

جامعة غرداية  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



## أحكام الرهن الرسمي في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات لنيل شهادة الماستر أكاديمي  
مسار الحقوق، تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبة: - بن عيسى نادية  
إشراف الأستاذ: د. عبد النبي مصطفى

الرقم	اسم الاستاذ	الرتبة	الصفة	الجامعة
01	عجيلة محمد	دكتور	رئيسيا	غرداية
02	عبد النبي مصطفى	دكتور	مشرف	غرداية
03	بوحميذة عبد الكريم	أستاذ	مناقشا	غرداية
04	أبصير طارق	أستاذ	مناقشا	غرداية

السنة الجامعية: 1437-1436 هـ \ 2015-2016 م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي  
أَنْزَلَ هَذِهِ السُّورَةَ  
وَجَعَلَ فِيهَا آيَاتٍ  
بَيِّنَاتٍ لِقَوْمٍ يَعْلَمُونَ

...."

"

382

"

"

## الإهداء

إلى الفؤاد الطاهر الذي ضخ نور الهداية في عروق البشرية... إلى معلم الناس الخير... المشكاة التي يأتي بها الهداة ..  
إلى رسول الإنسانية ... من أرسل رحمة للعالمين سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم

إلى القلب الذي يفيض بالحنان والشفاه لا تمل الدعاء.. إلى من حاكت سعادتي بخيوط منسوجة من قلبها.. إلى  
بحر تعجز الكلمات أن ترسو في شواطئه.... إلى من كانت الجنة تحت قدميها  
والديتي الكريمة

إلى المشعل الذي أنار لي الطريق وعلمني الفضيلة والأمانة.. إلى من استعذب السير فوق الأشواك لقطف  
الورود... إلى القلب الذي ينبض بالعطاء دون انتظار الثناء... إلى من زرع في اعماقي الأخلاق والقيم ...  
والدي الكريم

إلى الورد التي ترعرعت في ظل ذاك الحنان وهذا العطاء.. إلى الأفتدة النَّضرة.. والنُّجوم المضيئة في سمائي.. إلى من  
رضعوا معي الصّدق والوفاء... أخويا محمد

و إلى أخواتي فاطمة الزهراء وزوجها وبناتها(مللك و وفاء) ،أميرة ،كوثر ،أكرام.

إلى أقاربي من قريب أو بعيد وخاصة جدي وجدتي وخالتي رحمها الله وأسكنها فسيحة جناته، وكل خلاتي  
وأخوالي وعماتي وأعمامي وأزواجهم وأولادهم.

إلى محبي العلم وطالبيه، الذين شجعوني معنويا.

إلى مناهل، العلم ومنازل الهدى.. أساتذتي وشيوخ الأوفياء.

إلى صديقاتي و رفاق دري: نور هان، أحلام، أم كلثوم ،حليمة، رباب ، وهيبة، صفية ، فاطمة ، هاجر ،رمة .

إلى زملائي طلبة العلم الأوفياء: عبد الحفيظ ،محمد ،عبد الفتاح، أسامة ،ميلود ، محمد لمين.

إلى أهل الوفاء، ومنبع الإخاء، ورصيدي في الحياة.... كل الأحبة وأبناء دعوتي الغراء

نادية

إلى كل قلب طاهر وضمير حي ....

## شكر و تقدير

الحمد لله سبحانه وتعالى الذي تفضل بنعمة العلم ووفقني في إنجاز هذا العمل المتواضع.

ثم جزيل الشكر والتقدير والاحترام للأستاذ المشرف "عبد النبي مصطفى" الذي تابع مراحل عملي بكل عناية وجاد علي بخبرته ونصائحه القيمة.

كما أشكره على اهتمامه وحسن الاستقبال.

كما أشكر الأساتذة الأفاضل أعضاء اللجنة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة وجميع أساتذة قسم الحقوق.

وكل أساتذتي من الطور الابتدائي إلى الطور الجامعي وكل من ساهم من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل المتواضع.

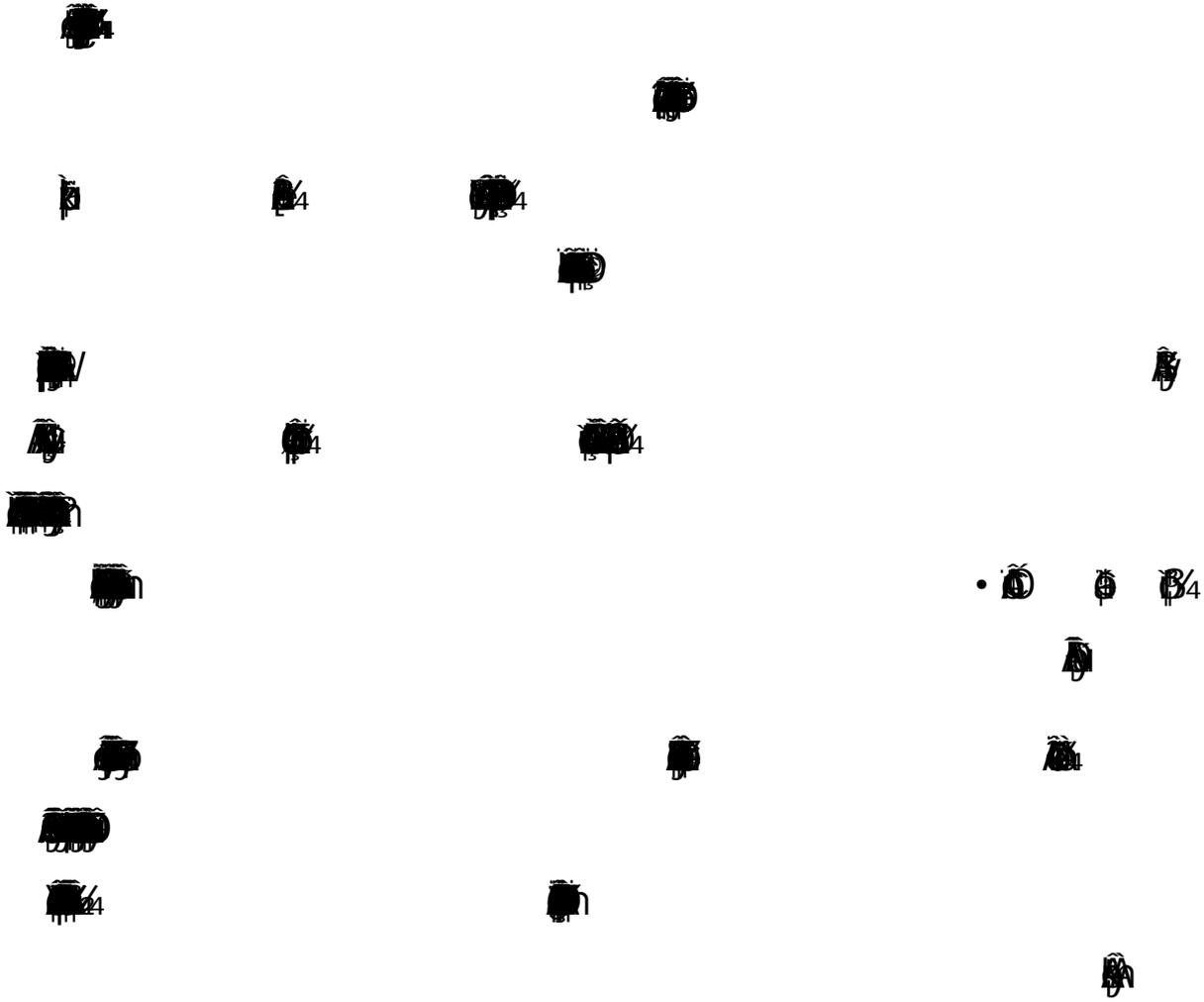
كما أتقدم بأسمى عبارات التقدير والمحبة إلى الذين مهدوا لي طريق العلم والمعرفة ولكل من درسوني بكل إخلاص ودعموني

في إنجاز هذه المذكرة.

كما أشكر الأستاذ والموثق بهاز علال الذي لم ييخل عليا بأية معلومة.

اختصارها	الكلمة
ط	الطبعة
ب ط	بدون طبعة
د.س ن	دون سنة النشر
ف	الفقرة
ق.م.ج	القانون المدني الجزائري
ق.م.ف	القانون المدني الفرنسي
م	مادة "م"

ملخص :





مقدمة

التأمينات بمختلف أنواعها تهدف إلى ضمان الوفاء بالالتزامات والقاعدة العامة هي أن أموال المدين جميعا ضامنة للوفاء بدينه.

التأمينات الشخصية ظهرت قبل التأمينات العينية وكانت هي الوسيلة الوحيدة للدائن ليستطيع تقوية فرصة إستفائه لحقه وظلت كذلك لفترة طويلة ففي المجتمعات البدائية سادت الأسرة ، والقبيلة والعشيرة روح التضامن بما سير للمدين الحصول أمام الدائن على من يتقدم لكفالاته وعلاوة على ذلك فإن العقارات كانت مملوكة للقبيلة أو الأسرة، ويصعب التصرف فيها، فعاق ذلك نشوء التأمينات العينية الذي يفترض تنظيم حق الملكية والحقوق المتفرعة عنه منه من حقوق . وهذا التنظيم تم التوصل إليها بعد مرور فترة من الزمن ، كما أن المنقولات كانت قيمتها تافهة مما جعلها غير صالحة ليضمن بها المدين حق الدائن.

ومع مرور الزمن أصبحت المنقولات عنصرا هاما من عناصر الثروة ، كما زالت ملكية الأسرة للعقارات وتملكها الأفراد، وهكذا ظهرت التأمينات العينية وانتشرت ونجدها في الوقت الحاضر تفوق التأمينات الشخصية في الأهمية.<sup>1</sup>

وأول ظهور للتأمينات العينية كان في القانون الروماني ، كان هناك نوعين: نوع يقوم على حيازة الدائن للمال المرهون إلى حين حلول أجل الدين فيستوفي حقه عند حلول أجل الدين ، أو يقوم ببيعه طبقا للإجراءات التي سنها القانون والنوع الثاني لا يقوم على الحيازة ، بل يبقى المال المرهون في حيازة المدين المرهون إلى غاية حلول أجل الدين على أن يستوفي دينه ، من المدين أو ببيع التأمين طبقا للإجراءات وكان كل من النوعين يتناول العقار والمنقول ، ثم أخذ النوع الثاني المتمثل في الرهن الرسمي ، يتناول العقاري.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> -محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (التأمينات العينية)، ب ط، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 14، 13.

<sup>2</sup> -شقور سهام ، بشار سعاد ، أثر الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس lmd، تخصص عقاري، كلية الحقوق ، جامعة بجى فارس، المدينة، سنة 2012/2013.



فالتأمين العيني هو تخصيص مال معين للوفاء بالتزام معين، حيث يظل المال المخصص للوفاء بالتزام مثقلا بالتأمين حتى ولو تصرف فيه المدين فهو بهذا يحقق أمنا مزدوجا للدائن، فهو يؤمن خطر إعسار المدين كما يؤمنه من خطر المدين وهذا بحقه في التتبع.<sup>1</sup>

يمكن تقسيم التأمينات العينية إلى عدة أنواع متجسدة في الرهن الحيازي، وحق الاختصاص وحق الامتياز والرهن الرسمي وهذا الأخير هو محور بحثنا. والرهن الرسمي هو حق عيني تبعي يتصل اتصالا دقيقا بالائتمان فهو متصل بالنظام العام لاتصاله بنظام المجتمع الاقتصادي.

### ومن أسباب اختيار الموضوع

- وسيلة ائتمان في العصر الحديث بتوفيقه بين مصلحة مصلحة الراهن في استغلال العقار المرهون والتصرف فيه وضمان حق الدائن

- عدم دراية الأشخاص بحق الرهن الرسمي

وموضوع الرهن الرسمي له أهمية بالغة في التشريع الجزائري حيث يعتبر :

- أهم وسائل الائتمان في العصر الحديث من الناحية العملية.

- يكفل لأصحاب رؤوس الأموال الكبيرة في استثمار أموالهم في قروض مضمونة برهون رسمية.

يحول لصاحبه سلطة مباشرة على العقار المضمون.

### ومن بين أهداف الدراسة هي:

- معرفة الإجراءات المتبعة في الرهن الرسمي.

الاطلاع على كافة خصائصه وشروطه وكل ما يتعلق به.

<sup>1</sup> -قلة مرهم، الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ماستر، تخصص إدارة أعمال، كلية حقوق، خميس مليانة، عين الدفلى، سنة 2011/2012، ص أ.



ومن بين الدراسات السابقة التي تناولت الموضوع هي:

زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي.

شكور سهام، بشار سعاد أثر الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس، تخصص عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2013/2012.

قلة مريم، الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ماستر، تخصص إدارة أعمال، كلية الحقوق، خميس مليانة، عين الدفلى، 2012/2011.

أسماء شويجات وأخرون، أحكام الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ليسانس، كلية الحقوق، جامعة غرداية، 2011/2010.

وأهم الصعوبات التي واجهتها في إنجاز هذه المذكرة هي :

ضيق الوقت لدراسة شاملة لهذا الموضوع.

عدم الاستقبال الجيد من إدارات بعض الجامعات.

الضغوطات النفسية بسبب مشكلة عائلية.

ولقد اتبعت الإشكالية التالية:

ما مفهوم الرهن الرسمي؟ وما مدى التصرف في العقار المرهون؟

ولقد اتبعت في هذا البحث المنهج الوصفي والمنهج التحليلي.

وللإجابة عن الإشكالية المطروحة، قمنا بتقسيم هذا البحث إلى فصلين، حيث تناولنا في الفصل الأول إنشاء الرهن الرسمي عن العقار فأعطينا مفهوم الرهن الرسمي مشيرة في ذلك إلى تعريفه في القانون الجزائري والقانون المقارن وتطرقنا إلى الخصائص والشروط.

أما الفصل الثاني يتعلق بأحكام قيد الرهن الرسمي وقسم إلى مبحثين، المبحث الأول أثار الرهن الرسمي فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير، أما المبحث الثاني يتضمن انقضاء الرهن الرسمي.



# الفصل الأول

## إنشاء الرهن الرسمي على العقار

تمهيد:

ندرس في هذا الفصل إنشاء الرهن الرسمي على العقار ومن خلاله نتطرق إلى مبحثين المبحث الأول يختص بمفهوم الرهن الرسمي وبتناول في هذا المبحث مطلبين المطلب الأول تعريف الرهن الرسمي والمطلب الثاني خصائصه. أما المبحث الثاني نتطرق فيه إلى شروط انعقاد الرهن الرسمي ويتضمن مطلبين، المطلب الأول يحتوي على الشروط الشكلية أما المطلب الثاني فيختص بالشروط الموضوعية.

**المبحث الأول: مفهوم عقد الرهن الرسمي.**

سننظر في هذا المبحث إلى مطلبين المطلب الأول تعريف عقد الرهن الرسمي والمطلب الثاني خصائصه

**المطلب الأول: تعريف عقد الرهن الرسمي**

يعرف الرهن في اللغة على انه الثبوت والدوام، مثلا يقال ماء راهن أي زائد ونعمة راھنة أو ثابتة دائمة<sup>1</sup>، قول الله تعالى "كل نفس بما كسبت رهينة"<sup>2</sup>، حيث نجد أن هناك تعريف وضعه المشرع الجزائري وتعريفات أخرى بالنسبة للقوانين المقارنة، وسنقوم بعرض كل هذه التعريفات من خلال:

**الفرع الأول: في القانون المدني الجزائري**

لقد عرفت م 882 من ق.م.ج الرهن الرسمي بأنه الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينينا. على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة استفاد حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، بط، دار الامل للطباعة والنشر والتوزيع، تيزي وزو، ص9.

<sup>2</sup> - الآية 38 من سورة المدثر.

<sup>3</sup> - الامر 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30-09-1975 المعدل والمنتم المنشور في الجريدة الرسمية الصادرة في 30\09\1975 العدد 78.

الفرع الثاني: في القانون المقارن

ويقابله في التقنيات الأخرى منها

1/ - القانون المصري: في م 1030 ق. م. م التي تقول " الرهن الرسمي عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقا عينيا يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حق من ثمن ذلك العقار في أي يد كان<sup>1</sup>

ونلاحظ ان النص الجزائري لم يذكر الدائنين العاديين ونحن نرى تعديل م 882 ق.م. ج بإضافة عبارة الدائنين بعد عبارة «أن يتقدم .....» ليصبح كما يلي «..... ان يقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة .....» وحتى يتسق حقه على الدائنين العاديين جميعا بقولها «ليستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم تجاه الدائنين العاديين.....»<sup>2</sup>

2/-التقنين المدني السوري:

م 1071: التأمين هو حق عيني على العقارات المخصصة لضمان وفاء إلتزام وهو طبيعته غير قابل للتجزئة ويبقى بكامله على العقارات المخصصة له وعلى كل عقار منها وعلى كل قسم من هذه العقارات، ويتبعها في أية يد تنقل إليها العقارات<sup>3</sup>

3/-التقنين المدني الليبي: لا مقابل<sup>4</sup>

4/-التقنين المدني العراقي: م. 1385 مطابق للنص السوري ويسميه الرهن التأميني<sup>5</sup>.

<sup>1</sup>- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، التأمينات الشخصية والعينية ج 10، ط3 دار التراث العربي، لبنان 2000 ص 268.

<sup>2</sup>- محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 16.

<sup>3</sup>- عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق، ص 268.

<sup>4</sup>- محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 17.

<sup>5</sup>- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 268.

### قانون الملكية العقارية اللبناني:

م 120 التأمين هو حق عيني على العقارات المخصصة لضمان لقيام بموجب، وهو بطبيعته غير قابل للتجزئة

ويبقى بكامله على العقارات فيبتعد في أية يد تنتقل إليها العقارات<sup>1</sup>.

ونلاحظ ان التشريعات المقارنة هناك من تتطابق مع تشريع الجزائري، فالبعض الرهن الرسمي عقد والبعض الآخر

يعتبره حق ويطلق عليه أيضا التأمين.

### المطلب الثاني: خصائص الرهن الرسمي.

يمكن أن نقسم خصائص الرهن الرسمي الى نوعين في الفرع الاول ندرس الرهن الرسمي باعتباره حقا وأما الفرع

الثاني نتناول قيد الرهن الرسمي باعتباره حقا ونقسمه الى:

الفرع الأول: الرهن الرسمي باعتباره حقا ونقسمه الى:

### 1- الرهن الرسمي حق عيني:

لأنه يقول صاحبة سلطة مباشرة على مال معين بموجبها يستطيع اقتضاء حقه من المقابل النقدي لهذا المال محل

الحق بالأفضلية أي بالتقدم على خير، من الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة إذا كانوا أصحاب حقوق

مفيدة مثله، ويستطيع صاحب هذا الحق أن يتبع العقار في أي يد يكون قد انتقل إليها العقار سواء بالملكية أو

الحيازة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 269.

<sup>2</sup>- محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 20.

