

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع : 05

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

# الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الأستاذ:

شيخ زكريا

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

عباسي عبد القادر

مشرفا مقررا

شيخ زكريا

مناقشا

يحي عبد الحميد

الشعبة: حقوق

من إعداد الطالبة:

نذار فاطمة

الأستاذ(ة)

الأستاذ

الأستاذ(ة)

السنة الجامعية: 2019/2018

نوقشت يوم: 2019/07/03

# إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى التي أهدتني نور الحياة و سقتني من دفقات حبها  
ورعايتها إلى التي قدمت الحب و الحنان إلى أطف و أعذب كلمة ردها لساني  
إلى من وضعت الجنة تحت قدميها ، إلى أمي الحبيبة أطال الله في عمرها  
إلى الذي استلهمت منه معاني الثبات و زرع في قلبي حب العلم و وضع لي القوة  
و العزيمة إلى الذي وهبني كل رعايته و إهتمامه إلى أبي العزيز أدامه الله لي .  
كما أهدي تحياتي إلى زوجي الذي مد لي يد العون في المشوار الدراسي أطال الله  
في عمره و حفظه لي ، كما لا أنسى أولادي الأحباء يونس ، رزان ، وريان بارك  
لي الله فيهم و حفظهم و إخوتي و زملائي في العمل قبيل نوال ، فاطمة مهدي  
و بلحاج ، و عائشة و سورية و مريم و بالأخص رئيس المصلحة قليل مصطفى، و بن  
زارة / الحاج ، حراق، عكرمي و بومزينة  
و أهدي هذا العمل إلى جميع أفراد عائلتي و جميع الأصدقاء و من سهر و تعب على  
هذا العمل و إلى الزملاء رعاهم و حفظهم الله

# شكر وعرّفان

الشكر لله أولاً وأخيراً ، و أحمده حمدا كثيرا على توفيقه لنا في إتمام هذا العمل المتواضع و الصلاة و السلام على خير خلق الله وخاتم النبيين

" سيدنا محمد صلى الله عليه و سلم "

أتقدم بجزيل الشكر و العرفان الأستاذ الفاضل و المحترم " شيخ زكريا " الذي قبل الإشراف على هذا العمل وحسن معاملته

كما أثنى شكري للأستاذ " بن بدرة عفيف "

التي بدل جهدا في توجيهي وإرشادي ولم ييخذ علي بنصائحه

القيمة فشركوا جزيلا.

كما أثنى شكري الوافر على جميع الأساتذة الذين ساهموا في توجيهي على مدار السنوات السابقة

وأتقدم بالشكر إلى الأستاذ المناقش " يحي عبد الحميد " على قبوله مناقشة هذا البحث إلى رئيس اللجنة " عباسي عبد القادر " .

و كل الأساتذة الذين قدموا لي يد المساعدة في الدراسة و لإنجاز هذا العمل بدون إستثناء، وكل من عرفته في الجامعة وكان سندا لي في مشوراي الجامعي.  
ألف شكر و تقدير لكم جميعا.

## قائمة المختصرات :

المختصرات	الشرح
ق . م . ج	القانون المدني الجزائري
ق . م . ف	القانون المدني الفرنسي
ق . م . م	القانون المدني المصري
ج . ر .	الجريدة الرسمية.
ق . إ . م . إ . ج	قانون الإجراءات المدنية والإدارية
د . ت . ن	دون تاريخ دون نشر
د . د . ن	دون دار نشر
ج	الجزء
ع	العدد
ط	الطبعة
ص	صفحة
Op . cit	Ouvrage précité
P	Page
T	Tone
C c f	Code civil francais

# مقدمة

## مقدمة :

إن التأمينات بمختلف أنواعها تهدف إلى ضمان الوفاء بالالتزامات ، وتعمل على تشجيع الإئتمان و تنشيط عمليات التسليف ، والقاعدة العامة هي أن أموال المدين كلها ضامنة للوفاء بديونه، وقد تجد في التعامل من يقبل أن يمنح للغير ما يحتاج إليه من مال أو أجل دون ضمان كاف يؤمنه من خطر إفسار المدين ،ويضمن له الوفاء بحقه كاملا ، وفي هذا الإطار تبقى التأمينات العينية كأفضل ضمان يمكن تقديمه من طرف المدين للدائن.

وبالرغم من الحماية الإيجابية التي تحققها فكرة الضمان العام للدائنين في مجموعهم إلا أن بالنسبة للدائن بمفرده تعود عليه بالسلب فلا حق له في التتبع ولا حق في الأفضلية.

والدائن الحريص في الواقع أنه لا يفتتح بهذه الحماية السلبية التي يحققها له الضمان العام.

إلا أنه قد يتعرض إلى خطر مزدوج ، لذا دعت الحاجة الملحة لتدعيم الإئتمان وأوجدت التشريعات وسائل ونظم قانونية تحمي الدائن من هذا الخطر و تحقق له إستيفاء حقه في جميع الأحوال وهذا ما تقوم به التأمينات بمختلف أنواعها ، فالرهن الرسمي يعد من أهم و أبرز وسائل الإئتمان في العصر الحديث ، وذلك لمزايا عديدة ، فهو يوفق بين مصالح الراهن والمرتهن رغم أنها متعارضة ، كما أنه يمنح الغير حماية تعامله مع الراهن في العقار المرهون كما يزود الخزينة العامة بالإيرادات.

ويتحقق هذا التوفيق بين المصالح في كون الراهن لا يفقد ملكية العقار المرهون وحيازته و تبقى له سلطات المالك . وبقاء العقار في ملكيته و حيازته يمكنه الإستفادة منه بشكل واسع بإرادته و استغلاله ، إذ يستطيع رهنه لدائنين آخرين أو بيعه

أما بالنسبة المرتهن فالرهن الرسمي يقرر له ضمانا قويا دون أن يحمله عبء إدارة العقار و إستغلاله وذلك بمنحه سلطة مباشرة على العقار تمكنه من تتبع العقار وإستيفاء حقه بالأفضلية.

أما حماية الغير فتحقق نتيجة شهر الرهن و الشهر هو وسيلة معرفة الدين المضمون بالعقار على وجه التحديد وكافة الحقوق التي تنقل العقار و إذا قام الغير بمعاملة مع الراهن فإنه يجريها وهو على بينة من وضعية العقار .

فيصبح عقد الرهن الرسمي صحيحا عندما يستوفي شروط الإنعقاد الموضوعية والشكلية ، ولكي يحتج به الغير يجب أن يتم قيده ليستعمل بعدها الدائن المرتهن حق التتبع و حق التقدم .

والمقصود بالغير هنا هو كل شخص له حق يضر من وجود الرهن الرسمي ، وبذلك يشمل الغير كل دائن مرتهن آخر سواء مرتهنا رهنا رسميا أو رهنا حيازيا و كل صاحب حق تخصيص أو حق امتياز عقاري ، وكذلك كل دائن عادي ، ولو أن هذا الأخير ليس صاحب حق على العقار إلا أنه يضر من وجود حق الدائن المرتهن.

ولا يمكن الحديث عن نفاذ الرهن الرسمي في حق الغير إلا بعد قيده ، و يعرف القيد على أنه مجموعة إجراءات و قواعد قانونية وتقنية تشمل كل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت كاشفة - منشئة - ناقلة - معدلة أو مهنية لحق عيني عقاري أصلي أو تبعي بغض النظر عن نوع التصرف عقدا كان أو حكما أو قرارا إداريا ن وسواء كان مصدر الحق تصرف قانوني أو واقعة مادية ، وبذلك يتم التطرق في موضعنا هذا ألا و هو الرهن الرسمي في التشريع الجزائري إلى الإشكالية التالية :

الرهن الرسمي كوسيلة من وسائل التأمينات العينية كيف نظمه المشرع الجزائري؟  
ما هي أحكامه ، خصائصه، آثاره و طرق إنقضائه؟

أما بالنسبة للمنهج المتبع في معالجة هذا الموضوع ، فقد إعتدنا المنهج الوصفي التحليلي القائم على التحليل والدراسة المفصلة لأحكام الرهن الرسمي

وهذا ما سنعالجه بالتفصيل الدقيق في موضوع دراستنا للرهن الرسمي وذلك من خلال الخطة المعتمدة و المتضمنة لفصلين إثنين ، خصصنا الاول لدراسة ماهية الرهن الرسمي و شروط إنشائه و ذلك في مبحثين إثنين ، خصصنا الأول لبيان مفهوم الرهن الرسمي و خصائصه في مطلبين إثنين

أما الفصل الثاني فخصصناه لدراسة آثار الرهن الرسمي و طرق إنقضائه في مبحثين إثنين ، تطرقنا في المبحث الأول إلى آثار الرهن الرسمي و ضمانه في مطلبين ، تطرقنا في المطلب الأول لدراسة آثار الرهن الرسمي فيما بين المتعاقدين و بيننا في المطلب الثاني آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير . أما المبحث الثاني فخصصناه لطرق انقضاء الرهن الرسمي في مطلبين خصصنا المطلب الأول لبيان انقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية و تبعية و المطلب الثاني لبيان إنقضاءه بحالات أخرى

# الفصل الأول

## الفصل الأول : ماهية الرهن الرسمي

الرهن الرسمي إحدى وأهم التأمينات العينية التي اقتبسها المشرع المصري، عالج أحكامها في القانون المدني ، في الكتاب المخصص للحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية التبعية .

والرهن الرسمي حق عيني تبعي يتقرر على عقار مملوك للمدين أو الغير ، يكون للدائن بمقتضى حق الرهن أن يتقدم في استقاء حقه على الدائنين العاديين للراهن و على الدائنين المرتهنيين التاليين له في المرتبة ، من ثمن العقار المرهون أو المقابل النقدي له ، و يكون له كذلك بمقتضى حق الرهن أن يتبع العقار المرهون و التنفيذ عليه تحت يد من إنتقلت إليه ملكيته عند التنفيذ (المبحث الأول ) ، ولا يقوم الرهن الرسمي كقاعدة مطلقه إلا بتوافر مجموعة من الشروط جرى الفقه على تسميتها بالشروط الموضوعية الخاصة بالرهن الرسمي ، وهذا طبعا إضافة إلى الأركان العامة اللازمة لتكوين العقود من تراضي الطرفين على إبرام عقد الرهن و محل وسبب وكذلك الشكلية التي تتمثل في توثيق عقد الرهن الرسمي لدى كاتب عدل أهل ( المبحث الثاني ) ذلك لأن عقد الرهن الرسمي وكما تدل تسميته عقد شكلي تحت طائلة البطلان.

نظم المشرع الجزائري أحكام الرهن الرسمي في القانون المدني في الباب الأول ، المواد من 822 إلى 936 من الكتاب الرابع المخصص للحقوق العينية التبعية ،حيث إعتبره من أهم وسائل التأمينات العينية وهو يختلف في أحكامه عن وسائل التأمين الأخرى كالرهن الحيازي وحق التخصيص وحق الامتياز.

وخصه المشرع الجزائري بجملة من النصوص القانونية التي تعرفه وتميزه عن باقي وسائل التأمين .وهو كغيره من العقود الأخرى ينعقد بالاتفاق بين المدين الراهن و ا لدائن المرتهن وبمعنى آخر مصدره التصرف القانوني .لذا يقتضي انعقاده إضافة إلى الشروط العامة في إبرام العقود ضرورة توافر شروطا معينة تخص الشكل.وهذا ما سنتطرق إليه بالتفصيل في مبحثين مستقلين:الأول :خصصناه لمفهوم الرهن الرسمي الثاني :خصصناه لبيان شروط إنشاء الرهن الرسمي

### المبحث الأول : تعريف الرهن الرسمي وخصائصه

الرهن الرسمي هو حق عيني و ينقرر ضمانا للوفاء بدين على عقار مملوك للمدين أو لكفيل عيني و يكون بموجبه للدائن الحق في إستيفاء دينه من ثمن هذا العقار متقدما في ذلك على الدائنين العاديين لمالك هذا العقار و الدائنين اصحاب الحقوق العينية على هذا العقار المتأخرين في المرتبة و متتبعا تحت يد من انتقلت إليه ملكيته<sup>1</sup>.

---

1- محمد سليمان ، الرهن الرسمي ملخص المحاضرات كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر 2009/2008

## المطلب الأول : تعريف الرهن الرسمي وطبيعته

سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف الرهن الرسمي أولاً ثم إلى بيان طبيعة عقد الرهن الرسمي وعلاقته

بالدين المضمون، وذلك من خلال فرعين اثنين:

### الفرع الأول: تعريف الرهن الرسمي

لقد عرف المشرع الجزائري الرهن الرسمي في المادة 882 م.ج التي تنص على أن "الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن العقار في أي يد كان".<sup>1</sup> نلاحظ أن النص الجزائري لم يذكر الدائنين العاديين ونحن نرى تعديل المادة 882 م.ج بإضافة عبارة (الدائنين العاديين) بعد عبارة (أن يتقدم على ) ليصبح كما يلي (...أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة...) حتى يتسق مع حكم المادة 907 ق.م.ج التي تنص على أن يتقدم الدائن المرتهن في استيفاء حقه على الدائنين العاديين جميعا بقولها ( ليستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم تجاه الدائنين العاديين ...) <sup>2</sup>.

و يخلص من نص هذه المادة أن الرهن الرسمي يطلق على العقد الذي يترتب به للدائن حق عيني على عقار مخصص لوفاء دينه<sup>3</sup> .

والمراد بالدائنين التاليين للدائن المرتهن في المرتبة الدائنون الذين لهم حق عيني آخر على هذا العقار دائنين مرتهنين وأصحاب حقوق اختصاص وأصحاب حقوق الامتياز إذا كان هؤلاء الدائنون متأخرين في المرتبة أي مقيد ين بعد تاريخ قيده لدائن المرتهن . كما يتضمن التعريف أيضا ميزتي التتبع والتقدم ككل حق عيني تباعي كما سنرى لاحقاً<sup>4</sup>.

---

1- عبد الحليم بوشكوية مجلة الواحات و البحوث و الدراسات العدد 06 الطبعة 2009 ص 02

2- عبد المنعم البدرابي : التأمينات العينية طبعة 01 سنة 1990 مصر ، الناشر مكتبة عبد الله وهبة ، بند 7 ، ص 11.

3- محمدي سليمان، الرهن الرسمي ملخص المحاضرات كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر 2008/2009 ، ص14.

4- سمير عبد السيد تناغو، التأمينات العينية ، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 1970 ، ص 19

والرأي المختار في تعريف الرهن الرسمي فقها هو أن الرهن الرسمي حق عيني تبقي يكسبه الدائن على عقار بمقتضى عقد رسمي بينه وبين مالك العقار، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم غيره من الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من المقابل النقدي لهذا العقار في أي يد يكون.

### الفرع الثاني: طبيعة عقد الرهن الرسمي

يتميز عقد الرهن الرسمي بالنظر إليه مسقلا بأنه عقد شكلي لأن توافق الإرادتين لا يكفي لانعقاده، بل اشترط القانون فوق ذلك تحريره في ورقة رسمية، مع ذكر بيانات معينة وهذا تحت طائلة البطلان كما سيرد مهنا لاحقا<sup>1</sup>.

كما أنه عقد ملزم لجانب واحد وأن الالتزام الذي ينشأ عنه يكون بمقابل لأنه لا ينشئ التزامات إلا في ذمة الراهن، إذ المفروض أن الدائن قد سبق أن أقرض المدين أو مد أجل الدين، وهذا هو المقابل للالتزام الراهن، أما الدائن المرتهن فلا يلتزم في عقد الرهن ذاته بشيء.

وهو عقد معاوضة لأن الراهن لا يتبرع للمرتهن بالرهن كما يبقى أن قدما بل يقدمه بمقابل سواء كان هذا المقابل هو وفاء التزام تعهد به المدين أو كان هو قيام الدائن بتقديم قرض للمدين أو منحه أجلا. ويهدف عقد الرهن الرسمي إلى إنشاء تأمين خاص للدائن، فهو من عقود الضمان أو الإستيثاق، والضمان يفترض وجود دين أصلي يرد عليه وقد يكون هذا الدين سابقا على عقد الرهن أو معاصرا له. وغالبا أن نشوء الدين والرهن يزكون في ذات الوقت بل أن كلاهما يتم بعد واحد كقرض برهن. وفي هذه الحالة يكون بين إنشاء الرهن ما وافق على إعطائه القرض أو منحه أجلا كما أنه لولا التزام الدائن بالإقراض ما رضي المدين بتقرير الرهن وبترتب على ذلك أن تقرير المدين لا يعتبر تبرعا منه. بل هو مقابل رضا الدائن بإقراضه أو بإهماله.

---

1- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، التأمينات العينية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص23.

كما يترتب عليه أن رضا الدائن باقتراض المدين أو بمنحه الأجل يعتبر مشروطاً بقيام الرهن وبقائه، فإذا اخل المدين بالتزامه بإنشاء الرهن أو وقع الرهن باطلاً أو اضعف المدين قيمة الرهن، جاز للدائن فسخ عقد الرهن بقرض، فيتحلل بذلك من التزامه بإعطاء المدين مبلغ القرض أو يتخلص من التزامه بعدم مطالبة المدين قبل الأجل المعين وتجاوز له مطالبته فوراً.<sup>1</sup>

و إذا كان نشوء الدين ونشوء الرهن لم يتما بعقد واحد فغالباً ما يسبق الدين الرهن، وعكس ذلك يكون نادراً. ففي الحالة الأولى وهي سبق الدين للرهن، فيكون تقديم المدين الراهن إما وفاء بالتزام ما تعهد به وقت نشوء الدين في ذمته، وإما أن يكون للحصول من الدائن على أجل جديد يتفادى به ما يوشك الدائن أن يتخذه من إجراءات التنفيذ على أمواله. وفي كلتا الحالتين نجد تقابلاً بين الرهن ونشوء الدين أو أجله ويترتب على هذا التقابل النتيجتان السابقتان.

وكذلك الأمر إذا كان الرهن سابقاً على نشوء الدين، كما في الرهن ضماناً لحساب جارٍ أو لفتح اعتماد، ففي هذه الحالة أيضاً يقوم الدائن بتقديم المبالغ التي وعد بها المدين اعتماداً منه على الرهن الذي سبق تقرير لمصلحته وكل هذا إذا كان الراهن هو المدين.

وإذا كان الراهن شخصاً آخر غير المدين فإن الأمر لا يختلف سواء تفرغ الرهن وقت نشوء الدين أم كان لاحقاً لذلك، أو ضماناً جديداً قدمه الراهن للدائن مقابل الحصول منه على أجل جديد للمدين، ففي كل هذه الصور هناك تقابل بين الرهن ونشوء الدين أو أجله يتبين مما يتقدم أن عقد الرهن الرسمي عقد ضمان لا يستقل بذاته بل يعتبر شرطاً من عملية اقتصادية واحد هو نشوء الدين المضمون أو مد أجله، وأنه إذا كان من الناحية العملية يمكن أن يتصور انعقاده منفصلاً عن العقد الذي ينشأ به الدين المضمون أو بمد أجله فإن النظر إليه لا يستقيم إلا باعتباره أحد شطري عملية اقتصادية واحدة تتكون من عمليتين قانونيتين مرتبطتين أحدهما بالآخر.

---

1- محمد الصبري السعدي ، المرجع السابق ، ص ص 24 - 25 .

غير أنه لما كانت هذه العملية الإقتصادية في جملتها تتشكل من الناحية القانونية في صور مختلفة، فقد اقتضت ضرورة التبسيط النظر إلى عقد الرهن الرسمي في ذاته منفصلا الدين المضمون.

### **المطلب الثاني : خصائص الرهن الرسمي**

سنتناول خصائص الرهن الرسمي في فرعين اثنين:

#### **الفرع الأول :الرهن الرسمي حق عيني وحق تبعي**

**1-الرهن الرسمي حق عيني:** لأنه يخول صاحبه سلطة مباشرة على شيء معين بموجبها يستطيع اقتضاء حقه من المقابل النقدي لهذا المال محل الحق بالأفضلية أي بالتقدم على غيره من الدائنين العاديين والدائنين والدائنين التاليين له في المرتبة إذا كانوا أصحاب حقوق مقيدة مثله، كما فيما بعد، ويستطيع صاحب هذا الحق أن يتتبع العقار في أي يد يكون قد انتقل إليها العقار سواء بالملكية أو الحيازة.وإذا ورد الرهن على عقار وجب الإعلان عنه بقيده في السجل العقاري (م 10 من القرار 188 ) لكي يكون نافذا بين المتعاقدين وملزما للغير (م 11 من القرار 188) 2 فحق الرهن الرسمي ليس جزءا من حق الملكية كحق الارتفاق وحق الانتفاع بل هو حق الملكية نفسه، أو حق عقاري آخر وضع ضمانا لدين معين<sup>1</sup>.

**2-الرهن الرسمي حق تبعي:** إذ انه لا ينشأ إلا تابعا لحق أصلي لضمان الوفاء به، وهذه التبعية يترتب عليها أن الرهن يتبع الحق الأصلي المضمون ويدور معه وجودا وعدما وقد قررت المادة 893 من ق م هذا الحكم بقولها( لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون بل يكون تابعا له في صحته وفي انقضائه...)<sup>2</sup>.

---

1- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، التأمينات الشخصية والعينية، الجزء التاسع، دار النهضة العربية، الطبعة الثالثة 1998 ص 201

2- القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ، التأمينات العينية ، دراسة تحليلية شاملة لأحكام الرهن و التأمين والإمتياز منشورات الحلبي الحقوقية ، الطبعة 2009 ص 65.

## الفرع الثاني: الرهن الرسمي حق عقاري وغير قابل للتجزئة

**1- الرهن الرسمي حق عقاري:** بحيث لا يرد إلا على عقار دون المنقول، بخلاف الرهن الحيازي الذي يرد على العقار والمنقول.

وقد عرفت المادة 684 م.ج المال العقاري بأنه " :يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية ...." وعلى ذلك فان الرهن يمكن أن يرد على حق الملكية، أو ملكية الرقبة أو على حق الانتفاع، طالما تعلقت هذه الحقوق بعقار، أي بشيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف وهذا طبقا للمادة 683 من القانون المدني الجزائري.

ويراعى أن الرهن الرسمي قد يرد استثناء على بعض المنقولات وهي السفينة البحرية والسفينة النهرية والطائرة والمحل التجاري وهي السفينة البحرية والسفينة النهرية والطائرة والمحل التجاري، وقد نظم القانون له طريقة خاصة من طرق الشهر.

والسبب أن الرهن الرسمي لا يرد على المنقول أن هذا الرهن هو غير حيازي، بمعنى عدم انتقال الحيازة إلى الدائن المرتهن ، بل يظل الشيء المرهون في حيازة الراهن ، وإذا كان من السهل تنظيم شهر الرهن في العقارات حتى يستطيع الغير أن يعلم به، فان تنظيم مثل هذا الشهر بالنسبة للمنقولات غير ميسور وإنما تقوم الحيازة في المنقول مقام إجراءات الشهر في العقار ولذلك لا يجوز رهن المنقول إلا رهنا حيازيا. ولكن إستثناء يسمح رهن بعض المنقولات وهذا لا يكون إلا بناء على نص قانوني عملا بالمادة 886 ق م ج<sup>1</sup>.

ومثال ذلك ما نصت عليه المادة 55 من القانون البحري بشأن رهن السفينة رهنا رسميا و كذلك المادة 31 من القانون الطيران المدني التي تتضمن : " يمكن ان تكون الطائرات محل رهن وفقا للتشريع الساري ، ويقيد الرهن في سجل ترقيم الطائرات ولا يكون له مفعول إزاء

---

1- نبيل ابراهيم سعد ، التأمينات العينية و الشخصية ، الرهن الرسمي، حق الإختصاص ، الرهن الحيازي ، حقوق الإمتياز ، الكفالة ، كلية الحقوق ، جامعة الإسكندرية ، الناشر المنشأة المعارف الإسكندرية ص 35

الغير إلا بعد تقييده و يخضع شطب الرهن لتقييم عقد تثبيت رفع الرهن بموجب إتفاق بين الطرفين او قرار قضائي" <sup>1</sup>.

2- الرهن الرسمي حق غير قابل للتجزئة : وقد نصت المادة 892 م.ج بقولها " كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضمان لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها ما لم ينص القانون أو الاتفاق بغير ذلك" <sup>2</sup>.

ومعنى عدم التجزئة بالنسبة للعقار المرهون، أن كل جزء من العقار يضمن الدين بأكمله، فإذا كانت هناك عدة عقارات مرهونة فكل عقار منها يعتبر ضمانا لكل الدين ، ويحق للدائن المرتهن أن يباشر حقه على أي منها، وله أن يتتبع ما يبيعه الراهن من هذه العقارات لينفذ على العقار المبيع بكل الدين في يد حائزه وهو مشتري العقار المرهون) ولا يمكن للحائز إجبار الدائن المرتهن على قبول جزء من حقه يعادل قيمة العقار بالنسبة لمجموع العقارات المرهونة <sup>3</sup>.

أما المقصود بعدم التجزئة بالنسبة للدين المضمون هو انه كل جزء من هذا الدين يكون مضمونا بكل العقار المرهون فلو وفي المدين جزء من الدين، فان العقار لا يتحرر بنسبة تقابل ما انقضى من الدين، بل يبقى الرهن كاملا ضامنا للوفاء، وإذا أحال الدائن جزءا من حقه لآخر، فان حق المحال له يكون مضمونا بالعقار المرهون كله .ويلاحظ أن قاعدة عدم تجزئة الرهن ليست من النظام العام، فيجوز الاتفاق على التجزئة في عقد الرهن نفسه أو بعده.

