في الفقرة الاولى على الحقوق المضمونة بامتياز المؤجر للعقار بقولها «يكون لأجرة المباني والأراضي الزراعية لسنتين او لكامل المدة الإيجار إن قلت عن ذلك، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار...». من نص هذه المادة يتبين ان الإمتياز لا يقتصر على ضمان الأجرة فقط (أولاً) ، بل يضمن كل حق آخر للمؤجر ناشئ عن عقد الإيجار (ثانياً)، وهذا ما سنوضحه في النقطتين التاليتين.

#### أولاً: الحق في لأجرة

تعد الاجرة عنصراً أساسياً في محل عقد الايجار فهي تقابل المنفعة التي يحصل عليها المستأجر وعليه يمكن

**تعريف الأجرة:** هي المبلغ المالي الذي يلتزم المستأجر بدفعه مقابل حصوله على المنفعة من العين المؤجرة، وتنص المادة 2/467 من ق م ج أن بدل الإيجار قد يكون نقداً أو بتقديم أي عمل آخر.

وفيما يتعلق بالأجرة التي يشملها إمتياز المؤجر فإنه لا يشمل جميع الأجرة بل يضمن أجرة سنتين فقط، إن زادت المدة عن سنتين، وجميع الأجرة إن قلت عن ذلك. بمعنى أنه لو كانت الأجرة المتجمعة المستحقة بذمة المستأجر لمدة أقل من سنتين فإنها كلها تكون مضمونة بالامتياز.

فلو كان المؤجر شاغلاً للعين المؤجرة مدة خمس سنوات، وكان يدفع الأجرة بصفة متقطعة (يدفع الأجرة و يتخلف عن دفع بعضها الآخر) ، وتجمعت في ذمته مستحقات أجرة تكافئ أجرة سنتين او أقل ، فهذا المتجمع كله مضمون بالامتياز.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> محمد وحيد الدين سوار مرجع سابق، ص 354

وفي حالة ما إذا كانت المدة أكثر من سنتين، مثلا دفع اجرة السنة الأولى وتخلف عن دفع أجرة السنة الثانية، ثم دفع أجرة السنة الثالثة، ثم تخلف عن دفع اجرة السنتين المتبقيتين.

عندئذ يطرح سؤال.

أي سنتين من السنوات الثلاثة هي الأجرة المضمونة بحق الإمتياز؟ وهنا قد لا يثور اي إشكال لكن لو كانت الأجرة ثابتة غير متغيرة، ولكن يظهر الإشكال ويحتاج الأمر إلى تحديد السنتين المشمولتين بالامتياز لو كانت الأجرة غير ثابتة كأن تكون تصاعدية أو تنازلية فهنا هو الإشكال؟

لقد سكت المشرع عن تحديد أي السنوات تكون أجرتها مضمونة بالامتياز. فالمشرع رتب الإمتياز ولكنه لم يعالج هذا الأمر.

إلا ان الفقه تصدى لهذا الإشكال، وكان الجواب وهو الرأي الراجح، أن السنتين هما السنتان الأخيرتان اللتان لم يدفع المستأجر الأجرة عنهما، سواء كانتا السنتان السابقتان مباشرة على توزيع ثمن المنقولات التي يرد عليها الإمتياز، أو كانت غيرهما.<sup>1</sup>

وهناك سؤال آخر وهو: أتصبح الأجرة التي تستحق عن المدة اللاحقة لإشهار إعسار المستأجر، أو إشهار إفلاسه مستحقة الأداء؟ للإجابة عن هذا السؤال هناك موقفان فقهيان:

**الفريق الأول:** ذهب إلى إعتبار إلتزام المستأجر إلتزاما اجليا (محدد المدة)، أعطى المؤجر الحق في المطالبة بالأجرة اللاحقة، أي الأجرة المستقبلية حتى نهاية مدة العقد مهما كان طول هذه المدة.

**الفريق الثاني:** منهم من ذهب إلى إعتبار إلتزام المستأجر إلتزاما ذو نشوء تدريجي، أي يولد شيئا فشيئا وعليه فإن المؤجر لا يستطيع المطالبة بالأجرة عن المدة اللاحقة، لأن موعدها لم يتحقق.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> بيان يوسف رجب - ص 244 - مرجع سابق

عبد الرزاق السنهوري ، التامينات الشخصية و العينية-ج10- مرجع سابق-ص976

ولعل الرأي الثاني هو الموفق، لأن إلتزام المؤجر بدفع الأجرة لا ينشأ إلا تباعاً وسببه هو المنفعة، ومن ثم فاعتبار إلتزام المستأجر إلتزاماً أجلياً ينطوي على إغفال لدور السبب في الإلتزام (المنفعة). وعلى ذلك لا يصح للمؤجر ان يستفيد من الإمتياز لضمان الوفاء بالأجرة التي تستحق عن مدة مستقبلية في حال الإعسار.

### ثانياً: الحقوق الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار

لا يقتصر لإمتياز المؤجر على ضمان الأجرة فحسب، بل يضمن كل حق آخر للمؤجر نشأ عن عقد الإيجار، ويشترط حتى تتمتع هذه الحقوق بالامتياز، أن تكون ناشئة عن عقد الإيجار ومرتبطة به، فإن كانت كذلك فإن نطاق الإمتياز يتسع ليشملها بنص القانون، المادة 995 من ق م ج «...وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار..». فيكون إذا مشمولاً بحق الإمتياز:

-التعويضات التي يستحقها المؤجر، بسبب تلف حدث للعين المؤجرة

-التعويضات التي يستحقها المؤجر، استعمال العين المؤجرة في غير ما أعدت له.

-التعويضات التي يستحقها المؤجر، لعدم بذل المستأجر ما ينبغي للمحافظة على العين المؤجرة، وما نشأ عن الإخلال بهذا الإلتزام من أضرار. (هلاك، حريق)

-التعويضات التي يستحقها المؤجر، بسبب إحداث المستأجر تغييرات على العين المؤجرة دون إذن المؤجر.

-التعويضات التي يستحقها المؤجر، بسبب فسخ العقد، لسبب يعود إلى المستأجر.

-التعويضات التي يستحقها المؤجر، بسبب عدم إجراء الترميمات اللازمة للعين المؤجرة.

-التعويضات المستحقة للمؤجر عن عدم وفاء المستأجر بأي إلتزام آخر، كان قد التزم به مع المؤجر، كإلتزامه مثلاً بتغيير أرضية المنزل مثلاً<sup>2</sup>

<sup>1</sup> محمد وحيد الدين سوار- مرجع سابق - ص 354

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري-ج10- مرجع سابق-ص976.

- التعويضات التي يستحقها المؤجر، بسبب عدم رد العين المؤجرة بعد انتهاء عقد الإيجار. (الأجرة المستحقة بعد تاريخ انتهاء العقد لا تدخل في نطاق الإمتياز).
  - مصرفات المطالبة بالأجرة قضائيا، وما يترتب بسبب ذلك.
  - التعويضات عن الإيجار الفرعي الذي اجراه المستأجر، إذا كان غير مسموح له بذلك.
  - التعويضات على حاجات اودعها المؤجر في العين المؤجرة.<sup>1</sup>
- اما ما سوى هذه الحقوق، والتي يستحقها المؤجر في مواجهة المستأجر، فإنها لم تنشأ عقد الإيجار، ولها مصدر غيره، فإنه لا يشملها إمتياز المؤجر، كما لو كان مصدرها الإثراء بلا سبب مثلا.
- استحقاق المؤجر تعويضا من المستأجر بسبب إنتفاعه بالعين المؤجرة مدة اطول من المدة المتفق عليها، هنا لا نكون امام عقد إيجار لأن عقد الإيجار انتهى فيفقد الإمتياز احد شروطه.
  - كما لو أقرض المؤجر المستأجر مبلغا من المال و التزم برد مبلغ القرض، فالالتزام برد المبلغ مصدره القرض و ليس عقد الإيجار .
  - أما إذا كان الهدف من هذا القرض هو تنفيذ شرط من شروط الإيجار فإن الإمتياز يضمنه. كما لو أعطى المؤجر المستأجر مبلغا ليشتري به مواشي او غير ذلك يساعد في استغلال الأرض، كما لو أعطاه مبلغا لتحسين العين المؤجرة او إجراء تبديل فيها.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بيان يوسف رجب-مرجع سابق-ص 247.

<sup>2</sup> محمد وحيد الدين سوار- مرجع سابق - ص 355.

**المبحث الثاني: محل إمتياز مؤجر العقار وشروط نفاذه**

إنه لقيام إمتياز مؤجر العقار لابدأ من وجود محل ينصب عليه، يستطيع من خلاله المؤجر ان يستعمل حقه في الإمتياز على هذا المحل من أجل الحصول على حقوقه من المستأجر.

ولا يرد إمتياز مؤجر العقار إلا على منقول، فالمنقولات الموجودة في العين المؤجرة والمحاصيل الزراعية للأرض المؤجرة تعتبر محلا لإمتياز المؤجر للعقار.

وعليه فإنه تتنوع المنقولات محل الإمتياز بحسب طبيعة العقار المؤجر ومع تنوعها فإنها تخضع لمجموعة من الشروط، حتى تصبح محلا للإمتياز. فليست كل المنقولات الموجودة في العين المؤجرة تصلح كي تكون محلا لإمتياز مؤجر العقار.

وعليه تم سوف نتطرق إلى محل إمتياز مؤجر العقار. (المطلب الأول)

وشروط نفاذ إمتياز مؤجر العقار (المطلب الثاني).

**المطلب الأول: محل إمتياز مؤجر العقار**

إن محل إمتياز مؤجر العقار هو كافة المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، إلا أنها تختلف باختلاف العين المؤجرة، سواء كانت مبنى أو أرض زراعية.

ونجد أن المشرع الجزائري مثلما حدد هذا الحق، فقد حدد محله من خلال نص المادة 995 من ق م ج. التي تنص «يكون لأجرة المباني والأراضي الزراعية لسنتين او لكامل المدة الإيجار إن قلت عن ذلك، و كل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار، إمتياز على ما يكون موجودا بالعين المؤجرة و مملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز و من محصول زراعي».

وعليه طبق لنص هذه المادة فإن محل إمتياز مؤجر العقار يقع على نوعين من المنقولات، وهي كل المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة والمحاصيل الزراعية للأرض الزراعية المؤجرة. فيتحدد نوع هذه المنقولات حسب طبيعة استغلال العين المؤجرة.

فهي في المباني كافة المنقولات الموجودة فيها (الفرع الأول).

في الأرض الزراعية كافة المحاصيل الزراعية التي تنتجها (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: المنقولات الموجودة في العين المؤجرة.

الأصل ان إمتياز مؤجر العقار، يقع على جميع المنقولات التي يضعها المستأجر في المبنى او الأرض الزراعية، وهذا ما نصت عليه المادة 995 من ق م ج التي ذكرناها سابقا. ويقوم إمتياز مؤجر العقار كما أسلفنا، على فكرة الرهن الضمني، ومن ثم يجب التضييق من وعاء هذا الإمتياز وجعله مقصورا على المنقولات المادية التي تجهز بها العين المؤجرة، بنية الانتفاع من استئجارها.

و على ذلك يدخل في محل إمتياز كل ما يوجد في العين المؤجرة. فهي في العقار المعد للسكن تتمثل في الأثاث، والمفروشات والتحف والمؤن والاولان، وكذلك السيارات والعربات، وغيرها مما يودع في ملحقات المبنى كالمراب. <sup>1</sup> وفي العقار المعد للاستغلال الصناعي والمهني تتمثل في الآلات والأجهزة والسيارات وأثاث المكاتب ونحو ذلك....

ويقع الإمتياز بالنسبة للأراضي الزراعية، على ما فيها من مواشي (خيول، بقر، غنم) ومحاصيل زراعية (حبوب، أعلاف، ثمار...إلخ)، وآلات الزراعة كالجرار او السيارات، والأسمدة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>بيان يوسف رجب- مرجع سابق - ص 250

<sup>2</sup>سمير سيد تناغو التامينات الشخصية والعينية-مرجع سابق -ص332

وكما ذكرنا سابقا ان إمتياز المؤجر يثقل جميع المنقولات المملوكة للمستأجر الموجودة بالعين المؤجرة، إلا انه يخرج من هذه القاعدة الاستثناءات التالية:

#### أولاً- النقود:

لا يقع الإمتياز على النقود سواء كانت معدنية أو ورقية، ذلك لأن النقود معدة للتداول، الأمر الذي يستبعد معه أتجاه قصد المتعاقدين إلى شمولها بالامتياز. على ان النقود تدخل في وعاء الإمتياز، إذا كانت متحصلة من بيع المنقولات التي يشملها الإمتياز، ذلك لأنها تعد في هذه الحال حلت محل المنقولات ذاتها.<sup>1</sup>

#### ثانياً- المنقولات المعنوية:

كحقوق الملكية المعنوية عموماً صناعية كانت (كبراءة الاختراع النماذج الصناعية..)، أو تجارية (كحقوق الملكية الأدبية والفنية، كحق المؤلف) أو كانت ديونا للمستأجر في ذمة الغير، لأن هذه تدخل ضمن الضمان العام للدائنين ولا يختص بها المؤجر دون سواه. ذلك لأنها لا تعد من المنقولات التي تجهز بها العين المؤجرة.<sup>2</sup>

#### ثالثاً-المجوهرات:

سواء كانت من الذهب أو الألماس، او كانت أحجاراً ثمينة، كلها تخرج من محل إمتياز مؤجر العقار، لأنها تعد في الأصل لزينة الإنسان. ولعل سبب إخراجها من محل الإمتياز كونها لا تعد من المنقولات التي تجهز بها العين المؤجرة.

<sup>1</sup>محمد وحيد الدين سوار - مرجع سابق- ص 355

<sup>2</sup>بيان يوسف رجيبي-مرجع سابق - ص 252

## الفرع الثاني: المحاصيل الزراعية

## يعرف المحصول الزراعي:

هو كل نبات يزرع ليبنى وينتفع به، سواء في تغذية الإنسان أو الحيوان، أو في مختلف الصناعات والحاجات.

وعليه إذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية وقع إمتياز المؤجر على المحصولات الزراعية الناتجة من الأرض، فضلاً عن وقوعه على المنقولات الموجودة في مخازن أعدت لخزنها والمحافظة عليها.