فحق الرهن الرسمي ليس جزء من حق الملكية وحق الارتفاق وحق الانتفاع بل هو حق الملكية نفسه أو حق عقاري آخر وضع ضمانات لدين معين<sup>1</sup>

### 2- الرهن الرسمي حق تباعي:

إذ أنه لا ينشأ الا تابعا لحق أصلي لضمان الوفاء به وهذه التبعية يترتب عليها ان الرهن يتبع الحق الاصيلي المضمون ويدور معه وجودا وعدما وقد قررت م 893 ق. م. ج هذا الحكم بقولها " لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون بل يكون تابعا له في صحته وفي انقضائه...."<sup>2</sup>

### 3- الرهن الرسمي حق عقاري:

يعتبر الرهن الرسمي حق عقاري لأنه لا يرد على المنقولات، فهو يرد فقط على العقارات، وهذا ما نصت عليه م 648 من ق، م، ج " يعتبر مالا عقارا كل حق عيني يقع على العقارات في ذلك حق الملكية...." ويعود السبب في وجود الرهن الرسمي الا على العقارات فيما يلي:

- ان حيازة الشيء المرهون تبقى في الرهن الرسمي أي للراهن، ولا تنتقل الى الدائن المرتهن.
- ان العقارات المرهونة تخضع لإجراءات الشهر، أما بالنسبة عن المنقولات لا تخضع لذلك، لأنها سهلة في إمكانية تهريبها وسرعة تداولها أيضا.<sup>3</sup>

### 4- الرهن الرسمي حق غير قابل للتجزئة:

الرهن الرسمي حق غير قابل للتجزئة، سواء بالنسبة الى العقار المرهون أو بالنسبة للدين المضمون.

<sup>1</sup>- محمد سليمان، الرهن الرسمي، ديوان المطبوعات الجامعية 2001/2000 ص 01.

<sup>2</sup>- محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 20.

<sup>3</sup>- محمد صبري السعدي، نفس مرجع، نفس الصفحة.

أما بالنسبة إلى العقار المرهون، فإنه إذا أفرض أن العقار انتقل إلى ورثة مالكة أصبح كل وارث مسؤولاً عن جزء من الدين، فإن الجزء من العقار الذي يملكه هذا الوارث يبقى مضموناً في كل الدين.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الرهن باعتباره عقداً.

تتمثل هذه الخصائص في النقاط التالية:

#### 1- الرهن الرسمي عقد مسمى: أعطى المشرع الرهن الرسمي تسمية له كما وضع له أحكام خاصة وتفضيلية فقد

عرفه في م 882 ق.م.ج ودرس إنشائه في المواد من 883 إلى 893 من ق.م.ج كما بين آثاره من المواد 894 إلى 932، 936 من ق.م.ج.

#### 2- الرهن الرسمي عقد شكلي :

لأن توافق الإرادتين لا يكفي لانعقاد لا بل اشترط القانون فوق ذلك تحرير في ورقة رسمية، وأن تذكر في هذه الورقة فإذا لم يتوافر هذا العقد باطلاً<sup>2</sup>.

#### 3- الرهن الرسمي عقد ملزم لجانب واحد:

الرهن الرسمي عادة عقد يلزم الراهن فقط دون أن يلزم الدائن المرتهن، حيث يلزم الراهن سواء كان هو المدين نفسه أو الكفيل العيني بالتزامين هما: الالتزام بإنشاء حق عيني على العقار المرهون والالتزام بضمان سلامة حق الرهن<sup>3</sup>.

#### 4- الرهن الرسمي عقد ضمان عيني: فهو عقد ضمان لأنه ينشأ بقصد إعطاء الدائن حق الرهن الرسمي الذي

يضمن الوفاء بدينه، وهو ضمان عيني لأن الراهن سواء كان هو المدين أو الكفيل العيني يلتزم فيه بتقديم عين معينة للوفاء بالدين<sup>4</sup>.

الكفيل العيني هو منع برهن ماله ضماناً للوفاء بدين غيره.

3- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق ص 273.

2- شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، بدون طبعة، دار هوم، الجزائر، د. س. ن، ص 82.

3- شوقي بناسي، نفس المرجع، نفس الصفحة.

4- الكفيل العيني هو منع برهن ماله ضماناً للوفاء بدين غيره.

5- الرهن الرسمي عقد مفاوضة: لأن الراهن لا يتبرع للمرتحن بالرهن بل يقدمه بمقابل سواء أكان هذا المقابل

هو وفاء التزام تعهد به المدين للدائن أو كان هو قيام الدائن بتقديم فرص للمدين أو منعه آجلاً<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: شروط انعقاد الرهن الرسمي

يتطلب انشاء الرهن الرسمي توافر عدة شروط بعضها شكلي والآخر موضوعي.

من خلال هذا المبحث نتناول الشروط الشكلية والموضوعية لإبرام عقد الرهن الرسمي في المطلب الاول نتطرق

للشروط الشكلية وأما المطلب الثاني ندرس الشروط والموضوعية.

### المطلب الاول: الشروط الشكلية لانعقاد الرهن الرسمي القاعدة العامة في التعاقد.

طبقا للقانون المدني الجزائري هي رضائية العقود إلا أنه استثناء من الاصل يكون العقد شكليا إذا كان لا ينعقد

إلا بتوافر هذا الشكل أي لا يكفي التراضي بل يجب افرغه في ورقة رسمية<sup>2</sup> مثل هذه العقود عقد الرهن الرسمي من

خلال هذا المطلب سنحاول التعريف بالرسمية في ابرام عقد الرهن الرسمي والجزاء المترتب على تخلفها.

### الفرع الأول: الرسمية كشرط لانعقاد الرهن الرسمي

الرسمية ركن لازم الانعقاد عقد الرهن الرسمي، أي لا ينعقد إلا إذا كتب في ورقة رسمية طبقا لأوضاع ورسوم معينة.

وقد عرفت م 324 من ق.م.ج العقد الرسمي بأنه عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف

بخدمة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطة واختصاصه<sup>3</sup>.

والرسمية المقصودة في عقد الرهن الرسمي هو إفراغ عقد الرهن في ورقة حتى يكون صحيحا بحيث يقوم بذلك ضابط

عمومي وهو موثق فقد حوله القانون وأسد إليه صلاحية تحرير العقود الرسمية وفقا

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 26.

<sup>2</sup> - زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 21.

<sup>3</sup> - م 324 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، المشار إليه سابقا.

للمادة 3 من ق 06-03 المتضمن مهنة التوثيق والتي تقول " الموثق ضابط عمومي مفوض الرسمية وكذا للعقود التي يرغب الاشخاص إعطاءها الصيغة<sup>1</sup> .

والرسمية رهن العقار مقررة في القانون الفرنسي، وفي كثير من التشريعات العربية، والحكمة من ذلك هو تنبيه الراهن الى خطورة التصرف الذي يقدم عليه وحمائته من التسرع في ابرامه فالرهن الرسمي لا يخرج ملكية العقار من ذمة الراهن، ولا يقتضي للنزول عن حيازته إلا أن كثيرا ما يجيب ظن الراهن في تقدير عن الوفاء بالدين المضمون بالرهن، مما ينهي غالبا الى التنفيذ على العقار المرهون وبيعه جبرا بالمزاد العلني<sup>2</sup> .

وهناك رأي يذهب الى ان شرط الرسمية قد تقررت لمصلحة الدائن المرتهن إذا تحقق له التثبت من ملكية الراهن للعقار المرهون ومن اهليته للتعاقد إذ يجعل على جانب موظف رسمي يجمع به شتات الامور ويساعده على تدبر أمره، الى ان الرسمية تقدم الدائن المرتهن سندا قابلا للتنفيذ، فلا يحتاج إلى حكم إذا حل أحد الدين ويذهب بعض الفقه أن الرسمية تقررت أيضا لمصلحة الائتمان في ذاته بيد ذلك ضرورة كتابة العقد صحيحة وذلك لا يتوافر بدرجة كبيرة إذا كان العقد رسميا.

### الفرع الثاني: الجزاء المترتب على تخلف الرسمية

إذا لم يفرغ عقد الرهن الرسمي في ورقة رسمية، فإنه يكون عقدا باطلا لأنه عقد شكلي ولا يقوم صحيحا على إذا كانت في ورقة رسمية وعقد الرهن الرسمي الباطل لخلل في الشكل لا يصلح أن يكون وعدا صحيحا بالرهن. لأن عقد الوعد بالرهن يجب أن يكون هو أيضا في ورقة رسمية، شأنه في ذلك شأن عقد الرهن الرسمي، ولكن إذا كتبت وعد بالرهن في ورقة عرفية، فإن هذا الوعد يكون عقدا ملزما غير أنه لا يكون وعد بالرهن<sup>3</sup>، فإذا لم يفعل وجب عليه دفع التعويض لأن هذا هو الجزاء المترتب عند تخلف الرسمية.

<sup>1</sup>- شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 90.

<sup>2</sup>- محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 75.

<sup>3</sup>- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 283.

### المطلب الثاني: الشروط الموضوعية لإنعقاد الرهن الرسمي

عقد الرهن الرسمي كسائر العقود من حيث الشروط العامة ولكن يختلف في الشروط الخاصة، سنحاول دراسة ذلك في فرعين الفرع الأول الشروط العامة والفرع الثاني الشروط الخاصة.

### الفرع الأول: الشروط العامة

ينشأ الرهن الرسمي بمقتضى عقد يراعى في ابرامه الشروط المقررة في العامة كالرضا، المحل، السبب.

### أولاً: الرضا

هو تراضي المتعاقدين هو الركن الأول للعقد الذي يعتبر ظاهرة مركبة تقتضي وجود ارادتين متطابقتين على الأقل ثم التعبير عنها وتبادلها من قبل الأطراف، فيندمج بعضها البعض. لتكون الارادة المشتركة.

يجب أن يكون التراضي كركن من أركان العقد موجوداً صحيحاً.<sup>1</sup>

### ثانياً: المحل

يعتبر المحل الركن الثاني بعد التراضي في سائر العقود، وكذلك الأمر بالنسبة لعقد الرهن الرسمي فيجب وجود الشيء المرهون.

ويقصد به انشاء حق عيني على عقار مملوك للراهن لضمان الوفاء بالالتزام في ذمة الراهن نفسه أو في ذمة غيره

ومن هنا نستخلص أن محل الرهن هو العقار وهذا ما نصت عليه م 882 و 886 من ق،م،ج

محل عقد الرهن الرسمي يكون فقط على العقارات، لكن كاستثناء يكو في المنقولات.<sup>2</sup>

1- علي الفيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، ط3، موفم للنشر والتوزيع، ب س ن، ص68

2- حسن محمود عبد الدايم، الائتمان العقاري، ب ط، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، 2008، ص 99

وأن يكون محل عقد الرهن الرسمي مشروعاً وهذا لا يتصور في عقد الرهن الرسمي لأن محل العقار وتصرف قيد يعتبر أمر مشروع، ولكن لا يجوز اتفاق الراهن والدائن المرتهن على شراء العقار المرهون عن طريق حينها يكون باطلاً،  
وذا ما نصت عليه م 903 من ق،م،ج.<sup>1</sup>

### ثالثاً: السبب

يقصد به الدافع الذي أدى الى إبرام العقد وهو يختلف باختلاف طبيعة كل عقد، والسبب في عقد الرهن الرسمي هو ضمان الوفاء الدين، الذي في ذمة الراهن الى الدائن المرتهن عند حلول أجله.

السبب هنا يعتبر مشروعاً وبذلك يكون العقد مستوفياً لركن السبب.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: الشروط الموضوعية الخاصة

الى جانب الشروط الموضوعية العامة لعقد الرهن الرسمي هناك شروط موضوعية خاصة تميز عقد الرهن عن غيره من العقود هذه الشروط تتمثل في أهلية الراهن وملكية العقار وتخصيص الرهن.

### أولاً: أهلية الراهن

الرهن يمثل خطورة بالنسبة للراهن، لذا فان القانون المدني الجزائري عني بالنص على ضرورة توافر أهلية التصرف في العقار المرهون لدى سواء كان المدين أو غيره في م884 من ق،م،ج التي تقضي بان يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصاً آخر يقدم رهناً لمصلحة المدين<sup>3</sup> ومن خلال هذا النص يتضح لنا أن الراهن قد يكون رهننا باعتبارنا مدينا أو رهننا باعتباره كفيلاً عينا.

1- بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، ب ط ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص148.

2- علي الفيلاي، مرجع سابق، ص197.

3- محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص28.

### • أهلية المدين الراهن:

مادام الرهن الرسمي بالنسبة للمدين الراهن بعد من أعمال التصرف لا من أعمال الإدارة، فيجب إذن أن تكون لديه الأهلية اللازمة لإبرامه أي أهلية التصرف في العقار المرهون، وبعد رهن تصرفا قانونيا بالنسبة للراهن ، لأنه يرتب حقا عينيا<sup>1</sup> على عقاره.

ويشترط لصحة هذا التصرف أن يكون الراهن بالغا سن الرشد غير محجوز عليه لسفه أو غفله أو حتى إفلاسه، أما إذا لم يبلغ سن الرشد وكان محجورا عليه، جاز لوليديه كالجذد أو وصيه أو القائم عليه أن يعقد الرهن الرسمي بعد أن يأخذ إذن المحكمة<sup>2</sup>.

### • أهلية الراهن (الكفيل العيني):

إن الرهن بالنسبة له يعتبر ضارا ضررا محضا، وبشروط لصحته أن يكون الراهن بالغا سن الرشد، ويقع باطلا بطلانا مطلقا إذا كان ناقص الأهلية، لأن الكفيل العيني<sup>3</sup>، يعتبر متبرعا لترتيب حقا عينيا تبعا على عقار مقابل عدم التزامه بأي دين، فهو لذلك يعتبر متبرعا اذ يقدم الرهن لمصلحة المدين وليس لمصلحته وبدون مقابل يحصل عليه لذلك يلزم أن يكون أهلا للتبرع، أما إذا قدم ماله رهنا لضمان دين غيره نظير مقابل يحصل عليه، فان ذلك يعتبر عملا من أن أعمال التصرف الدائرة بين النفع والضرر وتطبق في خصوصه الأهلية المستلزمة للمدين الراهن وبشأن مباشرتها عن طريق الولاية والوصاية<sup>4</sup> فاذا تولى الرهن نائبا عنه فنميز هنا بين الوكالة والولاية والوصاية، فالنسبة للوكالة يشترط أن تكون خاصة ورسمية مع تعيين العقار محل الرهن، بل أيضا باعتباره عملا عملا تبرعا بالنسبة له.

1- حق العيني هو تصرف جزئي في العقار، لأن الرهن يؤدي إلى انتقال العقار بتكليف يجد من قيمته باعتباره عنصرا من عناصر الائتمان ، ولا يؤدي إلى خروج العقار من حيازة الراهن.

2- زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص36،37.

3- الكفيل العيني هو من يرهن ماله ضمنا للوفاء بدين غيره.

4- همام محمد زهران، التأمينات العينية و الشخصية ، ب ط، منشأة المعارف ، الاسكندرية، 2001، ص268.

أما بالنسبة للولي أيا كان فنرى أنه لا يجوز أن يعقد مثل هذه الكفالة العينية ولو بإذن المحكمة إلا إذا كان هذا العقار المراد تقديمه كضمان قد آل الى القاصر عن طريق التبرع من الأب<sup>1</sup>.

### ثانيا: ملكية الراهن للعقار المرهون

اشتراط م 884 ق م ج: "...في كلتا حالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه" -ومن هذا النص يتضح لنا أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون سواء كان الراهن هو المدين أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين (الكفيل العيني)، لأن الرهن يترتب حق العيني تبعا للدائن على العقار المرهون يمكنه من استقاء حقه من ثمنه، وإذا انعدمت الملكية فان الغرض المقصود بالرهن لا يتحقق. وملكية الراهن للعقار المرهون قد تتخذ إحدى الصور الآتية:

رهن ملك الغير، ورهن المالك الظاهر، رهن المالك الذي زالت ملكيته بأثر رجعي، رهن العقار الشائع، رهن المباني على الأرض الغير، رهن المشتري بعقد غير مسجل، رهن الوارث قبل سداد ديون التركة.

### 1-رهن ملك الغير:

قد تكون بصدد حالات معينة خارجة عن المبدأ السابق وهو كون الراهن غير مالك للعقار الموجود حالا، فاذا رهنه، كان الرهن باطلا بطلانا مطلقا بصريح النص لوجوب ملكية الراهن للعقار عكس المشرع المصري الذي جعله قابلا للأبطال<sup>2</sup>.

وبهذا يكون قد سوى بين ملك الغير ورهن ملك الغير الا أنه ينقلب صحيحا في حالتين

-الحالة الأولى: اذا أقر المالك الحقيقي للرهن، ويترتب على ذلك سقوط حق الدائن المرتهن في طلب ابطاله، ويصبح العقد صحيحا من وقت وجوده.

1-همام محمد محمود زهران، نفس المرجع، ص 267،268.

2-محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، ب ط، دار الجامعة الجديدة للنشر القاهرة، 2001، ص 219.

- الحالة الثانية: إذا انتقلت ملكية العقار المرهون الى الراهن.<sup>1</sup>

فبض التشريعات ترى أن رهن ملك الغير صحيح في حالتين ،حالة يقر فيها الحقيقي للرهن، فيصبح كفيلا عينيا وحالة أخرى يكتسب فيها الراهن ملكية الشيء المرهون، وفي غير هاته الحالتين لا يكون لرهن ملك الغير أي أثر، فالمشرع الفرنسي نص على بطلان رهن عقار الغير.

كما يذهب الفقه والقضاء إلى بطلان رهن ملك الغير بطلانا مطلقا شأنه في ذلك شأن رهن المال المستقبلي م 239 من ق.م.ف، ويبقى كذلك حتى ولو كيب الراهن غير المالك ملكية العقار فيم بعد، ويجيز التمسك به

مالك العقار المرهون نفسه أو خلفه، كما يجوز أن يتمسك به كل شخص به مصلحة في ذلك والدائنون

الشخصيين للراهن والغير الذي باع له الراهن أو وهبه اياه رهن العقار المرهون بعد أن أصبح هذا العقار ملكا له.<sup>2</sup>

أما التقنين المدني الجزائري فقد جعل رهن رملك الغير باطلا بطلانا مطلقا استنادا الى نص م 884 من

ق.م.ج،ف2 في حين بيع ملك الغير قابل للإبطال لمصلحة المشتري و إقرار المالك، المواد من 397الى 399 من

ق.م.ج، وبهذا يكون المشرع الجزائري قد أخذ باتجاه الذي تبناه الفقه والقضاء الفرنسيان اللذان يجمعان على

بطلان ملك الغير بطلانا مطلقا.<sup>3</sup>

## 2- رهن المالك الظاهر:

المالك الظاهر هو الشخص الذي لا يملك العقار حقيقة، بل يتظاهر أمام الناس بملكيته للمال المرهون، لكن

الحقيقة ليست كذلك، بحيث طبقنا أحكام القواعد العامة تكون في حكم رهن ملك الغير وهو رهن باطل، غير

<sup>1</sup>- زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 42.

<sup>2</sup>- زاهية سي يوسف، مرجع نفسه، ص 43

<sup>3</sup>- محمود جمال الدين زكي، التأمينات الشخصية والعينية، ط 3، القاهرة، 1979، ص 43.

