

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

إجراءات قيد الرهن الرسمي

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الأستاذة:

-بن صابر فتيحة

الشعبة: الحقوق

من إعداد الطالب:

- بوفرمة لخضر

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

خراز حليلة

الأستاذة

مشرفا مقرا

بن صابر فتيحة

الأستاذة

مناقشا

رحوي فؤاد

الأستاذ

السنة الجامعية: 2025/2024

نوقشت يوم: 2025/06/19



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم



كلية الحقوق و العلوم السياسية
مصلحة الترتيبات

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية في إنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد: الخضر بوفرسمة الصفة: طالب
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 10.7076.313 والصادرة بتاريخ: 2017/06/26
المسجل بكلية: الحقوق و العلوم السياسية قسم: القانون الجنائي
والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:
إجراءات قيد الرهن الرئسي

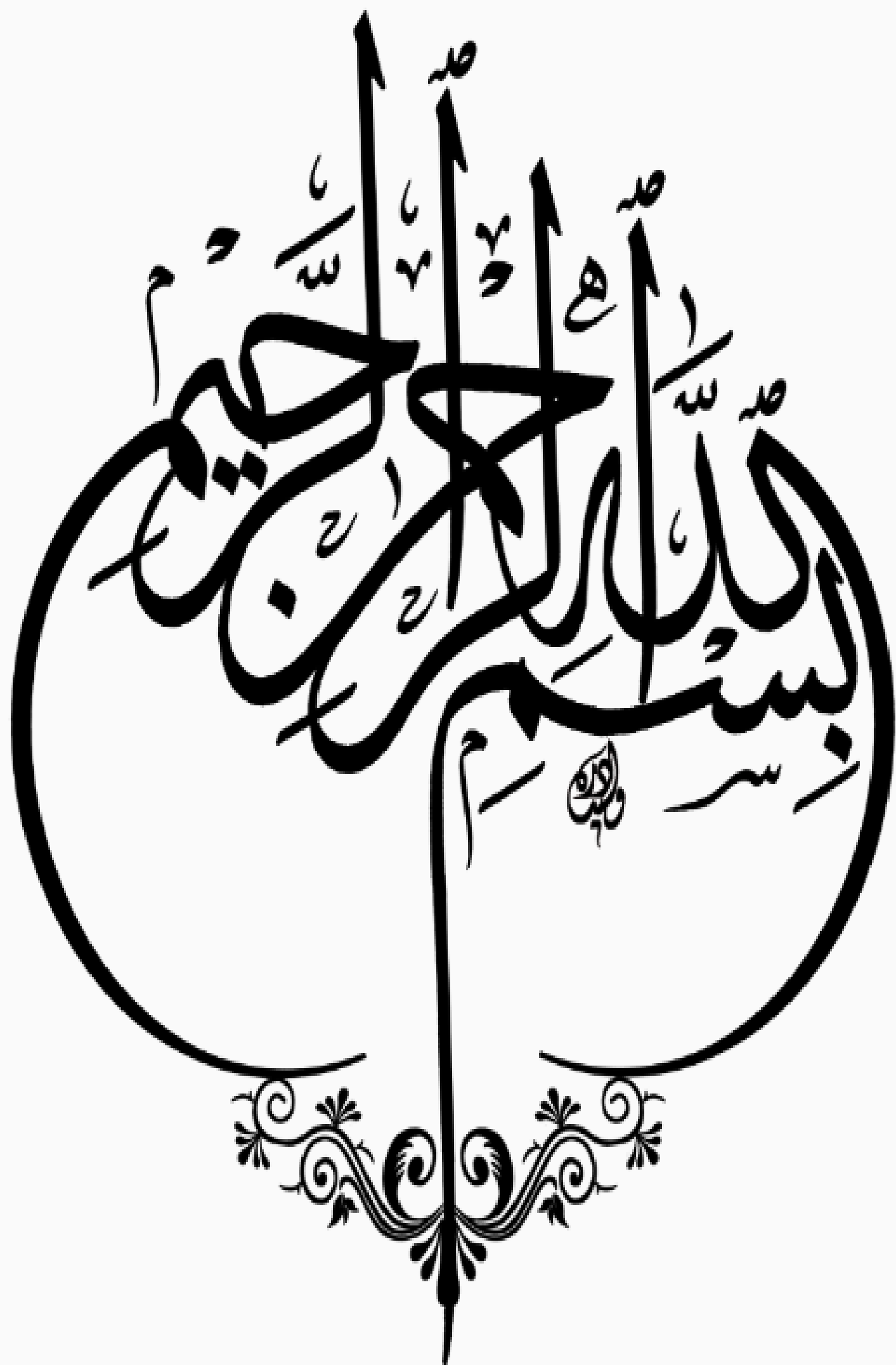
أصريح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2021/06/29

إمضاء المعني

عن رئيس المجلس الشعبي البلدي
و بالتفويض منه
السيدة: عزري نعيمة

* ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية و مكافحتها



الإهداء

أهدي هذا العمل إلى أعز ما يملك الإنسان في هذه الدنيا إلى ثمرة نجاحي إلى من أوصى بهما الله سبحانه وتعالى:

" وبالوالدين إحسانا "

إلى الشمعة التي تحترق من أجل أن تضئ أيامي إلى من ذاقت مرارة الحياة وحلوها، إلى قرّة عيني وسبب

نجاحي وتوفيقي في دراستي إلى

" أمي رحمها الله "

إلى الذي أحسن تربيتي وتعليمي وكان مصدر عوني ونور قلبي وجلاء حزني ورمز عطائي ووجهتي نحو الصلاح

والفلاح باذن العليم الحكيم المستعان إلى أبي

" رحمه الله ... "

فرحمها الله الحليم الرؤوف اللطيف غافر الذنب و قابل التوب ارحم الراحمين و أكرم الاكرمين ذو الفضل العظيم

الفتاح العليم الرزاق الكريم المنان بديع السماوات و الأرض التي وسعت رحمته كل شيء...

إلى أعلى جوهرة بعد المرحومة أمي :

ابنتي العزيزة " روبة أنفال " و إخوتها " أمين، طه.ع.الصمد، وليد.ع.العليّ و إلى مروان "

إلى أستاذتي السيدة المحترمة

" فتيحة بن صابر "

و جميع الأساتذة الأجلاء الكرماء بكل ما قدموه ضامين به ما يرفع من حسناتهم و يزيل من زلاتهم بمغفرة من

الله ...

وإلى كل أصدقاء الدراسة و العمل و من كانوا برفقتي أثناء إنجاز هذا البحث إلى كل هؤلاء وغيرهم ممن تجاوزهم

قلمي ولن يتجاوزهم قلبي أهدي ثمرة جهدي المتواضع

شكر وتقدير

الحمد لله على توفيقه وإحسانه، والحمد لله على فضائله و نعمه

التي لا تحصى ولا تعد، والحمد لله على توفيقه ...

أشكر الله عز وجل المستعان المعين واهب الفضل إلى أن تم إنجاز هذا العمل المتواضع

ولا يسعني إلا أن أتقدم بشكري الجزيل إلى كل من ساهم في تكويني

وأخص بالذكر أستاذتي الفاضلة السيدة

" فتيحة بن صابر "

التي تكرمت بإشرافها على هذه المذكرة و وجدت في توجيهاتها القيّمة ما لم يتوقف عن تحفيزي

إلى أن أجد شخصي في هذه اللحظة بين أيدي ساداتي الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة

المحترمين

فشكر و ألف شكر لكل من تشرفت بمعرفته و هو يقوّم فيقيم ما تقدمت به

بكل تواضع من مجهودات عبر هذا البحث الذي أتمناه مقبولاً ان شاء الله ...

كما أكرر شكري من جديد لوالديا المرحومين من خلال دعائي لهما برحمة أرحم الراحمين ...

مقدمة

يُعد الرهن الرسمي من أهم الضمانات العينية التي نص عليها القانون المدني الجزائري، حيث يُتيح للدائن أن يستوفي حقه بالأولوية من ثمن العقار المرهون متى تم بيعه، دون حاجة إلى موافقة المدين أو الرجوع إلى القضاء¹، غير أن هذا الامتياز لا يتحقق إلا إذا تم قيد الرهن الرسمي وفقاً لإجراءات محددة يفرضها المشرع، والتي تشكل جوهر النظام القانوني للرهن الرسمي، فالقيد لا يمثل مجرد إجراء شكلي، بل هو شرط جوهري لإنشاء الرهن الرسمي ونفاذه في مواجهة الغير، ما يجعله يحتل مركزاً محورياً في مسار تكوين الرهن. ويهدف المشرع من خلال اشتراط القيد إلى تحقيق العلانية القانونية، وبالتالي حماية حقوق الأطراف المتعاملة على العقار، سواء الدائنين أو الغير من مشتريين ودائنين لاحقين²، وقد نظم القانون المدني الجزائري هذه الإجراءات ضمن المواد من 886 إلى 891، مع إحالة إلى قواعد القيد في السجل العقاري التي تضمنها الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح عام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم³.

فإن قيد الرهن الرسمي تُعد عملية ضرورية لفهم مدى فاعلية هذه الوسيلة في تحقيق الضمانات القانونية للدائنين، والتوازن بين مصلحة المدين ومصلحة الغير، ما يثير عدة إشكاليات قانونية تتعلق بطبيعة هذه الإجراءات، ومراحلها، وآثار عدم احترامها⁴، ويُعتبر الرهن الرسمي من أبرز وسائل الضمان العيني، ويشكل أحد أعمدة الائتمان العقاري في مختلف

1 - المادة 886 من القانون المدني الجزائري، الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007، الجريدة الرسمية عدد 31 لسنة 2007.

2 - أحمد محيو، الوجيز في الحقوق العينية العقارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص. 241.

3 - الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتعلق بإعداد مسح عام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 92، سنة 1975 المعدل ومتمم مرسوم رقم 76-6 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر سنة 1984 و المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 7 ابريل سنة 1992، ج ر 30 و مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس سنة 1992 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل و متمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 1980 و المرسوم التنفيذي رقم 123-93 المؤرخ في 19 مايو سنة 1993.

4 - عبد الغني بادي، الشرح العملي للقانون المدني الجزائري - الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، دار هومة، الجزائر، 2018، ص. 310.

الأنظمة القانونية. غير أن هذا الحق لا يحقق الغاية المرجوة منه بمجرد نشوئه الاتفاقي بين الدائن والراهن، بل لا يُرتب آثاره تجاه الغير إلا إذا استوفى إجراءً جوهرياً يتمثل في القيد أو الإشهار في السجلات العقارية، وفقاً لما تقرره القوانين ذات الصلة، ويُعد قيد الرهن الرسمي في السجل العقاري أو لدى المحافظة العقارية ركناً شكلياً لازماً لنفاذه في مواجهة الغير، حيث يُعتبر القيد قرينة قانونية على علم الكافة بوجود الحق العيني التبعي، وهو ما يُحقق مبدأ "علانية التصرفات العقارية"، ويضمن ترتيب الأولويات بين الدائنين، ويكتسي هذا الإجراء أهمية بالغة، إذ قد يترتب على إغفاله أو القيام به على نحو غير صحيح فقدان الامتياز القانوني للرهن، أو بطلان التصرف بكامله، كما أن احترام مواعيد القيد والإجراءات الشكلية المرتبطة به يُعد من المسائل الدقيقة التي يُبنى عليها مركز الدائن الراهن.

وقد أولى الإسلام أهمية كبرى لحفظ الحقوق وتحقيق العدالة، فكان أول من أرشد إلى توثيق المعاملات وضمان تنفيذ الالتزامات، كما جاء في قوله تعالى: ﴿وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ ۖ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكُونُوا الشَّاهِدَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ۗ﴾⁵ وهي تؤسس لقاعدة قانونية وأخلاقية مفادها حفظ الحقوق، توثيقها، وأداء الأمانة، وهي ذات المبادئ التي يسعى القضاء الإداري إلى تحقيقها في معالجته للنزاعات، من خلال إصدار أحكام تحمّل حجية قانونية مُلزِمة لكل من صدر بحقه الحكم، وعلى رأسهم الإدارة العامة.

فإن فهم الطبيعة القانونية لإجراءات قيد الرهن الرسمي، وبيان المراحل التي يمر بها هذا القيد، والآثار القانونية المترتبة عليه، يمثل مدخلاً جوهرياً لتأمين المعاملات العقارية وضمان فعالية الحق العيني التبعي في الواقع العملي والقضائي.

أهمية الموضوع

تتمثل أهمية موضوع في كونه يُسلط الضوء على إحدى أهم الضمانات العينية التي تحمي حقوق الدائنين، وتُرسخ مبدأ الأمان القانوني في التعاملات العقارية. فالرهن الرسمي لا

⁵ - سورة البقرة الآية 283 .

يُنتج أثره القانوني في مواجهة الغير إلا إذا تم قيده طبقاً للإجراءات التي نص عليها المشرع. وبالتالي، فإن ضبط هذه الإجراءات وضمن احترامها يسهم في حماية الحقوق، وتثبيت الملكيات العقارية، ويعزز الثقة في النظام العقاري ككل.

أسباب اختيار الموضوع

جاء اختيار هذا الموضوع لعدة أسباب، أبرزها:

- الأهمية العملية الكبيرة للرهن الرسمي في المعاملات العقارية، خاصة في مجال القروض البنكية والرهنات العقارية.
- كثرة النزاعات المرتبطة بقيد الرهن الرسمي، والتي تعود غالباً إلى الجهل أو الإهمال في الإجراءات القانونية.
- الرغبة في تعميق الفهم القانوني لإجراءات القيد وآثارها، وما يترتب على إغفالها من آثار على المتعاملين.
- قلة الدراسات المتخصصة التي تعالج موضوع إجراءات القيد في حد ذاتها ضمن الرهن الرسمي، مما يبرز الحاجة إلى تسليط الضوء عليها من زاوية قانونية دقيقة.

أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى:

- بيان الطبيعة القانونية للرهن الرسمي وأساس اشتراط القيد كعنصر جوهري فيه.
- توضيح مختلف مراحل وإجراءات قيد الرهن الرسمي وفقاً للتشريع الجزائري.
- تحليل الآثار القانونية المترتبة على القيد، سواء في مواجهة الغير أو على مستوى ترتيب الحقوق.

- إبراز الإشكاليات العملية المرتبطة بتطبيق هذه الإجراءات، واقتراح حلول قانونية لتجاوزها.

الإشكالية الرئيسية

وبناءً عليه فإن الإشكالية الرئيسية التي تطرحها هذه الدراسة تتمثل في:

إلى أي مدى تضمن الإجراءات القانونية المعتمدة في قيد الرهن الرسمي فعالية هذا الحق، وتحقيق مبدأ علانية التصرفات العقارية، وحماية حقوق الدائنين في ظل الإطار التشريعي والتنظيمي السائد؟

وتنفرع عن هذه الإشكالية عدة تساؤلات تتمثل في ما يلي:

- ما هي الشروط الشكلية والموضوعية لقيد الرهن الرسمي؟
- ما الجهة المختصة باستقبال القيد؟ وما الوثائق المطلوبة؟
- ما هي النتائج القانونية المترتبة على القيد؟ وماذا عن الرهن غير المقيد؟
- هل هناك آجال قانونية للقيد؟ وما مدى أثرها في ترتيب الأولويات بين الدائنين؟

منهج الدراسة

اعتمدت هذه الدراسة في تناول موضوع إجراءات قيد الرهن الرسمي على المنهج الوصفي والتحليلي باعتباره الأنسب لمعالجة المسائل القانونية ذات الطابع النظري فمن جهة، تم استخدام المنهج الوصفي لتقديم عرض منظم وشامل للإطار القانوني الذي ينظم الرهن الرسمي، وبوجه خاص الإجراءات المتعلقة بقيده في السجلات العقارية، وذلك من خلال استقراء النصوص القانونية ذات الصلة، سواء في القانون المدني، أو قوانين التوثيق والشهر العقاري، بالإضافة إلى التنظيمات والقرارات الإدارية ذات العلاقة.

تم تقسيم الدراسة إلى فصلين :

الفصل الأول بعنوان الإطار المفاهيمي للرهن الرسمي حيث قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين المبحث الأول بعنوان ماهية الرهن الرسمي، وفي المبحث الثاني إلى آثار الرهن الرسمي العقاري.

أما الفصل الثاني سنتطرق فيه إجراءات القيد الرهن الرسمي وانقضاءه في المبحث الأول سنتطرق إجراءات القيد الرهن الرسمي ، وفي المبحث الثاني سنتطرق إلى إنقضاء الرهن العقاري

وفي الأخير أنهينا هذا البحث بخاتمة تتضمن مجموعة من النتائج والتوصيات التي توصلنا لها من خلال هذه الدراسة.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للرهن الرسمي

يعتبر الرهن الرسمي من أهم وسائل الائتمان العيني التي أقرّها المشرع المدني، لما يوفره من ضمانات قوية للدائن في استيفاء حقه من أموال المدين، وخاصة العقارات. فهو حق عيني تبعي، يتقرر على عقار مملوك للمدين أو للغير، بمقتضى عقد رسمي، ويُقيد في السجل العقاري وفق ما ينص عليه القانون¹، وقد جاء تنظيم الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري متأثرًا بالقانون المدني الفرنسي، ضمن أحكام الكتاب الرابع، الباب الثاني، من المواد من 882 إلى 940²، حيث حدّد شروط إنشائه، وآثاره، وطرق انقضائه، فضلًا عن تمييزه عن غيره من الحقوق العينية التبعية الأخرى، مثل الرهن الحيازي وحق الامتياز³.

وللرهن الرسمي تقتضي الوقوف على تعريفه القانوني، وخصائصه الأساسية⁴، وتمييزه عن غيره من الحقوق المشابهة، وذلك بهدف إرساء قاعدة معرفية تسهّل لاحقًا فهم نظامه القانوني، خاصة ما يتعلّق بإجراءات قيده وآثاره في مواجهة الغير⁵.

وتتجلى آثار الرهن الرسمي في منح الدائن المرتهن حقوقًا عينية تبعية، مثل حق التقدم وحق التتبع، مما يُمكنه من استيفاء دينه من ثمن العقار المرهون قبل غيره من الدائنين، وملاحقة العقار في يد أي حائز له. كما يُرتب الرهن التزامات على عاتق الراهن، منها الحفاظ على سلامة العقار المرهون وعدم التصرف فيه بما يضر بحقوق المرتهن.

سيتم التطرق إلى مختلف الجوانب المتعلقة بالرهن الرسمي مع التركيز على تعريفه، خصائصه، شروطه، وآثاره القانونية، وذلك في ضوء النصوص القانونية والفقهية ذات الصلة.

1 - محمد صبري السعدي، الشرح النظري والعملي للقانون المدني - الحقوق العينية الأصلية والتبعية، الجزء الثاني، دار هومة، الجزائر، 2011، ص. 395.

2 - المادة 882 من القانون المدني الجزائري.

3 - أحمد محيو، المرجع السابق، ص. 237.

4 - عبد الغني بادي، المرجع السابق، ص. 305.

5 - Georges Ripert et Jean Boulanger, Traité de droit civil: Les sûretés, LGDJ, Paris, 2000, p. 112.

المبحث الأول: ماهية الرهن الرسمي.

يُعد الرهن الرسمي من أبرز صور التأمينات العينية التي نص عليها المشرع الجزائري لضمان حقوق الدائنين، خاصة في العقود التي تتعلق بالائتمان الطويل الأجل. ويتميز هذا النظام القانوني بأنه يمنح الدائن حقاً عينياً تبعياً على عقار مملوك للمدين أو للغير، بحيث يحق له التقدم في استيفاء حقه عند التنفيذ الجبري على العقار المرهون¹، وذلك متى تم قيده وفقاً للإجراءات التي يحددها القانون، والرهن الرسمي لا يتطلب الحياة الفعلية للعقار، بل يُنشأ بموجب عقد رسمي ويخضع لوجوب القيد في السجل العقاري، وهو ما يجعله يختلف عن الرهن الحيازي. ويستمد أهميته من كونه يُحقق التوازن بين مصلحة الدائن في الضمان، ومصلحة المدين في الاستفادة من عقاره دون فقدان حيازته.

وقد عالج القانون المدني الجزائري الرهن الرسمي ضمن المواد من 882 إلى 940، حيث تطرّق إلى تعريفه²، شروط إنشائه، طبيعته القانونية، والتمييز بينه وبين باقي الحقوق العينية التبعية الأخرى.

وسنتطرق في هذا المبحث إلى تعريف الرهن الرسمي كمطلب أول وتبيان مصادره كمطلب ثان، أما في المطلب الثاني خصائصه فستتناول

المطلب الأول: مفهوم الرهن الرسمي.

يعرف المشرع الجزائري الرهن الرسمي في المادة 882 من القانون المدني على أنه: الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا ، على عقار لوفاء دينه ، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان". إن المشرع بتعريفه للرهن بأنه عقد يكون قد غلب فكرة العقد على فكرة الحق الذي ينشأ عنه العقد، وكان من المستحسن أن يعرف الرهن باعتباره حقا، إذ الحق هو الغاية، وما العقد إلا

1 - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص. 395.

2 - المادة 882 من القانون المدني الجزائري.

وسيلة نشوئه ، وهذه الملاحظة تستوحى من عنوان الكتاب الرابع من القانون المدني الذي جاء تحت عنوان الحقوق العينية التبعية¹.

وعلى ضوء هذه الملاحظة يمكن تعريف الرهن بأنه: "حق عيني ينشأ بمقتضى عقد رسمي ضمانا للوفاء بالتزام ، ويحول للدائن المرتهن حق تتبع العقار في أي يد كان واستيفاء حقه من ثمنه بالتقدم على الدائنين العاديين والدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة.

وعليه؛ فإنه يتعين تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، حيث نتطرق تعريف الرهن الرسمي في الفرع الأول، و التعريف الاصطلاحي للرهن الرسمي في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف الرهن الرسمي.

يعتبر الرهن الرسمي من الحقوق العينية التبعية التي تنشأ ضماناً للوفاء بدين معين. وهو من الوسائل القانونية التي تكفل للدائن استيفاء حقه من أموال المدين غير المنقولة، إذا لم يف هذا الأخير بالتزامه. ويُعد الرهن الرسمي من أقدم وأهم الضمانات العينية التي نظمها القانون المدني، لما يحققه من توازن بين مصلحة الدائن في استيفاء حقه، ومصلحة المدين في الاحتفاظ بملكيته للعقار المرهون واستغلاله.

ويندرج الرهن الرسمي ضمن طائفة الحقوق العينية العقارية التي تَرِدُ على عقار معين، ويُقيد في السجل العقاري ضماناً لدين، دون أن يترتب عليه نقل الحيازة إلى الدائن. ويتميز هذا الحق بكونه تابعاً للدين، فلا وجود له إلا بوجود الدين الذي وُضع ضماناً له، كما يتمتع بميزة التتبع والأفضلية، ما يُمكن الدائن المرتهن من تنفيذ الرهن على العقار المرهون حتى لو انتقلت ملكيته إلى الغير، وتقديم نفسه على باقي الدائنين عند التوزيع.

وانطلاقاً من هذه الأحكام العامة، يتطلب تناول موضوع الرهن الرسمي أولاً تحديد معناه ومقوماته القانونية، وهو ما سيتناوله هذا الفرع من خلال تعريف الرهن الرسمي، وبيان خصائصه وتمييزه عن غيره من الحقوق العينية التبعية.

1 - علي حيدر، شرح القانون المدني - الحقوق العينية الأصلية والتبعية، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2004، ص. 410.

أولاً : التعريف اللغوي للرهن:

من معاني الرهن في اللغة الحبس والثبوت:

- 1 - الحبس واللزوم وهو أشهر معانيه جاء في لسان العرب " الرهن ما وضع عند الإنسان، مما ينوب مناب ما أخذ منه، وجاء في تاج العروس¹ الرهن ما يوضع وثيقة للدين²."
- 2 - الثبوت والدوام فيقال هذه نعمة راهنة أي ثابتة ودائمة، وماء راهن أي راكد، وحالة راهنة أي ثابتة ورهنته المتاع بالدين رهنا حبسته به فهو مرهون.³

وهو أيضا بمعنى الاستقرار، فكل ما احتبس به شيء فرهينة ومرتهنة، والرهان مثله وقيل

الرهان والمراهنة المخاطرة

وهي تبين، مما ذكر ملخصا من كتب اللغة، أن الرهن يطلق على العين المرهونة، وعلى الحبس والإحتباس والدوام وهو المسابقة على الخيل، والرهن في الرهن أكثر، والرهان في الخيل أكثر.⁴

مناسب للمعاني جميعها، إذن المرهون محبوس أو محتبس بدين المرتهن، ودائم تحت

يديه ليستوفي منه

ثانيا : التعريف الاصطلاحي للرهن الرسمي.

وسنتطرق في هذا الفرع إلى التعريف الفقهي والتعريف التشريعي.

- 1 - **التعريف الفقهي للرهن الرسمي:** لقد أعطيت عدة تعاريف ومدلولات اصطلاحية لعقد الرهن، حيث اختلف الفقه كعادته في إعطاء تعريف ومدلول موحد لعقد الرهن الرسمي.

1- عبد الله عبد الجليل قاعدة عدم الحيابة في الرهن الرسمي، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة أدرار، 2006، ص 3.

2- الزبيدي تاج العروس، ج9، دار صادر، بيروت، د.د.ن، د.س.ن، ص 221.

3- الفيومي أحمد بن محمد بن علي المقرئ المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، ج 1، دار القلم، بيروت، د.د.ن، ص 330.

4- الزبيدي تاج العروس، المرجع نفسه، ص 221.

2 - الرهن الرسمي هو حق عيني :

ينشأ بموجب عقد رسمي هو الرهن، ويتقرر ضمانا للوفاء بدين وهذا الحق العيني يتقرر على عقار مملوك للمدين أو الكفيل العيني، وبموجبه يكون للدائن الحق في استثناء دينه من ثمن هذا العقار مقدما في ذلك على الدائنين العاديين لمالك هذا العقار وللدائنين أصحاب الحقوق العينية على هذا العقار المتأخرين في المرتبة، ومتتبعا هذا العقار تحت يد من انتقلت إليه ملكيته¹.

وفي تعريف آخر هو حق عيني تبقي ينشأ بمقتضى عقد رسمي، ويتقرر ضمانا لدين على عقار مملوك للمدين أو غيره ويكون للدائن بمقتضاه أن يتقدم في استثناء حقه من المقابل النقدي لهذا العقار مفضلا عن غيره من الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة، وأن يتتبع العقار في أي يد يكون².

الرهن الرسمي هو تأمين عيني لا يتخلى فيه المالك عن حيازة العقار المرهون، فهو رهن طليق يخول للدائن عند أجل الاستحقاق حق توقيع الحجز على ذلك العقار وبيعه وهو في حيازة أي شخص كان، وأنه يوفى حقه بالأفضلية من الثمن.

ثالثا : التعريف التشريعي للرهن الرسمي:

عرف المشرع الجزائري الرهن الرسمي بموجب المادة 882 القانون المدني التي تنص على أن: " الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا، على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التالين له في المرتبة في إستثناء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون".

إن هذا التعريف يكاد يكون منقولاً بصورة حرفية من القانون المدني المصري، حيث عرف المشرع المصري الرهن الرسمي في المادة 1030 من القانون المدني المصري على

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 10، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011، ص270

2- عباد السيد تالغو، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، الإسكندرية 1996، ص 127.

النحو الآتي: " الرهن الرسمي عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقا عينيا يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في إستثناء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون"، في حين عرفه المشرع الفرنسي في المادة 2114 قانون مدني فرنسي والتي أصبحت بموجب الأمر 06 - 346 ، تحمل رقم 2393 قانون مدني فرنسي بقولها: " الرهن الرسمي حق عيني على العقارات المخصصة للوفاء بالإلتزام وهو بطبيعته غير قابل للتجزئة، ويبقى بأكمله على العقارات المرهونة وعلى كل عقار وعلى كل جزء منها ويتبعها في أية يد انتقلت إليها¹.