وعلى ذلك يجوز أن يتفق الدائن والمدين (أو الراهن إذا كان غير المدين) على أن يتحرر جزء من العقار كلما تم دفع جزء من الدين وسواء ورد هذا الاتفاق في العقد نفسه عند

---

1- م. 31 من القانون رقم 14/15 جويلية 2015 يعدل ويتمم القانون رقم 06/98 المؤرخ في 27 جوان سنة 1998 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بالطيران المدني

2- م. 892 من القانون المدني

3- زاهية حورية سي يوسف ، الوافي في حق الرهن الرسمي - دار الأمل للطباعة و النشر و التوزيع - تيزي وزو الجزائر ، ط 2006 ، ص 13

إبرامه أو يرد في اتفاق لاحق، ويكون صحيحا في الحالة الأخيرة ولو لم يفرغ في ورقة رسمية.

وكما يجوز للأفراد الاتفاق على تجزئة الرهن فان الإرادة التشريعية الجزائرية تملك باب أولى أن تقرر التجزئة بنص خاص و يعتبر من هذا القبيل ما خوله القانون لحائز العقار وهو مشتري العقار المرهون (من الحق في تطهيره وهذا طبقا للمادة 916 من القانون المدني الجزائري).

## المبحث الثاني : شروط إنشاء الرهن الرسمي

عقد الرهن الرسمي كسائر العقود يخضع للقواعد العامة التي يخضع لها التصرف القانوني، وهو ما يعبر منه بشروط صحة التصرفات من حيث الأهلية وسلامة الإرادة وعدم مخالفة لأحكام القانون الآمرة بالإضافة إلى إفراغ التقاء إرادتي الطرفين في الصورة الرسمية التي تطلبها القانون حتى ينشأ عقد الرهن الرسمي شكلا خاصا هو الشكل الرسمي لانعقاده . وهذا ما سنتطرق إليه في مطلبين اثنين، خصصنا الأول لدراسة الشروط الشكلية والثاني للشروط الموضوعية<sup>1</sup>.

### المطلب الأول : الشروط الشكلية لإنشاء الرهن الرسمي.

نظرا لأهمية الرهن الرسمي وخطورته من جهة أخرى في ترتيب آثاره خاصة على الغير استلزم المشرع الجزائري إفراغ العقد في قالب رسمي في شكل رسمي وهو ما يعبر عنه بالشروط الشكلية وهو الرسمية وضرورة ذكر بعض البيانات في عقد الرهن الرسمي. وهذا ما سنتناوله في فرعين اثنين:

### الفرع الأول :الرسمية كشرط لانعقاد الرهن الرسمي

#### 1-المقصود بالرسمية:

يقصد بالرسمية الورقة التي يحررها موظف مختص بتحرير العقود و هو الموثق الذي يحررها وفقا للإجراءات التي رسمها القانون<sup>2</sup>.  
و تنص المادة 883 الأولى من القانون المدني الجزائري على أنه:" لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي..."

---

1- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، التأمينات العينية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر .. 2010 ص 27.

2- منصور مصطفى منصور، التأمينات العينية - منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 1973، ص 49 .

ويفهم من هذا النص أن الشكلية مطلوبة لإنعقاد الرهن الرسمي ، ويقصد بهذا تحرير الرهن من طرف ضابط عمومي في حدود اختصاصه وفقا للإجراءات التي يفوضها القانون في تحرير العقود الرسمية.

وكلمة(رسمي) تكشف على أن إبرام هذا العقد يستلزم التعبير عن الرضاء به أمام الموثق، فهو يحرر ورقة رسمية يثبت فيها الرضاء وإلا لا ينشا الرهن وتنص الفقرة الثانية من المادة المذكورة على أنه: "وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك". يتبين من نص المادة المذكورة أن الرهن الرسمي يكون أيضا بحكم، مع أن المادة 882م.ج عرفت الرهن الرسمي بأنه عقد، فالرهن مصدره العقد وحده أما الرهن الذي يترتب بناء على حكم، فهو المعروف بالرهن القضائي في القانون الفرنسي ويتقرر بقوة القانون كأثر لبعض الأحكام القضائية دون أن يطلبه الدائن، ولما كانت الإرادة التشريعية الجزائرية قد استعاضت عن الرهن المقرر بحكم، بنظام التخصيص (الاختصاص) ، لذا فنرى لا معنى لورود لفظة أو حكم في النص.

أما عبارة (أو بمقتضى القانون) فالمقصود بذلك الرهن القانوني، وهذا النوع من الرهن معمول به في فرنسا لصالح الزوجة المتزوجة بنظام البائنة، على أموال زوجها .وكذلك لصالح عديمي الأهلية على أموال أوليائهم أو الأوصياء عليهم، أو لصالح الدولة على محصلي أموالها وهذا الرهن غير معروف في الجزائر .

وكلمة(رسمي) تكشف على أن إبرام هذا العقد يستلزم التعبير عن الرضاء به أمام الموثق، فهو يحرر ورقة رسمية يثبت فيها الرضاء وإلا لا ينشا الرهن وتنص الفقرة الثانية من المادة المذكورة على أنه: "وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك"<sup>1</sup>. يتبين من نص المادة المذكورة أن الرهن الرسمي يكون أيضا بحكم، مع أن المادة 882م.ج عرفت الرهن الرسمي بأنه عقد، فالرهن مصدره العقد وحده أما الرهن الذي يترتب

---

1- أنور العمروسي ، الحقوق العينة التبعية التأمينات العينية في القانون المدني ، منشأة المعارف الإسكندرية، سنة 2003 ، ص 23

بناء على حكم، فهو المعروف بالرهن القضائي في القانون الفرنسي ويتقرر بقوة القانون كأثر لبعض الأحكام القضائية دون أن يطلبه الدائن، ولما كانت الإرادة التشريعية الجزائرية قد استعاضت عن الرهن المقرر بحكم، بنظام التخصيص (الاختصاص) ، لذا فنرى لا معنى لورود لفظة أو حكم في النص.

أما عبارة (أو بمقتضى القانون) فالمقصود بذلك الرهن القانوني، وهذا النوع من الرهن معمول به في فرنسا لصالح الزوجة المتزوجة بنظام البائنة، على أموال زوجها. وكذلك لصالح عديمي الأهلية على أموال أوليائهم أو الأوصياء عليهم، أو لصالح الدولة على محصلي أموالها وهذا الرهن غير معروف في الجزائر .

وقد يكون التقنين المدني الجزائري قصد بالرهن القانوني ما هذا نص عليه في المادة (3/999) من أن إمتياز البائع لعقار ينقلب إلى رهن رسمي إذا لم يقيد هذا الامتياز في ظرف شهرين من تاريخ عقد البيع بقولها: "فإذا انقضى هذا الأجل أصبح الامتياز رهنا رسميا".

وبناء على ما تقدم من ملاحظتنا نرى تعديل هذه المادة م.ج. 1/883<sup>1</sup> يحذف العبارة الأخيرة من نصها وهي (أو بحكم أو بمقتضى القانون) والسؤال المطروح هو هل يجب أن يصاغ رضاء المرتهن في الشكل لرسمي؟ إذا كان الراهن و المرتهن حاضرين في مجلس العقد الرسمي و إنتهى الأمر بذلك، أما إذا كان منهما في جهة، مما لا شك فيه أن رضا الراهن يجب أن يدون في ورقة رسمية لأن الرسمية اشترطت لحمايته، ويثور التساؤل عما إذا كانت الرسمية واجبة أيضا. في التعبير عن رضا المرتهن.

ويرى البعض وجوب الرسمية بالنسبة لرضاء الطرفين لان القانون نص على وجود الرسمية بعقد رسمي، والرهن لا ينعقد إلا بالإيجاب والقبول معا.<sup>2</sup> أما القول بأن الرسمية إشتراطها القانون لمصلحة الراهن دون المرتهن ، فلذلك لا يكفي للقول بان الرسمية يجب أن تقتصر على التعبير الصادر من المدين.

1- م. 883 من القانون المدني الجزائري

2- عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 283.

ويلاحظ أن الرسمية تشترط في انعقاد الرهن أيا كان مصدر الدين المضمون، سواء أكان عقدا أو فعلا

نافعا، أو فعلا ضارا والغالب أن يكون ا لدين قرضا و أن يقرن عقد ا لرهن بعقدا لقرض و أن تدون ما في ورقة رسمية واحدة .وإذا سبق القرض الرهن فان الرسمية تكون ضرورية في الرهن دون عقد القرض، وعلى ذلك يجوز إثبات الدين في ورقة عرفية على أن يكون الرهن بورقة رسمية<sup>1</sup>.

أما عن نفقات عقد الرهن الرسمي فتتص المادة 2/883 م ج على أنه " تكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك."

فبمقتضى هذا النص تكون نفقات العقد سواء ما تقتضيه الرسمية من مصروفات أو نفقات أخرى على

عائق الراهن، إلا إذا تم الاتفاق مع ا لدائن المرتهن على خلاف ذلك.

وفي حالة كون الراهن غير المدين فعليه أن يتحمل نفقات الرهن وفقا للنص السابق تم يرجع بها على المدين المكفول بالرهن إلا إذا كان لديه نية التبرع بتلك النفقات.

## 2-الحكمة من اشتراط الرسمية وجزاء تخلفها:

تعتبر الرسمية ركنا في إنشاء عقد الرهن الرسمي وذلك تحت طائلة البطلان .وطبقا لنص المادة 1/883 م.ج فان المشرع الجزائري جعل الرسمية ركنا في الرهن لا ينعقد بدوافع هي ليست مطلوبة رد الإثبات بحيث يغني عنها الإقرار مثلا وإنما هي شرط انعقاد فإذا تخلفت ووقع العقد باطلا بطلانا مطلقا ولا يترتب عليه أي أثر وللمحكمة أن تقضي بهذا البطلان من تلقاء نفسها.

---

1- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، التأمينات الشخصية والعينية، الجزء التاسع، دار النهضة العربية، الطبعة الثالثة 1998 ، ص ص 124-280 .

والحكمة من ذلك هو تنبيه الراهن إلى خطورة التصرف الذي يقدم عليه، وحمايته من التسرع في إبرامه فمع أن الرهن الرسمي لا يخرج ملكية العقار من ذمة الراهن. ولا يقتضي النزول عن حيازته إلا أنه كثيرا ما يخيب ظن الراهن في تقدير قدرته على الوفاء بالدين المضمون بالرهن مما ينتهي غالبا إلى التنفيذ على العقار المرهون وبيعه جبرا بالمزاد العلني<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للدائن المرتهن فالرسمية تجنبه مخاطر إبطال الرهن نظرا لانعقاده أمام موثق مؤهل يقوم بالثبوت من صحة ملكية الراهن ومن جاهليته للتعاقد وحتى بالنسبة لأهلية الراهن هذا بالإضافة إلى أن الرسمية تزود الدائن منذ إبرام العقد بسند قابل للتنفيذ يغنيه عن إجراءات التقاضي إذا امتنع المدين الراهن عن الوفاء بدينه عند حلول الأجل.

كما تحقق الرسمية فائدة للرهن ذاته وللائتمان العقاري بصفة عامة لأنها تضمن إلى حد كبير أن تراعي في إبرام العقد الشروط اللازمة لصحته من الأهلية وملكية الراهن. وهناك رأي يذهب إلى أن اشتراط الرسمية قد تقرر أيضا لمصلحة الدائن المرتهن إذا تحقق له التثبت من ملكية الراهن للعقار المرهون ومن أهليته للتعاقد إذ يجعل إلى جانبه موظف رسمي يجمع له شتات الأمور ويساعده على تدبير أمره هذا إلى أن إلى الرسمية تقدم للدائن المرتهن سندا قابلا للتنفيذ فلا يحتاج إلى حكم إذا حل أجل الدين.

ويذهب بعض الفقه أن الرسمية تقرر أيضا لمصلحة الائتمان في ذاته. ويبدو ذلك من ضرورة كتابة العقد كتابة صحيحة وذلك لا يتوافر بدرجة كبيرة إلا إذا كان العقد رسميا<sup>2</sup>. وظاهر من إطلاق النص في المادة 1/883 م ج على أن ( لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي)<sup>2</sup> أن المقصود ما يلي :

1- عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص 281

2- م 883 من القانون المدني الجزائري

أولاً: أن يقوم موظف عام مختص بتحرير العقود الرسمية، فلا يجوز أن ينعقد الرهن في محضر صلح، أو محضر معاينة لا هذه الأوراق ولو أن معظمها أوراق رسمية يقوم بتحريرها موظفون مختصون بتحرير العقود .

**ثانياً:** أن يترك تعيين الجهة التي تختص بتحرير هذا العقد إلى القواعد العامة والقوانين التي تنظم العقود الرسمية بوجه عام، وقد جعل قانون التوثيق ذلك من اختصاصه دون غيره.

-**وجوب الرسمية في التوكيل بالرهن:** نصت المادة 572 م.ج على أنه " يجب أن يتوافر في الوكالة الشكل الواجب توفره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك."

ونظراً لأن الشكل الواجب توفره في عقد الرهن يتكون من عنصرين هما:

1- تحرير العقد في ورقة رسمية.

2- تدوين البيانات المتعلقة بتخصيص الرهن من حيث العقار المرهون والدين المضمون في الورقة الرسمية ذاتها أو في ورقة رسمية لاحقة، فيجب أن يكون التوكيل بالرهن حاصلًا بورقة رسمية وأن يحدد فيه العقار الذي يفوض الوكيل في رهنه والدين الذي يراد ضمانه بالرهن. فلا يكفي أن يكون التوكيل رسمياً، ولو خص بالذكر تفويض الوكيل في الرهن ما دام لم يعين المرهون أو الدين المضمون تعييناً كافياً. والقول بغير ذلك يؤدي إلى إهدار الحماية التي قصدتها الإرادة التشريعية للراهن.

من طريق مبدأ تخصيص الرهن واشتراط ذكر بيانات التخصيص في عقد الرهن إذ يسهل على المرتهن أن يحمل الراهن على توكيل غيره بالرهن بصفة عامة فيقع الرهن من الوكيل دون أن يتبين الموكل أهميته. هذا إذا كان التوكيل بالرهن عن الراهن<sup>1</sup>.

أما إذا كان التوكيل من المرتهن فالأمر يختلف فلا تشترط فيه الرسمية و لا التخصيص. ذلك أن الرهن هو عمل نافع للمرتهن نفعاً محضاً ولأن الرسمية لا تشترط على ما رجحناه إلا في رضاء المدين الراهن دون الدائن المرتهن. وعلى ذلك يصح أن يكون

---

1- عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، البند 130، ص 286

توكيل الدائن المرتهن غيره بورقة عرفية بل يصح أن يقبل الرهن فضولي على أن يقر الدائن قبول الفضولي.

غير أن بعض الشراح يرى أن الرسمية ضرورية سواء من جانب الراهن أو من جانب المرتهن ، وعليه يجب أن يكون التوكيل بالرهن الرسمي رسميا حتى ولو الموكل هو الدائن المرتهن ولما كان الرهن الرسمي من أعمال التصرف وليس من أعمال الإدارة فلا تكفي الوكالة العامة فيه، ويجب أن تكون الوكالة خاصة وقد نصت على ذلك المادة 574 م. ج. في فقرتها الأولى والثانية بقولها: "لا بد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة لاسيما في البيع والرهن والتبرع والصلح والإقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء.<sup>1</sup>

والوكالة الخاصة في نوع معين من أنواع الأعمال القانونية تصح ولو لم يعين كل هذا العمل على وجه التخصيص إلا إذا كان العمل من التبرعات ولما كان الرهن الرسمي من أعمال التبرعات هو من أعمال التصرف. ولذلك ليس من الضروري التوكيل به أن يعين العقار الذي يكون محلا للرهن، بل يكفي التوكيل في الرهن وعندئذ يكون للتوكيل أن يرهن أي عقار مملوك للموكل رهنا رسميا، ويدخل في دائرة توكيله. وهذا كله على فرض أن الموكل هو نفس المدين، أما إذا كان الموكل ليس المدين بل هو كفيل عيني فالغالب أن يكون متبرعا ومن ثم إذا ثبت عنده نية التبرع فإنه يجب عليه أن يحدد في توكيله بالرهن العقار بالذات الذي يخول أن يرهنه.

**2- وجوب الرسمية في الوعد بالرهن:** طبقا لنص المادة 2/71 يستلزم الوعد بعقد الرهن الرسمي الشكل الذي يلزم للعقد الموعود به. إذ تنص هذه المادة على أنه "وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين، فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد"<sup>2</sup> وعلى ذلك فالوعد بالرهن الرسمي لا يقوم من جانب الراهن إلا إذا كان وعدا

1- م. 883 من القانون المدني الجزائري

2- السنهوري بند 130 ، ص ص 288-290 .

رسميا .ويجب أن يحدد في السند الرسمي لهذا العقار الذي سيرد عليه الرهن تحديدا دقيقا و كذلك الدين الذي سيضمن بهذا العقار <sup>1</sup>.

وهذا ما نصت عليه المادة 71 بقولها: "الاتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أو احدهما بإبرام عقد معين في المستقبل، لا يكون له اثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية بعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها."

وإذا تم الوعد بالرهن في الصورة الرسمية، فإن المرتهن يستطيع الحصول على حكم من القضاء بقيام العقد ونشوء الرهن في الأجل المحدد للوعد، دون أن يحصل المرتهن على رضاء جديد من الراهن وذلك طبقا لحكم تنص المادة 72 م.ج التي تقضي بأنه: "إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد، وكان الشروط اللازمة لتتمام العقد، وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة قام الحكم مقام العقد."

أما إذا صدر الوعد بالرهن بغير الشكل الرسمي وقع باطلا، ويلاحظ في انه هذه الحالة لا يمكن إجبار الواعد على تنفيذ وعده تنفيذا عينيا، إذ أن ذلك يقتضي أن يتدخل الواعد تدخل شخصيا لإتمام رسمية الرهن، وهذا الإجبار ممتنع ولا يجوز أن يحصل الموعود له على حكم يقوم مقام عقد ارهن الرسمي الموعود به لان تخلف الشكلية في هذا الوعد بالرهن يجعله باطلا ولو جاز الحصول على مثل هذا الحكم رغم عدم توافر الشكلية في الوعد لا يمكن أن يصل الطرفان بطريق ملتو إلى إبرام رهن رسمي دون الرسمية التي تطلبها القانون، فيقتصران على وعد بالتعاقد غير رسمي يستصدر به حكم يقوم مقام عقد الرهن الرسمي.

بالرغم من عدم توافر الشكلية في الوعد بالتعاقد، إلا انه يرتب أثرا قانونيا، إذ يعتبر في هذه الحالة عقدا غير مسمى يرتب في ذمة الواعد التزاما شخصيا بإنشاء حق الرهن، ولما كان تنفيذ هذا الالتزام يقتضي كما سبق القول تدخل شخصيا من الواعد لإتمام الرسمية فانه لا جبر الواعد على تنفيذه، وعلى ذلك لا يبقى إلا الحكم عليه بالتعويض ويجوز أن يؤخذ به حق التخصيص على عقار المدين الواعد.

1- مؤلفنا مصادر الالتزام - العقد والإرادة المنفردة طباعة دار الهدى - الجزائر طبعة 2004 ،ص ص 113-129 .

والرأي الذي أخذنا به مع كثير من الشراح، قريب من الرأي المعمول به في فرنسا، فالقضاء الفرنسي لا يعتبر الوعد بالرهن عديم الأثر إذا لم يرقم به موثق العقود، فالموعد له يستطيع أن يلجا للقضاء أو المحكمة لا تصدر حكما بصحة الوعد، ولكنها تحكم على الواعد بالتعويض وتزود هذا الحكم برهن قضائي<sup>1</sup>

يلخص مما تقدم أن الوعد بالرهن نوعان:

الأول: يتم الوعد في ورقة رسمية فإذا نكل الواعد فيمكن بمقتضاه استصدار حكم من القضاء يقوم مقام الرهن.

الثاني: يتم الوعد دون ورقة رسمية، فلا يترتب الإخلال به سوى الحكم بالتعريض ويجوز أن يؤخذ به حق تخصيص أو سقوط أجل الدين.

وإذا كانت الرسمية شرط لصحة عقد الرهن في علاقة الراهن بالمرتهن ، إلا أنها لا تكفي لكي ترتب أهم اثر للرهن وهو نفاذه في حق الغير إذ لا بد من اتخاذ إجراء آخر لكي يتحقق هذا النفاذ وهو شهر حق الرهن الرسمي بالقيود ، وذلك وفقا لحكم المادة 904 م.ج كما سيتبين لنا في دراسة آثار الرهن الرسمي وذلك في

**الفرع الثاني: ذكر بيانات التخصيص في عقد الرهن.**

تنص المادة 886/2 م ج على أنه : "ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني وان يكون معيناً بالذات تعييناً دقيقاً من حيث طبيعته وموقعه ،وان يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته ،أو في عقد رسمي لاحق ،وإلا كان الرهن باطلاً."

وتنص المادة 891 م.ج على أنه:"يجوز أن يترتب الرهن ضمناً لدين معلق على شرط أو دين مستقبلي أو احتمالي كما يجوز أن يترتب ضمناً لاعتماد مفتوح أو لفتح حساب جار على أن يتحدد في عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي هذا الدين".

---

1- السنهوري ، المرجع السابق ص، 289

**1- ذكر بيانات التخصيص في عقد الرهن ذاته:** لقد رأينا فيما تقدم أن هذه النصوص تقرر مبدأ تخصيص الرهن ، وهو بمقتضى تعيين العقار المرهون تعيينا دقيقا .وكذلك ضرورة تعيين الدين المضمون بالرهن<sup>1</sup> وفقا لما هو سائد في الفقه باعتباره الوجه الآخر لمبدأ تخصيص الرهن ،ويعنى آخر تخصيص الأول للثاني ،وها نحن نرى أنها تشترط في انعقاد الرهن ،أن يذكر في العقد الرسمي البيانات المتعلقة بالتخصيص أي البيانات التي تعين العقار أو العقارات المرهونة ،وتحدد الدين المضمون أو الديون المضمونة ،كطبيعة العقار أو جنسه أو موقعه ومساحته وحدوده ومصدر الدين ،وتاريخه ومحله ومقداره.

ويجب أن تكون هذه في البيانات كافية لتمييز العقار المرهون عن غيره، وتخصيص الدين المضمون ومقداره وإلا فإن الرهن لا ينعقد.

وإذا وقع غلط في بيانات التخصيص ،فلا يترتب بطلان العقد إلا إذا كان الغلط واقعا في البيانات الجوهرية ،وهي التي يترتب على الغلط فيها ،أن يتعذر على الغير معرفة حقيقة العقار المرهون والدين المضمون. أما في حالة الغلط المادي في احد البيانات الجوهرية ، وكانت باقي البيانات الأخرى في مجموعها تدل بوضوح على وقوع الغلط في ذلك البيان ، فيجوز تصحيح هذا الغلط مع حفظ حق الغير في التعويض إذا كان هذا الغلط سبب لهم ضررا.

هذا ويلاحظ أن كفاية البيانات المذكورة في العقد أو عدم كفايتها من مسائل الواقع فلا يخضع فيها القاضي لرقابة المحكمة العليا. ويجب تدوين هذه البيانات في الورقة الرسمية التي يتم بها إبرام العقد وإلا وقع الرهن باطلا بطلانا مطلقا.<sup>2</sup>

وإذا وردت هذه البيانات في قائمة القيد ،دون ذكرها في الورقة الرسمية ،فلا يمنع ذلك من بطلان العقد. لان ذكر هذه البيانات في الورقة الرسمية إجراء شكلي لازم لانعقاد العقد

---

1- ويلاحظ ان النص الجزائري( م 891) لم يشترط بيان مصدر الدين كذلك نص المادة 2132 فرنسي، والمادة 1040 م. مصري ، في عقد الرهن واكتفت بذكر مقداره.

2- السنهوري ، المرجع السابق ، ص ص 291-292

في حين أن قائمة القيد ليست إلا إجراء شكلي لازم لانعقاد العقد في حين أن قائمة القيد ليست إلا إجراء لازم لنفاذ اثر العقد في القيد أي اثر ولو توافرت في هذا العقد جميع شروط صحته.

غير انه إذا وقع الرهن باطلا بسبب نقض بيانات التخصيص فيمكن أن يتحول إلى وعد بالرهن الذي لا يتوافر فيه الشكل المطلوب في الرهن ،والذي ينشئ التزاما شخصيا بتقرير الرهن الذي يترتب على الإخلال به سقوط اجل الدين والحكم بالتعويض كما سنرى فيما بعد.

**2- ذكر بيانات التخصيص في عقد رسمي لاحق :** إذا خلت الورقة من بيانات التخصيص ،فإن الرهن لا ينعقد ، ولا تكون هذه الورقة باطلة في ذاتها ، بل هي تعتبر ورقة رسمية صحيحة ولكن غير كافية لانعقاد الرهن بها نظرا لنقص البيانات ، ويجوز تكملة هذا النقص بورقة رسمية لاحقة وبذلك يتم إبرام العقد بهذه الورقة الرسمية اللاحقة.

هذا ويلاحظ أن هذه الورقة لا تعتبر إجازة لعقد الرهن ،بل هي إجراء ثان يتم الإجراء الأول، وقد نصت الفقرة الثانية من المادة 886 م.ج صراحة على ذلك إذ قررت :  
... "وان يرد هذا التعيين أما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق."...<sup>1</sup>.

وإذا كانت المادة 891 م.ج لم تذكر بيانات الدين المضمون يجوز ورودها في ورقة رسمية لاحقة دون تطبيق القواعد العامة يؤدي إلى جواز هذه البيانات في عقد رسمي لاحق.<sup>2</sup>

**خلاصة الشروط الشكلية لإنشاء الرهن الرسمي :** بعد دراسة الشروط الشكلية لإنشاء الرهن الرسمي.

---

1- بالرجوع إلى م 886 ق م ج

2- للتفصيل أكثر في موضوع الاهلية في الفقه الفرنسي الرجوع إلى :

- Philippe SIMLER Philippe , DELEBECQUE Philippe , Droit civile , les suretes , la publicite fonciere , 2 edition , Dalloz , paris 1995 , p 279

استخلصنا أن القانون المدني الجزائري بالإضافة إلى الشروط الموضوعية، اوجب لإنشاء الرهن الرسمي من حيث الشكل جملة من الشروط و الإجراءات التي من شأنها أن توقع عقد الرهن تحت طائلة البطلان المطلق في حالة تخلفها، بحيث لا يخلف آثاره بالنسبة للمتعاقدين والغير، منها ضرورة إفراغ العقد في طابع رسمي محدد قانونا بالإضافة إلى شهره.