أنه تعامل معه الغير معتقدا بحسن النية أن يتعامل مع المالك الحقيقي، أجاز القانون هذه المعاملة بناء على القاعدة القائلة " أن الخطأ الشائع يولد الخطأ"<sup>1</sup>

من أبرز صور المالك الظاهر هو: الوارث الظاهر، المالك الظاهر بسند صوري، المالك الظاهر باسم مستعار.

### أ- الوارث الظاهر:

الوارث الظاهر هو من يعتقد في نفسه ويعتقد الناس فيه أن وارث ويتعاملون معه على هذا الأساس، في حين أن ليس للوارث الحقيقي وهذا يحدث عندما يتسلم الوارث الظاهر أعيان التركة بوصفه الوارث الحقيقي ثم يظهر ان لا يحق له أن يرث لوجود وارث يحجبه يجب الحرمان أو يشاركه في التركة<sup>2</sup>.

### ب- المالك بسند صوري:

الصورية هي وضع ظاهري يخفي العلاقة القانونية الحقيقية بين المتعاقدين كأن يشري من مالك عقار دون ان تتجه ارادتهما لإبرام عقد بيع، وإنما قصداً لإيجاد كاذب يظهر أمام الناس على ان يحتفظ كلاهما بما يسمى بورقة الصدد التي تثبت عدم وجود البيع ففي هذه الحالة يعتبر المالك الحقيقي، لكنه في الحقيقة مالك صوري<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 44، 45.

<sup>2</sup> - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 119.

<sup>3</sup> - شوقي بناسي، المرجع نفسه، ص 120.

ج- المالك الظاهر باسم مستعار:

تتجسد هذه الحالة عندما يوكل شخص آخر يسمى الوكيل ليعمل باسمه الشخصي ولكن لحسابه، أي أن يؤدي الوكيل الأعمال التي يطلبها الموكل على أنها لحسابه الشخصي، بحيث يبقى اسم الموكل المستتر وهو يعرف بالوكالة بالمستثناة.

فلو قام الوكيل برهن عقار قام بشراؤه باسمه الشخصي يجوز لحساب موكله بموجب الوكالة المستثمرة وقام كل من الوكيل والموكل برهن هذا العقار في هذه الحالة يجوز للدائن المرتهن حسن النية من جهة الوكيل أن يتمسك الوكيل بحقه في هذا الرهن عملاً بنظرية الاوضاع الظاهرة<sup>1</sup>.

3- رهن المالك الذي زالت ملكيته بأثر رجعي:

نصت م 885 من ق.م.ج على ما يلي " يبقى قائماً لمصلحة الدائن المرتهن، الرهن الصادر من المالك الذي تقرر إبطال سند ملكيته أو فسخه أو إلغاؤه أو زواله لأي سبب آخر، إذا كان هذا الدائن حسن النية في الوقت الذي أبرم فيه الرهن<sup>2</sup>.

فطبقاً للقواعد العامة يعتبر هذا الرهن كان لم يكن ولكن حماية حسن نية هذا المرتهن، رأى المشرع أن يبقى هذا الرهن صحيحاً لصالحه بشرط توفر شروط ثلاثة هي:

- أن يكون الراهن مالكاً للعقارات وقت إبرام الرهن

- أن يكون المرتهن حسن النية إذ عليه اثبات أنه لم يكن يعلم أن الراهن لا يزال مديناً بالثمن مثلاً<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - شوقي بناسي المرجع نفسه، ص 123.

<sup>2</sup> - م 885 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، المشار إليه سابقاً.

<sup>3</sup> - زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 46.

#### 4- رهن المال الشائع:

تنص م 713 من ق.م.ج على أنه " إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهما فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع<sup>1</sup> .

فالملكية على الشيوع تكون في حالة تعدد الملاك لشيء واحد وكان نصيب كل منهم تنسب إلى الشيء في مجموعة كالربع أو الثلث.

وقد قرر القانون أن الشريك في الشيوع يملك حصته ملكاً تاماً، وله أن يتصرف فيها وأن يستولي على ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء م 714 من ق.م.ج ومن التصرف في الرهن لذا نجد ان في الحالة أربع صور هي:

- الصورة الأولى: ان يكون الرهن صادراً من جميع الشركاء للعقار الشائع.
- الصورة الثانية: أن يرهن الشريك حصة الشائعة.
- الصورة الثالثة: أن يرهن الشريك جزءاً مفرزاً.
- الصورة الرابعة: أن يرهن أحد الشركاء جميع المال الشائع<sup>2</sup>.

#### أ- الرهن الصادر من جميع الشركاء:

نصت م 1/890 من ق.م.ج : أنه ينبغي نافداً الرهن الصادر من جميع الملاكين لعقار شائع أيأ كانت النتيجة التي تترتب على قسمة العقار فيما بعد أو على بيعه لعدم امكانية قسمته<sup>3</sup>.

فالرهن هنا على هذا النحو لا يتأثر في المستقبل بقسمة العقار المرهون أيأ كانت نتيجة القسمة ويبقى نافداً في مواجهة الجميع بحيث يؤول العقار الشائع مثقلاً بما تقدر عليه من رهن الى الشريك<sup>1</sup> والرهن بعد القسمة يبقى

<sup>1</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع نفسه، ص 46.

<sup>2</sup> - م 890 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، مشار إليه سابقاً.

<sup>3</sup> - قلة مريم، مرجع سابق، ص 26.

أيضا صحيحاً وناهداً ومما كانت نتيجتها وقد صرحت بذلك م 1/890 من ق.م.ج، بقولها أياً كانت النتيجة التي تترتب على قسمة العقار فيما بعد.

### ب- الرهن الصادر من أحد الشركاء:

قد يرهن احد الشركاء حصته الشائعة في العقار الشائع، كما قد يرهن حصته المفززة، و قد يرهن العقار الشائع كله.

#### • رهن الشريك حصته الشائعة:

إذا وقع الرهن قبل قسمة المال الشائع و حل أجل الدين المضمون بالرهن و كان المال الشائع لا يزال غير مقسم، فإنه يحق للدائن المرهن التنفيذ على حصة الشريك المرهونة وبيعها من المزاد العلني ويحل محله من رسا عليه المزاد العلني ويصبح شريكاً على الشبوع مع باقي الشركاء.

اما إذا وقعت قسمة المال الشائع قبل حلول أجل الدين المضمون بالرهن كان مصير الرهن متوقفاً على نتيجة القسمة فإذا آل إلى الراهن مفز من العقار المرهون حصته الشائعة التي رهنها إلى الراهن العقار المرهون كله أو جزء منه يزيد على الحصة الشائعة المرهونة التي رهنها فهنا يقتصر حق الدائن المرهن على الحصة الشائعة المرهونة، أما إذا آل إلى الراهن عقار أو عقارات غير تلك التي رهن فيه حصته<sup>2</sup>.

ف نجد م 890 من ق.م.ج تنص على هذا الشأن على ما يلي:

إذا رهن أحد الشركاء حصته الشائعة في العقار ثم وقع في نصيبه عند القسمة أعيان غير التي انتقل الرهن بدمة إلى الاعيان المخصصة له بقدر يعادل قيمة العقار الذي كان مرهوناً في الأصل وبين هذا القدر بأمر على عريضة،

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، مرجع سابق ص 49.

<sup>2</sup> - أسماء شويجات وآخرون، أحكام الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج شهادة ليسانس، جامعة غرداية، 2010/2011، ص 44، 45.

ويقوم الدائن المرتهن بإجراء قيد جديد يبين فيه القدر الذي انتقل إليه الرهن يستعين يوماً من الوقت الذي يخطر فيه أي ذي بتسجيل القسمة...".

### • رهن الشريك لحصته المفترزة:

قبل قسمة المال الشائع لا يكون من أي أية ملكية خالصة في العقل فإذا رهن الشريك جزء مفترز من العقار لا ينفذ هذا الرهن في مواجهة الشركاء الآخرين، لأن حق كل منهم يتعلق بهذا الجزء، ولا يختص الشريك الراهن من دونهم بسلطة التصرف فيه، بل يبقى هذا التصرف غير نافذ حتى تظهر نتيجة القسمة<sup>1</sup>. فإذا كان المرتهن لا يعلم بحالة الشيوع فله أن يطلب إبطال التصرف للغلط، أما إذا كان يعلم بحالة الشيوع كان الرهن صحيحاً، لأنه صادر عن مالك على أية حال، لكن نفاذه يظل موقوفاً على حدوث القسمة. وإذا وقع الجزء المفترز من نصيب الشريك الراهن اعتبر كأنه مالك له من البداية، أما إذا لم يقع في نصيبه بل وقع على جزء آخر من نفس العقار أو من عقار آخر انتقل الرهن إلى هذا الجزء الآخر، وحتى يحتفظ الرهن بمرتبة الرهن، يستوجب عليه أن يقوم بقيد جديد متبعا في ذلك الإجراءات السابق ذكرها حتى يحتفظ بمرتبة الرهن الأول.

### • رهن الشريك للعقار الشائع له:

إذا قام أحد الشركاء برهن العقار الشائع يقع صحيحاً بالنسبة لحصته ولا يكون نافذاً في حق سائر الشركاء الشائعين ويظل مصدراً متوقعا على نتيجة القسمة، فإذا آل العقار المرهون نتيجة القسمة أو البيع لعدم إمكان قسمة عيناً فإن الرهن سيستقر نهائياً ويصبح نافذاً ويحتفظ الدائن بنفس المرتبة التي اكتسبها من القيد الأول دون الحاجة إلى إجراء قيد جديد، وإذا اختص الراهن بجزء مفترز من العقار فإن الرهن سيرتكز في هذا الجزء وينحصر

<sup>1</sup> - زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 51.

على بقية الأجزاء تطبيقاً للأخر الكاشف للقسمة ويسقط أجل الدين بسبب إضعاف التأمين ما لم يقدم الراهن تأميناً إضافياً وإذا اختص الراهن بعقار آخر انتقل الرهن إليه وفقاً للمادة 2\890 من ق.م.ج<sup>1</sup>.

### 5- رهن المباني المقامة على أرض الغير:

تنص م 889 من ق.م.ج على ما يلي يجوز مالك المباني القائمة على أرض الغير أن يرهنها وفي هذه الحالة يكون للدائن حق التقدم في استسقاء الدين من ثمن الأتقاض إذا هدمت المباني.... التعويض الذي يدفعه مالا الأرض إذا استبقى المباني وفقاً للأحكام الخاصة بالالتصاق<sup>2</sup>.

من خلال هذا النص يجوز رهن المباني المقامة على أرض الغير ولا خروج في ذلك على القواعد الخاصة بوجوب ملكية الراهن للعقار المرهون لان الراهن مالك المباني على أرض الغير وملكية المباني في هذه الحالة مؤقتة فيقع الرهن عليها مجدداً بحقوق الراهن فيبقى ما بقيت المباني القائمة و مملوكة للراهن.

فإذا انتقلت الملكية إلى مالك الأرض أو تهدمت المباني فلا يكون أمام الدائن المرتهن إلا أن يتقدم بحقه على المقابل النقدي لهذه المباني في الحالات التي يستحق فيها هذا المقابل.

وإذا كانت المباني قائمة ومملوكة للراهن عند حلول أجل الدين المضمون بالرهن، فالدائن المرتهن التنفيذ بحقه عليها، فتباع المباني حيناً أي يد تكون ويحصل الدائن علاقة من ثمنها<sup>3</sup>.

### 6- رهن المشتري برهن غير مسجل:

طبقاً لقانون الاستثمار العقاري والتقنين المدني الجزائري فإن الملكية لا تنتقل إلا بالتسجيل، فإذا رهن المشتري بعقد غير مسجل في العقار الذي اشتراه فيعتبر رهنه وارداً على ملك الغير لان عقده لا ينشئ إلا للالتزامات شخصية، ولا يترتب عليه نشوء حق الرهن إلا إذا صار الراهن مالكا.

<sup>1</sup> - زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 51، 52.

<sup>2</sup> - م 889 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، مشار سابقاً.

<sup>3</sup> - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 47.

وبناء عليه فإن تسجيل عقد المشتري بعد مرور الرهن أو بعد قيده يجعل الرهن ينتج آثاره ويصح القيد من وقت اكتساب الراهن للملكية، عقد الرهن فينشأ لصالح الدائن المرتهن حق الرهن من وقت سيرورة المشتري مالكا<sup>1</sup>.

#### 7- رهن الوارث قبل سداد ديون التركة:

تطبيقاً لمبدأ " لا تركة إلا بعد سداد الديون " لا يملك الوارث من أموال الموروث إلا ما يفيض بعد سداد الديون ، وتبقى أموال المورث على حكم مالكه طول المدة التي يستغرقها سداد الديون ، ويتعلق بها حق دائنه ، وإذا تصرف الوارث في عقار من أموال المورث قبل سداد ديون هذا الأخير ، كان تصرفه وأزاد على مال غيره مملوك له ووجب أن تطبق عليه أحكام التصرف في ملك الغير.<sup>2</sup>

#### ثالثاً: تخصيص الرهن.

مبدأ تخصيص الرهن من حيث العقار المرهون أو من حيث الدين المضمون بالرهن معروفاً في القانون الروماني أو القانون الفرنسي القديم ، مما يترتب عليه إمكان رهن المدين لجميع أمواله الحاضرة والمستقبلية بغير تعيين ، وكان السبب في ذلك هو الرغبة في توفير حماية كاملة للمدين من خلال توسيع وعاء الرهن الذي كان ينشأ بغير محرر رسمي ، مما تترتب عليه ضياع تأميناته وعدم ضمان ديون أخرى وأدى كل هذا الى ظهور تخصيص الرهن من حيث لا يرد هذا الأخير على عقار أو على عقارات معينة لضمان دين معين فقاعدة التخصيص لا تمنع المدين الراهن من رهن عقاراته التي يملكها وقت الرهن لكن يلزمه تحديدها وتعيينها تعييناً دقيقاً<sup>3</sup>

يشترط في المال المرهون رهناً رسمياً أن يكون عقاراً مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني، ومعيننا تعييناً دقيقاً موجوداً وقت الرهن كما يشترط في الدين المضمون ان يكون معيناً من حيث المقدار والمصدر والمحل ويمتد الرهن بحكم القانون الى ملحقات العقار المرهون.

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 47.

<sup>2</sup> - زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 55.

<sup>3</sup> - زاهية سي يوسف، مرجع نفسه، ص 56.

1- بالنسبة للمال المرهون:

• أن يكون محل الرهن عقار بطبيعته:

نصت م 886 من ق.م.ج "لا يجوز أن يرد الرهن الرسمي إلا على عقار ما لم يوجد نص يقتضي بغير ذلك ويستفاد من هذا النص ان العقار بطبيعة هو المحل الوحيد الذي يصح أن يرد عليه الرهن الرسمي بحيث لا يصح أن يرد على منقول مادي أو غير مادي ولو اقتضى ذلك الأطراف<sup>1</sup>

والحكمة من قصد ورود الرهن الرسمي على العقار بطبيعته دون المنقول، ترجع الى أن الرهن الرسمي يسمح للراهن بالاحتفاظ بجيازة المال المرهون اكتفاء بشهره كوسيلة لإعلام الغير بما ورد على هذا المال من حق عيني تبقي.

• أن يكون العقار مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني:

مادام أن الفرق الاساسي من الرهن هو تمكين الدائن المرتهن من التنفيذ على العقار المرهون واستفاد لحقه من ثمنه في حالة عدم وفاء المدين لدينه، فإنه يشترط أن يكون العقار المرهون مما يجوز التعامل فيه، ومما يجوز بيعه بالمزاد العلني<sup>2</sup> وهذا ما نصت عليه م 886 من ق.م.ج لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار ما لم يوجد نص يقتضي بغير ذلك.

ويجب ان يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني وأن يكون معينا بالذات تعيينا دقيقا م حيث طبيعته وموقعه ، وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لا حق ، وإلا كان الرهن باطلا<sup>3</sup>، ويجب أن يكون العقار المرهون رهنا رسميا مما يجوز التعامل فيه ومما يجوز بيعه بالمزاد العلني ، فلا يجوز رهن الوقف وقد جاء في المذكرة الإيضاحية في هذا الصدد (( يجب ان يكون حائرا يبيعه في المزاد العلني )) فلا يجوز رهن العقار المشروط عدم التصرف لبيعه . كذلك لا يجوز رهن ما لا يجوز التعامل فيه ، محافظة على الآداب

<sup>1</sup>- زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص58.

<sup>2</sup>- زاهية سي يوسف، مرجع نفسه، ص59.

<sup>3</sup>- م 886 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، المشار إليه سابقا.

والنظام العام كرهن العقار المستعمل للمقامة أو العمارة ، ولا يجوز أن يرهن رهنا رسميا المقصور على مالكه ،

كحق الاستعمال وحق السكني<sup>1</sup>

• أن يكون العقار معينا تعيينا دقيقا:

تنص م 886 من ق.م.ج على ما يلي " يجب ان يكون العقار المرهون معينا بالذات تعيينا دقيقا من حيث

طبيعته وموقعه ، يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته . أو في عقد رسمي لاحق وإلا وقع الرهن باطلا.<sup>2</sup>

ومن هنا نستخلص أنه يجب أن يعين العقار تعيينا دقيقا بما يبقي عنه الجمالة، ولا يكفي أن يرد التحديد والتعيين

في القيد ، لأن القيد وظيفته تحقيق نفاذ أو احتجاج بالرهن في مواجهة الغير ولذا لا بد من تعيينه في عقد الرهن

الرسمي ذاته او في عقد رسمي لاحق ، وأن هذا هو البطلان المطلق ، إلا أن بعض من الفقه يرى أن لما سمح المشرع

بإمكانية ورود التعيين في ورقة لاحقة لعقد سبق تعيينه ، يفيد أن جزاء التعيين هو القابلية للإبطال وليس البطلان

المطلق بحيث يجوز تصحيح عن طريق التعيين اللاحق للعقار المرهون<sup>3</sup>

فلا يجوز رهن المالك لجميع ما يملك من العقارات أو لجميع عقارات الموجودة.....كذا ومتى عين العقار المرهون

بالذات وجب تحديده تحديدا دقيقا من ناحيتين ، الناحية الأولى من حيث طبيعته فيقال إن هذا العقار هو أرض

أو منزل أو مصنع أو غير ذلك من العقارات وإذا كانت أرضا فهل هي أرض زراعية أو أرض بناء أو غير ذلك

ويحس ذكر حدود هذا العقار ومساحة رقعته ، وما يحمله من مميزات وما أعد له من أغراض وخدمات وغير ذلك

مما يجعل العقار موصوفا وصفاً تاما يمكن معه يتعين من كثير من العقارات المشابهة ، يجب ذكر ما إذا كان ملكا

كاملا أو حق رقبة أو حق انتفاع ومن الناحية الثانية من حيث الموقع فنذكر الجهة التي يوجد فيها العقار وموقع

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 352.

<sup>2</sup> - م 866 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني، المشار إليه سابقا.

<sup>3</sup> - زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 63.

