

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة أكلي محند أولحاج – البويرة –
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص



آثار الرهن الرسمي في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص
تخصص العقود والمسؤولية

تحت إشراف الأستاذ:
فرندي نبيل

من إعداد الطالبين:
قرومي جلال
مالكي محمد

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ: لعشاشي محمد ... رئيسا
الأستاذ: غازي خديجة ممتحنة
الأستاذ: فرندي نبيل مشرفا

السنة الدراسية: 2017/2016

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم وبه نستعين والصلاة
والسلام على أشرف المرسلين سيدنا محمد صلى
الله عليه وسلم نبي الهدى المصطفى الأمين وعلى
آله وصحبه أجمعين.

إلى (والدينا الحبيبتين)، إلى (والدينا العزيزين)
إلى (إخوتنا) وكل (أصدقائنا)
إلى أستاذنا المشرف (فرندي نبيل) خصيصا
و(أساتذتنا الكرام) عامة.
إلى كل من لم تسعهم مذكرتنا ووسعتهم ذاكرتنا
وقلوبنا.
(إلى كل هؤلاء نهدى عملنا هذا)

شكر وتقدير

الحمد لله والشكر له على نعمائه وحسن توفيقه لنا
في إنجاز هذه المذكرة، فله الحمد حتى يرضى وله
الحمد إذا رضي وله الحمد عند الرضاء.

(ومن باب من لا يشكر الناس لا يشكر الله)

نتقدم بالشكر الجزيل إلى أستاذنا المشرف (فرندي
نبيل) على إرشاداته وحسن توجيهاته لإنجاز هذه
المذكرة.

كما نتوجه بالشكر أيضا إلى أصدقائنا الأعداء
(عبد المالك ميري وعادل عربية)

ولا ننسى أن نشكر كل من قدم لنا يد العون
والمساعدة من قريب أو بعيد.

قائمة أهم المختصرات.

- ق إ م إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.
- ق م ج: القانون المدني الجزائري.
- ق ت ج: القانون التجاري الجزائري.
- ج ر: الجريدة الرسمية.
- ص: الصفحة.
- ط: الطبعة.

يقدم المشرع الجزائري من الوسائل الفنية والقانونية ما تضمن بفعالية احترام وتنفيذ الإلتزام دون المساس بشخص المدين، وذلك لتحفظ التوازن في الحياة القانونية والاقتصادية وتحميها من الإلضطراب، فنظرة فاحصة في القانون الجزائري تؤكد أن المشرع مهتم بالعمل على تنفيذ الإلتزامات بدقة وانتظام لما في ذلك من أهمية قصوى للائتمان.

لذلك برزت إلى الوجود فكرة الضمان العام والضمان الخاص، أما الضمان العام فيعد وسيلة تضمن للدائن الحصول على حقه على أساس أن جميع أموال المدين الحاضرة والمستقبلية تكون ضامنة للوفاء بديونه، فإذا لم يف بالالتزامات عند حلول أجلها كان لدائنه أن ينفذ على هذه الأموال ليستوفي حقه منها، إلا أن الضمان العام يتضمن مساوئ كثيرة، منها أنه لا يقدم ضمانا أكيدا للدائنين للحصول على حقوقهم، وذلك إذا تصرف المدين في أمواله فلا يحق للدائن وفقا للضمان العام بتتبع هذه الأموال، وكذلك عند التنفيذ عليها لا يكون للدائن حق الأولوية على غيره وإنما يخضع لقسمة الغرماء،⁽¹⁾ مما يبقيه تحت رحمة مدينه ودائني هذا المدين، مما قد يؤدي في النهاية إلى عدم حصوله على حقه أو ضياع جزء منه.

بناء على مساوئ الضمان العام ظهرت فكرة الضمان الخاص والتي تنقسم بدورها إلى قسمين: تأمينات شخصية وأخرى عينية، فالتأمينات الشخصية يأتي الضمان فيها من خلال شخص آخر غير المدين، بحيث يزيد عدد المدينين المتضامنين بسداد دين الدائن، فبدل أن يكون هناك مدين واحد يصبح هناك مدينان أو أكثر كلهم مسؤولون عن الدين، ومن أهم صور التأمينات الشخصية الكفالة،⁽²⁾ وما يعاب على التأمينات الشخصية أنها لا تعد وسيلة حقيقية للضمان بل هي وسيلة لتقوية الضمان، يبقى الدائن المرتهن فيها تحت رحمة المدين والمتضامنين معه.

أما النوع الآخر والأكثر فعالية من الضمانات الخاصة فهي التأمينات العينية والتي تقوم على أساس تخصيص مال معين من أموال المدين لضمان حق الدائن،³ وعلى فكرة حماية

(1) المادة 188 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1359 الموافق ل 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر، العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428 الموافق ل 13 ماي 2007، ج ر، العدد 47، المؤرخة في 13 ماي 2007.

(2) سليمان بن شريف، التفاضل بين وسائل الضمان، مجلة التواصل، العدد 35، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2013، ص 209.

(3) خليفة النحروبي، التأمينات الشخصية والعينية، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2014، ص 181.