ويقع الإمتياز على المحصول مادام موجوداً في الأرض سواء أنتج في المدة التي يطالب المؤجر بالأجرة عنها أو أنتج في مدة أخرى .

فإذا تم إيجار الأرض الزراعية لسنتين كان للمؤجر ان يباشر امتيازه على محصول السنة الثانية، ليس فقط ضماناً لأجرة هذه السنة بل أيضاً ضماناً لأجرة السنة الأولى، إذا لم تكن قد تم دفع إيجارها.<sup>1</sup>

كما لو كان المؤجر دائناً بأجرة سنتين سابقتين، ولم يقبض أجرتهما، وكان المحصول الزراعي من إنتاج السنة الثانية فقط، فإن هذا الإنتاج يكون مثقلاً بامتياز أجرة السنتين. كذلك يقع الإمتياز على المحاصيل متلاحقة والمتكررة لأوقات أو سنوات متعددة، فإن هذه المحاصيل كلها تكون وعاء لإمتياز المؤجر، مثلاً زراعة البرسيم (الفصصة) لأن هذه المحاصيل قد يتم جنيها عدة مرات في السنة.

مع ملاحظة ان المحصولات الزراعية قبل جنيها تعد منقولا بحسب المآل، (لأنها في الأصل عقار لا منقول)، ومع ذلك فإن المشرع أدرجها ضمن حقوق الامتياز الواردة على المنقول.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> محمد وحيد الدين سوار- مرجع سابق - ص 363

أما العقار المؤجر كأرض فضاء فإنه مع الاختلاف الفقهي في اعتباره مشمولاً أو غير مشمول بنص المادة 995 من ق م ج . وعلى فرض أنه مشمول حق مؤجره بالامتياز، والأرض الفضاء تستأجر عادة لإقامة مخيمات، معارض، سيرك، أو لأي أمر آخر، فيشمل محل الإمتياز فيها كل ما يوضع فيها من كراسي وطاولات وأجهزة وآلات، وحتى الخيم والأكشاك الجاهزة..... الخ

ويستوي في ذلك ان تكون هذه المعدات قد وضعت في العين المؤجرة عند بداية العقد أو أنها أدخلت إليها أثناء سريانه.<sup>2</sup>

#### المطلب الثاني: شروط نفاذ إمتياز مؤجر العقار

لا ينشأ إمتياز مؤجر العقار على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة بمجرد نشوء الدين الذي قرر له القانون إمتياز، بل لابد من توفر شروط في هذه المنقولات حتى يشملها حق الامتياز، على الرغم من أن أصل إمتياز مؤجر العقار نافذ على كافة المنقولات الموجودة في العين المؤجرة.

فيتوجب ان تكون المنقولات قابلة للحجز (الفرع الأول)، و باقية في العين المؤجرة (الفرع الثاني)، و مملوكة للمستأجر (الفرع الثالث)

#### الفرع الأول: أن تكون المنقولات قابلة للحجز

وهو ما نصت عليه المادة 995 من ق م ج، التي قضت بان تكون المنقولات المنقلة بالامتياز قابلة للحجز، وبناء على ذلك فكل المنقولات التي لا يصح حجزها لا تنقل بالامتياز.

<sup>1</sup> المنقول بحسب المأل: هو في الحقيقة عقار بطبيعته، إلا أنه سوف يصبح حتما من المنقولات ، لأن نية المتعاقدين إنصرفت إلى فصله بشكل جدي عن مستقره، كما في ثمار الأشجار، ومحصولات الزراعية من خضر وحبوب....  
<sup>2</sup> بيان يوسف رجييب- مرجع سابق- ص 251.

وذلك حتى يتحقق الغرض من الإمتياز، الذي يقتضي بيع المنقولات المثقلة به، من اجل استيفاء المؤجر حقوقه من ثمنها، فإذا كان المنقول غير قابل للحجز، فلا يترتب عليه الإمتياز .

فمقتضى عدم الحجز هو عدم البيع، وعدم إخراج المنقولات من حيازة المستأجر، ومقتضى حق الإمتياز هو بيع المال، وسداد الحقوق من ثمنه.<sup>1</sup>

فيجب أن تكون هذه المنقولات مما يجوز الحجز عليه، لأن الغاية من الحجز هو كما قلنا أن يستوفي المؤجر حقه من بيع هذه المنقولات، فإذا تعذر ذلك لم يعد هناك أي مبرر لوجود الإمتياز ذاته.<sup>2</sup>

ولقد نصت المادة 636 من قانون إ م إ، على المنقولات التي لا يجوز حجزها، أي المستثناة من الحجز وهي:

- الأثاث و أدوات التدفئة و الفراش الضروري المستعمل يوميا للمحجوز عليه و أولاده الذين يعيشون معه، و الملابس التي يرتدونها.
- الكتب اللازمة لمتابعة الدراسة أو لمهنة المحجوز عليه في حدود مبلغ يساوي ثلاث مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، والخيار للمحجوز عليه في ذلك.
- أدوات العمل الشخصية والضرورية لأداء مهنة المحجوز عليه والتي لا تتجاوز قيمتها مائة ألف دينار (100.000 د ج) والخيار له في ذلك.
- المواد الغذائية اللازمة لمعيشة المحجوز عليه و لعائلته لمدة شهر واحد.
- الأدوات المنزلية الضرورية، ثلاجة مطبخة، أو فرن الطبخ، ثلاث قارورات غاز، و الأواني المنزلية، العادية الخاصة بالطهي، و الأكل للمحجوز عليه و لأولادها القصر الذين يعيشون معه.
- الأدوات الضرورية للمعاقين.
- لوازم القصر و ناقصي الأهلية

<sup>1</sup> بيان يوسف رجب- مرجع سابق - ص 258

<sup>2</sup> سمير سيد تناغو- التامينات الشخصية و العينية-مرجع سابق - ص331

ومن الحيوانات الأليفة، بقرة أو ناقة أو ست نعاج أو عشر عنزات، حسب اختيار المحجوز عليه وما يلزم من التبن والعلف والحبوب لغذائها لمدة شهر واحد وفراش الإسطبل.

### الفرع الثاني: بقاء المنقولات في العين المؤجرة

والبقاء هنا يعني أن تكون المنقولات قد وجدت منذ تنفيذ العقد الإيجار، أو أدخلت إلى العين المؤجرة أثناء تنفيذه، وبقيت فيها حتى التنفيذ عليها، لوفاء حقوق المؤجر الناشئة عن عقد الإيجار.

وأن يكون وجود المنقولات في العين المؤجرة وجوداً معتاداً، أي تكون موجودة على أساس الاستقرار، (كما في أثاث المنزل)، أو أن وجودها هو من متطلبات الإنتفاع بالعين المؤجرة (المكاتب وادوات المكتب...).

كما انه لا يهم إن كانت المنقولات ظاهرة أو مخفية، أو كانت وضعت في العين المؤجرة لتبقى فيها مدة قصيرة أو مدة طويلة .

على انه يشترط ان تكون فترة وجودها في العين المؤجرة معقولة لا عارضة.

مثلاً كما لو وجد المنقول في العين المؤجرة لإصلاحها، أو الماشية التي يرعى بها المستأجر في الأرض الزراعية ثم يعيدها إلى حضيرة منزله، فهذا لا يشملها إمتياز المؤجر.<sup>1</sup>

ويشترط بقاء المنقولات في العين المؤجرة، لأنه كما سبق أن أشرنا ان امتياز المؤجر قائم على فكرة الرهن الضمني، فإذا خرجت المنقولات من العين المؤجرة، سواء بعلم المؤجر ودون معارضته انقضت حق الإمتياز عليها، لاعتبار المؤجر متنازلاً عنها.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> محمد وحيد الدين سوار - مرجع سابق - ص 358

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري-ج10 مرجع سابق - ص978

أما إذا نقلت تلك المنقولات المثقلة بالامتياز خارج العين المؤجرة بدون علم المؤجر أو رغم معارضته، فإن الإمتياز يظل باقيا، إذا لم يكن في العين المؤجرة منقولات كافية لضمان حقوق المؤجر، ويكون للمؤجر الحق في تتبعها.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: ان تكون المنقولات مملوكة للمستأجر

سبق لنا القول أن الإمتياز يثقل المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، والأصل أن الإمتياز لا يثقل منها إلا ما كان مملوكا للمستأجر. لأن المستأجر هو المتعاقد، وهو وحده المدين بالأجرة، بمقتضى عقد الإيجار على أنه هناك استثناءات ثلاثة مهمة ترد على هذه القاعدة.

نجد فيها ان إمتياز المؤجر قد يرد على منقولات غير مملوكة للمستأجر لمجرد وجودها في العين المؤجرة. كما لو كانت عائدة للغير (أولا)، أو لزوجة المستأجر (ثانيا)، أو للمستأجر الثاني (ثالثا).

وتدخل منقولات الزوجة والمستأجر الثاني في وعاء إمتياز المؤجر بصورة مطلقة، سواء أعلم المؤجر وقت وضعها في العين المؤجرة بملكيتها أم لم يعلم. أما منقولات الغير فلا تدخل في وعاء إمتياز المؤجر إلا إذا كان حسن النية، أي يجهل وقت وضعها في العين المؤجرة وجود حق للغير عليها.

### أولا- المنقولات المملوكة للغير:

نصت المادة 995 من ق م ج، على ان إمتياز المؤجر يثبت ولو كانت المنقولات مملوكة للغير، الذي يجهل المؤجر حقه وذلك مع مراعات الأحكام الخاصة بالمنقول المسروق أو الضائع.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> سيتم مزيد من التوضيح في حق المؤجر في تتبع منقولات المستأجر..

<sup>2</sup> المادة 2/995 «...أو كانت مملوكة للغير و لم يثبت المؤجر ان كان يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها، وذلك دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بالمنقولات المسروقة أو الضائعة».

المقصود بالغير هو ماعدا زوجة المستأجر والمستأجر من الباطن، والغير خارج إطار هذين الشخصين هو:

- المودع الذي أودع لدى المستأجر منقولا عائدا له ليحفظه له.
- المعير الذي اعار المستأجر منقولا ليستعمله في العين المؤجرة، ثم يعيده إليه.
- الراهن رهنا حيازيا، أي عندما يكون المستأجر دائما مرتهنا، أو عدلا.
- البائع الذي لم يستوفي ثمن المبيع، واشترط احتفاظه بملكية المبيع حتى يستوفي كامل حقه... إلخ<sup>1</sup>

والظاهر ان هذا الحكم ينطوي على الخروج عن القواعد العامة، وهو يرتكز على الحيازة الضمنية التي يتمتع بها المؤجر بموجب نص المادة 2/ 985 التي تقضي «ويعتبر حائزا بحكم هذه المادة مؤجر العقار بالنسبة إلى المنقولات الموجودة في العين المؤجرة...»<sup>2</sup>.

إلا أن إمتياز المؤجر لا يقع على منقولات الغير، إذا أثبت صاحبه عند طلب استردادها، أحد المرين :

- إما ان المؤجر كان يعلم أنها غير مملوكة للمستأجر.
- وإما ان المنقولات مسروقة أو ضائعة.

**1-** لكي يثبت للمؤجر امتيازاه على منقولات الغير يجب ان يكون حسن النية، أي أن يجهل وقت وضع المنقولات في العين المؤجرة ان هذه المنقولات مملوكة للغير، ويكفي توافر حسن النية عند دخول المنقولات في العين المؤجرة، فإذا علم المؤجر بعد ذلك بملكية الغير لها، فإن هذا لا يمنع من خضوع المنقولات للامتياز.

<sup>1</sup> بيان يوسف رجب- مرجع سابق - ص 258

<sup>2</sup> الامر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/06/29 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم. مرجع سابق

ويلاحظ أن حسن نية المؤجر قرينة قانونية قابلة لإثبات العكس، ومن الممكن دحضها بأحد الأمرين.<sup>1</sup>

أ- أن يبادر الغير عند وضعه للمنقولات في العين المؤجرة إلى إعلام المؤجر بان له حقوقا عليها، وعندئذ ينتفي عن المؤجر حسن النية ولا يتعلق حقه بالمنقول وليس هناك أي شرط لإعلام المؤجر فقد يكون كتابة أو شفهيًا.<sup>2</sup>

ب- كل ظرف يستفاد منه على علم المؤجر بان المنقولات مملوكة للغير، مثلا إذا كانت حرفة المستأجر تستلزم حيازة أموال الغير، فيفترض في المؤجر علمه بذلك، ولا يحق له ان يبسط امتيازاه على هذه المنقولات. مثلا صاحب مرآب لتصليح السيارات، أو تصليح الآلات والأجهزة.

2- إذا كانت المنقولات الموجودة في العين المؤجرة مسروقة أو ضائعة، امتنع على المؤجر ان يمنع مالکها من استردادها. وهذا ما نصت عليه المادة 2/995 التي ذكرناها سابقا.

### ثانيا: المنقولات المملوكة للزوجة

تنص الفقرة الثانية من المادة 995 من ق م ج على أنه «يثبت هذا الإمتياز ولو كانت المنقولات مملوكة لزوجـة المستأجر.....»

وعليه يستفاد من نص هذه المادة ان المشرع يثقل منقولات الزوجة بامتياز المؤجر بصورة مطلقة، سواء أعلم المؤجر بملكيتهـا لها ام لم يعلم، أي أنه لم يجعل من حسن نية المؤجر مناطا لتعلق امتيازاه بمنقولات الزوجة، كما فعل في صدد منقولات الغير. ويستند في خضوع منقولات الزوجة لإمتياز المؤجر، على أساس قانوني محض، إذ ان القانون هو الذي يقرر تحمل

<sup>1</sup> محمد وحيد الدين سوار- مرجع سابق - ص359

<sup>2</sup> بيان يوسف رجيـب- مرجع سابق- ص 270

هذه المنقولات بالامتياز، على إعتبار ان الزوجة تستفيد من العين المؤجرة. إذ هي تجد فيها مأوى لها ولأولادها ن ومكانا تحفظ فيه منقولاته.

وكأنه على أساس قاعدة "الغرم بالغنم"، ضف إلى ذلك ان عدم امتداد الإمتياز إلى منقولات الزوجة، الموجودة بالعين المؤجرة، سيجعل وعاء الإمتياز غير ذي جدوى بالنسبة للمؤجر.<sup>1</sup>

ويترتب على ذلك أن منقولات الزوجة تدخل ضمن إمتياز المؤجر، سواء اعلم المؤجر بحق الزوجة عليها عند إدخالها أو لم يعلم.