ونلاحظ أن النص الجزائري لم يذكر الدائنين العاديين بعد عبارة أن يتقدم على ليصبح كما يلي: "... أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة..."، وحتى يتناسق مع حكم المادة 907 من ق.م.ج ونخلص من نص المادة 882 ق.م.ج أن الرهن الرسمي يطلق على العقد الذي يترتب به للدائن حق عيني على عقار مخصص لوفاء دينه، ويطلق أيضا على هذا الحق العيني الذي ترتب للدائن ضمانا لوفاء دينه².

ومن خلال تعريف نص المادة 882 ق.م.ج يمكن توجيه الملاحظات التالية:

- نلاحظ من خلال هذا التعريف أن المشرع أغفل عن ذكر خاصية التخصيص على العقار المرهون، حيث أن الرهن يرد على عقار مخصص يكون للدائن الحق في التنفيذ عليه عند عدم وفاء المدين بدينه³.

- يلاحظ من هذا التعريف أن المشرع الجزائري ذكر ثمن العقار الذي من خلاله يستوفي الدائن حقه إلا أنه لم يذكر ما يحل محل هذا الثمن للعقار في حالة هلاكه، أو مبلغ تأمين أو

1- شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية الفرنسي والمصري، دار هومة، الجزائر، 2019، ص 124.

2- محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية التبعية - الرهن المجرد، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، ج3 ، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1998، ص 28.

3 - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية دار الهدى عين مليلة الجزائر، 2010، ص

مقابل لنزع الملكية أو غير ذلك. نجد أن هذا التعريف لم يبرز لنا الخاصية التي يتميز بها الرهن الرسمي عن الرهن الحيازي في أن الرهن الرسمي¹.

لا ينقل حيازة المال المرهون إلى الدائن على عكس الرهن الحيازي الذي ينقل المال المرهون للدائن.

الفرع الثاني : خصائص الرهن الرسمي

إذا كان الرهن الرسمي يطلق على الحق العيني الذي يرتبه هذا العقد، ويطلق على العقد فإن ذلك يؤدي إلى إبراز خصائص الرهن الرسمي بإعتباره حقا ورد تنظيمه في الحقوق العينية التبعية، وإبراز خصائصه بإعتباره من العقود المسماة لكن لم ينظمه المشرع بإعتباره عقدا وإن ذكر هذه العبارة.

تنص المادة 882 من القانون المدني الجزائري: "الرهن الرسمي حق عيني تبعي يقع على عقار يخصص لضمان الوفاء بدين معين، ويكون تبعاً له، ولا ينفذ في حق الغير إلا إذا تم شهره قانوناً²."

في نص المادة المذكورة أعلاه يتضح أن الرهن الرسمي هو حق عيني لا يُرتب الملكية بل يخول لصاحبه سلطة التتبع والأولوية في استيفاء الدين. كما أنه تبعي، بمعنى أنه يتبع الدين الأصلي وجوداً وهدماً، ويتطلب إجراءات شكلية كالشهر العقاري ليكون نافذاً في مواجهة الغير.

1- أحمد شرف الدين العامينات الشخصية والعينية، د. ط، د. د. ن. د. ب، ن، ص 114.

2- عبد الغني بادي، الحقوق العينية الأصلية والتبعية في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر ، 2018، ص. 247.

ومنه يمكن أن نستنتج أن الرهن الرسمي يتميز بالخصائص التالية :

أولاً: باعتبار الرهن الرسمي حقا.

إن الرهن الرسمي يعد من الحقوق العينية التبعية إضافة إلى التأمينات العينية الأخرى التي تدور وجودا وعدما مع الحق الشخصي (علاقة الدائنية حيث أن خصائص الرهن الرسمي باعتباره حقا تتمثل فيما يلي¹ :

1- الرهن الرسمي حق عيني:

إن الرهن الرسمي حق عيني يمنح للدائن المرتهن جميع السلطات والمزايا التي تخولها الحقوق العينية لأصحابها، فالحق العيني سلطة مباشرة يملكها الشخص في مواجهة شيء ولا يحتاج الشخص في إستيفاء حقه إلى واسطة فالرهن يخول لصاحبه (الدائن المرتهن الحق في التقدم (الأفضلية الأسبقية الأولوية على كل الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة، وكذا الحق في تتبع العقار المرهون بحيث يستطيع أن ينفذ عليه في أي يد يكون فيها.

2- الرهن الرسمي حق عقاري:

كقاعدة عامة فإن الرهن الرسمي لا يتقرر إلا على العقارات حسب المادة 886 من القانون المدني الجزائري، وفي هذا الرهن يظل العقار المرهون مملوكا للراهن وأن حياة هذا العقار لا تنتقل إلى الدائن المرتهن، ومن جهة أخرى فإن الرهن الرسمي يجب أن يقيد في المحافظة العقارية بإعتباره حقا عينيا تبعيا، أما الحقوق العينية الأصلية كحق الملكية وما يتفرع عنها من حق الإنتفاع، حق الإستعمال والسكن، حق الإرتفاق، فتشهر في المحافظة العقارية.

ولكن هذا لا يمنع من أن يتقرر الرهن الرسمي على المنقولات كالمحال التجارية (المتجر) التي هي عبارة عن مال منقول معنوي، والسفن والطائرات إذا وجد نص قانوني يقرر ذلك كما هو في القانون التجاري المعدل والقانون البحري المعدل وتخضع هذه المنقولات لنظام الشهر لأن قيمتها المالية كبيرة جدا.

1- محمد صباح النشواتي ، القيود على الملكية العقارية وإشارتها في السجل العقاري، المجلد الثاني، الطبعة الأولى، 1992، ص804.

3- الرهن الرسمي حق تبعي:

إن الرهن الرسمي يتبع الإلتزام الأصلي الذي وجد من أجل ضمانه وعليه فإن الرهن الرسمي يتبع الإلتزام الأصلي في وجوده وصحته وزواله وهذا ما نصت عليه المادة 1/893 من القانون المدني :

" لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون بل يكون تابعا له في صحته وفي إنقضائه، مالم ينص القانون أو يقضي الإتفاق بغير ذلك وإذا كانت هذه هي القاعدة الأصلية فإنه يجوز إستثناء أن ينشأ الرهن الرسمي قبل الإلتزام الأصلي كما هو الحال بالنسبة لإنشاء رهن رسمي لضمان التزام في المستقبل مثل فتح مصرف إعتقاد لأحد عملائه ويكون مضمونا برهن رسمي على عقار لهذا المدين فهنا يتحقق الرهن قبل وجود الدين ثم يوجد الدين بعد ذلك¹.

4- الرهن الرسمي حق غير قابل للتجزئة : لقد نص المشرع الجزائري على مبدأ عدم تجزئة الرهن في المادة 892 والمقابلة للمادة 1041 من القانون المدني المصري والتي نصت: " كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامن لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها، مالم ينص القانون أو يقضي الإتفاق بغير ذلك". إن هذه المادة نصت صراحة على مبدأ عدم تجزئة الرهن ومؤدى ذلك أن الرهن الرسمي الوارد على عقار بحسب الأصل فإن العقار المرهون وبكل أجزائه يكون ضامنا بنفس القدر أيضا للدين ومنه فإن الرهن الرسمي لا يقبل التجزئة سواء بالنسبة للعقار المرهون، أو بالنسبة للدين المضمون فيبقى العقار المرهون مثقل بأكمله حتى يأخذ الدائن المرتهن كل الحق المضمون².

إن المادة في شقها الأول تنص على العقار المرهون بإعتبار أن كل جزء منه يضمن الدين كله فمثلا لو كانت هناك عدة عقارات ضامنة للوفاء بالدين للدائن فإن الدائن يمكنه أن

1- صابر محمد محمد سيد، تبعية الرهن للدين المضمون دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الكتب القانونية، مصر، دون سنة، ص44

2- طلبة وهبة خطاب، النظم القانونية للتأمينات المدنية عينية وشخصية (حقوق الإمتياز، الرهن الرسمي، حق الإختصاص، الرهن الحيازي، عقد الكفالة)، د. ط. مكتبة الكتب العربي، القاهرة، 2000، ص61.

ينفذ بحقه كاملا على أي منها، إذ لا يمكن أن يجبره أحد على التنازل عن هذا الحق وينفذ على أحدها فقط. أن مبدأ عدم التجزئة يكون نافذا في مواجهة الغير الذي تنتقل له ملكية العقارات أو أحدها المرهونة لضمان الدين، حيث يستطيع الدائن بأن ينفذ على العقار المبيع تحت يد المشتري ولا يستطيع هذا الأخير معارضة الدائن في ذلك أو إجباره على قبول جزء من الدين مقابل قيمة العقار.

أما الشق الثاني من المادة فينص على أن كل جزء من الدين المضمون يعتبر مضمونا بالعقار أو العقارات المرهونة كلها فمثلا لو وفى المدين بجزء من الدين فإن ذلك لا يؤدي إلى تحرر ذلك العقار أو تلك العقارات بنسبة ما وفاه المدين بل تظل كلها ضامنة لما بقي من الدين.

إن مبدأ عدم تجزئة الرهن لا يتعلق بالنظام العام لذلك يمكن الإتفاق على خلافه كما يمكن للمشرع أن يقرر تجزئة الرهن، لذا يرى بعض الفقهاء بأن عدم تجزئة الرهن لا تعد من خصائص الرهن الرسمي على إعتبار أن الخاصية تلازم الأمر أبدا.

ثانيا : بإعتبار الرهن الرسمي عقدا.

يعد الرهن الرسمي عقدا بنص المادة 882 من القانون المدني الجزائري يتميز بجملة من الخصائص بوصفه عقدا تتمثل فيما يلي:

1- الرهن الرسمي من العقود المسماة : حيث أعطاه المشرع تسمية ونظم مختلف أحكامه بقواعد قانونية فعرفه بموجب المادة 882، وتناول في الفصل الأول إنشاء الرهن في المواد من 883 إلى 893، وتناول في الفصل الثاني آثار الرهن سواء فيما بين المتعاقدين (الراهن، المرتهن) أو بالنسبة إلى الغير في المواد من 894 إلى 932 و تناول في الفصل الثالث إنقضاء الرهن سواء بصفة تبعية أو بصفة أصلية في المواد من 933 إلى 936.¹

1- المواد من 894 إلى 932 القانون المدني الجزائري

2- **الرهن الرسمي عقد شكلي:** طالما أن الرهن الرسمي يرد على العقارات، وأن كل تصرف يكون محله عقارا أو حقا عينيا يجب أن يكون في شكل رسمي (الكتابة الرسمية) وتعد الكتابة الرسمية ركن من أركان العقد حيث نصت المادة 883 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: لا ينعقد الرهن الرسمي إلا بعقد رسمي ... ونشير هنا إلى أن عبارة العقد الرسمي يقصد بها الورقة الرسمية التي يحررها موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة وهذا بحسب المادة 324 والتي إحتوت هي أيضا على خطأ يتمثل في عبارة (العقد الرسمي) والصحيح (الورقة الرسمية) ، فتخلف الرسمية في عقد الرهن الرسمي يؤدي إلى بطلان العقد بطلانا مطلقا، لأن الشكلية في هذه الحالة من النظام العام وهي قيد على مبدأ سلطان الإرادة والذي يقصد به العقد شريعة المتعاقدين¹.

وهناك بعض الدول تجعل من عقد الرهن الرسمي رضائيا مثل القانون السوري، والتشريع المغربي في الفصل 17 من تشريع العقارات المحفظة والتشريع اللبناني. ثالثا: الرهن الرسمي من عقود المعاوضة: إن الشخص الراهن لا يتبرع للدائن المرتهن بالرهن بل يقدمه له بمقابل وقد يكون هذا المقابل قيام الدائن بإقراض مبلغ مالي للمدين أو إعطائه أجلا للوفاء بدين وقد يكون هذا المقابل هو وفاء إلتزام تعهد به المدين للدائن.

ويظل عقد الرهن الرسمي محتفظا بخاصة المعاوضة (المقابل) حتى ولو تم الرهن من طرف شخص آخر غير المدين الكفيل العيني) على إعتبار أنه ليس من الضروري في عقود المعاوضة أن يعطى العوض لأحد المتعاقدين فقد يمنح للغير وفي عقد الرهن يمنح للمدين أما لو تم تلقي رهنا تبرعيا من الكفيل العيني لصالح الدائن المرتهن كان الرهن الرسمي تبرعيا.

3- **الرهن الرسمي عقد ضمان عيني:** إن القصد من إنشاء الرهن الرسمي لمصلحة الدائن المرتهن هو ضمان الوفاء بدين المدين عند حلول أجله، ومن جهة أخرى فهو ضمان عيني

1- محمد شريف عبد الرحمن أحمد عبد الرحمن، المبادئ الأساسية في الحقوق العينية التبعية ، حق الرهن الرسمي وحق الاختصاص، ط 1، دار النهضة العربية، القاهرة، 2004، ص78.

محله تقديم عين معينة ضمانا للوفاء بالدين سواء قدم هذه العين المدين نفسه أو شخص آخر وتم الرهن الرسمي لمصلحة المرتهن.

المطلب الثاني: أهمية ومصادر الرهن الرسمي

يُعد الرهن الرسمي من أبرز وسائل الضمان التي أقرها القانون للدائنين، لما يتمتع به من قوة قانونية وامتيازات تجعل منه وسيلة فعالة لضمان استيفاء الديون، لا سيما في مجال المعاملات المدنية والتجارية ذات الصلة بالعقارات. وتبرز أهميته العملية في تمكين الدائن من ترتيب حق عيني يمنحه الأولوية في استيفاء دينه، مع الاحتفاظ للمدين بملكية العقار المرهون وانتفاعه به، وهو ما يجمع بين مصلحة الطرفين في إطار من التوازن القانوني.

ولا تقتصر أهمية الرهن الرسمي على مجرد الضمان، بل تتعداها لتشمل دوره في تعزيز الثقة الائتمانية وتسهيل التمويل العقاري، خاصة مع اشتراط قيده في السجل العقاري، ما يضفي عليه طابعاً من العلانية والاستقرار في التعاملات.

أما من حيث مصادر الرهن الرسمي، فهي متعددة وتختلف من حيث طبيعتها، إذ نجد أن الرهن قد يكون ناشئاً عن الاتفاق (رهن اتفاقي)، أو قد ينشأ بحكم القانون (رهن قانوني)، أو بقرار من القضاء (رهن قضائي)، ولكل من هذه المصادر طبيعته القانونية وأحكامه الخاصة التي تنظمه وتحدد آثاره¹.

وعليه؛ فإنه يتعين تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، حيث نتطرق أهمية الرهن الرسمي في الفرع الأول، ومصادر الرهن الرسمي في الفرع الثاني.

1- شايب باشا كريمة، عقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد تطلب، البلدة، 2001، ص 21.

الفرع الأول : أهمية الرهن الرسمي

للرهن الرسمي أهمية كبيرة من الناحية العملية و التشريعية حيث يعمل على توفير الضمان للدائن ويوفر الإلتزام للمدين ويوفر حماية للغير من خلال قيد الرهن الرسمي في المحافظة العقارية.

أولاً: أهميته من الناحية العملية.

يعتبر الرهن الرسمي من أقوى التأمينات العينية حيث يوفر للحياة الاقتصادية النمو والتطور حيث يحقق الضمان للدائن من خلال تأمين اقتضاء حقه من مدينه من خلال ما يتمتع به هذا الدائن من ميزتي التقدم والتتبع فإذا تقاعس المدين عن تنفيذ التزامه إستطاع الدائن التنفيذ على العقار المرهون سواء كان في يد الراهن أو في يد أي شخص آخر (مشتري العقار) ويستوفي حقه من ثمنه

فالدائن يكون في مأمن حيث يستوفي حقه عند حلول أجله ولا يخاف من إبرام تصرفات مع عدة متعاملين فالرهن الرسمي يشكل تأمين عيني لجانب المدين من خلال الديون المضمونة بالعقار المرهون ودون إنتقال ملكية العقار أو حيازته إلى الدائن المرتهن وهذا من شأنه أن يشجع الغير على تقديم عقاره ضمانا لوفاء دين المدين.

إن عقد الرهن الرسمي يحقق حماية للغير من خلال قيده بده من إبرام العقد إلى مرحلة بيع العقار المرهون جبريا في المزاد العلني، وهذه الوضعية تضيء المعلومة الكافية لكل من يريد أن يتعامل في المال العقاري المرهون

إن عقد الرهن وانتشاره يساهم في العجلة الإقتصادية من خلال عمليات القروض البنكية، والمساهمة في الإستثمار، ويؤدي ذلك حتما إلى تمويل الخزينة العمومية بالرسوم التي تفرض على المعاملات العقارية ومنها الرهن الرسمي.

ثانيا : أهميته من الناحية التشريعية.

نظرا لأهمية الرهن الرسمي في الحياة العملية المعاصرة فقد قدمه واضعوا القانون على باقي الحقوق العينية الأخرى¹.

وجعلوا من الأحكام التي تنظمه قواعد عامة التي يحال إليها في حالة تنظيم التأمينات العينية الأخرى، وتكون هذه القواعد بمثابة الحلول التي يتم الإستناد إليها عندما لا توجد قواعد وأحكام تتعلق بكل تأمين عيني، عندما تكون مسألة محل نزاع. ولهذا فإن المشرع الجزائري كغيره من التشريعات العربية الأخرى قد أحال إلى هذه القواعد العامة عندما نص على الرهن الحيازي ونظمه في المواد : 950، 954/2، 960، وأحال إليها عندما نص على حقوق التخصيص في المادة، 947، وأحال إليها عندما نص على حقوق الإمتياز في المواد : 987، 986، 988.

الفرع الثاني : مصادر الرهن الرسمي.

إن مصادر الرهن الرسمي في القانون الجزائري تحكمها المادة 883 من القانون المدني حيث تتنوع هذه المصادر كما يلي: العقد الرسمي، الحكم القضائي، القانون، وبناء على ذلك فإن الرهن الرسمي على ثلاثة أنواع².

▪ رهن إتفاقي Hypothèque conventionnelle

▪ رهن قضائي: Hypothèque judiciaire

▪ رهن قانوني Hypothèque légale

اولا: الرهن الإتفاقي.

هو عبارة عن رهن رسمي مصدره العقد المبرم بين الدائن ومالك العقار المرهون سواء كان مدينا أو شخص آخر كالكفيل العيني حسب المادة 1/884 من القانون المدني الجزائري

1- وهبة الزحيلي، العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الأردني، ط5، دار الفكر، دمشق، سورية، 2005، ص344

2- شايب باشا كريمة المرجع السابق، ص 18

التي تنص: يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين" حيث يترتب بناء على هذا العقد للدائن حق عيني على عقار من أجل الوفاء بدينه حيث يتقدم الدائن بموجب هذا الحق على بقية الدائنين العاديين أو التاليين له في المرتبة في إستيفاء دينه من ثمن العقار المرهون أو ما يحل محل هذا العقار من تعويض، أو مبلغ تأمين، أو تعويض ناتج عن عملية نزع ملكية العقار المرهون للمنفعة العامة، وسوف نفصل في أحكام إنشاء هذا النوع من الرهن الرسمي بإعتباره رهنا عقاريا.

ثانيا : الرهن القانوني.

لم ينص المشرع الجزائري على هذا النوع من الرهن الرسمي ضمن أحكام القانون المدني لكن تولاه بالتنظيم بموجب نصوص قانونية خاصة نذكر منها على سبيل المثال: الرهن القانوني المقرر لإدارة الجمارك حيث نصت المادة 292 من القانون رقم 98/10 المؤرخ في 22 أوت 1998 المعدل والمتمم للقانون رقم 79/07 المؤرخ في 21 يوليو 1979 والمتضمن قانون الجمارك على ما يلي: " تتمتع إدارة الجمارك بحق الإمتياز ... لإدارة الجمارك كذلك حق الرهن على عقارات المالكين المدينين بدفع الحقوق والرسوم.....

الرهن القانوني المقدم للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط (CNEP) لضمان القروض الفردية للبناءات المقبولة من طرف هذه الهيئة حيث نصت المادة 175 من قانون المالية لسنة 1983 على ما يلي: " يؤسس رهن قانوني لصالح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وذلك ضمانا للقروض الفردية التي تمنحها هذه المؤسسة طبقا للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل".

الرهن القانوني المقرر للدائن على عقارات مدينه في حالة الإفلاس حيث نصت المادة 254 من الأمر 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 15-20 المؤرخ في 30 سبتمبر 2015 جريدة رسمية عدد 71 الصادرة

بتاريخ 30 ديسمبر 2015¹ على ما يلي يقضي الحكم الناطق بالتسوية القضائية أو شهر الإفلاس لصالح جماعة الدائنين بالرهن العقاري الذي يتعين على وكيل التفليسة تسجيله فوراً على جميع أموال المدين وعلى الأموال التي يكتسبها من بعد أول بأول.

الرهن القانوني المقرر لفائدة البنوك والمؤسسات المالية - لضمان تحصيل ديونها والإلتزام التي تم الإتفاق عليها معها - على الأملاك العقارية للمدينين وذلك بمقتضى المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003، حيث أن المادة 56 من قانون المالية لسنة 2006 أضافت المحتوى المادة 96 المذكورة أعلاه: صندوق ضمان الصفقات العمومية، ومن أجل تنفيذ مضمون المادة 96 صدر المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المؤرخ في 03 أبريل 2006 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى حيث تضمن هذا المرسوم 08 مواد².

ثالثاً : الرهن القضائي.

هو عبارة عن رهن يترتب بقوة القانون على كل حكم قضائي يتضمن إلزام المحكوم علي بشيء لمن صدر الحكم لمصلحته، فهو يرد على كل عقارات المحكوم ضده الحالية والمستقبلية وقد نص المشرع على بعض حالاته كما نصت على ذلك المادة 5/247 من القانون التجاري: لا التمسك قبل جماعة الدائنين بما يلي من التصرفات الصادرة من المدين منذ تاريخ التوقف عن الدفع 5 كل رهن عقاري أو إتفاقي أو قضائي.....

إن هذه الفقرة من المادة 247 إعتبرت أن الرهن القضائي الصادر من المدين منذ تاريخ التوقف عن الدفع أنه لا يسري في مواجهة جماعة الدائنين وهنا نشير أيضاً إلى أن الرهن

1- القانون رقم 09-22 المؤرخ في 5 ماي 2022، المتعلق بتعديل وتنظيم الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 32، الصادرة بتاريخ 14 ماي 2022.

2 - المواد من 937 إلى 947 من القانون المدني الجزائري

القضائي باعتباره نوعا من أنواع الرهن الرسمي لا يقصد به حق التخصيص الذي تحكمه المواد من 937 إلى 947 من القانون المدني الجزائري

أما في فرنسا فإن الرهن القضائي ظل وضعه متذبذبا فعند صدور القانون الفرنسي إحتفظ بالرهن القضائي ونصت المادة 2116 منه على أن الرهن يكون قانونيا أو إتفاقيا أو قضائيا، واعتبرت المادة 2123 بأن الرهن القضائي يترتب بموجب القانون على حكم بالمديونية jugement condamnation ويتعدّل القانون المدني في 1955 أصبح الرهن القضائي يترتب على كل حكم بالمديونية سواء كان حضوريا أو غيابيا، وسواء كان نهائيا أو مؤقتا .

لكن الفقه الفرنسي إنتقد الرهن القضائي وأشار إلى حقيقة هذا الرهن هو رهن قانوني ينشأ بقوة القانون على الأحكام ودون أن يستطيع المدين الإعتراض على كل ذلك، ودون طلب من الدائن نفسه، وهذا قد يدفع بالدائنين أنفسهم إلى الحصول على أحكام مصدرها القانون ويؤدي إلى تباين مراكز الدائنين حيث أن من يحصل على رهن قضائي يكون في مركز أحسن من غيره من الدائنين

أما المشرع المصري فقد جعل مصدر الرهن الرسمي العقد فقط في المادة 1030 من القانون المدني، وأن الرهن الرسمي الذي مصدره القانون جاء تحت باب حقوق الإمتياز، وأما الرهن الذي مصدره القضاء فهو حق الإختصاص¹

1- المواد من 1030 القانون المدني الجزائري

المبحث الثاني : آثار الرهن الرسمي العقاري

إن آثار الرهن الرسمي هي الأحكام المنظمة للمركز القانوني لكل من الراهن و الدائن المرتهن وباعتبار أن عقد الرهن من العقود التي لا تحرم الراهن من حقوقه على ماله المرهون حيث يستطيع أن يتصرف ويستعمل ويستغل ماله المرهون، ولكن قد ترد بعض القيود على هذه السلطات نظرا لأن الراهن وبمقتضى عقد الرهن الذي يؤدي إلى إنشاء التزامات في ذمة الراهن يتوجب عليه بأن يقوم بها ويضمنها.

المطلب الأول: آثار عقد الرهن الرسمي بالنسبة للمتعاقدین

يرتب عقد الرهن الرسمي آثارا قانونية على المتعاقدين، حيث يظل الراهن محتفظا بملكية وحيازة العقار المرهون، أما الدائن المرتهن فيصبح صاحب حق عيني تبقي بالإضافة إلى صفته كدائن عادي.

الفرع الأول : آثار الرهن الرسمي بالنسبة للراهن

إن المركز القانوني للراهن يتلخص في كونه مالكا وحائزا للعقار وبالتالي له الحق في ممارسة سلطة التصرف والاستعمال والإستغلال للمال المرهون، ومن جهة أخرى أن الراهن ملزم بإنشاء الرهن و ضمان سلامة الرهن، ودفع نفقات الرهن. :أولا : حقوق الراهن آثرنا أن نبدأ بالحقوق لأن الراهن لا يزال مالكا وحائزا للعقار وبذلك يريد أن يمارس بعض الحقوق على ماله المرهون بدون خوف وتتمثل هذه الحقوق في ممارسة السلطات الممنوحة للمالك على ملكه¹.

أولا : حق الراهن في التصرف في العقار المرهون :

إن الراهن يحتفظ بحقه في التصرف في العقار المرهون شريطة ألا يؤدي ذلك التصرف إلى المساس بحقوق الدائن المرتهن حيث يستطيع الدائن أن يجري تصرفات ناقلة للملكية محلها العقار المرهون (البيع الهبة، أو تصرفات مرتبة لحق عيني على العقار المرهون كترتيب حق إنتفاع، أو إرتفاق، أو رهن العقار مرة ثانية لدائن آخر دون أن يتضرر الدائن المرتهن وهنا

1- محي الدين إسماعيل ،علم الدين أصول القانون المدني، الحقوق العينية (الأصلية والتبعية)، دار الجيل للطباعة الفجالة دون سنة، ص499.

نشير إلى أن كل التصرفات التي يجريها المالك ويتم شهرها قبل أن يقيد الدائن المرتهن رهنه تسري في مواجهة الدائن لأنها قد تخل بسلامة الرهن ومن ثم يتضرر الدائن المرتهن ويترتب عليها سقوط الأجل، أو حلول أجل الوفاء بالدين

أما التصرفات التي يجريها الراهن بعد أن يقيد الدائن المرتهن رهنه فإنها لا تسري في مواجهة الدائن لأنها لا تضر بمصالحه إن هذه التصرفات تعد قانونية مقيدة وقد نصت المادة 894 من القانون المدني الجزائري المقابلة للمادة 1043 مدني مصري على جواز التصرف في العقار المرهون من الراهن شريطة أن يكون التصرف الصادر لا يؤثر في حق الدائن المرتهن. أما التصرفات المادية التي تؤدي إلى الإنتقاص من قيمة الضمان إنتقاصا كبيرا أو تمس بسلامة الرهن يتمتع على الراهن القيام بها، أما لو كانت هذه الأعمال المادية تزيد في قيمة العقار المرهون فللراهن أن يجريها.