الدائن من مساوئ ومخاطر الضمان العام على أموال المدين والمتضامنين معه، فوفقا للتأمينات العينية للدائن حق التقدم على سائر الدائنين الآخرين في استيفاء حقه من ثمن بيع المال المرهون المعد للضمان، كما يكون للدائن حق تتبع هذا المال في حالة خروجه من يد المدين إلى شخص آخر،⁽¹⁾ وبالأخذ بفكرة الضمان الخاص نتجاوز مساوئ الضمان العام، ويستطيع الدائن إلى حد كبير الحصول على حقه كاملا.

يعد الرهن الحيازي والرهن الرسمي أهم صور التأمينات العينية، إلا أن الرهن الحيازي يتضمن نقيصة لا توجد في الرهن الرسمي، وهي وجوب احتباس المال المرهون في يد الدائن المرتهن مما يؤدي إلى حرمان الراهن من استغلال ماله المرهون والتصرف فيه،⁽²⁾ لذا غالبا ما يتم اللجوء إلى الرهن الرسمي لتجاوز مساوئ الرهن الحيازي.

قد ينشأ الرهن الرسمي بموجب اتفاق ويسمى في هذه الحالة بالرهن الرسمي الإتفاقي، وقد ينشأ بموجب حكم قضائي ويسمى بالرهن الرسمي القضائي، وقد ينشأ بواسطة نص قانوني وهذا هو الرهن الرسمي القانوني، وبما أن الرهن الرسمي الإتفاقي⁽³⁾ يعد الأكثر انتشارا فيمكن القول بأنه هو الأصل وما عدا ذلك هو الإستثناء.

يتميز الرهن الرسمي بخصائص عدة قد ينفرد ببعضها وقد يشترك مع التأمينات العينية الأخرى في بعض منها، من هذه الخصائص أن الرهن الرسمي عقد ملزم لجانب واحد، وأن له طابعا عينيا يعطي ميزة عينية لصاحبه ترد على العقار، وتمنحه الحق في التقدم لاستيفاء دينه على باقي الدائنين وتتبع العقار المرهون والتنفيذ عليه في أي يد يكون، وكذلك من خصائصه أنه حق تبعية يرتبط وجوده وزواله مع وجود الدين الأصلي الذي من أجله أنشئ الرهن الرسمي، كما أن الرهن الرسمي لا يقبل التجزئة إذ يثقل العقار بأكمله ليضمن الدين كاملا، ويضاف إلى ذلك أن الرهن الرسمي حق خاص يرد على أموال معينة من أموال الراهن دون غيرها.⁽⁴⁾

(1) سليمان بن شريف، المرجع السابق، ص 209.

(2) هناء بن قسوم، الرهن الحيازي العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، الجزائر، 2014-2015، ص 5.

(3) المادة 883 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، المرجع السابق.

(4) مريم قلة، الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص إدارة الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خميس مليانة، الجزائر، 2012-2013، ص 8.

للرهن الرسمي شروط موضوعية عامة وخاصة،⁽¹⁾ فمن الشروط الموضوعية العامة ما هو مطلوب وفقا للقواعد العامة مثل أهلية كل من الدائن المرتهن والراهن، ومنها ما هي شروط خاصة بالعقار المراد رهنه، إذ لا بد أن يكون المال المرهون عقارا أو منقولاً أعطاه المشرع صفة العقار كالسفينة مثلا،⁽²⁾ كما يشترط أن يكون العقار للمدين مملوكا، ويجوز أن يكون العقار المرهون مملوكا لغير المدين أيضا،⁽³⁾ كما يشترط أن يكون العقار مما يجوز التعامل فيه، إذ لا تخضع للرهن العقارات المملوكة للدولة ملكية عامة ولا الوقف ولا رهن حقوق الارتفاق على العقار المرهون استقلالا، ولا السكنى ولا حقوق الاستعمال، وينبغي في العقار المرهون كذلك أن يكون عند رهنه موجودا وفي نفس الوقت معينا تعيينا دقيقا.⁽⁴⁾

بالإضافة إلى الشروط الموضوعية ينبغي توافر شروط شكلية دون توافرها لا يصح عقد الرهن الرسمي، ومن أهمها الشكلية إذ لا ينعقد هذا العقد إلا بورقة رسمية مفرغة في نموذج معين وأمام موظف مختص قانونا،⁽⁵⁾ فإذا استوفى الرهن الرسمي شروط انعقاده الموضوعية والشكلية نشأ صحيحا مرتبا لآثاره فيما بين المتعاقدين، إلا أنه حسب نص المادة 1/904 ق م ج، لا يكون نافذا في مواجهة الغير إلا بعد قيده.

يعد الرهن الرسمي من أهم وسائل دعم الإئتمان في العصر الحديث نظرا لما يتمتع به من مزايا ترقى به ليكون ملكا للتأمينات العينية، إذ يعرف الرهن الرسمي وفقا لنص المادة 882 من القانون المدني الجزائري بأنه: «عقد يكسب به الدائن حقا عينيا، على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون».

فمن خلال تعريفه تبرز آثاره ومن خلال آثاره تبرز أهميته، وهذا ما دفعنا ليكون عنوان

دراستنا: (آثار الرهن الرسمي في التشريع الجزائري).

(1) أنظر الملحق رقم 1، ص

(2) المادة 1/886 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، المرجع السابق.

(3) المادة 884 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، نفس المرجع.