ويرى بعض الفقهاء ان الزوجة إذا أبلغت المؤجر قبل دخول منقولاتها إلى العين المؤجرة، بعدم رغبتها في تحمل هذه المنقولات بالامتياز، وسمح المؤجر بدخول هذه المنقولات دون اعتراض منه، فإنه لا يكون له حق إمتياز عليها، على أساس أن المؤجر يعد متنازلاً عن حق امتيازه على هذه المنقولات.<sup>2</sup>

### ثالثاً: منقولات المستأجر الفرعي (المستأجر من الباطن)

تنص الفقرة الثالثة من المادة 995 من ق م ج على أنه « ويقع الإمتياز أيضاً على المنقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر الفرعي إذا كان المؤجر إشتراط صراحة عدم الإيجار الفرعي.

فإذا لم يشترط ذلك فلا يثبت الإمتياز إلا على المبالغ المستحقة للمستأجر الأصلي في نمة المستأجر الفرعي في الوقت الذي ينذر فيه المؤجر».

ويفهم من نص هذه المادة أن إمتياز المؤجر يقع، لا على منقولات المستأجر الأصلي فحسب، بل يقع على منقولات المستأجر الفرعي أيضاً.

<sup>1</sup> بيان يوسف رجب- مرجع سابق - ص 264

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري - ج 06 - مرجع سابق ص 504.

ولتوضيح إمكانية امتداد إمتياز المؤجر إلى منقولات المستأجر الفرعي ينبغي التفريق بين فرضين:

### 1- إذا كان المؤجر لم يشترط على المستأجر عدم التأجير للغير

في هذه الحالة فإن إمتياز المؤجر على منقولات المستأجر الثاني أي الفرعي، لا يضمن إلا المبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر الفرعي، في الوقت الذي ينذر فيه المؤجر المستأجر الأصلي.<sup>1</sup>

### 2- إذا كان المؤجر إشتراط على المستأجر عدم التأجير للغير

في هذه الحالة فإن إمتياز المؤجر الأصلي، على منقولات المستأجر الفرعي، يكون ضامنا لكل المبالغ المستحقة له في ذمة المستأجر الأصلي بمقتضى عقد الإيجار حتى ولو كانت تزيد على ما للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر الفرعي.<sup>2</sup> على أنه للمستأجر الفرعي الحق الرجوع على المستأجر الأصلي بما دفعه، زيادة على ما هو مستحق في ذمته.

ويلاحظ ان خضوع منقولات المستأجر الفرعي إلى إمتياز المؤجر يستند في أساسه إلى قاعدة " الحياة في المنقول سند الملكية".

بدليل أن إمتياز المؤجر على منقولات المستأجر الثاني يثبت سواء أعلم المؤجر عند دخول المنقولات في العين المؤجرة بانها مملوكة للمستأجر الفرعي ام لا.<sup>3</sup> وعليه فإن شأن منقولات المستأجر الفرعي هو نفسه بالنسبة لمنقولات الزوجة، ففي الحالتين تدخل المنقولات ضمن إمتياز المؤجر، ولا اعتبار لجهله او علمه بمالكها.

<sup>1</sup> سمير سيد تناغو التامينات الشخصية و العينية -مرجع سابق - ص332

<sup>2</sup> بيان يوسف رجب- مرجع سابق - ص 267.

<sup>3</sup> محمد وحيد الدين سوار- مرجع سابق- ص360.

## ملخص الفصل الأول

يمنح القانون مؤجر المباني و الأراضي الزراعية امتيازاً على ما يكون موجوداً في العين المؤجرة من منقول قابل للحجز و من محصول، ضمان لحقه في الأجرة و كل حق آخر ينشأ عن عقد الإيجار.

إن هذا الامتياز ممنوح لمؤجر العقار بصرف النظر عن صفة المؤجر أو نوع العقار ، فلامتياز مقرر سواء أكان المؤجر مالكاً أو منتفعاً أو مستأجراً أصلياً، أو مستأجراً فرعياً، و سواء كان العقار المأجور أرضاً زراعية أو دكاناً أو منزلاً أو مصنعة أو مخزن.

و لا يشمل امتياز المؤجر جميع الأجرة المستحقة ، و لكنه يضمن أجرة سنتين فقط إن زادت مدة الإيجار على سنتين ، و جميع الأجرة إن قلت على ذلك.

و لا يقتصر امتياز المؤجر على ضمان الأجرة فحسب بل أيضاً كل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار، فلامتياز يضمن التعويضات الناجمة عن مخالفة شروط عقد الإيجار و كافة التعويضات الأخرى.

و امتياز المؤجر يقع على جميع المنقولات التي يضعها المستأجر في العين المؤجرة ، و لو كانت تلك المنقولات غير مملوكة له، كأن تكون مملوكة للزوجة المستأجر أو الغير أو المستأجر الفرعي ، و لكن هذا مشروط بانتفاء العلم أو الجهل المؤجر وقت وضع المنقولات في العين المؤجرة.

# الفصل الثاني

## آثار

### إمْتِيَاذ مَوْجِرِ الْعَقَارِ

تمهيد:

بما ان امتياز المؤجر العقار يندرج ضمن الضمانات العينية، بوصفه رهن (حيازي ضمنى)، وكأى حق من الحقوق العينية التبعية، ينتج عن امتياز المؤجر ما ينتج عن أي حق عيني تبعي من حقوق. وأهم هذه الحقوق حق الافضلية وحق التتبع. وهذان الحقان هما ما يميزان اي حق عيني تبعي بصفة عامة.

إلا ان امتياز مؤجر العقار يرتب حقوقا يتميز بها عن باقي حقوق الامتياز الاخرى. وهذا ما تكفل به المشرع الجزائري عند تنظيمه لحق امتياز مؤجر العقار في إطار القانون المدني. وفي بعض نصوص قانون الاجراءات المدنية والادارية. وهذا بتأكيد على وجود حق الافضلية والتتبع، وحق الحبس وحق توقيع حجز تحفظي وتوقيع حجز استحقاقى.

فقد نص على وجود حق الاولوية في المادة 995 ف 4 من ق م ج، وحق التتبع في الفقرة الخامسة من نفس المادة.

كما عاد المشرع مرة أخرى من خلال المادة 501 من ق م ج، ليؤكد حق المؤجر في حبس منقولات المستأجر، وحق تتبعها إذا أخرجت من العين المؤجرة.

كما نص في المادة 985 ف 2 ق م ج، والمادة 653 - 654 من ق م ج، على حق المؤجر في توقيع حجز تحفظي على منقولات المستأجر. ونص في المادة 995 ف5، والمادة 658 ق م ج، على حق المؤجر في توقيع حجز استحقاقى على منقولات المستأجر.

وعليه سنحاول ان نبرز في هذا الفصل الآثار المترتبة على امتياز مؤجر العقار:

- في مواجهة المستأجر: من خلال تمتع المؤجر بحق حبس وتوقيع حجوز تحفظية على منقولات المستأجر (المبحث الأول).

- وفي مواجهة الغير: من خلال تمتع المؤجر بحق التتبع والأولوية على منقولات المستأجر (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: حق المؤجر في حبس منقولات المستأجر وتوقيع حجز تحفظية عليها.

لقد نظم المشرع الجزائري حق المؤجر في الحبس وتوقيع الحجز التحفظية، على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة التي له حق إمتياز عليها. وهذا ضمانا للوفاء بالأجرة والحقوق التي قد تنشأ بسبب عقد الإيجار، وهذا باعتبارها إحدى الضمانات المقررة لاستثناء حقوقه.

فبقاء الحياة الفعلية للمنقولات بيد المستأجر، الذي يملك حق التصرف في هذه المنقولات بصفته مالكا، قد يبعث القلق في نفس المؤجر. فهو معرض دائما لخطر انتقال الحياة. خاصة في حالة انتقالها إلى شخص حسن النية، لا يمكن الاحتجاج في مواجهته بحق الامتياز على هذه المنقولات.

لكن المشرع تدخل وقرر وسائل حماية من شأنها أن تطمئن المؤجر على حقوقه، محاولة منه إلى سد الفراغ الذي أحدثه غياب الحياة (الفعلية). وهذا لخلق توازن في العلاقة بين المؤجر والمستأجر. وهذا بتمكين المؤجر من حبس منقولات المستأجر، وتوقيع حجز تحفظية عليها.

ويحتل حق الحبس وحق الحجز التحفظية أهمية كبيرة، وتأتي أهمية هذين الحقين من الغاية التي شرعا لأجلها، فإذا كان بإمكان المستأجر استعمال كافة الطرق من أجل إخراج منقولاته والتصرف فيها. فإن المؤجر يتحتم عليه إيجاد وسيلة قانونية يستطيع من خلالها منع المستأجر من التمادي والاستمرار في التصرفات التي قد تضر به.

وعليه فإن المؤجر بممارسة حقه في الحبس وفي توقيع حجز تحفظية على منقولات المستأجر يستطيع المحافظة على ضمان حقوقه.

من خلال حبس المنقولات وحجزها مادامت داخل العين المؤجرة، وحق واستردادها من خلال توقيع حجز إستحقاقى إن خرجت منها رغم معارضته أو رغما عنه.

وعليه سنوضح في هذا المبحث الآثار المترتبة على إمتياز مؤجر العقار في مواجهة المستأجر من خلال: تمتع المؤجر بحق حبس منقولات المستأجر(المطلب الاول).

حق توقيع حجز تحفظية على هذه المنقولات(المطلب الثاني).

### المطلب الاول: حق المؤجر في حبس منقولات المستأجر.

لقد تقرر حق حبس لمؤجر العقار، بنص القانون بموجب المادة 501 من ق م ج التي تنص على أنه «يحق للمؤجر ضمنا لحقوقه الناشئة عن الإيجار أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر»

فهو حق يمنحه القانون للمؤجر يخوله أن يمتنع عن تسليم المنقولات وردها للمستأجر، وأن يحتفظ بها طالما أنه لم يوف له بحقه.

وحسب بعض الفقهاء فإن حق الحبس هو وسيلة ممتازة لحماية حق المؤجر، إلا أن البعض يرى أن هذا الحق هو مجرد وسيلة إكراه وضغط منحت للمؤجر فهو يمارس على إرادة المستأجر من أجل إجباره على تنفيذ التزامه.<sup>1</sup>

ويتميز الحق في الحبس عن غيره بالمرونة والسهولة فلا يتطلب من المؤجر سوى إتخاذ موقف سلبي محض.

وهو مجرد الامتناع عن تسليم المنقولات المحبوسة الى المؤجر، دون الحاجة الى اتخاذ اي اجراءات قضائية.

ولمزيد من التوضيح سنتناول تعريف حق المؤجر في حبس منقولات المستأجر والاستثناءات الواردة عليه (الفرع الاول). وإلى تمييز حق الحبس عن حق الحجز (الفرع الثاني) .

<sup>1</sup> طيلبي سييد أحمد، تأثير التنمية الاقتصادية على النظرية العامة لرهن المنقول-مذكرة ماجستير في الحقوق – فرع عقود ومسؤولية-جامعة الجزائر 1 -كلية الحقوق 2013-2014 ص 092.

الفرع الأول: تعريف حق المؤجر في حبس منقولات المستأجر والاستثناءات الواردة عليه.

سنحاول في هذا الفرع تعريف حق المؤجر في الحبس وفق ما جاء به نص المادة 501 من ق م ج، كما سنوضح كيفية التقاء الحق في الحبس مع الحق في الإمتياز (أولاً).  
وسنبين الاستثناءات الواردة علي حق المؤجر في حق حبس منقولات المستأجر (ثانياً).

### أولاً: تعريف حق المؤجر في حبس منقولات المستأجر

من خلال نص المادة 501 من ق م ج، يمكن ان نستخلص تعريف حق المؤجر في الحبس وكيفية التقاء حق الحبس مع حق الامتياز لمؤجر العقار.

**1: تعريف الحق في الحبس:** هو وسيلة من وسائل الضمان الخاص التي يتمتع بها المؤجر (الحابس) للشيء في حق مدينه (المستأجر)، يستطيع بموجبه الامتناع عن تسليم المستأجر لمنقولاته الموجودة في العين المؤجرة، إذا لم يستوفي دينه المترتب له في ذمته (مبلغ الايجار).

ويستلزم هذا التعريف وجود ترابط مادي بين المنقولات محل حق في الحبس ودين المؤجر الحابس.

ويقصد به: حق المؤجر في الذي نشأت له حقوق مرتبطة (امتياز) بالمنقولات الموجودة بالعين المؤجرة، في حبسها لديه إلى حين استيفاء حقوقه.

بمعنى انه لا يمكن للمؤجر استعمال حقه في الحبس للمنقولات إلا في حالة عدم تسديد الاجرة، اما الديون الاخرى التي ليست لها علاقة بالإيجار فلا يمكن للمؤجر ممارسة حقه في حبس المنقولات بسببها.

نستخلص من هذه التعريفات أن حق المؤجر في حبس منقولات الموجودة في العين المؤجرة قد قرر ضمانا لفاعلية إمتياز مؤجر العقار. وعليه فإن الحق في الحبس هو وليد حق المؤجر في الحيابة. وهي كما ذكرنا سابقا حيازة حكمية لا فعلية لان الحيابة الفعلية تظل بيد المستأجر.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> سمير تناغو - عقد الايجار - طبعة جديدة - منشأة المعارف - الاسكندرية - مصر 2008- ص 266

كما يلاحظ ان نص المادة 501 من ق م ج المعدلة، لم تشترط لقيام المستأجر بحبس منقولات المستأجر أن تكون حقوقه ثابتة، إنما اكتفت بان يكون عقد الايجار مصدرا لهذه الحقوق، خلافا لما كانت عليه قبل التعديل.<sup>1</sup>

كملا يفوتنا أن نميز بين الحق في الحبس في المادة 501 والمادة 200 من ق م ج فحق الدائن في الحبس طبقا للمادة 200 من ق م ج هو من قبيل الحقوق الشخصية، التي تثبت للدائن وفق شروط محددة مسبقا، وهنا الحق في الحبس لا يحقق اي امتياز لصاحبه.<sup>2</sup> اما حق الحبس المنصوص عليه في المادة 501 من ق م ج فإنه مقرر لصالح مؤجر العقار، فهو حق عيني أو من خصائص الحق العيني، حيث يجعل صاحبه في مرتبة متميزة إبتداءا من تاريخ الحبس للمنقولات وإلى غاية سداد كامل الديون، وهذا في مواجهة المستأجر والدائنين العاديين والممتازين.<sup>3</sup>

## 2- إلتقاء الحق في الحبس مع حق الامتياز

يلتقي حق المؤجر في الحبس مع حق الامتياز المقرر له، من حيث الحق المضمون، ومن حيث المنقولات التي يستعمل عليها الحق.