إن حرية المالك الراهن في أن يتصرف في العقار المرهون تعد من النظام العام بحيث لا يمكن أن يحصل إتفاق بين الراهن والدائن المرتهن على ألا يتصرف الراهن في العقار المرهون وإذا حصل ذلك يكون باطلا بحيث لو لم يكن ذلك من النظام العام لنص المشرع على ذلك للطرفين بأن يتفقا على عدم تصرف الراهن في عقاره المرهون، وهذا الرأي الفقهي الغالب في هذه المسألة¹.

ثانيا : حق الراهن في إستعمال العقار المرهون :

إن الراهن الذي يحتفظ بملكية العقار المرهون وحيازته يستطيع إستعماله فيما أعد له فإذا كان مسكنا سكنه، وإن كان أرضا زراعية زرعها وإن كان أرض فضاء بنى فوقها ... شريطة ألا يضر الدائن المرتهن من هذا الإستعمال، فيمتنع على الراهن أن يترك العقار المرهون يتخرب، ويمتنع عليه أيضا هدم المباني المقامة على العقار المرهون.

1- شوقي بناسي، المرجع السابق، ص214

إن الدائن المرتهن بإمكانه منع هذه الأعمال الصادرة من الراهن ويطلب تعيين حارس يعمل على صيانة العقار المرهون من التخريب وفقا لأحكام المادتين 898 ، 899 من القانون الجزائري.

و في كل الأحوال إذا تصرف الراهن في العقار بالتخصيص لكونه من ملحقات الرهن ولم يستطيع الدائن المرتهن إسترداده فيكون له أن يطالب الراهن بتقديم تأمين آخر، أو يطلب سقوط الأجل الممنوح وحلول أجل الدين فإذا قدم الراهن تأميناً آخر مساوياً للعقار بالتخصيص الذي تصرف فيه يكون قد أدى إلتزامه.

ثالثاً : حق الراهن في إستغلال العقار المرهون :

إن الراهن يملك حق إستغلال العقار المرهون بنفسه والحصول على ما ينتجه من ثمار متجددة وقد تكون طبيعية ، أو صناعية، أو مدنية، وقد نصت المادة 895 من القانون المدني الجزائري¹ على ما يلي: " إن للراهن الحق في إدارة العقار المرهون وفي قبض ثماره إلى وقت إتحاقها بالعقار" المقابلة للمادة 1044 مدني مصري. من خلال هذه المادة نجد بأن الراهن له الحق في إدارة العقار المرهون فمثلا لو كان العقار المرهون أرضاً زراعية فيجوز له أن يقيم فوقها مصنعا ويحول الأرض إلى أرض صناعية، أو يحولها إلى أرض سكنية².

بشرط ألا يلحق ضرراً بحقوق الدائن كما يستطيع الراهن قبض ثمار العقار المرهون إلى حين إلحاقها بالعقار المرهون إذا بدأ الدائن المرتهن في إجراءات التنفيذ وقام بتسجيل التنبيه بنزع الملكية إذ أن هذا التاريخ هو الفاصل في إستغلال الراهن للثمار وأيلولتها إلى الدائن المرتهن وتظل ملحقة بالعقار المرهون حتى الإنتهاء من البيع بالمزاد العلني واستيفاء هذا الدائن لحقه بالتقدم من ثمن العقار والثمار.

ولكن مادام الراهن يستطيع تأجير العقار المرهون وقبض أجرته وتحويلها للغير وبيع الثمار قبل جنيها فهل تنفذ في حق الدائن المرتهن خاصة وأن هناك نصوصاً قانونية تتعارض

1- المادة 895 من القانون المدني الجزائري

2- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 403.

مع القواعد العامة بخصوص مدة الإيجارات الطويلة الواجبة الشهر لكي تنفذ في حق الغير مما يستدعي تعديل المادة الواردة في الأمر 74/75 لتنسجم مع القواعد العامة ونبين ذلك لاحقا. لقد نصت المادة 896 من القانون المدني على ما يلي: الإيجار الصادر من الرهن لا ينفذ في حق الدائن المرتهن 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 تجعل فيه الأجرة، فلا يكون نافذا إلا إذا أمكن إعتباره داخلا في أعمال الإدارة الحسنة، وإذا كان الإيجار السابق على تسجيل التنبيه تزيد مدته على تسع سنوات فلا يكون نافذا في حق الدائن المرتهن إلا لمدة تسع سنوات مالم يكن قد سجل قبل قيد الرهن وتقابل المادة 1045 مدني مصري.¹

ما يستفاد من هذه المادة أن المشرع أراد أن يوازن بين حقوق الرهن وحقوق الدائن المرتهن حيث قرر أن الإيجار الصادر من الرهن والذي تزيد مدته عن تسع سنوات لا يكون نافذا في حق الدائن المرتهن إلا إذا أشهر على الرغم من الإيجار ليس من الحقوق العينية الواجبة الشهر، وإستثناءً أجاز المشرع شهر الحقوق الشخصية، فلو أجر الرهن العقار لمدة 15 سنة وقام بشهر هذا الإيجار قبل تقييد الدائن المرتهن لحقه فإن الإيجار يسري على الدائن المرتهن لمدة 15 سنة تبدأ من وقت سريان الإيجار، أما إذا لم يقم الرهن بشهر الإيجار فهنا ننظر ما إذا كان له تاريخ ثابت على تسجيل تنبيه نزع الملكية فيسري على الدائن المرتهن لمدة تسع سنوات فقط، أما عندما لا يكون للإيجار تاريخ ثابت قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية أو تم عقده بعد تسجيل هذا التنبيه فإنه لا يسري في حق الدائن المرتهن.

وهنا أشير إلى التعارض بين نص المادة 896 مدني جزائري والتي نصت على مدة تسع سنوات للإيجار يجب شهرها لتنفيذ في مواجهة الدائن المرتهن والمادة 17 من الأمر 75/74 السابق التي تنص على ما يلي: إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف

1- محمدي سليمان، الحقوق العينية العقارية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2019، ص 22

ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها ولذا ينبغي تعديل هذه المادة لتنسجم مع المادة 896.

أما عن قبض أجرة العقار المرهون مسبقا وحوالتها إلى الغير (حوالة الحق) فقد نصت عليها المادة 897 مدني جزائري كما يلي¹: لا تكون المخالصة بالأجرة مقدما لمدة تزيد عن ثلاث سنوات ولا الحوالة بها كذلك نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان تاريخها ثابتا وسابقا لتسجيل تنبيه نزع الملكية، وإذا كانت المخالصة أو الحوالة لمدة تزيد على ثلاث سوات فإنها لا تكون نافذة حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن وإلا خفضت المدة إلى ثلاث سنوات مع مراعاة المقتضى الوارد في الفقرة السابقة".

يستفاد من المادة بأن المخالصة بالأجرة أو حوالتها مقدما عن مدة تزيد على ثلاث سنوات تكون نافذة في حق الدائن المرتهن كاملة إذا تم إشهارها قبل قيد الرهن، أما في حالة كون المخالصة بالأجرة أو حوالتها مقدما عن مدة لا تزيد عن ثلاث سنوات فلا يجب شهرها و لكن نميز بين حالتين: الأولى إذا كان لها تاريخ ثابت قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية فتسري في حق الدائن كامل المدة أما إذا لم يكن لها تاريخ ثابت قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية فلا تسري في حق الدائن المرتهن².

أما عن بيع الثمار قبل جنيها من طرف الراهن وقبل تسجيل تنبيه نزع الملكية أما جنيها يتم بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية، فهل يكون هذا البيع نافذا في مواجهة الدائن المرتهن؟ خاصة وأن المادة 888 من القانون المدني تلحق الثمار بالعقار من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية. يرى غالبية الفقه بأن هذا البيع يكون نافذا في مواجهة الدائن المرتهن شريطة أن يكون له تاريخ ثابت قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية قياسا على حكم المادة 897 التي تجيز تعجيل الأجرة. ثانيا: التزامات الراهن يلتزم الراهن بعدة إلتزامات في مواجهة الدائن المرتهن فيجب عليه

¹ - المادة 897 من القانون المدني الجزائري.

² - سي يوسف زاهية حورية، زاهية حورية سي يوسف، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة، دار هومة للطباعة والنشر، تيزي وزو، الطبعة الثانية، 2015، ص 107.

إنشاء الرهن الرسمي على العقار، ويلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن، وضمان الهلاك والتلف، ودفع نفقات الرهن.

أ - الإلتزام بإنشاء الرهن لصالح الدائن المرتهن :

لقد اعتبر جانب فقهي كبير بأن عقد الرهن ينشأ إلتزاما في ذمة الراهن بإنشاء حق الرهن على العقار المرهون لمصلحة الدائن المرتهن ويتم تنفيذ الإلتزام من طرف الراهن فور العقد. وهناك من يذهب إلى القول بأن حق الرهن لا ينشأ عن عقد الرهن بل عن واقعة القيد¹ بحيث لا وجود لهذا الحق بين المتعاقدين قبل نفاذه في مواجهة الغير

أما الإلتجاه السائد في الفقه فيرى بأن الرهن ينشأ بمجرد العقد أما نفاذه في مواجهة الغير مشروطة بالقيد الذي يخول الدائن المرتهن حق التقدم وحق التتبع ، فالقيد إجراء لازم لشهر الرهن وليس لنشأته، كما أن عدم قيد الرهن لا يمنع وجوده، وبذلك نقول بان مصدر هذا الحق هو العقد وليس القيد.

إن الراهن يلتزم بإعطاء حق الرهن للدائن المرتهن إذا كان العقار المرهون غير كافي.

ب- الإلتزام بضمان سلامة الرهن : بمجرد ما ينشأ الرهن يلتزم الراهن بضمان سلامته حيث يتمتع عليه القيام بعمل مادي أو قانوني ينقص من قيمة العقار، إذ الهدف من هذا الإلتزام هو بقاء العقار المرهون محتفظا بقيمته التي كان عليها وقت الرهن، فيبأشر الدائن المرتهن بالتنفيذ عليه ويستوفي حقه.

إن هذا الإلتزام يجد سنده في كون إحتفاظ الراهن بالعقار المرهون وحيازته له، ومباشرة بعض السلطات عليه لذا يقيد من نشاطه بقدر تعارضه مع الضمان الخاص الممنوح للدائن المرتهن والتزامه بالضمان مقابل إحتفاظ الراهن بالملكية ووفقا لذلك نصت المادة 898 من القانون المدني على ما يلي²: " يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن وللدائن المرتهن أن يعترض

1- محمد صبري السعدي، محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري: التأمينات العينية ، الرهن الرسمي وحق التتبع، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2009، ص. 153.

2- المادة 898 من القانون المدني الجزائري.

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 وتقابل المادة 1047 مدني مصري.

إن إلزام الراهن بضمان سلامة الرهن يتمثل في ضمان التعرض والإستحقاق كحال البائع في عقد البيع، فيضمن الراهن تعرضه الشخصي للدائن سواء كان تعرضا قانونيا أو ماديا فيمتنع عليه بيع العقار المرهون إلى مشتر يقوم بشهر عقد البيع قبل أن يقيد الدائن رهنه، كما يضمن الراهن تعرضه المادي الذي قد يكون إيجابيا أو سلبيا ومن شأنه أن ينقص من ضمان الدائن إنقاصا كبيرا فلا يجوز للراهن هدم العقار كله أو جزء منه، أو فصل ملحقات العقار المرهون مثل فصل العقارات بالتخصيص ولا يجوز أن يهمل عناية هذا العقار.

أما التعرض الصادر من الغير فلا يضمن منه الراهن إلا التعرض القانوني كأن يدعي الغير بأن العقار المرهون مملوكا له، أو له حق إرتفاق عليه مشهر قبل قيد الرهن ففي هذه الحالات يدفع الراهن هذه الإدعاءات و يجعل الرهن قائما¹.

أما التعرض المادي الصادر من الغير فيدفعه الدائن المرتهن بنفسه فمثلا لو حصل الإعتداء على حق إرتفاق بالمطل مقرر لصالح العقار المرهون فيستطيع الدائن المرتهن طلب وقفه قضائيا. إن الإلتزام بضمان سلامة الرهن إذا تم الإخلال به سواء من طرف الراهن أو الغير نتيجة القيام بأعمال مادية قد تؤدي إلى هلاك العقار المرهون أو يصبح غير كافي للضمان تعطي الحق للدائن في أن يلجأ إلى القاضي لوقف هذه الأعمال ومنع الأضرار وهي وسيلة وقائية، أما الوسائل العلاجية فهي طلب التنفيذ العيني للإلتزام من الراهن وإذا كان ذلك مستحيلا يتم التنفيذ عن طريق التعويض الذي يشمل الأضرار التي لحقت الدائن المرتهن نتيجة إخلال الراهن بإلتزاماته.

1- محمد حسين عبد العال، عبد العال، محمد حسين، إجراءات قيد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2022، ص 429.

ج - الإلتزام بضمان هلاك العقار المرهون أو تلفه :

يحصل في بعض الحالات أن يهلك العقار المرهون أو يتلف وهلاك العقار قد يكون قانونيا كأن تتم عملية نزع ملكيته للمنفعة العامة، أو كان المرهون حق إنتفاع وانقضى بمدته، أو ثبت للغير حق عليه يحول دون الدائن المرتهن، أو كان الهلاك ماديا كتهدم العقار أو إحتراقه. إن الهلاك القانوني أو المادي ينظر فيه إلى المتسبب فيه فإذا كان الهلاك يرجع إلى خطأ الراهن كان ذلك إخلالا منه بالإلتزامه بضمان سلامة الرهن، أما إذا كان هلاك أو تلف العقار المرهون يرجع إلى سبب أجنبي وقبل الدائن بقاء الدين بلا تأمين فلا إشكال في ذلك، أما إذا لم يقبل بقاء الدين بدون تأمين أجبر المدين على تقديم تأمين كافيا، أو الوفاء بالدين فورا وينقضي الإلتزام وهنا نشير إلى أن هلاك العقار أو تلفه كليا يرتب للراهن حقا شخصيا¹.

كأن يقوم شخص بحرق العقار فيلزم بدفع التعويض، أو يكن مؤمنا عليه فتقوم شركة التأمين بدفع مبلغ التأمين إلى مالكة، أو تنزع الدولة ملكية هذا العقار للمنفعة العامة فتدفع مقابل ذلك مبلغ مالي، وأنه بحسب نظرية الحلول العيني فإن حقوق الدائن المرتهن تنتقل إلى المقابل النقدي الذي يؤول إلى الراهن عند هلاك العقار أو تلفه ويستوفي الدائن حقه من هذا المقابل بحسب مرتبته وقد ذكرنا سابقا بأن المشرع لم ينص على المقابل المالي في المادة 882 من القانون المدني الجزائري.

د - الإلتزام بدفع نفقات الرهن :

إن الراهن يلتزم بمصاريف العقد بحسب المادة 883 من القانون المدني الجزائري التي تنص على ما يلي²: " وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك". الأصل في دفع نفقات الرهن أنها تكون على الراهن وإذا إتفق الطرفان على غير ذلك فالعقد شريعة المتعاقدين لأن المادة 883 من القواعد القانونية المكملة التي يجوز الإتفاق على مخالفة الحكم الذي تقرره.

1- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 93.

2 - المادة 883 من القانون المدني الجزائري.

إن نفقات الرهن والقيود تلحق بالدين الأصلي وتعتبر مضمونة معه بالرهن وفي نفس مرتبته المادة 1/909 من القانون المدني الجزائري التي تنص على ما يلي: "يترتب على قيد الرهن إدخال مصاريف العقد والقيود والتجديد إدخالاً ضمنياً في التوزيع وفي مرتبة الرهن نفسها"
الفرع الثاني: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للدائن المرتهن.

إن المركز القانوني للدائن المرتهن يجعله يجمع بين صفتين وحقين، فهو من جهة دائن أي صاحب حق شخصي، ومن جهة ثانية أنه دائن مرتهن أي صاحب حق عيني تبعية فبوصفه صاحب حق شخصي يستطيع أن ينفذ على جميع أموال المدين بماله من ضمان عام ويستوفي حقه مع باقي الدائنين المباشرين لإجراءات التنفيذ.

أما بوصفه صاحب حق عيني فيستطيع أن ينفذ على العقار المرهون ويتقدم على باقي الدائنين التاليين له والدائنين العاديين ويتتبع العقار، إن الدائن المرتهن إذا كان القانون يخوله القيام بإجراءات حتى قبل حلول أجل الدين وذلك بالقيام بوسائل تحفظية عندما يخشى إضعاف الرهن والإنقاص منه بطريقة تضر الدائن.

أولاً : قبل حلول أجل الدين :

يستطيع الدائن المرتهن قبل حلول أجل دينه أن يقوم بما يلزم من وسائل تحفظية حتى ولو كان دينه معلقاً على شرط أو مضاف إلى أجل كأن يضع حارساً ويعود على الراهن بما أنفقه¹.

كما أن كل تصرف يقوم به الراهن على العقار المرهون كبيعه قصد هدمه فالبيع الحاصل بين طرفيه هو عقد بيع منقول يجب ألا يؤثر على حقوق الدائن المرتهن و أن هذا الأخير لم يكن طرفاً في عقد البيع واعتراض على ذلك أما لو حصل البيع بين طرفيه ولم يعترض هذا الدائن المرتهن وهدم العقار وتسلمه المشتري أنقاضاً وكان حسن النية فيكون البيع نافذاً في حق الدائن المرتهن ولا يمكن حجز هذه الأنقاض في يد المشتري.

1- محمد كامل مرسي باشا، المرجع السابق، ص 166.

وكذلك الأمر بالنسبة لبيع عقارات بالتخصيص مثل بيع جرار أعد لخدمة العقار المرهون ووقع في حيازة مشتري حسن النية فيستطيع أن يملكها وفقا لقاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية سند الملكية غير مثقلة بالرهن، ويرجع الدائن المرتهن على الراهن بالضمان أما لو كان المشتري سيء النية وتسلمها فتكون مثقلة بالرهن.

إن الدائن المرتهن مكنه المشرع من الاعتراض على كل عمل أو تقصير يؤدي إلى الإنتقاص الكبير من الضمان، وأعطاه في حالة الإستعجال إتخاذ ما يلزم من الوسائل التحفظية ويرجع بما أنفق على الراهن وهذه حماية للدائن المرتهن قبل حلول أجل دينه

ثانيا : بعد حلول أجل الدين:

يستطيع الدائن المرتهن بعد حلول أجل الدين أن يشرع في التنفيذ على العقار المرهون بعد أن يقوم بتبنيه مدينه بالوفاء من أجل بيع العقار في المزاد العلني واستيفاء حقه من ثمنه، وإن التنفيذ على العقار المرهون قد يباشره الدائن المرتهن ضد المدين إذا كان هو الراهن وفي هذه الحالة وكما ذكرنا سابقا بأن الدائن المرتهن يجمع بين حقين وصفتين فهو صاحب حق شخصي، وصاحب حق عيني وبموجب ذلك يستطيع التنفيذ على كل أموال مدينه، بما له من ضمان عام ، ويستطيع التنفيذ على العقار المرهون ويكون له حق التقدم والتتبع بما له من ضمان خاص¹.

وقد يباشر الدائن المرتهن التنفيذ على العقار المرهون ضد الكفيل العيني إذا كان الراهن غير المدين، فإن إجراء التنفيذ في هذه الحالة على مال الكفيل العيني لا يكون إلا في حدود ما رهنه من عقار وقد نصت المادة 901 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: " إذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين، فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا على ما رهن من ماله، ولا يكون حق الدفع بتجريد المدين إلا إذا وجد إتفاق يقضي بغير ذلك المقابلة للمادة 1050 مدني مصري. مؤدى النص أنه إذا قدم الكفيل العيني عقارا وضمن به دين غيره فإن إجراءات التنفيذ

1- هدى عبد الله التأمين العقاري، مقارنة مع حقوق الرهن والإمتياز، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، 2011، ص140.

لا تكون إلا على هذا العقار المقدم ولا تتعدى إلى الأموال الأخرى للكفيل العيني، ومن جهة ثانية فإنه يتمتع على الكفيل العيني أن يدفع بالدفع بتجريد المدين، ولكن هذا الدفع لا يتعلق بالنظام العام وبذلك يمكن الإتفاق على أن يتمسك الكفيل العيني بالدفع بالتجريد. إن الكفيل العيني يمكن له أن يتخلى عن العقار المرهون ويتخلص من إجراءات التنفيذ التي يباشرها الدائن المرتهن ضده.

وهذا ما نصت عليه المادة 902 مدني جزائري المقابلة للمادة 1051 مدني مصري: وإذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين جاز له تقادي أي إجراء موجه إليه إن هو تخلى عن العقار المرهون وفقا للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية العقار" وهذه الأوضاع والأحكام المنظمة لتخلية الحائز عن العقار نصت عليها المادة 922 من القانون المدني الجزائري.

إن تنفيذ الدائن المرتهن على العقار المرهون يجب أن يتم وفق الإجراءات المحددة قانونا، ودون وضع شروط من شأنها أن تضر بالراهن سواء كان هو المدين نفسه أو الكفيل العيني حيث يستغل الدائن المرتهن حاجة المدين إلى المال ويضع له شروطا تخدمه (الدائن) لذلك نصت المادة 902 مدني على ذلك، وهي ضرورة أن يحصل التنفيذ على العقار وفقا للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد من 721 إلى 762 منه في الفصل الخامس: في الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية المشهورة، حيث تعتبر هذه الإجراءات من النظام العام¹.

وقد نص المشرع الجزائري في القانون المدني في المادة 903 منه والمقابلة للمادة 1052 مدني مصري على ما يلي: يكون باطلا كل إتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم إستيفاء الدين وقت حلول أجله في أن يمتلك العقار المرهون في نظير ثمن معلوم أيا كان أو في أن يبيعه دون مراعاة للإجراءات التي فرضها القانون ولو كان هذا الإتفاق قد إبرم بعد الرهن، غير

1- صديق شياط، صديق شياط، محاضرات في التأمينات الشخصية والعينية، الرهن الرسمي وإجراءاته، جامعة يحيى فارس بالمدينة، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2002/2003، ص 68.

أنه يجوز بعد حلول الدين أو قسط منه الإتفاق على أن يتنازل المدين لدائنه عن العقار المرهون وفاء لدينه".

إن المشرع قد راعى مصلحة الراهن الجديرة بالحماية خصوصا وأن الدائن المرتهن قد يستغل حاجة المدين للمال وبذلك جعل المشرع أن كل شرط يضعه الدائن المرتهن للدائن من أجل تملك العقار المرهون باطلا، وأن بيع العقار المرهون دون إتباع الإجراءات يعد باطلا كذلك.

ثالثا : بطلان شرط تملك العقار المرهون عند عدم الوفاء بالدين :

إذا تضمن عقد الرهن الرسمي هذا الشرط عند عدم الوفاء بالدين يكون باطلا نظرا لاستغلال موقف الراهن الضعيف الذي غالبا ما يتضرر من ذلك، أو ورد الشرط هذا في عقد لاحق للرهن الرسمي فمصيره البطلان وبقاء الرهن صحيحا، أما لو كان هذا الشرط هو الدافع إلى التعاقد فيبطل الشرط والعقد وفقا للقواعد العامة المادة 104 مدني جزائري.

أما إذا حل الأجل وتم الإتفاق على الشرط بعد حلول أجل الدين فيكون هذا الشرط صحيحا لإنعدام شبهة الإستغلال¹.

رابعا : بطلان شرط بيع العقار المرهون دون مراعاة الإجراءات:

ويعرف أيضا بشرط الطريق الممهد، وهو إتفاق يحصل بين الراهن والدائن المرتهن أنه يحق للدائن المرتهن إذا حل أجل الدين ولم يوف المدين به أن يبيع العقار المرهون دون إتباع الإجراءات القانونية.

إن هذا الشرط فيه خطورة على الراهن لأنه ينزع عنه الحماية التي قررها له القانون لذا أبطل القانون هذا الشرط سواء ورد في عقد الرهن الرسمي، أو في عقد لاحق له وقبل حلول أجل الدين، أما إذا تم تقرير هذا الشرط بعد حلول أجل الدين فهو شرط جائز حسب المادة 903/1 من القانون المدني.

1- صديق شياط، المرجع السابق، ص 69.

المطلب الثاني: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير

يرتب الرهن الرسمي آثارا في مواجهة الغير الذي يضرار من إستعمال الدائن المرتهن لحق التقدم والتتبع فإذا كان الغير دائنا آخر له حق مقيد على العقار المرهون يلي الدائن المرتهن في المرتبة، أو أن الغير كان حائزا للعقار المرهون أي كل من انتقلت إليه ملكية العقار المرهون ودون أن يكون مسؤولا عن الدين المضمون، ففي الحالة الأولى يتأثر الدائن المرتهن بميزة التقدم التي يمارسها الدائن المرتهن المتقدم، وفي الحالة الثانية يتأثر الحائز عندما يمارس الدائن المرتهن ميزة التتبع ، وقد نصت المادة 882 من القانون المدني على حق التقدم ، وأكدت المادة 907 من القانون المدني الجزائري على ذلك كما يلي : " يستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم تجاه الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محل العقار بحسب مرتبة كل منهم ولو كانوا أجروا القيد في يوم واحد".

إن ميزتي التقدم والتتبع هي أهم خاصية للحقوق العينية التبعية وقد ذهب بعض الفقه إلى القول بأن حق التقدم هو جوهر الرهن الرسمي، أما حق التتبع فهو وسيلة تمكن الدائن المرتهن من ممارسة حق التقدم عندما ينتقل العقار المرهون إلى الحائز أما إذا لم يباشر الراهن التصرف في العقار فلا وجود لحق التتبع لقد نص المشرع على حق التقدم وحق التتبع في المواد من 907 إلى 932 من القانون المدني وهذا ما نتطرق إليه¹.

الفرع الأول: حق التقدم.

نص عليه المشرع الجزائري في المواد من 907 إلى المادة 910 من القانون المدني إذ حق التقدم يفترض وجود تنازع بين الدائن المرتهن ودائنين آخرين للمدين.

أولا : محل حق التقدم:

هو المال الموزع على الدائنين كل بحسب مرتبته حيث يشمل ثمن العقار والمال الذي يحل محل العقار ولا يكون بتاتا على ذات العقار ويكون مبلغ التعويض، ومبلغ نزع الملكية

1- محي الدين إسماعيل علم الدين ، محي الدين إسماعيل علم الدين، التأمينات العينية: الرهن العقاري والامتياز، الطبعة الرابعة، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، مصر (د.ت)، ص 514.

للمنفعة العامة كما أن ثمن الأنقاض يشكل وعاء لحق التقدم، وكذلك مبلغ التعويض في حالة هلاك العقار المرهون أو تلفه لأي سبب بخطأ من الغير فيتوجب على محدث الضرر دفع تعويض للراهن وعندئذ ينتقل الرهن إلى مبلغ التعويض حسب المادة 900 من القانون المدني الجزائري وفقا لنظرية الحلول العيني.

إن نظرية الحلول العيني تمكن الدائن المرتهن من أن يباشر حق التقدم على الحق في التعويض عن الضرر الذي يتلقاه الراهن، أو من مبلغ التأمين الذي يتلقاه الراهن المؤمن ، أو من مبلغ مقابل نوع الملكية للمنفعة العامة مع الإشارة إلى أن بعض الفقه يرى بأن مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة هو ثمن للعقار وليس مال يحل محل العقار¹.

ثانيا : كيفية تحديد مرتبة الدائن المرتهن :

إن مرتبة الدائن المرتهن تحسب من تاريخ تقييده فالأسبقية تعطى للذي قيد رهنه أولا عند حصول تزامن بين الدائنين المرتهنين فتكون الأولوية لمن قيد رهنه أولا، وكذلك الحال عندما يتزامن دائن مرتهن وصاحب حق عيني تبعي غير الرهن فالأولوية تكون بحسب الأسبقية في القيد².

وإذا كان المشرع قد قرر بأن الأولوية تكون بالأسبقية في القيد وهذا هو الأصل العام، إلا أنه أورد استثناءات على هذا الأصل وهي حالة تزامن دائن مرتهن رهنا رسميا مع دائن له حق إمتياز عام على الرغم من أن حقوق الإمتياز ولو وردت على عقار لا تخضع للقيد وينعدم فيها حق التتبع وهذا ما نصت عليه المادة 3/956 مدني جزائري.