(4) المادة 2/886 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، نفس المرجع.

(5) المادة 833 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، نفس المرجع

أهمية دراسة الموضوع:

تبرز أهمية دراستنا لموضوع آثار الرهن الرسمي على عدة مستويات، فهي تجمع بين مصلحة الراهن والدائن المرتهن والغير على الرغم مما بينهم من تضارب وتعارض، فبالنسبة للراهن فإن المال المرهون في الرهن الرسمي يبقى ملكا له وتحت حيازته ولا يحرمه بالتالي من الإستمرار في استغلال عقاره وإدارته ورهنه مرة أخرى لدائنين آخرين.

أما بالنسبة للدائن المرتهن والذي يبحث دوما عما يضمن له استيفاء حقه، فإن الرهن الرسمي يوفر له ضمانا قويا ويتيح له استثمار أمواله بطريقة لا خطر فيها، وهذا بدوره يؤدي إلى تنشيط الإئتمان وتوظيف رؤوس الأموال وتدعيم الإقتصاد الوطني ومن هنا تظهر أهمية الرهن الرسمي من الناحية الإقتصادية.

أما بالنسبة للغير، فإنه واستنادا لمبدأي التخصيص ولزوم قيد الرهن، فإن كل من يريد الإقدام على أي تصرف يتعلق بالعقار المرهون سيعرف حتما ما يثقله من حقوق وكذا مقدار الديون المضمونة بهذا العقار، فيقدم على التعاقد وهو على بينة من أمره.

أسباب اختيار الموضوع:

بالرغم من كل المزايا والأهمية التي يقدمها الرهن الرسمي، إلا أنه لا يمكن إخفاء أخطاره وشدة الصراع الناجم عن تعلقه بأكثر من ذمة مالية متعارضة المصالح قد يصل الصراع بينها إلى استيفاء حقوق طرف على حساب طرف آخر.

خصص المشرع الجزائري القسط الأوفر من المواد المنظمة للرهن الرسمي في القانون المدني لآثار الرهن الرسمي فيما بين المتعاقدين والغير، إذ أورد لها (سبعة وثلاثين) مادة قانونية من أصل (أربعة وخمسين) تنضم أحكامه عامة.

يعد هذا سببا هاما من الأسباب التي دفعتنا لاختيار موضوع دراستنا هذا، وهناك أسباب جوهرية أخرى نذكر منها ما يلي:

- كثرة استعمال الرهن الرسمي في الحياة العملية.
- تغير المركز القانوني للدائن من صاحب حق شخصي، لصاحب حق عيني تبعي.
- بقاء حيازة العقار المرهون في يد الراهن مما يسهل عليه إتيان أعمال مادية من شأنها إنقاص قيمة الضمان أو هدمه تماما.

- إمكانية الرهن من إعادة التصرف في عقاره المرهون لأكثر من مرة ولا سيما إن كانت قيمة الدين كبيرة مقارنة مع قيمة العقار المعاد التصرف فيه.
 - إمكانية الدائن المرتهن من استغلال الرهن عن طريق إدراج شروط تعسفية من شأنها إلحاق الضرر بذمة الرهن.
 - تزامن الرهن الرسمي مع غيره من الحقوق العينية التبعية وأسبقية بعضها عليه بالرغم من أسبقية قيده عليها.
 - التنازل عن مرتبة الرهن وما يتضمنه من تلاعب قد يضيع حقوق الدائنين المتقدمين في المنزلة.
 - فصل الرهن العقاري بالتخصيص عن العقار المرهون ونقل ملكيتها إلى الغير الذي يحوزها بحسن نية.
 - قيد المالك الجديد لحقه قبل قيد الدائن المرتهن لرهنه وما يعتريه من ضياع حقوق هذا الأخير في الضمان.
- يظهر لنا من خلال ما رأينا، أن للرهن الرسمي إشكالات قانونية عديدة من الناحية العملية، إذ يجب على من يبرمه أو يكون طرفا فيه أن يكون على دراية عميقة بأحكامه وخطورة آثاره وما قد ينجم عنها من ضياع لحقوقه، لهذا اخترنا لموضوعنا الإشكالية التالية:
- ما مدى تمكن المشرع من خلال المقتضيات القانونية المنظمة لآثار الرهن الرسمي من تحقيق التوازن بين مصالح كل الأطراف المتداخلة فيه؟**

المنهج المعتمد:

اعتمدنا في دراستنا هذه على **المنهج الوصفي**، وهذا راجع لكوننا نقوم بذكر أهم الآثار المترتبة عن عقد الرهن الرسمي سواء كانت هذه الآثار فيما بين الأطراف المتعاقدة، أو بالنسبة للغير، كما اعتمدنا أيضا على **المنهج التحليلي**، لكوننا نقوم بتبيان الثغرات المتواجدة في موضوع دراستنا.

للإجابة على الإشكالية المطروحة، قمنا بتقسيم بحثنا هذا إلى فصلين، تناولنا في **(الفصل الأول)** آثار الرهن الرسمي فيما بين المتعاقدين، ونتطرق في **(الفصل الثاني)** لآثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير.

الفصل الأول: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للمتعاقدین.