من هذه الجهة ، وما يحيط به من جيران وعقارات أخرى ، بحيث يتميز العقار تميزا تاما عن سائر العقارات المجاورة له في الجهة التي هو فيها ، فلا تلبس بغيره من العقارات.<sup>1</sup>

#### أ- تعيين ملحقات العقار المرهون:

نصت م 887 من ق.م.ج على ما يلي يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقارا أو يشمل بوجه خاص حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص وكافة التحسينات والإنشاءات التي تعود بالمنفعة على المالك ما لم يتفق على غير ذلك مع عدم الاخلال بالامتياز المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين المنصوص عليه في م 887 من ق.م.ج.<sup>2</sup>

ومبدأ تخصيص الرهن من حيث العقار المرهون يقتضي تعيين هذا العقار تعيينا دقيقا فإن التعيين العقار المرهون يجعل الرهن يمتد الى ملحقاته والتي تعتبر عقارا بحكم القانون ما لم ينفق على غير ذلك ، والعلة من امتداده إلى الملحقات أنها تابعة له . و معلوم أن الأصل يتبع الفرع.

يشترط لامتداد الرهن إلى ملحقات المرهون أن تكون هذه من العقارات بطبيعتها كالإنشاءات المقامة على العقار المرهون أو بالتخصيص أو من الحقوق العقارية كحق الارتفاق المقرر لخدمة العقار المرهون ، وما يترتب على ذلك أنه لا يمتد الرهن إلى ما يملكه الراهن بغير أن يكون تابعا للعقار المرهون.<sup>3</sup>

ومن أمثلة هذه الملحقات حقوق الارتفاق الايجابية المقررة لخدمة العقار المرهون وهذه الحقوق لا يجوز رهنها استقلالا ، ولكن رهن العقار المخدم يمتد إلى الحقوق المقررة لخدمته ، ولا أهمية لتاريخ نشأة حق الارتفاق فالرهن يمتد إليه سواء كان مقررا وقت نشأة الرهن أو تقرر بعد هذا التاريخ.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 253.254.

<sup>2</sup> - م 887 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني ، المشار إليه سابقا.

<sup>3</sup> - زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 63.64.

<sup>4</sup> - سمير عبد السيد نتاغو، التأمينات الشخصية و العينية، ب.ط، منشأة الناشر المعارف، الإسكندرية، د.س.ن، ص 154.

### ب- العقارات بالتخصيص :

تنص م 683 ف1 من ق.م.ج على ما يلي "غير أن المنقول الذي يصنعه صاحبه في عقار يملكه رصدًا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارًا بالتخصيص.  
فمن خلال هذا النص يمكن اعتبار العقار بالتخصيص كل منقول مملوك لصاحب العقار والذي وضعه في خدمة هذا العقار أو استغلاله.<sup>1</sup>

### ج- التحسينات والإنشاءات :

ويقصد بها كل ما يلحق العقار المرهون من زيادة مادية بفعل الانسان أو بفعل الطبيعة كان يقوم الراهن بالبناء على قطعة أرض مرهونة أو الزيادة في البناء المرهون الموجود من قبل ، فالرهن يمتد ليشمل هذه المنشآت بقوة القانون حتى ولو أنشأت بعد قيد الرهن فتصبح مرهونة أيًا كانت قيمتها وحتى ولو فاقت قيمة العقار المرهون في الأصل شريطة أن يكون المالك للمنشأة هو مالك العقار المرهون.<sup>2</sup>

### د- الثمار

يقصد بثمار العقار كل ما ينتجه العقار في مواعيد دورية، دون أن يلحق تلف أو نقص في جوهره، وقد قسم الفقه الثمار إلى ثمار طبيعية مستحدثة أو مدينة.

الثمار المستحدثة هي ما ينتجه العقار بفعل الانسان كالحضر والفواكه وغيرها من الحبوب أما الثمار المدينة فهي الغلة التي يجنيها المالك مقابل تخلية عن الانتفاع بالعقار لغيره .

الأصل أن الثمار لا تعتبر من ملحقات العقار المرهون لا يتعلق بها حق للدائن المرتهن لسببين أساسيين هما:

- ليست عقارًا أو حقا عينيا .

<sup>1</sup> - أسماء شويجات وآخرون، مرجع سابق، ص 55.

<sup>2</sup> - قلة مريم، مرجع سابق، ص 20.

– أن الرهن الرسمي يبقى الملكية وحياسة العقار المرهون الراهن وإدارته وقبض ثماره.<sup>1</sup>

## 2- بالنسبة للدين المضمون بالرهن:

يعتبر تخصيص الدين المضمون الشق الثاني لمبدأ تخصيص الرهن إذا لا يكفي تخصيص الرهن من حيث العقار المرهون فقط ، بل يجب أيضا تخصيصه من حيث الدين المضمون لأن الرهن لا ينشأ إلا بضمان الدين ومن ثم كان الدين المضمون هو الأصل والعقار المرهون هو الفرع التابع ، لذا يجب تحديد الأصل كما يحدد الفرع التابع ، بل حتى ان الفقهاء يقررون ..... أن تحديد الدين المضمون أهم من تحديد الدين المضمون أهم من تحديد العقار المرهون وتخصيص الدين يرد في عقد الرهن وكذلك في قيده ، كما أنه يمكن ان يكون الدين المضمون معلقا على شرط أو أن يكون دينا احتماليا أو مستقبلا.<sup>2</sup>

### أ- شروط الدين المضمون:

رأينا أن الرهن الرسمي ينشأ لضمان الوفاء بالتزام معين ، ولذلك يجب لانعقاد الرهن الرسمي أن يوجد الإلتزام المضمون بالرهن أو لهما أن يكون موجودا والثاني أن يكون معيناً.

### تبعية الرهن للدين:

عقد الرهن الرسمي حق عيني تبعية فهو يتبع الدين المضمون في وجوده وصحته وانقضائه . فإذا كان الدين المضمون ناشئا عن تصرف قانوني ، باطل فمعنى ذلك أنه لا يوجد أصلا ويقع الرهن باطلا كذلك إذ ينشأ الدين المضمون عن عقد قابل للإبطال فيكون موجودا وينعقد الرهن صحيحا فإذا ما قضى بإبطال العقد فإن الدين يزول بأثر رجعي ويعتبر الرهن كأن لم يكن تبعا لذلك.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> – زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 66.67.

<sup>2</sup> – أسماء شويجات و آخرون، مرجع سابق، ص 56.

<sup>3</sup> – محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 66.

تعيين الدين المضمون:

فلم يعرض له التقنين المدني الجزائري إلا فيما يتعلق بالدين المستقبل والدين الاحتمالي. م 891 من ق.م.ج. ولكن الفقه مجمع على وجوب التعيين الدين المضمون تعيينا دقيقا ، فلا يكفي أن يعلم الغير أن العقار مرهون ، ولكن يجب أن يعلم أيضا مقدارها يثقله من ديون حتى يتبين ما إذا كان الرهن قد استنفذ انتمائه على العقار أم ان العقار لا يزال يكفي لضمان دين جديد.<sup>1</sup>

وحسب نص م 891 من ق.م.ج التي تنص على انه " يجوز أن يترتب الرهن لدين معلق على شرط أو دين مستقبل أو دين احتمالي كما لا يجوز إن يترتب ضمانا لاعتماده مفتوح أو لفتح حساب جار على أن يتحدد في عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتمي إليها هذا الدين النص السابق يميز أن ينشأ الرهن ضمانا لدين معلق على شرط واقف أو على شرط فاسخ فإذا تحقق الشرط في الحالة الأولى وجد الدين وتأكد الرهن تبعا وإذا تخلف الشرط فإن الدين لا يوجد ولا يزول الرهن . وفي الحالة الثانية إذا تحقق الشرط الفاسخ زال الدين بأثر رجعي وزال تبعا لذلك الرهن ، وإذا تخلف الشرط الفاسخ ، استقر الدين وتأكد الرهن تبعا له .

كذلك لا يجوز أن يترتب الرهن ضمانا لدين مستقبل أو دين احتمالي وكلاهما دين لم يكن وقد وجد وقت إبرام عقد الرهن والفرق بينهما أن نشوء الدين الاحتمالي غير مؤكد

قد ذكر المشرع الاعتماد المفتوح والحساب الجاري اللذان يعتبران أن صورة من صور الدين الاحتمالي نظرا لأهميتها في الحياة العملية سنحاول تقديم شرح مختصر لكليهما

- الرهن لضمان الاعتماد المفتوح : يعرف الفقه عند فتح الاعتماد بأنه " عقد وعد بالقرض يلتزم بمقتضاه بذلك فوراً بتقديم المبلغ المنفق عليه ويكتسب العميل حقا على هذا المبلغ أي هناك علاقة قانونية تنشأ بين البنك

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع نفسه، ص 67.

والعميل مند إبرام العقد ، فيعتبر الرهن هذا ضمانا لما سيستقر عليه تنفيذ عقد فتح الاعتماد فيكون ضمانا لدين احتمالي أو مستقبل.

الرهن لضمان فتح حساب جاري يعرف الفقه الحساب الجاري بأنه " عقد يتفق بمقتضاه شخصان على أن يقيّد في حساب عن متبادلة أو متداخلة الديون الناشئة عن العمليات التي تتم بضمان من تسليم نقود أو أموال أو أوراق تجارية قابلة للتملك وغيرها وأن يستعوضا عن تسوية هذه الديون كل دفعة واحدة بتسوية ينتج عنها رصيد الحساب عند قفله.<sup>1</sup>

### أ- تحديد الدين المضمون:

نصت م 891 من ق.م.ج على ضرورة تحديد الديون الشرطية والمستقبلية والاحتمالية في عقد الرهن الرسمي في قيد الرهن، إلا أن الفقه يرى وجوب تحديد الدين المضمون في عقد الرهن سواء تعلق بالديون المحققة أو الشرطية أو الاحتمالية أو المستقبلية.

المشرع لم يحدد كيفية الدين المضمون بل اكتفى بوجوب تحديد مقداره ، سواء كان هذا المقدار مبلغا النقود أو الالتزام بعمل أو الامتناع عن عمل ألا أن الفقه أوجب عدم تحديد الدين المضمون بمقداره يترتب على عدم تخصيص الرهن من حيث الدين هو البطلان المطلق لعقد الرهن الرسمي ويستطيع أن يتمسك كل ذي مصلحة سواء كان صاحب المصلحة المدين أو الدائن المرتهن أو ورثة كل منهما أو الخلف الخاص أو الدائنون المرتهن المتأخرون في المرتبة أو حائز العقار المرهون.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 185.184.

<sup>2</sup> - أسماء شويجات وآخرون، مرجع سابق، ص 59.

### ملخص الفصل الأول:

وفي نهاية هذا الفصل يتبين أن الرهن عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة، وفي استفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان، ويمتاز الرهن الرسمي بعدة خصائص منها باعتباره حق وتتضمن هذه الخاصية أنه حق عيني لأنه يخول صاحبه سلطة مباشرة على مال معين ، وحق تبعي لأنه لا ينشأ الا تابعا لحق أصلي لضمان الوفاء به وحق عقاري لأنه لا يرد على المنقولات فهو يرد على العقارات فقط ، وحق غير قابل للتجزئة سواء بالنسبة للعقار المرهون أو بالنسبة للدين المضمون.

والخاصية الثانية باعتباره عقد تتضمن عقد مسمى لأن المشرع أعطى له تسمية ووضع له أحكام خاصة وتفضيلية وعقد شكلي لأن توافق إرادتين لا يكفي لانعقاده بل اشترط القانون فوق ذلك تحرير في ورقة رسمية، فان لم يتوافر هذا الشكل في العقد يعتبر باطلا، وعقد ضمان عيني لأنه يضمن الوفاء بدينه.

كماله عدة شروط يجب توافرها فيه منها الشروط الشكلية والشروط الموضوعية تنفرح الأخيرة الى شروط عامة وخاصة، فالعامة هي المقررة في القواعد العامة كالرضا، المحل، السبب وأما الشروط الخاصة تحتوي على أهلية الراهن وملكية الراهن للعقار المرهون وتخصيص الرهن.

## الفصل الثاني

### أحكام قيد الرهن الرسمي

### المبحث الأول: الآثار المترتبة على الرهن الرسمي

- الرهن عقد له آثار، كما أنه حق عيني نافذ في مواجهة الغير وسندرس من خلال هذا المبحث مطلبين المطلوب الأول آثار الرهن بين المتعاقدين، وفي المطلب الثاني آثار الرهن في مواجهة الغير.

#### المطلب الأول: آثار الرهن ما بين المتعاقدين

ينعقد الرهن الرسمي بين الراهن والدائن المرتهن فإذا ما تم هذا العقد صحيحا بتوافر أركانه، رتب آثارا حقوق والتزامات على الطرفين، إلا أن عقد الرهن الرسمي من العقود الملزمة لجانب واحد والحقوق التي يتمتع بها أما بالنسبة للطرف الثاني أي الدائن المرتهن، فإنه يصبح بمقتضى عقد الرهن الرسمي صاحب حق عيني تبقي بالإضافة إلى صفته دائما عاديا<sup>1</sup>.

وسندرس هذه الآثار في الفرعين التاليين:

#### الفرع الأول: آثار الرهن بالنسبة للراهن

عقد الرهن الرسمي يلزم الراهن دون أن يلزم الدائن دون أن يلزم الدائن المرتهن، وحق الرهن الرسمي لا يجرم الراهن من ملكيته للعقار المرهون إلا إذا نزع ملكيته تنفيذا عليه ويرتب الراهن الرسمي للدائن المرتهن في مواجهة الراهن<sup>2</sup>.

#### أولاً: التزامات الراهن

تشمل هذه الالتزامات

- 1- الالتزام بترتيب حق الرهن.
- 2- الالتزام بضمان سلامة الرهن.
- 3- الالتزام بنفقات العقد والقيود.

<sup>1</sup> زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص75.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص382.

## 1- الالتزام بترتيب الرهن

عقد الرهن ينشئ على عاتق الراهن التزامه بإنشاء حق الرهن أي التزامه بترتيب هذا الحق للمرتحن كما يلزم يلتزم البائع بنقل الحق المبيع إلى المشتري.

ويلاحظ أن هذا الالتزام ينفذ بمجرد إتمام العقد بقوة القانون دون الحاجة للقيام بأي إجراء، إذ أن العقار المرهون شيء معين بذاته فيطبق دعم المادة 165 من ق.م.ج التي تقضي بأنه الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالاستثمار العقاري.

وبناء على ذلك إذا كان الراهن مالكا للعقار المرهون، فإن التزامه بإعطاء حق الرهن يتم تنفيذه بقوة القانون وبمجرد انعقاد العقد دون الحاجة إلى أي إجراء كما يتم نقل ملكية المبيع المنقول المملوك للبائع فيملك المرتحن حق الرهن كما يملك المشتري ملكية المبيع.<sup>1</sup>

## 2- التزامه بضمان سلامة الرهن

نظم التقنين المدني الجزائري التزام الراهن بضمان سلامة الرهن في المواد 898 - 900 من ق.م.ج، فقرر مبدأ التزام الراهن بضمان حق الرهن في المادة 898 من ق.م.ج ونص في المادة 899 منق.م.ج، على ما يترتب على هلاك العقار المرهون أو تلفه وأخيرا قرر في المادة 900 من ق.م.ج، انتقال حق الرهن في حالة هلاك أو تلف العقار المرهون إلى الحق الذي يترتب على ذلك.<sup>2</sup>

### • ضمان التعرض الشخصي

مقتضاه التزامه بالامتناع عن كل عمل ماديا كان أو قانونيا من شأنه أن يترتب انتفاضا كبيرا للضمان المقرر للدائن المرتحن، الذي له أن يرجع بالضمان عن كل عمل يأتيه الراهن ويمثل انتقاصا لضمانه ومن قبيل الأعمال المادية التي

<sup>1</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 87.

<sup>2</sup> محمد صبري السعدي، المرجع نفسه، ص 89-90.

يضمنه الراهن، ما يصدر منه من أفعال التخريب أو هدم العقار أو تركه يتلف لعدم صيانته، أو نزع بعض أجزائه أو بعض المواشي التي تخدم الأرض ونزع المفروشات من الأرض أو فصل العقارات بالتخصيص الملحقه لخدمة العقار، لأن كل هذه الأعمال تؤدي إلى إنقاص الضمان.<sup>1</sup>

### • ضمان تعرض الغير

يلتزم الراهن بضمان تعرض الغير للمرتهن تعويضا قانونيا بإدعاء حقوق على العقار المرهون تتعارض مع حقوق المرتهن كإدعاء الملكية بسند سابق على قيد الرهن أو الإدعاء بحق إتفاق أو حق انتفاع على العقار بالرغم من أن إبرام الرهن كان على أساس عدم وجود هذه الحقوق على العقار وكذا إدعاء الغير ملكية المنقولات الموضوعه بالعقار والتي شملها حق الرهن باعتبارها عقارات بالتخصيص.<sup>2</sup>

### 3- التزام بضمان هلاك العقار أو تلفه

وجد القانون لمرتهن وسائل يستخدمها لمنع تلف العقار أو هلاكه، والمادة 899 من ق.م.ج، أشارت على ذلك في حالة هلاك العقار أو تلفه بسبب خطأ من الراهن فعلى المرتهن أن يختار إما أن يسقط أجل الدين واستبقاء دينه أو مطالبته بتأمين، وهذا ما قررت المادة 899 من ق.م.ج، أما إذا كان الهلاك أو التلف بخطأ من المرتهن وهذا نادر الوقوع لأن حيازة العقار في الرهن الرسمي لا تنتقل إلى الدائن المرتهن فلا يطلب المرتهن شيئا كون المالك يخطئه هو، بل يجب عليه أن يدفع تعويضا عما أتلفه بناء على قواعد المسؤولية التقصيرية.<sup>3</sup>

أما في حالة هلاك العقار أو تلفه لسبب أجنبي كان للمدين الراهن الخيار بين إسقاط أجل الدين ودفع الدين فورا إلى الدائن المرتهن أو تقديم تأمين كافي بدلا من التأمين الهالك التالف.<sup>4</sup> وما قضت به المادة 899 من ق.م.ج ف 2، أما الفقرة الثالثة من المادة سالفة الذكر فتعرض لحالة ما إذا كان لم يملك العقار أو تلف ولكن وقعت

<sup>1</sup>-زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص77.

<sup>2</sup>-محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص92.

<sup>3</sup>-أسماء شويحات وآخرون، مرجع سابق، ص66.

<sup>4</sup>-زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص81.

أعمال من شأنها أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو التلف ولو لم يكن الراهن يد في هذه الأعمال، كما إذا سمح الراهن لشخص يسكن العقار وأخذ الساكن مائتياً له من الوسائل لمنع هذه الأعمال أي أن يطلب من القاضي الحكم يوقف هذه الأعمال دون وساطة الراهن وله أيضاً أن يضع العقار تحت الحراسة<sup>1</sup>.

• الالتزام بنفقات القيد والعقد

يلتزم الراهن بمصاريف العقد ونفقات القيد إذ تقضي م 883 من ق.م.ج بأن نفقات عقد الرهن الرسمي «.....وتكون مصاريف العقد الراهن إلا إذا أنفق على غير ذلك».