### المطلب الثاني : الشروط الموضوعية لإنشاء الرهن الرسمي

تتمثل الشروط الموضوعية لإنشاء الرهن الرسمي في شرطين، أولهما يتعلق بأهلية إبرام عقد الرهن الرسمي، والثاني يتعلق بالعقار المرهون الدين المضمون وهذا ما سنعالجه في فرعين:

#### الفرع الأول :الشروط الواجب توافرها لدى الراهن

تنص المادة 2/884 م ج كما يلي : " ...وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف " الظاهر من النص أن المشرع الجزائري إشتراط في الراهن أن يكون أهلا (أولا) للتصرف في العقار المرهون ، وأن يكون مالكا له كذلك (ثانيا) حتى تكون له صلاحية تقرير حق رهن عليه، وفيما يلي سندرس هاذين الشرطين بالتفصيل.

#### أولا : أهلية الراهن

اشتراط المشرع في الراهن أن يكون أهلا غير أن الأهلية المطلوبة تختلف حسب ما إذا كان الراهن هو المدين نفسه أو شخص أ خر يضمن التزام غير ها أي الكفيل العيني<sup>1</sup>:

1- فكما هو معلوم فليس لازم أن يكون الراهن هو المدين نفسه ، إذ قد يكون الراهن شخصا أ خر يكفل التزام غيره.

---

1- جلال محمد إبراهيم ، سعد أحمد محمود ، الحقوق العينية ، الرهن الرسمي دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1994 ، ص30 للتفصيل أكثر الرجوع إلى :

- HENRI ET LEON MAZEAUD, jean MAZEAUD , FRANCOIS chabas , lecent de droit civil , montchrestien , edition paris , 1995 , p 307 .

## أهلية المدين الراهن

إذا كان الراهن هو المدين نفسه فيعتبر الرهن بالنسبة إليه من أعمال التصرف الدائرة بين النفع و الضرر ، <sup>1</sup> ذلك لأن الراهن قد أبرم عقد الرهن بعوض وليس تبرعا ، وعليه يشترط لدى المدين الراهن حتى يكون عقده صحيحا أن تتوافر فيه أهلية التصرف في العقار المرهون <sup>2</sup> ، وذلك بأن يكون بالغاً سن الرشد متمتعا بقواه العقلية وغير محجور عليه.

أما إذا كان المدين الراهن عديم التمييز لصغر سنه (أقل من 13 سنة) أو لجنون أو عته ، فيكون عقد الرهن الذي يبرمه باطلا بطلانا مطلقا ، بالتالي جاز للجميع التمسك به ، بل وللمحكمة حتى ان تقضي به من تلقاء نفسها تطبيقا لنص المادة 102 ت. م . ج <sup>3</sup> .

أما إذا كان الراهن مميزا بأن بلغ سن التمييز ( بين 13 و 19 سنة) أو بلغ سن الرشد وكان محجورا عليه لسفه أو غفلة <sup>4</sup> كان عقد الرهن قابلا للإبطال لصالح المدين الراهن وليس باطلا بطلان مطلقا

وجدير بالذكر أنه على الولي إذا ما أراد رهن عقار القاصر أن يستأذن القاضي في ذلك ، تطبيقا لنص المادة 88 ت . أ . ج .

أما بالنسبة للغير الذي يرهن عقاره لتأمين الدين كما في حال الكفيل العيني ، ودون أن يشترط مقابلا فإنه يعتبر من أعمال التبرع و لذا يجب توافر هذه الاهلية في الراهن لأن قيامه بتقديم الرهن يكون بالنسبة إليه عملا ضارا محضا .

---

1- جعفر محمد السعيد ، مدخل إلى العلوم القانونية ، الجزء الثاني ، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع ، الجزائر ، 2011 ، ص 59.

2- جلال محمد إبراهيم ، سعد أحمد محمود ، الحق العينية ، الرهن الرسمي ، جار النهضة العربية ، القاهرة ، 1994 ، ص ، 83.، أنظر كذلك في الفقه الفرنسي :

GEREST-PASCAL SALVAGE ,op.cit ,P 116

3- م 102 ت. م . ج على أنه " إذا كان العقد باطلا بطلانا مطلقا ، جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان و للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها ولا يزول البطلان بالإجازة "

4- زعلاني عبد المجيد ، المدخل لدراسة القانون ، النظرية العامة للحق ، بدون دار نشر الجزائر ، 2003 ، ص 127

## ثانيا : ملكية الراهن للعقار المرهون

اشترط المشرع الجزائري في الراهن أن يكون مالكا للعقار المرهون ، وهو شرط منطقي فليس بوسع شخص لا يملك عقارا أن يرتب حق رهن عليه ، ففاقد الشيء لا يعطيه فيجب إذن حتى يكون عقد الرهن صحيحا أن يصدر من مالك العقار المرهون ، ولما كان الأمر كذلك فلنا أن نتساءل عن حكم الرهن الذي يتقرر من شخص ليس بمالك بآتم معنى الكلمة مثل رهن ملك الغير<sup>1</sup> - الرهن الصادر من مالك زالت ملكيته بأثر رجعي - رهن المباني المقامة على أرض الغير - رهن العقار المملوك على الشيوع - الرهن الصادر من مالك ظاهر - الرهن الصادر من الحائز على شهادة الحيازة وفقا لقانون التوجيه العقاري<sup>2</sup>.

## 2- أهلية الدائن المرتهن :

يلاحظ أن الرهن الرسمي عقد ملزم لجانب واحد، أما الدائن المرتهن فلا يلتزم بشيء ولذلك يكفي لمباشرته أن تتوافر فيه أهلية التصرف ، لأن الرهن يرتب عليه إلزاما بحفظ العقار المرهون و صيانته ثم يرده إلى المدين الراهن عند إقتضاء الرهن ، كما يرتب عليه أيضا إلزاما باستغلال العقار المرهون ، وحسم الغلة من أصل الدين بعد طرح مصاريف الصيانة ، وهذا ما يفرض فيه أن يكون أهلا للتصرف أي بالغا سن الرشد و غير محجور عليه.

أما إذا كان الدائن المرتهن عديم الأهلية ، كالمجنون و المعتوه والصغير غير المميز ، فإن الرهن يكون باطلا بطلانا مطلقا ، ويعتبر كأن لم يكن ، أما إذا باشر المرتهن الرهن بواسطة نائب عنه ، وجب أن تكون لهذا النائب وكيفا ، فإنه يكفي أن يكون وكيفا عاما، لأن الرهن نوع من إستيفاء الحق<sup>3</sup> ، وهذا الأخير يعد من أعمال الإدارة التي تدخل في

---

1- شرف الدين أحمد ، التأمينات الشخصية والعينية ، الكفالة ، بدون دار نشر ولا سنة نشر

2- بناسي شوقي ، مرجع سابق ، ص 146

3- القاضي حسين عبد اللطيف حمدان ، مرجع سابق ، ص 96 ، ص 97

إختصاص الوكيل العام ، أما إذا كان النائب وليا أو وصيا فيجوز له أن يقبل الرهن دون إذن المحكمة

### الفرع الثاني: الشروط الخاصة بالعقار المرهون والدين المضمون

إلى جانب الشروط المفروضة في جانب الراهن لصحة عقد الرهن إشتراط المشرع شروطا أخرى إحداها متصلة بالمال المرهون (أولا) وأخرى بالدين المضمون (ثانيا) حتى يكون عقد الرهن صحيحا

#### أولا - الشروط الخاصة بالعقار المرهون

تنص المادة 886 ت. م . ج على أنه : " لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا الرهن إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك " ، ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه في المزاد العلني وأن يكون معيننا بالذات تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق وإلا كان الرهن باطلا " حدد هذا النص الشروط الواجب توافرها في المال المرهون حتى يكون قابلا للرهن وهي بالتفصيل التالي :

- أن يكون محل الرهن عقار ، فعقد الرهن الرسمي بحسب الأصل لا يرد إلا على العقارات ، أي حق الراهن على هذا العقار ( حق الملكية ، ملكية الرقبة أو حق الإنتفاع) كما قد يرد على بعض المنقولات الخاضعة لإجراء التسجيل وهذا إستثناء<sup>1</sup>.
- أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه في المزاد العلني : المشرع اشتراط في الشيء المرهون أن يكون من الأموال التي يصح التعامل فيها وبيعها في المزاد العلني وهو شرط منطقي<sup>2</sup>، فالغاية من الرهن هو التنفيذ على العقار المرهون

1- عبيدات يوسف محمد ، الحقوق العينية الأصلية والتبعية ، الطبعة الأولى ، دار المسيرة للنشر و التوزيع والطباعة ، عمان ، 2011 ، ص22.

2- جلال محمد إبراهيم ، سعد أحمد محمود ، مرجع سابق ، ص 82

وبيعه بالمزاد العلني عند حلول أجل الدين إذا لم يوفي المدين بدينه، فإذا تخلف هذا الشرط إنتقت الغاية من الرهن ، وعلى هذا الأساس يحظر رهن الأموال الموقوفة لأن الوقف<sup>1</sup> ويحبسها عن التداول<sup>2</sup>، فكل هذه الأموال لا تجوز فيها المعاملات .

• أن يكون العقار موجودا وقت إبرام عقد الرهن : إن شرط وجود العقار المرهون وقت إبرام عقد الرهن يقودنا إلى البحث في مسألة رهن مال المستقبل ؟

بدء أريد أن أنوه أن المشرع الجزائري لم ينص على حكم رهن مال المستقبل ،

لذلك كان من اللازم أن نستند للقواعد العامة للمحاولة إيجاد حكم له<sup>3</sup>.

وقبل ذلك يجب أن نعلم بأن المقصود بالمال المستقبل هو المال الغير الموجود عند إبرام عقد الرهن ، ولكن من الممكن وجوده في المستقبل ، كأن يقوم شخص برهن منزل مزعم على البناء<sup>4</sup>.

لم يضع المشرع الجزائري حكما لرهن المال المستقبل كما أسبقنا ، وبالرجوع للقواعد العامة نجد المادة 1/92 ت . م . ج تنص على أنه : " يجوز أن محل الإلتزام شيئا مستقبلا ومحققا " .

1- م 03 من القانون رقم 10/91 ، المؤرخ في 27 أفريل 1991 ، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية عدد 21 ، الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991 ، على أن: " الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأبير والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير "

2- م 1/04 من القانون رقم 30/90 ، المؤرخ في 10 جانفي 1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية عدد 52 ، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 على أن : " الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز .

3- أما في القانون المدني المصري فقد نص المشرع صراحة على بطلان رهن مال المستقبل في المادة 2/1033 ت . م . م ، وفي القانون الفرنسي ورد مبدأ عام في المادة 2419 ت . م . ف وهو عدم رهن الأملاك المستقبلية و أورد عليها إستثناءات في المادة 2420 ت . م . ف ، و تنص المادتين 2419 و 2420 ت . م . ف على التوالي كما يلي :

Art 2419 c. c. f « L'hypothèque ne peut en Principe être consentie que sur des immeubles présents » Art 2420 c. c. f « Celui qui ne possède pas d'immeuble présent et libre ou qui n'en possède pas en quantité suffisante pour la créance peut consentir que chacun de ceux qu'il acquise

4- ناسي شوقي ، مرجع سابق ، ص 163

فالأصل في القانون المدني الجزائري هو صحة التعامل في الأموال المستقبلية ، ومع غياب نص صريح لا يجيز رهن الأموال المستقبلية ، فيمكن القول إذن بصحة رهن المال المستقبلي شريطة أن يتم تعيين المال المستقبلي تعيينا دقيقا ، وإذا لم يتم ذلك وقع الرهن باطلا لتخلف شرط التخصيص كما سنرى

بينما يرى البعض في الجزائر أن رهن المال المستقبل يتفق مع رهن ملك الغير في أن كل منهما لا يتوافر فيه شرط ملكية الراهن للعقار المرهون ، وهو باطل بطلانا مطلقا استنادا إلى نص المادة 884 ت . م . ج ، ويعد بطلان رهن مال المستقبل استثناء على القاعدة العامة التي تجيز التعامل في الأشياء المستقبلية ( 92 ت. م . ج )<sup>1</sup>.

• أن يكون العقار المرهون معينا تعيينا دقيقا (تخصيص الرهن)<sup>2</sup>: يجب تعيين العقار المرهون حسب المادة 2/886 ت. م . ج تعيينا دقيقا من حيث طبيعته و موقعه. فأما تعيين العقار المرهون من حيث طبيعته ، فيجب أن يتضمن عقد الرهن الرسمي طبيعة المال العقاري إن كان حق ملكية أو حق رقبة مثلا ، بذكر إذا ما كان المرهون أرضا أو منزلا أو شقة .

وأما تعيين العقار المرهون من حيث موقعه فيتم بذكر موقع العقار و حدوده وجيرانه من العقارات من كل إتجاه وكذلك مقدار مساحته ، أو بتعبير آخر يتم تعيين أو تحديد العقار المرهون تعيينا نافيا للجهالة.

---

1- سي يوسف زاهية حورية ، عقد الرهن الرسمي ، مرجع سابق ، ص 44 و يرى السعدي محمد صبري أنه ، كان على المشرع أن ينص في القانون المدني الجزائري على عدم جواز رهن مال المستقبل وذلك لغرض التضييق من إبرام هذا الرهن حماية لكل من الراهن و المرتهن . السعدي محمد صبري ، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري ، التأمينات العينية الرهن الرسمي و حق الإختصاص والرهن الحيازي وحقوق الإمتياز ، مرجع سابق ، ص 39.

2- جلال محمد إبراهيم ، سعد أحمد محمود ، الحقوق العينية ، الرهن الرسمي دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1994 ص 83 .

وقد اشترط كذلك نص المادة 5/93 من المرسوم رقم 63-76 الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري ، تعيين العقارات التي طلب التسجيل من أجلها طبقا للمادة 66 من المرسوم نفسه ، والتي تنص في فقرتها الأولى على أنه : " كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية ، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه النوع و البلدية التي يقع فيها و تعيين القسم ورقم المخطط و المكان المذكور وما يحتوي عليه من مسح أراضي ."

وإذا فات المتعاقدين تعيين العقار المرهون في عقد الرهن ، فإن القانون منح لهما فرصة تعيينه في عقد رسمي لاحق ، على أن لا ينعقد عقد الرهن الرسمي ، إلا من وقت تحرير العقد اللاحق ، وفي جميع الأحوال فإذا لم يتم تخصيص العقار في عقد الرهن أو عقد لاحق فلا يكون لعقد الرهن أي أثر يجب على الراهن إذن أن يعين العقار المراد رهنه في عقد الرهن ، أو عقد لاحق و إلا كان عقد الرهن باطلا لتخلف شرط التعيين ، ذلك لأن هذا التعيين الدقيق هو أصل من أصول عقد الرهن الرسمي ، ومبدأ تخصيص الرهن مبدأ جوهري لا يقوم الرهن بدونه<sup>1</sup> .

ومتى قام الراهن بتعيين العقار تعيينا دقيقا إمتد الرهن إلى ملحقات هذا العقار بقوة القانون دون حاجة إلى تعيينها في عقد الرهن ، بل يكفي عدم إستبعادها حتى يمتد إليها الرهن ، وقد جاء نص المادة 887 ت. م . ج بأمثلة لبعض الملحقات .

يستفاد من هذا النص أنه كلما إنعقد الرهن صحيحا على عقار مخصص ، وتوافرت فيه كل الشروط المطلوبة قانونا امتد الرهن تلقائيا إلى ملحقات العقار ، إذا لم يتفق الطرفان صراحة في عقد الرهن ذاته أو عقد لاحق على إستبعادها ، وإمتداد الرهن إلى ملحقات العقار المرهون مقترن بتوافر مجموعة من الشروط هي :

---

1- عبد الله الجليل ، قاعدة عدم الحيابة في الرهن الرسمي ، دراسة مقارنة الشريعة الإسلامية و القانون الجزائري مذكرة مكملة لنيل شهادة الاجتماعية و العلوم الإسلامية ، قسم الشريعة ، لجامعة الإفريقية أحمد دراية ، 2005-2006 .

- أن تكون الملحقات عقارا ، وهو شرط مستفاد من نص المادة 887 ت. م . ج ، بقولها : " يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقارا ... " يجب إذن أن تكون الملحقات - عقارا سواء بطبيعتها أو بحكم القانون ، إذ أن الرهن في الأصل لا يرد إلا على العقارات . - يجب إذن أن تكون الملحقات عقارا سواء بطبيعتها أو بحكم القانون ، إذ أن الرهن في الأصل لا يرد إلا على العقارات .

- أن تكون اللواحق من توابع العقار المرهون <sup>1</sup> ، فعلى سبيل المثال الإنتفاع من توابع حق الرقبة و العكس غير صحيح ، فإذا رهن مالك الرقبة للعقار المرهون في حين حق الإنتفاع قد ثبت لشخص آخر ولمدة معينة ، وعند إنقضاء مدة الإنتفاع و خلصت الملكية لمالك الرقبة ، فإن الرهن سيمتد إلى حق الإنتفاع بإعتباره من اللواحق والعكس غير صحيح <sup>2</sup> . - أن لا تتجه إرادة الطرفين إلى إستبعاد بعض أو كل الملحقات ، حيث أن قاعدة إمتداد الرهن إلى ملحقات العقار المرهون قاعدة مكملة غير أمرة و للمتعاقدين مخالفتها <sup>3</sup> - أن يكون العقار المرهون وكذلك لواحقه للشخص الراهن ، ففرضنا لو أن العقار المرهون للراهن بينما العقارات بالتخصيص لشخص آخر فغن حق الرهن لا يمتد إليها ، كأن يكون الراهن قد إستأجرها لخدمة العقار المرهون <sup>4</sup> .

وبرجوعنا لنص المادة 887 ت. م . ج كما أسبقنا ، نجد أن المشرع قد أعطى أمثلة لمحقات العقار المرهون التي يمتد إليها الرهن و هي :

أ- **حقوق الإرتفاق** : ويقصد بها حقوق الإرتفاق الإيجابية التي تكون تابعة للعقار المرهون فيكون هذا العقار عقارا مرتفقا له إرتفاق على عقارات أخرى مجاورة ذلك أن حق الإرتفاق

---

1- بناسي شوقي ، مرجع سابق ، ص 166

2- همام محمد محمود زهران ، التأمينات العينية و الشخصية ، الكفالة ، الرهن الرسمي حق الإختصاص الرهن الرسمي الحيازي حقوق الإنسان ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 2001 ، ص 35 .

3- تناغو سمير عبد السيد ، مرجع سابق ، ص 166

4- السعدي محمد صبري ، الواضح في شرح القانون المدني ، التأمينات العينية ، مرجع سابق ، ص 43

يتبع العقار الذي يخدمه فلا ينفصل عنه فإذا بيع العقار بيعت معه حقوق إرتفاقه وكذلك إذا رهن الإرتفاق تصبح مرهونة مثله و تكون حقوق الإرتفاق مرهونة مع العقار حتى ولو لم توجد حقوق الإرتفاق هذه إلا بعد عقد الرهن لأنها تابعة للعقار.

**ب- العقارات بالتخصيص :** وهي منقولات بطبيعتها رصدت لخدمة العقار فأخذ حكمه ، وتعتبر عقارا<sup>1</sup> واكتساب هذه المنقولات صفة للعقار يجب أن يكون تخصيصها تخصيص عيني فهو إذا يلزم العقار و يتبعه في مصيره بيعا آخر هنا أي تصرف آخر من التصرفات ،ولا يجوز فصله عن العقار و إلا أصبح منقولا لا يجوز رهنه رسميا و يجب أن يكون مالكا للعقار المرهون هو نفسه مالك المنقول ، ويجب أن يتم التخصيص من المالك ذاته فإذا توافرت هذه الشروط اعتبر المنقول عقارا بالتخصيص وبصدد الرهن إليه و حكم القانون و يشملهم.

**ج- التحسينات و المنشآت :** و يقصد بها كل ما يلحق العقار المرهون من زيادة مادية بفعل الإنسان أو بفعل الطبيعة كأن يقوم الراهن ببناء على قطعة أرض مرهونة أو الزيادة في البناء المرهون الموجودة من قبل ،ولا يقصد بالتحسينات و المنشآت ما ينشأ نتيجة التقلبات الإقتصادية كإرتفاع سعر العقار المرهون أو نتيجة لتنفيذ مشروعات عامة أو مشروعات الإنارة أو الكهرباء أو الري أي الصرف ، فكل هذه يستفيد منها العقار فيعلوا سعره ويدخل هذا العلو في الرهن ولكنها لا تعتبر هي التحسينات و المنشآت هو مالك العقار المرهون.

ويؤخذ على هذا النص أن ثمار العقار المرهون تلتحق بهذا العقار و يجري في توزيعها ما يجري في توزيع ثمن العقار<sup>2</sup> من وقت إلحاق الثمار بالعقار عند الشروع في نزع ملكية العقار ،سواء كان نازع الملكية هو الدائن المرتهن أو أي دائن ولو كان دائنا عاديا ، فبحسب الأصل هذه الثمار لا تعتبر من ملحقات العقار المرهون لأنها ملك الراهن إذ أن

1- محمود جمال الدين زكي ، التأمينات الشخصية والعينية ، دار الفكر الحديث ، ط 3 ، سنة 1979 ص 42

2- محمود جمال الدين ، نفس المرجع ، ص 45

الراهن يبقى محتفظا بحيازة العقار وله الحق في إدارته و جني الثمار إلا أنها تلتحق إستثناء بالعقار المرهون في وقت لاحق لذلك رأى المشرع أنه إبتداء من تاريخ معين فإن حق الدائن المرتهن يتعلق بتلك الثمار ، وهذا التاريخ يبدأ من الوقت الذي يشرع فيه الدائن في التسديد على العقار لبيعه بالمزاد العلني<sup>1</sup> ، وهذا الوقت هو التأشير بالتبنيه بنزع الملكية إذا كانت الإجراءات في مواجهة الراهن أو وقت التأشير بالإندار إذا كانت الإجراءات تتخذ في مواجهة الحائز<sup>2</sup> إذ تنص المادة 930 على أنه : "يبغي على الحائز أن يرد ثمار العقار من وقت إنذاره بالدفع أو التخلية فإذا تركت الإجراءات مدة ثلاثة سنوات فلا يرد الثمار إلا من وقت أن يوجه إليه إنذار جديد " .

2-تخصيص الدين المضمون : يعتبر تحديد الدين من الشروط الموضوعية الخاصة لصحة الرهن وينطبق عليه مبدأ تخصيص الرهن كما ينطبق على العقار المرهون ، و تخصيص الدين يتم بتحديد من حيث المقدار ومن حيث المصدر .

3-من حيث المقدار : فيتحدد هذا المقدار إذا كان ديناً معيناً من رأس مال و فوائد و متى يبدأ سريان الفوائد ويستوي في ذلك الدين المنجر و الدين المؤجل و الدين على شرط فهذه كلها ديون يمكن ضمانها بالرهن الرسمي<sup>3</sup> ، وكذلك الحال بالنسبة للدين المستقبلي و الإحتمالي ، وإذا كان الدين يحتمل الزيادة كما في الحالة فتح حساب جاري فيجب تحديد الحد الأقصى الذي ينتهي إليه و يعتبر تحديداً كافياً للدين على أساس حده الأقصى لكي يكون معلوماً مسبقاً وقت الإنعقاد لأن الدين لا يتعدى هذا الحد مهما كان وهذا ما نصت عليه المادة 891 بقولها : " يجوز أن يترتب ضماناً لإعتماد مفتوح أو لفتح " .

---

1- عبد الحليم بوشكوية ، مرجع سابق ، ص 247

2- محمدي سليمان ، الرهن الرسمي ملخص المحاضرات كلية الحقوق ، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر 2009/2008 ، ص 08 ،

3- سمير عبد السيد تناغو ، مرجع سابق ، ص 4

حساب جاري على أن يتحدد في عقد الرهن مبلغ الدين المضمون و الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين"

4- من حيث المصدر : فيجب إلى جانب تحديد مقدار الدين تحديد مصدره أيضا هو عقد و أي عقد يكون أو هو عمل غير مشروع أو إثراء بلا سبب أو إرادة منفردة أو هذا القانون<sup>1</sup> ولتحديد مصدر الدين أهمية في معرفة ما إذا كان الدين نشأ صحيحا ام لا، كما يمكن أن يكون الدائن دائما بأكثر للمدين بديون مختلفة عن بعضها لذا يجب أن يبين في عقد الرهن ما هو الدين المضمون بالذات فمثلا يكون للدائن دينين في ذمة المدين احدهما ناشئ عن قرض ، والثاني ناشئ عن بيع ففي حالة رهن المدين عقارا ضمانا للدين يجب أن تخصص الدين الذي يضمن هل الدين ناشئ عن ثمن البيع و تخصيص الدين من حيث المصدر له أهمية فيما يتعلق بالدفع التي يتمسك بها المدين و الدائنين المرتهين التاليين.

#### ثانيا - الشروط الخاصة بالدين المضمون

إن هذا الشرط يقودنا للبحث والمعرفة للإلتزامات التي يجوز ضمانها بالتأمين العيني (الرهن الرسمي) ، وكذلك طريقة تخصيص الرهن الرسمي من حيث الدين المضمون

#### • الإلتزامات التي يجوز ضمانها بالرهن

تنص المادة 891 ت . م . ج على أنه : " يجوز أن يترتب الرهن ضمانا لدين معلق على شرط أو دين إحتمالي ، كما يجوز أن يترتب ضمانا لإعتماد مفتوح أو لفتح حساب جار ، على أن يتحدد فيعقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين ."