يرتب عقد الرهن الرسمي حقوقاً للدائن المرتهن على الشيء المرهون ولا ينشئ على عاتقه أي التزامات، ويلزم الراهن بالتزامات تخضعه لقيود تستوجبها حماية حقوق الدائن المرتهن، لذا ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، نتناول في (المبحث الأول) آثار الرهن الرسمي بالنسبة للراهن، ونتطرق في (المبحث الثاني) إلى آثار الرهن الرسمي بالنسبة للدائن المرتهن.

المبحث الأول: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للراهن.

ينشئ الرهن الرسمي التزامات على عاتق منشئه يجب عليه الإلتزام وعدم الإخلال بها، وهذا ما سنقوم بالتطرق إليه في (المطلب الأول) تحت عنوان التزامات الراهن، كما ينشئ الرهن الرسمي في مقابل تلك الإلتزامات حقوقاً يستفيد منها منشئه، وهذا ما سنقوم بدراسته في (المطلب الثاني) تحت عنوان حقوق الراهن.

المطلب الأول: التزامات الراهن.

يلزم عقد الرهن الرسمي الراهن سواء كان مديناً أو كفيلاً عينياً بأربعة التزامات، نتطرق لها على التوالي في أربع فروع، نتناول التزام الراهن بإنشاء حق الرهن لمصلحة الدائن المرتهن في (الفرع الأول)، ثم نوضح التزام الراهن بضمان سلامة الرهن في (الفرع الثاني)، ثم نتطرق إلى التزام الراهن بضمان هلاك العقار المرهون في (الفرع الثالث)، وننهي بالتزام الراهن بدفع نفقات عقد الرهن في (الفرع الرابع).

الفرع الأول: التزام الراهن بإنشاء حق الرهن.

ينشئ عقد الرهن الرسمي على عاتق الراهن التزامه بترتيب حق الرهن لمصلحة الدائن المرتهن كما يلتزم المؤجر من تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة،⁽¹⁾ فإذا كان العقار المرهون مملوكاً للراهن وقام هذا الأخير بإبرام عقد رهن صحيح مستوفي لكامل شروطه الشكلية والموضوعية، يكون الراهن بهذا قد التزم بتنفيذ التزامه بإنشاء حق الرهن لمصلحة الدائن

(1) محمد سعدي الصبيري، التأمينات العينية، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 92.

المرتتهن وهذا ما نصت عليه المادة 165 ق م ج: «الالتزامات بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم، وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري»، أما الشهر العقاري المذكور في نهاية نص هذه المادة فلا علاقة للراهن به إلا من ناحية دفع تكاليف إجرائه⁽¹⁾، فالدائن المرتتهن هو الملتزم بشهر رهنه الذي يعد الراهن ملتزماً بتنفيذه بمجرد إبرامه لعقد رهن صحيح مستوفي لكامل الشروط المنصوص عليها قانوناً لمصلحة الدائن المرتتهن.

الفرع الثاني: التزام الراهن بضمان سلامة حق الرهن.

يلتزم الراهن حسب نص المادة 898 ق م ج بضمان سلامة حق الرهن، الأمر الذي يوجب علينا معرفة مفهوم التزام الراهن بضمان حق الرهن وأساسه (أولاً)، ثم مضمونه (ثانياً) وجزء الإخلال به (ثالثاً).

أولاً: مفهوم الالتزام بضمان حق الرهن وأساسه.

يقصد بالالتزام بضمان سلامة حق الرهن إبقاء الراهن محل الرهن بالحالة التي كان عليها عند إنشاء الرهن لتضمن له كفايته لسداد الدين عند حلول الأجل.⁽²⁾ أما أساسه القانوني فيكمن في التنسيق الذي أقامه المشرع بين بقاء العقار المرهون في حيازة الراهن وتحت ملكيته، وبين اعتبار هذا العقار المرهون ضماناً لدين الدائن المرتتهن، فإذا كان الدائن المرتتهن قد قبل العقار المرهون كضمان على الحالة التي كان عليها وقت إبرام العقد، فإنه يجب ألا يكون في بقاء هذا العقار المرهون بين يدي الراهن فيه إنقاص كبير للضمان مما قد يضيع حق الدائن المرتتهن في استيفاء حقه.⁽³⁾

(1) المادة 906 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، المرجع السابق.

(2) نادية عبد العلي كاظم، آثار الرهن المجرد فيما بين المتعاقدين، دراسة مقارنة بين القانون اللبناني والأردني، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية والإدارية، الجامعة اللبنانية، 2000، ص 43.

(3) هالة فوزي عبد الحميد اللحام، آثار الرهن التأميني بالنسبة للمال المرهون والمدين الراهن في القانون المدني الأردني والسوري والعراقي والمصري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الأردن 1996، ص 112.

إن التنسيق بين هذين الأمرين لا يكون إلا من خلال إلزام المشرع للراهن بالالتزام بعدم الانتقاص من قيمة العقار المرهون لدرجة تجعل حقوق الدائن المرتهن في التنفيذ واستيفاء حقه ضئيلة أو غير ممكنة.

ثانياً: مضمون الإلتزام بضمان سلامة حق الرهن:

الإلتزام بضمان سلامة حق الرهن كضمان البائع للتعرض والاستحقاق،⁽¹⁾ هذا الإلتزام يتمثل في ضمان الراهن للتعرضات الصادرة منه شخصياً وكذا التعرضات القانونية الصادرة من الغير.⁽²⁾

1- ضمان التعرض الشخصي من الراهن.