كما أن تزامن دائن مرتهن رهنا رسميا ودائن آخر مزود بتأمين عقاري وليكن الرهن الحيازي العقاري الذي لا يكون نافذا في حق الغير إلا إذا تم تقييده، وانتقال الحيازة إلى الدائن المرتهن أو إلى شخص أجنبي معين وبناء على ذلك لو حصل تقييد لرهن حيازي عقاري وبعده

1- شوقي بناسي، المرجع السابق، ص281.

2- نبيل ابراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، الرهن الرسمي - حق الاختصاص ، الرهن الحيازي ، حقوق الامتياز الكفالة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010، ص.62.

تقييد رهن رسمي، لكن في الرهن الأول لم تنتقل الحيازة ففي هذه الحالة يتقدم الدائن صاحب الرهن الرسمي. كما أن إمتياز بائع العقار حسب المادة 999 والتي لنا عليها مأخذ لأن إمتياز بائع العقار لا له في ظل دفع كل الثمن أمام الضابط الذي حرر العقد فهنا البائع يقبض كل مبلغه، أما عندما يتم دفع خمس 1/5 المبلغ أمام الموثق فهنا يبقى إمتياز بائع العقار الذي يجب عليه أن يقيد إمتيازه ولو كان البيع مشهرا وتكون مرتبته من تاريخ البيع إذا حصل التقييد خلال شهرين من هذا التاريخ وفي حالة إنقضاء هذا الأجل يصبح الإمتياز رهنا رسميا ، هنا نلاحظ بأن الإمتياز مرتبته تتحدد من تاريخ البيع وهذا خروجاً عن المبدأ العام.

ثالثا : مشتملات

حق التقدم إن حق التقدم الذي يباشره الدائن المرتهن على غيره من الدائنين العاديين، والدائنين التاليين له في المرتبة يشمل أصل الدين الذي يجب أن يحدد في عقد الرهن، بالإضافة إلى تحديد أصل الدين في قائمة قيد الرهن، وكذا مصاريف العقد، والعقد، والتجديد، تعد من مشتملات حق التقدم تدخل ضمن التوزيع وفي مرتبة الرهن نفسها.

رابعا : النزول عن مرتبة الرهن وأثرها على حق التقدم : يمكن للدائن المرتهن أن ينزل عن مرتبته في الرهن إلى دائن مرتهن آخر متأخر عنه في المرتبة طالما أن الدائن المتنازل عن مرتبته له مركزا متقدما علي بقية الدائنين المرتهين التاليين له في المرتبة والدائنين العاديين¹.

وفي هذا المعنى نصت المادة 910 من القانون المدني الجزائري والمقابلة للمادة 1059 مدني مصري على ما يلي : " يمكن للدائن المرتهن أن ينزل عن مرتبة رهنه في حدود الدين المضمون بهذا لمصلحة دائن آخر له رهن مقيد على نفس العقار، ويجوز التمسك تجاه هذا الدائن الرهن الآخر بجميع أوجه الدفع التي يجوز التمسك بها تجاه الدائن الأول، عدا ما كان منها متعلقا بإنقضاء حق هذا الدائن الأول إذا كان هذا الإنقضاء لاحقا للتنازل عن المرتبة".

1- طلبة وهبة خطاب، النظم القانونية للتأمينات المدنية والعينية: حقوق الامتياز، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، عقد الكفالة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2008، ص 207.

يستفاد من المادة أنه يجوز لأحد الدائنين المرتهنين لعقار واحد أن ينزل عن مرتبة رهنه إلى مرتبة آخر لذات العقار، ويصبح كل منهما في مرتبة الآخر ، فلو كان الدائن المرتهن المتنازل يحتل المرتبة الأولى في الرهن وتنازل عنها إلى دائن مرتهن يحتل المرتبة الرابعة، فإن الدائن الأول لم يحرم من حق رهنه ، ولكنه يصبح الدائن الرابع بعد أن كان الدائن الأول ويصبح الدائن الرابع هو الدائن الأول.

إن النزول عن مرتبة الرهن يكون بموجب أسباب معينة تؤدي إلى حصول ذلك وهذا النزول مقيد بشروط حتى لا يضار بقية الدائنين المرتهنين من هذا النزول الذي قد يكون مطية للإضرار بالدائنين أصحاب المرتبة الوسطى وهذا ما نشير إليه.

خامسا : الأسباب المؤدية إلى نزول الدائن عن مرتبة رهنه :

إن الدائن المرتهن رهنا رسميا لا ينزل عادة عن مرتبة رهنه، إلا إذا كان هناك سبب يدعوه للنزول عن هذه المرتبة والإكتفاء بمرتبة أقل¹.

إن النزول عن مرتبة الرهن إما أن يكون تبرعا من الدائن المرتهن ولكن لا يحصل ذلك إلا إذا كان المتنازل متيقنا بأن قيمة العقار تغطي كل الديون المقيدة، أو أن الدائن المتنازل عن مرتبة رهنه له تأمين آخر غير العقار المرهون يفي بحقه كاملا.

وقد يكون النزول عن مرتبة الرهن بعوض يتلقاه من الدائن المرتهن المتنازل له، ويكون الدائن المتنازل متأكدا بأن العقار المرهون يكفي للوفاء بكل الديون المقيدة.

سادسا : شروط النزول عن مرتبة الرهن : هناك شروط قانونية² وأخرى فقهية تحكم عملية النزول عن مرتبة الرهن فأما الشروط القانونية فتستخلص من المادة 910 قانون مدني، وأما الشروط الفقهية فتم إستخلاصها أيضا ليس من حكم المادة المنظمة لأحكام النزول عن مرتبة الرهن، بل من مواد تنظم إجراء التأشير بالنزول، عن مرتبة الرهن ، وشرط عدم الإضرار بالدائن المرتهن صاحب المرتبة الوسطى ويمكن عرض هذه الشروط إجمالاً وبشكل مختصر

1- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 516.

2- محي الدين إسماعيل علم الدين ، المرجع السابق، ص 526.

مع ضرب أمثلة عن ذلك بخصوص التنازل عن مرتبة الرهن وعدم الإضرار بالدائنين المرتهنيين أصحاب المراتب الوسطى وتتمثل في الشروط التالية:

- أن يتم النزول عن المرتبة في حدود قيمة دين المتنازل عن مرتبته حتى ولو كان الرهن المتأخر يضمن ديناً أكبر، فلو كان دين المتنازل عن مرتبته هو 100.000 دج ودين المتنازل له عن المرتبة هو 400000 دج فالتنازل يكون في حدود 100000 دج فقط.

- يجوز التمسك قبل الدائن المتنازل له بكل أوجه الدفع التي يجوز التمسك بها قبل الدائن المتنازل حتى وقت حصول التنازل كالدفع ببطلان الدين لعدم مشروعية السبب، أو إنعدام التراضي أو بأن الدين قابل للإبطال لعيب في الرضا، أو نقص في الأهلية، ويستثنى من ذلك الدفع بإنقضاء الدين اللاحق للتنازل عن المرتبة.

- لكي يكون هذا النزول عن المرتبة معتداً به في مواجهة الغير يجب التأشير به على هامش القيد حسب المادة 904 من القانون المدني الجزائري.

- عدم إضرار النزول عن مرتبة الرهن بالدائن المرتهن صاحب المرتبة الوسطى ومن أجل توضيح ذلك نورد المثال التالي (1) إذا كان الدائن الأول له رهن أول على العقارين (أ) و (ب) بقيمة كلا منهما 1000 دج ، وأن الدائن الثاني له رهنان في المرتبة الثانية على العقارين (أ) و(ب) وهو دائن بـ 1000 دج، وأن الدائن الثالث دائن بـ 1000 دج له رهن واحد هو الرهن الثالث على العقار (أ)¹.

فلو تنازل الدائن المرتهن الأول عن مرتبة رهنه إلى الدائن الثالث فيصبح الدائن الثالث دائناً أولاً في العقار (أ) ويتم التوزيع في ثمن العقارين وهو 2000 دج حيث يتحصل الدائن الثالث على كل قيمة هذا العقار وهي 1000 دج لأنه أصبح دائناً أولاً في العقار (أ) فيستوفي كامل حقه ويأخذ الدائن الأول حقه كاملاً من قيمة العقار (ب) وتستنفذ القيمة، والدائن الأول هو دائن أول بالنسبة للعقار (ب) ، أما الدائن الثاني فلا يبقى له شيء وبالتالي لا يأخذ شيئاً.

1- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 520.

وفي هذا المثال نجد بأن الدائن الأول قد تعسف في استعمال حقه بتنازله عن مرتبة رهنه على العقار (أ) للدائن الثالث ولو لم يفعل ذلك لأخذ الدائن الثالث حقه كاملا من العقار (أ) أو من العقار (ب) ، ولأخذ الدائن الثاني حقه كاملا يبقى له من العقارين (أ) أو (ب) ولما أخذ الدائن الثالث شيئا.

وفي هذه الحالة يجوز للدائن الثاني أن يطعن في تنازل الدائن الأول عن مرتبة رهنه على العقار (أ) للدائن الثالث لأن هذا التنازل قد حصل من الدائن الأول تعسفا في استعمال حقه إضرار بالدائن الثاني وبلغى تنازل الدائن الأول عن مرتبة رهنه على العقار (أ) للدائن الثالث ويتقاسم الدائنون الثلاثة بعد إلغاء التنازل عن مرتبة الرهن كما يلي: الدائن الأول يأخذ كل حقه من العقار (أ) أو من العقار (ب)، ويأخذ الدائن الثاني حقه كاملا من العقار الذي يبقى له (أ) أو (ب) ولا يأخذ الدائن الثالث شيئا.

سابعا : تمييز النزول عن مرتبة الرهن عن بعض الأنظمة المشابهة له:

لقد ميز الفقهاء بين النزول عن مرتبة الرهن بإعتباره عملا قانونيا يهدف إلى التخلي عن المرتبة المتقدمة إلى صاحب مرتبة متأخرة ويتم التبادل في المراتب . وبعض الأنظمة المشابهة له كالنزول عن الرهن الذي يؤدي إلى إنقضاء الرهن بطريقة أصلية مع بقاء الدين المضمون بالرهن ويتحول في هذه الحالة من دائن مرتهن إلى دائن عادي أما النزول عن مرتبة الرهن فإنه لا يؤدي إلى فقدان الدائن صفة انه دائن مرتهن بل يظل كذلك لكنه يتأخر في المرتبة.

ويختلف النزول عن مرتبة الرهن عن إنتقال الرهن، لأن هذا الأخير ينتقل عن طريق حوالة الحق فينتقل الحق المضمون بالرهن إلى المحال له بكل تأميناته وتوابعه فيستفيد المحال له من الرهن بمرتبته ويترتب على ذلك حلول الموفي محل الدائن المرتهن بنفس المرتبة وحتى

يستفيد المحال له أو الموفي من مرتبة الرهن يجب أن يؤثر بالحوالة، أو الحلول على هامش القيد الأصلي للرهن حسب المادة 904/2 قانون مدني¹.

الفرع الثاني: حق التتبع.

حولت المادة 948 من الأمر 75/58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم الدائن المرقم هذا الحق بنصها على أن للدائن المرتمن حق اقتضاء حقه من ثمن الشيء المرهون و لو انتقل هذا الشيء إلى شخص آخر. حيث يخول الرهن الرسمي للدائن المرتمن رسميا حق تتبع العقار في أي يد ينتقل إليها لينفذ عليه بحقه، و يستوفي دينه بالأفضلية على غيره من الدائنين المتخلفين عنه في المرتبة، و بذلك فان هذا الحق يستعمله الدائن المرتمن إذا انتقلت ملكية العين المرهونة إلى شخص آخر قصد التنفيذ، يستعمل الدائن المرتمن رسميا حق التتبع للعين المرهونة و هي في يد من انتقلت إليه ملكيتها إلا أن التتبع المقصود هنا هو التتبع المعنوي للملكية و ليس التتبع المادي للعقار، ذلك أن العقار المرهون مرهونا رسميا.

ولا تفوتنا الإشارة في هذا الصدد أنه يشترط لتتبع العقار، أن يكون حق الدائن المرتمن رسميا نافذا في مواجهة الغير و لا يكون كذلك إلا إذا كان العقار المرهون قائما و مستمرا و كان حقه مقيدا، وعليه إذا فقد الدائن المرتمن قيده في حالة التجديد فلا يستطيع التمسك بعد ذلك بصفته في مواجهة الغير و يصبح في مواجهتهم مجرد دائن عادي حتى لو كان حقه و لقد نص المشرع على حق التقدم في المواد من 911 إلى 932 من القانون المدني الجزائري فنصت المادة 911 منه المقابلة للمادة 1060 على ما يلي: "يجوز للدائن المرتمن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار، إلا إذا إختار الحائز أن يقضي الدين أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه، ويعتبر حائزا للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن،

1- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 515.

دون أن يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن". أولاً : الشروط الواجب توافرها لمباشرة حق التتبع حتى يمكن للدائن المرتهن مباشرة حق التتبع يجب أن تتوافر جملة من الشروط القانونية تتمثل فيما يلي¹:

- حلول أجل الدين لكي يستطيع الدائن المرتهن مباشرة حق التتبع يجب أن يكون أجل الدين قد حل وسواء كان الأجل إتفاقياً أو قضائياً، ويعد حلول الأجل شرط عام لإجراء التنفيذ ومهما كانت صفة الدائن عادياً أو ممتازاً في مواجهة الراهن أو الحائز وتبعاً لذلك لا يمكن مباشرة حق التتبع إذا كان الدين معلقاً على شرط أو مؤجلاً أو مستقبلاً إلا بعد تحقق الشرط، أو وجود الإلتزام وقد يحل أجل الدين بأسباب وردت في المادة 211 من القانون المدني التي تنص على ما يلي: " يسقط حق المدين في الأجل : إذا أشهر إفلاسه وفقاً لنصوص القانون، إذا أنقص بفعله إلى حد كبير ما أعطى الدائن من تأمين خاص، إذا لم يقدم للدائن ما وعد في العقد بتقديمه من تأمينات".

أ - أن يكون حق الدائن المرتهن نافذاً في مواجهة الغير:

أي يكون حق الدائن المرتهن مقيداً قبل أن يكتسب الغير حق على نفس العقار، وفي هذه الحالة يتزاحم صاحب حق عيني تبعية ألا الدائن المرتهن، وصاحب حق عيني أصلي (المتصرف إليه من الراهن وحتى ينفذ عقد البيع يجب شهره²).

فلو قيد مشتري العقار عقد بيعه قبل أن يقيد الدائن المرتهن رهنه فلا وجود لحق التتبع، أما لو قيد الدائن المرتهن رهنه قبل أن يشهر مشتري العقار المرهون عقده ففي هذه الحالة يوجد حق التتبع. أما بالنسبة لمن إنتقلت ملكية العقار المرهون إليه (الحائز) فلا بد وأن تتوافر شروطاً قانونية تمكنه من دفع مباشرة حق التتبع (7) وهي:

1- هدى عبد الله، المرجع السابق، ص 156.

2- محمد شريف عبد الرحمن أحمد عبد الرحمن ، المبادئ الأساسية في الحقوق العينية التبعية: حق الرهن الرسمي وحق الاختصاص، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، القاهرة، 2008، ص 315.

ب - إكتساب الغير ملكية العقار المرهون أو حقا أصليا عليه قابلا للرهن :

كحق الإنتفاع، أو ملكية الرقبة، إذ أن الحق المكتسب هو حق الملكية وإما حق عيني قابل للرهن فلا يعد حائزا كل من تقرر له على العقار المرهون حقا من الحقوق العينية التبعية كرهن رسمي، أو رهن حيازي، أو حق التخصيص، أو حق إمتياز، أو تقرر له حقا عينيا أصليا ولكنه لا يقبل البيع بالمزاد العلني كحق الإرتفاق، وحق الإستعمال والسكن ولا عبرة بالسبب المكسب للملكية سواء كان عن طريق التصرفات القانونية، أو بناء على الوقائع القانونية، مع ضرورة شهر التصرف القانوني المكسب للملكية أما إذا لم يشهر فإن الشخص لا يعتبر حائزا لأن الملكية لم تنتقل إليه أصلا، وهذا الحائز لا بد و أن يكسب حقه بعد قيد الرهن وقبل تسجيل تنبيه نزع الملكية.

ج - ألا يكون هذا الغير مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن:

ولذا لا يعتبر حائزا كلا من المدين والكفيل الشخصي أو العيني عندما يؤول إليهم العقار المرهون لأنهم مسؤولون عن الدين في أموالهم. ألا تكون ميزة التتبع قد زالت كما في بعض التصرفات كنزع ملكية العقار للمنفعة العامة أو بيعه جبريا حيث ينتقل الرهن إلى الثمن المقدم.

أولا : إجراءات مباشرة حق التتبع : يستطيع الدائن المرتهن مباشرة حق التتبع إذا تم قيد الرهن قبل التصرفات التي يجريها الراهن¹ على العقار، وبذلك يكون له حق تتبع العقار تحت أي يد كان، ولكن حق التتبع يقتضي القيام بإجراءات قانونية تضمنها القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري وهنا ينبغي أن نشير إلى هذه الإجراءات ومختلف الآثار المترتبة عليها بشكل مختصر:

1- صديق شياط، المرجع السابق، ص73.

1- تنبيه المدين على وفاء الدين : هذا أول إجراء يقوم به الدائن المرتهن، على الرغم من أن حق التتبع يكون ضد الحائز ، لكن القانون يشترط تنبيه المدين¹ لأنه هو المسؤول الأصلي عن الدين فقد يبدي استعداد للوفاء به، أو أن يقدم دفوعاً ضد الدائن المرتهن توقف التنفيذ على العقار.

إن هذا التنبيه يكون في شكل رسمي ويتضمن مجموعة من البيانات حسب المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

2 - إنذار الحائز بالدفع أو التخلية أو قبول إجراءات الحجز والبيع :

إن الدائن المرتهن زيادة عن تنبيه المدين للوفاء بالدين، يقوم بتوجيه إنذار إلى الحائز يكون له بمقتضاه إما قبول دفع الدين، أو تخلية العقار المرهون، أو قبول إجراءات الحجز وبيع العقار في المزاد العلني وهذا ما نصت عليه المادة 726 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. إن هذا الإنذار الموجه للحائز لا يشترط فيه أن يكون بعد التنبيه على المدين بل يجوز القيام بهما في نفس الوقت.

إن إنذار الحائز يكون بموجب ورقة رسمية يبلغها إياه المحضر القضائي، مع ضرورة تسجيل كل من التنبيه والإنذار بمكتب الرهن.

3- إتخاذ إجراءات البيع ضد الحائز : بمجرد إنذار الحائز يجب عليه أن يظهر موقفه من

الخيارات الممنوحة له إما بدفع الدين، أو تخلية العقار، أو قبول إجراءات الحجز والبيع، وإذا لم يظهر أية² رغبة لمباشرة إحدى هذه الخيارات، جاز للدائن أن يستمر في مباشرة إجراءات التنفيذ ضده.

1- محمدي سليمان، المرجع السابق، ص34.

2- نبيل ابراهيم سعد ، المرجع السابق، ص 118.

ثانيا : دفع الحائز لوقف إجراءات تتبع العقار:

نشير هنا إلى جملة الدفع التي يستطيع الحائز التمسك بها من أجل قطع الطريق أمام الدائن المرتهن الذي يباشر حق التتبع، إذ أن التمسك بهذه الدفع المتنوعة تتعلق بإنكار حق الدائن .

إن هذه الدفع قد تتعلق بالالتزام الأصلي المضمون بالرهن، فقد يكون الدين المضمون ثابتا في ينفذ دون حاجة لإستصدار حكم قضائي فإن الحائز يتمسك بكل الدفع التي كان يحق للمدين التمسك بها كإنقضاء الدين لأي سبب كان، أو بطلان السند

سند رسمي وقد تتعلق بالالتزام المضمون بالرهن الثابت بموجب حكم قضائي صدر بالدين على المدين حيث نصت المادة 924 من القانون المدني الجزائري على ما يلي : يجوز للحائز الذي سجل سند ملكيته ولم يكن طرفا في الدعوى التي حكم فيها على المدين بالدين أن يتمسك بأوجه الدفع التي كان للمدين أن يتمسك بها إذا كان الحكم بالدين لاحقا لتسجيل سند الحائز ، ويجوز له في جميع الأحوال أن يتمسك بالدفع التي لا يزال للمدين بعد الحكم بالدين حق التمسك بها".

إن المادة تجعلنا أمام فرضين: الأول حالة ثبوت الدين بحكم صدر على المدين قبل شهر سند الحائز أي أن الحائز إكتسب ملكية العقار المرهون بعد صدور الحكم على المدين بالدين فهنا لا يمكن للحائز أن يتمسك بدفع ليس في مقدور المدين أن يتمسك به بعد صدور الحكم.

أما الثاني فهو حالة ثبوت الدين بحكم صدر على المدين بعد شهر سند الحائز أي أن الحائز إكتسب ملكية العقار المرهون قبل صدور الحكم على المدين بالدين وفي هذا الفرض يمكن لنا أن نتصور أن الحائز كان طرفا في الدعوى فيكون الحكم حجة عليه ولا يمكنه التمسك بأي دفع ما عدا بطلان سند الدين، أو إنقضاء الدين، وقد يكون الحائز ليس طرفا في

الدعوى فالحكم الصادر ضد المدين لا يعد حجة عليه ويكون للحائز الحق في أن يتمسك بكل الدفع التي كان يستطيع المدين أن يتمسك بها¹.

ثالثا: خيارات الحائز لوقف إجراءات التتبع:

عندما لا يفلح الحائز بموجب الدفع التي استفاد منها، كان للدائن المرتهن أن يواصل إتخاذ الإجراءات لبيع العقار في المزاد العلني، لكن هذا الحائز منحه القانون خيارات لوقف إجراءات التتبع وهي إما قضاء الدين، أو تطهير العقار، أو تحمل إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، وهذا ما نصت عليه المادة 911/1 من القانون المدني الجزائري السابقة.

1- قضاء الدين (paiement) بالرجوع إلى المادة 911/1 السابقة نجد بأن الخيار الممنوح للحائز يتمثل في قضاء الدين واستبقاء العقار وقد نظمت المواد من 912 إلى 914 من القانون المدني أحكام قضاء الدين وهو على نوعين القضاء الإختياري، والقضاء الإجباري. القضاء الإختياري للدين قد يفضل الحائز قضاء الدائن إذا كان ذلك الخيار يحقق مصلحته كما لو أنه إشتري العقار المحاز بثمن مؤجل، أو أن قيمة الدين تقل عن قيمة العقار بكثير، أو كان قد تلقى ملكية العقار المرهون بدون مقابل أو أراد التسديد لأنه يعلم بأن ما يقوم به يمكنه من الرجوع ويحل محل الدائن الموفى له على المدين أو يرجع على من تلقى منه العقار بدعوى الضمان.

إن دفع الدين إختياريا يشمل كل الدين وملحقاته بالإضافة إلى مصاريف الاجراءات من وقت إنذاره، ومصاريف العقد والقيود والتجديد التي تدخل في العقد وبظل حق الحائز قائما إلى يوم رسو المزاد في قضاء الدين وعلى ذلك يبقى قضاء الدين قائما في أي وقت تكون عليه إجراءات التنفيذ إلى حين صدور حكم بوقوع البيع².

الحائز لا يمكنه أن يقوم بوفاء الدين المضمون إلا عند حلول أجله ويجوز للحائز المبادرة بقضاء الدين دون أن ينذره الدائن المرتهن بالدفع.

1- محي الدين إسماعيل علم الدين، المرجع السابق، ص 538.

2- نبيل ابراهيم سعد، المرجع السابق، ص 124.

إن الحائز الموفي للدائن المرتهن له حق الرجوع على المدين السابق بالدعوى الشخصية حيث يقوم برفع دعوى الإثراء بلا سبب ويرجع على المدين بمقدار ما اغتنى به المدين نتيجة قضاء الدين عنه وفقا لأحكام المادة 141 من القانون المدني الجزائري التي نصت على ما يلي: "كل من نال عن حسن نية من عمل الغير أو من شيء له منفعة ليس لها ما يبررها، يلزم بتعويض من وقع الإثراء على حسابه بقدر ما استفاد من العمل أو الشيء".

كما يمكن للحائز الموفي أن يرجع على المدين بدعوى الحلول محل الدائن الذي استوفى الدين فيما له من حقوق وتأمينات قدمها المدين وهذا بخلاف التأمينات التي قدمها شخص آخر غير المدين وفقا للمادة 912 قانون مدني التي نصت على ما يلي: "يجوز للحائز عند حلول الدين المضمون بالرهن أن يقضيه هو وملحقاته بما في ذلك مصاريف الاجراءات من وقت إنذاره، ويبقى حقه هذا قائما إلى رسو المزاد ، وله في الحالة أن يرجع بكل ما يوفيه على المدين وعلى المالك السابق للعقار المرهون، كما يجوز له أن يحل محل الدائن الذي استوفى الدين فيما له من حقوق إلا ما كان منها متعلقا بتأمينات قدمها شخص آخر غير المدين".

كما يمكن للحائز الموفي أن يرجع أيضا على المالك السابق إذا كان قد تلقى الملكية بعوض عن طريق دعوى الضمان البائع ، المقايض) أما لو كان المالك السابق الذي تلقى عنه من قام برهن العقار كان بدون مقابل (هبة) فلا رجوع للحائز في هذه الحالة على المالك السابق القضاء الاجباري (الإلزامي) للدين الأصل أن يوفى الحائز الدين إختياريا ولكن المشرع خرج هذا الأصل في حالتين نص عليهما في المادة 1/914 من القانون المدني الجزائري التي تنص على ما يلي:

إذا كان في ذمة الحائز بسبب إمتلاك العقار المرهون مبلغ مستحق الأداء حالا يكفي لوفاء جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار، فلكل من هؤلاء الدائنين أن يجبره على الوفاء بحقه، بشرط أن يكون سند ملكية قد سجل".

يستفاد من المادة المذكورة بأن الحائز يجبر على قضاء الدين¹ إذا كان مدينا للراهن بمبلغ مالي بسبب تملكه للعقار المرهون حل أجله وكان كافيا لقضاء ديون كل الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار، كأن يشتري الحائز العقار المرهون ولا يدفع كل ثمنه، وكان الثمن المتبقي (الذي لم يدفع) حال الأداء وكافيا للوفاء بكل ديون الدائنين المقيدون حتى وقت شهر نقل الملكية، كان لكل دائن من هؤلاء أن يجبر الحائز على الوفاء له بدينه من الثمن المتبقي. أما الحالة الثانية التي يجبر فيها الحائز على قضاء الدين كون الدين الذي في ذمة الحائز غير مستحق الأداء حالا أو أنه لا يكفي للوفاء بكل الديون المستحقة للدائنين أو مغايرا لها، فيمكن لهؤلاء الدائنين جميعا إذا إتفقوا أن يطالبوا الحائز بدفع ما في ذمته بقدر ما هو مستحق لهم².

إن أهم أثر يترتب على الوفاء تخليص العقار من الرهن ويطلب الحائز في هذه الحالة محو ما على العقار من قيود وفقا للمادة 914/3 مدني جزائري ويصبح الحائز مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين في مواجهة الدائنين ولا يجوز له التخلي عن العقار.

أولا : تطهير العقار **purge des hypothecaire** :

يلجأ الحائز إلى هذا الخيار قبل أن يحل أجل الدين المضمون بالرهن ليقتضيه، بمجرد أن يصبح حائزا ويعرض تطهير العقار مما يثقله من قيود بعرض قيمة العقار على الدائنين، وإعذارهم بقبول العرض أو طلب بيع العقار في المزاد العلني.