أ- فمن حيث الحق المضمون يلاحظ ان الحق الممتاز هو نفسه الحق المضمون بالحبس. فأجرة المباني والاراضي الزراعية وكل ما يستحق للمؤجر بموجب عقد الايجار، هذه كلها هي الحق المضمون بالحبس والامتياز معا.

<sup>1</sup> كانت الفقرة 01 من المادة 501 قبل التعديل تنص «بحق للمؤجر ضمانا لكل حقوقه الثابتة بعقد الإيجار أن يحبس جميع المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، مادام حق المؤجر ثابتا عليها، ولو لم تكن ملك للمستأجر.....»

<sup>2</sup> المادة 200 من ق م ج تنص على أنه «لكل من التزم بإداء شيء ان يمتنع عن الوفاء به ما دام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام ترتب عليه وله علاقة سببية و إرتباط بالتزام المدين، او ما دام الدائن لم يتم بتقديم تامين كاف للوفاء بالتزامه هذا.»

تنص المادة 201 ف1 ق م ج على أنه « مجرد الحق في حبس الشيء، لا يثبت حق امتياز عليه»

<sup>3</sup> عبد الرزاق السنهوري ج 10 مرجع سابق، ص86.

ب- ومن حيث المنقولات التي يستعمل عليها الحق، نلاحظ انها نفسها في الامتياز وفي الحبس، فالمنقولات المثقلة بامتياز المؤجر هي نفسها المنقولات التي يجوز للمستأجر حبسها والفقرة الاولى من المادة 105 صريحة.<sup>1</sup>

### ثانيا: الاستثناءات الواردة على حق المؤجر في حبس منقولات المستأجر

القاعدة العامة هي ان للمؤجر ان يحبس جميع المنقولات والمحاصيل الموجودة في العين المؤجرة، والمثقلة بامتياز المؤجر.

إلا ان هذا الحق ترد عليه إستثناءات نصت عليها المادة 501 ف2 من ق م ج بقولها «ولا يجوز للمؤجر استعمال حقه في الحبس أو في الاسترداد، إذا كان نقل هذه المنقولات تقتضيه حرفة المستأجر، أو تقتضيه شؤون الحياة العادية، أو كانت المنقولات التي أبقيت في العين المؤجرة أو التي طلب إستردادها تفي ببذل الايجار».<sup>2</sup>

وعليه طبقا لنص هذه المادة لا يجوز للمؤجر استعمال حقه في الحبس في الحالات التالية: **أولاً:** إذا كان لإخراج المنقولات من العين المؤجرة تقتضيه حرفة المستأجر، على سبيل المثال إذا كان المستأجر مقاول أو بناء يملك أدوات وعتاد خاص بالبناء فلا يحق للمؤجر أن يحبسها، والحكمة في ذلك هي أن حرفة المستأجر والمال الذي يكسبه هو سبب وفاء المستأجر لحقوق المؤجر، فمن ذلك المال يدفع بدل الإيجار.<sup>3</sup>

**ثانيا:** إذا كان إخراج المنقولات تتطلبه شؤون الحياة العادية، كإخراج السيارة من المرآب.

**ثالثا:** إذا كانت المنقولات التي أبقيت في العين المؤجرة، أو التي طلب المؤجر إستردادها تفي ببذل الايجار.

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري ، ج6 – مرجع سابق - ص 508-509

<sup>2</sup> القانون رقم: 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007.مرجع سابق.

<sup>3</sup> محمد وحيد الدين سوار – مرجع سابق – ص 368.

ولذلك فإن المستأجر يمكنه إخراج من المنقولات التي يضعها في العين المؤجرة ما يزيد عن مبلغ الضمان، كما انه يستطيع ان يستبدل المنقولات بغيرها.

يلاحظ أن الصياغة التي جاءت بها المادة 501 من ق م ج المعدلة قد أزلت نوع من الضبابية خاصة في استعمال مصطلح المنقولات بصدد الحبس والاسترداد. على خلاف ما كانت عليه قبل التعديل حيث كان يستعمل مصطلح الاشياء تارة ومصطلح المنقولات تارة أخرى، ولقد تدارك المشرع ذلك وحدد المصطلح (المنقولات) لان مصطلح الاشياء يحمل أكثر من معنى.<sup>1</sup>

رابعاً: لا يجوز للمؤجر حبس منقولات المستأجر إذا كانت الكفالة المقدمة من طرف المستأجر كافية للوفاء ببدل الايجار.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: تمييز حق الحبس عن حق الحجز.

بما ان الحق في الحبس من اهم الضمانات التي يتمتع بها المؤجر الا انه كثيرا ما يختلط مع مفاهيم قانونية قريبة منه. خاصة الحق في الحجز، هذا كونهما يهدفان إلى غاية واحدة وهي حماية حقوق المؤجر المتولدة عن عقد الإيجار. لذلك سنوضح أوجه الشبه بين الحق في الحبس والحق في الحجز (أولاً)، وأوجه الاختلاف بينهما (ثانياً).

### أولاً: أوجه الشبه بين الحق في الحبس والحق في الحجز

**الحجز:** هو وضع المال المنقول تحت يد القضاء، بقصد منع صاحبه من التصرف فيه بأي تصرف يضر الدائن الحاجز.

**أما الحبس:** هو امتناع المؤجر عن تسليم المستأجر لمنقولاته الموجودة في العين المؤجرة.

<sup>1</sup> كانت الفقرة الثانية من المادة 501 ق م ج قبل التعديل تنص على أنه « و ليس للمؤجر أن يستعمل حقه في الحبس، أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه الاشياء لأمر تقتضيه حرفة المستأجر، أو تقتضيه شؤون الحياة العادية، أو كانت المنقولات التي تركت بالعين المؤجرة أو التي طلب المؤجر استردادها بقي تماماً بضمان الاجرة»

<sup>2</sup> محمدي فريدة : عقد الايجار وفقا للقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن تعديل القانون

المدني.محاضرات أقيمت على طلبة السنة الثالثة كلية الحقوق جامعة الجزائر 2008-2009-ص 071

من خلال هذه التعريف البسيط للحجز والحبس، نرى أنه قد يشتهر بصفة عامة الحق في الحبس مع الحق في الحجز، خاصة إذا كان الشيء المحبوس بيد المؤجر الحابس.

- لأن كلاهما يمنع المستأجر من التصرف في المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، وهذا لحفظ حقوقه. حيث أن الحق في الحبس يحرم المستأجر من حيازة منقولاته، وهو ما نجده في نظام الحجز، حيث يتم وضع المنقولات تحت يد القضاء بتعيين حارس عليها (إذا لم تكن في محل المحجوز عليه).

- يتشابهان من حيث الغاية فكلاهما يهدف لحماية حق المؤجر.

- كما يتشابهان فكليهما وسيلة وقائية تمنع وقوع ضرر للمؤجر حيث أن الحجز التحفظي هو إجراء يتخذه الدائن لمنع المستأجر من التصرف في منقولاته خشية تهريبها أو تضييعها<sup>1</sup>.

- كما يتفق الحبس مع الحجز، في أن الحماية المقررة لا تتحقق لمصلحة المؤجر إلا إذا كان حقه حال الأداء.

فالمؤجر لا يحق له حبس منقولات المستأجر إذا لم يكن له حق في مواجهة المستأجر واجب التنفيذ في الحال، والحجز كذلك لا يمكن استصدار أمر بإيقاعه إذا لم يكن بيد المؤجر سند تنفيذي يتضمن حق واجب التنفيذ فوراً.<sup>2</sup>

### ثانياً: أوجه الاختلاف بين الحق في الحبس والحق في الحجز

يختلف الحق في الحبس عن الحق في الحجز في النقاط التالية:

- إن الحبس لا يصل إلى درجة الحجز فهو أقل وأضعف منه قوة وأثراً، حيث أن الحبس يعد من الطرق التي تسبق التنفيذ، ولا تصل إلى درجة التنفيذ مثل الحجز.

<sup>1</sup> بربرة عبدالرحمان- طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية، ط 1- منشورات بغدادي الجزائر 2009-ص84.

<sup>2</sup> سرايش زكريا - الحق في الحبس و أثره في الضمان -رسالة دكتوراه علوم- تخصص قانون خاص- فرع قانون مدني

-جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة، كلية الحقوق 2017-2018. 2015، ص 73

- كما ان الحبس يسبق الحجز فالمؤجر حتى يصبح حقه في الحبس منتجا وفعالا لابدا له من توقيع حجز تحفظي.<sup>1</sup>

- كذلك انه في الحجز يمنع المستأجر من إجراء بعض التصرفات على المنقولات المحجوزة، بينما في الحبس يمكن للمدين أن يتصرف في المال المحبوس ولكن في حدود ما يضمن حقوق الدائن.

- كما أن نظام الحجز يختلف عن الحق في الحبس من حيث وسيلة تحقيقه، حيث أن الحجز يكون طريق أمر من القضاء وهو ما نصت عليه المادة 649 من ق إ م إ، بينما الحق في الحبس لا يكون عن طريق أمر من القضاء وإنما يثار في شكل دفع.<sup>2</sup>

#### المطلب الثاني: حق المؤجر في توقيع حجوز تحفظية على منقولات المستأجر

نظم المشرع الجزائري حجز المؤجر على منقولات المستأجر، والذي بموجبه يتولى مؤجر العقار الحجز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، التي له عليها حق إمتياز وذلك ضمانا للوفاء بالأجرة، والديون الأخرى التي تنشأ بسبب الإيجار، باعتباره إحدى الضمانات المقررة لاستقاء الدين. فأعطى المشرع الجزائري للمؤجر حق الإمتياز وحق الحبس على منقولات المستأجر في المواد 501 و 995 من ق م ج، كما دعم هذين الحقين بحق ثالث وهو توقيع الحجوز التحفظية على هذه المنقولات.

وعليه فالمشرع لم يكتفي بالنصوص الواردة في القانون المدني لضمان حقوق المؤجر الناشئة عن عقد الإيجار ولحمايته، بل أضاف في نصوص أخرى في قانون الإجراءات المدنية والإدارية تؤكد هذه الحماية وتعززها.

<sup>1</sup> محمد وحيد الدين سوار – مرجع سابق – ص 368

<sup>2</sup> سرايش زكريا – الحق في الحبس و أثره في الضمان، مرجع سابق ، ص 74

حيث تطرقت المواد من 653 إلى 655 من ق إ م إ ، إلى الحجز التحفظي، وفي المادة 658 من ق إ م إ إلى الحجز الإستحقاقي. التي تبين كيفية مباشرة الحجز على منقولات والثمار التي توجد في العقارات وفاء للأجرة المستحقة عن بدل الإيجار. وعليه سننتقل إلى حق المؤجر في توقيع حجز تحفظي على منقولات المستأجر (الفرع الأول)، وحق توقيع حجز إستحقاقي عليها (الفرع الثاني).

### فرع الأول: حق المؤجر في توقيع حجز تحفظي على منقولات المستأجر

تطرق اليه المشرع الجزائري في المواد 653-654 من قانون إ م إ ج.<sup>1</sup> حيث يحتل الحجز التحفظي أهمية كبيرة، تتجلى هذه الأهمية في الغاية التي شرع من اجلها. ولذلك اجاز القانون توقيعه حتى يمتنع المستأجر من التصرف في منقولاته التي يرد عليها الإمتياز الممنوح للمؤجر بموجب المادة 995 من ق م ج. وهذا حرصا منه على تقوية ضمان المؤجر في الحصول على حقه. ومن جهة أخرى فسبيل المؤجر إستعمال حقه في الحبس هو توقيع حجز تحفظي على المنقولات المحبوسة والموجودة في العين المؤجرة. أي بمعنى آخر ليصبح حقه في الحبس منتجا عليه بتوقيع حجز تحفظي على المنقولات ما دامت موجودة في العين المؤجرة. زيادة أن الحجز التحفظي يحقق للحاجز حماية لا يحققها غيره من طرق الحجز، وهذا كونه إجراء وقائي تحفظي، ويتميز بسهولة توقيعه.

<sup>1</sup>تنص المادة 653 من قانون إ م إ على أنه « يجوز لمؤجري المباني أن يحجز تحفظيا على منقولات مستأجره الموجودة في هذه المباني وفاء للأجرة المستحقة عن الإيجار »  
تنص المادة 654 من قانون إ م إ على أنه « يجوز لمؤجري الأراضي الزراعية أو الحقول أو البساتين، أن يحجز تحفظيا على المزروعات و الثمار الموجودة في تلك الأراضي، وفاء للأجرة المستحقة عن إيجارها »

فهو لا يهدف بصفة أساسية إلى بيع المنقولات المحجوزة. ولكن هدفه هو حماية المؤجر من خطر معين وهو إمكانية تهريب المستأجر لمنقولاته، مما يهدد الضمان العام للمؤجر. وعليه سنتطرق إلى: تعريف الحجز التحفظي (أولاً).

وإلى شروط توقيع الحجز التحفظي (ثانياً).

### أولاً: تعريف الحجز التحفظي

إن مصدر الحق في توقيع المؤجر للحجز التحفظي مستمد من حقه في الحبس الذي نصت على الفقرة الأولى و المادة 501 من ق م ج ، التي تخول للمؤجر الحق في حبس منقولات المستأجر الموجودة في العين المؤجرة، ضماناً لحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار.

وكذلك المادة 3/985 من ق م ج التي نصت على «وإذا خشي الدائن لأسباب معقولة تبديد المنقول المترتب عليه حق إمتياز لمصلحته، جاز له أن يطلب وضعه تحت الحراسة».

وكذلك حق الامتياز الذي نصت على الفقرة الثانية من المادة 995 من ق م ج التي تمنح المؤجر إمتيازاً على كل ما هو موجود في العين المؤجرة من منقولات قابلة للحجز، ومحصول زراعي للمستأجر.