جاء هذا النص بمجموعة من الإلتزامات التي يجوز ضمانها بالرهن وهي :

---

1- الشرط الواقف ، يكون أمر مستقبلي غير محقق الوقوع يترتب على وقوعه نشوء الإلتزام ، فوجود الإلتزام يتوقف على تحقق الشرط و مثاله ، تعهد شخص لإبنه بان يهبه سيارة إذا نجح في الإمتحان ، فالنجاح في الإمتحان شرط واقف إذا تحقق نشأ إلتزام الأب بالهبة.

## أ-الإلتزام المعلق عل شرط ( الإلتزامات الشرطية)

يجوز إذن حسب نص المادة 891 ت. م.مج تقرير حق الرهن ضمانا لإلتزام شرطي كان الإلتزام معلق على شرط واقف أو فاسخ ، فإذا كان الإلتزام المضمون بالرهن معلق على شرط واقف<sup>1</sup>، وتحقق الشرط ففي هذه الحالة سيتأكد الدين و ينتثبت الرهن تبعا لذلك ، حيث أنه من خصائص الرهن أنه حق تابع للإلتزام الذي يضمه ،وإذا قام أحد الدائنين المرتهين أو العادين بالتنفيذ على العقار المرهون قبل تحقق الشرط ، فإنه ليس من حق الدائن صاحب الحق المعلق على شرط واقف المطالبة بحقه لأن الدين غير موجود ، ويرى البعض أنه على الدائنين التاليين في المرتبة لصاحب الحق المعلق على شرط واقف أن يقدموا تأمينا ، لضمان حصة هذا الأخير في حالة تحقق الشرط الواقف<sup>2</sup> .

أما إذا كان الإلتزام المضمون بالرهن معلق على شرط فاسخ ،<sup>3</sup> ففي هذه الحالة فإن الدين موجود وقائم وكذلك الرهن ، غير أنهما مهددان بتحقق الشرط الفاسخ . ليكون بذلك مصير الرهن مرتبط بتحقق الشرط أو عدمه ، فإذا تحقق الشرط الفاسخ زال الإلتزام الذي كان قائما وزال معه الرهن كذلك . أما إذا تخلف الشرط فيبقى الإلتزام و يستقر و يتأكد الرهن تبعا لذلك وفي هذه الحالة للدائن المرتهن صاحب الحق المعلق على شرط فاسخ الحق في أن يشترك في التوزيع إذا تم التنفيذ على العقار المرهون وقبل تحقق الشرط الفاسخ<sup>4</sup>، غير أن الفقه يرى ضرورة إلزام الدائن بتقديم ضمان كاف يكفل رد ما إستوفاه في حالة تحقق الشرط الفاسخ و إنقضاء الرهن تبعا لزوال الدين المضمون بداية.

---

1- لحميم زوليخة ، إنشاء الرهن الرسمي و إنقضاءه في القانون المدني الجزائري ، مقارنا مذكرة منجال الحصول على شهادة الماجستير في العقود و المسؤولية ، معهد الحقوق و العلوم الإدارية ، جامعة الجزائر ، 1995-1996 ، ص 115

2- سي يوسف زاهية حورية ، عقد الرهن الرسمي ، مرجع سابق ، ص 44

3- الشرط الفاسخ ، هو أمر مستقبلي غير محقق الوقوع ، يترتب على تحققه زوال الإلتزام ، مثاله كأن يقول شخص لأخر وهبتك منزلي إذا لم يولد لي إبن ، الشرط الفاسخ في هذا المثال هو ولادة الإبن ، فإذا تحقق الشرط أي ولد لشخص الوهاب إبن زال إلتزام الشخص بالهبة

4- سي يوسف زاهية حورية ، عقد الرهن الرسمي ، مرجع سابق ، ص 69

## ب- الديون المستقبلية أو الإحتمالية

يجوز كذلك ضمان الدين المستقبلي أو الإحتمالي<sup>4</sup> حسب النص السابق ، والإلتزام المستقبلي<sup>1</sup> ، والإلتزام المستقبلي هو ذلك الإلتزام الذي ينشأ وقت الرهن لكن نشأته في المستقبل أمر في المستقبل أمر مؤكد، أما الإلتزام الإحتمالي فهو أيضا إلتزام لم ينشأ وقت الرهن شأنه شأن التزام المستقبل ، غير . أن نشأته في المستقبل أمر إحتمالي<sup>2</sup> أي غير مؤكد ، وقد أعطى المشرع الجزائري مثالين تطبيقيين لكل من الدين المستقبل والدين الإحتمالي في نص المادة 891 ت. م. ج ، فمثال الدين المستقبلي الإعتقاد المفتوح والذي هو عبارة عن عقد وعد بالقرض يلتزم البنك بمقتضى الوعد أن يقدم فورا مبلغ القرض المتفق عليه و يكسب العميل حقا على المبلغ ، وهو دين مستقبلي لأن العميل لم يحسب بعد منه شيئا رغم أن هذا الأخير قد قدم ضمانا للبنك و قيد هذا الأخير حقه و إكتسب مرتبته

أما الدين الإحتمالي فمثاله الحساب الجاري فهو إحتمالي ، حيث لا يتحقق وجود الدين ولا يتحدد مقداره إلا بقطع الرصيد وقطعه ، كما يحتمل أن يكون رصيده مدينا أو دائنا ، فإذا كان الرصيد فيما بعد مدينا كان هذا الدين منذ البداية إحتماليا<sup>3</sup>.

يجوز إذن ضمان الإلتزامات الشرطية و المستقبلية ، كما يجوز كذلك ضمان الإلتزام الناشئ عن فعل ضار.....الخ ، وبصفة عامة يجوز ضمان أي إلتزام مهما كان ، شريطة أن يكون سبب الإلتزام مشروعاً غير مخالف للنظام العام و آداب العامة ، أما إذا كان سبب الدين مخالفا للنظام العام والآداب العامة إعتبر الرهن باطلا ، كأن يكون الدين ناتجا عن مقامرة أو تعهد بإرتكاب جريمة<sup>4</sup>.

1- جلال محمد ابراهيم ، سعد أحمد محمود ، مرجع سابق ، ص 118

2- همام محمد محمود زهران ، مرجع سابق ، ص 311 ، هامش رقم 01

3- السنهوري أحمد عبد الرزاق ، مرجع سابق ، ص 69

4- لحميم زوليخة ، مرجع سابق ، ص 265

أما الإلتزام الطبيعي فذهب غالبية الفقه إلى عدم جواز التأمين عليه<sup>1</sup>.

## 1- تعيين الدين المضمون تعيينا دقيقا

يتم تعيين الدين بتحديد مقداره ، وكذلك مصدره<sup>2</sup>، ولكن التقنين المدني الجزائري لم يتعرض له إلا فيما يتعلق بالدين المستقبل و الدين الإحتمالي ( المادة 891 ت.م.ج )، غير أنه اوجب ذلك في المادة 3/93 من المرسوم 63/76 الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup>، إذ يجب أن يحتوي عقد الرهن عند تقديمه للقيد لدى المحافظة العقارية على سبب الدين المضمون بواسطة الرهن ولكن الفقه مجمع على وجوب تعيين الدين المضمون تعيينا دقيقا ، فلا يكفي أن يعلم الغير أن العقار المرهون ، ولكن يجب أن يعلم أيضا مقدار ما يتقله من ديون حتى يتبين ما إذا كان الراهن قد استنفذ ائتمان يترتب على تخلف شرط تعيين الدين المضمون بطلان عقد الرهن كما هو الحال في تخلف التعيين الدقيق للعقار المرهون .

تعيين الدين المضمون يقتضي أن يكون محله معيناً ، بأن يذكر أنه دفع مبلغ من النقود أو أية عمل آخر على العقار ، أم أن العقار لا يزال يكفي لضمان دين جديد .

كما يجب تعيين مصدر الدين<sup>4</sup>، بأن يكون أنه ناشئ عن عقد قرض ، أو عقد بيع ، أو غير ذلك ، لأن تعيين مصدر الدين هو الذي يحدد ذاتيته ويحول بالتالي دون مد الرهن لضمان ديون أخرى ، كما يمكن للغير معرفة أسباب التي تؤثر على الدين وتؤثر على الدين ، وتؤثر بالتالي على الرهن نفسه<sup>5</sup> .

---

1- سي يوسف زاهية حورية ، عقد الرهن الرسمي ، مرجع سابق ، ص 70

2- سعد نبيل إبراهيم ، مرجع سابق ، ص 310

3- راجع المادة 93 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل التجاري

4- د-نبيل إبراهيم سعد ، التأمينات العينية و الشخصية ، مرجع سابق ، ص 46

5- محمد صبري السعدي مرجع سابق ، ص 72 إلى 75

# الفصل الثاني

## الفصل الثاني : آثار الرهن الرسمي و طرق إنقضاءه

ينتج عقد الرهن الرسمي إذا إستوفى أركانه وشروطه أثارا ، والتي هي الغاية من وراء إبرامه وقد عالج المشرع الجزائري آثار الرهن الرسمي في المواد من 894 إلى 932 ت. م. ج للرهن الرسمي أثاران فهو ينتج في مواجهة طرفاه حقوقا و إلتزامات ، وقد عالج المشرع الجزائري هذه الآثار في عشر نصوص قانونية ، تحديدا في المواد من 894 إلى 903 ت. م. ج ، أما الاثر الثاني لعقد الرهن الرسمي فهو بالنسبة للغير ( المبحث الثاني ) إذ أن عقد الرهن لا يقف عند عاقيه فقط وإنما يتعدى إلى الغير الذي يتوجب عليه إحترامه ، غير ان هذا الأثر الاخير لا ينتج إلا من وقت قيد الرهن لدى المحافظة العقارية كما سنرى لاحقا . ونظرا لأهمية الأثر الأخير فقد خصه المشرع الجزائري بنصوص قانونية كثيرة مقارنة بأثر الرهن الرسمي بالنسبة إلى عاقيه ، إذ عالج أحكامه في أكثر من 28 نسا قانونيا ، وذلك تحديدا في المواد من 904 إلى 932 ت. م. ج .

### المبحث الأول : آثار الرهن الرسمي بالنسبة إلى المتعاقدين

يرتب عقد الرهن الرسمي الصحيح كسائر العقود أثره بين المتعاقدين ، وهما الراهن والمرتهن ، فكلما إستوفى عقد الرهن لشروطه الموضوعية و الشكلية رتب آثاره . ونظرا لكون عقد الرهن الرسمي من بين العقود الملزمة لجانب واحد ، فإن أثره كاملا ينتجه في مواجهة الراهن فقط أما الدائن المرتهن فيخول له عقد الرهن الرسمي سلطات و حقوق دون أن يلتزم بأي شئ بالمقابل ، إذ أن عقد الرهن الرسمي عقد يلتزم فيه الراهن دون المرتهن .

## المطلب الأول : آثار الرهن الرسمي بالنسبة للراهن والمرتهن

يتمثل أثر الرهن الرسمي بالنسبة للراهن ، سواء كان كفيلا عينيا أو مدينا في تلك الإلتزامات التي تقع عليه ( الفرع الأول) . ويكون إلتزام الراهن بتحقيق النتيجة<sup>1</sup> ، حيث أن مسؤوليته تتحقق كاملة إذا لم يفي بإلتزامه ، كما أن عقد الرهن الرسمي لا يسلب الراهن حقوقه على العقار المرهون ، إذ يظل الراهن محتفظا بسائر السلطات التي يخولها حق الملكية لصاحبه.

## الفرع الأول : الآثار التي تكون في ذمة المدين الراهن

### 1 : إلتزامات المدين الراهن

تتمثل إلتزامات الراهن فيما يلي أ- الإلتزام بترتيب حق الرهن -ب- الإلتزام بضمان سلامة الرهن - ج - الإلتزام بنفقات العقد والقيود . وفيما يلي تفصيل لكل واحد من هذه الإلتزامات

### 1-1 الإلتزام بترتيب حق الرهن :

عقد الرهن ينشئ على عاتق المدين الراهن إلتزامه حق الرهن أي إلتزامه بترتيب هذا الحق للمرتهن كما يلتزم البائع بنقل الحق المبيع إلى المشتري.

ويلاحظ أن الإلتزام ينفذ بمجرد إتمام العقد بقوة القانون ودون الحاجة إلى القيام بأي إجراء إذ أن العقار المرهون شيء معين بذاته فيطبق حكم المادة 165 من القانون المدني الجزائري التي تقضي بأنه : "الإلتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل

---

1- من بين التقسيمات الفقهية للإلتزام نجد الإلتزام بتحقيق نتيجة والإلتزام ببذل عناية. فأما الإلتزام بتحقيق نتيجة ، فيكون المدين مطالبا بتحقيق غاية مرجوة ، إذ تقع مسؤوليته كاملة إذا لم يفي بإلتزامه كالإلتزام البائع في عقد البيع بنقل ملكية المبيع إلى المتصرف إليه.

بحكم القانون الملكية أو الحق العيني إذا كان محل الإلتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم ، وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري ."

طبقاً لنص المادة فإن حق الرهن ينشأ بمقتضى العقد إذا كان العقار المرهون معيناً بالذات<sup>1</sup> ويملكم الراهن أما إذا كان العقار المرهون غير معين بالذات أو كان لغير الراهن فإن عقد الرهن يقع باطلاً و بالتالي لا ينشأ حق الرهن عنه .

ولا عبرة بالتحفظ الوارد في نهاية نص المادة 165 ت. م. ج السالفة الذكر بشأن القواعد المتعلقة بالإشهار العقاري، ذلك لأن الرهن الرسمي وباقي الحقوق العينية التبعية الأخرى تخضع للقيد و ليس التسجيل<sup>2</sup> أو الشهر ، وبذلك فإن الإلتزام بإنشاء حق الرهن ينفذ بمجرد إتمام العقد وبقوة القانون ودون الحاجة لإجراء القيد<sup>3</sup> أو بتعبير آخر فإن حق الرهن ينشأ بتمام العقد وإستيفاءه للشروط المطلوبة قانوناً.

أما القيد فهو إجراء الذي يسمح بنفاذ حق الرهن تجاه الغير ، وهذا بصريح المادة 904 ت. م. ج<sup>4</sup> .

غير أنه ذهب البعض إلى القول بان الرهن الرسمي ينشأ عن واقعة القيد، ذلك لأن حق الرهن عن وجد تظهر أهميته إبتداءً في مواجهة الغير ولا يكون ذلك إلا بإستعمال الدائن

---

1- ويقصد هنا أن يكون العقار المرهون مخصصاً ، طبقاً لنص المادة 2/886 ت. م. ج التي تنص : "....أن يكون معيناً بالذات تعييناً دقيقاً من حيث طبيعته و موقعه...."

2- السعدي محمد صبري ، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري ، الرهن الرسمي وحق الإختصاص و الرهن الحيازي وحقوقي الإمتياز ، مرجع سابق ، ص93

3- غويسم لخضر ، آثار الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري ، مذكرة من أجل الحصول على ماجستير في الحقوق ، فرع العقود و المسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة بن يوسف بن خدة ، 2012-2013 ، ص 25

4- م . 904 ت. م. ج على أنه : " لا يكون الرهن نافذاً في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقاً عينياً على العقار، وذلك دون الإخلال بالأحكام المقررة في الإفلاس "

حقه في التقدم و التتبع ولا يكون هذا الأخير إلا بقيد عقد الرهن الرسمي لدى مكتب الشهر العقاري .

وقد رد بعض الفقه في مصر على هذا القول بما جاء في المذكرة الإيضاحية للقانون المدني المصري ، التي قضت بأن عقد الرهن يرتب حقا عينيا على العقار المرهون ، وبضيفون كذلك أن حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون ، وقد ورد في الفصل الخاص بآثار الرهن الرسمي

.فيما بين المتعاقدين ، حيث أن المشرع لم يشترط لمباشرته قيد الرهن ، مما يعني أن حق الرهن قد نشأ منذ إبرام العقد و دون حاجة إلى القيد وكل ما في الأمر أن حق الدائن المرتهن سوف يتعطل في حالة مزاحمة دائنين آخرين ويفقد حقه في التقدم إذا إنتقلت ملكية العقار المرهون على شخص آخر مادام أن حقه لم يقيد<sup>1</sup>

وجدير بالذكر أن المشرع الجزائري ومن خلال نص المادة 904 ت . م . ج<sup>2</sup> قد جعل من القيد إجراء لنفاذ الرهن الرسمي في حق الغير ، وجعله مرة أخرى بموجب المادة 16 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup> إجراء لنشوء حق الرهن ، وذلك على النحو الذي سنراه لاحقا عند دراسة إجراء القيد كشرط لنفاذ الرهن الرسمي في حق الغير .

## 2- إلتزام الراهن بضمان سلامة الرهن:

تنص المادة 898 ت . م . ج كما يلي : " يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن ، و للدائن المرتهن ان يعترض على كل عمل أو تقصير من شأنه إنقاص ضمانه إنقاصا كبيرا وله في حالة الإستعجال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة وأن يرجع على الراهن بما ينفق في ذلك " .

1- تتاغو سمير عبد السيد ، مرجع سابق ، ص 203

2- م . ج 904 ت . م . ج السالفة الذكر

يلتزم الراهن بأن يضمن سلامة الرهن ، بمعنى أن يلتزم بإبقاء المال المرهون على الحالة التي كان عليها عند التعاقد ، والالتزام الراهن بضمان سلامة الرهن كالتزام البائع بضمان التعرض في عقد البيع، أو بتعبير آخر فإن مضمون الإلتزام بضمان السلامة هو إلتزام الراهن بضمان التعرض الشخصي وضمان التعرض الصادر عن الغير .

أ- **ضمان التعرض الشخصي** يلتزم الراهن بأن يضمن تعرضه الشخصي القانوني والمادي .

فأما ضمان التعرض الشخصي القانوني ، فيلتزم الراهن بمقتضى هذا الضمان بعدم المسارعة إلى شهر الحقوق التي رتبها على العقار المرهون بعد رهنه و قبل أن يقيد الدائن المرتهن حقه<sup>1</sup> لأنه كما تنص المادة 16 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل التجاري ، الجريدة الرسمية عدد 92 ، الصادرة في 18 نوفمبر 1975 ، كما يلي : " إن العقود الإدارية و الإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية " .

هو معلوم فإن التصرفات التي قيدت أو شهرت قبل قيد الرهن تكون نافذة في حق الدائن المرتهن ، أما إذا قام الراهن بمثل هذه التصرفات بعد قيد لحقه فلا يكون لها أثر في مواجهة هذا الأخير<sup>2</sup> وعليه إذن : " يمتنع على الراهن و إلا عد مخلا بالالتزامه بضمان سلامة الرهن أن يبيع العقار المرهون أو أن يرتب عليه أي حق عيني لشخص آخر يقوم بشهر حقه قبل قيد الرهن ، كما يمنع عليه أيضا أن يعيد رهن عقاره لشخص آخر يقوم بقيد رهنه قبل قيام الدائن المرتهن الأول بقيد رهنه"

---

1- سعد نبيل ابراهيم ، مرجع سابق ، ص 168

2- مرقس سليمان ، الوافي في شرح القانون المدني ، في الحقوق العينية التبعية ، القسم الأول ، حق الرهن الرسمي ، حق الإختصاص ، ط الثالثة ، بدون دار النشر ، 1995 ، ص 96

أما ضمان التعرض الشخصي المادي فيلتزم الراهن بمقتضاه بالإمتناع عن إتيان التصرفات المادية التي قد تنقص من قيمة الضمان

فيلتزم الراهن بعدم هدم العقار كلياً أو جزئياً أو القيام بنزع بعض أو كل أجزاء العقار المرهون ، كأن ينزع من المنزل المرهون أبوابه أو نوافذه ، أو أن يهدم جانب منه ، أو أن يفصل عن الأرض المواشي المخصصة لخدمتها وبيعها مستقلة<sup>1</sup> فكل هذه الأعمال المادية من شأنها حتماً أن تضر بحقوق الدائن المرتهن لأن فيها إنقاص من قيمة الضمان .

ولا يتوقف إلتزام البائع بعدم إتيان التصرفات الإيجابية فحسب ، بل يتمتع عليه كذلك القيام بالتصرفات السلبية ، كأن يترك العقار دون صيانة فيتهدم ، أو يهمل زراعة الأرض المرهونة ، الأمر الذي يجعلها دون محصول أو منتج<sup>2</sup> وكذلك تقاعسه عن تجديد عقد تأمين الأرض المرهونة بعد إنتهائه ، وغير ذلك من الأفعال التي قد تنقص من قيمة العقار المرهون<sup>3</sup>.

بصفة عامة يلتزم الراهن بالإمتناع عن كل عمل من شأنه ينقص من قيمة الضمان و الذي فيه وما يلاحظ هنا هو أن إلتزام الراهن بضمان سلامة الرهن لا يحول دون إمكانيته إجراء تصرفات على عقاره ، فكل ما في الأمر هو وجوب تقيده بعدم الإضرار بمصالح الدائن<sup>4</sup>.

**ب - ضمان تعرض الغير :** ويلتزم الراهن بضمان تعرض الغير للمرتهن تعرضاً قانونياً<sup>1</sup> دون المادي بادعاء حقوق على العقار المرهون تتعارض مع حقوق المرتهن كإدعاء الملكية بسند سابق على قيد الرهن ، أو الإدعاء بحق ارتفاق أو حق انتفاع على العقار بالرغم من أن

---

1- محي الدين إسماعيل علم الدين ، التأمينات العينية في القانون المصري و المقارن ، الرهون و الإمتياز و الإختصاص ، ط الرابعة ، دار النهضة العربية عالم الكتاب ودار حرية المكتبة القانونية ، بدون بلد نشر ولا ستة نشر .

2- سي يوسف زاهية حورية ، عقد الرهن الرسمي ، مرجع سابق ، ص 78

3- جلال محمد ابراهيم ، مرجع سابق ، ص 155

4- السعدي محمد صبري ، مرجع سابق ، ص 306

إبرام الرهن كان على أساس عدم وجود هذه الحقوق على العقار، وكذا إدعاء الغير ملكية المنقولات الموضوعة بالعقار والتي سلمها حق الرهن باعتبارها عقارات بالتخصيص فإذا ادعى أجنبي ملكية العقار المرهون أو حق انتفاع أو ارتفاق عليه<sup>1</sup>.

فإن هذه الدعوى تهدد حق الدائن المرتهن ويكون على الراهن أن يدفعها ليحتفظ بالملكية غير منقوصة و ليصون حق المرتهن كاملا فإن لم يفعل و استحققت العين لمديعها أو حكم له بحق الانتفاع أو الارتفاق كان ذلك إخلالا من الراهن بالتزام الضمان، يترتب عليه أن يصبح للدائن المرن الخيار بين طلب التنفيذ بمقابل وبين طلب الفسخ مع التعويض كما تقدم، هذا والراهن لا يضمن التعرض المادي للغير، ويح للدائن المرتهن دفع هذا التعرض ويطلب منحه بنفسه ودون وساطة الراهن.

فإذا أراد الجار إقامة بناء لو تم كان فيه اعتداء على حقوق ارتفاق للعقار المرهون أو على العقار المرهون ذاته، فللدائن المرتهن طلب وقف هذه الأعمال واتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر (المادة 899 الفقرة الثالثة)، فإذا لم تفلح هذه الوسائل في دفع التعرض المادي الصادر من الغير بل أدى هذا التعرض إلى هلاك العقار المرهون أو تلفه، اعتبر فعل الغير سبب اجتنبا عن الطرفين يؤدي إلى تطبيق حكم هلاك العقار المرهون بسبب أجنبي، وجدير بالذكر أن المشرع قد أعطى المرتهن إمكانية التدخل و الحفاظ على ضمانه، إذا كان من شأن أعمال الراهن إنقاص ضمانه إنقاصا كبيرا وذلك ما سنراه لاحقا

### 3- إلتزام الراهن بضمان الهلاك و التلف

-أثر هلاك العقار المرهون أو تلفه: قرر القانون الدائن المرتهن عدة وسائل يستخدمها لمنح تلف العقار المرهون أو هلاكه وقد أشرنا إلى ما تنص عليه المادة 898 م.ج في هذا الشأن ومنها أن يطلب الترخيص للقيام بالترميم على حساب الراهن.

---

1- م . 899 و 898 من ت.م. ج

وتعيد المادة 899 م.ج في فقرتها الثالثة الإشارة إلى حق الدائن المرتهن في أن يتخذ من تعرض الإجراءات ما يحفظ به ضمانه المتحصل عليه فتتص على أنه " وفي جميع الأحوال إذا كان من شأن الأعمال الواقعة أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو التلف أو جعله غير كاف للضمان كان الدائن المرتهن أن يطلب من القاضي وقف هذه الاعمال سواء قام بها الراهن أو أي شخص آخر".

أما إذا هلك العقار المرهون أو تلف، فإن القانون يرتب آثارا وفقا لما إذا كان الهلاك بتقصير الراهن أو بقوة قاهرة وينص على ذلك المادة 899 ت . م . ج/1.2 التي تقضي بأنه<sup>1</sup>: "إذا تسبب الراهن بخطئه في هلاك العقار المرهون أو تلفه كان للدائن المرتهن الإختيار بين أن يطلب تأمينا كافيا أو أن يستوفي حقه فورا.