حيث يراد بتطهير العقار تحريره من الرهون وحقوق الإمتياز المقيدة في مصلحة الشهر قبل تاريخ شهر إنتقال ملكية العقار، حيث أن التطهير يؤدي إلى تداول العقارات المرهونة مهما كانت قيمة الديون التي تضمنها كما يسمح التطهير للحائز ببقائه في العقار والاحتفاظ به، أما

1- محي الدين إسماعيل علم الدين، المرجع السابق، ص545.

2- صديق شياط، المرجع السابق، ص 79.

مصلحة بائع العقار من خلال خيار التطهير أنه يحول دون قيام حائز العقار بالرجوع عليه بدعوى ضمان التعرض والإستحقاق¹.

1- صاحب الحق في التطهير :

ينقرر الحق في التطهير إلى الحائز وحده² الذي تقررت له ملكية العقار المرهون أو أي حق عيني عليه، وقد نصت المادة 915/1 من القانون المدني الجزائري المقابلة للمادة 1064/1 مدني مصري: " يجوز للحائز إذا سجل (شهر) سند ملكيته أن يطهر العقار من كل رهن تم قيده قبل تسجيل (شهر) هذا السند"

إن الحائز المشهر لسند ملكيته يجوز له تطهير العقار من كل رهن تم قيده قبل شهر هذا السند ولكن ليس في كل الأحوال يستطيع الحائز شهر سند ملكيته لأن أسباب كسب الملكية العقارية قد تكون وقائع مادية كالتقادم الذي لا يتطلب الشهر هذا ما جعل الفقهاء يختلفون بخصوص إلزاميه شهر السند فهناك من يعتبر بأن التسجيل (الشهر) شرط لازم سواء تم إكتساب الملكية بورقة رسمية أو عرفية وهذا رأي مردود عليه لأن الشهر يتعلق بالمحركات الرسمية فقط، وهناك من يرى بأن هذا الشرط يتوجب على الحائز مراعاته سواء كسب الملكية بتصرف قانوني أو واقعة مادية وفي هذا الاتجاه نفسه هناك من يستثني التقادم من الشهر .
والراجح أن الحائز يجب عليه تسجيل (شهر) السند الناقل للملكية أو لأي حق عيني آخر إذا كان يقبل ذلك، أما إذا كان سند الملكية لا يقبل الشهر فلا حاجة في ذلك³.

2- إجراءات التطهير :

لقد رسم القانون للتطهير إجراءات حيث يتوجب على الحائز أن يعرض على الدائنين قيمة العقار، وينتظر رأي هؤلاء الدائنين إما قبول العرض أو رفضه، ويوجه العرض إلى

1- محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية التبعية (الرهن المجرد، الرهن الحيازي - حقوق الامتياز)، الطبعة الأولى، مكتبة دار الثقافة، عمان 1995 ، ص 120.

2- محمدي سليمان ، المرجع السابق، ص 39.

3- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 545

الدائنين المقيدة حقوقهم قبل شهر الحائز حق ملكيته، وسواء كانت ديونهم حالة أو مؤجلة في مواطنهم المختارة المذكورة في القيد حسب المادة 916 مدني جزائري.

كما يجب على الحائز أن يذكر في نفس الإعلان أنه مستعد أن يوفي الديون المقيدة إلى القدر الذي قوم به العقار وليس من الضروري أن يصطحب العرض بمبلغ نقدي بل يظهر العرض في كونه مستعد للوفاء بمبلغ واجب الدفع في الحال مهما كان أجل الديون حسب المادة 917 مدني جزائري.

كما أن الكفيل لحق مقيد يجوز له طلب بيع العقار المطلوب تطهيره خلال ثلاثين يوما من آخر إعلان رسمي تضاف لها أجل المسافة ما بين الموطن الأصلي للدائن موطنه المختار على ألا تزيد آجال المسافة على ثلاثين يوما أخرى المادة 918 مدني جزائري).

3 - آثار التطهير:

إذا تم تطهير العقار المرهون فقد تم تخليصه من الرهون والإمتهانات المثقلة له حتى ولو كان حق الحائز (المالك) معلقا على شرط فاسخ وتحقق الشرط فإتمام إجراءات التطهير تؤدي إلى إنقضاء الرهن الرسمي نهائيا ولو زالت ملكية الحائز الذي طهر العقار لأي سبب وينتقل حق الدائنين إلى الثمن الذي يوزع عليهم حسب ترتيب قيودهم.

إن آثار التطهير تختلف بين حالة قبول العرض من الدائنين، وحالة رفضهم للعرض المقدم إليهم من الحائز.

4 - حالة قبول العرض :

بمجرد قبول العرض المقدم من الحائز إلى الدائنين المرتهنين إنضم الحائز بدفعه وأدى ذلك إلى إستقرار ملكيته للعقار المرهون مطهرا من كل القيود ويقسم على الدائنين بحسب درجة قيودهم للرهن، وقد تودع في خزانة المحكمة على أن يزيد الحائز على العرض ما يعادل عشر (1/10) من ثمن العقار بحسب المادة 921 مدني جزائري، وقد علق الدكتور علي

سليمان على هذا الحكم الغريب الذي يفرض زيادة مبلغ 1/10 فهل هذا يشكل جزاء يفرض على الحائز حسن النية¹.

5- حالة رفض العرض وبيع العقار في المزاد :

يستطيع الدائن المرتهن والكفيل العيني رفض العرض المقدم لهم من الحائز²، وذلك خلال 60 يوما من آخر إعلان رسمي حسب المادة 918 مدني جزائري، وفي حالة الرفض يتوجب على الدائن المرتهن أو الكفيل الرفض إيداع مبلغا يكفي لتغطية مصاريف البيع بالمزاد العلني ولا يجوز له إستردادها متى رسا المزاد بثمن أعلى من الثمن الذي عرضه الحائز حسب المادة 1/919 مدني جزائري، ويكون رفض ذلك بواسطة طلب لبيع العقار يوجه للحائز موقعا عليه من الطالب أو من وكيله بوكالة خاصة، وإذا طلب بيع العقار تم بيعه وفقا للإجراءات المتبعة في البيوع الجبرية مع ذكر المبلغ الذي قوم به الحائز العقار³.

وفي حالة عدم عرض مبلغ أكبر من الذي عرضه الحائز أو رسا عليه المزاد بقي العقار للحائز وثبتت ملكيته دون إجراء شهر جديد ويحتفظ بالثمار ويتحمل طالب البيع مصروف البيع، ويتطهر العقار من القيود، ويعود البائع على من تلقى عنه العقار المرهون بدعوى الضمان وبما دفعه زيادة على الثمن الذي إشتري به. ويجوز للحائز أن يمارس دعوى الحلول⁴. ويحل محل الدائن الذي استوفى حقه من الحائز بما له من تأمينات بشرط أن تكون هذه التأمينات قد قدمها المدين نفسه وفقا للمادة 931 مدني جزائري.

أما في حالة رسو المزاد على غير الحائز فتنقل إليه ملكية العقار المرهون مع دفع المبلغ والمصاريف التي أنفقها الحائز في سند ملكيته وفي شهر هذا السند ، وفيما قام به من إعلانات ومصاريف التطهير (المادة 920 مدني جزائري) حيث يعود الراسي عليه المزاد

1- علي علي سليمان، المرجع السابق، ص 184.

2- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 175.

3 - المادة 920 مدني جزائري

4- صديق شياط ، المرجع السابق، ص 83.

بالضمان على الحائز ولا يرد الثمار إلا من تاريخ إنذاره بالدفع، أو التخلية فإذا تركت الإجراءات مدة ثلاث سنوات فلا يرد الثمار إلا من وقت توجيه إنذار جديد إليه وفقا للمادة 930 مدني جزائري.

إن حق الدائنون ينتقل إلى الثمن ويوزع بينهم حسب إجراء ترتيب قيودهم ويصبح العقار مطهرا من كل رهون والإمتياز المحمل بها من وقت دفع الثمن أو إيداعه.

ثانيا : تخلية العقار : **delaissement hypothécaire** :

لقد منح القانون للحائز الحق في ترك الحيابة المادية للعقار المرهون دون الملكية أو الحيابة القانونية لحارس يتم تعيينه قضاء، تتم كل إجراءات نزع الملكية ضده وليس ضد الحائز الذي لا يريد أن يظهر إسمه خلال كل هذه الإجراءات.

إن التخلية تعد رخصة أعطاها القانون للحائز - فهي أقل من الحق وأكبر من الحرية مثلها مثل الشفعة (رخصة) - للحائز له أن يستعملها أولا يستعملها ومباشرة التخلية تؤدي إلى منع التتبع في مواجهة الحائز ، لأن إجراءات نزع الملكية تباشر في مواجهة الحارس المعين من المحكمة¹.

1- صاحب الحق في التخلية :

إن التخلية مقررة للحائز دون غيره بشرط ألا يكون مسؤولا عن الدين المضمون شخصيا، كما يجب أن يكون أهلا للتصرف لأن التخلية هي إقرار بحق الدائنين المرتهنيين والتنازل عن كل دفع في مواجهتهم، ولا يباشر الحائز التخلية إذا قام بعرض قيمة العقار على الدائنين بقصد تطهيره وتم قبول هذا العرض صراحة أو ضمنا، كما أجاز القانون التخلية للكفيل العيني رغم انه لا يعتبر حائزا بالمعنى القانوني².

1- نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 144.

2- محمدي سليمان، المرجع السابق، ص 41.

2- إجراءات التخلية :

إن إجراءات التخلية تتم بتقرير يقدمه الحائز أمام قلم كتاب محكمة العقار ويؤشر به على هامش شهر تنبيه نزع الملكية، حيث يعلن الدائن المباشر للإجراءات بالتخلية في مدة خمسة أيام من وقت التقرير بها ، ولكل ذي مصلحة طلب تعيين حارس حتى تتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية، كما يمكن تعيين الحائز حارسا إذا طلب ذلك ويبقى الحائز مسؤولا عن العقار إلى وقت رسو المزاد، ويجوز للحائز أن يرجع في قراره بالتخلية ويسترد العقار مع وفاء الديون لأصحاب الحقوق المقيدة إذا رسا المزاد بثمن أكبر من هذه الديون وهذا ما نصت عليه المادة 922 من القانون المدني الجزائري¹.

3- تحمل إجراءات نزع الملكية:

إن الحائز قد لا يباشر أي خيار من الخيارات السابقة الممنوحة له فلا يقبل على دفع الدين، ولا تطهير العقار، ولا تخلية العقار المرهون أو يقبل تطهير العقار لأن عرضه يرفض، أو يباشر إجراءات تخلية العقار لكن الإجراءات لم تحترم، ففي كل هذه الحالات تتخذ ضد الحائز إجراءات نزع الملكية التي تنتهي بحكم رسو المزاد على الحائز أو على غيره حيث تنشأ جملة من العلاقات بين هذا الحائز وغيره بعد رسو المزاد.

4- على من يقع رسو المزاد:

إن المدين يحرم من المشاركة في المزاد العلني للعقار المرهون لأنه هو المدين الأصلي ويتوجب عليه الوفاء بطريقة إختيارية دون اللجوء إلى إجراءات التنفيذ الجبري، فكيف لا يوفي هذا المدين ما عليه ثم يدعي الملاءة ويشارك في المزاد العلني

أما الحائز فهو غير مسؤول مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن فيحق له المشاركة في المزاد للإحتفاظ بملكيته للعقار بشرط ألا يعرض مبلغا يقل عن الباقي في ذمته تملكه بسبب هذا العقار وهذا ما نصت عليه المادة 925 من القانون المدني الجزائري المقابلة

1- شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 399.

للمادة 1074 مدني مصري كما يلي: " يحق للحائز أن يدخل في المزاد على شرط ألا يعرض فيه ثمنا أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه وبذلك فقد يرسو المزاد عليه أو على غيره¹.

5- فإذا رسا المزاد على الحائز :

فهذا يعني بقاء الحائز مالكا للعقار بموجب سند ملكيته الأصلية وليس بموجب حكم رسو المزاد فليس من اللازم شهر حكم رسو المزاد، وكذلك إذا زاد الثمن عند رسو المزاد على دين الدائنين المقيدة حقوقهم فالزيادة تكون من نصيب الحائز مالك العقار وكذا تبقى كل التصرفات التي أجراها الحائز خلال إكتسابه ملكية العقار وبين وقوع البيع بعد رسو المزاد صحيحة والتي رتب بموجبها حقوقا عينية تبعية وكذلك تظل الحقوق العينية الأصلية التي قررها الحائز خلال فترة تلقيه العقار بموجب سند وبين وقوع البيع بعد رسو المزاد صحيحة، ومن جهة أخرى فإن رسو المزاد يطهر العقار من كل القيود المقيدة عليه قبل إنتقال ملكيته للحائز. - أما إذا رسا المزاد على غير الحائز : فهذا يعني أن من رسا عليه المزاد يتلقى الملكية من الحائز وهنا يجب شهر حكم رسو المزاد، وإذا زاد الثمن الذي رسا به المزاد على حقوق الدائنين تقررت الزيادة للحائز نظرا لكونه مالكا للعقار حسب المادة 928 من القانون المدني الجزائري المقابلة للمادة 1077 مدني مصري التي نصت على ما يلي: إذا زاد الثمن الذي رسا به المزاد على ما هو مستحق للدائنين المقيدة حقوقهم كانت الزيادة للحائز".

إن شهر حكم رسو المزاد يطهر العقار من الحقوق المثقلة له وفي هذه الحالة تنتقل ملكية العقار إلى من رسا عليه المزاد خالية من أي حق وهذا ما نصت عليه المادة 936 مدني جزائري التي تنص على ما يلي: " إذا بيع العقار المرهون بيعا جبريا بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية، أو بدفعه إلى حقوق الدائنين المقيدون الذين تسمح مرتبتهم بإستيفاء حقوقهم من هذا الثمن".

1- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 190.

وتنشأ علاقات بين الحائز والدائن المرتهن وهنا نشير إلى أن الثمار تلحق بال عقار وتكون حقا للحائز وهذا بحسب المادة 930 مدني جزائري. أما علاقة الحائز بمن رسا عليه المزاد فتوجب بأن الراسي عليه المزاد يرد إلى الحائز الذي نزع ملكيته المصاريف التي أنفقها الحائز في سند ملكيته، وفي شهر هذا السند، وفيما قام به من إعلانات بالإضافة إلى دفع الثمن الذي رسا عليه المزاد ، ويرد أيضا المصاريف الضرورية والنافعة.

الفصل الثاني

إجراءات القيد الرهن الرسمي وانقضاءه

يُعدّ الرهن الرسمي أحد أهم التأمينات العينية في النظام القانوني الجزائري، إذ يمنح الدائن حقاً عينياً تبعياً على عقار المدين دون التخلي عن حيازته. وتكمن فعاليتها القانونية في وجوب خضوعه لإجراءات شكلية دقيقة، أبرزها القيد في السجل العقاري، والذي يُعتبر شرطاً لإنفاذه في مواجهة الغير، ويُعدّ القيد إجراءً جوهرياً لتحديد مرتبة الرهن وإشهاره، ما يجعله محورياً رئيسياً في التنظيم القانوني لهذا الحق، ومن جهة أخرى، فإن انقضاء الرهن الرسمي يخضع لعدة أسباب قانونية سواء كانت طبيعية أو إرادية، ترتبط أساساً بسداد الدين أو التنازل أو التشطيب على القيد. ومن حيث القيد والانقضاء تكتسي أهمية بالغة لفهم طبيعة النظام العقاري وضمانات الدائنين في القانون الجزائري.

ثم ينتقل إلى بيان أسباب انقضاء الرهن الرسمي وآثاره القانونية، بما يضمن فهماً متكاملًا لهذه المؤسسة القانونية الحيوية في ميدان الحقوق العينية التبعية يُعدّ الرهن الرسمي من أبرز الحقوق العينية التبعية التي أقرّها المشرع الجزائري كوسيلة لضمان استيفاء الدائن لحقه من المدين، وذلك من خلال إنشاء حق عيني على عقار مملوك للمدين دون الحاجة إلى التخلي عن حيازته، غير أن هذا الحق لا يترتب أثره القانوني تجاه الغير إلا من خلال قيده في السجل العقاري، وهو ما يُضفي عليه طابعاً رسمياً ويمنحه قوة الإشهار والاحتجاج به في مواجهة الغير. وتُشكّل إجراءات القيد مرحلة أساسية لتمام الرهن الرسمي وتحديد مرتبته بين باقي الحقوق المقيدة على العقار ذاته¹، فإن الرهن الرسمي لا يستمر إلى ما لا نهاية، بل ينقضي بعدة طرق حددها القانون، من بينها الوفاء بالدين المضمون، أو التنازل عنه، أو شطبه من السجل العقاري وتمثل هذه الآليات جزءاً من التنظيم القانوني المتكامل للرهن الرسمي، والذي يوازن بين مصالح الدائن والضمانات القانونية لحرية التعامل في الملكية العقارية، فإن إجراءات قيد الرهن الرسمي وآليات انقضائه يشكل محورياً هاماً لفهم الطبيعة القانونية لهذا الحق العيني ومدى فعاليتها في تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية.

وعليه، يتعين دراسة هذا الفصل في بحثين، حيث نتطرق في المبحث الأول، إجراءات القيد الرهن الرسمي في المبحث الثاني إنقضاء الرهن العقاري

¹ - محمد صبري السعدي، الشرح النظري والعملي للقانون المدني الجزائري، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، الجزء الثاني،

دار هومة، الجزائر، 2005، ص. 334.

المبحث الأول : إجراءات القيد الرهن الرسمي

القيد هو الإجراء الذي قرره المشرع لشهر الرهن الرسمي وللحقوق العينية التبعية بصفة عامة¹ والرهن الرسمي رهن يخول للدائن المرتهن حقا عينيا تبعا على العقار المرهون، ومثل هذا الحق يؤثر في سلطات المالك للعقار المرهون، كما أن حق الرهن يخول المرتهن أفضلية في الحصول على حقه من القيمة الاقتصادية للعقار المرهون مفضلا على غيره من الدائنين العاديين والدائنين أصحاب الحقوق العينية التبعية التاليين له في المرتبة، كما يخول الرهن للمرتهن حقا في تتبع العقار المرهون تحت أي يد يكون ليتمكن من مباشرة حقه في الأفضلية معنى ذلك أن الرهن يؤثر في حقوق المتعاملين مع الراهن، من دائنين عاديين، ومتصرف إليهم²، ودائنين ممتازين لذلك أوجب المشرع شهر الرهن الرسمي لإعلام الكافة بحالة العقار بما يتقله من قيود وتكاليف، حتى يكون الغير على بينة من أمره وهو مقدم على التعامل في شأن العقار المرهون³

وقد نقل المشرع الجزائري نص المادة 1/1053 من القانون المدني المصري بصورة حرفية، تحت رقم 1/904 ق م ج ، وأحال في المادة 905 ق م إلى قانون الشهر العقاري فيما يتعلق بأحكام القيد وحدد في المادة 906 ق م الطرف الذي يلتزم بنفقات القيد وتجديده وشطبه وسنقتصر في دراستنا للقيد على بيان مفهومه وعليه، يتعين دراسة هذا المبحث في مطلبين ، حيث نتطرق في المطلب الأول، و مفهوم القيد وإجراءاته في المطلب الثاني حوادث تعطل أثر القيد

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في القانون المدني الجزء العاشر في التأمينات الشخصية والعينية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، طبعة 3، 1992، ص 430.

2- بناسي شوقي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية، دار هومة، الجزائر، 2009، ص12.

3- رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف الإسكندرية، 1995 م 377.

المطلب الأول: مفهوم القيد وإجراءاته

أوردت المادة 905 ق م الجهة المختصة بالقيد وحددت المادة 906 من يتحمل مصاريفه وعليه؛ فإنه يتعين تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، حيث نتطرق في الفرع الأول، مفهوم القيد و في الفرع الثاني إجراءات القيد الرهن الرسمي وأما في الفرع الثالث شطب القيد وتجديده

الفرع الأول : مفهوم القيد

المعرفة مفهوم القيد معرفة كاملة وجب علينا معرفة ما المقصود به أولاً وذلك في فرع أول ثم سنقوم بدراسة الأحكام والتصرفات الخاضعة له في فرع ثاني، أما الفرع الثالث سنخصصه لمعرفة في مواجهة من يكون القيد؟

أولاً: تعريف القيد

القيد هو شهر محرر عن طريق إثبات هذا المحرر في سجل مخصص لذلك وهذا السجل موجود المختصة¹.

في جهة الإشهار العقاري فالقيد هو إجراء يتم في المحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المرهون، ويتم ذلك على البطاقة الخاصة بالعقار المرهون. وفي البلاد التي تعتق نظام الشهر الشخصي يجري تعريف القيد على أنه "الوسيلة التي نظمها المشرع لشهر الرهن الرسمي وباقي الحقوق العينية التبعية الواردة على عقار، فهو الإجراء اللازم لكي تتيح هذه الحقوق أثرها في مواجهة الغير².

وانطلاقاً من هذا التعريف ميز الفقهاء هناك بين القيد (inscription) والتسجيل (transcription) من عدة نواح أهمها³:

1- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر طبعة 2010 ء ص 117.

2- محمد حسين منصور، النظرية العامة للتأمين، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2001، ص274.

3- رمضان أبو السعود، أبو السعود، رمضان محمد، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، الإسكندرية، (د.ت)، ص 379.

- 1- يعد القيد الإجراء اللازم لشهر الحقوق العينية التبعية العقارية، بينما يعد التسجيل الإجراء اللازم لشهر الحقوق العينية العقارية الأصلية.
 - 2- يؤدي القيد إلى حفظ الحق العيني التبعي لمدة معينة يتوجب بعدها تجديده وإلا اعتبر كأن لم يكن، بينما التسجيل يؤدي إلى حفظ الحق دون تحديد مدة معينة.
 - 3- يكفي في القيد استخراج البيانات الجوهرية التي يهتم الغير معرفتها، ويتم إدراجها في قائمة لتدون في دفتر الشهر، بينما التسجيل يتم بنقل صورة كاملة من المحرر المراد تسجيله وإثبات كافة محتوياته في دفتر الشهر.
 - 4- لا يترتب على تخلف القيد سوى عدم نفاذه في مواجهة الغير، أما بالنسبة للمتعاقدين فإن الحق العيني التبعي يكون قد نشأ بمجرد تمام العقد صحيحا، بينما تخلف التسجيل يؤدي إلى أن الحق العيني الأصلي لا ينشأ لا بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير.
- أما في البلاد التي تعتنق نظام الشهر العيني مثل الجزائر فيجري تعريف القيد على انه " مجموع إجراءات وقواعد قانونية وتقنية، تشمل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت كاشفة أو منشئة أو ناقلة معدلة أو منهيّة لحق عيني عقاري أصلي أو تبعي بغض النظر عن نوع التصرف عقدا كان أو حكما أو قرارا إداريا، وسواء كان مصدر الحق تصرفا قانونيا أو واقعة مادية.
- وانطلاقا من هذا التعريف يظهر جليا أنه لا يوجد في ظل نظام الشهر العيني فرق بين القيد والتسجيل، فالقيد هو الإجراء اللازم لإنشاء ونقل وزوال الحق العيني الأصلي والتبعي فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير، وبعبارة أخرى فإن القيد هو الطريقة الوحيدة لشهر الحقوق سواء تعلق الأمر بالحقوق العينية الأصلية أو الحقوق العينية التبعية¹.

1- شوقي يناسي، المرجع السابق، ص 260.

وبناء على ما تقدم يكون القيد في ظل نظام الشهر الشخصي شرطاً لنفاذ الرهن في مواجهة الغير، ومصدر لنشوء ونقل وزوال الرهن فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير في ظل نظام الشهر العيني.

ثانياً : التصرفات والأحكام الخاضعة للقيد

في البلاد التي تتبنى نظام الشهر الشخصي نجد قوانينها تقضي بوجود قيد التصرفات المنشئة لحق من الحقوق العينية العقارية التبعية أو المقررة لها، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك بينما التصرفات والأحكام التي يتم بمقتضاها نقل الرهن إلى غير المرتهن مثل حوالة الدين المضمون بالرهن، أو التي يترتب عليها زوال مرتبة الرهن مثل شطب القيد، فإنها لا تخضع للقيد وإنما التأشير في هامش القيد الأصلي معنى أن يثبت الموظف المختص في الشهر العقاري على هامش القيد بيانات توضح ما يطرأ على مصير القيد الأصلي من تغيير¹. وفي هذا المعنى تنص المادة 19 من قانون الشهر العقاري المصري على أنه " لا يصح التصرف قبل الغير بتحويل حق مضمون بقيد أو برهنه، ولا التمسك بالحق الناشئ من حلول شخص محل الدائن في هذا الحق بحكم القانون أو الاتفاق، ولا التمسك كذلك بمحو القيد أو بالتنازل عن مرتبة القيد إلا إذا حصل التأشير بذلك في هامش القيد الأصلي².

أما في البلاد التي تتبنى نظام الشهر العيني فنجد قوانينها توجب قيد جميع التصرفات المنشئة أو المقررة أو الناقلة أو التي من شأنها أن تؤدي إلى زوال أي حق من الحقوق العينية الأصلية العقارية، ونفس الأمر يقال عن الأحكام النهائية المثبتة لشيء من وبناء على ما تقدم يظهر الفارق بين النظامين فبينما الأول يوجب قيد التصرفات والأحكام النهائية المنشئة أو المقررة لحق من الحقوق العينية التبعية العقارية، ويكفي بالتأشير الهامشي وبالنسبة لحوالة الدين المضمون بالرهن، والوفاء مع الحلول، والنزول عن مرتبة الرهن وشطب القيد، وإلغاء الشطب،

1- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 430

2- الدين إسماعيل علم، التأمينات العينية في القانون المصري والمقارن (الرهن والامتيازات والاختصاص) ط1، مصر، دار النهضة العربية 1994، ص117.

نجد الثاني يوجب قيد كل التصرفات والأحكام النهائية المنشئة أو المقررة أو الناقلة أو التي تؤدي إلى زوال أي حق من الحقوق العينية الأصلية والتبعية العقارية.

الفرع الثاني: إجراءات القيد الرهن الرسمي

يُعد القيد إجراءً شكلياً إلزامياً يترتب عليه اكتساب الرهن الرسمي لآثاره القانونية تجاه الغير، إذ لا يكفي إنشاء الرهن بتوافر أركانه الموضوعية، بل يجب إفراغه في شكل رسمي وقيده في السجلات العقارية وفقاً لما تقتضيه القوانين العقارية والمدنية. ويهدف هذا الإجراء إلى تحقيق العلانية، وترتيب الأولوية بين الدائنين، وتوفير حماية للغير لحسن النية.

أولاً: الجهة المختصة بإجراء القيد وكيفية إتمامه:

1- الجهة المختصة بإجراء القيد : بالرجوع إلى نص المادة 905 ق.م.ج.¹ أن إجراءات القيد وتجديده ومحوه تنظمها قواعد الإشهار العقاري، كما تحدد هذه القواعد آثار القيد أيضاً، أما عن نفقات القيد فيتحملها الراهن إلا إذا تم الاتفاق على أن يتحملها الدائن المرتهن، والقيد هو الطريقة التي تتبع في شهر الحقوق العينية التبعية على العقارات، أما التسجيل فهو الطريقة التي تتبع في شهر التصرفات المنشئة أو الناقلة للحقوق العينية الأصلية.

ويتم قيد الرهن الرسمي في مكتب الإشهار العقاري الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار المرهون وفي حالة ورود الرهن على عدة عقارات بعضها يقع في دائرة اختصاص مكتب آخر، يجب إجراء القيد في كل مكتب منها عن العقار الذي يقع في دائرة اختصاصه، فأثر القيد لا ينتج إلا بالنسبة للعقارات التي تدخل في دائرة اختصاص المكتب الذي يتم القيد فيه.

ويتم القيد بناء على طلب صاحب الشأن الراهن أو الدائن المرتهن حتى يحقق نفاذ رهنه في مواجهة الغير. وهو يطلبه بنفسه أو بواسطة وكيل أو نائبه القانوني كوليّه أو وصيه أو القيم عليه ولكل دائن من الدائنين العاديين للمرتهن طلب القيد باسمه وفقاً للمادة 189 ق.م التي

¹ - المادة 905 قانون المدني الجزائري .