وتقضي المادة 906 من ق.م.ج مصروفات قيد الرهن وتجديده ومحوه على الراهن بقولها «تكون مصاريف القيد وتجديده وشطبه على الراهن ما لم يتفق على ذلك»

والظاهر من هذه النصوص أنها مقررة وليست أمرية، فيجوز للمتعاقدين الاتفاق على أن يتحملا هذه المصروفات مناصفة بينهما أو على أن يتحملها المرتهن وحده فإذا لم يوجد اتفاق على شيء من ذلك، فإن الراهن يتحملها كلها.

وسنرى أن هذه المصاريف جميعاً تلحق بالدين الأصلي وتعتبر مضمونة معه بالرهن وفي نفس مرتبته طبقاً للفقرة الأولى من م 909 من ق.م.ج إذ تنص على أن «يترتب على قيد الرهن إدخال مصاريف العقد والقيد والتجديد إدخالاً ضمنياً في توزيع وفي مرتبة الرهن نفسها»<sup>2</sup>.

ثانياً: سلطات الراهن على العقار المرهون

ما دام الرهن يبقى مالكا للعقار المرهون وحائزاً له فإنه يحتفظ بسلطته عليه كمالك وحائز، فيبقى حق التصرف في العقار المرهون كما يبقى له حق استعماله وحق استغلاله، ولا تتقيد سلطته في كل ذلك إلا بما يجب أن تنفذ به

<sup>1</sup>-زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 81.

<sup>2</sup>-محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 99.

من اعتبار حق الدائن المرتهن، فإذا هذا الحق يبقى قائماً لضمان الوفاء بالدين وقد انتمى إذا لم يف المدين بالدين إلى التنفيذ على العقار المرهون واستفاء الدين من ثمنه بحسب مرتبة الدائن المرتهن.<sup>1</sup>

### 1- حق الراهن في التصرف في العقار المرهون

تنص م 894 من ق.م.ج على أنه لا يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون على أن أي تصرف يصدر منه لا يؤثر في حق الدائن المرتهن فيحق للراهن باعتباره مالكا أن يتصرف في العقار المرهون كلياً أو جزئياً في ذات العقار أو في بعض ملحقاته ، وهذا التصرف لا يمس حق الدائن المرتهن ويتحقق ذلك إذا كان الرهن قد أصبح نافذاً في حق الغير بإتمام إجراءات قيده.<sup>2</sup>

فقد يتصرف الراهن في العقار المرهون تصرف مادياً أو قانونياً بالنسبة للتصرف القانوني فيجوز للراهن القيام بهذا التصرف على العقار والمرهون سواء كانت ناقلة للملكية أو هبة أو أنما منشئة لحق عيني على هذا العقار كالارتفاق والرهن.

ويشترط أن لا تمس من التصرفات بحق الدائن المرتهن وهنا ينبغي التمييز بين أمرين، فالتصرفات القانونية الصادرة من الراهن والتي تم شهرها قبل أن يقيد الدائن المرتهن حقه تمس بحقه ويجب على الراهن أن يمتنع عن إجرائها، أما التصرفات القانونية الصادرة من الراهن بعد أن قيد المرتهن حقه فهنا لا تمس بمصلحة المرتهن ويجوز للراهن إجراؤها.<sup>3</sup>

### أ- التصرف في العقار المرهون باعتباره منقولاً بحسب المال.

قد يتصرف الراهن في العقار المرهون باعتباره منقولاً بحسب المال كأن يبيع أشجار مغروسة في العقار بقصد قطعها، أو يبيع العقار المرهون نفسه ويكون منزلاً بقصد هدمه وتسليمه للمشتري أنقاضاً، ويذهب القضاء

<sup>1</sup>-عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص396.

<sup>2</sup>-محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص99.

<sup>3</sup>-أسماء شويحات وآخرون، مرجع سابق، ص67.

الفرنسي في هذا الصدد إلى أن بيع العقار باعتباره منقولاً بحسب المال يعتبر بيع منقول فيما بين البائع (الدائن) والمشتري، أما بالنسبة إلى الغير في هذا البيع ويدخل في ذلك الدائن المرتهن فإنه يعتبر بيع عقاراً لا بيع منقول.<sup>1</sup>

ورأى القضاء الفرنسي مقبول إلا أن بعض الفقهاء انتقدوه لأنه يعطي الشيء الواحد وضعيته ويمكن تحليل رأي القضاء الفرنسي على النحو الآتي:

1- إذا باع الراهن العقار المرهون دونه منقولاً بحسب المال فقد يضر هذا التصرف بحق الدائن المرتهن وعلى هذا الأخير أن يمنعه أو يوقف من أعمال الهدم في العقار المرهون والسبب يرجع إلى أن حق الراهن تعقل به. كما يستطيع أن يعين حارس على العقار فكل هذه من الوسائل التحفظية التي له أن يتخذها لحماية حقه.

2- إذا باع الراهن المنزل قبل رهنه باعتباره منقولاً بحسب المال ثم رهنه بعد بيعه فإن الدائن المرتهن كان يجهل وقت الرهن واقعة البيع، فلا يسري هذا البيع في حقه، لكن إذا كان يعلم الدائن المرتهن بالبيع وقت الرهن فإن البيع يسري في حقه.<sup>2</sup>

### ب - التصرف بالعقار بالتخصيص

إن العقارات بالتخصيص تعتبر من ملحقات المرهون، وبالتالي إذا تصرف الراهن في هذه الملحقات، كان للدائن المرتهن أن يرجع على الراهن بضمان التعرف الشخصي، لأنه هو الضامن لسلامة حق الرهن.

فالعقارات بالتخصيص هي منقولات بحسب الطبيعة ولكن تصبح عقارات حكماً، إذا رصدها مالكها لخدمة عقار يملكه والعقارات بالتخصيص الملحقة بعقار مرهون يشملها الرهن سواء تم رصدها لخدمة العقار قبل الرهن

<sup>1</sup>-عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص399.

<sup>2</sup>-أسماء شويحات وآخرون، مرجع سابق، ص70.

أو بعده، ويختلف العقار بالتخصيص على المنقول بحسب ماله لأن الصلة التي بينه وبين العقار معنوية وأساسها إدارة المالك لا طبيعة عين.<sup>1</sup>

• حق الرهن في استغلال العقار المرهون

تنص المادة 895 من ق.م.ج على حق الراهن في الاستعمال والاستغلال فتقضي بأنه «إن للراهن الحق في إدارة العقار المرهون وفي قبض ثماره إلى وقت التحاقها بالعقار»

ويتضح من هذا النص أن للراهن الحق في ثماره الناتجة عن استغلال العقار المرهون حتى يتم تسجيل تنبيه نزع الملكية لهذا العقار استيفاء لحقوق الدائنين إذ عندئذ تلحق الثمار بالعقار، وتكون محجوزة لحساب الدائنين وتضم قيمتها إلى العقار المرهون.<sup>2</sup>

ومثال ذلك أجره العقار المستحقة منذ تسجيل التنبيه بنزع الملكية، أما في حالة سكن الراهن في العقار المرهون فإنه لا يدفع أجره إلى إتمام البيع.

وفي حالة تأجير العقار المرهون يثار التساؤل عن مدى نفاذ الإيجار الصادر من الراهن على الدائن المرتهن الذي بدا في اتخاذ إجراءات التنفيذ على العقار كما يلزم تحديد مدى نفاذ المخالصات التي أصدرها الراهن على أجره العقار وكذا حوالة حقه إلى الغير على الدائن المرتهن.

وقد نظم المشرع في هاتين المسألتين في المادتين 896 و 897 من ق.م.ج، وفيما يلي نتكلم في كل من المسألتين.

<sup>1</sup>- زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 86-87.

<sup>2</sup>- محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 102.

## أ- نفاذ الإيجار في حق الدائن المرتهن

تنص م 896 من ق.م.ج، على أنه «الإيجار الصادر الراهن لا ينفذ من حق الدائن المرتهن إلا لم يكن الإيجار ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية أما إذا لم يكن الإيجار ثابت التاريخ على هذا الوجه أو كان قد عقد بعد تسجيل التنبيه ولم تعجل فيه الأجرة فلا يكون نافداً إلا إذا أمكن اعتباره داخلاً في أعمال الإدارة الحسنة. وإذا كان الإيجار السابق على تسجيل التنبيه تزيد مدته على تسع سنوات، فلا يكون نافداً في حق الدائن المرتهن إلا لمدة تسع سنوات ما لم يكن قد سجل قيد الرهن»<sup>1</sup>.

ويتضح من نص م 896 من ق.م.ج، أن نفاذ إيجار الراهن على الدائن المرتهن يختلف بحسب ما إذا كان ثابت التاريخ قبل تنبيه نزع الملكية، فإنه لا ينفذ في حق الدائن المرتهن ويكون حق المستأجر محترماً طوال مدة الإيجار التي يشترط فيها لا تتجاوز مدة تسع سنوات إلا إذا كان الإيجار مسجلاً قبل قيد الرهن فإنه ينفذ في هذه الحالة لكل مدته ولو تجاوزت تسع سنوات.

أما إذا كان الإيجار غير ثابت التاريخ قبل تنبيه نزع الملكية فإنه لا ينفذ في حق الدائن المرتهن وسواء تم إبرامه قبل تسجيل التنبيه أو بعده إلا إذا اعتبره كما تقضي م 896 من ق.م.ج من أعمال الإدارة المعتادة لإيجار عقار من نفس النوع.

ويلاحظ أن نص م 896 من ق.م.ج يشترط في هذه ألا تكون في الأجرة قد عجلت حتى ينفذ الإيجار على المرتهن.

هذا والأجرة المستحقة عن المدة التالية لتسجيل تنبيه نزع الملكية تعتبر محجوزة تحت يد المستأجر لمصلحة الدائن المرتهن القائم بالتنفيذ على عقار المدين وذلك بأن يكلف حازم العقار أو أي دائن بيده سند تنفيذي، المستأجر بعدم سداد الأجرة للمدين، قبل هذا التكليف وفي هذه الحالة يسأل المدين المؤجر عنها بوصفه حارساً.

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 103.

## ب- قبض الأجرة مقدما أو الحوالة بها ونفاذ ذلك في حق الدائن المرتهن

وقد سبق أن قلنا أن الرهن يحتفظ بحقه في استغلال واستعمال العقار المرهون وبالتالي يكون له الحق قبض الأجرة أو التصرف فيها عن طريق الحوالة ولو قيل استحقاقها ويبيغى له هذا الحق إلى أن تسجل تنبيه نزع المرهون وتغل عنه يد الراهن وتعتبر محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تكليفه من الحاجز أو أي دائن بيده سند تنفيذي بعدم دفعها للمدين ونصت على ذلك م 897 من ق.م.ج « لا تكون المخالصة بالأجرة مقدما لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات ولا الحوالة بما كذلك نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا كانت المخالصة أو الحوالة لمدة تزيد عن ثلاث سنوات ، فإنما لا تكون نافذة في حق الدائن ما لم تكن مسجلة قبل قيد الرهن وإلا خفضت المدة إلى ثلاث سنوات مع مراعاة الحكم الواردة في الفقرة السابقة»<sup>1</sup>.

ويؤخذ من هذا النص أن النص من حقه أن يفيض ما استحق من الأجرة عن مدة سابقة على تسجيل تنبيه نزع الملكية، فإن الأجرة في هذه الحالة تعتبر ثمرا مدينة للعقار المرهون، وهي من حق الراهن ما دامت عن مدة تسبق إلحاق الثمار بالعقار أي تسبق تنبيه نزع الملكية.

ويلخص من كل ذلك أن المخالصات أو الحوالة بالأجرة مقدما والتي تكون مدتها تزيد عن ثلاث سنوات لا تنفذ في حق الدائن المرتهن بكامل المدة المعجلة إلا إذا كانت مسجلة قبل قيد الرهن، فإذا لم تكن كذلك فإنما تسري إلا لمدة ثلاث سنوات بشرط أن تكون ثابتة التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية.

## 2- مدى نفاذ بيع الثمار قبل جنيها قبل مواجهة الدائن المرتهن

يقوم الراهن قبل تسجيل نزع الملكية ببيع ثمار أرضه الزراعية قبل جنيها، بمعنى أنه يتم جنيها بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية و م 888 من ق.م.ج، بإلحاق الثمار بالعقار من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية وم 897 من ق.م.جأن

<sup>1</sup>-زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص92.

الثمار أن الثمار تلحق بالعقار عن المدة التي تعقب تسجيل تنبيه نزع الملكية ويجرى توزيعها طبقا لها يجري في توزيع ثمن العقار<sup>1</sup>.

### 3- حق الراهن في استعمال المرهون

ما دام الرهن الرسمي لا يجرد الراهن من ملكية العقار المرهون ولا من حيازته ، فله أن يستعمله قبل الرهن مثلا إذا كان العقار المرهون منزلا وكان يسكنه ، استمر في استعمال العقار المرهون إلا مراعاة حق الدائن المرتهن ، فليس له أن ينقص من قيمته كأن يهدم العقار المرهون إلا إذا كان يريد من وراء هدمه أن يقيم على الأرض بناء آخر لا يقل عن قيمة البناء الأول ، كما ليس له أن يترك البناء دون وقاية حتى **ينحرب**، إذ للدائن أن يعترض على هذا الموقف السلبي ، وله أن يطلب عند الاقتضاء تعيين حارس يعتني بالعقار ويحفظه من التلف<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: آثار الرهن بالنسبة للدائن المرتهن

إن النصوص القانونية التي تتحدث عن آثار الرهن الرسمي بالنسبة للدائن المرتهن هي من م 901 إلى 903 من ق.م.ج تنص الفقرة الأولى من م 902 من ق.م.ج على أنه «يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الموعد وفقا للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية». ونستخلص من هذا النص أن للدائن حق التنفيذ على العقار المرهون أو ما يسمى باستعمال المرتهن لدعوى الرهن<sup>3</sup>.

أولا: حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار في مواجهة المدين أو في مواجهة شخص آخر، فإذا كان الدائن المرتهن قد واجه المدين في التنفيذ على العقار المرهون. ففي هذه الحالة يتم بصورتين:

1- أسماء شويحات وآخرون، مرجع سابق، ص 74.

2- زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 94، 95.

3- زاهية سي يوسف، نفس المرجع، ص 96.

الصورة الأولى: باعتباره دائنا عاديا

إن الرهن لا يسلب الدائن المرتهن صفته كدائن عادي، بمعنى أن الرهن لا ينقص من حقوق الدائن المرتهن التي تكون لكل الدائنين العاديين، وهذا واضح من خالاً تسميته بالدائن المرتهن فهو دائن من جهة ومرتهن من جهة أخرى.<sup>1</sup>

أما حق التنفيذ على المال المرهون فيعني عنه ما يثبت للمرتهن بصفته دائنا من حق الضمان العام **على أم والمدينه**، ولا تظهر أهميته من الناحية العملية إلا في حالة صدور الرهن من غير المدين فيكون التنفيذ على المال المرهون بمقتضى حق الرهن لا بمقتضى حق الضمان العام، وأما ميزتا التقدم والتتبع فهما غير موجّهتين ضد الرهن بل ضد الغير.<sup>2</sup>

الصورة الثانية: باعتباره دائنا مرتهنا

يكون الدائن المرتهن بهذه الصفة الثانية صاحب الحق العيني أن يكون حقه مرتكزا في العقار المرهون والذي يحوله تتبعه وتقيده عليه في أي يد يكون فعليه أن يتتبع الآجال والأوضاع التي حددها قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهو باعتباره دائنا مرتهنا فيطلب استيفاء حقه من العقار المرهون بحسب مرتبته وله حق تتبع العقار.

وقد نصت م 902 من ق.م.ج ف1 «يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الآجال ووفقا للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية.<sup>3</sup>

أما بالنسبة للتنفيذ على الكفيل العيني فقد نصت م 901 من ق.م.ج ف1 «إذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا رهن من هذا المال، ولا يكون له حق الدفع بتجريد إلا إذا وجد إتفاق يقضي بغير ذلك».<sup>4</sup>

<sup>1</sup>-شوقي بناسي، مرجع سابق، ص240.

<sup>2</sup>-محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص108.

<sup>3</sup>-زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص97-98.

<sup>4</sup>-زاهية سي يوسف، المرجع نفسه، نفس الصفحة.

وقد نصت على ذلك أيضا م 902 من ق.م.ج ف 2 «إذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين جاز له تفادي أي إجراء موجه إليه إن هو تخلى عن العقار المرهون وفقا للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية العقار» وم 901 من ق.م.ج على أنه مسؤولية الكفيل العيني تكون محدودة وفقا لما قام برهنه وعلى الدائن المرتهن أن يمتنع تنفيذ على الأموال الكفيل العيني غير المرهونة بمعنى آخر ينفذ الدائن المرتهن تنفيذ على العقار المرهون من قبل الكفيل العيني.<sup>1</sup>

ثانيا: القيود الواردة على حق الدائن المرتهن.

قد يحاول الدائن المرتهن أن يفرض على الراهن بعض الشروط الجائزة مستغلا بما حاجة المدين إلى المال بهدف الحصول على التنفيذ بأيسر الطرق، فمن خلا هذا بادر المشرع إلى تنفيذ الحرية الدائن المرتهن في التنفيذ فألزمه باحترام القواعد المحددة في قانون الإجراءات المدنية من جهة أخرى ببطلان كل شرط يخالف ذلك.<sup>2</sup>

### 1- بطلان شرط تملك المرهون عند عدم الوفاء

طبقا لما جاء في صدر الفقرة الأولى من ق.م.ج 903 «أنه لا يجوز الاتفاق بين الدائن المرتهن والراهن قبل استحقاقه سواء أكان ذلك في مقابل الدين وحده أو ثمن محدد يخصم منه الدين ويحصل المدين على الباقي وإذا تم هذا الاتفاق يكون باطلا. وذلك حماية للمدين الذي قد يتساهل في قبول هذا الشرط، فلا يحرص على تحديد ثمن عقار مناسب للعقار المرهون على أساس أنه على ثقة في قدرته على الوفاء بالدين ويبقى محتفظا بملكية عقاره ثم يجيب توقعه في قدرته على الوفاء ويفقد ملكية العقار بضمن غير مناسب.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 243.

<sup>2</sup>- شوقي بناسي، المرجع نفسه، ص 248.

<sup>3</sup>- محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 110.

وعند حلول أجل الدين وعدم الوفاء به يكون للدائن المرتهن الحق في أن يمتلك العقار المرهون بثمن هو الدين المستحق وهذا هو الغالب، أو بأي ثمن آخر وقد يكون أكبر من الدين المستحق، فإن هذا الاتفاق يكون باطلا لمخالفته للنظام العام.