وعليه يمكن تعريف الحجز التحفظي: هو ذلك الحجز الذي يوقعه مؤجر العقار على المنقولات والثمار أو المزروعات الموجودة بالعين المؤجرة، وذلك بوضعها تحت يد القضاء، ضماناً لحقوقه الناشئة عن عقد الإيجار، وهي الأجرة والديون الأخرى التي تنشأ عنه.

وهذا لمنع المستأجر من التصرف فيها بأي تصرف قانوني أو مادي من شأنه أن يؤدي إلى استبعاده من دائرة الضمان العام للمؤجر الحاجز.<sup>1</sup>

وهو نوع من أنواع الحجز يتولى بموجبه مؤجر العقار الحجز على المنقولات الموجودة في العقار المؤجر، والتي له عليها حق إمتياز، وذلك ضمانا للوفاء بالأجرة والديون الأخرى التي تنشأ بسبب الإيجار.

ويستهدف هذا الحجز حماية المؤجر من المخاطر التي يتعرض لها في استيفاء حقه المضمون، نتيجة مناورات المستأجر، الذي قد يقوم بإخراج منقولاته سرا.<sup>2</sup>

### ثانيا: شروط توقيع الحجز التحفظي على منقولات المستأجر

لما كان حجز المؤجر يستند في توقيعه كما ذكرنا سابقا الى حق المؤجر في الحبس وحق الامتياز المقرر له على ما كون في العين المؤجرة من منقولات ومحاصيل زراعية، ولممارسة المؤجر لهذا الحق لا بد من توافر شروط لتوقيعه.

والشرط الاساسي هو ان تكون العين المؤجرة عقارا وليس منقولا، إضافة إلى هذا الشرط هناك شروط أخرى وهي شروط موضوعية تتعلق بكل من المؤجر الحاجز والمستأجر المحجوز عليه، والمنقولات محل الحجز وأخيرا الدين المحجوز من أجله، نوجزها فيما يلي:

**1-** أن يكون طالب الحجز التحفظي مؤجرا: ويستوي ان يكون مالكا للعين المؤجرة او صاحب حق انتفاع أو مؤجرا من الباطن إذا كان مسموح له بالتأجير، كما يجب ان

<sup>1</sup> محمد حسنين: طرق التنفيذ في قانون الاجراءات المدنية الجزائري - ط 5 - ديوان المطبوعات الجامعية- الجزائر

2006- ص 160

<sup>2</sup> بوسبري بلقاسم محمد - طرق التنفيذ من الناحية المدنية - رسالة الدكتوراه في الحقوق- تخصص عقود و مسؤولية-

جامعة بسكرة 2015-2016 ، ص 255.

تتوافر صفة المؤجر لحظة البدء في إجراءات الحجز التحفظي حتى لو فقد هذه الصفة أثناء سير الإجراءات.<sup>1</sup>

ويصح الحجز من طرف من يحل محل المؤجر بالاتفاق او القانون.<sup>2</sup>

2 - ان يكون المحجوز عليه مستأجرا أو مستأجرا فرعيا للعقار: لإجراء الحجز التحفظي يجب ان يكون المحجوز عليه مستأجرا أصليا او فرعيا للعقار، وهو ما نصت عليه المادة 656 من قانون إ م إ.<sup>3</sup>

ولذا فإنه لا يجوز توقيع الحجز التحفظي على غاصب للعقار الذي لا تربطه بمالكه رابطة المستأجر بالمؤجر.

وتتوجب الإشارة الى ان حجز المؤجر على المستأجر الفرعي ينتج عنه حجزين في نفس الوقت، الاول على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، والثاني على ما تحت يده (المستأجر الفرعي) من اجرة الا انه يجب التفرقة بين وضعين:

-الوضع الاول: ان يكون المستأجر الاصلي له الحق في التأجير من الباطن (سواء في عقد الايجار أو في اتفاق لاحق).

فهنا يحق للمستأجر الفرعي ان يطلب رفع الحجز التحفظي على منقولاته، مع بقاء الحجز على ما تحت يده من اجرة، بمعنى انه لا يثبت الامتياز للمؤجر الا على المبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الاصلي في ذمة المستأجر الفرعي.

<sup>1</sup> منيرة فرحات: أحكام الحجز التحفظي في التشريع الجزائري-مجلة الباحث للدراسات العلمية-كلية الحقوق والعلوم

السياسية جامعة باتنة العدد 11- 2017-ص 370

<sup>2</sup> محمد حسنين – مرجع سابق ص 162

<sup>3</sup> تنص المادة 656 من ق إ م إ على انه «يجوز للمؤجر أن يحجز تحفظيا على منقولات المستأجرين الفرعيين للمباني أو الأراضي الزراعية أو الحقول أو البساتين الموجودة في الأماكن التي يستغلونها. ويجوز أيضا الحجز تحفظيا على ثمار تلك الأراضي وفاء للأجرة المستحقة».

-**الوضع الثاني:** ان لا يكون للمستأجر الاصلي الحق في التأجير من الباطن: في هذه الحالة يكون للمؤجر الاصلي الحق في ان يوقع الحجز التحفظي على منقولات المستأجر الفرعي، ضمنا لجميع حقوقه في ذمة المستأجر الاصلي الناشئة عن عقد الايجار.<sup>1</sup>

3- أن يوقع الحجز على المنقولات والمحصولات التي يكون للمؤجر حق امتياز عليها: يكون محلا للحجز التحفظي المنقولات والثمار الموجودة بالعين المؤجرة شريطة ان تكون مما يجوز توقيع الحجز عليها، سواء كانت مملوكة للمستأجر او غيره، مادامت مثقلة بامتياز المؤجر. كما أنه لا يجوز للمؤجر الحجز على المنقولات الا مما يعادل حقوقه.<sup>2</sup>

4- أن يوقع الحجز وفاء لدين يضمنه امتياز مؤجر العقار: اي يجب أن يكون الدين المحجوز من أجله ناشئا عن عقد الايجار. مما يكون مضمونا بحق الامتياز. فيجوز الحجز من أجل الأجرة، أو أي دين آخر ينشأ عن عقد الإيجار، كما يجب أن يكون الدين المحجوز من أجله حال الأداء وقت الحجز، سواء كان بحلول ميعاد استحقاقه، أو لسقوط الأجل لأحد الاسباب المذكورة في المادة 211 من ق م ج.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: حق المؤجر في توقيع حجز إستحقاقى على منقولات المستأجر

يتضح مما سبق ذكره ان مناط نطاق الحجز هو محل الامتياز، فما يرد عليه الامتياز يرد عليه الحجز. وبما ان المشرع الجزائري قد منح المؤجر حق توقيع حجز تحفظي على منقولات المستأجر ما دامت موجودة في العين المؤجرة.

فإنه قد واجه الفرض الثاني الذي قد تنتقل فيه المنقولات المثقلة بامتياز المؤجر خارج العين المؤجرة، على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه، بحيث لا يتبقى في العين من الاموال ما يكفي لضمان حقوق المؤجر.

<sup>1</sup> هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني، الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010-ص 206

<sup>2</sup> بربارة عبدالرحمان- طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائئية، ط 1-مرجع سابق، ص254

<sup>3</sup> بو صيري بلقاسم- مرجع سابق ص 259.

فالمشرع الجزائري اعطى للمؤجر في هذه الحالة حق توقيع حجز استحقاقى، وهذا من أجل استرجاع المنقولات ومنع الحاجز الجديد من التصرف فيها. وهذا هو الاثر الطبيعي لحق الامتياز باعتباره حقا عينيا تبعا.

ولم يكتفي المشرع بذلك بل عزز هذا الحق في قانون الاجراءات المدنية والادارية وبناءً عليه سوف نتطرق إلى مفهوم حق المؤجر في توقيع حجز إستحقاقى على منقولات المستأجر والغاية منه (أولا)، وإلى أساس وشروط توقيع الحجز الإستحقاقى (ثانيا)

### أولا: مفهوم حق المؤجر في توقيع حجز إستحقاقى على منقولات المستأجر والغاية منه

إن الحجز الإستحقاقى هو نوع من انواع الحجز التحفظية الخاصة، وبالتالي أجازة القانون لصاحب الحق من أجل استرداد حقه من حائزه. حيث يعتبر إحدى المنافذ المشروعة للمؤجر صاحب حق الامتياز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، يخوله حق تتبعها ومنع حائزها من التصرف فيها، إلى حين رفع دعوى قضائية.

وفي هذا الصدد سنتناول مفهوم الحجز الاستحقاقى ، ونتناول أساسه وشروطه

**1- مفهوم الحجز الاستحقاقى:** نظمه المشرع الجزائري في المادة 202 ف2، من ق م ج التي تنص على أنه «غير أنه لحابس الشيء إذا خرج من يده بغير علمه أو بالرغم من معارضته، أن يطلب استرداده إذا هو قام بهذا الطلب خلال ثلاثين يوما من الوقت الذي علم فيه بخروج الشيء من يده مالم تنقضي سنة من وقت خروجه».

و الفقرة الثانية من المادة 501 ف 2 من ق م ج، التي تنص على أنه «يجوز للمؤجر أن يعترض على نقلها، و إذا نقلت رغم اعتراضه أو دون علمه، جاز له إستردادها من الحائز و لو كان حسن النية ، ولهذا الأخير المطالبة بحقوقه»

وكذلك نصت عليه المادة 658 من ق م ج إ م إ بقولها «يجوز لمالك المنقول أو لمن له حق الحبس عليه، قبل رفع دعوى الاسترداد المنقول، أن يحجز تحفظيا على ذلك المنقول عند حائزه، وفي هذه الحالة يجب تعيين المنقول في الطلب او في امر الحجز».

- تعريف الحجز الإستحقاقى:

هو حجز تحفظي يجمد المال في يد المحجوز عليه ويمنعه من التصرف فيه وتبديده، فالغرض منه في هذه الحالة ضبط المنقولات التي للحاجز حق امتياز عليها، لمنع حائزها من التصرف فيها تصرفا قد يمنعه من إستردادها إذا حكم له بعد ذلك بملكيته<sup>1</sup> ، فلفظ الاستحقاق يدل على أنه استرجاع واسترداد المال إلى صاحب الحق، سواء كان مالكا أو صاحب حق امتياز وتتبع لممارسة حقه عليه. فالحجز الإستحقاقى هو الذي يوقعه المؤجر على المنقولات التي أخرجت من العين المؤجرة رغما عنه او رغم معارضته تحت يد حائزها لمنعه من التصرف فيها.

**2- الغاية من الحجز الاستحقاقى:** تكمن في رد المنقولات إلى مؤجر العقار لممارسة حقه عليها، ما يعد إجراءً مكملًا لدعوى الاسترداد التي يعاب عليه طول إجراءاتها، مما قد يسمح للحائز بالتصرف في المنقولات. لذا شرع الحجز الاستحقاقى لضمان سرعة في الاجراءات، فعن طريق هذا الحجز يضع المؤجر المنقولات المطلوب استردادها تحت يد القضاء حتى يضمن عدم تهريبها من طرف المستأجر، واستردادها إن حكم له بعد ذلك بها.<sup>2</sup>

ثانيا: أساس الحجز الإستحقاقى وشروطه

**1- أساس الحجز الإستحقاقى:**

أساس هذا الحجز هو حق التتبع العيني، أي حق صاحب الحق العيني تتبعه في يد حائزه، فإذا لم يكن له حق التتبع فلا يجوز له توقيع هذا الحجز.

<sup>1</sup>حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، دار هومة -الجزائر 20015- ص 239.

<sup>2</sup>عيساوي نبيلة، الحجز التحفظي في ظل القانون الجزائري، رسالة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2013-2014، ص 189

فالحجز الإستحقاقي كغيره من الحالات الخاصة للحجز التحفظي يقوم على أساس فرض توفر عنصر الاستعجال. ولكي يتحقق هذا الفرض فلا بد من توفر حالة من حالات التي يقررها فيها القانون. وبصفة خاصة القانون المدني وهو حق حبس وتتبع المنقولات.<sup>1</sup> ومن ثم فإنه لا يجوز للقاضي المختص أن يأمر بتوقيعه، إلا إذا ثبت لديه ما يرجح ان طالب الحجز الإستحقاقي على المنقولات له حق الحبس عليها وحق تتبعها وهذا عملا بالمادة 658 من ق إ م إ.<sup>2</sup>

## 2- شروط توقيع الحجز الإستحقاقي:

يعتبر الحجز الإستحقاقي آلية لممارسة حق التتبع، لأنه لو لم يوقع المؤجر الحجز الاستحقاقي لا يمكنه ممارسة حقه في تتبع المنقولات على الرغم من كونها مثقلة بامتيازها.

وبالتالي فشرط توقيع الحجز الإستحقاقي هي نفس شروط ممارسة حق التتبع.

إلا أن هناك شرطين أساسيين وهما كالتالي:

1- أن يتم توقيعه خلال 30 يوم من الوقت الذي علم فيه المؤجر بخروج

المنقولات من العين المؤجرة. طبقا لنص المادة 202 من ق م ج.

2- أن يتم الحجز قبل رفع دعوى الاسترداد المنقولات: ذلك ان دعوى الاسترداد

تحفظ للمؤجر حقه بموجب أحكام الاستعجال وفي وقت قصير لا يتجاوز

خمسة عشر يوم. عملا بالمادة 658 من ق إ م إ.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عيساوي نبيلة - الحجز الإستحقاقي كآلية لتفعيل سلطة تتبع المال. كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي

1945 قالمة-مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث والعشرون، نوفمبر 2011 .

<sup>2</sup> تنص المادة 658 من قانون إ م إ على أنه «يجوز لمالك المنقول او من له حق الحبس عليه، قبل رفع دعوى استرداد

المنقول، أن يحجز تحفظيا على ذلك المنقول عند حائزه، وفي هذه الحالة يجب تعيين المنقول في طلب و في أمر الحجز».

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر- مرجع سابق- ص 24

## المبحث الثاني: حق المؤجر في التتبع و الأولوية على منقولات المستأجر

يندرج حق امتياز مؤجر العقار ضمن الحقوق العينية التبعية، وكأي حق من الحقوق العينية التبعية، ينتج عن إمتياز مؤجر العقار ما ينتج عن الحق العيني التبعية من سلطات وأهمها حق الأفضلية وحق التتبع. وهذان الحقان هما اهم ما يميز الحق العيني التبعية، إذ بموجبهما يستطيع صاحب الحق العيني عند التزام أنت كون له الأفضلية على غيره من الدائنين، ويمكنه كذلك من أن يتتبع الشيء محل الامتياز وينفذ عليه وذلك عند حلول الأجل.