يلتزم الراهن بالامتناع عن القيام بأي فعل أو تصرف سواء إيجابي أو سلبي (التهاون والتقصير) ينقص الضمان إنقاصاً يتعارض واستيفاء الدائن المرتهن لحقوقه، هذا التعرض نوعان مادي وقانوني.

أ- ضمان التعرض المادي من الراهن.

يتمتع الراهن عن القيام بأي عمل مادي من شأنه أن يرتب إنقاصاً كبيراً للضمان المقرر للدائن المرتهن، فيضمن ما يصدر منه من أعمال تخريب أو هدم أو ترك العقار يتعرض للتلف وعدم صيانتها أو نزع بعض أجزائه أو ملحقاته أو بعض المواشي التي تخدم الأرض دون ما يقتضيه استغلال العقار أو فصل العقارات بالتخصيص،⁽³⁾ وفي حالة حدوثها جاز للدائن المرتهن الاعتراض عليها، لكن متى تعتبر الأعمال المادية التي يقوم بها الراهن منقصة للضمان لدرجة تسمح للدائن المرتهن بالاعتراض عليها؟

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، التأمينات الشخصية والعينية، الجزء الثاني، الطبعة العاشرة، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص 386.

(2) هالة فوزي عبد الحميد اللحام، المرجع السابق، ص 113.

(3) عبد الله عبد الجليل، قاعدة عدم الحيابة في الرهن الرسمي، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، تخصص العلوم الإسلامية، شعبة الشريعة والقانون، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، الجامعة الإفريقية أحمد دراية بأدرار، الجزائر، 2006، ص 99.

اشترط المشرع في نص المادة 898 ق م ج شرطين إذا وجدا جاز للدائن المرتهن أن يعترض عن الأعمال والتصرفات التي يقوم بها الراهن، إذ يجب أن يكون هناك إنقاص في الضمان، وأن يكون هذا الإنقاص كبيرا يجعل الضمان في خطر.

إن إنقاص القيمة المادية للعقار يعد إنقاصا للضمان، غير أن هذا الإنقاص قد لا يعتبر كبيرا مقارنة بقيمة الدين المضمون، ومثال ذلك أن تكون قيمة العقار أكبر من قيمة الدين بخمسة أضعاف، وعليه فإنقاص جزء بسيط من قيمة العقار المادية لا يعد إنقاصا للضمان.

لم يضع المشرع معيارا دقيقا يحدد فيه متى يعد الإنقاص غير جائز، لهذا اقترح الفقه معيارا أسموه (عدم كفاية الضمان لسداد الديون) أي (ما تبقى مما تضرر أو مما بيع أهو كاف لسداد الدين أو لا يكفي)، فإذا كان ما يتبقى كافي لسداد الدين أو يزيد، فلا يهم هذا الإنقاص في قيمة العقار المرهون حتى ولو كان كبيرا جدا. (1)

يتفق هذا المعيار في التحديد مع القواعد العامة التي نصت عليها المادة 3/211 ق م ج، إذ جاء فيها بأن حق المدين: « يسقط في الأجل... إذا لم يقدم للدائن ما وعد في العقد بتقديمه من تأمينات»، إذ فسرت هذه المادة بأن المقصود منها هو أن يكون التأمين قد ضعف إلى حد أصبح أقل من قيمة الدين، (2) فحبذا لو يقوم المشرع باستحداث مادة صريحة يقنن فيها هذا المعيار لكي يزيل اللبس نهائيا.

ب- ضمان التعرض القانوني من الراهن.

يتمتع الراهن عن القيام بأي تصرف قانوني يتعارض مع حق الدائن المرتهن، ومن أمثلة هذه التصرفات نقل ملكية العقار المرهون أو رهنه مرة ثانية، وقبل أن يباشر الدائن المرتهن قيد رهنه يسارع المتصرف إليه إلى قيد أو تسجيل ذلك الحق، هذا تعرض قانوني صادر من الراهن

(1) شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص198.

(2) شوقي بناسي، نفس المرجع، ص198.

يجب أن يتمتع عن القيام به لأنه يفقد الدائن المرتهن حق التقدم والتتبع على من قيد حقه قبله فيضيع حق الدائن المرتهن بسبب هذا التصرف. (1)

يمكن الإشارة أيضا إلى بعض التصرفات الأخرى التي لا تقل خطورة عن سابقتها كالتصرف في العقار على أنه منقول بحسب المآل، أو فصل العقارات بالتخصيص وتحويلها إلى طبيعتها المنقولة ونقل حيازتها إلى المتصرف إليه الذي يدفع في مواجهة الدائن المرتهن بقاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية سند الملكية، فلا يستطيع بهذا الدائن المرتهن التنفيذ على المنقولات في يده فيضيع حقه في الضمان إن كانت قيمة العقار الأصل لا تكفي لسداد قيمة الدين.

2- ضمان الراهن للتعرض الصادر من الغير.

قد تصدر من غير الراهن تعرضات من شأنها أن تنقص الضمان إنقاصا يتعارض واستيفاء الدائن المرتهن لحقوقه، فهل يعد الراهن ملزما بدفع التعرضات القانونية من الغير فقط، أم هو ملزم بدفع التعرضات المادية أيضا؟

أ- ضمان الراهن للتعرض القانوني الصادر من الغير.