## 2- بطلان شرط بيع العقار المرهون دون إجراءات

وهذا أيضا شرط باطل إذ يقارب شرط تملك العقار عند عدم الوفاء ويسمى عادة بشرط الطريق المحدد وصورته أن يتفق الدائن المرتهن مع الراهن مدينا كان أو كفيلا عينيا على أنه حلول أجل الدين وعدم الوفاء به يجوز بيع العقار بالممارسة أو بأي طريقة كانت دون إتباع الإجراءات التي فرضها تقنين المرافعات في البيوع الجبرية، ويخشى هنا أيضا من استغلال الدائن المرتهن لضعف مركز الراهن فيفرض عليه هذا الشرط، وبذلك يحرم الراهن من الحماية التي كفلها له القانون في فرض إجراءات معينة في بيع العقار المرهون بيعا جبريا.<sup>1</sup>

### ● عدم تجزئة الرهن:

حقوق المرتهن على العقار المرهون غير قابلة للتجزئة بمعنى أن كل جزء من العقار والعقارات المرهونة يضمن كل الدين وأن كل جزء من الدين المضمون بكل العقار المرهون وقد نصت على ذلك م 892 من ق.م.ج، وقد سبق لنا دراسة قاعدة عدم تجزئة الرهن عند التطرق إلى خصائص الرهن الرسمي.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير

إذا ما توافرت للرهن شروط انعقاده الموضوعية والشكلية، فإنما يقوم ويرتب آثاره فيما المتعاقدين ولكن هذا الرهن لا يحتج به في مواجهة لغير إلا بقيده. تنص م 904 من ق.م.ج «لا يكون الرهن نافدا في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار وذلك دون الإخلال بالأحكام المقررة في الإفلاس» يرى المشرع أن العدالة تقضي بالألا يسمح للدائن المرتهن أن يتذرع بميزتي التقدم والتتبع ضد

<sup>1</sup>-عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص425-426.

<sup>2</sup>-محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص112.

الغير إلا إذا كان في بيع الغير وقت أن كسب حقه أن يعلم بوجود حق الرهن فاشترط قيد الرهن لنفاذه قبل الغير.<sup>1</sup>

### الفرع الأول: اجراءات قيد الرهن الرسمي بالشهر العقاري

قبل أن نخوض في الحديث عن القيد نقول كلمة في نظام الإشهار العقاري

الإشهار العقاري: الحق العيني بطبيعته نافذا في حق الناس كافة ولذلك لا بد من إيجاد طريقة ليسهل على الأفراد الأعيان ومالكها وما يثقلها من حقوق عينية تبعية، وبمعنى آخر معرفة جميع التصرفات التي وردت على عين معينة. وهناك طريقتان للشهر:

- الطريقة الأولى: التسجيل ويتضمن تسجيل العقد بكامله وتشتهر بالتسجيل التصرفات التي من شأنها إنشاء الحقوق العينية الأصلية أو نقلها أو تغييرها أو زوالها، وأيضا الأحكام التي يثبت شيئا من ذلك والتسجيل يكون بنقل صورة كاملة من المحرر الذي يراد شهره في سجل خاص.
- الطريقة الثانية: القيد ويقتصر فيه على تدوين البيانات الجوهرية الواردة في المحور وهي البيانات التي تم صاحب المصلحة وستتطرق إلى تعريف القيد وإجراءات وأثاره وطرق تجديده وشطبه<sup>2</sup>.

### أولاً: تعريف قيد الرهن الرسمي

يعتبر القيد إجراء شكلي يشترط المشرع لكي يرتب عقد الرهن الرسمي أثاره بالنسبة للطرفين وفي مواجهة الغير. وقد أحال القانون المدني الجزائري من خلال نص م 905 من تنظيم إجراء قيد عقد الرهن الرسمي وتجديده وشطبه إلى القانون الذي نظم الشهر وقد نصت م 16 من الأمر 76-62 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس

<sup>1</sup>-زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 103.

<sup>2</sup>-محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 115.

السجل العقاري على «إن العقود الإدارية التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية»<sup>1</sup>

وقد عرفته الدكتورة سي يوسف زاهية على أنه الإجراء الذي رسمه المشرع لشهر الرهن الرسمي والحقوق العينية التبعية الأخرى والاحتجاج بها تجاه الغير، وهو يعني نقل بعض بيانات مستخرجة من المحور الذي يتضمن عقد الرهن، وتدوينهما في سجل خاص ويختلف عن التسجيل الذي جعله المشرع لإجراء لشهر الحقوق العينية الأصلية، والذي يتمثل في نقل صورة كاملة من المحور في سجل معه لذلك.

ولقد أحال القانون المدني إلى القانون تنظيم الشهر العقاري في شأن قواعد المنظمة للقيد.<sup>2</sup>

#### ثانيا: إجراءات القيد

أحاله القانون المدني الجزائري إجراءات القيد إلى قانون الشهر العقاري حيث نصت م 905 من ق.م.ج على مايلي:

«تسري على إجراء القيد وتجديده وشطبه وإلغاء الشطب والآثار المترتبة على ذلك كله الأحكام الواردة في قانون تنظيم الإشهار العقاري».

والجهة المختصة بإجراء القيد هو المكتب الشهر العقاري الموجود في دائرة اختصاصه العقار المراد رهنه وإذا كان

العقار المرهون واقعا في دوائر عدة مكاتب وجب إجراء القيد في كل مكتب منها.<sup>3</sup>

ينشأ القيد بناء على طلب صاحب القيد بنفسه أو بواسطة وكيل أو نائبه القانوني كوكيله أو وصيه أو القيم عليه

ولكل دائن من الدائنين العاديين للمرتهن طلب القيد باسمه وفقا لما جاء في م 189 من ق.م.ج والتي تنص على

أنه «ولكل دائن ولو لم يحل أجل دينه أن يستعمل باسم مدينة جميع حقوق هذا المدين...»<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>-بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، ب ط، دار الهدى، مليلة، الجزائر، 2011، ص 243-244.

<sup>2</sup>-زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 106.

<sup>3</sup>-زاهية سي يوسف، المرجع نفسه، ص 107.

<sup>4</sup>-محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 118.

والقيد يتم على مرحلتين:

1- المرحلة التمهيديّة: يقوم بها محافظ الشهر العقاري بعدما يقدم طالب القيد طلب عليه أن يتصرف ويتأكد من صلاحيته للشهر من الناحية القانونية ومدى اشتماله على البيانات الأساسية التي أوردتها م 22 من قانون الشهر العقاري، ويقوم هذا المحافظ بتدوينها حسب تواريخ وساعات تقديمها في دفتر معه لذلك يسمى دفتر طلبات الشهر.

ويعيد المحافظ لطالب القيد نسخة من الطلب مؤشراً برأيه في قبول إجراء الشهر بعد التثبت من مطابقة البيانات الواردة فيه لبيانات الطلب الخاص، وتمثل هذه البيانات فيما يلي<sup>1</sup> :

1- بيانات عن الدائن المرتهن: اسمه ولقبه وساعته ومحل إقامته ومحل المختار في دائرة المحكمة والغرض منها تعيين صاحب حق الرهن تعييناً دقيقاً.

2- بيانات عن الراهن: سواء أكان المدين أو شخصاً آخر وتشمل اسمه ولقبه وصناعته ومحل إقامته

3- بيانات عن عقد الرهن: تاريخ إبرامه والجهة التي تم توثيقه أمامها وذلك حتى يتمكن الغير من الاطلاع على عقد الرهن أو الحكم الصادر بشأنه إذا أرادوا.

4- بيانات تخصيص الدين المضمون بالرهن وفقاً لما سبق بيانه بتحديد مصدر الدين المضمون ومقداره كاملاً وميعاد استحقاقه

5- بيانات تخصيص العقار المرهون وفقاً لما سبق.<sup>2</sup>

وتختلف بيانا أو أكثر من بيانات قائمة القيد أو حدوث خطأ في إثباته لا يترتب عليه بطلان القيد إلا إذا كان ذلك قد نتج عنه ضرر للغير وبناء على طلب المتضرر. فالقيد إذا تم بيانات ناقصة أو غير دقيقة لا ينتج أثره من حيث سريان الرهن في حق الغير في حدود النقص أو عدم الدقة.

<sup>1</sup> - زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 110.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 119.

2- المرحلة النهائية: متى أشر على الطلب بقبول إجراء الشهر، قدم صاحب الشأن مشروع محرر المراد شهره للمأمورية المختصة وفي دفتر على حساب التاريخ وساعة تقديمه، ثم تقدم لمكتب الشهر المختص المحررات التي تم التأشير على مشروعاتها بصلاحياتها الشهر بعد توثيقها مرفقا بما قائمة القيد من نسخة أصلية محررة على ورق خاص مدموغ يطلب من مكان الشهر مشتملا على البيانات المطلوبة.

### ثالثا: آثار القيد

القيد ليس شرطا في عقد الرهن نفسه بل هو إجراء لاحق لنشؤ الرهن بإبرام عقده والمقصود به هو شهر هذا الحق ليفرض وجوده على الغير منذ إتمامه.

وليس هناك موعد محدد لإتمام القيد منذ إبرام الرهن فالدائن طلبه في أي وقت ولكن كلما تأخر ذلك تأخر نفاذ الرهن على الغير، وتأخرت مرتبة رهنه إن سبقه مرتهن آخر إلى القيد أو أن وقائع قبل القيد تجعله غير منتج لأثرت في نفاذ الرهن مثل بدء إجراءات التنفيذ على العقار المرهون بتسجيل تنبيه نزع الملكية من قبل دائن الراهن أو إشهار إفلاس الراهن.<sup>1</sup>

1- الحوادث التي توقف إجراء القيد أو تمنع نفاذه: يوقف إجراء القيد أو يمتنع نفاذه في حق بعض الأشخاص على الأقل إذا وقع قبل إجراءاته أحد الحوادث الآتية:

- تسجيل تصرف ناقل للملكية العقار المرهون إلى الغير.

- تسجيل تنبيه نزع الملكية العقار المرهون.

- شهر إفلاس الراهن.

- موت الراهن.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 110-111.

<sup>2</sup>- محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 120.

أ- تسجيل تصرف ناقل ملكية العقار المرهون إلى الغير: إذا تصرف الراهن في العقار وسجل التصرف قبل القيد الرهن، ترتب على ذلك خروج العقار المرهون من ملك الراهن وانتقاله إلى المتصرف إليه خالصا من الرهن. وكذلك إذا بيع العقار جبرا وسجل حكم مرسي المزاد قبل قيد الرهن فإذا قيد الدائن رهنه بعد ذلك لم يكن للقيد أثر بالنسبة إلى المتصرف إليه.<sup>1</sup>

وتنص م 904 من ق.م.ج. ف 1 «لا يكون الرهن نافذا في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار.....» ومتى كان قيد الرهن غير مجد وجب منعه حتى لا تشحن السجلات والفهارس بقيود معدومة الأثر لا يكون من ورائها سوى تعقيد البحث في السجلات عن القيود ذات الأثر.

#### ب- تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المرهون:

تبدأ إجراءات التنفيذ على العقار المرهون تعد توجيه التنبيه إلى الراهن بنزع ملكية العقار المرهون، حيث يجب تسجيل هذا التنبيه بمكتب الرهن الذي يتواجد العقار في الدائرة اختصاصه، وإذا تم ذلك يعتبر الحجز نهائيا ابتداء من يوم التسجيل ويصبح العقار بذلك موضوعا بين يدي القضاء وبذلك فإن أي قيد يقع في تاريخ لاحق عن تاريخ التسجيل لا يكون نافذا في حق الدائنين الحاجزين ولا في الدائنين المقيدة حقوقهم قبل تسجيل التنبيه.<sup>2</sup>

#### ج- شهر إفلاس الراهن:

لما يصدر الحكم بشهر الإفلاس، يمتنع تسجيل حقوق الامتياز والرهن العقاري. والحكمة هي الرغبة في المساواة بين دائني المفلس وفي دفع الغش التي قد يرمي هذا إلى التمييز أحد دائنيه على الآخرين.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>-محمد صبري السعدي، مرجع نفسه، ص 120-121.

<sup>2</sup>-أحمد سلامة، التأمينات العينية والشخصية، ب ط، القاهرة، 1970، ص 236.

<sup>3</sup>-زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 108.

د- موت الراهن:

إذا كان الراهن مقيد قبل وفاة الراهن ترتب على القيد أثره من وقت إجرائه، أي أن الدائن المرتهن يتقدم في استيفاء حقه من ثمن العقار المرهون على جميع الدائنين العاديين وعلى الدائنين المقيدين على هذا العقار بعد تاريخ قيده أما الرهن الذي لم يتم قيده قبل وفاة الراهن، فإنه لا يكون نافذاً في حق الدائنين الآخرين، وأن الدائن الحاصل على هذا الرهن غير مقيد يكون شأنه شأن الدائنين العاديين ويتساوى معهم بدون أي امتياز.<sup>1</sup>

رابعاً: تجديد العقد

تنص م 96 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه لا تحتفظ التسجيلات بالرهن والامتياز طيلة عشر سنوات ابتداء من يوم تاريخها ويوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء هذا الأجل»<sup>2</sup>

وجوب تجديد القيد كل 10 سنوات وأثر القيد ليس آثر دائماً بمعنى أنه بعد إجراء أول مرة إلى أمد غير محدود بل يجب تجديده كل عشر سنوات من إجرائه وإلا زالت آثاره في تحقيق نفاذ الرهن على الغير.

ومصروفات التجديد كمصروفات الرهن ومصروفات القيد الأول تكون على الراهن، فإذا دفعها الراهن المرتهن أو شخص آخر غيره، رجع بما على الراهن وجميع هذه المصروفات مضمونة بالرهن في نفس مرتبته دون أن ينص القانون عليها وذلك بخلاف مصروفات الحو وإلغاء الحو.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 112.

<sup>2</sup>- محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 122.

<sup>3</sup>- محمد صبري السعدي، المرجع نفسه، ص 125.

خامساً: شطب القيد

إذا انقضى الرهن أو زال لأي سبب يؤدي إلى ذلك كأنقضاء الدين، أو نزول الدائن عن الرهن أو صدور حكم القضاء ببطالان مصدر الدين أو عقد الرهن، فإن بقاء الدين في سجلات الإشهار العقاري بعد زوال موجهه يكون مخالفاً للحقيقة بالنسبة للمدين الراهن والعقار المرهون فإنه عندئذ شطب هذا العقد أو محوه.

وليس المقصود به محوه أو شطبه مادياً، بل التأشير على هامش القيد بما يقيد به اعتباره غير موجود فالمقصود من شطب القيد هو إلغاء ما يترتب على قيامه من آثاره، مع بقاءه مادياً.<sup>1</sup>

ويترتب عن الشطب زوال أثر القيد بالنسبة للمستقبل فلا ينفذ في حق الغير ابتداء من تاريخ الشطب ولكن الدائن لا يفقد بإلغاء القيد حق الرهن ذاته إلا إذا تضمن الإلغاء نزول صريحاً على هذا الحق.

ويقوم بهذا التأشير مكتب الشهر العقاري الذي حصل فيه القيد، بمقتضى تقرير رسمي يتضمن رضا الدائن وشطب القيد يمكن أن يتم بإحدى الطريقتين:

**1- الشطب الاختياري:** هو الذي يحصل برضا الدائن المرتهن وبتقريب رسمي يصدر منه بذلك. وهذا الرضا يتضمن على رفع القيد.<sup>2</sup>

**2- الشطب القضائي:** هو الذي يحصل بناء على حكم صادر من القضاء وذلك في الحالات التي لا يقوم فيها الدائن اختيارياً بإجراء الحو رغم عدم وجود مبرر لبقاء القيد، فهنا يجوز للراهن أو لأي صاحب مصلحة أن يلجأ أن يطلب الحو القضائي بسبب بطالان شكل القيد.<sup>3</sup>

وبالنسبة لمصاريف الشطب فقد نصت م 906 من ق.م.ج على «تكون مصاريف القيد وتحديد وشطب على الراهن ما لم يتفق على غير ذلك».

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، مرجع نفسه، ص 126-127.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 127.

<sup>3</sup> - زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 115-116.

ويلاحظ أنه إذا كان القيد قد أجرى بخطأ أحد، كالدائن المرتهن كان هو المسؤول ويكون ملزماً بدفع مصاريف الشطب.

وإذا بيع العقار المرهون وقام المشتري بدفع الثمن إلى أصحاب الديون المقيدة، ففي هذه الحالة تكون مصاريف الشطب على البائع إلا إذا وجد اتفاق على غير ذلك.

### المطلب الثاني: نفاذ الرهن على الغير

الهدف الأساسي من الرهن هو أن ينفذ حق الدائن المرتهن على الغير ويتمثل هذا الحق في أن يتحقق للمرتهن ميزتي التقدم والتتبع فميزة التقدم تخول للدائن المرتهن أن يتقدم في استيفاء حقه على الدائنين العاديين جميعاً والدائنين الآخرين التاليين له في المرتبة.

وميزة التتبع تخوله القدرة على أن ينفذ على العقار بحقه ولو تصرف فيه الراهن إلى الغير وهو الذي يسمى حائزاً للعقار ومن هذا يتضح أن مضمون نفاذ الرهن على الغير هو ميزتا التقدم والتتبع وفيما يلي نعرض أحكام كل منهما في فرعين.<sup>1</sup>

### الفرع الأول: الأفضلية

الأفضلية هي الغاية من الرهن وهي تعني أن يستوفي الدائن المرتهن حقه مفصلاً على غيره من الدائنين الذين لا يتمتعون بنفس مركزه سواء كانوا دائنين عاديين أم دائنين مرتهنين متأخرين في المرتبة.<sup>2</sup>

ويعتبر حق التقدم أو الأفضلية جوهر الرهن الرسمي وذلك لأن الميزة الأساسية للرهن الرسمي هي السماح للدائن المرتهن التقدم في استيفاء حقه على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة وهذا ما نصت عليه م 882 من ق.م.ج.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>-محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص132.

<sup>2</sup>- سمير عبد السيد نتاغو، مرجع سابق، ص 228.

<sup>3</sup>-نبيل إبراهيم سعد، التأمينات الشخصية والعينية، ب ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، د ت ن، ص 130.

وقد تضمنت الإدارة التشريعية الجزائرية حق الدائن المرتهن في التقدم على الدائنين الآخرين في استيفاء حقه من العقار المرهون بأحكام المواد من 907 إلى 910 من ق.م.ج.<sup>1</sup>

### 1- محل الأفضلية:

أوردنا نص م 907 من ق.م.ج « يستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم تجاه الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محل هذا العقار بحسب مرتبة كل منهم ولو كانوا أجروا القيد في يوم واحد». ويتضح منها أن حق الدائن المرتهن في التقدم ينصب على ثمن العقار المرهون عند بيعه كما ينصب أيضا على ما يجل محله من أموال سواء كانت تعويضا يدفعه المتسبب في هلاك العقار كليا أو جزئيا أو مبلغ التأمين المستحق في حالة وقوع الخطر المؤمن منه أو المقابل الذي تدفعه السلطات العامة حالة نزع ملكية العقار المرهون للمنفعة العامة.<sup>2</sup>

وبناء على ذلك فإن حق التقدم لا يرد على العقار ذاته وإنما على المقابل النقدي له، لذا وجب تحويل العقار المرهون إلى مبلغ نقدي قبل توزيعه والأصل أن يتم التحويل بطريقة المزاد العلني لكن هذا لا يمنع وجود طرق أخرى غير طريق البيع وهي الفروض التي أشارت إليها م 889 من ق.م.ج الخاصة بالرهن الصادر من مالك المباني على أرض الغير و م 980 من ق.م.ج الخاصة بهلاك تلف العقار المرهون.<sup>3</sup>

### 2- تحديد مرتبة حق الدائن المرتهن في الرهن:

إن درجة حق التقدم يحكمها مبدأ عام نصت عليه م 908 من ق.م.ج حيث جاء فيها «تحتسب مرتبة الرهن من وقت تقييده، ولو كان الدين المضمون بالرهن معلقا على شرط أو كان دينا مستقبلا أو احتماليا». ومن

<sup>1</sup>-محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص133.