وفي النظام القانوني لامتياز مؤجر العقار تكفلت بعض نصوص القانون المدني بتأكيد وجود حق الأفضلية والتتبع، أين نصت المادة 995 ف 4 على حق الأفضلية في إمتياز مؤجر العقار حيث جاء نصها كالتالي «وتستوفي هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال الواقع عليه الإمتياز بعد الحقوق المتقدمة الذكر، إلا ما كان من هذه الحقوق غير نافذ في حق المؤجر باعتباره حائزاً حسن النية». كما عاد المشرع مرة أخرى من خلال المادة 202 ف 2 ، و المادة 995 ف 5، ليؤكد حق التتبع واسترداد المنقولات محل الامتياز وهذا في حالة خروج المنقولات رغم إرادة المؤجر ودون موافقته.

وبعد أن تبين لنا أن هذا النوع من حقوق الإمتياز يشتمل على حق الأفضلية والتتبع، فإننا سنحاول أن نرى محتوى هذين الحقين.

- حق المؤجر في تتبع منقولات المستأجر (المطلب الأول).
- حق المؤجر في الأولوية على منقولات المستأجر (المطلب الثاني).

## المطلب الأول: حق المؤجر في تتبع منقولات المستأجر

بما أن مؤجر العقار يتمتع بحق حبس منقولات المستأجر المثقلة بالامتياز بموجب المادة 501 من ق م ج. وحق توقيع حجز استحقاقى عليها، فإنه له حق تتبعها إذا نقلت من العين المؤجرة، ومما لا شك فيه أن حماية المؤجر لا تكتمل إلا بوجود حق التتبع.

لأن المنقولات الموجودة في العين المؤجرة لا تبقى دائما تحت سيطرة المؤجر، لأنها قد تنتقل إلى الغير. وفي هذه الحالة ولكي يمكن التنفيذ على هذه المنقولات واستردادها من الغير لا بد من إقرار حق التتبع، و بغير ذلك فإن الضمان الممنوح للمؤجر كله قد يبطل. لأن كل حق عيني يستتبع بالضرورة حقا في التتبع، ذلك لأنه بواسطة التتبع يظل الحق العيني أي امتياز المؤجر مرتبطا بمحله.

أي أن المنقولات المثقلة بامتياز المؤجر، التي قد تنتقل إلى الغير بصفة قانونية<sup>1</sup>، فإذا لم يكن لصاحب الحق العيني حق التتبع على هذا المال يصبح الحق العيني بدون جدوى.

وبناء على ما سبق سنوضح مفهوم حق التتبع (الفرع الأول).

وشروط ممارسة المؤجر لحقه في التتبع (الفرع الثاني).

## الفرع الأول: مفهوم حق المؤجر في تتبع منقولات المستأجر

يمكن القول أنه بوجود حق التتبع من شأنه أن يقدم حماية كبيرة لمؤجر العقار وخاصة عند الإسترداد، أين تصبح الحاجة ماسة إلى تتبع المنقولات المثقلة بامتياز المؤجر في أي يد كانت. لأنه ببقاء الحياة الفعلية بيد المستأجر، يستتبعه بقاء حق التصرف في هذه المنقولات. وعليه كان لزاما ولا بد من الاعتراف بحق التتبع لصالح

<sup>1</sup> علي فيلاي، نظرية الحق، موفم للنشر الجزائر 2012، ص 071

المؤجر، كمقابل لحق المستأجر في التصرف في هذه المنقولات. الأمر الذي يمكن ان نعتبره من قبيل إعادة التوازن التعاقدية.<sup>1</sup>

كما أن حق التتبع هو الذي يمهد الطريق لحق الأفضلية ويمكنه من الوصول إلى غاياته فهو يجعل المطالبة بالحق ممكنة، سواء كانت المنقولات بيد المؤجر أو انتقلت الى الغير.

وعليه سنتطرق إلى تعريف حق التتبع ومدى وجوده في إمتياز مؤجر العقار (أولاً)، وإلى شروط ممارسة مؤجر العقار لحق التتبع (ثانياً).

### أولاً: تعريف حق التتبع:

يمكن تعريف حق التتبع بأنه: تمسك صاحب الحق العيني (مؤجر) بحقه على الأشياء التي كانت متواجدة في العين المؤجرة في يد أي شخص كان. أي أن مؤجر العقار يستطيع تتبع المنقولات محل حق الامتياز في يد اي شخص انتقلت إليه حيازة هذه المنقولات.

وما يمكن ملاحظته هو أن حق التتبع المقرر لصالح المؤجر، إنما قرر لحماية حيازته للمنقولات المتواجدة بالعين المؤجرة، وتمكينه من إستردادها في كل مرة خرجت فيها من حيازته رغم إرادته او نتيجة سرقة أو ضياع.

وعليه فإن نطاق التتبع في هذه الحالة يأتي مقصوراً على الحق في الاسترداد فقط.<sup>2</sup>

### ثانياً: مدى وجود حق التتبع في إمتياز مؤجر العقار:

من حيث المبدأ الامتيازات الواردة على الأموال المنقولة هي حقوق عينية تخول صاحبها حق التتبع، إلا أن هذا المبدأ قد يصطدم بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية. إذا كان من

<sup>1</sup> طيلبي سيد أحمد، مرجع سابق، ص 92

<sup>2</sup> محمدي فريدة – مرجع سابق، ص 143

انتقلت إليه المنقولات محل الإمتياز يحوزها بحسن نية، أي أنه لا يعلم بوجود امتياز عليها. وبالتالي فإن ممارسة حق التتبع تمنع في مواجهة حائز كهذا، وهو ما أشارت إليه المادة 985 من ق م ج.

وأول ما يمكن قوله بهذا الصدد هو أن المشرع الجزائري منح مؤجر العقار حق التتبع بموجب المادة 995 ف 5، التي إنما وجهت للمؤجر صاحب حق الامتياز، بهدف حمايته من أي خطر يهدده.

وبذلك يكون قد وفر الحماية الكافية واللازمة للمؤجر بما أنه لا تنتقل إليه الحيابة المنقولات، لأن الحيابة الفعلية تظل بيد المستأجر.

حيث ربط المشرع حق المؤجر في ممارسة حقه في تتبع المنقولات أن يكون قد أوقع عليها حجزا إستحقاقيا خلال 30 يوما من الوقت الذي علم فيه بخروج المنقولات من العين المؤجرة.

لأنه في حالة توقيع المؤجر حجزا إستحقاقيا في الميعاد القانوني، فإن حقه في التتبع يمكن ممارسته حتى في مواجهة الحائز حسن النية.

لأن حقه في الإمتياز يبقى قائما لمدة ثلاث سنوات. فالعبرة هنا ليست في حسن النية لدى الحائز أو عدمها، بل بخروج المنقولات من العين المؤجرة بدون رضا المؤجر صراحة أو ضمنا، لأنها تأخذ حكم المنقولات المسروقة<sup>1</sup>.

على خلاف حقوق الامتياز الاخرى الواردة على المنقول، فإن إمتياز مؤجر العقار يعطي صاحبه الحق في تتبع المنقولات محل الإمتياز.

ومصدر هذا الحق ليس هو الامتياز في حد ذاته، ولكن ما للمؤجر من حق في الحيابة والحبس بالنسبة للمنقولات التي يرد عليها الامتياز<sup>2</sup>، وهذا ما نصت عليه

المادة 501-5/995 من ق م ج.

<sup>1</sup> محمد وحيد الدين، مرجع سابق - ص 381

<sup>2</sup> سميير سيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية-مرجع سابق-ص 23

## الفرع الثاني: شروط ممارسة المؤجر لحق التتبع

كما سبق القول فإنه باعتبار امتياز مؤجر العقار حقا عينيا تبعيا، فإن صاحبه يتمتع بحق التتبع، فهو يتمتع به بصفته خاصة من خصائص الحق العيني التبعي.

وبما أن المشرع منح المؤجر حق تتبع منقولات المستأجر التي أخرجت من العين المؤجرة، إلا أنه وضع شروط لممارسة المؤجر لهذا الحق وهو ما نصت عليها الفقرة الخامسة من المادة 995 من ق م ج.

التي جاء نصها كالتالي « و إذا نقلت الأموال المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة، على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه ، ولم يبقى في العين أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة ، بقي الامتياز قائما على الأموال التي نقلت دون أن يضر ذلك الحق الذي كسبه الغير حسن النية على هذه الأموال، و يبقى الإمتياز قائما و لو أضر بحق الغير لمدة ثلاث سنوات من يوم نقلها إذا أوقع عليها المؤجر حجزا إستحقاقيا في الأجل القانوني.

غير أنه إذا بيعت هذه الأموال إلى مشتري حسن النية في سوق عام أو بالمزاد العلني أو ممن يتجر في مثلها، وجب على المؤجر أن يرد الثمن إلى هذا المشتري».

وعليه فإنه لكي يصبح للمؤجر الحق في تتبع هذه المنقولات لابدا من توافر الشروط التالية:

أولا: أن يكون المستأجر قد أخرج هذه المنقولات ونقلها من العين المؤجرة بدون علم المؤجر أو بدون رضاه وموافقته أو رغم معارضته.

ثانيا: أن يكون المؤجر قد أوقع على هذه المنقولات حجزا إستحقاقيا، وأن يتم هذا الحجز خلال ثلاثين يوما من تاريخ علمه بنقل هذه المنقولات، وهو ما نصت عليه المادة 202 ف 2 من ق م ج التي جاء نصها كالتالي «غير أنه لحابس الشيء إذا أخرج من يده بغير علمه أو بالرغم من معارضته، أن يطلب استرداده، إذا هو قام بهذا الطلب خلال ثلاثين يوما من الوقت الذي علم فيه بخروج الشيء من يده ما لم تنتضي سنة من وقت خروجه»

**ثالثاً:** ألا يبقى في العين المؤجرة من المنقولات ما يكفي لضمان سداد حقوق المؤجر، الناشئة عن عقد الإيجار، وهذا ما يؤدي كما قلنا سابقاً إلى إضعاف الضمان العام للمؤجر.

وعلى هذا النحو إذا بقيت منقولات في العين المؤجرة تكفي للضمان فإن المنقولات التي أخرجها المستأجر تخرج من امتياز المؤجر.<sup>1</sup>

**رابعاً:** أن يمارس المؤجر حقه في التتبع خلال ثلاث سنوات، يبدأ حسابها من يوم علمه بخروج المنقولات من العين المؤجرة. 5/995

**خامساً:** أن يكون من آلت إليه هذه المنقولات، عالماً بما ينقلها من حق امتياز للمؤجر (سيء النية)، وهذا من المسائل التي يثبتها المؤجر (عبئاً لإثبات يقع عليه).

**سادساً:** ألا يكون من آلت هذه المنقولات قد اشتراها وهو حسن النية، أي لا يعلم بما ينقلها من إمتياز للمؤجر، سواء من سوق أو مزاد علني أو ممن يتجر في مثل هذه المنقولات، في هذه الحالة وجب على المؤجر أن يرد ثمن هذه المنقولات لمن اشتراها.<sup>2</sup>

وعليه باستثناء الشرط السادس، فإن المستأجر إذا ما أخرج المنقولات المثقلة بالامتياز إلى مكان آخر، أو إلى شخص آخر ورتب عليه حقوقاً للغير (أصلية أو تبعية)، فإن حق المؤجر في الامتياز المقرر على هذه المنقولات لا تتأثر وتبقى هذه المنقولات مثقلة بامتياز المؤجر.

وعليه فإن المؤجر يستطيع ممارسة حقه في التتبع خلال مدة ثلاث سنوات. بمعنى ان المنقولات تنتقل إلى المشتري مثقلة بهذا الحق، ولو كان المشتري حسن النية لأن ممارسة حق التتبع تلحق به الضرر.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> سمير تناغو، التأمينات الشخصية والعينية - مرجع سابق ص 337

<sup>2</sup> فعلى المستفيد من ترتيب الامتياز على المنقولات، إذا أراد التنفيذ عليها أن يدفع لهذا الغير حسن النية، الثمن الذي دفعه مقابل حصوله عليها.

ويعلل ذلك بأن المنقولات التي أخرجت من العين المؤجرة خلسة، أو بالرغم من معارضة المؤجر تكون في حكم المنقولات المسروقة، وهذا ما يسمى بسرقة الضمان، وسرقة الضمان تبطل الأثر المترتب على "قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية". لأن هذه القاعدة لا محل للتمسك بها في حال كانت المنقولات مسروقة.

### المطلب الثاني: حق المؤجر في الأولوية على منقولات المستأجر

ويقصد بها وجود مؤجر العقار صاحب حق الإمتياز في مرتبة تفضيلية بالنسبة لغيره من الدائنين العاديين والممتازين التاليين له في المرتبة، وعلى أساسه يتقدم عليهم في استيفاء حقه. وبما أن حقوق الامتياز أولوية يحددها القانون، فإن مرتبة هذه الحقوق كذلك يحددها القانون وهذا ما نص عليه المشرع في المادة 983 من ق م ج<sup>2</sup>.

وهذه المادة تنطبق على جميع حقوق الإمتياز بما فيها إمتياز مؤجر العقار، لقد حدد المشرع الجزائري مرتبة إمتياز مؤجر العقار بنص في المادة 995 ف 4<sup>3</sup> فامتياز المؤجر متأخر في المرتبة، فهو يأتي في المرتبة السادسة بعد حقوق الامتياز الأخرى. ولكن نظرا لأن المؤجر ليس صاحب حق إمتياز فقط، بل هو أيضا حائز للمنقولات التي يضعها المستأجر طبقا لنص المادة 985 ف 2 من ق م ج، ضف الى ذلك انه صاحب حق في الحبس<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> تنص المادة 995/ ف 5 على أنه «... ويبقى هذا الامتياز قائما ولو أضر بحق الغير لمدة ثلاث سنوات من يوم نقلها إذا أوقع عليها المؤجر حجزا إستحقاقيا في الأجل القانوني.»

<sup>2</sup> تنص المادة 983 من ق م ج على انه «مرتبة الامتياز يحددها القانون، فإذا لم يوجد نص خاص يعين مرتبة الإمتياز يأتي هذا الإمتياز بعد الإمتيازات المنصوص عنها في هذا الباب. وإذا كانت الحقوق الممتازة في مرتبة واحدة، فإنها تستوفي عن طريق التسابق، ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك»

<sup>3</sup> تنص المادة 995 ف 4 من ق م ج على أنه «وتستوفي هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال الواقع عليها الإمتياز بعد الحقوق المتقدمة الذكر، إلا ما كان من هذه الحقوق غير نافذ في حق المؤجر باعتباره حسن النية.»