يلتزم الراهن بضمان التعرضات القانونية الصادرة من الغير ولا يستطيع التحلل منها، وهذا ما نصت عليه المادة 898 ق م ج: « يلتزم الراهن بسلامة الرهن وللدائن المرتهن أن يعترض... ». فإذا ادعى الغير ملكية العقار وأن الرهن الصادر من الراهن لم ينقل للدائن المرتهن حق الرهن لأنه صادر من غير مالك فعلى الراهن أن يدفع هذا الإدعاء من الغير بإثبات ملكيته للعقار المرهون. (2)

(1) هالة فوزي عبد الحميد اللحام، المرجع السابق، ص 52.

(2) هالة فوزي عبد الحميد اللحام، نفس المرجع، ص 114.

ب- عدم ضمان الراهن للتعرض المادي الصادر من الغير.

انعقد إجماع الفقهاء على عدم ضمان الراهن للتعرض المادي الصادر من الغير على العقار المرهون،⁽¹⁾ فللدائن المرتهن وفقا لنص المادة 3/899 ق م ج سلطة مباشرة في طلب وقف هذه الأعمال واتخاذ كامل الوسائل في دفع التعرض المادي الصادر من الغير فإن لم يفلح في ذلك وحدث الضرر أو الهلاك اعتبر فعل الغير سببا أجنبيا عن الطرفين يؤدي إلى تطبيق حكم هلاك العقار المرهون بسبب أجنبي.

إلا أن المدقق في نص المادة 898 ق م ج يرى أنها جاءت عامة: «يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن...» أي شخصيا ومن الغير، قانونيا أو ماديا، لذا فمن المفترض أن يلتزم أيضا بضمان التعرض المادي الصادر من الغير لا سيما وأنه مالك للعقار الذي رهنه وحيازته بين يديه.

أما بالنسبة لنص المادة 3/899 ق م ج، فصحيح أن المشرع قد أعطى سلطة مباشرة للدائن المرتهن في حماية حقه غير أنه لم يلزمه بذلك، أي يمكنه أيضا اتخاذ موقف سلبي في ذلك، فما علينا إذا إلا أن نعود للمادة 898 ق م ج التي تلزم الراهن بضمان سلامة الرهن فيصير بهذا الراهن ملزم أيضا بضمان التعرض المادي أيضا.

حبذا لو أن المشرع يجعل إلتزام الراهن في دفع التعرض المادي الصادر من الغير التزم ببذل عناية وذلك حتى لا يقصر في رد هذا التعرض المادي إن كان قادرا على ذلك فإن لم يفلح في رده اعتبر فعل الغير سببا أجنبيا، أما إن كان قادرا على رده وامتنع على ذلك أو تهاون في رده فيكون هذا الهلاك الذي حدث هنا بسبب الراهن، فتطبق عليه أحكام الهلاك بسبب الراهن نفسه.

ثالثا: جزاء إخلال الراهن بضمان سلامة حق الرهن.

إذا أخل الراهن بضمان سلامة حق الرهن كان للدائن المرتهن وفقا للقواعد العامة ما يلي:

(1) محمد سعدي الصبري، المرجع السابق، ص 98.

1- التنفيذ العيني.

يكون ذلك من خلال التالي:

- إزالة الأعمال التي أدت إلى إنقاص الضمان إنقاصا كبيرا كإرجاع العقارات بالتخصيص إلى مكانها.

- القيام بالأعمال اللازمة للمحافظة على العقار المرهون كالتزميمات اللازمة الواجبة للمحافظة على العقار المرهون.

- القيام بدفع كل إيداع قانوني للغير من شأنه المساس بحق الدائن المرتهن.

2- التنفيذ بمقابل

إذا تعذر التنفيذ العيني وصار مستحيلا يتم الانتقال إلى التنفيذ بمقابل، وعليه وجب على الراهن أن يقدم تأمينا آخر إذا هلك العقار المرهون كلياً أو أن يقدم تأمينا تكميلياً إذا كان الهلاك جزئياً وإلا تعرض لسقوط الأجل وتسديد الدين فوراً. (1)

الفرع الثالث: إلتزام الراهن بضمان الهلاك أو التلف.

إذا وقع الهلاك أو التلف وحدث الضرر وصار هذا العقار غير قادر على الضمان فإن المشرع وفقاً لنص الفقرتين الأولى والثانية من المادة 899 ق م ج قد أعطى الحق للدائن المرتهن في الرجوع على الراهن بالضمان وكذلك انتقال حقه في الرهن إلى ما يحل محل العقار المرهون الهالك، وعليه فما المقصود بالهلاك؟ هذا ما سنوضحه (أولاً)، وما هي فرضياته؟ هذا ما سنتناوله (ثانياً)، وعلى أي أساس ينتقل الرهن إلى مقابل الهلاك أو التلف؟ هذا ما سنجيب عليه (ثالثاً).

أولاً- المقصود بالهلاك أو التلف.