تتص على استعمال حقوق المدين بقولها (لكل دائن ولو لم يحل أجل دينه أن يستعمل باسم مدينه جميع حقوق هذا المدين).¹

2- كيفية إتمام القيد :

تبدأ الإجراءات بطلب من الدائن أو من الراهن إلى مكتب الإشهار العقاري المختص ويجب أن يتضمن الطلب البيانات المنصوص عليها في قانون الإشهار العقاري، وهي المقصود منها تعيين أطراف الاتفاق على الرهن وتعيين العقار المرهون والدين المضمون بالرهن وكذا سندات ملكية الراهن، وما قد يكون على العقار المرهون من حقوق أخرى للغير ويسجل طلب القيد في تاريخ وساعة تقديمه في دفتر خاص، يسمى في مصطلح الشهر دفتر أسبقية طلبات الشهر، ثم يتخذ المكتب إجراءات الشهر.²

ثانيا : بيانات قائمة القيد Bordereau وجزء تخلفه :

يتم القيد ببيانات قائمة القيد ويتحدد أثره على أساس هذه البيانات وتلخصها في ما يلي :

- 1- بيانات عن الدائن المرتهن : اسمه ولقبه وصناعته ومحل إقامته ومحل المختار في دائرة المحكمة، والغرض منها تعيين صاحب حق الرهن تعيينا دقيقا.
- 2- بيانات عن الراهن : سواء أكان المدين أو شخصا آخر وتشمل اسمه ولقبه وصناعته ومحل إقامته.
- 3- بيانات عن عقد الرهن : تاريخ إبرامه والجهة التي تم توثيقه أمامها وذلك حتى يتمكن الغير من الإطلاع على عقد الرهن أو الحكم الصادر بشأنه إذا أرادوا.
- 4- بيانات تخصيص الدين المضمون بالرهن وفقا لما سبق بيانه بتحديد مصدر الدين المضمون ومقداره كاملا وميعاد استحقاقه.

1- السعدي، المرجع السابق، ص 118.

2- رمضان السعود، المرجع السابق، ص 386

5- بيانات تخصيص العقار المرهون وفقاً لما سبق.

وتخلف بيانا أو أكثر من بيانات قائمة القيد أو حدوث خطأ في إثباته لا يترتب عليه بطلان القيد إلا إذا كان ذلك قد نتج عنه ضرر للغير وبناء على طلب المتضرر. فالقيد إذا تم ببيانات ناقصة أو غير دقيقة لا ينتج أثره من حيث سريان الرهن في حق الغير في حدود النقص أو عدم الدقة¹.

فإذا اشترى الغير عقارا مرهونا، وكان النقص في القيد في بيانات هذا العقار المرهون، على أساس أنه خال من الرهون، فله أن يتمسك بعدم سريان أثر القيد المشوب بهذا النقص ويعتبر العقار الذي اشتراه خاليا من الرهون. وإذا كان مقدار الدين المضمون بالرهن قد ذكر في قائمة القيد أقل من الحقيقة، لا يسري الرهن في حق الغير إلا بالنسبة لمقدار الدين كما ظهر في القيد.

الفرع الثالث : شطب القيد وتجديده

شطب القيد وتجديده في الرهن الرسمي هما إجراءان مهمان يخصان التسجيل الرسمي لعقد الرهن العقاري. شطب القيد يعني إزالة القيد من السجل العقاري، وعادة ما يتم ذلك عند سداد الدين المضمون بالرهن. أما تجديد القيد، فيعني إبقاء القيد في السجل العقاري لفترة أخرى، وعادة ما يتم ذلك عند تجديد عقد الرهن أو استمرار الدين المضمون.

أولاً: شطب القيد وإلغاء الشطب

1- شطب القيد : إذا انقضى الرهن أو زال لأي سبب يؤدي إلى ذلك، كانقضاء الدين، أو نزول الدائن عن الرهن أو صدور حكم القضاء ببطلان مصدر الدين أو عقد الرهن، فإنه يلزم عندئذ شطب هذا القيد أي محوه

1- سليمان مرقس ، التأمينات العينية، مطابع دار النشر للجامعات المصرية ط2، 1959، ص159.

وليس المقصود به محوه أو شطبه ماديا بل التأشير على هامش القيد بما يفيد اعتباره غير موجود، فالمقصود من شطب القيد هو إلغاء ما يترتب على قيامه من آثار، مع بقاءه ماديا.

ويترتب على الشطب زوال أثر القيد بالنسبة للمستقبل، فلا ينفذ في حق الغير ابتداء من تاريخ الشطب ولكن الدائن لا يفقد بإلغاء القيد حق الرهن ذاته إلا إذا تضمن الإلغاء نزولا صريحا عن هذا الحق¹.

2- أنواع الشطب الاختياري :

وهو الذي يتم برضاء الدائن، وبتقرير رسمي يصدر منه بذلك، وهذا الرضا ينصب على رفع القيد main levée، وإذا دون الدائن برفع اليد في ورقة رسمية، ثم امتنع عن التقرير الرسمي، فللراهن أن يطالب بالحكم بالشطب بناء على هذه الورقة. ويعتبر الرضا برفع اليد تصرفا قانونيا يتم بإرادة منفردة فلا يشترط فيه قبول الراهن. ولكن يجب أن يكون رضاء الدائن بإرادة سليمة خالية من العيوب.

3- الشطب القضائي :

إذا قعد الدائن عن إلغاء القيد ولم يكن هناك ما يببر بقاء القيد فلكل مصلحة القيام بذلك، كالراهن والدائن المرتهن المتأخر في المرتبة ومشتري العقار، وذلك عن طريق رفع طلب إلى القضاء للحكم بإلغاء القيد (شطبه)، والدعوى العقارية ترفع إلى محكمة العقار المرهون لا إلى محكمة المدعي عليه. وإذا تعددت العقارات ووقعت في دوائر محاكم مختلفة وجب أن ترفع دعوى الشطب بالنسبة إلى كل عقار أمام المحكمة التي يقع في دائرتها. وإذا صدر الحكم بشطب القيد وأصبح نهائيا، فيقدم إلى مكتب الإشهار العقاري لشطب القيد بناء عليه².

1- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص325

2- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص441

4- كيفية الشطب:

يكون الشطب بالتأشير على هامش القيد بما يدل على اعتبار أن القيد غير موجود، ويكون التأشير في مكتب الإشهار العقاري الذي تم فيه القيد، ويشير إلى السند الذي بموجبه حصل الشطب رضاء كان أو قضاء¹.

والغرض من التأشير على هامش القيد جعل دفاتر الشهر مطابقة للواقع. وإذا تم الاتفاق بين الراهن والدائن المرتهن على تحرير بعض العقار من الرهن عند دفع جزء من الدين فعلا، وجب شطب الرهن جزئياً بالتأشير بذلك على هامش القيد حتى يمكن إزالة الآثار التي تترتب على وجود القيد كاملاً دون التأشير بدفع جزء من الدين².

5- مصاريف الشطب :

طبقاً لنص المادة 906 ق.م تكون مصروفات الشطب في الأصل على الراهن ما لم يتفق على غير ذلك، ويلاحظ أنه إذا كان القيد قد أجرى بخطأ أحد، كالدائن المرتهن كان هو المسؤول ويكون ملزماً بدفع مصاريف الشطب.

وإذا بيع العقار المرهون وقام المشتري بدفع الثمن إلى أصحاب الديون المقيدة، ففي هذه الحالة تكون مصاريف الشطب على البائع إلا إذا وجد اتفاق على غير ذلك. ويلاحظ أن مصاريف الشطب غير مضمونة بالرهن، فالرهن لا يضمن إلا مصاريف العقد والقيد والتجديداً³.

1- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 128.

2- محمد كامل مرسي، بإشاء شرح القانون المدني الجديد، الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية، المطبعة العالمية، القاهرة، ط2، 1951، ص 173.

3- شمس الدين الوكيل، الموجز في نظرية التأمينات، منشأة المعارف، الإسكندرية 1966، ص 149

6- إلغاء الشطب :

بعد شطب القيد قد تدعوا الحاجة إلى إعادة سريانه، كما لو تبين بطلان رضاء الدائن بإلغاء القيد، أو أنه صدر من ناقص أهلية، أو نقص الحكم النهائي الذي تم الشطب بناء عليه أو لسبب يرجع للدين المضمون.

وأيا كان سبب شطب القيد، فقد يكون هذا السبب غير صحيح فيقتضي الأمر برفع دعوى بإلغاء الشطب.

7 - الدعوى القضائية بإلغاء الشطب :

ترفع الدعوى أمام محكمة العقار ويرفعها من يهمله إبطال الشطب فقد يكون الدائن المرتهن الذي أرغم على شطب قيده، وقد يكون المدين وقد صدر حكم من المحكمة العليا أو من محكمة التماس إعادة النظر بأن الدين لم ينقض أو أنه غير قابل للإبطال.

وترفع الدعوى على الراهن لأنه الخصم الطبيعي في دعوى يراد بها إبقاء قيد الرهن. فإذا تحقق القاضي من أن الشطب كان على غير أساس حكم بإلغائه، فيعود القيد إلى ما كان عليه منتجا لآثاره¹.

8 - ما يترتب على إبطال الشطب يترتب على إلغاء الشطب كأن لم يكن ويعيد للقيد الأول أثره ويحفظ للدين مرتبته الأصلية وبمعنى آخر يعود القيد إلى الوجود بأثر رجعي².

غير أنه لوحظ أن هذا الأثر الرجعي قد يضر الغير الذين كسبوا حقوقا عينية على العقار المرهون وشهروها بعد الشطب وقبل إبطاله على أساس ما هو مؤشر على هامش القيد من شطبه وعدم إقبال هذا العقار بالرهن المؤشر بشطب قيده، فإن هذا القيد يعود إلى الوجود ويحفظ لصاحبه مرتبة سابقة على مرتبتهم لذلك روي استثناء هؤلاء الأشخاص من الأثر الرجعي فلا يحتفظ صاحب القيد الذي عاد بمرتبته السابقة بالنسبة إليهم.

1- حسين منصور، المرجع السابق، ص 292

2- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 131

ثانيا : تجديد القيد

1- وجوب تجديد القيد :

كل عشر سنوات ليس أثر القيد أثرا دائما، بمعنى أنه يبقى بعد إجراءه أول مرة إلى أمد غير محدود بل يجب تجديده كل عشر سنوات من إجراءه وإلا زالت آثاره في تحقيق نفاذ الرهن على الغير، وقد نصت على ذلك المادة 96 من المرسوم رقم 63/76 بتأسيس السجل العقاري¹ بقولها: ط تحتفظ التسجيلات بالرهن والامتياز طيلة عشر سنوات ابتداء من يوم تاريخها، ويوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء هذا الأجل".

غير أن المؤسسات والجماعات العمومية يمكنها الاستفادة من إعفاء قانوني لتجديد لمدة عشر سنوات طبقا لكيفيات ستحدد بموجب المرسوم.

وقد صدر المرسوم 77-47 المؤرخ في 19 فبراير 1977²، بتجديد قيود الامتياز والرهن العقاري لفائدة بعض المؤسسات والجماعات المحلية وجعلت مدة القيد خمسة وثلاثين عاما بدلا من عشر سنوات وهذه المؤسسات هي : المؤسسات المصرفية الوطنية - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكذلك الدولة والبلديات تستفيد من هذه المادة بالنسبة للقروض الممنوحة للهيئات السكنية.

وتجديد القيد يتم بطلب من الدائن المرتهن أو خلفه وذلك قبل انقضاء عشر سنوات من إجراءه وبذلك يظل نفاذ الرهن مستمرا منذ القيد الأصلي وتظل لحق المرتهن مرتبته التي تحدد بها القيد الأصلي.

وبالنسبة للمؤسسات والجماعات المحلية التي سبق ذكرها، فتكون المدة 35 عاما وإذا لم يتم تجديد القيد خلال 10 سنوات (أو الخمسة وثلاثين عاما للمؤسسات) يسقط نفاذ الرهن في

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم بالمرسوم

التنفيذي رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، وبالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 مايو 1993،

² - المرسوم التنفيذي رقم 77-47 المؤرخ في 19 فبراير 1977، يخص تجديد قيود الامتيازات والرهن العقاري لفائدة الجهات المستفيدة. لجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 16، بتاريخ 23 فبراير 1977.

حق الغير كما لو كان يقيد أصلاً أي يسقط القيد وتزول آثاره وليس معنى سقوط القيد سقوط الرهن أو زواله، لذا يجوز إجراء قيد جديد للرهن وفي هذه الحالة يعتبر أنه قيد مبتدأ، أثره في نفاذ الرهن على الغير من تاريخ إجراءه.

2- الحائز يجب عليه تجديد القيد طبقاً لنص المادة 913 ق.م فإنه إذا حل الحائز محل الدائن المرتهن في رهنه، فيجب عليه أن يتعهد قيد الرهن بالحفظ، ويجدد القيد في المياد ليبقى الرهن محتفظاً بمرتبته الأولى والالتزام الحائز بتجديد القيد لا ينقضي إلا إذا انقضى حق الرهن، أو إذا قام بتطهير العقار منه

وإذا نزعت ملكية العقار جبراً فلا يجب تجديد القيد من الوقت الذي يتم فيه تطهير العقار والتطهير لا يتم إلا بتسجيل حكم مرسي المزاد، وبإيداع الثمن خزانة المحكمة أو دفعه إلى الدائنين الذين يستحقونه. ولا بد من تسجيل حكم المرسي المزاد لحصول التطهير وإمكان الاستغناء عن تجديد القيد¹.

3- مصروفات التجديد مصروفات التجديد كمصروفات الرهن ومصروفات القيد الأول تكون على الراهن، فإذا دفعها الدائن المرتهن أو شخص آخر غيره، ورجع بها على الراهن. هذه المصروفات مضمونة بالرهن في نفس مرتبته دون أن ينص القانون عليها وذلك بخلاف مصروفات المحو والإلغاء المحو التي سيأتي ذكرها. 4- التأشير على هامش القيد : بالرجوع إلى نص المادة 904 ق.م نجد أن التأشير في هامش القيد يكمن الباحث من العلم بما يطرأ على مصير القيد الأصلي من تغيير قد تصل إلى حد أن يعييه في بقاءه أو يمنح آثاره إلى دائن آخر غير الدائن الأول الذي تقرر القيد أصلاً لمصلحته.

ومن هذه الآثار أن ينقل الدائن المرتهن إلى دائن آخر الالتزام المضمون بالرهن عن طريق حوالة الحق، فالحوالة تضمن الالتزام بما كان يكفه من تأمينات كالرهن الرسمي (المادة 243 ق.م) فالتمسك بالرهن في مواجهة الغير لا يجوز إلا بالتأشير على هامش القيد الأصلي

1- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 125.

بهذه الحوالة إذا كان الدائن المحيل قد رهن الدين، فيجب على الدائن المحال له أن يأسر بذلك على هامش القيد ويسري الحكم المتقدم بذلك إذا حل الشخص محل الدائن الأصلي بحكم القانون أو بالاتفاق، فإن الحلول يمتد إلى التأمينات ومنها الرهن الرسمي فيتعين على من حل محل الدائن التأشير على هامش القيد الأصلي بما يفيد حلوله محل المرتهن وقد أورد النص المادة 21904ق.م وجوب التأشير أيضا في حالة تنازل الدائن المرتهن عن رتبة رهنه - في حدود الدين المضمون بالرهن - لمصلحة دائن آخر له رهن مقيد على نفس العقار حتى يمكن الاحتجاج بهذا التنازل في مواجهة الغير

وعلى طالب الناشر أن يقدم سند ثابت به توافر السبب القانوني لإجراء هذا التأشير فعلى الدائن المحال إليه بحق مضمون بالرهن تقديم الورقة المثبتة لحوالة الحق وعلى من أوفى الدين قديم مخالصة الوفاء وما يثبت أنه قد حل محل الدين، وإذا كان التأشير خاصا بالتنازل عن مرتبة الرهن فعلى المتنازل له أن يرفق بطلبه سند التنازل¹.

المطلب الثاني: حوادث تعطل أثر القيد

إذا تأخر الدائن المرتهن في قيد رهنه، فإنه يعرض نفسه لخطر مزدوج، فمن جهة قد تتأخر مرتبة رهنه إذا سبقه مرتهن آخر إلى القيد، ومن جهة أخرى قد تطرأ حوادث تجعل القيد غير منتج لأثره، وقد تمنع إجراءه هذه الحوادث بعضها متفق عليه، وبعضها الآخر مختلف فيه.

الفرع الأول: الحوادث المتفق عليها :

وتتمثل هذه الحوادث في شهر إفلاس الراهن، تسجيل نزع الملكية شهر التصرف الناقل الملكية العقار المرهون للغير، وأخيرا شهر الرغبة بالأخذ بالشفعة

1- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 125.

أولاً: شهر إفلاس الراهن

تنص المادة 1/904 ق.م على أنه " لا يكون نافذاً في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقاً عينياً على العقار وذلك دون إخلال بأحكام المقررة في الإفلاس".

وتنص المادة 1/244 ق.ت على أنه " يترتب بحكم القانون على الحكم بإشهار الإفلاس، ومن تاريخه، تخلي المفلس عن إدارة أمواله أو التصرف فيها، بما فيها الأموال التي قد يكتسبها بأي سبب كان ن وما دام في حالة الإفلاس. ويمارس وكيل التفليسة جميع حقوق ودعاوى المفلس المتعلقة بدمته طيلة مدة التفليسة".

وتنص المادة 247 ق.ت على أنه " لا يصح التمسك قبل جماعة الدائنين بما يلي من التصرفات الصادرة من المدين منذ تاريخ التوقف عن الدفع : - كل رهن قاري اتفاقي أو قضائي وكل حق احتكار أو رهن حيازي يترتب على أموال المدين لديون سبق التعاقد عليها".

وتنص المادة 249 ق.ت على أنه " يجوز القضاء بعدم التمسك قبل جماعة الدائنين للمدفوعات التي يؤديها المدين وفاء لديون حالة بعد التاريخ المحدد تطبيقاً للمادة 247 وكذلك التصرفات بعوض التي يعقدها بعد ذلك التاريخ إن كان الذين تلقوا من الوفاء أو تعاقدوا معه قاموا بذلك مع العلم بتوقفه عن الدفع¹.

ويستفاد من مجموع هذه المواد ما يلي :

1 - يترتب على الحكم بشهر إفلاس المدين حسب المادة 244 ق.ت غل يد هذا الأخير، بمعنى أنه يتخلى عن إدارة أمواله والتصرف فيها ومن ثم لا يجوز له إجراء أي تصرف قانوني على أمواله، لأن حقوق جماعة الدائنين تكون قد تعلقت بها. وعلى ذلك فإن الرهن الرسمي الذي يترتب بعد صدور الحكم بإفلاسه لا يكون نافذاً في حق جماعة الدائنين، ومن باب أولى لا يكون لقيده أي أثر في حقهم

1- شوفي بناسي، المرجع السابق، ص 264.

2 - إذا رتب المدين التاجر رهنا رسميا على أمواله في الفترة بين توقفه عن الدفع وصدور الحكم بشهر إفلاسه، وهي الفترة التي تعرف في فقه القانون التجاري بفترة الريبة أو الشك، كان تصرفه هذا خاضعا

إما للبطلان الوجوبي حسب نص المادة 5/247 ق.ت إذا كان ناشئا لضمان دين سابق في ذمته ، وإما للبطلان الجوازي، حسب نص المادة 249 ق.ت، إذا كان ضمانا ملائما لنشوء الدين.

والمقصود بالبطلان هنا هو عدم نفاذ التصرف في حق الدائنين، وعلى هؤلاء التمسك به والمطالبة به أمام المحكمة المختصة، فإذا تعلق الأمر بالبطلان الوجوبي وجب على المحكمة الحكم بإبطال التصرف دون أن تكون لها سلطة تقديرية في ذلك، وإذا تعلق الأمر بالبطلان الجوازي ، فإنه تبقى للمحكمة السلطة التقديرية في إبطال التصرف أو الحكم بصحته¹.

وعلى ذلك إذا حكمت المحكمة ببطلان التصرف، وهو الرهن الرسمي في موضوعنا، فإنه بداهة لا يكون لقيده أي أثر في حق الدائنين.

3 - إذا رتب المدين التاجر رهنا رسميا على أمواله قبل صدور الحكم بشهر إفلاسه، وقبل أيضا فترة الريبة، لكن تأخر الدائن المرتهن، وهو صاحب المصلحة، في قيده إلى غاية صدور الحكم بشهر الإفلاس، ففي هذه الحالة يتعطل أثر هذا القيد، ولا يكون الرهن نافذا في حق جماعة الدائنين لأنهم من الغير، ومن ثمة يعتبر الدائن المرتهن بالنسبة إليهم دائنا عاديا يخضع لقسمة الغرماء.

ثانيا : تسجيل تنبيه نزع الملكية

من المعلوم أن إجراءات التنفيذ على العقار تبدأ بتوجيه تنبيه يعلن إلى الراهن بنزع ملكية العقار المرهون، وهذا التنبيه حسب نص المادة 5/379 ق.م.ج يجب تسجيله بمكتب الرهون الكائن بدائرتة العقار، فإذا تم ذلك أعتبر الحجز نهائيا ابتداء من يوم التسجيل ، ويترتب على

1- شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 264.

ذلك أن يصبح العقار موضوعا بين يدي القضاء وباعتبار العقار محجوزا بين يدي القضاء، فإن أي قيد قد يقع في تاريخ لاحق عليه لا يكون نافذا في حق الدائنين الحاجزين، ولا في حق الدائنين المقيدة حقوقهم قبل تسجيل التنبيه¹.

وهذا الحكم معقول وعادل ذلك أن الفئات المذكورة أعلاه، منذ تاريخ تسجيل التنبيه، يتعلق حقها بالعقار، ومن ثم فإن تحميل هذا العقار بحقوق جديدة بعد هذا التاريخ يؤدي إلى انصراف الراغبين في شرائه، أو يؤدي إلى بخس ثمنه لكن يلاحظ أن تسجيل التنبيه لا يحول دون قيد الرهن، وتظهر أهمية ذلك في حالة سقوط أثر الحجز بسقوط تنبيه نزع الملكية لسبب من الأسباب المقرر قانونا، أو في حالة قيام أي ذي شأن . نص المادة 2/385 ق.م - قبل اليوم المحدد للمزايدة بإيداع مبلغ يكفي للوفاء بأصل الدين والفوائد والمصاريف المستحقة للدائنين المقيدين والحاجزين².

ثالثا : شهر التصرف الناقل لملكية العقار المرهون للغير

إذا تصرف الراهن في العقار المرهون تصرفا ناقلا للملكية كالبيع مثلا، وبإدراك المشتري المتصرف إليه بشهر عقده قبل أن يقيد الدائن المرتهن حق الرهن، فإنه في هذه الحالة تنتقل ملكية العقار المرهون إلى المشتري خالصة من الرهن، فإذا أراد الدائن المرتهن، رغم ذلك، قيد حقه، كان هذا القيد دون أثر تجاه المشتري ذلك أن الرهن لا ينفذ في مواجهة الغير إلا منذ قيده، وهذا ما نصت عليه المادة 1904 ق.م. وعلى ذلك إذا لم يقيد الدائن المرتهن حقه حتى قام المتصرف إليه بشهر عقده، فقد حقه في

تتبع العقار تحت يد المتصرف إليه، بل ويفقد كل حق على ثمن العقار، لأنه باعتباره داننا عاديا، وقد أصبح العقار ملكا للمتصرف إليه، لا يحق له التنفيذ إلا على أموال مدينه³.

1- همام محمد محمود زهران، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، الإسكندرية 2001، ص 447.

2- رمضان أبو السعود المرجع السابق، ص 404.

3- حسام الدين كامل الأهواني، التأمينات العينية في القانون الكويتي، ج1، الرهن الرسمي، مؤسسة دار الكتاب، الكويت، ص 396.

مما تقدم أن شهر المتصرف إليه عقده الناقل لملكية العقار المرهون يجعل قيد الدائن المرتهن لحقه غير ممكن، ومن ثم لا يجوز إجراءه، لهذا يتجه بعض الفقه إلى القول بوجود منع هذا القيد حتى لا تشحن السجلات والفهارس بقيود معدومة الأثر¹.

رابعاً : شهر الرغبة في الأخذ بالشفعة :

بالرجوع إلى نص المادة 806 ق.م.ج فإنه يستفاد منها أمران :

الأمر الأول : إذا أعلن الشفيع رغبته في الأخذ بالشفعة، وقام بشهر هذا الإعلان ، فإنه يترتب على ذلك عدم إمكانية عدم الاحتجاج ضده بأي رهن يتم قيده بعد هذا الشهر يكون المشتري - بعقد مشهر - قد رتبته على العقار المشفوع، وهذا حسب القول الراجح فقها ، حتى ولو أبرم عقد الرهن قبل ذلك.

الأمر الثاني : إن الدائن المرتهن الذي يقيد حقه بعد شهر إعلان رغبة الشفيع في الأخذ بالشفعة يفقد حق التتبع في مواجهة الشفيع ، ولكن لا يفقد حق التقدم ، فبإمكانه أن يتقدم بمرتبته بالنسبة لما آل إلى المشتري من ثمن العقار².

إن شهر إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة لا يمنع قيد الرهن الذي رتبته المشتري على العقار المشفوع، كل ما في الأمر أن أثر هذا القيد يتعطل في مواجهة الشفيع³.

1- سليمان مرقس ، المرجع السابق ،ص163.

2- همام محمد محمود زاهران، المرجع السابق، ص 452.

3- محمد زكي، التأمينات الشخصية والعينية، دار الشعب، القاهرة، ط3، 1979، ص 242.

الفرع الثاني: الحوادث المختلف فيها :

اختلف الفقه في مدى جواز القيد، ومن ثم نفاذه في حق الغير، عند وقوع حادثتين هما:
وفاة الراهن وشهر إيساره.

أولاً: وفاة الراهن

من المتفق عليه فقها أن الرهن الذي يقيد الدائن المرتهن في حياة الرا ، وفق ضوابط قانونية ، يكون نافذا في حق الغير، لكن الأمر الذي اختلف حوله الفقهاء هو ما إذا كان يجوز إجراء القيد بعد وفاة الراهن.

ذهب بعض الفقه إلى القول بأن وفاة الراهن تمنع من قيد الرهن، وحجتهم في ذلك ما

يلي¹ :

أ - إن من المبادئ المقررة أن دائتي المتوفى العاديين يتساوون جميعاً ولا يمتاز أحدهم عن الآخر بسبب لاحق للوفاة.

ب - إن القانون المدني المصري وضع نظاماً اختيارياً لتصفية التركات يؤدي إلى سداد ديون المتوفى ويحقق بذلك المساواة التامة بين دائتي المورث، العاديين، ومن ثم تتعدم نتيجة لهذا النظام، كل فائدة من قيد الرهن بعد وفاة الراهن.