<sup>4</sup> تنص المادة 985 ف 2 من ق م ج على أنه «لا يحتج بحق الإمتياز على من حاز المنقول بحسن نية. ويعتبر حائزا بحكم هذه المادة، مؤجر العقار بالنسبة للمنقولات الموجودة في العين المؤجرة....»

وعليه فإن حقوق الامتياز المتقدمة عليه لا تكون نافذة في حقه إذا كان حسن النية لا يعلم بوجودها، ويؤدي هذا من الناحية العملية إلى أن إمتياز المؤجر المتأخر في المرتبة، يصبح في المراتب الاولى بفضل ما له من حيازة.

بفضل هذه الحقوق يتقدم دائما على جميع أصحاب الامتيازات الأخرى السابقة له في المرتبة. وهذا ما يجعل مركزه يفضل من غير شك مركز أصحاب الامتياز المجرد من هذه الحقوق التي يتمتع بها المؤجر. وسنبين أولوية إمتياز مؤجر العقار من خلال مزاحمته لحقوق الامتياز الاخرى في الفروع التالية:

- عند تزامم حق المؤجر الممتاز مع أصحاب حقوق ممتازة تسبقه في المرتبة (الفرع الاول).
- عند تزامم حق المؤجر الممتاز مع أصحاب حقوق ممتازة في نفس مرتبته (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الأولوية عند تزامم حق المؤجر الممتاز مع أصحاب حقوق ممتازة تسبقه في المرتبة

وهذا الوضع لا يخلو عن احتمالين سنوضحهما في النقطتين التاليتين:

- تزامم حق المؤجر الممتاز مع أصحاب حقوق ممتازة نافذة في مواجهة حقه (أولاً).
  - تزامم حق المؤجر الممتاز مع أصحاب حقوق ممتازة غير نافذة في مواجهة حقه (ثانياً).
- أولاً: تزامم حق المؤجر الممتاز مع أصحاب حقوق ممتازة نافذة في مواجهته.

الحقوق الممتازة النافذة في مواجهة إمتياز مؤجر العقار هي حقوق الامتياز العامة وامتياز المصروفات القضائية، وامتياز المبالغ المستحقة للخرينة العامة. وهذه الحقوق هي التي تم ذكرها في المواد: 990- 991- 993 من ق م ج<sup>1</sup>، والمقصود بالامتيازات العامة هي

<sup>1</sup> تنص المادة 990 ق م ج على أنه «المصاريف القضائية التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ اموال المدين وبيعها، لها إمتياز على ثمن هذه الاموال. وتستوفي هذه المصاريف قبل أي حق آخر ولو كان ممتازا أو مضمونا برهن رسمي بما في ذلك حقوق الدائنين الذين أنفقت المصاريف في مصلحتهم. و تتقدم المصاريف التي أنفقت في بيع الأموال على تلك التي أنفقت في إجراءات التوزيع.»

تنص المادة 991 من ق م ج على أنه «المبالغ المستحقة للخرينة العامة من ضرائب و رسوم و حقوق أخرى من أي نوع كان ، لها إمتياز ضمن الشروط المقررة في القوانين و المراسيم الواردة في هذا الشأن. وتستوفي هذه المبالغ من ثمن

الامتيازات التي ترد على جميع أموال المدين سواء منها العقارية والمنقولة، دون تخصيص لمال معين من أموال المدين أو لنوع من أنواعه. فأصحاب هذه الحقوق الممتازة يقتضون حقهم قبل إمتياز مؤجر العقار من مجموع أموال المدين، ومنها المنقولات الموجودة في العين المؤجرة فإن بقي بعد ذلك من منقولات من أموال المستأجر استوفى منها المؤجر حقه. وذلك دون اشتراط أن يقوم أصحاب هذه الحقوق الممتازة النافذة في مواجهة حقه الممتاز باتخاذ إجراء ما.<sup>1</sup>

**ثانياً: تزام حق المؤجر الممتاز مع أصحاب حقوق ممتازة غير نافذة في مواجهة حقه**

وهذه الفئة من أصحاب الحقوق الممتازة لا يتقدم حق المؤجر في الاقتضاء قبلهم إلا إذا كان حقه نافذاً في مواجهتهم وهؤلاء هم: أصحاب الحقوق الممتازة التي تثقل المنقولات الموجودة في المباني وأصحاب الحقوق الممتازة التي تثقل المنقولات الموجودة في الارض الزراعية، والدائن المرتهن رهن حيازة وهو ما ستوضحه في النقاط التالية:

**1- أصحاب الحقوق الممتازة التي تثقل المنقولات الموجودة في المباني والأرض الزراعية**  
مثل من قام بإصلاح وصيانة وحفظ منقول وسلمه للمستأجر (سيارة أصلها ميكانيكي) ووضعه المستأجر في العين المؤجرة، أو من قام بما يلزم لتهيئة الآلات والمعدات الزراعية لتكون صالحة لاستغلال الأرض الزراعية وإنتاجها وما إلى ذلك

الاموال المثقلة بهذا الامتياز في أي يد كانت و قبل أي حق آخر ، ولو كان ممتازا و مضمونا برهن رسمي . ما عدا المصاريف القضائية»

تنص المادة 993 ق م ج على أنه «يكون للديون التالية إمتياز على جميع أموال المدين من منقول و عقار: -المبالغ المستحقة للخدم والكتابة والعمال وكل أجبر آخر، من أجرهم ورواتبهم من أي نوع كان عن الإثني عشر (12) شهرا الاخيرة. المبالغ المستحقة عما تم توريده للمدين او لمن يعوله من مأكّل و ملبس في السنة (6) أشهر الاخيرة. -النفقة المستحقة في ذمة المدين لأقاربه عن الأشهر الستة (6) الاخيرة. وتستوفي هذه المبالغ مباشرة بعد المصاريف القضائية و المبالغ المستحقة للخرينة العامة و مصاريف الحفظ و الترميم ، اما فيما بينها فتستوفي بنسبة كل منها.

<sup>1</sup> بيان يوسف رجب- مرجع سابق - ص 283

ولم يستوفوا ما لهم من حقوق ممتازة في ذمة المستأجر من إصلاح وصيانة وحفظ للمنقول وتهيئة الآلات والمعدات للأرض الزراعية. فهؤلاء يتقدمون في استيفاء حقوقهم من أثمان هذه المنقولات والآلات والمعدات قبل حق المؤجر (إذا ما أخذنا مراعات ترتيب النصوص المنظمة لحقوق هذين الفريقين بنظر الاعتبار).<sup>1</sup>

لكن إذا كان المؤجر حسن النية، أي لا يعلم عند وضع هذه المنقولات والآلات والمعدات في العين المؤجرة، بأنها مثقلة بالامتياز فيتقدم المؤجر في إقتضاء حقه من أثمانها قبل الحق الممتاز لهؤلاء مع أن مرتبة حقوقهم أسبق منه.<sup>2</sup>

وهذا ما نصت عليه المادة 985 من ق م ج بقولها «لا يحتج بحق الامتياز على من حاز المنقول بحسن نية. ويعتبر حائزا بحكم هذه المادة، مؤجر العقار بالنسبة إلى المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، ...».

**2- الدائن المرتهن رهن حيازة:** الذي إرتهن مالا منقولاً من أموال المستأجر، ثم أعاده إليه ووضع المستأجر في العين المؤجرة. وذلك لأن الدائن المرتهن بتصرفه هذا يكون قد تنازل عن حقه في الرهن، ويتحرر المال المنقول الموضوع في العين المؤجرة من هذا الرهن، فيتقدم المؤجر في إقتضاء حقه من ثمنه قبل الدائن المرتهن.<sup>3</sup>

**الفرع الثاني: الأولوية عند تراحم حق المؤجر الممتاز مع أصحاب حقوق ممتازة في نفس**

**مرتبته**

ويمثل هؤلاء المؤجر الثاني (أولاً)، وصاحب الفندق (ثانياً)

<sup>1</sup> المبالغ التي صرفت في حفظ وترميم المنقول في المرتبة الثالثة المادة 992 من ق م ج. حقوق الامتياز الخاصة المتعلقة بأعمال الزراعة و الحصاد المرتبة الخامسة المادة 994 من ق م ج  
 أما امتياز مؤجر العقار مرتبته السادسة المادة من 995 ق م ج 3.  
<sup>2</sup> و ذلك إستناداً إلى كون المؤجر حائزاً (حكماً) لهذه المنقولات فله أن يستند إلى قاعدة "الحيازة في المنقول سند الملكية". سند حسن النية.  
<sup>3</sup> بيان يوسف رجيبي - مرجع سابق- ص 284.

أولاً: **المؤجر الثاني**: الذي استأجر منه المستأجر عينا مؤجرة، ونقل إليها المنقولات الموجودة في العين المؤجرة الأولى، دون علم المؤجر أو دون رضاه وغم معارضته، عندها يتزاحم على أثمان هذه المنقولات حقان ممتازان لكل من هذين المؤجرين، ولكن هذا التزاحم هو تزاحم ترتيبى وليس تزاحم اشتراكى، فيرتبان على أساس من منهما يعتبر حقه نافذاً في مواجهة الآخر، ولا يخلو الأمر عن أحد فرضين: <sup>1</sup>

1- إذا كان المؤجر الثاني سيء النية يعلم بأن هذه المنقولات تم نقلها من عين مستأجرة قبله، وأنها مثقلة بالحق الممتاز للمؤجر السابق عليه، عندئذ يتقدم المؤجر الأول قبله في إقتضاء حقه. وإن بقي من ثمن هذه المنقولات شيء آل إليه.

2- إذا كان المؤجر الثاني لا يعلم بأن هذه المنقولات مثقلة بامتياز المؤجر الأول أي انه كان حسن النية، في هذه الحالة نفرق بين افتراضين:

أ- أن يكون المؤجر الأول قد أوقع حجراً إستحقاقياً على هذه المنقولات، هذا الفرض يحول دون تذرع المؤجر الثاني بقاعدة الحيابة في المنقول سند الملكية. فهنا لا يكون حق المؤجر الثاني نافذاً في مواجهة المؤجر الأول. فيتقدم المؤجر الأول في إقتضاء حقوقه من ثمن هذه المنقولات قبل المؤجر الثاني مع أنه هو الحائز لهذه المنقولات.

ب- ألا يكون المؤجر الأول قد أوقع حجراً إستحقاقياً على هذه المنقولات في هذه الحال يجوز للمؤجر الثاني الذي نقلت إليه المنقولات، أن يحتمي خلف قاعدة الحيابة فالمنقول سند الملكية وبحسن نيته، فيصبح حقه الممتاز نافذاً في مواجهة المستأجر الأول بخصوص ثمن هذه المنقولات.

<sup>1</sup> محمد وحيد الدين سوار - مرجع سابق - ص 372.

### ثانيا: إمتياز صاحب الفندق:

جعل المشرع الجزائري لامتياز المؤجر وصاحب الفندق نفس المرتبة (السادسة) وهذا ما نصت عليه المادة 996 ف 3 من ق م ج، التي جاء نصها كالتالي «ولامتياز صاحب الفندق نفس المرتبة التي تكون لامتياز المؤجر فإذا تزام الحقان يقدم من سبق في التاريخ، مالم يكن غير نافذ بالنسبة للآخر».

المقصود بالأسبق في التاريخ هو أسبقية وضع المال المنقول في العين المؤجرة أو الفندق، وهذه واقعة مادية يمكن إثباتها بكل الطرق<sup>1</sup>. وسنبين كيف يتزاحم هذين الحقين ولهذا التزاحم احتمالين:

#### 1-الاحتمال الاول:

هو أن يقوم النزير بإخراج المنقول من الفندق مثقلا بالامتياز صاحب الفندق، دون علم ورضا صاحب الفندق، ويدخله في العين المؤجرة، هنا في الاصل تقدم صاحب الفندق لاقتضاء حقوقه من ثمن المنقول قبل حق المؤجر.

لأن وجود المنقول في الفندق كان أسبق من وجوده في العين المؤجرة. لكن لو كان المؤجر حسن النية، فإن حق صاحب الفندق لا يكون نافذا في مواجهته، لأن المؤجر سيحتمي بقاعدة "الحيازة في المنقول سند الملكية". وبحسن نية سند الحائز.

#### 2-الإحتمال الثاني:

هو أن يقوم المستأجر بإخراج المنقول المثقل بامتياز المؤجر من العين المؤجرة دون علم ورضا المؤجر، ويدخله في الفندق (ملحقاته).

هنا الاصل تقدم المؤجر لاقتضاء حقوقه من ثمن المنقول، عند البيع على صاحب الفندق، لأن وجود المنقول في العين المؤجرة كان أسبق من وجوده في الفندق. كذلك لو أوقع المؤجر الحجز الإستحقاقى على المنقول، عندها سيكون حق صاحب الفندق غير نافذ في مواجهة المؤجر.

على العكس لو لم يوقع الحجز الاستحقاقى، عندها صاحب الفندق سيحتمي بقاعدة "الحيازة في المنقول سند الملكية". وبحسن نية سند الحائز.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>بيان يوسف رجب مرجع سابق، ص 303

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري -ج 10- التامينات الشخصية و العينية مرجع سابق ص990.

ونشير إلى أنه يمكن ان يتزاحم الحق الممتاز للمؤجر مع حق بائع المنقول والذي لم يقبض ثمنه أو المتقاسم للمنقول للمنقول.

وعليه فإن حق المؤجر يتقدم في الاقتضاء على حق كل منهما، إلا إذا كان سيء النية عند دخول المنقول في العين المؤجرة، حيث عند ذلك لا يمكنه الاحتفاء وراء قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية، لأنه يكون قد فقد شرط حسن النية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> بيان يوسف رجب - مرجع سابق، ص286.

## ملخص الفصل الثاني

نستخلص من كل ما سبق ذكره، أن إمتياز مؤجر العقار يرتب نوعين من الآثار:

-آثار في مواجهة المستأجر: تتمثل في حق المؤجر في حبس منقولات المستأجر و توقيع حوز تحفظية عليها، و يتم ممارسة هذه الحقوق في حالة عدم سداد المستأجر لمبلغ الايجار، فالحبس و الحجز التحفظي هما إجراءان وقائيان يلجأ إليهما المؤجر لمنع المستأجر من إخراج المنقولات من العين المؤجرة.