إن المقصود بالهلاك في صياغة نصي المادتين 899 و 900 ق م ج هو الهلاك المادي والقانوني للعقار المرهون، ويكون الهلاك القانوني للعقار المرهون بخروجه من ملكية الراهن

(1) نادية عبد العلي كاظم، المرجع السابق، ص 53.

بشكل لا يستطيع معه الدائن المرتهن تتبعه والتنفيذ عليه (1) والدليل على ذلك اعتبار المشرع في المادة 900 ق م ج نزع الملكية للمنفعة العامة صورة من صور هلاك العقار المرهون، مع أنها لا تؤدي إلى هلاك العقار ماديا.

ثانيا- فرضيات الهلاك أو التلف.

إذا هلك العقار المرهون لأي سبب كان ولو كان هذا الهلاك راجعا لسبب أجنبي عن الراهن فإنه يتحمل نتيجة ذلك الهلاك لأنه ملزم بتحقيق نتيجة وهي بقاء العقار المرهون في حالة قدرة على استيفاء الديون المضمونة به. (2)

تختلف أحكام الرجوع باختلاف ما إذا كان الهلاك بفعل الراهن أو بسبب لا ينسب إليه أو بسبب الدائن المرتهن نفسه.

1- إذا كان الهلاك أو التلف بسبب الراهن.

إذا تسبب الراهن بخطئه في هلاك العقار المرهون أو تلفه كان للدائن المرتهن حسب نص المادة 1/899 ق م ج الخيار بين أن يطلب تأميناً كافياً غير الذي هلك أو مكان الجزء الذي تلف أو يقوم باستيفاء حقه فوراً.

2- إذا كان الهلاك أو التلف بسبب أجنبي.

إذا كان الهلاك أو التلف بسبب أجنبي لا يد للراهن فيه كان لهذا الأخير حسب نص المادة 2/ 899 ق م ج الحق في الاختيار بين تسديد الدين فوراً أو تقديم تأمين آخر كاف وبديل عن العقار المرهون الهالك.

(1) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 204.

(2) مريم قلة، المرجع السابق، ص 41.

3- إذا كان الهلاك أو التلف بسبب الدائن المرتهن.

هذا نادر الحدوث لأن حياة العقار المرهون في الرهن الرسمي تبقى للراهن ولا تنتقل إلى الدائن المرتهن، ففي هذه الحالة لا يحق له المطالبة بشيء بل يجب عليه أن يدفع تعويضا عما أتلّفه أو خربه بخطئه وذلك على أساس قواعد المسؤولية التقصيرية.⁽¹⁾

ثالثا: انتقال حق الدائن المرتهن إلى ما يحل محل العقار المرهون.

حسب نص المادة 900 ق م ج، إذا هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان، انتقل الرهن بمرتبته إلى الحق الذي يحل محل العقار المرهون التالف، ينطبق هذا الانتقال سواء أكان الهلاك أو التلف بسبب أجنبي أو نتيجة تقصير وإهمال من الراهن،⁽²⁾ وقد أوردت المادة 900 ق م ج ثلاث أمثلة للحقوق التي تحل محل العقار المرهون وهي مبلغ التعويض ومبلغ التأمين ومقابل نزع الملكية للمنفعة العامة، لم ترد هذه الأمثلة على سبيل الحصر وإنما على سبيل المثال فهناك غيرها، فقد يهلك العقار نتيجة لكارثة طبيعية كزلزال مثلا أو حرب فتقدم الدولة أو غيرها تعويضات على سبيل المساعدة، في كل هذه الحالات وغيرها يحل محل العقار مبلغ أو مقابل نقدي يستوفي الدائن المرتهن منه حقه.

الفرع الرابع: إلتزام الراهن بدفع نفقات العقد.

تنص المادة 2/883 ق م ج بأن مصاريف العقد تكون في الأصل على الراهن، إلا أن هذه المادة ليست آمرة إذ يجوز للمتعاقدین أن يتفقا على خلاف ما فيها، فقد يتفق المتعاقدان أن يتحملا مناصفة بينهما هذه النفقات أو يتحملها الدائن المرتهن كلها، ولكن إذا لم يوجد اتفاق على شيء من ذلك فتكون كلها على الراهن.⁽³⁾

(1) حسين عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية، طبعة أولى، منشورا الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009، ص449.

(2) محمد سعدي الصبري، المرجع السابق، ص101.

(3) زاهية حورية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، تيزي وزو، الجزائر، 2006، ص82.

المطلب الثاني: سلطات الراهن على العقار المرهون.

تتسع سلطات الراهن إلى أقصى نطاق في الفترة المسماة فقها (ركود الرهن) أو الفترة السلمية، وتتضاءل إلى أقصى حد في الفترة المسماة (حركة الرهن)، تبدأ الأولى من يوم إبرام الرهن إلى بدء إجراءات التنفيذ على العقار المرهون، أما الفترة الثانية فتبدأ من يوم البدء في إجراءات التنفيذ على العقار المرهون.⁽¹⁾

نتطرق في ما يلي إلى مدى سلطات الراهن على العقار المرهون، فنوضح حقه في التصرف في (الفرع الأول)، ثم نبين حقه في الإنتفاع في (الفرع الثاني)، وهذا خلال ما يسمى بالفترة السلمية، تاركين حركة الرهن في موضعها المناسب.

الفرع الأول: حق الراهن في التصرف في العقار المرهون.