وإذا نشأ الهلاك أو التلف عن سبب لا ينسب إلى المدين ولم يقبل الدائن بقاء الدين بلا تأمين فللمدين الخيار بين أن يقدم تأمينا كافيا أو أن يوفى الدين فورا قبل حلول الأجل. وفي جميع الاحوال ، إذا كان من شأن الأعمال الواقعة أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو التلف أو جعله غير كاف للضمان أ كان للدائن المرتهن أن يطلب من القاضي وقف هذه الأعمال و الأمر بإتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر "

عالج المشرع الجزائري في هذه المادة حالتين لهلاك العقار المرهون و هي :

\* حالة هلاك العقار المرهون بفعل الراهن<sup>2</sup>

\* حالة هلاك العقار المرهون بسبب أجنبي

ويضيف الفقه حالة ثالثة وهي هلاك العقار المرهون بفعل الدائن ، وهي فرضية لم تعالجها أغلب التشريعات ، ذلك لأنه نادرا ما تحدث بسبب بقاء الحياة المادية للعقار المرهون في يد الراهن .

1- أما المشرع المصري فقد نظم أحكام هذا الضمان في المادتين 1048 و1049 ت . م . م

2-أبو السعود رمضان ، التأمينات الشخصية و العينية ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية 2006 ، ص 271

### \* هلاك العقار المرهون بفعل الراهن

تنص المادة 899 ت. م. ج كما يلي : " إذا تسبب الراهن بخطئه في هلاك العقار المرهون أو تلفه كان للدائن المرتهن الخيار بين أن يطلب تأميناً كافياً أو أن يستوفي حقه فوراً... "

تفترض هذه الفقرة حالة هلاك العقار المرهون أو تلفه بفعل الراهن ، وهو أمر كثير الحدوث ذلك لأن حياة العقار المرهون تبقى للراهن في عقد الرهن الرسمي ، فإذا حدث و أن تسبب الراهن بخطئه في هلاك المال المرهون كان الخيار حينئذ للدائن المرتهن بين أن يطالب بتأمين آخر أو أن يسقط أجل الدين و يستوفي حقه حالا ، فجزء خطأ الراهن في هذه الحالة هو منعه من الخيار ومنح الخيار للدائن الذي يطلب تأميناً كافياً أو أن يستوفي حقه فوراً. وما تجدر الإشارة إليه أن الراهن لا يملك إجبار المرتهن على إختيار أي من هذين الأمرين ، فإذا إختار الراهن على سبيل المثال إستيفاء حقه ، فليس على المدين أن يعرض عليه تأميناً آخر ليحل محل العقار الهالك أو التالف.

### \* هلاك العقار المرهون بسبب أجنبي

وهي الحالة التي عالجتها الفقرة الثانية من المادة 899 ت. م. ج التي تنص : " ...وإذا نشأ الهلاك أو التلف عن سبب لا ينسب إلى المدين ولم يقبل الدائن بقاء الدين بلا تأمين ، فللمدين الخيار بين أن يقدم تأميناً كافياً أو أن يوفي الدين فوراً قبل حلول الأجل ،... "

إذا حدث و أن هلك العقار المرهون بسبب أجنبي خارج عن إرادة المدين ، وحيث أن هذا الأخير بذل من العناية ما يكفي لصد الخطر لكن رغم ذلك وقع الهلاك ، ففي هذه الحلة فإن الخيار سيكون للراهن بين أن يقدم للدائن تأميناً كافياً أو أن يوفي الدائن حقه فوراً<sup>1</sup>.

1- العمروسي أنور ، الحقوق العينية في القانون المدني ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 2003 ، ص 136

وإذا إختار الراهن أن يقدم للدائن تأمينا كافيا عوض التأمين الذي هلك فليس على الدائن رفضه ومطالبته بإستيغاء دينه لأن رفضه يكون تعسفا ، إذ يجب على الدائن في هذه الحالة تقبل ما سيختاره المدين من الأمرين .<sup>1</sup>

### **\*هلاك العقار المرهون بفعل الدائن المرتهن**

لم تعالج أغلب التشريعات ومنها المشرع الجزائري فرضية هلاك العقار المرهون بفعل الدائن ، ويرجع ذلك لندرة حدوثها في الواقع كما أسبقنا ، ذلك لن الحيابة المادية وكذا القانونية للمال المرهون تظل للراهن ولا تنتقل إلى الدائن ، غير أن عدم معالجة التشريعات لهذه الفرضية لا يعني إستحالة حدوثها ، فقد يحدث في بعض الأحيان أن يتسبب الدائن في هلاك العقار المرهون ، وإذا حدث و أن هلك العقار المرهون بفعل الدائن فليس لهذا الأخير أن يطالب بشيء لأن الهلاك قد وقع بخطئه هو ، بل يلتزم في هذه الحالة بدفع تعويض وفقا للقواعد العامة في المسؤولية التقصيرية<sup>3</sup> ، وينتقل حقه في الرهن إلى هذا التعويض الذي دفعه .

وفي جميع الأحوال ومن اجل ضمان استيفاء الدائن لحقه وضع المشرع قاعدة بمقتضى المادة 900 ت. م. ج تقضي بإنتقال حق الرهن إلى المقابل الذي سيحل محل العقار الهالك أو التالف ، وتتص المادة 900 ت. م. ج على أنه : " إذا هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان ، إنتقل الرهن بمرتبته إلى الحق الذي يترتب على ذلك من مبلغ التعويض عن الضرر أو مبلغ التأمين أو الثمن المقرر مقابل نزع ملكيته للمنفعة العامة".

ينتقل حق الرهن إذن بالمقابل الذي يحل محل العقار الهالك او التالف و يكون الإنتقال بمقتضى الحلول العيني ، وقد أورد النص السالف ذكره أمثلة للحقوق التي تحل محل العقار المرهون الهالك وهي :

---

1- همام محمد محمود زهران ، مرجع سابق ، ص 393

## أ- مبلغ التأمين

إذا كان العقار المرهون مؤمنا<sup>1</sup> وهلك إستحق المؤمن له (الراهن) حينئذ مبلغ التأمين و بمجرد دفع شركة التأمين لهذا المبلغ ، ينتقل حق الرهن إليه ، ليحل بذلك محل العقار الهالك أو التلف ويكون الإنتقال هنا أيضا وفقا للحلول العيني<sup>2</sup>.

ويتقدم الدائن المرتهن في استيفاء حقه من المبلغ الذي تدفعه شركة التأمين للمدين وهذا ما قضت به المادة 36 من قانون التأمينات<sup>33</sup> التي تنص على أن : " إذا وقع حادث في مجال تأمينات الأموال يحصل الدائنون الممتازون أو المرتهنون تبعا لرتبهم وطبقا للتشريع الساري على التعويضات المستحقة ، غير أن المدفوعات المقدمة عن حسن نية قبل تبليغ المؤمن بالدين الإمتيازي أو الرهني تكون مبرئة".

## ج- مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة

تحتاج الدولة في إطار القيام بمسؤولياتها في شتى الميادين إلى عدد كبير من العقارات وفي سبيل الحصول عليها تلجأ إلى إقتنائها عن طريق التراضي شأنها في ذلك شأن الخواص ، غير أنه يتعذر عليها أحيانا إقتنائها بالتراضي فتلجأ إلى عملية نزع الملكية ، وقد يحدث أن العقار الذي تنزع ملكيته<sup>4</sup> من أحد الأشخاص يكون مرهونا . فإذا قامت الدولة بنزع ملكية عقار مرهون من يد الراهن من أجل المنفعة العامة ، فإنها تقدم لهذا الأخير تعويضا عادلا نتيجة ما لحقه من ضرر بسبب نزع ملكيته ، حينها ينتقل حق الرهن

1- م . 124 ت . م . ج

2- ويتم تأمين العقار المرهون بموجب عقد التأمين بين شركة التأمين و صاحب العقار ، ويعرف التأمين بأنه ، عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو المستفيد الذي إشتراط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث او تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية يؤديها المؤمن له للمؤمن . راجع المادة 619 ت . م . ج

3- الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 ، المتعلق بالتأمينات ، الجريدة الرسمية عدد 13 ، الصادر بتاريخ 08 مارس 1995 المعدل و المتمم

4- الرجوع إلى : برالطية زوبير، التعويض عن نزع الملكية في التشريع الجزائري ، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير ، فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008، ص 09 وما بعدها

إلى هذا التعويض الذي تدفعه الجهة القائمة بنزع الملكية ، ليستوفي الدائن المرتهن حقه من هذا المقابل حسب مرتبته في الرهن .

**4-الالتزام بنفقات القيد والعقد :**يلتزم الراهن طبقا للمادة 883 م.ج...": وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك."وتقضي المادة 906 م.ج بأن:"تكون مصاريف القيد وتجديده وشطبه على الراهن ما لم يتفق على غير ذلك."وظاهر أن هذه النصوص مقررة وليست أمر ة، فيجوز للمتعاقدين الإتفاق على أن يتحملا مناصفة بينهما وعلى أن يتحملها المرتهن وحده فإذا لم يوجد اتفاق على شيء من ذلك، فإن الراهن يتحملها كلها.

وهذه المصاريف تلحق بالدين الأصلي وتعتبر مضمونة معه بالرهن وفي نفس مرتبته طبقا للفقرة الأولى من المادة 909 م.ج إذ تنص على أنه" :يترتب على قيد الرهن إدخال مصاريف العقد والقيد والتجديد إدخالا ضمنيا في توزيع الرهن نفسها".

وما يلاحظ أن الرهن يقتصر على ضمان المصروفات المحددة على سبيل الحصر في هذا النص بإعتباره نصا إستثنائيا ، وما عدا ذلك من مصروفات فلا يضمنها الرهن كمصروفات الدعوي التي يطالب فيها الدائن بإلزام المدين بالدين أو مصروفات الشطب أو إلغاء الشطب<sup>1</sup> إلى غير ذلك من المصاريف الغير المنصوص عليها في نص المادة 909 م.ج .

**ثانيا :سلطات المدين الراهن على العقار المرهون.**

المدين الراهن في الرهن الرسمي يحتفظ بسلطاته كمالك مع بعض القيود، فهو لا يؤثر على ملكيته للعقار المرهون، أو حتى في حيازته، وعلى ذلك تبقى للراهن جميع سلطات المالك من استغلال وتصرف، غير أن هذه السلطات مقيدة بعدم الإضرار بضمان الدائن فيلتزم الراهن بالامتناع عن أي عمل أو تقصير ينقص هذا الضمان إنقاصا كبيرا كما سبق و إن

1- همام محمد محمود ، مرجع سابق ، ص 460

رأينا على أن هذه القيود تزداد عندما تبدأ إجراءات التنفيذ على هذا العقار، ونلاحظ أن هذه القيود تترتب على بدء إجراءات التنفيذ على عقار أي مدين، ولو لم يكن العقار مرهونا و لذا فم وخضوع للدراسة قواعد التنفيذ من قانون الإجراءات المدنية، ولذا سوف نكتفي في كلامنا عن سلطات الراهن على العقار المرهون، بالإشارة إليها بإيجاز.

ونتطرق فيما يلي إلى سلطة الراهن في التصرف، ثم سلطاته في الاستعمال والاستغلال

**1-1 : سلطة الراهن في التصرف:** تنص المادة 894 م.ج على انه: "يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون على أن أي تصرف يصدر منهلا يؤثر في حق الدائن المرتهن فيحق للراهن باعتباره مالكا، أن يتصرف في العقار المرهون كليا أو جزئيا في ذات العقار أو في بعض ملحقاته، وهذا التصرف لا يمس حق الدائن المرن، ويتحقق ذلك إذا كان الرهن قد أصبح نافذا في حق الغير بإتمام إجراءات قيده.

وعلى هذا الأساس سبق القول أن تصرف الراهن في العقار المرهون بحيث يجعل حق الغير المتصرف له سابقا له في نفاذه على حق الدائن المرتهن ، يعد إخلالا بضمان سلامة الرهن ، ويحق للمرتهن الاعتراض عليه.

وعلى هذا فيحق للراهن بيع العقار المرهون بعد الرهن<sup>1</sup>، أو المقايضة عليه أو يهبه كما له أن يقرر على العقار المرهون حق انتفاع أو إرتفاق ولا يحق للدائن للمرتهن الاعتراض على أي تصرف من هذه التصرفات إذا لا تنفذ في حقه طالما أا تالية لقيد الرهن<sup>2</sup>، إذ يستطيع أن يقتضي حقه من العقار كما لو كانت هذه التصرفات غير قائمة.و للراهن الحق أن يرتب حقوق ضمان أخرى، فيرهن العقار المرهون رهنا رسميا آخر، أو رهنا حيازيا وليس للدائن المرتهن الاعتراض عن حقه لأنه مقدما في الترتيب<sup>1</sup>.

---

1- سعد نبيل إبراهيم ، مرجع سابق ، ص 100

ويحق للراهن أن يبيع العقار المرهون مجزأ ، ويستطيع الدائن المرتهن في هذه الحالة أن يتبع كل جزء من العقار في يد من اشتراه كما يتتبع العقار كله في يد المشتري فيما قدمناه .والرأي السائد هو أن الدائن المرتهن يتتبع كل جزء من العقار في يد من اشتراه . ونحن من جانبنا نأخذ بهذا الرأي مستنديين إلى أن الرهن لا يسلب الراهن حريته في التصرف في عقاره كليا أو جزئيا طالما قيده ليصبح حق الدائن المرتهن نافذا في حق الغير . ويرى بعض الشراح أنه يكون من الصواب ألا يقطع برأي في الموضوع وان يترك الأمر لتقدير القضاء على الظروف في كل حالة فيجوز للقاضي أن يقضي بسقوط الأجل إذا وجد إن التصرف سيكون من شأنه ألا يتمكن الدائن من استيفاء حقه كاملا . ويبدو أنه لا يجوز للدائن المرتهن ، أن يشترط<sup>1</sup> على الراهن عدم جواز التصرف في العقار المرهون . والسلطات التي أوردناها عن التصرف القانوني .

إما عن التصرفات المادية فقد رأينا أن الراهن يمتنع عليه القيام بالأعمال إذا كانت لا تنقص من هذه القيمة إلا القليل وله من باب أولى القيام بالأعمال المادية التي تزيد عن قيمة العقار المرهون .

## 2-2 : سلطة الراهن في الاستعمال والاستغلال : 1 للراهن باعتباره المالك والحائز للعقار المرهون الحق في

استعماله إلى حين التنفيذ عليه دون أن يتسبب في إنقاص أو إضعاف ا لضمان المقرر للدائن المرتهن إضعافا كبيرا ويمنع عليه أن يخرب العقار المرهون أو أن يتركه متخريا ممتعا عن صيانتته وللمرتهن عندئذ كافة الوسائل للحفاظ على حقه في الرهن ويرجع على الراهن بما انفق كما أن له الرجوع على الراهن بمقتضى قواعد الضمان بحيث يكون له

---

1- جلال محمد ابراهيم ، مرجع سابق ، ص 398

الاختيار بين اقتضاء تامين كافي أو استيفاء حقه فوراً على اعتبار أن ما يصدر من الراهن مضعفاً به من تأمينات من شأنه إسقاط اجل الدين<sup>1</sup>.

و تنص المادة 895 م.ج على حق الراهن في الاستعمال والاستغلال فتقضي "الراهن الحق في إدارة العقار المرهون، وفي قبض ثماره إلى وقت التحاقها بالعقار." ويتضح من هذا النص أن للراهن الحق في الثمار الناتجة عن استغلال العقار المرهون حتى يتم تسجيل تنبيه نزع الملكية لهذا العقار، استيفاء لحقوق الدائنين، إذ عندئذ تلحق الثمار بالعقار<sup>2</sup>، وتكون محجوزة لحساب الدائنين وتضم قيمتها إلى قيمة العقار المرهون. ومثال ذلك أجرة العقار المستحقة منذ تسجيل التنبيه بنزع الملكية، أما في حالة سكن الراهن في العقار المرهون، فإنه لا يدفع أجرة إلى إتمام البيع.

وفي حالة تأجير العقار المرهون، يثار التساؤل عن مدى نفاذ الإيجار الصادر من الراهن على الدائن المرتهن الذي بادر في إتخاذ إجراءات التنفيذ على العقار. كما يلزم تحديد مدى نفاذ المخالصات<sup>3</sup> التي أصدرها الراهن على أجرة العقار، وكذا حوالة حقه إلى الغير، على الدائن المرتهن.

وقد نظم التقنين الجزائري هاتين المسألتين في المادتين 896 و 897 م.ج وفيما يلي

نتكلم في كل من المسألتين:

### الأولى: نفاذ الإيجار في حق الدائن المرتهن.

تنص المادة 896 م.ج على أنه: "الإيجار الصادر من الراهن لا ينفذ من حق الدائن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية أما إذا لم يكن الإيجار ثابت التاريخ على هذا الوجه، أو كان قد عقد بعد تسجيل التنبيه ولم تعجل فيه الأجرة، فلا يكون نافذاً إلا

---

1- منصور محمد حسين ، النظرية العامة للإئتمان العيني ، صور الإئتمان و ضماناته و الوسائل التقليدية و الحديثة لحمايته الكفالة ، الرهن الرسمي ، حق الإختصاص ، الرهن الحيازي ، حقوق الإمتياز ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية 2001 ، ص 260

2- السنهوري أحمد عبد الرزاق ، مرجع سابق ، ص 403

3- أبو السعود رمضان ، التأمينات الشخصية و العينية ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية 2006 ، ص 28

إذا أمكن اعتباره داخلا في أعمال الإدارة الحسنة. وإذا كان الإيجار السابق على تسجيل التنبيه تزيد مدته على سبع سنوات، فلا يكون نافذا في حق الدائن المرتهن إلا لمدة تسع سنوات، ما لم يكن قد سجل قبل قيد الرهن.

ويتضح من نص المادة 896 م.ج إن نفاذ إيجار الراهن على الدائن المرتهن يختلف بحسب ما إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية أو كان غير ثابت التاريخ. فإذا كان الإيجار ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية<sup>1</sup>.

أما الشق الثاني من نص المادة 896 ت.م.ج ، فقد ميز بين الإيجار الذي تكون مدته سبع سنوات أو أقل ، وبين الإيجار الذي تتجاوز مدته تسع سنوات فإذا كانت مدة الإيجار تسع سنوات أو أقل ، فإن الإيجار يسري بكامل مدته في حق الدائن المرتهن دون أي قيد أو إجراء وذلك لإبتداء من تاريخ إبرام العقد شريطة أن يكون عقد أما إذا زادت مدة الإيجار عن تسع سنوات<sup>2</sup> ففي هذه الحالة إشتراط القانون بموجب النص السابق حتى يسري الإيجار بكامل مدته في حق الراهن ، و أن يكون الإيجار مسجلا قبل قيد الراهن حقه<sup>3</sup> أما إذا لم يكن الإيجار مسجلا على النحو فإنه لا يسري في حق المرتهن سوى لتسع سنوات.

طبقا للنص القانوني إذن ، لو قام الراهن بتأجير العقار المرهون لمدة 13 سنة دون أن يقوم بتسجيل عقد الإيجار ، وبعد 05 سنوات قام الراهن بتسجيل التنبيه ، ففي هذه الحالة لا يسري في حق الراهن سوى 04 سنوات بدء من تاريخ تسجيل التنبيه ، فالأربعة سنوات الباقية للإكتمال المدة الفعلية لعقد الإيجار المبرم بين الراهن المؤجر و المستأجر لا تسري في حق الدائن المرتهن لأن الإيجار غير مسجل.

---

1- الإيجار قد ابرم بعد قيد الرهن و قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية

2- جلال محمد إبراهيم ، مرجع سابق ، ص 192

3- إشتراط المشرع تسجيل عقد الإيجار الذي تتجاوز مدته تسع سنوات لأنه أقرب إلى أعمال التصرف ، ليكون بذلك الإيجار بمثابة حق ينقل العقار

وما تجدر الإشارة إليه أنه قد يحدث في الواقع العملي ، بعد أن يرى المدين الرهن أن الدائن مزعم على إتخاذ إجراءات التنفيذ ضده ، أن يقوم بالتصرف في عقاره بالإيجار و بأجرة بخسة بغية الإضرار بالدائن ، ففي الحالة من حق الدائن المرتهن أن يطعن في مثل هذا التصرف إذا إستطاع هذا الأخير إثبات ذلك التحايل حتى لا يسري الإيجار في حقه <sup>1</sup>.

### الثانية : نفاذ المخالصة بالأجرة المعجلة وحوالة الأجرة.

تكون الأجرة المستحقة عن الفترة السابقة على تسجيل تنبيه نزع الملكية من حق الرهن، ولا يحق للدائن أن يحاسبه عليها. أما إذا قبض الرهن الأجرة عن الفترة التي تلي تسجيل تنبيه نزع الملكية، أو قام بحوالة حقه مقدما، فإن ذلك ينقص من حقوق الدائنين في هذه الأجرة التي تلحق بالعقار المرهون من ذلك الوقت. وقد نظم القانون نفاذ إقرار الرهن بأنه قبض الأجرة مقدما عن هذه الفترة أو حوالة الحق في هذه الأجرة إلى الغير حتى يمنع غش الرهن، باستخدام هاتين الوسيلتين ل يحرم الدائن المرن من الحصول على جزء من الثمار التي تعتبر ضمان الدائن، وكذا الإنقاص من قيمة العقد عند بيعه بسبب تعجيل أجرته.

وقد تضمنت المادة 897 م.ج الأحكام التي تنظم نفاذ المخالصة والحوالة بالأجرة بقولها " لا تكون المخالصة بالأجرة مقدما لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات ولا الحوالة بها كذلك نافذة في حق الدائن المرتهن إلا كان تاريخها ثابتا وسابقا لتسجيل تنبيه نزع الملكية.

---

1- السنهوري أحمد عبد الرزاق ، مرجع سابق ، ص 40

وإذا كانت المخالصة أو الحوالة لمدة تزيد على ثلاث سنوات ف إنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن وإلا خفضت المدة إلى ثلاث سنوات مع مراعاة المقتضى الوارد في الفقرة السابقة.<sup>1</sup>

ويتضح من هذه المادة أن المخالصة باجرة مقدما، أو حوالة الحق فيها عن فترة ما بعد تسجيل التنبيه بنزع الملكية لا يحتج بها على الدائن المرتهن إلا إذا كانت ثابتة التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية وبشرط ألا تكون عن أجرة مدة لا تزيد عن ثلاث سنوات.<sup>2</sup> أما إذا كانت المدة تزيد عن ثلاث سنوات، فلا تسري على الدائن المرتهن إلا إذا كانت مسجلة قبل قيد الرهن.

وعلى ذلك فإذا كانت المخالصة عن أجرة مقدما أو حوالتها غير ثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه، فإنها لا تسري في حق الدائن المرتهن.

وكما هو الحال عند إيجار العقار المرهون ، قد يلجأ كذلك الراهن إلى الغش و التحايل عند قبض الأجرة وتحويلها للغير سلفا ، وذلك حين يرى الراهن بأن المدين مقدم على إتخاذ إجراءات التنفيذ ضده ، فيقوم بالتواطؤ مع الغير إلى قبض أجرة بخسة ولمدة ثلاث سنوات أو أكثر ، و يسارع لتسجيلها قبل أن يسجل الراهن تنبيهه بنزع الملكية ، لتسري بذلك بكامل مدتها في حق الدائن . وعليه وكما هو الحال عند الإيجار كما أسبقنا ، يستطيع الدائن كذلك في هذه الحالة أن يطعن في هذا التصرف بالغش و طلب عدم نفاذ تلك المخالصة أو الحوالة

#### - مدى نفاذ بيع الثمار قبل جنيها في حق الدائن المرتهن

من أهم خصائص الرهن الرسمي أن يد الراهن تبقى قائمة على عقاره ، فلا تغل يده عن إدارة عقاره و إستغلاله و قبض ثماره ، فيحق للراهن و رغم عقد الرهن أن يقوم بإستغلال

1- يقتصر حكم هذا النص على المخالصة و الحوالة الصادرة قبل تسجيل التنبيه ولكن عن أجرة مستحقة عن فترة لاحقة على تسجيل التنبيه

2- م . 897 من ت . م . ج

عقاره المرهون ، كجني الثمار و المحاصيل مثلا ، فإذا كان المرهون أرضا لأشجار الفاكهة جاز للراهن أن يقبض ثمارها و أن يتصرف فيها بالبيع أو المقايضة ، و يثبت له هذا الحق إلى غاية تسجيل التنبيه بنزع الملكية ، وذلك تطبيقا لنص المادة 888 ت . م . ج التي تنص على أنه : " توقف و توزع ثمار العقار المرهون وإيراده مثلما يوقف و يوزع ثمن العقار ابتداء من تسجيل نزع الملكية الذي هو بمثابة الحجز العقاري".

كما يثبت كذلك هذا الحق للشخص الحائز ، إذ يجوز له هو الآخر أن يقبض ثمار عقاره و أن يتصرف فيها و ذلك إلى حين إنذاره بدفع الدين أو تخلية العقار المرهون طبقا لنص المادة 930 ت . م . ج. التي تنص : " ينبغي على الحائز أن يرد ثمار إلا من وقت أن يوجه إليه إنذار جديد "

لكن قد يحدث أن يقوم الراهن بزرع أرضه المرهونة و بيع ثمارها و هي لا تزال في الأرض ، وبعد تسجيل تنبيه نزع الملكية يقوم بجنيها ، فهل ينفذ عقد بيع المحصول في حق الدائن المرتهن على إعتبار أن البيع قد تم قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية ، أم أن عقد البيع لا ينفذ في حقه<sup>1</sup> بإعتبار أن جني المحاصيل قد تم في فترة لاحقة للتسجيل التنبيه ، وهي فترة إلحاق المحاصيل بالأرض الزراعية المرهونة؟

إتفق الفقهاء بهذا الصدد على جواز بيع الثمار قبل جنيها و نفاذ ذلك البيع في حق الراهن ما دام أن البيع قد تم فترة سابقة على تسجيل التنبيه بنزع الملكية ، ويعتبر ذلك بمثابة تعجيل الأجرة وهو جائز كما رأينا لكن بشروط ، غير أن البيع لا ينفذ في حق الراهن إذا لم يتم في فترة سابقة لتسجيل التنبيه أو كان غير ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه .

أما إذا تم البيع المعجل للمحاصيل بنية الإضرار بالدائن ، ففي هذه الحالة لا تنفذ البيع سواء قد قبل تسجيل التنبيه أو بعده ، متى أثبت الدائن سوء نية الراهن<sup>2</sup> .

1- سي يوسف زاوية حورية ، عقد الرهن الرسمي ، مرجع سابق ، ص 93 .

2- غويسم لخضر ، مرجع سابق ، ص 17-18 .

### 3-3 حق الراهن في إستعمال العقار المرهون

عقد الرهن كذلك لا يجرد الراهن سلطته في إستعمال العقار المرهون ولا من حيازته له فطالما بقي الراهن حائزاً لعقاره فله الحق في إستعماله سواء بنفسه أو عن طريق غيره ، فإذا كان العقار منزلاً إستمر في السكن فيه و إذا كان المرهون أرض زراعية، إستمر في زراعتها و إذا كان العقار المرهون أرضاً فضاء فله أن يبني عليها<sup>1</sup> ، ولا يتأثر حقه إلا بعدم الإضرار بالدائن المرتهن ، فإذا كان من شأن الإستعمال أن ينقص من الضمان ، إعتبر إستعماله هذا مخلاً بالتزامه بالضمان الذي يوقض مسؤوليته حينئذ

ومن أنواع الإستعمال الذي يلحق ضرراً بالدائن ، أن يقوم الراهن بهدم المنشآت التجارية الواقعة على العقار المرهون والتي تحقق إيرادات باهضة ، بل و هي السبب الرئيسي وراء قبول الدائن للتأمين و بناء عوض عنها منشآت بسيطة ، فهذا الأمر سيلحق ضرراً بالدائن لا محال ، كذلك للراهن الحق في إستعمال العقارات بالتخصيص التي رصدت لخدمة العقار المرهون مادامت ملكاً له ، فيستطيع في سبيل ذلك مثلاً أن يقوم بإستعمال آلات الري المخصصة لخدمة العقار المرهون لخدمة عقار آخر غير العقار المرهون أو أن يستعمل آلات الحرث المخصصة لخدمة العقار المرهون لغرض حرث أرض أخرى ، وذلك بشرط أن لا يصيب الدائن ضرراً جراء هذا الإستعمال .

### الفرع الثاني : الآثار التي تكون في ذمة الدائن المرتهن

#### أولاً : حقوق الدائن المرتهن

تنص المادة 901 م.ج على ما يأتي : " إذا كان الراهن شخصاً آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا على ما رهن من ماله ، ولا يكون له حق الدفع بتجريد المدين إلا إذا وجد اتفاق يقضي بغير ذلك"<sup>2</sup>

1- غويسم لخضر ، مرجع سابق ، ص 20

2- طه البشير محمد ، الوجيز في الحقوق العينية التبعية ، الرهن التأميني ، الرهن الحيازي ، حقوق الإمتياز دراسة تحليلية مقارنة الطبعة الرابعة ، دار الحرية للطباعة ، بغداد ، 1976 ، ص 109.

وتتص المادة 902 م.ج على أنه " يمكن للدائن بعد التتبيه على المدين بالوفاء أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الآجال ووفقا للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية وإذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين جاز له تقادي أي إجراء موجه إليه إن هو تخلى عن العقار المرهون وفقا لأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية العقار وهذه النصوص تنظم علاقات الدائن المرهن في تنفيذ الأول على العقار المرهونة هي تعرض المسائل الآتية:

تنفيذ الدائن المرن بالحق الذي له

التنفيذ الكفيل العيني الراهن الغير المدين

بطلان شرط تملك العقار المرهون عند عدم الوفاء.

بطلان شرط بين العقار دون مراعاة قانون الإجراءات المدنية أو شرط الطريق الممهد ونعالج فيما يلي هذه المسائل .

تتمثل حقوق الدائن المرهن في :

1- تنفيذ الدائن بالحق الذي عليه .ب - التنفيذ على الكفيل العيني.

. التنفيذ بحق الدائن على العقار المرهون : يحق للدائن التنفيذ على العقار المرهون بإضافة إلى حقه في التنفيذ على كل أموال المدين الأخرى من عقارات أو منقولات . إذ أن الدائن المرتهن له صفتان :

صفة الدائن ، صفة المرن . فبصفته كدائن تتمثل في أن له حق شخصي ، هو حقه الأصلي ، وصفته كمرن أن له حق عيني على مال معين مخصص لضمان الوفاء بحقه الأصلي ، فهو كدائن له حق الضمان العم على جميع أموال مدينة الحاضرة والمستقبلية ويترتب على حق الضمان أن الدائن يعتبر في حكم الخلف العام إذ أنه يتأثر بالتصرفات التي تنقض من أموال مدينة أو تزيد في ديونه<sup>1</sup>.

---

1- محمد صبري السعدي - مؤلف مصادر الالتزام - العقد والإدارة المنفردة - طباعة دار الهدى - الجزائر طبعة 2004، بند 337 ص ص 342-343 .

وأنة يجوز له أن يحجز على أي مال من الأموال المدين أن يبيعه أو يستوفى حقه من ثمنه دون أن يكون له في ذلك أي حق في التقدم على سائر الدائنين وهو كمرهن له حق عيني على أموال المرهون لا يخوله أية ميزة من مزايا ذلك المال ذاته وهي الإستعمال والإستغلال والتصرف وإنما يخوله حق التنفيذ على المال المرهون وميزت التقدم على غيره من الدائنين في استفاء حقه من ثمن ذلك أموال بعد بيعه بالطرق المقررة إذا كان المال لم يخرج من ذمة الراهن ، ومزية تتبع ذلك المال في أي يد يكون إذا كان قد خرج من يد الراهن أما حق التنفيذ على المال المرهون فيغني عنه ما يثبت للمرهن بصفته دائنًا من حق الضمان العام على أموال مدينة . ولا تظهر أهميته من الناحية العملية إلا في حالة الرهن من غير المدين ، فيكون التنفيذ على المال بمقتضى حق الرهن لا بمقتضى حق الضمان العام وإما مزيته التقدم والتتبع فهما غير موجهتين ضد الراهن بل ضد الغير .

ويترتب على المرتهن حقا عينا على العقار المرهون انه يعتبر من وقت قيد الرهن غير بالنسبة إلى أحكام الإشهار العقاري ، فلا تنفذ في حقه تصرفات الراهن المنشئة لحقوق عينية على العقار المرهون إلا إذا تم شهرها قبل قيد الرهن فيجوز له أن يتمسك بعدم شهر هذه التصرفات ولو كان لها تاريخ ثابت قبل قيد الرهن .

التنفيذ في مواجهة المدين الراهن يكون ذلك إذا كان الراهن هو المدين نفسه ، بمعنى أن المدين هو الذي قدم الضمان للدائن ، وهذا الأخير وهو يواجه المدين بالتنفيذ له صفتان ، فله صفة الدائن العادي صاحب الحق في الضمان العام (أ) وصفه الدائن المرتهن (ب) صاحب الحق عيني<sup>1</sup> .

---

1- جلال محمد إبراهيم ، سعد أحمد محمود ، مرجع سابق ، ص 200.

## أ - حقوق الدائن المرتهن بوصفه دائن عادي

- يكون للدائن المرتهن بصفته دائناً عادياً كامل الحقوق التي تثبت للدائن العادي<sup>1</sup>،  
فله حق شخصي على الضمان العام 2 أيعلى جميع أموال مدينة الحاضرة منها و المستقبلية  
ليكون في مركز الخلف العام للمدين 3 ويترتب على ذلك الأمور التالية 4  
- يحتفظ الدائن المرتهن بكل دعاوي التي تحمي الضمان العام للدائنين ، وهي الدعوى  
الغير المباشرة 5 الدعوى السورية 6،  
- يكون الدائن المرتهن وباقي الدائنين العاديين متساوون تجاه الضمان العام (8)، فلا  
يكون للدائن المرتهن بوصفه دائناً عادياً حق التقدم على الدائنين العاديين الآخرين في إستفاء  
حقه .

الدائن المرتهن عند التنفيذ بمقتضى حقه في الضمان العام ، أن يبدأ على أي مال يراه  
مناسباً ، فلا يكون ملزماً بأن يبدأ التنفيذ بالعقار المرهون 7 ويبرر الفقه إعطاء المرتهن هذا

- 
- 1- يقصد بالضمان العام أن تكون جميع أموال المدين ضامنة لوفاء ديونه ،وقصد نصت المادة 188 ت.م.ج على أن :  
>>أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء ديونه
- 2- السعدي محمد صبري ، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري ، الرهن الرسمي وحق الإختصاص والرهن الحيازي  
وحقق الإمتياز ، مرجع سابق ، ص 102
- 3- بناسي شوقي ، مرجع سابق ، ص 241 ، غويسم لخضر ، مرجع سابق ص 40.
- 4- الدعوى الغير المباشرة هي وسيلة بمقتضاها يستطيع الدائن أن ينوب عن مدينة في مباشرة حقوقه التي أهمل في  
مباشرتها أو المطالبة بها إذا كان من شأن هذا الإهمال أن يلحق ضرراً بالدائنين ( المادة 189 ت.م.ج )
- 5- وتسمى أيضا بالدعوى البوليانية وهي دعوى يقيمها الدائنون ، تهدف إلى عدم نفاذ التصرفات التي أبرمها المدين والتي  
من شأنها أن تنقص من الضمان العام (المادة 191 ت.م.ج)
- 6- توجد لبصورية عندما يلجأ شخص إلى تهريب أمواله بإبرام تصرفات وهمية مع الغير لإخراجها من الضمان العام ،  
وقد أجاز القانون للدائن ان يثبت بصورية ، وهدى دعوى تهدف إلى الكشف عن الأوضاع الكاذبة التي يضعها المدين
- 1- راجع المادة 188 ت.م.ج السالفة الذكر .
- 7- بينما إشتراط الدكتور حسني محمود عبد الدائم ، شرطين يتقيد بهما الدائن بوصفه دائناً عادياً عند التنفيذ وهما  
- أن لا ينفذ على عقار أو عقارات تكون قيمتها أكبر بكثير من حقه .

الحق أنه لو تم تجريده منه لكان في مركز أدنى من الدائن العادي ليخالف بذلك الغاية من الرهن وهو إعطائه مركز أفضل من الدائن العادي 1.

### ب - حقوق الدائن المرتهن بوصفه دائنا مرتها

تنص المادة 1/902 ت.م.ج على أنه : >> يمكن الدائن بعد التتبيه على المدين بالوفاء أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الأجل وفقا للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية "

حقوق الدائن المرتهن باعتباره دائنا مرتها تنحصر على العقار المرهون ، فلا يكون للمرتهن حق على أي مال آخر غير العقار المرهون ، أو بتعبير آخر فإن صفة الدائن المرتهن حق على أي مال آخر غير العقار المرهون أو بتعبير آخر فإن صفة الدائن المرتهن تؤدي إلى حصر حقوقه على ما قدمه المدين الراهن من مال كضمان وفق 2.

ويجب على الدائن المرتهن عند التنفيذ على العقار المرهون إتباع الإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وهو ما قضت به المادة 902 ت.م.ج السالفة الذكر .

التنفيذ في مواجهة الكفيل العيني الكفيل العيني هو الشخص الذي يقدم ضمانا لكفالة التزام غيره ، وهو ما قضت به المادة 902 ت.م.ج على أن : >> إذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا على ما رهن من ماله ، ولا يكون حق الدفع بتجريد المدين إلى إذا وجد اتفاق يقضي بغير ذلك << .

يتضح من المادة أن مسؤولية الكفيل العيني تنحصر فيما رهنه من مال فقط ومن ثم فلا يجوز للدائن المرتهن أن ينفذ على مال آخر غير مرهون ، وفي حالة عدم كفاية التأمين

---

1- ألا ينفذ الدائن المرتهن على أموال المدين غير المرهونة إلا إذا كان المرهون لا يكفي للوفاء بالدين . حسنى محمود عبد الدايم ، مرجع سابق ، ص 234 .

2- للتفصيل أكثر رجوع إلى : جلال محمد إبراهيم ، سعد أحمد محمود ، مرجع نفسه ، ص 204 .

الذي قدمه الكفيل العيني ، فلا يحق للدائن في هذه الحالة التنفيذ بالباقي على الأموال الكفيل الأخرى .

لكن يحق للدائن مقابل ذلك أن يرجع بالباقي إذا لم يستوفى حقه كاملا من الكفيل العيني على المدين الأصلي ، إذا أن هذا الأخير هو المسؤول على الدين .  
وإذا باشر الدائن إجراءات التنفيذ ضد الكفيل العيني فإنه ليس بإمكان هذا الأخير أن يدفع بتجريد المدين أولا (1) ، ذلك لأنه من حق الدائن المرتهن أن يختار عند الشروع في التنفيذ بين البدء بمال الكفيل العيني أو البدء بأموال المدين .  
وما تجدر الإشارة إليه أن حرمان الكفيل العيني من الدفع بتجريد المدين أولا ، لا يعد من النظام العام ، فيجوز الإتفاق على منح الكفيل العيني هذا الحق ويكون ذلك بإدراجه كندب في عقد الرهن الرسمي .

وإذا قرر الدائن المرتهن التنفيذ على الكفيل العيني كان عليه وبعد تكليف المدين بالوفاء أن يعلن التنبيه بنزع ملكية العقار المرهون إلى الكفيل العيني وتسجيله باسمه<sup>1</sup>.  
ويجوز للكفيل العيني في هذه الحالة أن يتخلى عن العقار المرهون<sup>2</sup> بغية تقاضي إجراءات التنفيذ التي ستقام ضده ، وهذا ما نصت عليه المادة 2/902 ت.م.ج >> وإذا كان

---

1- عكس الكفيل الشخصي الغير المتضامن ، إذا يجوز له بمقتضى المادة 660 ت.م.ج التمسك بحق الدفع بالتجريد .  
تنص المادة 660 ت.م.ج على أنه >> لا يجوز للدائن أن يرجع الكفيل وحده إلى بعد رجوعه على المدين ، ولا يجوز له أن ينفذ على أموال الكفيل إلى بعد أن يجرد على الكفيل في هذه الحالة أن يتمسك بهذا الحق << .  
وتمكن الحكمة في توجيه التنبيه بنزع الملكية إلى الكفيل العيني دون المدين ، في أن ملكية العقار المرهون الذي يتم التنفيذ عليه تعود إلى الكفيل العيني وليس للمدين . همام محمد محمود زهران ، مرجع سابق ، ص 492 . وقد ثار خلاف حول الطريقة التي تتبع عن التنفيذ على العقار الذي رهنه الكفيل العيني بسبب وجود قصور في نص المادة 1/902 ت.م.ج إذ أن حكم هذه المادة يقتصر فقط على الحالة التي يتم فيها التنفيذ ضد الدائن المرتهن وقد نصت المادة 1/192 ت.م.ج على أنه : >> يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء ، أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الأجل وفقا للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية << . للتفصيل أكثر في الموضوع الرجوع إلى : بناسي شوقي ، مرجع سابق ، ص 246 . غويسم لخضر ، مرجع سابق ، ص 43 - 44 .  
2- ومثال الوسائل التحفظية ، أن يقوم الدائن بمعالجة أشجار الفاكهة الواقعة بالعقار المرهون بواسطة مبيدات خاصة إذا امتنع الراهن القيام بذلك، وله في هذه الحالة أن يرجع بما أنفقه الراهن .

الراهن شخصا آخر غير المدين جاز له تقاضي أي إجراء موجه إليه إن هو تخلى عن العقار المرهون وفقا للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية العقار << .

ثانيا - حق الدائن المرتهن في مراقبة ضمانه

تنص المادة 898 ت.م.ج على أنه : << يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن ، وللدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل أو تقصير من شأنه إنقاص ضمانه إنقاصا كبيرا ، وله في حالة الإستعجال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة وان يرجع على الراهن بما بنفق في ذلك >> .

الظاهر من نص المادة 898 ت.م.ج أن القانون قد خول الدائن حق التدخل من أجل الحفاظ على ضمانه إذا كان في شأن أعمال الراهن أن تنقص من ضمانها إنقاصا كبيرا وكذلك في أخذ الوسائل التحفظية (2) اللازمة للحفاظ على ضمانه .

وتضيف المادة 3/899 ت.م.ج : << وفي جميع الأحوال ، إذا كان من شأن الأعمال الواقعة أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو التلف أو جعله غير كاف للضمان كان للدائم المرتهن أن يطلب من القاضي وقف هذه الأعمال والأمر باتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر >> .

يجوز للدائن أن يطلب من القاضي بأن يأمر الراهن بوقف أعماله إذا كان من شأنها أن تنقص من الضمان أو تعرضه للهلاك أو التلف ، بل وله أن يتخذ الوسائل اللازمة للحفاظ عليه وأن يرجع على الراهن بما أنفق في ذلك .

الظاهر من نص المادة 898 ت.م.ج <sup>1</sup> أن القانون قد خول الدائن حق التدخل من أجل الحفاظ على ضمانه إذا كان في شأن أعمال الراهن أن تنقص من ضمانها إنقاصا كبيرا وكذلك في أخذ الوسائل التحفظية اللازمة للحفاظ على ضمانه وتضيف المادة 3/899 ت.م.ج : << وفي جميع الأحوال ، إذا كان من شأن الأعمال الواقعة أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو التلف أو جعله غير كاف للضمان كان للدائم المرتهن أن يطلب من القاضي وقف هذه الأعمال والأمر باتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر >>

---

1- م. 898- 899 القانون المدني الجزائري

يجوز للدائن أن يطلب من القاضي بأن يأمر الراهن بوقف أعماله إذا كان من شأنها أن تنقص من الضمان أو تعرضه للهلاك أو التلف ، بل وله أن يتخذ الوسائل اللازمة للحفاظ عليه وأن يرجع على الراهن بما أنفق في ذلك . وبصفة عامة يحق للراهن أن يراقب ضمانه وأن يتدخل متى دعت الضرورة ذلك ، ولا يتقيد في تدخله سوى بعدم التعرض للمدين عند ممارسة سلطاته على العقار المرهون التي خولها القانون له.

### ثالثا : القيود الواردة على حقوق الدائن المرتهن

يرد على حقوق الدائن المرتهن عند مواجهته للراهن قيذان إثتان ، أحدهما هو عدم الإشتراط في عقد الرهن أو في عقد رسمي لاحق شرطا يقضي بأن يمتلك العقار المرهون إذا لم يفى الراهن بالتزامه (أولا) أما القيد الثاني فبخصوص إجراءات التنفيذ أين لا يجوز للراهن أن يشترط عدم إتباع الإجراءات القانونية عند التنفيذ على العقار المرهون (ثانيا) 1

1- بطلان شرط تملك العقار المرهون إذا لم يسدد المدين دينه

تنص المادة 903 ت. م. ج كما يلي : « يكون باطلا كل اتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم إستفاء الدين وقت حلول أجله في أن يمتلك العقار المرهون في نظير ثمن معلوم أيا كان وبيعه دون مراعاة للإجراءات التي فرضها القانون ولو كان هذا الإتفاق قد أبرم بعد الرهن غير أنه يجوز بعد حلول الدين أو قسط منه الاتفاق على أن يتنازل المدين لدائنه عن العقار المرهون وفاء لدينه ».

الظاهر من النص أنه لا يجوز الاتفاق بين الراهن والمرتهن قبل حلول أجل الدين على أن يمتلك الدائن المرتهن العقار المرهون إذا لم يفى المدين بدينه عند حلول أجله ،

---

1- ومثال الوسائل التحفظية ، أن يقوم الدائن بمعالجة أشجار الفاكهة الواقعة بالعقار المرهون بواسطة مبيدات خاصة إذا امتنع الراهن القيام بذلك، وله في هذه الحالة أن يرجع بما أنفقه الراهن

سواء كان ذلك مقابل الدين أو نظير ثمن محدد يخصم منه الدين ويحصل المدين على الباقي وإذا تم هذا الاتفاق فسيكون باطلا.1

وتمكن الحكمة في استبعاد هذا الشرط في أن المشرع أراد حماية الراهن الذي يوجد في مركز ضعيف من استغلال المرتهن لحاجته ، فقد يقوم هذا الأخير بفرض هذا الشرط على المدين وليس اقتراحه عليه فحسب . وما تجدر الإشارة إليه أن بطلان الاتفاق لا يمس بعقد الرهن الرسمي ، فعقد الرهن يظل صحيحا وإنما الشرط وحده هو الذي يبطل 2.

أما إذا حل أجل الدين أو قسط منه فإن القانون قد أجاز الاتفاق على أن يتنازل المدين لدائنه<sup>3</sup> عن ملكيته للعقار المرهون وفاء لدينه ، لأنه إذا حل أجل الدين فإن المدين يستطيع أن يقدر ما إذا كان بيع العقار بالمزاد أفضل له ، أو أن الاتفاق مع الدائن على أن يتنازل عن العقار المرهون مقابل الدين هو الأفضل ، كما فرضية وجود المدين في مركز ضعيف يجعله يرضح لشروط الدائن قد زالت مع حلول أجل الدين<sup>4</sup> .

2 - بطلان شرط بيع العقار دون مراعاة قانون الإجراءات المدنية والإدارية (شرط الطريق الممهد) : مفاد هذا الشرط هو أنه إذا وقع اتفاق بين الراهن والمرتهن على بيع العقار المرهون دون مراعاة الإجراءات التي رسمها القانون في البيوع الجبرية<sup>5</sup> ، فإن هذا الشرط سيكون باطلا طبقا لنص المادة 903 ت. م. ج السالفة الذكر ، وصورة الطريق الممهد أن يتفق الدائن .

---

1- للتفصيل أكثر الرجوع إلى : أبو السعود رمضان ، مرجع سابق ، ص ص 308 - 309. سعد نبيل إبراهيم ، مرجع سابق ، ص 113 . السنهوري أحمد عبد الرزاق ، مرجع سابق ص ص 420 - 421

2- أبو السعود رمضان ، مرجع سابق ، ص 310. أما إذا تبين أن الشرط هو الدافع إلى إبرام عقد الرهن حينئذ يبطل الشرط والعقد معا تطبيقا للمادة 104 ت. م. ج .

3- م. ج. 903 / 2 ت. م. ج. المذكورة سابقا

4- العمروسي أنور مرجع سابق ، ص 163 . وللتفصيل أكثر عن سبب إجازة شرط تملك العقار بعد حلول أجل الدين الرجوع إلى :

غويسم لخضر ، مرجع سابق ، ص 47.

5- تمر إجراءات البيع الجبري بمرحلتين رئيسيتين ، الأولى هي إعداد العقار للبيع بإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة لبتي يقع في دائرة اختصاصها العقار المحجوز ، وأما الثانية في مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني والتي تتم وفقا

## المطلب الثاني : آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير

المقصود بالغير هو كل شخص له حق يضر من وجود الرهن الرسمي<sup>1</sup> أو رهنا حيازيا وكل صاحب حق تخصيص أو حق إمتياز عقاري و كذلك كل دائن عادي ولو ان هذا الأخير ليس صاحب حق على العقار إلا أنه يضر من وجود حق الدائن المرتهن<sup>2</sup> .

ولا يمكن الحديث عن نفاذ الرهن الرسمي في حق الغير إلا بعد قيده وهذا ما أكدته المادة 1/904 ت.م.ج : "لا يكون الرهن نافذا في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار ، وذلك دون إخلال بالأحكام المقررة في الإفلاس" و يعرف القيد على أنه مجموعة إجراءات وقواعد قانونية وتقنية تشمل كل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت كاشفة أو منشئة - ناقلة - معدلة أو مهنية لحق عيني عقاري أصلي أو تبعي بغض النظر عن نوع التصرف عقدا كان أو حكما أو قرارا إداريا و سواء كان مصدر الحق تصرف قانوني أو واقعة .

### الفرع الأول : حق التقدم

أولا : إن المقصود بحق التقدم أو الأفضلية هو حق الدائن المرتهن في التقدم في إستيفاء حقه من العقار المرهون على الدائنين العاديين و للتاليين له في المرتبة وهو ما جاء في نص المادة 882 من القانون المدني الجزائري و التي حرث من خلال المشرع الرهن على أنه : " الرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حق عيني على العقار لوفاء دينه يكون

---

للإجراءات التي حددها القانون . للتفصيل أكثر في الموضوع الرجوع إلى : السعدي محمد صبري الواضح في شرح التنفيذ الجبري طبقا للقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2015 ، ص 237 وما يليها

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مرجع سابق ، ص 427

2- سليمان محمدي ، الرهن الرسمي - ملخص محاضرات كلية الحقوق جامعة يوسف بن خدة -الجزائر ، 2008-

2009 ، ص 24

بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في إستيفاء حقه من ثمن العقار في أي يد كانت " <sup>1</sup> ويقصد بذلك أن يتقدم الدائن المرتهن في استيفاء حقه على الدائنين العاديين و التاليين له في المرتبة ، سواء بقي العقار المرهون في يد الراهن أو إنتقل إلى شخص آخر ، كما أن نص المادة 907 من نفس القانون تنص على أنه : " لا يستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم اتجاه الدائنون العاديين من ثمة العقار المرهون أو من المال الذي حل محل هذا العقار حسب مرتبة كل منهم ولو كان إجراء القيد في يوم واحد " .