أم الحجز الإستحقاقي فيلجأ إليه المؤجر ، عند خروج المنقولات من العين المؤجرة بدون علمه و دون رضاه، فيحجز المنقولات عند حائزها و يمنعه من التصرف فيها .

و هذا كله من باب خلق نوع من التوازن التعاقدي ، لأن الحيابة الفعلية تظل بيد المستأجر، فتدخل المشرع و منح المؤجر هذين الحقين دعما لحقوقه و حفاظا عليها.

-آثار في مواجهة الغير: فتتمثل في حق المؤجر في تتبع منقولات المستأجر و هذا من خلال توقيع حجز إستحقاقي عليها ، من أجل إستردادها و من ثم التنفيذ عليها.

و حق المؤجر في الأولوية في تحصيل حقوقه قبل دائني المستأجر، حيث أن مؤجر العقار بما أنه صاحب حق إمتياز و حق حبس و حجز لمنقولات المستأجر ، لإغنه بواسطة هذه الحقوق يتقدم في المرتبة على غيره من دائني المستأجر سواء كانوا عاديين أو ممتازين أو مرتهين.

خاتمة

خاتمة:

قد لاحظنا من خلال هذا البحث، أن إمتياز مؤجر العقار هو من الإمتيازات التي أقرها المشرع الجزائري بالنص عليها في المادة 995 من القانون المدني الجزائري، لما له من أهمية كبيرة وذلك لأنه يرتبط بأهم التصرفات القانونية التي تكاد لا يوجد هناك شخص إلا ويمارسها في الحياة اليومية، ألا وهو عقد الإيجار الذي يكون محله عقار.

فرغبة المشرع في تشجيع الحركة الاستثمارية والنشاط الاقتصادي، فقد أخذ على عاتقه إحاطة هذا النوع من التصرفات بالضمانات اللازمة، وهذا من خلال إعطاء المؤجر للعقار حق الامتياز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، في حال عدم وفاء المستأجر بالتزاماته. (دفع الأجرة وكافة الحقوق المتعلقة بعقد الإيجار).

وعليه فقد توصلنا من خلال هذا البحث إلى مجموعة من النتائج وأردفناها بمجموعة من الاقتراحات نوجزها فيما يلي:

لقد توصلنا من خلال هذا البحث لمجموعة من النتائج يمكن إجمالها بما يأتي:

1- لم يضع المشرع الجزائري تعريف لحق إمتياز مؤجر العقار، ولكن من خلال نص المادة 995 من ق م ج، يمكن استخلاص تعريف له فعرفناه بأنه هو حق يمنحه القانون لمؤجر العقار (المبنى والارض الزراعية) على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، في مواجهة المستأجر، نظير ما يستحقه من ثمن الأجرة لسنتين أو لكامل مدة الايجار إن قلت على سنتين، وكل حق منبثق من عقد الايجار؛

2- كما يمكننا القول ان المشرع كان يهدف من وراء تنظيمه لحق امتياز المؤجر الى توفير حماية للمؤجر العقار من اجل استيفاء حقه قبل مدينه وهو المستأجر، هذه الحماية تكمن فيما يوفره هذا الامتياز من ميزات الحبس والحجز بنوعيه التحفظي والاستحقاقي وميزتي التقدم والتتبع، إذ انه بموجب هاته الميزات يكون المؤجر قد ضمن استيفاء حقه في مواجهة المستأجر، إذا لم يفي هذا الأخير بالديون التي عليه اتجاهه عند حلول أجل الوفاء؛

3- إن إمتياز مؤجر العقار هو من حقوق الإمتياز الخاصة بالمنقول، كونه لا يرد إلا على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ولا يتعداه إلى المنقولات الأخرى المملوكة للمستأجر؛

4- إن حق إمتياز مؤجر العقار، هو من حقوق الإمتياز الغير ثابتة المرتبة، فهو يقع في المرتبة السادسة، لكنه قد يصبح في المرتبة الثالثة، إذا كان مؤجر العقار حسن النية؛ وهذا نظرا لأن المؤجر ليس صاحب حق إمتياز فقط، بل هو أيضا حائز للمنقولات التي يضعها المستأجر في العين المؤجرة. المادة 985 ف2 من ق م ج.

5- حكما ان حق إمتياز مؤجر العقار يعد من الضمانات غير الكاملة لأنه قد يصطدم مع الغير حسن النية، عندها قد يفقد المؤجر مرتبته، خاصة في حالة عدم قيام المؤجر بتوقيع الحجز الإستحقاقى على المنقولات عند علمه بخروجه من العين المؤجرة في الميعاد القانوني(30يوم)؛

6- يرتب حق إمتياز مؤجر العقار عدة آثار تتمثل في، حق المؤجر في حبس منقولات المستأجر وتوقيع حجز تحفظي وعليها، ما دامت موجودة في العين المؤجرة، وحق توقيع حجز إستحقاقى عليها وتتبعها إذا نقلت خارج العين المؤجرة. وكذلك حق الأولوية في إستفاء حقه في مواجهة باقي دائني المستأجر .

ومن خلال هذا البحث المتواضع إستنتجنا أن المشرع الجزائري في تناوله لأحكام إمتياز مؤجر العقار لم يعطه حقه، لذا فإننا نقترح على المشرع الجزائري أن يضيف مواد قانونية تأخذ على عاتقها تفصيل بعض الاحكام لأن في ذلك ضمانا كافية لمؤجر العقار مما ينعكس إيجابيا على حركة النشاط الاقتصادي في البلاد.

من بين هذه الاقتراحات:

1- ضرورة ان يشمل إمتياز مؤجر العقار كافة العقارات بما فيها الأرض الفضاء، لأن لفظ العقار يشملها، كما أن الغاية من الإمتياز هو حفظ حقوق المؤجر العقار وليس مؤجر المباني والأراضي الزراعية فقط. وهذا ما ذهب إليه المشرع الفرنسي، فالقانون المدني

الفرنسي يمنح الإمتياز لمؤجر الأرض الفضاء بناء على نص المادة 2102 التي تمنح الإمتياز لمؤجر العقار مطلقا.

2- ضرورة تحديد السنتين التي تكون أجرتها مضمونة بحق الإمتياز. لكيلا يكون الإمتياز ضامنا لأي سنتين خلال مدة الإيجار. لأنه من الأفضل أن يتم تحديد السنتين تجنباً لأن يحدث أو يثار نزاع في هذا الخصوص.

لأنه قد تكون هناك عقود إيجار أكثر من سنتين ويختلف فيها مبلغ الإيجار من سنة لأخرى.

3- ضرورة الإشارة بصورة واضحة إلى حق المؤجر في التتبع، لأن نص الفقرة الخامسة من المادة 995 غير واضحة، حيث جاء النص كالتالي: «وإذا نقلت الأموال المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة، على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه، ولم يبقى في العين أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة، يبقى الإمتياز قائماً على الأموال التي نقلت دون أن يضر ذلك الحق الذي كسبه الغير حسن النية على هذه الأموال....»

فعبارة يبقى الإمتياز قائماً هي عبارة غير قاطعة الدلالة على حق المؤجر في التتبع .

ونقترح أن يكون نصها كالتالي: «للمؤجر حق تتبع الأموال المثقلة بالامتياز إذا نقلت من العين المؤجرة، على الرغم من معارضته أو على غير علم منه، ولم يبقى في العين أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة....»

4- نقترح كذلك بضرورة زيادة مدة الإمتياز إلى ثلاث سنوات، بدلا من سنتين وهذا من أجل التأكيد على ضمان حق المؤجر والتشجيع على الاستثمار العقاري.

**قائمة المصادر**

**والمراجع**

## قائمة المراجع

### الكتب:

1. بربارة عبدالرحمان- طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائرية ط 1- منشورات بغدادي - الجزائر 2009.
2. بيان يوسف رجييب- شرح القانون المدني، حقوق الامتياز، دراسة موازنة في قوانين الدول العربية مع فقه الشريعة الإسلامية.
3. حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية - دار هومة -الجزائر 2015
4. سمير سيد تناغو - عقد الايجار - طبعة جديدة - منشأة المعارف - الاسكندرية - مصر 2008.
5. سمير سيد تناغو - التامينات الشخصية و العينية- توزيع منشأة المعارف بالاسكندرية-1996.
6. عبد الرزاق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني-ج 06، الايجار و العارية، منشورات الحلبي الحقوقية . بيروت -لبنان
7. عبد الرزاق السنهوري - الوسيط في شرح القانون المدني-ج 10، التامينات الشخصية و العينية، منشورات الحلبي الحقوقية . بيروت -لبنان.
8. علي فيلالي - نظرية الحق - موفم للنشر الجزائر 2012
9. محمد حسنين: طرق التنفيذ في قانون الاجراءات المدنية الجزائري - ط 5 - ديوان المطبوعات الجامعية- الجزائر 2006.
10. محمد وحيد الدين سوار - شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية (الرهن المجرد، الرهن الحيازي، حقوق الإمتياز) ، عمان منشورات مكتبة و مطبعة دار الثقافة ، ط 1 سنة 2006.
11. هلال شعوة: الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني ،الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

### المذكرات و الرسائل:

01. بن ددوش نصره: انقضاء الالتزام دون الوفاء به في القانون الوضعي والفقه الاسلامي. اطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران، السنة الجامعية 2010 -

02. بن قسمية العربي، رهن المنقول دون التجرد من حيازته في التشريع الجزائري - دراسة مقارنة. أطروحة لنيا درجة الدكتوراه في القانون- فرع قانون خاص ، تخصص، جامعة الجزائر 1- كلية الحقوق سعيد حمدين سنة 2016.
03. بوضيري بلقاسم محمد - طرق التنفيذ من الناحية المدنية - أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق - تخصص عقود ومسؤولية- جامعة بسكرة 2015-2016
04. سرايش زكريا - الحق في الحبس و أثره في الضمان -رسالة لنيل درجة الدكتوراه علوم- تخصص قانون خاص- فرع قانون مدني -جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة ، كلية الحقوق 2017-2018.
05. عيساوي نبيلة- الحجز التحفظي في ظل القانون الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق بن عكنون ،الجزائر، 2013.

## المجلات

01. احمد سلامة، الرهن الطليق للمنقول ج2 ، مجلة العلوم القانونية و الإقتصادية، جامعة عين شمس، السنة الحادية عشر عدد يناير .
02. عيساوي نبيلة، الحجز الإستحقاقى كآلية لتفعيل سلطة تتبع المال- كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945 قالمة-مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد الثالث و العشرون، نوفمبر 2011.
03. منيرة فرحات : أحكام الحجز التحفظي في التشريع الجزائري-مجلة الباحث للدراسات العلمية- كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة باتنة العدد 11- 2017.

## المحاضرات

01. محمدي فريدة: عقد الايجار وفقا للقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن تعديل القانون المدني. محاضرات ألقيت على طلبة السنة الثالثة كلية الحقوق جامعة الجزائر 2008-2009-ص 071

## القوانين:

01. الامر رقم: 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
02. القانون رقم: 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفهرس

الفهرس:

كلمة شكر

الإهداء

مقدمة.....أ-د

الفصل الأول: نشأة إمتياز مؤجر العقار

- المبحث الأول: مفهوم إمتياز مؤجر العقار.....07
- المطلب الأول: تعريف إمتياز مؤجر العقار وطبيعته القانونية.....07
- الفرع الأول: تعريف وخصائص إمتياز مؤجر العقار.....07
- الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لإمتياز مؤجر العقار.....12
- المطلب الثاني: شروط استحقاق المؤجر لحق الإمتياز والحقوق المضمونة به.....17
- الفرع الأول: شروط استحقاق المؤجر لحق الإمتياز.....17
- الفرع الثاني: الحقوق المضمونة بإمتياز مؤجر العقار.....20
- المبحث الثاني: محل إمتياز مؤجر العقار وشروط نفاذه.....24
- المطلب الأول: محل إمتياز مؤجر العقار.....24
- الفرع الأول: المنقولات الموجودة في العين المؤجرة.....25
- الفرع الثاني: المحاصيل الزراعية.....27
- المطلب الثاني: شروط نفاذ إمتياز مؤجر العقار.....28
- الفرع الأول: أن تكون المنقولات قابلة للحجز.....28
- الفرع الثاني: بقاء المنقولات في العين المؤجرة.....30
- الفرع الثالث: أن تكون المنقولات مملوكة للمستأجر.....31
- ملخص الفصل الأول:.....36

## الفصل الثاني: آثار إمتياز مؤجر العقار مرتبته وطرق انقضائه

- المبحث الأول: حق المؤجر في حبس منقولات المستأجر وتوقيع حجز تحفظية عليها...39
- المطلب الأول: حق المؤجر في حبس منقولات المستأجر.....40
  - الفرع الأول: تعريف حق المؤجر في حبس منقولات المستأجر والإستثناءات الواردة عليه.....41
  - الفرع الثاني: تمييز حق الحبس عن حق الحجز.....44
- المطلب الثاني: حق المؤجر في توقيع حجز تحفظية على منقولات المستأجر.....46
  - الفرع الأول: حق المؤجر في توقيع حجز تحفظي على منقولات المستأجر.....47
  - الفرع الثاني: حق المؤجر في توقيع حجز إستحقاقى على منقولات المستأجر .....51
- المبحث الثاني: حق المؤجر في التتبع و الأولوية على منقولات المستأجر.....55
- المطلب الأول: حق المؤجر في تتبع منقولات المستأجر.....56
  - الفرع الأول: مفهوم حق المؤجر في تتبع منقولات المستأجر.....56
  - الفرع الثاني: شروط ممارسة المؤجر لحقه في التتبع.....59
- المطلب الثاني: حق المؤجر في الأولوية على منقولات المستأجر العقار.....61
  - الفرع الأول: الأولوية عند تراحم حق المؤجر الممتاز مع أصحاب حقوق ممتازة تسبقه في المرتبة.....62
  - الفرع الثاني: الأولوية عند تراحم حق المؤجر الممتاز مع أصحاب حقوق ممتازة في نفس مرتبته.....65
- ملخص الفصل الثاني.....68

70.....الخاتمة

74.....قائمة المراجع