ج - لقد طبق المشرع هذا القول في باب حق الاختصاص، المادة 2/1085 ق.م. في حين ذهب غالبية الفقه إلى القول بجواز قيد الرهن الذي انعقد صحيحاً في حياة الراهن حتى بعد وفاته، وحجتهم في ذلك ما يلي :

- إن عقد الرهن الرسمي نشأ صحيحاً، وليس القيد إلا إجراء لشهره ، فكيف يقال إن الوفاة تمنعه؟

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 461

- الأصل أن الراهن يلتزم بتيسير إجراءات القيد، وهذا الالتزام ينتقل بأكمله إلى ورثة الراهن بعد وفاته، ومن ثم يستمر حق الدائن المرتهن قائماً على العقار، ويحق له المطالبة بقيده، فإذا تم ذلك وجب القول بسرمانه في مواجهة جميع دائني المورث.
- ليس من العدل أن يترتب على الوفاة، حرمان المرتهن في الحصول على مزايا حقه، بالقيد، وقد تقع الوفاة بعد إبرام الرهن مباشرة، أي دون أن يكون هناك تأخر من جانب المرتهن قيد الرهن.¹

وفي اعتقادنا أن القول الثاني هو الواجب الاتباع في القانون المدني الجزائري للأسباب الآتية :

- لأن المشرع الجزائري لم يورد نصاً صريحاً يمنع قيد الرهن بعد وفاة الراهن، ومن ثم يبقى الأصل هو جواز قيد الرهن حتى بعد وفاة الراهن.
- لأن المشرع الجزائري أصلاً لم يأخذ بنظام تصفية التركات حتى يقال أن هذا النظام يعدم كل فائدة للقيد بعد وفاة الراهن.
- لأن القياس على ما ورد في المادة 2/1085 ق.م.م. المقابلة للمادة 2/937 ق.م. هو قياس من الفارق، ذلك أن حق الاختصاص يتقرر رغماً عن المدين، ومحاولة من الدائن للحصول على ميزة يتفوق بها على سائر الدائنين.
- " لكن يلاحظ أن هذا الذي ترجح عندنا يتناسب مع أحكام القانون المدني التي تعتبر أن حق الرهن ينشأ عند إبرام عقد الرهن، وأن القيد شرط لنفاذه في مواجهة الغير، في حين أن القول الأول قد يتناسب مع أحكام الشهر العقاري العيني التي تعتبر أن مصدر حق الرهن هو القيد وليس العقد"².

1- أحمد سلامة، المرجع السابق، ص 129.

2- سليمان مرقس المرجع السابق من 166

ثانيا : شهر إعمار الراهن

في التشريع المصري إذا كانت أموال المدين غير التاجر لا تكفي للوفاء بديونه المستحقة الأداء جاز شهر إعمار (المادة 249 ق.م.م). واتفق الفقه هناك على أن الرهن الذي يعقده الراهن بعد تسجيل صحيفة دعوى الإعمار لا يسري في حق دائنيه، لكن الخلاف ثار حول ما إذا تم الرهن قبل تسجيل صحيفة دعوى الإعمار ولم يتم قيده، فهل يجوز قيده بعد تسجيل الصحيفة، ومن ثم يكون نافذا في حق الدائنين الذين نشأت حقوقهم قبل هذا التسجيل؟ ذهب بعض الفقه إلى القول بعدم نفاذ الرهن الذي يقيد بعد تسجيل صحيفة دعوى الإعمار في حق الدائنين السابقين على هذا التسجيل، وذلك قياسا على عدم نفاذ حق الاختصاص في حقهم طبقا لأحكام المادة 2/256 ق.م.م على أساس أن الرهن لا يختلف عن حق الاختصاص.

في حين ذهب غالبية الفقه إلى القول بأن ما ذهب إليه الفريق الأول "محل نظر، فالواقع أن نظام الإعمار المدني يرمي إلى تطبيق قاعدة المساواة بين الدائنين على نحو كامل مأمون، وقد قدر المشرع، تحقيقا لتلك الغاية، وجوب إخضاع المدين الذي تعثرت حالته المالية لتنظيم قانوني يحكم السعي نحو أمواله، وبذلك يتفادى استئثار أحد الدائنين بما تبقى من أموال لمجرد يقظته وتربصه لمدينه، إذ يكفل نظام الإعمار المدني الإعلان عن حالة المدين المالية، حينئذ يدرك كل دائن ما يهدد حقه من أخطار، فيبادر باستيفائه على قدم المساواة مع سائر الدائنين مما تبقى لدى المدين من أموال. ولما كان هذا هو هدف الإعمار المدني فقد حرص المشرع على إيقاف سريان كل اختصاص يتقرر لصالح أحد الدائنين على عقارات المدين بعد تسجيل صحيفة دعوى الإعمار لأن إطلاق أثره يهيئ للدائن المزود بحكم واجب التنفيذ أن يتقدم على زملائه في فترة أراد القانون أن يمنع فيها كل إخلال بقاعدة المساواة. فإذا سلمنا بأن تلك هي الغاية من عدم سريان الاختصاص، وجب القول بأن هذا الحكم لا يصدق على الرهن الذي تقرر قبل تسجيل صحيفة دعوى الإعمار ذلك أن القيد مجرد إجراء لسريان الرهن في مواجهة رسمي بعقد الغير، وما دام الرهن في ذاته قد تقرر في فترة كان فيها المدين حرا في نشاطه

القانوني وجب القول ببقائه، وبإطلاق آثار قيده في مواجهة الدائنين، حتى ولو تم ذلك بعد تسجيل صحيفة دعوى الإعسار¹.

وبالنسبة للتشريع الجزائري يبدو أن هذه المسألة لا تثار أصلاً لأن المشرع الجزائري أغفل النص على نظام الإعسار المدني، ومن ثمة لا مجال للكلام عن صحيفة دعوى الإعسار، وشهر الإعسار وغير ذلك من الأمور التي يعرفها التشريع المصري.

1- شمس الدين الوكيل، المرجع السابق، من 160.

المبحث الثاني : إنقضاء الرهن العقاري.

يُعد الرهن الرسمي من أبرز التأمينات العينية التي تضمن للدائن حق استيفاء دينه من العقار المرهون متى تخلف المدين عن الوفاء، دون حاجة إلى موافقة مالك العقار عند التنفيذ، غير أن هذا الحق، كغيره من الحقوق العينية التبعية، لا يكون أبدياً، بل ينقضي بمجموعة من الأسباب القانونية التي تزيل أثره من الوجود، سواء تعلقت هذه الأسباب بانقضاء الدين ذاته أو بسقوط الرهن كحق عيني مستقل، وتتعدد حالات انقضاء الرهن الرسمي وفقاً لما جاء به القانون المدني الجزائري¹، كوفاء الدين، أو اتحاد الذمة، أو التنازل عن الرهن، أو انقضاء الشيء المرهون، إضافة إلى انقضاء القيد ذاته بمرور الزمن إذا لم يتم تجديده ضمن الآجال القانونية، وتكمن أهمية هذه الأحكام في تحقيق التوازن بين حقوق الدائن المرتهن وحقوق الغير وحماية استقرار المعاملات العقارية².

طالما أن الرهن العقاري (الرسمي، الحيازي الوارد على عقار) هو من الحقوق العينية التبعية التي تنشأ لضمان دين معين فهو يتبعه في الإنشاء والإنقضاء وقد نصت أحكام القانون المدني على إنقضاء الرهن الرسمي وانقضاء الرهن الحيازي العقاري.

المطلب الأول: إنقضاء الرهن الرسمي

إن الرهن الرسمي ينشأ بموجب شروط قانونية وينقضي في حالة تخلف هذه الشروط وقد أضاف الفقه شروطاً تؤدي إلى إنقضاء الرهن الرسمي، ولكونه يدور وجوداً وعدمًا مع الحق الشخصي فمن باب أولى أن ينقضي الرهن الرسمي بانقضاء ما يضمنه من دين.

¹ - المادة 948 من القانون المدني الجزائري تنص على أن الرهن الرسمي ينقضي بانقضاء الدين المضمون أو بتنازل الدائن عن الرهن.

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، الجزء التاسع، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون سنة، ص. 112 وما بعدها.

الفرع الأول: إنقضاء الرهن ارسلي بصفة تبعية.

سبق وأن قلنا بأن الرهن الرسمي عقد تابع إذ ينشأ لضمان دين معين فهو تابع له في النشأة والإنقضاء وهذا ما نصت عليه المادة 1/899 من القانون المدني الجزائري بما يلي: " لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون، بل يكون تابعا له في صحته وفي إنقضائه، مالم ينص القانون على غير ذلك.

وبناء على ذلك لا يمكن تصور بقاء الرهن قائما بعد إنقضاء الدين المضمون لأي سبب من الأسباب، وهنا نشير إلى أن إنقضاء الدين جزئيا لا يؤدي إلى إنقضاء الرهن لأننا ذكرنا سابقا بأن خصائص عقد الرهن الرسمي لا يقبل تجزئة الرهن، فكل جزء من العقار المرهون ضامن لكل الدين، وكل جزء من الدين يضمنه العقار كله¹.

وقد نصت المادة 933 مدني جزائري على ما يلي: ينقضي حق الرهن الرسمي بإنقضاء الدين المضمون ويعود معه إذا زال السبب الذي إنقضى به الدين دون إخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية كسبها في الفترة ما بين إنقضاء الحق و عودته "

وعليه فإنه متى إنقضى الدين المضمون بأي طريق من طرق إنقضاء الالتزام انقض فإذا انقضى الالتزام بالوفاء وهذا هو الطريق الطبيعي لانقضاء الالتزام من الموفى أو من نائبه إلى الموفى له أو نائبه فإن ذلك يؤدي إلى إنقضاء الرهن الرسمي بطريق تبعي².

وإذا انقضى الدين المضمون (الالتزام بما يعادل الوفاء عن طريق التعويض من الملتزم انقضى الالتزام الأصلي وانقضى معه الرهن الرسمي، وإذا انقضى الالتزام بالمقاصة أو بالتجديد باتحاد الذمة فإن ذلك يؤدي إلى إنقضاء الرهن.

وإذا انقضى الالتزام الأصلي بدون وفاء كحالة الإبراء أو إستحالة التنفيذ أو التقادم فإن الرهن الرسمي ينقضي تبعا لذلك.

1- هدى عبد الله، التأمين العقاري، مقارنة مع حقوق الرهن والإمتياز، ط01، منشورات الحلبي الحقوقية، 2011، ص

2- هدى عبد الله، المرجع نفسه، ص 184.

كما ينقضي الرهن الرسمي بصفة تبعية عندما يزول الدين المضمون به كما لو كان هذا الدين باطلاً أو قابلاً للإبطال ثم أبطله من كان له حق الإبطال حيث يبطل الدين والرهن معاً. كما ينقضي الرهن بصفة تبعية عندما يتم فسخ الالتزام المضمون، أو يكون هذا الالتزام معلق على شرط فاسخ وتحقق هذا الشرط¹.

يُعتبر الرهن الرسمي حقاً عينياً تبعياً لا يقوم بذاته، وإنما يرتبط بوجود التزام أصلي يهدف إلى ضمان الوفاء به. ومن ثم، فإن انقضاء هذا الالتزام يُفضي حتماً إلى انقضاء الرهن المقرر لضمانه، وهو ما يُعرف بالانقضاء بصفة تبعية. ويُعد هذا النوع من الانقضاء مظهراً من مظاهر الطبيعة التبعية للرهن الرسمي، حيث يُفقد وجوده القانوني بمجرد زوال الدين المضمون، كلياً أو جزئياً، سواء بالوفاء، أو الإبراء، أو اتحاد الذمة، أو بأي سبب من أسباب انقضاء الالتزامات².

ويترتب عن هذا الانقضاء التبعية سقوط جميع آثار الرهن، لا سيما القيد في السجل العقاري، وبالتالي زوال امتياز الدائن المرتهن، مما يفتح المجال لإعادة التصرف في العقار بحرية دون التزامات عينية. وهو ما أكدته القضاء والفقهاء باعتباره مبدأ أساسياً في نظام التأمينات العينية، يوازن بين مصلحة الدائن وضمان الاستقرار في التداول العقاري.

أولاً: انقضاء الرهن الرسمي بالتقادم

يُعد التقادم من الأسباب غير المباشرة لانقضاء الرهن الرسمي، ويقصد به زوال القيد من السجل العقاري نتيجة مرور مدة قانونية دون تجديده من قبل الدائن المرتهن. وقد نصت

1- لم أتوسع في فكرة إنقضاء الرهن بصفة تبعية كون أن الأحكام المنظمة لإنقضاء الالتزام محددة قانوناً وتمت دراستها في نظرية الالتزام المتعلقة بأحكام الالتزام المبرمجة على طلبه السنة الثانية، ولا داعي لإيرادها وإلا أصبح الموضوع متفرع و كبير جداً.

2 - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص. 351

القوانين العقارية الجزائرية على أن القيد لا يبقى نافذاً إلى ما لا نهاية¹، بل يجب تجديده داخل أجل عشر سنوات، تبدأ من تاريخ أول قيد.

فإذا لم يُجدد القيد ضمن هذه المهلة، فإن القيد يسقط ويُعتبر الرهن كأن لم يكن في مواجهة الغير، ولو بقي الدين الأصلي قائماً، مما يؤدي إلى انقضاء الرهن الرسمي في آثاره العينية، دون المساس بحق الدائن الشخصي في المطالبة بالدين.

ثانياً: انقضاء الرهن الرسمي بالتنازل عن القيد

يُعتبر التنازل عن القيد سبباً إرادياً لانقضاء الرهن الرسمي، يتم بمبادرة من الدائن المرتهن، حيث يُقدم طلباً صريحاً إلى المحافظة العقارية لشطب قيده، ويترتب عن ذلك انقضاء الرهن وزوال جميع آثاره القانونية²، لا سيما امتياز التتبع والأولوية.

ويشترط لصحة التنازل أن يكون مكتوباً وموقعاً من الدائن، وأن يُرفق بعقد رسمي يُسجل لدى المحافظة العقارية، ويُعتبر هذا الإجراء حاسماً لإعادة إطلاق حرية التصرف في العقار المرهون.

الفرع الثاني: إنقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية.

إذا كان إنقضاء الدين الأصلي يؤدي إلى انقضاء الرهن الرسمي التابع له فالعكس غير صحيح، فقد ينقضي الرهن الرسمي بصفة أصلية مستقلة عن الدين المضمون به، ويظل الدين قائماً رغم إنقضاء ما يضمنه وما يعزز موقف الدائن من خلال مباشرة حق التقدم والتتبع.

إن انقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية يتم برضا الدائن المرتهن أو نتيجة لأسباب أخرى، بمعنى أن هناك أسباب قانونية تؤدي إلى إنقضاء الرهن الرسمي، وهناك أسباب يراها الفقهاء تؤدي إلى نفس النتيجة بالنسبة للرهن الرسمي.

¹ - المادة 98 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 30، سنة 1976 معدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 80-210 بتاريخ 13 سبتمبر 1980، ج.ر. العدد 38، المؤرخة في 16/09/1980، وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 بتاريخ 19 مايو 1993 ج.ر.، العدد 33 المؤرخة في 19/05/1993

² - المادة 949 من القانون المدني الجزائري: "يجوز للدائن أن يتنازل عن حقه في الرهن الرسمي، صراحةً أو ضمناً".

أولاً: الأسباب القانونية المؤدية لإنقضاء الرهن الرسمي.

بالرجوع إلى القانون المدني الجزائري نجده ينظم سببين لإنقضاء الرهن الرسمي بصفة

أصلية وهما تطهير العقاري وبيع العقار في المزاد العلني:

أ - **تطهير العقار المرهون** : لقد أوردنا سابقاً بأن التطهير يقصد به تخليص العقار المرهون من كل الحقوق المقيدة المنقولة للعقار سواء كانت رهناً رسمياً أو رهناً حيازياً عقارياً، أو حق تخصيص أو حقوق إمتياز عقارية خاصة، وقد نصت المادة 934 من القانون المدني الجزائري المقابلة للمادة 1083 مدني مصري على ما يلي: إذا تمت إجراءات التطهير إنقضى حق الرهن الرسمي نهائياً، ولو زالت لأي سبب من الأسباب ملكية الحائز الذي طهر العقار .

إن الرهن الرسمي ينقضي بصفة أصلية مع بقاء العقار المرهون في ملكية الحائز عندما لا يتحصل الدائن المرتهن على حقه لأن ما عرضه الحائز لم يكن كافياً و تأخرت مرتبة الدائن المرتهن فهنا ينقضي الرهن دون الدين الأصلي¹.

ب - **بيع العقار جبرياً في المزاد العلني** : في حالة عرض العقار المرهون للبيع جبرياً في المزاد العلني من قبل أحد الدائنين المرتهنين ومباشرة إجراءات نزع الملكية وتم رسو المزاد وأشهر حكم رسو المزاد ففي هذه الحالة يتطهر العقار من الرهن المثقل له².

وقد نصت المادة 936 مدني جزائري على ما يلي: إذا بيع العقار المرهون بيعاً جبرياً بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخليّة، فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو بدفعه إلى الدائنين المقيدون الذين تسمح مرتبتهم بإستيفاء حقوقهم من هذا الثمن". يستفاد من المادة بأن الشخص الذي رسا عليه المزاد وقام بدفع القيمة التي رسا عليها المزاد فإنه يصبح

1- عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر والأخير في التأمينات الشخصية والعينية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1970 ، ص 638.

2- محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني، التأمينات الشخصية والعينية(الكفالة، الرهن الرسمي، حق الإختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الإمتياز) منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005، ص 259

مالكا للعقار خاليا من كل الحقوق سواء تمت مباشرة إجراءات نزع الملكية في مواجهة المدين، أو حائز العقار، أو الحارس القضائي في حالة التخلية، وهذا يؤدي إلى سقوط الرهن.

ثانيا : الأسباب الفقهية المؤدية لإنقضاء الرهن الرسمي.

حسب وجهة نظر الفقهاء فإن الرهن الرسمي ينقضي بصفة أصلية في حالات معينة وهي: حالة النزول عن الرهن حالة الإدغام ، وحالة هلاك العقار المرهون حالة التقادم مع إختلاف بخصوص التقادم كسبب لإنقضاء الرهن الرسمي.

أ - النزول عن الرهن ينقضي الرهن الرسمي : بالنزول عنه من الدائن المرتهن حيث أن الدائن يتنازل صراحة أو ضمنا عن هذا الرهن بموجب إرادته المنفردة أو بناء على اتفاق يحصل بين الطرفين، وهذا النزول لا يتم في شكل رسمي بل يصح وقوعه في ورقة عرفية ويشترط في المتنازل عن الرهن أهلية التصرف في الحق الموثق بالرهن، وإذا كان النزول بلا مقابل يجب توافر أهلية الإبراء من الدين عند الدائن¹.

وهنا تذكر فقط بأن النزول عن الرهن سبب لإنقضاء الرهن الرسمين أما النزول عن مرتبة الرهن فيظل في هذه الحالة الرهن موجودا لكنه يفقد رتبته.

ب - - الإدغام: إذا كان إتحاد الذمة سببا من أسباب إنقضاء الإلتزام دون الوفاء به نتيجة إجتماع صفتي الدائن والمدين في شخص واحد فإن الإدغام يعد من أسباب إنقضاء الحقوق العينية بنوعيتها أصلية كانت أو تبعية نتيجة إجتماع عناصر الملكية في شخص واحد، كما لو اشترى الدائن المرتهن العقار المرهون، فإذا حصل ذلك إمتنع إستعماله قانونا ويكون للدائن المرتهن الرجوع على المدين بالدعوى الشخصية، حيث يكون الدائن المرتهن صاحب العقار وهو أيضا صاحب الرهن الرسمي وعندئذ يزول الرهن الرسمي بإتحاد الذمة.

ج - حالة هلاك العقار المرهون : إذا تم هلاك هذا العقار هلاكا ماديا كتهدمه أو إحتراقه، أو قانونيا كحالة نزع ملكيته للمنفعة العامة.

1- محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية (الرهن المجرد، الرهن الحيازي، حقوق الإمتياز)

الكتاب الثالث ، ط01، دار الثقافة، عمان، 2006 ص 159.

إنقضى الرهن لزوال محله ولكن يجب أن يكون الهلاك كلياً (شاملاً) لأن الهلاك الجزئي يجعل بقاء الرهن قائماً على الجزء الباقي ويكون ضامناً لكل الدين وفقاً لمبدأ عدم تجزئة الرهن¹ ، وبخصوص الهلاك لا بد وأن نفرق بين الهلاك بخطأ من الراهن أو بسبب أجنبي وهذا ما نصت عليه المادتين 899 و900 من القانون المدني الجزائري.

د - التقادم: وفقاً للقواعد العامة فإن سقوط الدين الأصلي المضمون عن طريق وسيلة التقادم يؤدي إلى سقوط الرهن الرسمي بصفة تبعية، لكن هل يمكن تصور سقوط الرهن الرسمي عن طريق التقادم بصفة أصلية؟ الرأي الراجح أن الرهن الرسمي لا ينفضي بالتقادم مستقلاً عن الدين المضمون به .

لكن ما الحكم لو أن العقار المرهون إنتقلت ملكيته إلى الحائز وأن الدائن المرتهن لم يتمسك بذلك في مواجهة هذا الحائز ؟ في القانون المدني الفرنسي وفقاً للمادة 2488 فإنها تنص على ما يلي " تنتقضي حقوق الامتياز والرهن الرسمية بالتقادم ويثبت التقادم للمدين بالنسبة للأموال التي تحت يده بمضي الوقت لسقوط الدعاوى الناشئة عنها الرهن الرسمي أو حق الإمتياز، أما بالنسبة للأموال التي تكون تحت يد الحائز فيثبت له التقادم بمضي الزمن المقرر لإكتساب الملكية بالتقادم لمصلحته وفي الحالة التي يفرض التقادم فيها وجود سند لا يبدأ في السريان إلا من اليوم الذي فيه شهر هذا السند بمكتب الرهن الرسمية في موقع العقارات ولا تقطع القيود التي أجراها الدائن سريان التقادم المقرر في القانون لمصلحة المدين أو الحائز".

أما في الجزائر ومصر قلم يرد نص حول تقادم الرهن مستقلاً عن الدين المضمون به، وهذا بخلاف القانون الفرنسي الذي مزج بين التقادم المكسب والمسقط الأمر الذي جعله محل نقد².

1- محمد حسين عبد العال، المرجع السابق، ص 504

2- شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية (الفرنسي والمصري)، دار هومة، 2009 ص 433

المطلب الثاني: انقضاء الرهن الحيازي العقاري

ينقضي الرهن الحيازي العقاري، شأنه شأن غيره من التأمينات العينية، بأسباب عامة وخاصة نصّ عليها المشرّع، أهمها الوفاء بالدين، أو اتحاد الذمة، أو تنازل الدائن عن الرهن، إضافة إلى هلاك الشيء المرهون أو التقادم.

ويعتبر الوفاء بالدين السبب الرئيسي لانقضاء الرهن الحيازي، فإذا قام المدين أو الغير بسداد الدين المضمون، التزم الدائن برد العقار المرهون إلى المدين أو مالكه، وشطب القيد من السجلات العقارية. كما يترتب الانقضاء أيضاً في حال اتحاد الذمة، كأن يصبح الدائن هو نفسه مالك العقار المرهون، أو العكس¹.

أما إذا هلك العقار المرهون بفعل قوة قاهرة، فإن الرهن ينقضي، ما لم يكن للدائن حق في الحلول محل المدين في التعويضات أو التأمينات التي تحل محل العقار. ويمكن أيضاً للدائن المرتهن أن يتنازل صراحة عن الرهن، مما يؤدي إلى انقضائه، شريطة تسجيل هذا التنازل رسمياً، ويشكل الرهن الحيازي العقاري نوعاً من الحقوق الضامنة للوفاء بالتزام أصلي على المدين وبناء على هذا فإن الرهن الحيازي الوارد على العقار كالرهن الرسمي ينقضي بانقضاء الالتزام الأصلي وفقاً لقاعدة التابع يتبع المتبوع في وجوده وصحته وزواله.

فقد نصت المادة 893 من القانون المدني على ما يلي: "لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون، بل يكون تابعا له في صحته وانقضائه ما لم ينص القانون على غير ذلك وأن المادة 893 من القانون المدني أحالت إليها وإلى غيرها المادة 950 قانون مدني حيث نصت على ما يلي تسري على الرهن الحيازي أحكام المواد 891، 893 904 (والصواب (892) المتعلقة بالرهن الرسمي".

¹ - محمد حسين عبد العال، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية والتبعية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2012، ص.

وزيادة على ذلك فإن هنالك حالات تؤدي إلى إنقضاء الرهن الحيازي العقاري بصفة أصلية رغم بقاء الدين الأصلي¹.

وعليه؛ فإنه يتعين تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، حيث نتطرق إنقضاء الرهن الحيازي العقاري بصفة تبعية في الفرع الأول، و إنقضاء الرهن الحيازي العقاري بصفة أصلية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: إنقضاء الرهن الحيازي العقاري بصفة تبعية.

ينقضي الرهن الحيازي العقاري بصفة أصلية بانقضاء الالتزام الأصلي، أي الدين المضمون، سواء تم ذلك بالوفاء التام من طرف المدين أو بسقوط الالتزام لأي سبب قانوني. وتُعد هذه الطريقة هي الصورة الأساسية لانقضاء الرهن، لارتباط وجوده بوجود الدين.

فالوفاء بالدين يُعد السبب الرئيسي لانتهاء العلاقة الرهنية، فإذا سدد المدين أو كفيله الدين المضمون بالرهن، التزم الدائن المرتهن برد العقار المرهون وتسليم الحيازة إلى مالكة، كما يتعين عليه القيام بالإجراءات القانونية لشطب الرهن، إن وُجد له أثر في السجلات الرسمية. ويستوي في ذلك أن يكون الوفاء كلياً أو جزئياً، إذا كان الرهن يضمن جزءاً معيناً من الدين.

وتُعد الوفاة القانونية للالتزام كسبب من أسباب الانقضاء الأصلي للرهن الحيازي. فمثلاً إذا تقرر بطلان الالتزام الأصلي بحكم قضائي، أو إذا تم إبراء ذمة المدين، فإن الرهن ينقضي تلقائياً لانعدام محله القانوني.

كما ينقضي الرهن إذا تحقق اتحاد الذمة، أي إذا اجتمعت صفة الدائن والمدين في شخص واحد، كالوراثة أو التنازل، فيفقد الرهن معناه ووجوده القانوني².

إن الإلتزام المضمون بالرهن قد ينقضي نتيجة وجود سبب يؤدي إلى الإنقضاء كأن يكون العقد باطلاً أو قابلاً للإبطال، حيث أن إنقضاء الإلتزام إذا بطل العقد يؤدي إلى بطلان

1- حياوي عبد المالك، الرهن العقاري، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، سبتمبر 2012، ص 93.

2 - صديق شياط، محاضرات في التأمينات العينية والشخصية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003/2002، ص. 98.

الرهن الحيازي العقاري. إن إنقضاء الإلتزام الدين) قد يكون نتيجة الوفاء، أو عن طريق ما يعادل الوفاء بمقابل التجديد المقاصة، إتحاد الأمة وقد ينقضي الدين دون وفاء به من المدين (الإبراء. إستحالة التنفيذ، التقادم).

كل هذه الأسباب المؤدية لإنقضاء الحق إذا نظرنا إلى الدائن وإذا نظرنا إلى المدين نقول الإلتزام مجال دراستها أحكام الإلتزام و نشير هنا إلى أن إنقضاء الدين بأي سبب يؤدي إلى إنقضاء الرهن الحيازي العقاري فلو حصل وأن زال سبب إنقضاء الدين بأثر رجعي فيؤدي ذلك إلى عودة الرهن من جديد وهذا ما نصت عليه المادة 964 مدني جزائري: "ينقضي حق الرهن الحيازي بانقضاء الدين المضمون ويعود معه إذا زال السبب الذي إنقضى به الدين، دون الإخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية قد كسبها في الفترة ما بين إنقضاء الحق وعودته. إن الدين المضمون بالرهن إذا ما انقضى بأي سبب من أسباب إنقضاء الحق يؤدي إلى إنقضاء الرهن الحيازي العقاري، وإذا زال سبب إنقضاء الدين دون المساس بحقوق الغير حسن النية الذي يكون قد كسب حقا على العقار المرهون حيازيا عاد الرهن فمثلا لو إنقضى الدين بالوفاء لأدى ذلك إلى إنقضاء الرهن الحيازي العقاري، ولكن رتب المدين على العقار المرهون حيازيا رهنا رسميا الشخص حسن النية معتقدا أن الرهن العقاري الحيازي قد انقضى بإنقضاء الدين عن طريق الوفاء به، ثم تبين أن الوفاء باطل فيعود الدين كما كان، وفي هذه الحالة فإن الرهن الرسمي الذي كسبه الغير حسن النية يبقى سابقا على الرهن الحيازي العقاري إنما يعود هذا الرهن هو الأخير (الرهن الحيازي العقاري).