<sup>2</sup>-محمد صبري السعدي، المرجع نفسه، ص134.

<sup>3</sup>-شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 275.

خلال هذه المادة يتضح لنا الأولوية في استيفاء الحق تكون للأسبق في القيد، لكن بالرجوع إلى بعض نصوص القانون المدني نلاحظ أن المشرع فرج على المبدأ السابق وأدخل عليه بعض الاستثناءات التي اعتبرها ضرورية.

- الاستثناءات :

- رهن العقار الشائع المملوك للشركاء الصادر منهم جميعا، بتقدم على الرهن الصادر من الشريك ولو كان مقيدا في تاريخ لاحق على قيده.

- يخرج عن نطاق تطبيق هذه القاعدة المصرفية القضائية التي اتفقت على حفظ أموال المدين وبيعها لمصلحة جميع الدائنين والمبالغ المستحقة للخرانة العامة وحقوق الامتياز أو رهن رسمي مهما كان تاريخ قيده.

يتقدم امتياز المتقاسم ولو كان قيده لاحقا على قيد هذا الرهن امتياز المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين المنصوص عليها في م 1000 من ق.م.ج فهؤلاء يستوفون حقوقهم قبل الدائن المرتهن من ثمن هذه التحسينات والإنشاءات ولو كان حقه مقيدا قبل امتيازهم الواقع على هذه .

- التزاحم بين الدائن المرتهن رهنا رسميا والدائن المرتهن رضا حيازيا حيث أن الرهن الحيازي لا ينفذ في حق الغير إلا بالقيود وانتقال حيازة العقار إلى الدائن المرتهن فإذا قيد الرهن بعد قيد الرهن الحيازي.

- يتقدم صاحب حق التخصيص على الدائن المرتهن رهنا رسميا في استفاء حقه شريطة أن يكون الدائن الحاصل على حق التخصيص حسن النية ، ويكون قد قيد حق التخصيص ، وذلك وفقا لما جاء في م 937 من

ق.م.ج<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>-زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص122.

### 3- الحقوق التي يتقدم الدائن في استيفائها:

يتقدم الدائن المرتهن في استيفاء الدين الذي أنشأه ضمانا له ويشتري أن يكون مقداره محددًا في قائمة القيد حليفاً لحقيقته فإن ذكر في قائمة القيد أقل من الدين الحقيقي، لم يضمن الرهن إلا المقدار المذكور في القائمة، أما في حالة ذكره، بالزيادة عن الدين الحقيقي فإن الدائن المرتهن لا يتقدم إلا طبقاً لمقدار هذا الرهن.<sup>1</sup>

أما مصاريف التي قام بدفعها الدائن المرتهن كمصاريف العقد والقيد وتجهيزه تكون مضمونة الرهن، سواء ذكرت في قائمة القيد أم لم تذكر طبقاً لما جاء في م 909 من ق.م.ج. ف 1 التي تنص على أنه يترتب على قيد الرهن إدخال مصاريف العقد والقيد والتجهيز إدخالاً ضمناً في التوزيع وفي مرتبة الرهن».

ويستفاد من هذا النص أن حق التقدم يشمل المصاريف القيد والعقد وتجهيزه بقوة القانون وهذه المصاريف وردت على سبيل الحصر حيث يمنع على الأطراف الاتفاق شمول الرهن على مصاريف أخرى.<sup>2</sup>

### 4- نزول الدائن المرتهن عن مرتبة رهنه:

قرر المشرع أن للدائن المرتهن أن ينزل عن مرتبة رهنه في حدوث الدين المضمون بهذا الرهن لمصلحة دائن آخر رهن مقيّد على نفس العقار ، ويجوز التمسك قبل هذا الدائن بجميع أوجه الدفع التي يجوز التمسك بها قبل الدائن الأول عدا ما كان منها متعلقاً بانقضاء حق هذا الدائن الأول إذا كان الانقضاء لاحقاً للتنازل عن مرتبة.<sup>3</sup> وهذا ما نصت عليه م 910 من ق.م.ج « يمكن للدائن المرتهن أن ينزل عن مرتبة رهنه في حدود الدين المضمون بهذا الرهن لمصلحة دائن آخر مقيّد على نفس العقار ، ويجوز التمسك تجاه هذا الدائن الآخر بجميع أوجه الدفع التي يجوز التمسك بها اتجاه الدائن الأول عدا ما كان منها متعلقاً بانقضاء حق هذا الدين إذا كان هذا الانقضاء لاحقاً للتنازل عن المرتبة ».

<sup>1</sup>-محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 135.

<sup>2</sup>-شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 448.

<sup>3</sup>-زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 124-125.

والأسباب التي تدفع الدائن المرتهن إلى النزول عن مرتبته قد يكون حصوله على مقابل لهذا النزول الى من يرغب من الدائنين الآخرين التاليين له في المرتبة والمقرر لهم رهن على نفس العقار ليعوضه عما قد يترتب على تأخر مرتبته وقد يكون للدائن المرتهن المتنازل، ضمان آخر يكفل حقه مما يغنيه عن التمسك بمرتبة رهنه المتقدمة ويكون نزوله في هذه الحالة تبرعا.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: حق التتبع

يقصد بحق التتبع قدرة الدائن المرتهن على التنفيذ على العقار المرهون بمقتضى حق الرهن، ولو انتقلت ملكيته إلى الغير أو اكتسب عليه هذا الغير حقا قابلا للرهن والذي يسمى اصطلاحا حائزا للعقار المرهون. وحق التتبع لكل دائن مرتهن حتى ولو كانت مرتبة رهنه لا تسمح له باستيفاء حقه من ثمن العقار المرهون.<sup>2</sup> كما أن حق التتبع غير مستقل عن حق التقدم ويعتبر مساعدا له يتم اللجوء إليه عندما يتصرف الراهن بالعقار المرهون، وتكون وظيفته في هذه الحالة التمهيد لاستعمال حق التقدم.<sup>3</sup>

### 1- شروط مباشرة حق التتبع

نصت م 911 من ق.م.ج على الشروط الواجب توفرها المباشرة حق التتبع كما يلي «يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن تقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية لهذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن».

ومن خلال هذا يتضح لنا أن انه يجب توفر شروط في الشخص الذي يباشر حق التتبع وهو الدائن المرتهن، ويجب توفر شروط في الشخص من يباشر حق التتبع وهو الحائز.

<sup>1</sup>-محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص140.

<sup>2</sup>-زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص129.

<sup>3</sup>-أحمد سلامة، مرجع سابق، ص252.

أ- الشروط الواجب توفرها في الدائن المرتهن:

### 1- حلول أجل الدين:

حسب نص م السابق ذكره 911 من ق.م.ج. ف1 لا يستطيع الدائن المرتهن أن ينفذ العقار المرهون في يد الحائز إذا حل أجل الدين المضمون

فإن الدائن يستطيع أن يباشر التنفيذ في مواجهة الحائز بمجرد حلول أجل الدين أيا كان سبب هذا الحلول حتى ولو كان ذلك راجعا إلى نزول الرهن عن الأجل أو إفلاسه أو إعساره أو لضعف التأمينات.<sup>1</sup>

### 2- نفاذ حق الدائن المرتهن في مواجهة الحائز:

لا يتحقق ذلك إلا إذا كان مفيدا قبل اكتساب الحائز على العقار المرهون، أي أن الدائن المرتهن إذا قيد حقه على العقار المرهون.

قبل شهر المتصرف إليه حقه اكتسب هذا الأخير حقه متقنا بالرهن وجاز للدائن المرتهن تتبع هذا العقار والتنفيذ عليه في يد المتصرف إليه وهو الحائز، أما إذا بادر المتصرف إلى شهر حقه قبل قيد الدين المرتهن لحقه فيكون لذلك قد اكتسب حقه خاليا من الرهن وفي هذه الحالة لا يجوز للدائن المرتهن تتبع هذا العقار للتنفيذ عليه .

### ب- الشروط الواجب توفرها في الحائز:

حسب نص م 911 من ق.م.ج. ف2 «يعتبر حائزا للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب الملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن».

ونستطيع من خلال هذا النص استخلاص الشروط الآتية التي تتوافر في الشخص ليوصف بالحائز.

<sup>1</sup>-زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص130.

- أن يكون الحائز قد اكتسب ملكية العقار المرهون كله أو بعض أو أي حق عيني قابل للرهن أو أي حق يصح بيعه بالمزاد استقلالا، ويستوي أن يكون الحائز قد اكتسب ملكية العقار أو الحق العيني بمقابل أو بناء على واقعة قانونية بالتقادم المكسب أو أن يكون قد كسب العقار عن طريق الشفعة.

- أن يكون قد كسب الحق بعد قيد الرهن وقبل تسجيل تنبيه نزع، لأن الحائز إذا سجل السند الناقل للملكية أو المنشأ للحق العيني قبل قيد الرهن لا يستطيع المرتهن أن يحتج عليه بالرهن ويمتنع عليه وبالتالي أن يتبعه، وأيضا إذا سجل الحائز ذلك السند بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية، كان حقه غير نافذا في مواجهة المرتهن واستطاع هذا الأخير أن يسير في إجراءات نزع الملكية ضد الراهن.<sup>1</sup>

- ألا يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن حائزا لأنها تجعله ملزما بالوفاء بالدين من كل أمواله بما فيها حقوقه على العقار المرهون، لذا فيجب ألا يكون مدينا متضامن أو كفيلا بالدين وإلا كان الدائن أن ينفذ في مواجهته مباشرة باعتباره المسؤول.<sup>2</sup>

## 2- إجراءات حق التبع:

تنص م 923 من ق.م.ج «إذا لم يختار الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عن هذا العقار، فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد».

ومن خلال هذا النص نستخلص الإجراءات التالية:

<sup>1</sup>-محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص146.

<sup>2</sup>-زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص131-132.

أ- التنبيه على المدين:

يبدأ الدائن المرتهن إجراءات التنفيذ بالتنبيه على المدين بالوفاء وهذا التنبيه يسمى بالتنبيه العقاري أو تنبيه نزع الملكية وهو لا يتم إلا بناء على سند تنفيذي وقد تقدم أن عقد الرهن الرسمي يعتبر سندا للمرتهن ضد المدين الراهن. وقد أوجب القانون التنبيه على المدين، مع أن إجراءات التنفيذ ستتخذ في هذه الحالة ضد الحائز، لأن المدين هو المسؤول الأول والأخير عن الدين، إذ أن الحائز إذا نزعت ملكية فيحق له الرجوع على المدين، فيجب توجيه المطالبة أولاً إلى المدين حتى تتحقق مسؤوليته عن عدم الوفاء.<sup>1</sup>

ب- إنذار الحائز:

ويجب أن يوجه الدائن المرتهن إلى الحائز إنذاراً بالدفع أو التخلية ولا يغني عن إنذار الحائز عمله باتخاذ إجراءات نزع الملكية وقد اشترط القانون في إنذار الحائز شرطين أو لهما .

- أن يعي الإنذار التنبيه على المدين أو يتم معه في وقت واحد على الأقل.

- أن يكون الإنذار مصحوباً بتبليغ التنبيه إلى الحائز، فإذا تخلف أحد الشرطين وقع الإنذار باطلاً.<sup>2</sup>

ت- تسجيل التنبيه والإنذار:

يجب على الحائز بعد توجيه تنبيه نزع الملكية إلى المدين، وتوجيه الإنذار بالدفع أو التخلية إلى الحائز أن يقوم بتسجيل تنبيه نزع الملكية والإنذار وأن يقوم بالتأشير بهذا الأخير في هامش تسجيل نزع الملكية في خلال 15 يوم من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية والإسقاط هذا التسجيل ويجب على الدائن المرتهن أن يقوم بهذا التسجيل دون تأخير وإلا سيتضرر إذا حدث أن تصرف المدين أو الحائز في العقار قبل إجراء هذا التسجيل ويسجل تنبيه نزع الملكية في كل مكتب من مكاتب الشهر في دائرته العقارات المبنية في التنبيه.

<sup>1</sup>-محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص154.

<sup>2</sup>-زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص132.

ث- اتخاذ إجراءات البيع ضد الحائز:

ويستمر الدائن المرتهن في اتخاذ إجراءات التنفيذ ضد الحائز إذا لم يلجأ هذا إلى إفشاء أو التطهير أو التخلية وهذه

الإجراءات لا تختلف عن الإجراءات التي تتخذ عادة ضد المدين

3- موقف الحائز من مباشرة الحق في التسبع:

قد يتمكن الحائز من عرقلة أو إجهاض حق الدائن في التسبع بمقتضى دفع معينة متعلقة إما بالدين المرهون أو

بالرهن نفسه وإذا لم يتمكن من ذلك لم يكن له إلا أن يحدد موقفه وفقاً للخيارات التي اتاحها له المشرع.

فبالنسبة للدفع، للحائز أن يبدي دفوعاً في أي وقت أثناء إجراءات نزع الملكية إلى غاية صدور الحكم بنزع

الملكية وانقضاء حقوق الطعن وهذه الدفع إما متعلقة بالدين أو بالرهن.<sup>1</sup>

1- الدفع المستمدة من عقد الرهن:

للحائز أن يتمسك بدفع يستمد من عقد الرهن ذاته كبطلانه أو لخلل في القيد أو غيرها من الدفع التي يمكن أن

يستمدتها من الرهن.

2- الدفع المتعلقة بالدين:

نظمها المشرع في م 924 من ق.م. ج فإذا كان الدين ثابتاً بمقتضى حكم قضائي كان للحائز أن يتمسك

بالدفع التي للمدين أن يتمسك بها وتؤدي إلى إبطال هذا الدين أو انقضائه، بحيث هذا بحجية الحكم، أما إذا

كان ثابتاً بمقتضى حكم قضائي صدر بالدين على المدين ويميز هذه المادة بين فرضيين<sup>2</sup>:

- حالة شهر سند الملكية قبل صدور حكم الدين:

وفي هذه الحالة إذا لم يكن دائنه قد اختصم الحائز فلا يكون الحكم حجة عليه لأن من الغير وله أن يتمسك

بجميع الدفع التي كان للمدين التمسك بهام 924 من ق.م. ج كبطلان الدين مثلاً.

<sup>1</sup>- زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 135.

<sup>2</sup>- همام محمد محمود زهرات، مرجع سابق، ص 460.

- حالة عدم شهر سند الملكية الحكم بالدين:

إذا كان الحائز سجل سند ملكيته قبل صدور الحكم على المدين، ولم يدخل في الدعوى المرفوعة من الدائن الى المدين، أو لم يتدخل طرفاً فيها، فإن الحكم الصادر على المدين لا يكون حجة على الحائز وله أن يتمسك في مواجهة المدين مهما كان للمدين أن يتمسك به منذ هذا الدائن بالرغم من أن المدين أصبح غير قادر على ذلك بسبب صدور الحكم نهائياً ضده.

- أما إذا كان الحكم قد صدر قبل أن يسجل الحائز ضد ملكيته أو حقه فإن حجة الحكم على المدين تكون سارية على الحائز فلا يستطيع أن يتمسك بما كان يستطيع أن يتمسك به المدين في مواجهة الدائن، إلا بالدفع التي يستطيع المدين التمسك بها بعد الحكم.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 156.

### المبحث الثاني: انقضاء الرهن الرسمي

ينقضي الرهن سواء كان عقارا أو منقولاً طبقاً للقواعد العامة إما بصورة تبعية وإما بصورة أصلية أي مع بقاء الالتزام المضمون به فكل سبب يمس الرهن في ذاته يترتب عليه زواله ولذلك سنقسم هذا الفصل إلى مبحثين نتناول في المبحث الأول انقضاء الرهن بصفة تبعية وفي المبحث الثاني نتناول انقضاء الرهن بصفة أصلية.

#### المطلب الأول: انقضاء الرهن بصفة تبعية

تطبيقاً لمبدأ تبعية الرهن للدين المضمون بالرهن، فإن الرهن ينقضي بانقضاء الدين بصفة تبعية أي كانت طريقة انقضاء الدين وهذا ما نصت عليه م 933 من ق.م.ج.<sup>1</sup>

سنستطرق في هذا المطلب فرعين الفرع الأول يتعلق بانقضاء الرهن بالأسباب العامة والفرع الثاني انقضاء الرهن بالأسباب الخاصة.

#### الفرع الأول: انقضاء الرهن للأسباب العامة

باعتبار الرهن حق تابع لا يمكن أن يوجد مستقلاً بذاته فلا بد أن يرتكز على التزام صحيح ليقوم على ضمان الوفاء به إلا أنه يجب الإشارة إلى أن الرهن الرسمي لا ينقضي، إلا إذا انقضى الدين المضمون بصورة كلية لأنه لو انقضى بصورة جزئية فإن الرهن يبقى بأكمله عملاً بمبدأ عدم تجزئة الرهن.<sup>2</sup>

ويراعي أن الرهن لا ينقضي إلا إذا انقضى الدين المضمون كله تطبيقاً لمبدأ عدم تجزئة الرهن، ما لم ينص القانون أو يتم الاتفاق على غير ذلك م 892 من ق.م.ج.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 174.

<sup>2</sup>- شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 436.

<sup>3</sup>- محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 195.

وأسباب هي:

\* **الوفاء:** يشترط لانقضاء الدين بالوفاء أن يكون صادرا من المدين أو ما يقوم مقام الوفاء من أسباب الانقضاء

الأخرى كاتحاد الذمة والإبراء واستحالة التنفيذ والتقادم المسقط للدين.<sup>1</sup>

\* **التجديد:** فإذا استحق الشيء الذي تم الوفاء به، فإن الدين الأصلي لا يعود لانقضائه بالتجديد وإنما يرجع

الدائن على المدين بضمان الاستحقاق لأنه يطعن بالتصرف الخاص بنقل الملكية ولا التصرف الخاص بالتجديد.