يتضح من خلال المادة السابقة أن يباشر عليه الدائن المرتهن حقه في التقدم وهو بصفة أصلية ثمن العقار بعد بيعه بالمزاد العلني إلا أن حق الدائن المرتهن لا يرد على ثمن العقار فقط وإنما يرد على ثمن ملحقاته كذلك وهي العقارات فقط وإنما يرد على ملحقاته كذلك ، وهي العقارات بالتخصيص وحقوق الإرتفاق والتحسينات والمنشآت و كذلك يرد على ثمار العقار المرهون الملحقة به بتاريخ تسجيل التنبية بنزع الملكية <sup>1</sup> ، كما أن حق التقدم ينصب على ما يحل محل العقار المرهون من أموال سواء كان تعويضا يدفعه المتسبب في هلاك العقار كلياً أو جزئياً أو مبلغ التأمين المستحق في حالة وقوع الخطر بنزع ملكية العقار المرهون للمنفعة العامة و بما أن ثمن العقار أو المال الذي حل محل العقار المرهون هو محل التقدم عليه فسيتم التعرض إليها كالتالي :

1- ثمن العقار المرهون كمحل لحق التقدم : يرتكز حق الدائن المرتهن بصفة أساسية على ثمن العقار <sup>2</sup>.

وبذلك عند حلول أجل الدين و عند عدم وفاء المدين بدينه يستوفي الدائن المرتهن حقه من ثمن العقار <sup>3</sup> المرهون بعد بيعه جبرياً بالمزاد العلني مستقداً على الدائنين العاديين و التاليين له في المرتبة ويشمل محل التقدم إلى جانب العقار المرهون ملحقاته كذلك و التي

---

1 - Baptiste – jean seule , droit des suretés, 5eme édition ,Dalloz, paris, 2010, p130

2- سليمان محمدي ، مرجع سابق ، ص 28

3- شمس الدين الوكيل الموجز في نظرية التأمينات ، منشأة المعارف بالإسكندرية 1964 ، ص193

يمتد الرهن إليها بقوة القانون ، إلا إذا تم الإتفاق صراحة على إستيعابها من الرهن كما شمل أيضا الثمار من وقت تسجيل تنبيه نزع الملكية<sup>1</sup>.

1-المال الذي يحل محل العقار المرهون كمحل لحق التقدم :

لم يحدد المشرع في المادة 907 ت.م.ج الذي يحل محل العقار المرهون غير أنه و بالرجوع إلى نصوص القانون المدني لاسيما 885 و 900 يمكن القول بأن للدائن المرتهن الحق في ممارسة حق التقدم في إستيفائه لحقه من ثمن الأنقاض و التعويض ومبلغ التأمين مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة وهذه الحالات التي تمثل..... تحول العقار المرهون إلى مبلغ نقدي بغير طريق البيع الجبري بالمزاد العلني<sup>2</sup>.

ثمن الأنقاض : تنص المادة 889 من القانون المدني على أنه : " يجوز للمالك المباني القائمة على أرض الغير أن يرهنها وفي هذه الحالة يكون للدائن حق التقدم في إستيفاء الدين من ثمن الأنقاض إذا هدمت المباني ومن التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا إستبقى المباني وفقا للأحكام الخاصة بالإلتصاق "

ب- مبلغ التعويض : تنص المادة 900 على أنه : " إذا هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان إنتقل الرهن بمرتبته إلى الحق الذي يترتب على ذلك من مبلغ التعويض عن الضرر..."<sup>3</sup>.

ت- مبلغ التأمين : " تنص المادة 900 من القانون المدني الجزائري : " .... إنتقل الرهن بمرتبته إلى الحق الذي يترتب على ذلك من مبلغ التعويض عن الضرر أو مبلغ التأمين ومن خلال هذا النص فإن العقار المرهون كان مؤمنا عليه ثم هلك فإستحق المؤمن له مبلغ التأمين ومن ثم إنتقل الرهن إلى هذا المبلغ النقدي

---

1- سمير عبد السيد تناغو ، مرجع سابق ، ص 237

2- شوقي يناسي ، مرجع سابق ، ص 276 إلى 282

3- م.900 من القانون المدني الجزائري

ث- مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة : وهو ما نصت عليه كذلك نفس المادة السالفة الذكر و التي جاءت كما يلي : "...إنتقل الرهن بمرتبته إلى الحق الذي يترتب على ذلك من مبلغ التعويض عن الضرر أو مبلغ التأمين أو الثمن المقرر مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة".

إذا حدث و أن قامت الدولة بنزع ملكية العقار المرهون من أجل المنفعة فإنها تكون ملزمة بدفع مقابل عادل ومنصف لمالكة نتيجة ما فلقه من ضرر و ما فاته من كسب .

### ثانيا : تحديد مرتبة الرهن

إن تحديد مرتبة الرهن يحكمها مبدأ عام نصت عليه المادة 907 من القانون المدني: " تحسب مرتبة الرهن من وقت قيده ولو كان الدين المضمون بالرهن معلقا على شرط أو كان دين مستقبلا أو إحتاليا " .

غير أنه بالرجوع إلى القانون المدني يلاحظ أن هناك بعض الإستثناءات و هي كالتالي:

1-المبدأ العام في تحديد مرتبة الرهن فالعبرة بالأسبقية في القيد وهو المبدأ العام فإذا حدث تزامن بين مجموعة من الدائنين المرتهنين فالأولوية بينهم تتحدد على أساس تاريخ قيد رهنهم ، فيتقدم الأسبق قيда على من يليه في ترتيب القيد ، حتى ولو كان عقده متأخرا عن عقود الآخرين<sup>1</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 908ت. م . ج السالفة الذكر.

فالدائن المرتهن الذي يقيد حقه أولا يتحصل على مرتبة متقدمة و يظل الحال كذلك ولو كان حق الدائن المرتهن معلقا على شرط أو حقا مستقبلا أو إحتاليا ، وهو الأمر

---

1- حمدان حسين عبد اللطيف ، التأمينات العينية ، دراسة تحليلية شاملة لأحكام الرهن و التأمين و الإمتياز ، الطبعة الأولى ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان 2009 ، ص 425

الذي تثير الصعوبات التي لم يتطرق لها المشرع عندما يراد توزيع ثمن العقار قبل أن يتحقق الشرط أو قبل وجود الدين المستقبلي أو الإجمالي.

## 1-الإستثناءات الواردة على المبدأ العام

• حقوق الإمتياز والمبالغ المستحقة للخرانة العامة والمصرفيات القضائية التي إتفقت على حفظ أموال المدين ببيعها لمصلحة جميع الدائنين فهذه المبالغ تستوفي قبل حق الرهن الرسمي مهما كان تاريخ قيده<sup>1</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 3/986 ت. م. ج. " غير أن حقوق الإمتياز العامة و لو كانت مترتبة على عقار لا يجب فيها الإشهار ولا حق التتبع ، ولا حاجة للإشهار أيضا في حقوق الإمتياز العقارية الضامنة بمبالغ مستحقة للخرينة العامة ، وهذه الحقوق الممتازة جميعا تكون أسبق في المرتبة على أي حق إمتياز عقاري آخر أو حق رهن رسمي ، مهما كان تاريخ قيده ، أما فيما بينهما فالإمتياز الضامن للمبالغ المستحقة للخرينة يتقدم على حقوق الإمتياز العامة" .

الظاهر من النص أنه في حالة تزامن دائن مرتبنا رهنا رسميا مع دائن صاحب حق إمتياز عام<sup>1</sup>، فإن هذا الأخير هو الذي يتقدم في استيفاء حقه ، كما أن القانون قد أعفى هؤلاء أصحاب حقوق الإمتياز العامة من القيد ، وقدر مراتبهم سابقا .

يتقدم رهن العقار الشائع المملوك للشركاء و الصادر عنهم جميعا على الرهن الصادر من الشريك ولو تم قيده في تاريخ لاحق على قيد الشريك لرهنه ، وهذا ما نصت عليه المادة 2/890 ت. م. ج. علو أنه : " وإذا رهن أحد الشركاء حصته الشائعة في العقار أو جزءا مفرزا من هذا العقار ، ثم وقع في نصيبه عند القسمة أعيان غير التي رهنها ، إنتقل الرهن بمرتبته إلى الأعيان المخصصة له بقدر ما يعادل قيمة العقار الذي كان مرهونا في الأصل ، و يبين هذا القدر بأمر على عريضة ويقوم الدائن المرتب بإجراء قيد جديد يبين فيه القدر

1- جلال محمد ابراهيم ، مرجع سابق ، ص 249

الذي إنتقل إليه الرهن خلال تسعين يوما من الوقت الذي يخطره فيه أي ذي شأن بتسجيل القسمة .

ولا يضر إنتقال الرهن غلى هذا الوجه برهن صدر من جميع الشركاء ولا بإمتياز المتقاسمين "

الظاهر من الفقرة الثانية لنص المادة 890 ت م . ج المذكور أعلاه ، بان الرهن الصادر من جميع الشركاء ( والوارد على العين التي وقعت في نصيب الشريك على الشيوخ والتي إنتقل إليها الرهن الذي كان قد سبق أن قرره على عين أخرى ) ، يتقدم على الرهن الصادر من الشريك منفردا ، ولو كان قيد هذا الأخير متقدما على قيد جميع الشركاء.

• يتقدم إمتياز البائع ولو كان قيده الرهن إذا تم قيده في ظرف شهرين من تاريخ البيع بإنقضاء هذه المدة يصبح هذا الإمتياز رهنا رسميا وهذا ما نصت عليه المادة 999 ت. م. ج : " ما يستحق لبائع العقار من الثمن و ملحقاته يكون له إمتياز على العقار المبيع ويجب أن يقيد الإمتياز ولو كان البيع مسجلا ، وتكون مرتبته مسجلة من تاريخ البيع إذا وقع التقييد في ظرف شهرين من تاريخ البيع فإذا إنقضى هذا الأجل أصبح الإمتياز رهنا رسميا <sup>1</sup>"

يجعل هذا النص الإمتياز الخاص لبائع العقار إذا تم قيده خلال شهرين من تاريخ البيع يتقدم على الرهن الرسمي التي يترتب على العقار المبيع أثناء فترة الشهرين التالية لتاريخ البيع ولو كان قيد الرهن الرسمي أسبق ، حيث أنه لقيد الإمتياز أثر يرجع إلى تاريخ البيع إذا تم في أجل شهرين من تاريخ البيع.

---

1- بناسي حسنين محمد ، الوجيز في التأمينات الشخصية و العينية في القانون المدني الجزائري ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، 1986 ، ص 158 شوقي ، مرجع سابق ، ص 287

وإذا إنقضى ميعاد الشهرين بعد البيع ولم يقيد البائع حق الإمتياز ، إنقلب الإمتياز حينها حسب النص إلى رهن رسمي ، وما يلاحظ أن النص السابق لم يستلزم قيد الإمتياز عندما ينقلب رهنا رسميا .

بعد فوات ميعاد الشهرين ، فهل يفهم من ذلك عدم وجوب قيده كرهن رسمي ، مع أن قيد الرهن الرسمي شرط لنفاذ حق الرهن في مواجهة الغير

• يتقدم إمتياز المبالغ المستحقة للمقاولين و المهندسين و المعماريين إذ يستوفون حقوقهم قبل الدائن المرتهن ولو قيد هذا الأخير حقه قبل قيد إمتيازهم وهذا ما تضمنته المادة 887 ت . م . ج على أنه : " يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقارا و يشمل بوجه خاص حقوق الإرتفاق و العقارات بالتخصيص وكافة التحسينات و ا إنشاءات التي تعود بالمنفعة على المالك ، ما لم يتفق على غير ذلك ، مع عدم الإخلال بإمتياز المبالغ المستحقة للمقاولين و المهندسين المعماريين المنصوص عليه في المادة 1000"

• وتضيف المادة 1000 ت . م . ج : " المبالغ المستحقة للمقاولين و المهندسين المعماريين الذين عهد إليهم تشييد أبنية أو منشآت أخرى في إعادة تشييدها أو في ترميمها أو في صيانتها ، يكون لها إمتياز على هذه المنشآت ، ولكن بقدر ما يكون زائدا بسبب هذه الأعمال في قيمة العقار وقت بيعه " .

يستفاد من النصين السابقتين أن المهندس المعماري و المقاول يستوفون حقوقهم قبل الدائن المرتهن ولو كان حق هذا الأخير مقيدا قبل قيد المقاول أو المهندس المعماري للإمتياز الواقع على المنشآت ، غير أن هذا التقدم لا يرد سوى على القدر الزائد من قيمة العقار بسبب تلك الأعمال ، ذلك لأن حق إمتياز المهندس المعماري أو المقاول مؤسس على تلك الزيادة التي طرأت على العقار المرهون نتيجة أشغالهم فقط<sup>1</sup>.

---

1- حسنين محمد ، مرجع سابق ، ص 159

### ثالثا : موضوع التقدم

إن المقصود بموضوع التقدم الحقوق التي يستوفيهها الدائن بطريقة الأفضلية حيث تنص المادة 909 من القانون المدني الجزائري على أنه : " يترتب على قيد الرهن إدخال مصاريف العقد و القيد و التجديد إدخالا ضمنا في التوزيع وفي مرتبة الرهن نفسها و إذا سجل أحد الدائنين تنبيه بنزع ملكية العقار إنتفع سائر الدائنين بهذا التسجيل "<sup>1</sup>.

وبذلك فالمبالغ التي يستوفيهها الدائن هي أصل دين و المصروفات وتشمل النفقات وقيده وتجديده بالإضافة إلى الفوائد المستحقة من وقت القيد<sup>2</sup>، ويقصد بها كذلك المبالغ التي يستوفيهها بالأفضلية على غيره من الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة<sup>3</sup> والمشرع الجزائري لم ينص على الفوائد بسبب عدم جواز المعاملات بها بين الأفراد<sup>4</sup>.

### \* - أصل الدين

يجب تحديد أصل الدين في عقد الرهن كما يضاف أيضا مبدأ تخصيص القيد و ذلك بتحديد قيمة الدين في قائمة و قيد الرهن<sup>5</sup>، فإذا تطابقت قيمة الدين المذكورة في عقد الرهن وقائمة القيد أخذ بها أما إذا اختلفت و ذلك بأن ذكر في عقد الرهن قيمة أقل أو أكبر من القيمة المذكورة بالقيد فالعبرة تكون بأقل القيمتين المذكورة في عقد الرهن أو القيد .

\* - **المصاريف** : من خلال نص المادة 909 السالفة الذكر فإن المصاريف تتمثل فيما يلي : مصاريف العقد - القيد وتجديده ، فالألو هي مصاريف إبرام العقد المستحقة لإتمام

---

1- م 909 من القانون المدني الجزائري

2- محمدي سليمان ، مرجع سابق ، ص 28

3- حمدان حسين عبد اللطيف ، مرجع سابق ، ص 417

4- غويسم لخضر ، مرجع سابق ، 62،

5- سمير عبد السيد تناغو ، مرجع سابق ، ص 297

إبرامه في الشكل الرسمي و الثانية هي المصاريف اللازمة للمحافظة على حقوق الدائن المرتهن الناشئ عن الرهن .<sup>1</sup>

\* - **الفوائد** :ومن خلال نفس المادة فإن المشرع لم ينص صراحة على مصطلح الفوائد لان القرض مجاني في الأصل و القرض بفائدة إستثناء و بالتالي لا يستحق الفوائد إلا إذا تضمن عقد القرض شرطا يقضي بأخذ الفوائد ، إلا أنه أجاز التعامل بها بالنسبة للمؤسسات المالية ، حيث أنه يجوز لهذه الأخيرة أن تمنح الأفراد قروضا بفائدة ، وفي هذه الحالة يجب أن يتضمن عقد القرض وكذا عقد الرهن الذي يضمن الوفاء بالقرض شرطا يقضي بأخذ الفوائد لصالح هذه المؤسسات.

رابعا: النزول عن مرتبة الرهن<sup>2</sup>

تنص المادة 910 ت . م . ج على أنه : " يمكن للدائن المرتهن أن ينزل عن مرتبة رهنه في حدود الدين المضمون بهذا الرهن لمصلحة دائن آخر له مقيد على نفس العقار و يجوز التمسك تجاه هذا الدائن الآخر بجميع أوجه الدفع التي يجوز التمسك بها تجاه الدائن الأول عدا ما كان منها متعلقا بإنقضاء حق الدائن الاول إذا كان هذا الإنقضاء لاحقا للتنازل عن المرتبة "

التنازل عن المرتبة في الرهن هو تبادل مراتب الرهن بين دائن مرتهن أسبق في المرتبة ودائن مرتهن متأخر في المرتبة ، فيحتل الذي كان متأخرا في المرتبة ، المرتبة المتقدمة ويصبح الذي كان متقدما ، في المرتبة المتأخرة ، وقد وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط حتى يصح التنازل.

وتتمثل شروط التنازل عن مرتبة الرهن في :

---

1- شوقي بناسي ، مرجع سابق ، ص 297

2- شايب باشا كريمة ، عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري ، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير ، فرع القانون العقاري و الزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2000-2001

أن يتم التنازل لصالح دائن آخر له رهن مقيد على العقار نفسه ، وعلى ذلك لا يجوز النزول عن مرتبة القيد لمصلحة دائن له تأمين عيني على عقار آخر، أو للدائن مرتهن لم يقيد حقه ، كما لا يجوز كذلك التنازل عن مرتبة رهنه لمصلحة دائن عادي أن يكون النزول في حدود دين المتنازل وليس في حدود دين المتنازل له ، وذلك لغرض عدم جلب مضرة للدائنين المرتهنين الذين كانوا تاليين للمتنازل وسابقين للمتنازل له <sup>1</sup>.

2- أن يتم التأشير بالتنازل عن المرتبة في هامش القيد الأصلي وذلك تطبيقاً للنص المادة 2/904 ت . م . ج : " لا يصح التمسك اتجاه الغير ..... بالتنازل عن مرتبة القيد لمصلحة دائن آخر إلا إذا حصل التأشير بذلك في هامش القيد الأصلي " .

ولما كان التنازل عن القيد لا يجب أن يضر بحقوق الدائنين المرتهنين أصحاباً لمراكز الوسطى ، أعطى القانون هؤلاء الدائنين إمكانية إستعمال الدفع التي كان من الجائز التمسك بها ضد المتنازل ومن هذه الدفع نجد الدفع ببطان دين المتنازل ، الدفع بإنقضاء الدين ، الدفع بعدم تجديد القيد <sup>2</sup> .

وبصفة عامة كل دفع من شأنه أن يؤدي إلى عدم قيام حق هذا الدائن الأخير بالنسبة لهم وعدم نفاذه عليهم ، شريطة أن يكون سبب الدفع سابقاً على نزول المرتهن عن مرتبته <sup>3</sup> ، أما إذا نشأ الدفع بعد النزول عن المرتبة فلا يجوز التمسك به .

### الفرع الثاني : حق التتبع

لقد عرف الفقه حق التتبع بعدة تعاريف تختلف في الفاظها غير أن مضمونها واحد فيعرفه بأنه المكنة التي يخولها حق الدائن المرتهن و التي يكون له بمقتضاها سلطة التنفيذ على العقار المرهون في يد الغير ، كما يعرفه أيضاً على أنه قدرة التنفيذ على العقار

1- تتاغو سمير ، مرجع سابق ، ص 242

2- العمروسي أنور ، مرجع سابق ، ص 242

3- شوقي بناسي ، مرجع سابق ، 308

المرهون المخولة للدائن بمقتضى حق الرهن ولو إنتقلت ملكيته إلى الغير و إكتسب عليه حقا قابلا للرهن ولقد نظم المشرع حق الدائن المرتهن في التتبع بأحكام المواد 911 إلى 932 من القانون المدني الجزائري

**أولا : شروط مباشرة حق التتبع وهو مانصت عليه المادة 911 من القانون المدني الجزائري بقولها:** "يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية

### **المبحث الثاني: انقضاء الرهن**

أسباب انقضاء الرهن الرسمي عديدة منها ما نص عليها المشرع من خلال نصوص القانون المدني أو بالرجوع إلى القواعد العامة و منها ما لم يتم النص عليها

**المطلب الأول: انقضاء الرهن بصفة تبعية و بصفة أصلية :**

#### **الفرع الأول: بصفة تبعية**

تنص المادة 933 على ما يلي: " ينقضي حق الرهن الرسمي بانقضاء الدين المضمون و يعود إذا زال السبب الذي ينقضي به الدين دون الإخلال بالحقوق التي تسببها في الفترة ما بين انقضاء الحق و عودته " <sup>1</sup> .

هذا النص تطبيقا لفكرة التبعية فالرهن يتبع الدين الأصلي في نشأته و انقضائه إلا انه يجب الإشارة إلى انه لكي ينقضي الرهن الرسمي يجب أن ينقضي الدين كليا أما إذا انقضى الدين جزئيا فالرهن الأصلي يبقى قائما عملا بمبدأ عدم تجزئه الرهن الرسمي فكل جزء من العقا ضامن لكل الدين و أسباب انقضاء الدين عديدة منصوص عليها في القواعد العامة و منها الوفاء بالدين الأصلي , المقاصة , التجديد , الوفاء بمقابل , التقادم , وغيرها <sup>2</sup> .

---

1- م. 933 من القانون المدني

2- محمدي سليمان ,مرجع سابق ,ص20

و إذا زال السبب الذي ترتب عليه انقضاء الالتزام المضمون كان أبطل الوفاء به للحصول بشيء غير مملوك للموفى و مع ذلك فان تطبيق هذه القاعدة يجب لا يضر بالغير حسن النية كما ورد في نص المادة السابقة الذكر و على ذلك إذا اكتسي شخص بحسن نية أي لا يعلم بالعيب الذي يشوب بسبب انقضاء الرهن حق على العقار كان اشتراه أو ارتهنه و كان ذلك خلال الفترة ما بين انقضاء الرهن و عودته و يجب احترام هذا الحق و ذلك بتقرير عدم نفاذ الرهن و عودته و يجب احترام هذا الحق و ذلك بتقرير عدم نفاذ الرهن و عودته و يجب احترام هذا الحق و ذلك بتقرير عدم نفاذ الرهن في مواجهة صاحبه<sup>1</sup> .

### الفرع الثاني: بصفة أصلية

وينقضي الرهن بصفة مستقلة أي مع بقاء الالتزام المضمون به بكل سبب يمسه في ذاته ويرتب عليه زواله ويكون ذلك في الأحوال التالية :

1\_ التطهير : تنص المادة 934 من القانون المدني على : "إذا تمت إجراءات التطهير وانقضى حق الرهن نهائيا ..."<sup>2</sup> .

وعلى هذا فانه إذا قام الحائز بتطهير العقار المرهون أي قام بالإجراءات المنصوص عليها في المادتين 916 و 917 من القانون المدني فان الرهن ينقضي و يصبح العقار محرر من التي كانت تثقله<sup>3</sup> .

---

1- نبيل ابراهيم سعد، مرجع سابق، ص 183

2- م. 934 من القانون المدني الجزائري

3- تنص المادة 916 من القانون المدني : "إذا أراد الحائز تطهير العقار و يجب عليه أن يوجه إلى الدائنين المقيدة حقوقهم في مواطنهم المختارة المذكورة في القيد إذا كانت تشمل البيانات التالية تاريخ تسجيل ملكية الحائز و رقم تسجيل المبلغ الذي يقدره الحائز قيمة العقار قائمة بالحقوق التي تم قيدها على العقار قبل تسجيل سند الحائر ."

تنص المادة 917: " يجب على الحائز أن يذكر في نفس الإعلان أن يذكر في نفس الإعلان أنه نستعد أن يوفي الديون المقيدة إلى القدر الذي يقوم به العقار وليس على أن يصحب العرض بالمبلغ نقدا بل ينحصر العرض في إظهار استعداده للوفاء بمبلغ الدفع في الحال أيا كان أجلا الاستحقاق الديون المقيدة

تطهير العقار هو تخليصه من جميع الرهون بإتباع وسيلة يدفع به الحائز للدائنين كلهم أو بعضهم ما يقدره من قيمة العقار المرهون يقبلها الدائنون المقيدون و التطهير مقرر لمصلحة الحائز و له مزايا و عيوب<sup>1</sup>.

#### أ - مزايا التطهير:

\* أن يفيد الحائز في الاحتفاظ بملكية العقار الرهون دون أن يدفع أكثر من قيمته .

\* يقيد الراهن لأن إجازة القانون للتطهير و تشجيع الغير على شراء العقار من الراهن بأمل تطهيره دون \* إتباع إجراءات نزع الملكية .

\* يفيد الدائن المرتهن لأنه سيحصل على قيمة العقار دون اتخاذ إجراءات نزع الملكية .

\* يفيد حركة الائتمان لأنه يسهل التعامل في العقارات المرهونة .

#### ب - عيوب التطهير:

- أن يجبر الدائنين على قبول الوفاء بديونهم قبل ميعاد حلولها

- يجبر الدائنين على قبول الوفاء الجزئي و على تجزئة الرهن خلافا للأصل كما يحتسب قيمة العقار وقت التطهير و قد ترتفع قيمته إذا اتخذت إجراءات نزع الملكية

- و يثبت الحق في التطهير للحائز و لو زالت ملكيته لعدم تمام التطهير<sup>2</sup> للحائز أن يبادر إلى تطهير العقار حتى قبل حلول أجل الدين المضمون بالرهن و قبل التنبيه و الإنذار و إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع حيث يعد العقار للبيع بالمزاد العلني<sup>3</sup>

الحائز أن يطلب تطهير العقار ابتداء من الوقت الذي يصبح فيه حائزا بصرف النظر عن حلول آجال الديون المقيدة التي يضمنها العقار المرهون و دون إنتظار لشروع أحد الدائنين

---

1- عبد الرزاق السنهوري ,مرجع سابق ,625 و ما بعدها

2- أنو العمروسي ,مرجع سابق ,234

3- عبد الناصر توفيق العطار , التأمينات العينية, دار الفكر العربي, ط1980, ص135 و ما بعدها

في إجراءات التنفيذ و يبقى حقه قائما يستعمله في أي وقت إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع حيث يصبح العقار معدا للبيع بالمزاد العلني و ذلك أن الحائز إذا رغب في عرض قيمة العقار على الدائنين في هذا الوقت فما عليه إلا أن يتقدم بها مزيادا<sup>1</sup>.