إضافة إلى انقضاء الرهن الحيازي بصفة أصلية بانقضاء الدين، قد ينقضي أيضا بصفة تبعية، وذلك نتيجة لزوال أو فقدان أحد الأركان أو الآثار المرتبطة بالرهن، دون أن ينقضي الدين الأصلي نفسه، ويكون الانقضاء هنا تابعا لأسباب خاصة بالرهن ذاته، لا بالدين.

ومن أبرز صور الانقضاء بصفة تبعية¹:

¹ - ليلي زروني، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد، دار هومة، الجزائر، 2012، ص. 143.

1. هلاك العقار المرهون

إذا هلك الشيء المرهون هلاكًا كليًا بحيث لا يمكن الاستفادة منه أو استرجاع قيمته، ينقضي الرهن، لأنه لا محل لبقائه من الناحية العملية أو القانونية، ولكن إذا ترتب على الهلاك تعويض تأميني أو قيمة بديلة، فإن حق الدائن ينتقل إلى هذا التعويض، ولا ينقضي الرهن إلا إذا لم يكن هناك محل للحلول.

2- تنازل الدائن عن الرهن

قد يُقدم الدائن المرتهن على التنازل صراحة عن الرهن الحيازي، سواء بموجب عقد أو بتصرف رسمي، فينقضي الرهن بذلك، ويُعاد العقار إلى المدين دون حاجة إلى شطب في السجل، ما دام الرهن غير مقيد. أما إذا تم تسجيله، يجب شطب القيد أيضًا.

3 - اتحاد الذمة

ويقصد به أن يصبح الدائن هو نفسه المدين في الدين المضمون، أو العكس، كأن يرث المدين الدائن أو يشتري منه الرهن والدين معًا. وهنا ينقضي الرهن تلقائيًا، لانعدام المصلحة القانونية من استمراره.

الفرع الثاني: إنقضاء الرهن الحيازي العقاري بصفة أصلية.

هنالك حالات معينة تؤدي إلى سقوط هذا الرهن بصفة أصلية كأن يبطل عقد الرهن، أو يهلك العقار المرهون هلاكًا كليًا أو كان الرهن معلقًا على شرط فاسخ وتحقق الشرط، أو حل الأجل الفاسخ له.

كما ينقضي الرهن الحيازي بصفة أصلية ودون إنقضاء الدين المضمون وفق ما نصت عليه المادة 965 من القانون المدني الجزائري: " ينقضي أيضا حق الرهن الحيازي بأحد الأسباب التالية¹:

¹ - نبيل إبراهيم سعد، الرهن العقاري في القانون المدني الجزائري والمقارن، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2009، ص

- إذا تنازل الدائن المرتهن عن هذا الحق، على أنه يجوز أن يحصل التنازل ضمنا بتخلي الدائن باختياره عن الشيء المرهون أو من موافقته على التصرف فيه دون تحفظ، غير أنه إذا كان الشيء مثقلا بحق تقرر المصلحة الغير، فإن تنازل الدائن لا ينفذ في حق هذا الغير إلا برضائه.

- إذا اجتمع الرهن الحيازي مع حق الملكية في يد شخص واحد.

- إذا هلك الشيء أو إنقضى الحق المرهون.

من هذه المادة نجدها تتضمن ثلاثة أسباب تؤدي إلى إنقضاء الرهن الحيازي العقاري

بصفة أصلية وهي:

أ - النزول عن الرهن إن هذا النزول هو تصرف من جانب واحد بإرادته المنفردة فيجب أن يكون النزول عن هذا الرهن صحيحا صادرا من ذي أهلية (أهلية) التصرف) لكن المشرع الجزائري لم ينص على شرط توافر أهلية التصرف بل يستفاد من القواعد العامة، والنزول قد يكون صريحا أو ضمنيا.

ب - الإدغام: (وهي ما تعرف في القواعد العامة بإتحاد) الذمة ويكون ذلك في الحالة التي تجتمع فيها ملكية العين المرهونة فيصبح مالكا لحق الرهن الحيازي العقاري والعين الوارد عليها الرهن نفسها فينقضي الرهن في هذه الحالة بصفة أصلية، ويمكن أن ينقضي هذا الرهن بصفة أصلية إذا اشترى المالك الدين المضمون بحق رهن الحيازة فيصبح مع ملكيته للعين لحق رهن الحيازة، وينقضي هذا الرهن بصفة أصلية كما لو قام شخص أجنبي بشراء ملكية العقار المرهون رهن حيازي واشترى الدين المضمون بالرهن الحيازي.

ج - هلاك الشيء المرهون أو إنقضاء الحق المرهون إن هلاك الشيء المرهون يؤدي إلى إنقضاء الرهن الحيازي بصفة أصلية¹.

1- علي محمد علي قاسم، تصرفات العدل في المرهون وما يترتب عليها من أحكام في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي،

دار الجامعة الجديد، الإسكندرية، 2002 ص 269.

ويجب أن يكون الهلاك كلياً أما من يسأل عن الهلاك فيجعلنا نميز بين الهلاك الحاصل بخطأ الراهن حيث يكون في هذه الحالة مسؤولاً ويدفع تعويضاً يحل محل الشيء المرهون، أما إذا كان الهلاك الحاصل بسبب أجنبي (خطأ) الغير، خطأ المضرور، (القوة القاهرة) فإذا كان مسبب الخطأ هو الغير فيدفع تعويض يحل محل الشيء المرهون وينتقل إليه الرهن، أما إذا هلك الشيء المرهون نتيجة قوة القاهرة لا يسأل أي أحد عن التعويض وفي هذه الحالة يزول الشيء المرهون وتبعاً لذلك يزول الرهن، وإذا كان الشيء الهالك مؤمن عليه فينتقل حق الرهن في هذه الحالة إلى مبلغ التأمين.

ونذكر أيضاً من أسباب إنقضاء الرهن الحيازي العقاري بصفة أصلية ما يلي دون إشارة من المادة السابقة (965) إلى هذين السببين وهما:

أ - **التطهير:** إن مشتري العقار المرهون رهناً حيازياً لا يعتبر حائزاً كما عرفنا في الرهن الرسمي وبالتالي لا يقوم بإجراءات التطهير لمجرد وجود الرهن الحيازي العقاري لكن لو كان العقار المرهون محملاً بحق رهن رسمي أو حق إختصاص أو حقوق إمتياز مقيد فيكون للحائز أن يطلب التطهير، فإذا قبل الدائنون المقيدة حقوقهم على العقار ومنهم الدائن المرتهن رهناً حيازياً العرض صراحة أو ضمناً فيؤدي ذلك إلى تطهير العقار من كل الحقوق المقيدة ومنها الرهن الحيازي العقاري إذا قام الحائز بدفع ديون الدائنين.

ب - **البيع الجبري:** إن عملية بيع العقار المرهون حيازياً يعمل على تطهير كل الحقوق المقيدة عليه ويرتب شهر حكم رسو المزاد أو التأشير به إلى تطهير العقار المبيع من كل الحقوق المثقلة له التي أعلن أصحابها بإيداع قائمة شروط البيع وأخبروا بتاريخ جلسته، ولا يبقى لهم إلا حقهم في الثمن، وينقضي الرهن الحيازي العقاري بالبيع الجبري للعقار المرهون حيازياً حتى وإن لم يقبض الدائن المرتهن كل حقه نتيجة مزاحمته من دائنين آخرين أصحاب حقوق عينية على نفس العقار نافذة في مواجهتهم.

وقد نصت المادة 2/764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي¹: "يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار و/ أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية".

¹ - قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 الموافق 12 يوليو 2022 ، يعدل و يتم القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 و المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، ج.ر ، ع 48 ، صادر بتاريخ 17 يوليو 2022 .

خاتمة

خاتمة

يُعد الرهن الرسمي إحدى أبرز الوسائل القانونية التي أقرّها المشرّع لضمان حقوق الدائنين، خاصة في إطار المعاملات العقارية. غير أن فعاليته تظل مرهونة باحترام الإجراءات القانونية المتعلقة بقيده، والتي تشكل مرحلة جوهرية تضمن العلانية العقارية، وتحدد مرتبة كل دائن مرتهن، بما يحقق الأمن التعاقدوي ويمنع المنازعات المستقبلية.

في ختام هذا البحث حول إجراءات قيد الرهن الرسمي، يتبين أن هذه الإجراءات تحتل موقعاً محورياً في النظام القانوني للعقارات، لما لها من دور حاسم في إضفاء الحجية والعلانية القانونية على حق الرهن الرسمي، وفي حماية حقوق الدائنين والغير على حد سواء.

وقد أظهرت الدراسة أن قيد الرهن الرسمي لا يُعد مجرد إجراء شكلي، بل هو شرط جوهري لإنفاذ الرهن في مواجهة الغير، حيث لا ينتج هذا الحق أثره القانوني الكامل إلا بعد المرور بإجراءات محددة، تبدأ بتحرير العقد من طرف موثق، ثم شهره في المحافظة العقارية المختصة.

غير أن الممارسة العملية كشفت عن عدة عراقيل تعترض هذه الإجراءات، من بينها التعقيدات الإدارية، وتأخر القيد، وتضارب التفسيرات بين الجهات المختصة، إلى جانب ضعف التنسيق بين النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة.

وعليه، فإن فعالية الرهن الرسمي كأداة ضمان لا تتحقق إلا بقيد محكم وسريع وشفاف، يحترم الشكلية دون أن يتحول إلى عبء إجرائي يعرقل المعاملات العقارية.

أولاً: النتائج

من خلال تحليل النصوص القانونية والاطلاع على الممارسة العملية، تم التوصل إلى مجموعة من النتائج، من أبرزها:

1. قيد الرهن الرسمي في السجل العقاري هو شرط جوهري لإنشائه في مواجهة الغير، ويرتب آثاراً قانونية مهمة من حيث التتبع والأولوية.

2. الإجراءات المعتمدة حالياً تتسم بالتعقيد النسبي، خاصة من حيث تعدد الوثائق، وضيق الآجال، واختلاف التنسيق بين الجهات الإدارية (الموثق، المحافظة العقارية، الشهر العقاري).
3. عدم القيد لا يؤدي إلى بطلان الرهن في العلاقة بين الطرفين، لكنه يجعله غير نافذ في مواجهة الغير.
4. توجد بعض الثغرات التشريعية، لا سيما فيما يتعلق بعدم وجود آجال إلزامية للمحافظة العقارية لإتمام القيد، ما يؤدي إلى تأخيرات تضر بالدائنين.
5. رغم التطور الحاصل في مجال رقمنة السجلات العقارية، إلا أن التطبيق لا يزال جزئياً، مما يحد من فعالية الإجراءات.

ثانياً: التوصيات

بناءً على ما سبق، تقترح الدراسة التوصيات الآتية:

1. إعادة تبسيط إجراءات قيد الرهن الرسمي وتوحيد النماذج والوثائق المطلوبة عبر التراب الوطني لتفادي التباين الإداري.
2. تحديد آجال قانونية ملزمة أمام المحافظين العقاريين لإتمام عملية القيد وتبليغها للمعنيين.
3. تسريع وتعميم رقمنة السجلات العقارية وإتاحة الإيداع الإلكتروني للرهن والاطلاع عليه، بما يعزز الشفافية ويسرع الإجراءات.
4. ضرورة تكوين أعوان المحافظة العقارية والموثقين في مستجدات التشريع العقاري لضمان التطبيق السليم.
5. إعادة النظر في بعض النصوص التنظيمية التي أصبحت غير منسجمة مع الواقع العملي، خصوصاً ما يتعلق بتداخل الصلاحيات بين الجهات المختلفة.

قائمة المراجع

أولاً:المصادر

القران الكريم

1- القوانين

- قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 الموافق 12 يوليو 2022 ، يعدل و يتم القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 و المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، ج.ر ، ع 48 ، صادر بتاريخ 17 يوليو 2022 .

- القانون رقم 22-09 المؤرخ في 5 ماي 2022، المتعلق بتعديل وتتميم الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 32، الصادرة بتاريخ 14 ماي 2022.

2 - الأوامر

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007، الجريدة الرسمية عدد 31 لسنة 2007.

- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتعلق بإعداد مسح عام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 92، سنة 1975 المعدل ومتمم مرسوم رقم 76-6 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر سنة 1984 و المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 7 ابريل سنة 1992 ، ج ر 30 1992 و مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس سنة 1992 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل و متمم بالمرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 1980 و المرسوم التنفيذي رقم 123-93 المؤرخ في 19 مايو سنة 1993.

3 - المراسم

- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 30، سنة 1976 معدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 80-210 بتاريخ 13 سبتمبر 1980 ، ج.ر.العدد 38 ، المؤرخة في 16/09/1980، وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 بتاريخ 19 مايو 1993 ج.ر. ، العدد 33 المؤرخة في 19/05/1993.

- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980، وبالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 مايو 1993.

- المرسوم التنفيذي رقم 77-47 المؤرخ في 19 فبراير 1977، يخص تجديد قيود الامتيازات والرهون العقارية لفائدة الجهات المستفيدة. لجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 16، بتاريخ 23 فبراير 1977.

ثانيا : قائمة المراجع

1 - الكتب

أ - معاجم

- الزبيدي، محمد مرتضى الحسيني، تاج العروس من جواهر، القاموس، ج9، دار صادر، بيروت، د.س.ن.

ب - المؤلفات العامة

- محمد كامل مرسي، بأشاء شرح القانون المدني الجديد، الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية، المطبعة العالمية، القاهرة، ط2، 1951.

- سليمان مرقس ، التأمينات العينية، مطابع دار النشر للجامعات، المصرية ط2، 1959.

- شمس الدين الوكيل ، الموجز في نظرية التأمينات، منشأة المعارف، الإسكندرية 1966.

- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر والأخير في التأمينات الشخصية والعينية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1970.
- محمد زكي، التأمينات الشخصية والعينية، دار الشعب، القاهرة، ط3، 1979.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في القانون المدني الجزء العاشر في التأمينات الشخصية والعينية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، طبعة 3، 1992.
- محمد صباح النشواتي ، القيود على الملكية العقارية وإشارتها في السجل العقاري، المجلد الثاني، الطبعة الأولى، 1992.
- عباد السيد تنالغو، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996.
- همام محمد محمود زهران، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، الإسكندرية 2001.
- علي محمد علي قاسم، تصرفات العدل في المرهون وما يترتب عليها من أحكام في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الجامعة الجديد، الإسكندرية، 2002.
- أحمد محيو، الوجيز في الحقوق العينية العقارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.
- علي حيدر، شرح القانون المدني - الحقوق العينية الأصلية والتبعية، الجزء الثاني، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2004.
- محمد صبري السعدي، الشرح النظري والعملي للقانون المدني الجزائري، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، الجزء الثاني، دار هومة، الجزائر، 2005.
- محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني، التأمينات الشخصية والعينية(الكفالة، الرهن الرسمي، حق الإختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الإمتياز) منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005.
- وهبة الزحيلي العقود المسماة في قانون المعاملات المدنية الإماراتي والقانون المدني الأردني الطبعة الخامسة، دار الفكر، دمشق، سورية، 2005

- محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية (الرهن المجرد، الرهن الحيازي، حقوق الإمتياز) الكتاب الثالث، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان، 2006.
- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2010.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 10، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011.
- محمد صبري السعدي، الشرح النظري والعملي للقانون المدني - الحقوق العينية الأصلية والتبعية، الجزء الثاني، دار هومة، الجزائر، 2011.
- هدى عبد الله التأمين العقاري، مقارنة مع حقوق الرهن والإمتياز، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، 2011.
- محمد حسين عبد العال، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية والتبعية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2012.
- عبد الغني بادي، الحقوق العينية الأصلية والتبعية في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2018.
- عبد الغني بادي، الشرح العملي للقانون المدني الجزائري - الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، دار هومة، الجزائر، 2018.
- محمدي سليمان، الحقوق العينية العقارية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2019.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - الحقوق العينية الأصلية والتبعية، الجزء التاسع، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون سنة.
- حسام الدين كامل الأهواني، التأمينات العينية في القانون الكويتي، ج1، الرهن الرسمي، مؤسسة دار الكتاب، الكويت.

- محي الدين إسماعيل علم الدين ، التأمينات العينية: الرهون العقارية والامتياز، الطبعة الرابعة، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، مصر (د. ت).
- محي الدين إسماعيل علم الدين أصول القانون المدني، الحقوق العينية (الأصلية والتبعية)، دار الجيل للطباعة الفجالة دون سنة.
- أحمد شرف الدين العامينات الشخصية والعينية، د. ط ، د. د. ن . د. ب، ن.
- الفيومي أحمد بن محمد بن علي المقري المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، ج 1، دار القلم، بيروت، د. س. ن.
- ب - المؤلفات الخاصة**
- الدين إسماعيل علم ، التأمينات العينية في القانون المصري والمقارن (الرهون والامتيازات والاختصاص) ط1، مصر، دار النهضة العربية 1994.
- محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية التبعية (الرهن المجرد، الرهن الحيازي - حقوق الامتياز)، الطبعة الأولى، مكتبة دار الثقافة، عمان 1995 .
- محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية التبعية - الرهن المجرد، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، ج3 ، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان ، 1998.
- طلبة وهبة خطاب، النظم القانونية للتأمينات المدنية عينية وشخصية (حقوق الإمتياز، الرهن الرسمي، حق الإختصاص، الرهن الحيازي، عقد الكفالة)، د. ط. مكتبة الكتب العربي، القاهرة، 2000.
- محمد حسين منصور، النظرية العامة للالتمان، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2001.
- محمد شريف عبد الرحمن أحمد عبد الرحمن المبادئ الأساسية في الحقوق العينية التبعية ، حق الرهن الرسمي وحق الاختصاص، الطبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، 2004.
- طلبة وهبة خطاب، النظم القانونية للتأمينات المدنية والعينية: حقوق الامتياز، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، عقد الكفالة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2008.

- محمد شريف عبد الرحمن أحمد عبد الرحمن ، المبادئ الأساسية في الحقوق العينية التبعية: حق الرهن الرسمي وحق الاختصاص، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، القاهرة، 2008.
- شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية (الفرنسي والمصري)، دار هومة، 2009 .
- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري: التأمينات العينية - الرهن الرسمي وحق التتبع، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2009 .
- نبيل إبراهيم سعد، الرهن العقاري في القانون المدني الجزائري والمقارن، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2009.
- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر طبعة 2010.
- نبيل ابراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية: الرهن الرسمي - حق الاختصاص - الرهن الحيازي - حقوق الامتياز - الكفالة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010.
- هدى عبد الله، التأمين العقاري، مقارنة مع حقوق الرهن والإمتياز، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، 2011 .
- حياوي عبد المالك، الرهن العقاري، مذكرة ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، سبتمبر 2012.
- ليلي زروني، التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد، دار هومة، الجزائر، 2012.
- سي يوسف زاهية حورية، زاهية حورية سي يوسف، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري: دراسة مقارنة، دار هومة للطباعة والنشر، تيزي وزو، الطبعة الثانية، 2015.

- شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية الفرنسي والمصري، دار هومة، الجزائر، 2019.
- محمد حسين عبد العال، إجراءات قيد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2022.
- رمضان أبو السعود محمد، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، الإسكندرية، (د.ت).
- صابر محمد محمد سيد، تبعية الرهن للدين المضمون دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني، دار الكتب القانونية، مصر، د. س.ن.

ج - الرسائل والمذكرات العلمية

1 - الماجستير

- شايب باشا كريمة عقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد تطلب، البليدة، 2001 .
- عبد الله عبد الجليل قاعدة عدم الحيازة في الرهن الرسمي، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة أدرار، 2006.

2 - المحاضرات

- صديق شياط، صديق شياط، محاضرات في التأمينات الشخصية والعينية: الرهن الرسمي وإجراءاته، جامعة يحيى فارس بالمدينة ، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2002/2003.

المراجع باللغة الأجنبية

- Georges Ripert et Jean Boulanger, Traité de droit civil: Les sûretés, LGDJ, Paris, 2000

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

سلسلة إ ع 7

جدول قيد رهن

وزارة المالية المديرية العامة للأموال الوطنية مديرية الحفظ العقاري ولاية :	المحافظة العقارية ل :	إيداع رقم : مجلد : قيد مؤرخ في : مجلد : رقم :	مبلغ الدين : الرسم :
---	--------------------------------	---	-------------------------------------

إطار مخصص للمحافظ العقاري ل :	قيد رهن :
	تاريخ الاستحقاق :
	معفى من التجديد لمدة 10 - 30 سنة (1) :
	طبقا ل :
	رقم : المؤرخ في :
الموطن ب :	
بمقتضى	سند الدين
لغاية	الدائن
ضد	المالك المدين و / أو الكفيل

(1) يشطب على العبارة غير المفيدة

العقار المثقل

على

أصل الملكية

الدين المضمون

لضمان

إيضاحات طبقا لأحكام
خاصة
- هوامش -

إن المحضي نسخة.

يشهد على تمام مطابقة نسختي هذا الجدول، العدد في صفحاتين، والمصارق عليه.

ويشهد أيضا أن هوية المالك أو المالكين كما هو مبين في الإطار المخصص لهذا الغرض قد
أثبتت له وفقا للتنظيم المعمول به.

حرر به : يوم :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

سلسلة إ 8

جدول تجديد قيد رهن

وزارة المالية المديرية العامة للأموال الوطنية مديرية الحفظ العقاري ولاية :	المحافظة العقارية لـ :	إيداع رقم : مجند : قيد مؤرخ في : مجند : رقم :	مبلغ الدين : الرسم :
---	---------------------------------	---	-------------------------------------

إطار مخصص للمحافظة العقاري لـ :	تجديد للقيد المنقذ : بتاريخ : مجند رقم بتاريخ : مجند رقم بتاريخ : مجند رقم
	تعيين العقار موضوع القيد الأصلي
	اسم ولقب المدين الأصلي
	اسم ولقب الدائن الأصلي
	التغييرات التي حدثت منذ تنفيذ قيد الرهن الأصلي اسم ولقب الدائن الحالي

ذكر الأسباب والسندات التي أدت إلى استبدال
الدائن (في حالة تغيير الدائن)

اسم ولقب المدين الحالي
(في حالة التصرف في العقار موضوع القيد)

تاريخ الاستحقاق

التعيين الجديد للعقار (في حالة تجديد القيد
جزئيا، تغيير في التعيين لمراجع المسح أو في
الطبيعة المادية)

إن المعضي أسفله.

يشهد على تمام مطابقة نسختي هذا الجدول. المعد في صفتين، والمصادق عليه.

ويشهد أيضا أن هوية المالك أو المالكين كما هو مبين في الإطار المخصص لهذا الغرض قد
أثبتت له وفقا للتنظيم المعمول به.

حرر بـ : يوم :

الفهرس

إهداء

الشكر

قائمة المختصرات

أ - د	مقدمة
01	الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للرهن الرسمي
02	المبحث الأول: ماهية الرهن الرسمي
02	المطلب الأول: مفهوم الرهن الرسمي
03	الفرع الأول: تعريف الرهن الرسمي
07	الفرع الثاني : خصائص الرهن الرسمي
12	المطلب الثاني: أهمية ومصادر الرهن الرسمي
13	الفرع الأول : أهمية الرهن الرسمي
14	الفرع الثاني : مصادر الرهن الرسمي
18	المبحث الثاني : آثار الرهن الرسمي العقاري
18	المطلب الأول: آثار عقد الرهن الرسمي بالنسبة للمتعاقدین
18	الفرع الأول : آثار الرهن الرسمي بالنسبة للراهن
26	الفرع الثاني: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للدائن المرتهن
30	المطلب الثاني: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير
31	الفرع الأول: حق التقدم
37	الفرع الثاني: حق التتبع
52	الفصل الثاني: إجراءات القيد الرهن الرسمي وانقضاءه
53	المبحث الأول : إجراءات القيد الرهن الرسمي
54	المطلب الأول: مفهوم القيد وإجراءاته
54	الفرع الأول : مفهوم القيد

57.....	الفرع الثاني: إجراءات القيد الرهن الرسمي
59.....	الفرع الثالث : شطب القيد وتجديده
65.....	المطلب الثاني: حوادث تعطل أثر القيد
65.....	الفرع الأول: الحوادث المتفق عليها :
70.....	الفرع الثاني: الحوادث المختلف فيها :
74.....	المبحث الثاني : إنقضاء الرهن العقاري
74.....	المطلب الأول: إنقضاء الرهن الرسمي
75.....	الفرع الأول: إنقضاء الرهن ارسمي بصفة تبعية
77.....	الفرع الثاني: إنقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية
81.....	المطلب الثاني: انقضاء الرهن الحيازي العقاري
82.....	الفرع الأول: إنقضاء الرهن الحيازي العقاري بصفة تبعية
85.....	الفرع الثاني: إنقضاء الرهن الحيازي العقاري بصفة أصلية
89.....	خاتمة
92	قائمة المراجع
100.....	الملاحق

ملخص مذكرة الماستر

يتناول هذا الموضوع بالدراسة والتحليل إجراءات قيد الرهن الرسمي في القانون الجزائري، باعتبار القيد خطوة أساسية لاكتساب الرهن الرسمي أثره القانوني، خاصة في مواجهة الغير. ويُعد الرهن الرسمي من أبرز التأمينات العينية الواردة على العقار، التي تُمنح للدائن ضمانًا لاستيفاء دينه عبر حق التتبع والأولوية. ومن خلال تعريفه وبيان أهمية القانونية، وأركانه، وأطرافه، والشروط اللازمة لإنشائه، مع الإشارة إلى أن القيد في السجلات العقارية هو الذي يُضفي على الرهن الرسمي حجية وفعالية قانونية. ان الإجراءات العملية لقيد الرهن الرسمي، بدءًا من طلب القيد، مرورًا بدور المحافظ العقاري، إلى غاية شهر الرهن في السجل العقاري. كما تناولت المذكرة الآثار المترتبة على القيد، سواء في مواجهة الغير، أو فيما يتعلق بأولوية الدائنين. وتطرقت كذلك إلى حالات بطلان القيد، وأجال التجديد والإلغاء. أن إجراءات قيد الرهن الرسمي في التشريع الجزائري ما تزال تنسم بطابعها الشكلي الصارم، وأن فعالية الرهن كضمانة ترتبط ارتباطًا مباشرًا بدقة القيد وسلامة إجراءاته، مع الدعوة إلى تحديث الإطار القانوني وتنظيم آليات رقمنة المحافظات العقارية.

الكلمات المفتاحية:

1/. الرهن الرسمي 2/. إجراءات القيد 3/. للدائن المرتهن 4/. آثار الرهن 5/. إنقضاء 6/. حوادث تعطل

Abstract of The master thesis

This topic examines and analyzes the procedures for registering an official mortgage in Algerian law, considering registration as an essential step for the official mortgage to acquire its legal effect, particularly vis-à-vis third parties. The official mortgage is one of the most prominent real securities on real estate, granted to the creditor as a guarantee for the payment of their debt through the right of pursuit and priority.

The paper defines it, explains its legal significance, its pillars, its parties, and the conditions necessary for its establishment, noting that registration in the real estate registry is what gives the official mortgage legal authority and effectiveness.

The practical procedures for registering an official mortgage, starting with the registration request, through the role of the real estate registrar, and ending with the mortgage being registered in the real estate registry, are discussed. The paper also addresses the implications of registration, both vis-à-vis third parties and with regard to creditors' priority. It also addresses cases of invalid registration and the deadlines for renewal and cancellation. Official mortgage registration procedures in Algerian law are still characterized by a strict formality, and the effectiveness of the mortgage as a guarantee is directly linked to the accuracy of the registration and the integrity of its procedures. This calls for updating the legal framework and regulating the mechanisms for digitizing land registry offices.

Keywords:

1/. Official mortgage 2/. Registration procedures 3/. For the mortgagee 4/. Effects of the mortgage 5/.. Expiration 6/. Interruptions