وفي التجديد ينقضي الالتزام الأصلي وينشأ التزام جديد يحل محله ويترتب عليه انقضاء الدين بتوابعه، أما التأمينات

التي كانت تكفل الالتزام الأصلي فلا تنتقل إلى الالتزام الجديد إلا بنص القانون أو بالاتفاق وبناء على الظروف

التي تدل على أن نية المتعاقدين تصرفت إلى ذلك.<sup>2</sup>

\* **المقاصة:** إذا توفرت شروطها فإنها تقع بتمسك من له مصلحة ويترتب عليها انقضاء الدين، وبما أن الرهن

الرسمي يقضي تبعا لانقضاء الدين المضمون وقد يحدث وأن يزول السبب الذي أدى إلى انقضاء الدين بأثر

رجعي، وبذلك يعود الدين للوجود من جديد ونظرا لكون الرهن الرسمي تابع له فإنه يعود أيضا.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: انقضاء الرهن بالأسباب الخاصة

هناك أسباب ينقضي بها الدين غير الأسباب العامة التي نص عليها القانون من م 258 إلى 322 من ق.م.ج

وهي:

انقضاء **الدين لنشوله** عن عقد باطل إما لانعدام الرضا أو الأهلية أو لعدم شرعية الموضوع أو السبب، فيبطل

الدين وتطبيقا للمادة 893 من ق.م.ج التي تنص على أنه «لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون بل يكون تابعا

له في صحته وفي انقضائه ما لم ينص القانون على خلاف ذلك».

1-همام محمد محمود زهرات، مرجع سابق، ص 538.

2-زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 175.

3-أحمد سلامة، مرجع سابق، ص 283.

### المطلب الثاني: انقضاء الدين بصفة أصلية

يقصد بانقضاء الرهن الرسمي بصورة أصلية وبقاء الدين قائماً في ذمة المدين لأن الانقضاء يرجع إلى سبب يتعلق

بالرهن ذاته وأسباب انقضاء الرهن بهذه الطريقة هي

- تطهير الحائز للعقار المرهون، بيع العقار بالمزاد العلني، نزول المرتهن عن الرهن الرسمي وكذلك هلاك العقار

المرهون وفيما يلي نتعرض لهذه الأسباب بإيجاز.<sup>1</sup> هي

#### الفرع الأول: التطهير

نصت م 934 من ق.م.ج «إذا تمت إجراءات التطهير انقضى الرهن الرسمي نهائياً، ولو زال سبب من الأسباب

ملكية الحائز الذي طهر العقار.<sup>2</sup>

ومقتضى هذا النص أن الرهن ينقضي بصفة أصلية بالتطهير كغيرها من الأسباب المذكورة ولو لم يترتب عليه

استفاء الدائن المرتهن إلا لبعض حقه، بل وحتى لو لم يستوفي منه شيئاً، وحتى لو فسخت ملكية الحائز بعد

التطهير أو حتى استبقى الحائز ملكية بعد التطهير أو بيع العقار على غير الحائز.<sup>3</sup>

فالتطهير الاختياري هو الذي يقع عندما يعرض الحائز على الدائنين المقيدین مبلغاً تقديرياً يعبر عن قيمة العقار،

ويتم قبوله من الدائنين إما صراحة أو ضمناً.

ويظل أثر التطهير في انقضاء الرهن حتى بعد زوال ملكية الحائز الذي قام بالتطهير لأي سبب من الأسباب

كبطلان سند الملكية أو لتحقيق الشرط الفاسخ الذي كان معلقاً عليه الملكية، ففي هذه الحالة تعود الملكية إلى

المالك السابق خالصة من الرهن الذي طهر من العقار.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>-محمد سليمان، مرجع سابق، ص46.

<sup>2</sup>-محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص196.

<sup>3</sup>-زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص182.

<sup>4</sup>-محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص197.

ولتمام التطهير يتوجب على الحائز، وطبقا للمادة 921 من ق.م.ج أن يدفع المبلغ الذي قوم بع العقار بزيادة العشر للدائنين الذين تسمح مرتبتهم حقوقهم منه، أو أن يودع هذا المبلغ في الخزينة العامة.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: بيع العقار بيعا جبريا بالمزاد العلني

تنص م 936 من ق.م.ج على أنه «إذا بيع العقار المرهون بيعا جبريا بالمزاد العلني سواء كان ذلك ف بمواجهة المالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية، فإن حقوق الراهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد، أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبتهم باستفاء حقوقهم من هذا الثمن».

فالرهن ينقضي بالبيع الجبري بصورة أصلية، سواء تم البيع في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس وتجدر الإشارة إلى أنه إذا كان ثمن العقار المرهون كافيا للوفاء بالدين المضمون وتبعاً له يقضي الرهن.

أما إذا حصل العكس بل كان الثمن غير كاف لكل الدين فإن الرهن ينقضي رغم ذلك بصورة أصلية، وهذا استثناء من قاعدة عدم جواز تجزئة الرهن.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: انقضاء الرهن بالنزول عنه

للدائن المرتهن النزول عن حق الرهن وله أن ينزل عن الدين ذاته، وبذلك ينقضي الرهن بصفة أصلية إذا كان النزول عن الرهن دون الدين.

وقد يكون هذا النزول صريحا، كما قد يكون ضمنيا بمعنى أنه يستفاد من أعمال قاطعة في دلالتها على النزول، كأن يشترك الدائن المرتهن في التوقيع على عقد بيع العقار المرهون كضامن خلو العقار من الحقوق والتكاليف العينية، ولكن توقيعه كشاهد على العقد لا يكفي للدلالة على النزول.

<sup>1</sup>-شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 419-420.

<sup>2</sup>-زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 180.

والنزول عن الرهن يتم بإرادة الدائن المرتهن المنفردة لا يحتاج إلى قبول ويلزمه بمجرد اتصاله بعلم مالك العقار المرهون كما يلزم توافر الأهلية اللازمة للنزول عن الدين المضمون، ونص التقنين المدني الجزائري صراحة على النزول فيما يتعلق بالرهن الحيازي م 965 من ق.م.ج ويتم النزول دون إتباع شكل خاص ولكن نحو القيد بناء عليه لا بد أن يتم بناء على تقرير رسمي من الدائن أو حكم نهائي.<sup>1</sup>

وما يلاحظ أن حالة التنازل على الرهن مزية إيجابية للدائنين الآخرين، لكونهم سيتمكنون من استيفاء حقوقهم ولو جزئياً.<sup>2</sup>

### الفرع الرابع: انقضاء الرهن باتجاه الذمة

ينقضي الرهن باتجاه الذمة تطبيقاً للمبادئ العامة فالالتزام ينقضي إذا اجتمعت صفتا الدائن والمدين في ذات الشخص والارتفاق ينقضي إذا اجتمع العقارات المرتفق والمرتفق به في ملكية شخص واحد، كذلك ينقضي بانتقال ملكية العقار المرهون إلى الدائن المرتهن أو انتقل إلى مالك العقار حق الرهن الرسمي، على أنه يكون للمالك مصلحة في الاحتفاظ بالرهن على العقار الذي آلت إليه ملكيته، وذلك في حالة وجود دائنين مرتهنين آخرين على العقار، وذلك ليستطيع الاحتجاج برهنه عليهم إذا استعملوا حقهم ونفذوا على العقار.<sup>3</sup>

ويلاحظ أن الرهن يعود إذا زال اتحاد الذمة بأثر رجعي كما في حالة فسخ العقار الذي بمقتضاه انتقلت به ملكية العقار المرهون إلى الدائن المرتهن، أو فسخ عقد الحوالة الذي انتقل به الحق المضمون إلى مالك العقار.

<sup>1</sup>-محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص198.

<sup>2</sup>-زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص178.

<sup>3</sup>-محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص198.

## الفرع الخامس: هلاك العقار أو زوال الحق المرهون

إذا هلك العقار المرهون انقضى الرهن لزواله محله، كما في حالة الهلاك التام لكل العقار المرهون مثل كون المرهون بناء دون الأرض أما في حالة الهلاك الجزئي، لأن الجزء الباقي يكون ضمانا لكل الحق المضمون تطبيقيا لمبدأ عدم تجزئة الرهن.

ويلاحظ أن المقصود بالهلاك ليس الهلاك المادي بل يتضمن أيضا الهلاك القانوني وهو الذي يترتب على اخراج المال عن دائرة التعامل ويصبح غير قابل للحجز كما لو نزع ملكية العقار للمنفعة العامة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 199، 198.

ملخص الفصل:

وفي نهاية هذا الفصل توصلنا:

أن انعقاد الرهن يرتب مجموعة من الآثار هي عبارة عن حقوق والتزامات بين المتعاقدين، الدائن المرتهن وفي مواجهة الغير، من خلال قيد الرهن الرسمي وإجراءاته وأثار وكذلك نفاذ الرهن على الغير بالأفضلية أو التتبع.

وينقضي الرهن الرسمي بصورة تبعية للأسباب العامة والخاصة وينقضي كذلك بصفة أصلية بالنزول عن الرهن أو هلاك العقار المرهون أو بالبيع الجبري، أو باتحاد الذمة، التطهير.

خاتمة

. Ò ÀÀ ¾ ÆØ  
 . Â . . Ø É¾ À À Ú À Ü Æ . . À À¼  
 . Ú . Þ¼ . ÀÀ . . Ü Ê Ê . . Ù ¾ À Ü . Ú ÆÈ À  
 . . , & ÆÈ . . » . ¾ ÆÈ ÀÒ Ü . . Ú¼ . À  
 . "À"ÜÖ  
 . . . À ÀÀ . . . ÀÀ . À À . . . Ü  
 Ö À Ò ÀÀ . . É Ü È . ¾ ÀÀ . Ú¼ . À Ü Ê ÀÀ  
 . " ÆÈ Æ . . ÀÀÜ . . ÞÈ À À . . . À  
 . " ÆÈ . À À Ü . .  
 . . À À ¾ .  
 . " É . . . Ê . . ¾ Ú¼ Æ . . À À  
 . Ê . . . Ú¼ × ÆÈ À . . . . À À  
 . "Ü . ° .  
 . " Ü ÀÀ . À !  
 . " É À . À . È . À . Ü À . . !  
 . " Ü ¼ . !  
 . . ÀÀ ÆÈ . À . À Ü  
 . . . Ú À . À Ü Æ¼ . . À À ¼ ¾  
 . " À . ÆÈ À  
 . ¼ Ö Ú¼Ü . . ¼ À À . ÀÀ·ÜÖ . , & ÆÈ À ÆÈ ¾  
 . . . Ü . À ÀÖ . ÀÀ . ÀÜ ¼ Ò ÀÜ . .  
 . " . À À È À

الملاحق

## الملحق رقم 01

### \* بطاقة تعريف المقترض \*

الإسم واللقب:

تاريخ ومكان الإزدياد:

العنوان الشخصي:

المهنة:

مبلغ القرض:

تاريخ منح القرض:

مدة التسديد:

النسبة:

موقع العقار:

## الملحق رقم 02

سلسلة إيع نموذج رقم 7

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

### جدول قيد رهن

مبلغ الدين	إيداع	المحافظة العقارية	وزارة المالية
.....	رقم .....	.....	المديرية العامة للأموال الوطنية
الرسم	مجلد: .....	.....	مديرية الحفظ العقاري
.....	رقم: .....	.....	لولاية غرداية
.....	تاريخ: .....	.....	المدة القصوى .....

إطار مخصص للمحافظ العقاري للتأشير	قيد رهن :..... ذو أثر إلى (1) 30 سنــــــــــــة. معفى من التجديد لمدة 10 - 30 سنة أو إلى غاية (1) .....
	الموطن :- إختار المدين موقع العقار كموطن له إختصاص محكمة غرداية
	بمقتضى سند الدين - بمقتضى عقد رهن رسمي درجة أولى تلقاه الموثق الأستاذ الموثق بغرداية المؤرخ في: فهرسة رقم: /2015 المتضمن اعتراف بدين محرر بمكتبنا بتاريخ: /2015 فهرس رقم: /2015 منح بموجبه السيد: للسيد: قرضا قدره: دينار جزائري ( ) يسدد في أجل ثلاثة أشهر. _____
	لفائدة (الدائن) السيد: ، تاجر، الساكن بطاقة تعريفه الوطنية رقم: الصادرة عن دائرة وهران بتاريخ /2013 جنسيته جزائرية. _____
	ضد (المالك المدين و/أو الكفيل) السكن بحي المولود بها يوم ( ) حسب شهادة ميلاده رقم:..... وبطاقة تعريفه الوطنية رقم:..... الصادرة عن دائرة غرداية بتاريخ..... جنسيته جزائرية. _____
على (العقار المتقل) يتمثل العقار في: جميع الملكية العقارية المتمثلة في قطعة أرض كائنة في ..... من نفس البلدية والدائرة والولاية دائرة الإختصاص الإقليمي المحافظة العقارية ..... مساحتها ..... مترا مربعا (.....م <sup>2</sup> ) يحدها: قبلة:.....، وشرقا:.....، وغربا:.....، وجوفا: الطريق. _____	

## الملحق رقم 03

ملكا لـ:	إنجر العقار المرهون للراهن بموجب عقد بيع محرر بمكتبنا بتاريخ:..... فهرسة رقم: 2015/... مسجل بمفتشية التسجيل والطابع لولاية غرداية بتاريخ:..... دفتر.. صفحة:.... وصل رقم:..... قبض عليه:..... سي شهر مع قبل هذا العقد.
لضمان	لضمان الدين المقدم من طرف ..... بمبلغ ..... دينار جزائري (دج) يسدد في أجل ثلاثة أشهر كما هو ثابت من عقد الإقرار بالدين محرر بمكتبنا بتاريخ:..... فهرس رقم: 2015/... .
إيضاحات طبقا لأحكام خاصة هو امش -	من أجل محافظة وضمان تسديد الدين المقدم من طرف ..... إلى السيد: ..... تم الإتفاق على ضمان يغطي مبلغ الدين المقدر بـ: ..... دينار جزائري (دج) من أجل ذلك يخص ويرهن السيد: ..... المذكور أعلاه على وجه الخصوص العقار المعين أعلاه لفائدة ..... مسجل بمفتشية التسجيل والطابع لولاية غرداية بتاريخ:..... دفتر... صفحة:.... وصل رقم:..... قبض عليه: 1.500,00.
	إن الممضي أسفله الأستاذ الموثق ..... غرداية يشهد أن نسختين من هذا الجدول، المعد في صفتين تمت مراجعتها مع الأصل، وصودق عليه. ويشهد أيضا أن هوية المالك أو المالكين كما هو مبين في الإطار المخصص قد أثبتت وفقا للتنظيم المعمول به. حرر بغرداية يوم:.....

مكتب الأستاذ بهاز علال  
موثق نهج الأمير عبد القادر غرداية

# قائمة المراجع

أولاً: المصادر

القران الكريم.

الأمر 58\75 المؤرخ في 30\9\1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم المنشور في الجريدة الرسمية  
30\9\1975 العدد 78.

المرسوم رقم 62\76 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المنشور في الجريدة الرسمية  
في 13\4\1976 العدد 30.

المرسوم 63\76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المنشور في الجريدة الرسمية الصادرة  
13 أبريل 1976 العدد 30.

ثانياً: الكتب

أ- المؤلفات العامة:

- أحمد سلامة، التأمينات العينية والشخصية، ب ط، القاهرة، 1970.

- بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.

- بوسنة إيمان، القانوني للترقية العقارية، ب ط، دار الهدى، مليلة، الجزائر، 2011.

- حسن محمود عبد الدايم، الائتمان العقاري، ب ط، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2008 .

- سمير عبد السيد نتاغو، التأمينات الشخصية والعينية، بط، منشأة الناشر المعارف، الإسكندرية، د.س.ن.

- عبد الرزاق السنهوري، التأمينات العينية والشخصية، ج 10، ط 3، دار التراث العربي، لبنان، 2000.

- علي الفيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، ط 3، موفم للنشر والتوزيع ب س النشر.

- محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، ب ط، دار الجامعة الجديدة للنشر القاهرة، 2001.

-محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (التأمينات العينية)، بط، دارالهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، الجزائر، 2010.

-محمود جمال الدين زكي، التأمينات الشخصية والعينية، ط3، القاهرة، ص 1979.

-نبيل إبراهيم سعد، التأمينات الشخصية والعينية، ب ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، د س ن.

-همام محمد زهران، التأمينات العينية والشخصية، ب ط، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2001.

### ب- المؤلفات الخاصة:

-زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، ب ط، دار الامل للطباعة والنشر والتوزيع، تيزي وزو، د س ن.

-شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، بدون طبعة، دار هومه، الجزائر، د. س ن.

-محمد سليمان، الرهن الرسمي، ديوان المطبوعات الجامعية 2001/2000.

### المذكرات:

-أسماء شويجات وآخرون، أحكام الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج شهادة ليسانس، جامعة غرداية، 2010/2011.

-شقور سهام، بشار سعاد، أثر الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس lmd، تخصص عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، سنة 2012/2013.

-قلة مريم، الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ماستر، تخصص إدارة أعمال، كلية حقوق، خميس مليانة، عين الدفلى، سنة 2011/2012.

الفهرس	
	شكر وتقدير
	إهداء
7:01 م	مقدمة
الفصل الأول: إنشاء الرهن الرسمي على العقار	
12	المبحث الأول: مفهوم عقد الرهن الرسمي
12	المطلب الأول: تعريف عقد الرهن الرسمي
12	الفرع الأول: في القانون المدني الجزائري
14	الفرع الثاني: في القانون المقارن
14	المطلب الثاني: خصائص الرهن الرسمي.
14	الفرع الأول: الرهن الرسمي باعتباره حقاً
16	الفرع الثاني: الرهن باعتباره عقداً
18	المبحث الثاني: شروط انعقاد الرهن الرسمي
18	المطلب الأول: الشروط الشكلية لانعقاد الرهن الرسمي القاعدة العامة في التعاقد.
18	الفرع الأول: الرسمية كشرط لانعقاد الرهن الرسمي
18	الفرع الثاني: الجزاء المترتب على تخلف الرسمية
19	المطلب الثاني: الشروط الموضوعية لانعقاد الرهن الرسمي
19	الفرع الأول: الشروط العامة
20	الفرع الثاني: الشروط الموضوعية الخاصة
الفصل الثاني: أحكام قيد الرهن الرسمي	
40	المبحث الأول: الآثار المترتبة على الرهن الرسمي
40	المطلب الأول: آثار الرهن ما بين المتعاقدين
49	الفرع الثاني: آثار الرهن بالنسبة للدائن المرتهن

52	المطلب الثاني: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير
53	الفرع الأول: اجراءات قيد الرهن الرسمي بالشهر العقاري
60	المطلب الثاني: نفاذ الرهن على الغير
60	الفرع الأول: حق التقدم (الأفضلية)
64	الفرع الثاني: حق التتبع
70	المبحث الثاني: انقضاء الرهن الرسمي
70	المطلب الأول: انقضاء الرهن بصفة تبعية
70	الفرع الأول: انقضاء الرهن للأسباب العامة
71	الفرع الثاني: انقضاء الرهن بالأسباب الخاصة
72	المطلب الثاني: انقضاء الدين بصفة أصلية
72	الفرع الأول: التطهير
73	الفرع الثاني: بيع العقار بيعا جبريا بالمزاد العلني
73	الفرع الثالث: انقضاء الرهن بالنزول عنه
72	الفرع الرابع: انقضاء الرهن باتجاه الذمة
75	الفرع الخامس: هلاك العقار أو زوال الحق المرهون
78	الخاتمة
	الملاحق
	قائمة المراجع