2- البيع بالمزاد العلني: تنص المادة 936 من القانون المدني الجزائري: "إذا بيع العقار المرهون بيعا جبريا بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز الحارس الذي يسلم إليه العقار عند التخلية فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنفذ بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو دفعه إلى الدائنتين المقيدتين الذي يسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن ..."<sup>2</sup>

فإذا تم بيع العقار بالمزاد العلني فيرسو المزاد و ينقضي الرهن متى قام الراسي عليه المزاد بإيداع الثمن لدى خزينة المحكمة أو توزيعه على الدائنين المرتهين المقيدة حقوقهم الذي تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم .

مع الملاحظة أن البيع بالمزاد العلني قد يكون في مواجهة المالك و ذلك في حالة عدم تصرفه في العقار كما قد يكون في مواجهة الحائز و ذلك في حالة لجوء الحائز إلى التخلية الحائز على العقار أو بعد رفض عرض التطهير أو عندما يختار تحمل إجراءات نزع الملكية<sup>3</sup>.

وينقضي الرهن الرسمي إذا كانت إجراءات البيع صحيحة و ثم إيداع الثمن أو توزيعه مهما كان الشخص الذي تم البيع في مواجهته إن كان مالك أو حائز أو حارس<sup>4</sup>.

### المطلب الثاني : انقضاء الرهن الرسمي بأسباب أخرى

---

1- منصور مصطفى منصور ,مرجع سابق ,ص 128-129

2- المادة 936 من القانون المدني الجزائري

3- نبيل إبراهيم سعد ,مرجع سابق,ص 186

4- محمد سليمان ,مرجع سابق ,ص 42

## أولاً :النزول عن الرهن

و النزول عن الرهن يعني الدائن المرتهن تنازل عن الرهن وحده دون الدين فبعد نزوله عن الرهن يبقى دينه ديناً شخصياً غير مضمون نبرهن ويلاحظ في هذا الصدد أن المشرع لم ينص على التزل عن الرهن كسبب من أسباب انقضاء الرهن الرسمي مع أنه نص عليه بصدد الرهن الحيازي المادة 965 من القانون المدني<sup>1</sup> إلا أنه ليس هناك ما يمنع الدائن المرتهن إلى التزل عن حقه و يكفي لذلك توافر رضاء المرتهن لأنه لا يلزم للتزل عن الحق العيني الإرادة صاحبه لكن يجب أن يتوافر لديه أهلية التصرف في الحق المنصوص به فإذا كان التزل عن الرهن غير مقابل وجب أن يتوافر لديه في المرتهن أهلية الإبراء من الدين , و لا يشترط للتزل عن الرهن الرسمي توافر شكل خاص فيصبح حصوله بورقة عريضة<sup>2</sup>.

## ثانياً : انقضاء الرهن باتحاد الذمة

ينقضي الرهن باتحاد الذمة كما إذا انتقلت ملكية العقار المرهون إلى المرتهن أو انتقل إلى مالك العقار حق الرهن الرسمي على أنه يلاحظ أنه قد يكون للمالك مصلحة في أن يحتفظ بالرهن الذي له على العقار الذي آلت إليه ملكيته و ذلك حيث يكون على العقار دائنون مرتهنون آخرون إذ تكون للمرتهن عندئذ مصلحة في أن يستقي الرهن ليحتج به على هؤلاء إذا استعملوا حقهم على العقار و نفذوا عليه ولذلك يجب عليه لكي يحافظ على مرتبته الرهن أن يقوم بتجديد قيده<sup>3</sup>.

## ثالثاً : هلاك العقار أو زوال الحق المرهون

---

1- تنص المادة 965 من القانون المدني : "ليس للدائن أن ينتفع الشيء المرهون دون مقابل وعليه أن يشترط استثماراً كاملاً ما لم يتفق على غير ذلك و حصل عليه الدائن من صافي الربح و ما استفاده من استعمال الشيء بخضم من المبلغ المضمون بالرهن ...."

2- نبيل إبراهيم سعد ,مرجع سابق ,ص 184

3- نبيل إبراهيم سعد, مرجع سابق ,ص185

لم بنص عليه المشرع لانقضاء الرهن الرسمي رغم أنه نص عليه بشأن الرهن الحيازي يجب في هذا الصدد التذكير بأنه يشترط أنه يهلك العقار هلاكاً كئيباً لانقضاء الرهن الرسمي لأنه إذا كان الهلاك جزئياً فإن المتبقي من العقار يبقى ضامناً للدين عملاً بقاعدة عدم تجزئة الرهن<sup>1</sup> كذلك يجب فهم مدلول هلاك بالمعنى الواسع إذا قد يكون هلاكاً مادياً ينتج عنه هلاك محل الرهن (العقار) كما قد يكون هلاكاً قانونياً أي هلاك حق الرهن مع بقاء العقار مثل حالة نزع الملكية للمنفعة العامة و قد يكون الهلاك بفعل الراهن أو سبب لا ينسب إليه فإذا هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان انتقل الرهن بمرتبته إلى الحق الذي يترتب على ذلك كالتعويض أو مبلغ التأمين أو الثمن الذي يقرر مقابل نزع ملكية للمنفعة العامة .

ويأخذ حكم حالة الهلاك بالنسبة للعقار المرهون انقضاء الحق المرهون كما إذا رهن المنتفع حقه ثم انقضى هذا الحق بموت المنتفع أو بحلول الأجل كما إذا رهن المستأجر البناء الذي أقامه على الأرض المؤجرة بترخيص من المالك ثم انقضت ملكية المستأجر لهذا البناء نتيجة تطبيق أحكام الالتصاق<sup>2</sup>

---

1- محمدي سليمان ,مرجع سابق ,ص42

2- نبيل ابراهيم سعد,مرجع سابق,ص185

خاتمة

## خاتمة :

نخلص من دراستنا للرهن الرسمي أنه وسيلة فعالة في يد الدائن المرتهن و أداة ناجعة لحماية حقوقه و ذلك من خلال الإمتيازات التي يمنحها له.

فالرهن الرسمي يعطي صاحبه حق الافضلية أو التقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة ، وتظهر أهمية هذا الحق عندما يكون التأمين العيني الذي قدمه المدين كضمان لا يفي حقوق كل الدائنين ، فيتقدم الدائن المرتهن رهنا رسميا في إستيفاء حقه و إذا تبقى شيء من الضمان فيقسم على باقي الدائنين .

أما الحق الثاني الذي يخوله الرهن الرسمي لصاحبه فيتمثل في تتبع العقار المرهون في يد حائزه للتنفيذ عليه وبيعه في المزاد إذا تغير الشخص الراهن عند التنفيذ.

وتزداد قوة الرهن الرسمي كضمان لحماية حقوق الدائن إذا كانت قيمة المال المرهون قابلة للزيادة ، كأن يكون للمال المرهون ثمارا أو إيرادا ، فكما هو معلوم فإن ثمار العقار المرهون تلحق به فيوقت معين الأمر الذي يزيد من صلابة وعاء الرهن.

إضافة لهذه الإمتيازات التي يمنحها الرهن الرسمي لصاحبه ، فإن ورود الرهن الرسمي على العقارات حصرا وعلى بعض المنقولات الخاضعة لإجراء التسجيل كإستثناء ، يشكل ضمانا حقيقية لحماية حقوق الدائن بسبب القيمة الإقتصادية الكبيرة لمحلله فغالبا ما يفي المقابل النقدي للمال المرهون حقوق جميع الدائنين بسبب قيمته الكبيرة كما أسبقنا .

رغم كل هذه المزايا للرهن الرسمي إلا أنه يبقى قاصرا وغير كاف لتحقيق الحماية المطلقة للدائنين ، وذلك للأسباب الآتية :

قد يتعدد الدائنين المرتهنين رهنا رسميا على نفس العقار ، و يكون ذلك إذا قام المدين برهن عقاره لعدة أشخاص ، ففي هذه الحالة قد يتعرض الدائن المرتهن رهنا رسميا الذي يحتل المركز المتأخر في الترتيب لخطر عدم إستفاء حقه كاملا بسبب نفاذ قيمة الضمان بعد توزيعها على الدائنين المرتهنين أصحاب المراتب الأولى.

كما هو معلوم فإن أصحاب حقوق الإمتياز يتقدمون في الترتيب على الدائن المرتهن رهنا رسميا عند توزيع ثمن العقار المرهون ولو كان الدائن المرتهن قد قيد حقه أولا ، وبالتالي فإن هذا الأخير يستوفي حقه من ثمن العقار المرهون مخصوما منه حقوق الإمتياز ، الأمر الذي قد يعرض الدائن المرتهن لخطر عدم إستفاء حقه كاملا ، أضف لذلك الإمتياز الممنوح للمهندسين و المقاولين و الإمتياز الممنوح لصالح بائع العقار وكذا الشريك المتقاسم للعقار المرهون إذ يتقدم هؤلاء جميعا على الدائن المرتهن عند التوزيع ولو كان قيد إمتيازهم متأخرا وهو الأمر الذي يعرض الدائن المرتهن في هذه الأحوال أيضا لخطر عدم إستفاء حقه كاملا من ثمن العقار بسبب تقدم هؤلاء عليه.

تشكل كذلك حرية الراهن في التصرف في العقار المرهون خطرا كبيرا على حقوق الدائن المرتهن ، ويتحقق الخطر إذا قام المتصرف إليه بشهر حقه قبل أن يقوم الدائن المرتهن بقيد حقه ن إذ أنه في هذه الحالة حق الدائن المرتهن في تتبع العقار سوف يضيع فليس للدائن المرتهن تتبع العقار المرهون في يد حائزه للتنفيذ عليه.

قد يتصرف الراهن في عقاره بإعتباره منقولا بحسب المآل كما قد يتصرف في العقارات بالتخصيص ، فإذا حدث ذلك فليس بوسع الدائن المرتهن تتبعها لأنها تحولت إلى منقول ، إذ أن المتصرف إليه سيحتج عليه بقاعدة - الحيازة في المنقول سند الملكية - ففي هذه الحالة أيضا من المحتمل ألا يستوفي المرتهن حقه كاملا بسبب إضعاف التأمين

من هنا يمكننا القول بأن الرهن الرسمي لا يحمي حقوق الدائن المرتهن في كل الأحوال و بصورة مطلقة ، ذلك لأنه قد يحدث و بالرغم من حصول الدائن على تأمين إلا أنه لا

يستوفي حقه كاملا نظرا لتلك الأسباب التي سبق و إن ذكرناها ، فالحماية التي يوفرها الرهن الرسمي للدائن المرتهن إذن تبقى غير كافية ، لكن رغم ذلك فإن حقه لا يضيع منه فإذا لم يستوفي المرتهن لحقه كاملا من مبلغ التأمين فله أن يرجع بالباقي على المدين بما لديه من حق على الضمان العام .

وما لوحظ عند دراستنا لموضوع الرهن الرسمي بأنه قد وجهت للمشرع الجزائري إنتقادات بمناسبة تعريفه للرهن الرسمي وهي :

عرف المشرع الجزائري الرهن الرسمي بأنه عقد مع أنه ليس كذلك إذ أن الرهن الرسمي حق عيني تبعي ، و أما العقد فما إلا وسيلة لنشوئه.

عرف المشرع الجزائري الرهن الرسمي بأنه عقد مما يوحي بأن العقد هو المصدر الوحيد للرهن الرسمي غير أن الواقع غير ذلك إذ نجد القضاء و القانون إلى جانب العقد مصدرين للرهن الرسمي.

حدد المشرع الجزائري أشخاص الذين يتقدم عليهم الدائن المرتهن عند التوزيع وهم الدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة ، فالمشرع قد فانتته الإشارة إلى فئة الدائنين العاديين كأشخاص يتقدم عليهم الدائن المرتهن عند التنفيذ على العقار

فات المشرع الجزائري كذلك الإشارة إلى أمر مهم عند تعريفه للرهن الرسمي وهو إجراء القيد ، فالرهن الرسمي لا يسري في حق الغير إلا من وقت قيده أما قبل ذلك فليس للرهن الرسمي وجود بالنسبة إلى الغير .

وما لوحظ كذلك عند تحليلنا للنصوص المنظمة للرهن الرسمي أن هناك وجود لعدة تناقضات ، نبدأ أولا بتشكيلة قيد عقد الرهن الذي جعله المشرع الجزائري إجراء لسريان حق الرهن في حق الغير وذلك في القانون المدني ، بينما جعله شرطا لنشوء حق الرهن في الأمر 74/75 الذي يتعلق بمسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، كذلك الأمر

ذاته عند تأجير العقار المرهون لمدة طويلة، إذ إشتراط المشرع في القانون المدني تسجيل الإيجار الذي يتجاوز مدته تسع سنوات وإلا خفضت مدة الإيجار إلى تسع سنوات ، بينما نجد في الأمر 74/75 الذي يتعلق بمسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، قد إشتراط تسجيل عقد إيجار العقار المرهون كلما تجاوزت مدته اثني عشر سنة و إلا خفضت مدة الإيجار إلى اثني عشر سنة وليس تسع سنوات ، فواضح إذن الإختلاف بين القانونين حول مسألة واحدة ، فحبذا لو أن المشرع الجزائري الذي هو من الأكيد أنه قد تدارك هذه الفروق أن يبادر إلى تعديل أحد القانونين حتى يتماشيان من بعض

ولا نختم دراستنا لموضوع الرهن الرسمي دون الإشارة إلى طرق إنقضاءه ، فالرهن الرسمي و بإعتباره عقدا ينقضي بطريقتين ، فقد ينقض بصفة تبعية تبعا لانقضاء الإلتزام الذي يضمنه ، كما قد ينقضي بصفة أصلية كما هو الحال في حالة تطهير العقار المرهون ، أو بيعه بالمزاد العلني أين تنتقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد خالصة من الرهن بعد إنقضاءه طبعا.

# قائمة المراجع

قائمة المراجع :

القرآن الكريم

النصوص التشريعية :

القوانين و الأوامر

- 1 - أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، جريدة رسمية ، عدد 92 ، صادرة بتاريخ 13 أبريل 1976.
- 3- القانون رقم 30/90 ، المؤرخ في 10 جانفي 1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية عدد 52 ، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 على أن :  
الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز
- 4 - القانون رقم 10/91 ، المؤرخ في 27 أبريل 1991 ، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية عدد 21 ، الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991
- 5 - الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 ، المتعلق بالتأمينات ، الجريدة الرسمية عدد 13 ، الصادر بتاريخ 08 مارس 1995 المعدل و المتمم.
- 6- قانون 09/08 الصادر بتاريخ 26 فيفري 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج.ر. 21.

المراسيم :

- 2 - المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 بتعليق بتأسيس السجل العقاري جريدة رسمية عدد 30 صادر بتاريخ 13 أبريل 1976.

الكتب باللغة العربية :

1- الكتب العامة :

- سمير عبد السيد تتاغو - التأمينات العينية - منشأة المعارف الإسكندرية سنة 1970 .
- طه بشير محمد الوجيز في الحقوق العينية التبعية الرهن التأميني الرهن الحيازي ، حقوق الإمتياز ، دراسة تحليلية مقارنة الطبعة الرابعة ، دار الحرية للطباعة بغداد 1976.

- محمود جمال الدين زكي ، التأمينات الشخصية والعينة ، دار الفكر الحديث ، ط 3 ، سنة 1979 .
- مرقس سليمان ، الوافي في شرح القانون المدني ، في الحقوق العينية التبعية ، القسم الأول ، حق الرهن الرسمي ، حق الإختصاص ، ط الثالثة ، بدون دار النشر ، 1995 .
- جلال محمد إبراهيم ، سعد أحمد محمود ، الحقوق العينية ، الرهن الرسمي دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1994 .
- عبد المنعم البدر اوي : التأمينات العينية طبعة 01 سنة 1990 مصر - الناشر مكتبة عبد الله وهبة.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، التأمينات الشخصية والعينية، الجزء التاسع، دار النهضة العربية، الطبعة الثالثة 1998 .
- أنور العمروسي ، الحقوق العينية التبعية التأمينات العينية في القانون المدني ، منشأة المعارف الإسكندرية، سنة 2003 .
- حسني محمود عبد الدايم الإئتمان العقاري بين الشريعة الإسلامية و القانون المدني دراسة مقارنة الطبعة الأولى ، دار الفكر الجامعي الإسكندرية 2007.
- القاضي حسين عبد اللطيف حمدان -التأمينات العينية - دراسة تحليلية شاملة لأحكام الرهن و التأمين و الإمتياز -منشورات الحلبي الحقوقية - الطبعة 2009 .
- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، التأمينات العينية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر . 2010 .
- عبيدات يوسف محمد ، الحقوق العينية الأصلية والتبعية ، الطبعة الأولى ، دار المسيرة للنشر و التوزيع والطباعة ،عمان ، 2011
- نبيل ابراهيم سعد - التأمينات العينية و الشخصية - الرهن الرسمي - حق الإختصاص
- الرهن الحيازي - حقوق الإمتياز - الكفالة-كلية الحقوق - جامعة الإسكندرية - الناشر المنشأة المعارف الإسكندرية.

- محي الدين إسماعيل علم الدين ، التأمينات العينية في القانون المصري و المقارن ،  
الرهون و الإمتياز و الإختصاص ، ط الرابعة ، دار النهضة العربية عالم الكتاب ودار حرية  
المكتبة القانونية ، بدون بلد نشر ولا سنة نشر .
- شمس الدين الوكيل الموجز في نظرية التأمينات ، منشأة المعارف بالإسكندرية 1964 .
- عبد الناصر توفيق العطار, التأمينات العينية, دار الفكر العربي, ط1980.
- حسنين محمد ، الوجيز في التأمينات الشخصية و العينية في القانون المدني الجزائري ،  
المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، 1986
- جلال محمد إبراهيم ، سعد أحمد محمود ، الحقوق العينية ، الرهن الرسمي دار النهضة  
العربية ، القاهرة ، 1994
- منصور محمد حسين ، النظرية العامة للإئتمان العيني ، صور الإئتمان و ضماناته و  
الوسائل التقليدية والحديثة لحمايته الكفالة ، الرهن الرسمي ، حق الإختصاص ، الرهن  
الحيازي ، حقوق الإمتياز ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية 2001 .
- همام محمد محمود زهران ، التأمينات العينية و الشخصية ، الكفالة الرهن حق  
الإختصاص ، الرهن الحيازي حقوق الإمتياز ، منشأة المعارف الإسكندرية ، 2001.
- زعلاني عبد المجيد ، المدخل لدراسة القانون ، النظرية العامة للحق ، بدون دار نشر  
الجزائر ، 2003 .
- رمضان أبو السعود ، التأمينات الشخصية و العينية ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية  
2006 .
- حمدان حسين عبد اللطيف ، التأمينات العينية ، دراسة تحليلية شاملة لأحكام الرهن  
والتأمين و الإمتياز ، الطبعة الأولى ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان 2009 .
- جعفر محمد السعيد ، مدخل إلى العلوم القانونية ، الجزء الثاني ، دار هومة للطباعة  
والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2011 .

- شرف الدين أحمد ، التأمينات الشخصية والعينية ، الكفالة ، بدون دار نشر ولا سنة نشر  
2- الكتب الخاصة :

- محمدي سليمان ، الرهن الرسمي ملخص المحاضرات كلية الحقوق ، جامعة بن يوسف  
بن خدة الجزائر 2009/2008 .

- زاهية حورية سي يوسف ، الوافي في حق الرهن الرسمي - دار الأمل للطباعة و النشر و  
التوزيع - تيزي وزو الجزائر ، ط 2006 .

- بناسي شوقي ، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني ، دراسة مقارنة لأحكام الفقه  
الإسلامي و القوانين الوضعية - الفرنسي المصري ، دار هومه للنشر الجزائر 2009.

### المذكرات الجامعية :

- لحميم زوليخة ، إنشاء الرهن الرسمي و إنقضاءه في القانون المدني الجزائري ، مقارنا  
مذكرة منجأل الحصول على شهادة الماجستير في العقود و المسؤولية ، معهد الحقوق و  
العلوم الإدارية ، جامعة الجزائر ، 1995-1996.

- شايب باشا كريمة ، عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري ، مذكرة من أجل  
الحصول على شهادة الماجستير ، فرع القانون العقاري و الزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة  
البلدية ، 2000-2001

- عبد الله عبد الجليل ، قاعدة عدم حيازة في الرهن الرسمي ، دراسة مقارنة بين الشريعة و  
القانون الجزائري ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير تخصص العلوم الإنسانية ، شعبة  
الشريعة و القانون كلية العلوم الإجتماعية و الإسلامية ، قسم الشريعة ، جامعة الإفريقية  
أحمد دراسة ، 2005-2006.

- براحلية زويبير ، التعويض عن نزع الملكية في التشريع الجزائري ، مذكرة من أجل الحصول  
على شهادة الماجستير ، فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة،  
2008.

- غويسم لخضر ، آثار الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري ، مذكرة من أجل الحصول على ماجستير في الحقوق ، فرع العقود و المسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة بن يوسف بن خدة ، 2012-2013 ،

#### المجلات :

- بوشكيوة عبد الحليم ، الرهن الرسمي كضمان من ضمانات الفروض إيجاباته و عيوبه مجلة الواحات للبحوث والدراسات ، العدد السادس ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة جيلالي ، 2009.

#### الكتب باللغة الأجنبية :

ثانيا : المراجع بالفرنسية .

1-HENRILEON MAZEAUD, JEAN MAZEAUD, FRANCOIS CHABAS, LE CENT DE DROIT CIVIL, MONTCHRESTIEN, EDITION PARIS, 1999.

2-JEAN SEULE BAPTISTE, DROIT DES SURETES, 5EME EDITION, DALLOZ, PARIS, 2010

3-PASCAL SALVAGE -GEREST, LES SURETES LA PUBLICITE FONCIERE, FRANCE, 1994

4-PHILIPPE SIMLER, PHILIPPE DELEBECQUE, DROIT CIVIL, LES SURETES LA PUBLICITE FONCIERE, 2 EDITION, DALLOZ, PARIS, 1995.

5- C.C.F CODE CIVIL FRANCAIS

الفهرس

الصفحة	قائمة المحتويات
	الإهداء.
	التشكرات.
	الفهرس.
1	قائمة المختصرات
2	مقدمة عامة.
6	الفصل الأول : ماهية الرهن الرسمي وشروط إنشائه
8	المبحث الأول : تعريف الرهن الرسمي وخصائصه
9	المطلب الأول : تعريف الرهن الرسمي و طبيعته
9	الفرع الأول : تعريف الرهن الرسمي
10	الفرع الثاني : طبيعة عقد الرهن الرسمي
12	المطلب الثاني : خصائص الرهن الرسمي
12	الفرع الأول : الرهن الرسمي حق عيني و تبعي
12	الفرع الثاني : حق عقاري و غير قابل للتجزئة
16	المبحث الثاني : شروط إنشاء الرهن الرسمي
16	المطلب الأول : الشروط الشكلية لإنشاء الرهن الرسمي
16	الفرع الأول : الرسمية كشرط لإنعقاد الرهن الرسمي
24	الفرع الثاني : ذكر بيانات التخصيص في عقد الرهن
27	المطلب الثاني : الشروط الموضوعية لإنشاء الرهن الرسمي
27	الفرع الأول : الشروط الواجب توافرها لدى الراهن

30	الفرع الثاني : الشروط الخاصة بالعقار المرهون و الدين المضمون
41	الفصل الثاني : آثار الرهن الرسمي وطرق إنقضاءه
43	المبحث الأول : آثار الرهن بالنسبة إلى المتعاقدين .
43	المطلب الأول : آثار الرهن بالنسبة الراهن و المرتهن
43	الفرع الأول : الآثار التي تكون في ذمة المدين الراهن.
61	الفرع الثاني : الآثار التي تكون في ذمة الدائن المرتهن
70	المطلب الثاني : آثار الرهن بالنسبة للغير
70	الفرع الأول : حق التقدم
79	الفرع الثاني : حق التتبع
80	المبحث الثاني : إنقضاء الرهن
80	المطلب الأول : إنقضاء الرهن بصفة تبعية و أصلية
80	الفرع الأول : إنقضاء الرهن بصفة تبعية
81	الفرع الثاني : إنقضاء الرهن بصفة أصلية
86	الخاتمة.
91	المصادر والمراجع.



## ملخص المذكرة

التأمينات العينية هي تلك التأمينات التي ظهرت بعد التأمينات الشخصية و التي تجعل الدائن الذي يتمتع بها يتقدم على الدائن العادي بحق التتبع وبحق التقدم مما يحقق لها أمنا مزدوجا ويؤمنه من خطر إفسار المدين وخطر تصرفه ، لذا اوجدت التشريعات وسائل ونظم قانونية تحميه من هذا الخطر و تحقق له إستفاء حقه في جميع الأحوال وهذا ما تقوم به التأمينات ومحور دراستنا كان عن الرهن الرسمي الذي يعتبر حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي هو الرهن والذي اعتبره المشرع الجزائري من اهم و أبرز التأمينات العينية وهذا ما نصت عليه المادة 882 ق.م " على أن الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار بوفاء دينه ويكون له بمقتضى أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة إستيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان " .

والرهن الرسمي كقاعدة عامة لا يقوم إلا بتوافر مجموعة من الشروط جرى الفقه على تسميتها بالشروط الموضوعية الخاصة إضافة إلى الأركان العامة اللازمة لتكوين العقد من تراضي ومحل وسبب وكذلك الشكلية التي تتمثل في توثيقه لدى كاتب عام مما يجعله يتميز من مجموعة من الخصائص ، و ينتج آثار تكون في ذمة الدائن المرتهن و المدين الراهن تنتهي بانقضاء ذلك الرهن بصفة تبعية أصلية أو بصفة تبعية أخرى .

## الكلمات المفتاحية:

1/ الرهن الرسمي /2 القانون المدني الجزائري

3/ القانون السجل العقاري /4 الدائن المرتهن و المدين الراهن

5/ حق التتبع وحق الأفضلية /6 التأمينات العينية