يخول الرهن الرسمي للراهن أن يتصرف في العقار المرهون، لكن إلى أي مدى يحق لهذا الأخير مباشرته لهذه السلطة؟ هذا ما سنوضحه (أولاً) وهل يجوز الإتفاق على تقييد هذا الحق؟ هذا ما سنتطرق له (ثانياً).

أولاً: مدى حق الراهن في مباشرة سلطة التصرف.

لا يقيد الرهن الرسمي حسب نص المادة 894 ق م ج حرية الراهن في التصرف في العقار المرهون إلا في حالة الإضرار بحق الدائن المرتهن،⁽²⁾ فيحق للراهن باعتباره مالكا أن يتصرف في العقار المرهون كلياً أو جزئياً في ذات العقار أو في بعض ملحقاته.⁽³⁾

التصرفات التي يأتيتها الراهن إما أن تكون تصرفات مادية أو تصرفات قانونية، تتعلق التصرفات المادية بكل الأعمال المادية التي من شأنها أن تفيد العقار وتزيد من قيمته أو تحافظ عليه كما كان وقت نشوء العقد، فله أن يبني أو يغرس أو يحسن ما يشاء في العقار المرهون، وليس له أن يقلع الأشجار أو يهدم البناء أو أن يقوم بأي تصرف من شأنه أن ينقص من قيمة

(1) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 210.

(2) جهاد بهاز، سلطات الراهن في عقد الرهن الرسمي، مذكرة تخرج لنيل شهادة الليسانس في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مبراح بورقلة، الجزائر، 2013-2014، ص 12.

(3) ديوان الفتوى والتشريع، المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الفلسطيني، الكتاب الثالث الحقوق العينية، 2009، ص 185.

العقار المرهون الإقتصادية نقصا كبيرا يستحيل معه استيفاء الحقوق، وهذا التقدير في النقص يخضع للسلطة التقديرية للقاضي.⁽¹⁾

أما فيما يتعلق بالتصرفات القانونية فإننا سوف نبينها في نقطتين أساسيتين، فيكون عنوان الأولى التصرفات القانونية المستوجبة الشهر، ويكون عنوان الثانية التصرفات القانونية الغير الموجبة للشهر.

1- التصرفات القانونية المستوجبة للشهر.

تعرف التصرفات القانونية بأنها تلك التصرفات التي تتجه فيها الإرادة إلى إحداث أثر قانوني معين، تنطبق على التصرفات القانونية أحكام الشهر العقاري التي يعتبر الدائن المرتهن من الغير بالنسبة لها، وبما أن الراهن يبقى مالكا للعقار محل الرهن فإنه يملك حق التصرف فيه كما كان قبل الرهن، فله أن يبيع العقار أو يرهنه أو يهبه.⁽²⁾

يعتمد سريان التصرف في حق الدائن المرتهن من عدمه بناءا على القيد في السجل العقاري، فإذا كانت التصرفات القانونية الصادرة من الراهن والتي تم شهرها قبل أن يقيد الدائن المرتهن لحقه كانت هذه التصرفات نافذة في حق هذا الأخير وبالتالي لا يستطيع تتبعها والتنفيذ عليها في يد المتصرف إليه.⁽³⁾

أما إذا كانت التصرفات القانونية الصادرة من الراهن قد تمت بعد أن قيد الدائن المرتهن لحقه فإن حق الدائن المرتهن يكون نافذا في حق المتصرف إليه، وللدائن المرتهن أن يتتبع العقار المرهون وينفذ عليه في أي يد يكون.⁽⁴⁾

(1) نادية عبد العلي كاظم، المرجع السابق، ص 65.

(2) نادية عبد العلي كاظم، نفس المرجع، ص 66.

(3) جهاد بهاز، المرجع السابق، ص 13.

(4) نادية عبد العلي كاظم، المرجع أعلاه، ص 67.

2- التصرفات القانونية الغير المستوجبة الشهر.

تتمثل في فصل العقارات بالتخصيص ونقل ملكيتها، وكذا نقل ملكية العقار المرهون باعتباره منقولاً بحسب المال عن طريق هدمه وبيعه أنقاضاً مثلاً، هذه التصرفات معفاة من التسجيل في السجل العقاري لأنها تأخذ حكم التصرف في المنقول.⁽¹⁾

إن في نقل ملكية العقار المرهون أو بعض أجزائه بهذا الشكل إلى المشتري الحسن النية الذي يدفع بقاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية سند الملكية يجعل تتبعها والتنفيذ عليها مستحيلاً،⁽²⁾ مما قد يجعل ضمان الدائن المرتهن في خطر فهل توجد وسائل قانونية يمكنها حماية حقوق الدائن المرتهن منها؟

رأى كثير من الفقهاء أن حماية الدائن المرتهن من مثل هذه التصرفات يمكن تأصيلها من خلال التمييز بين التصرفات التي تمت قبل إبرام الرهن وتلك التي تمت بعد إبرامه.

أ- إذا تمت التصرفات الغير المستوجبة الشهر قبل إبرام عقد الرهن.

إذا قام الراهن ببيع العقار المرهون قصد هدمه وبيعه أنقاضاً مثلاً ثم قام بعدها برهنه، هنا رأى الفقهاء بوجوب تطبيق القواعد العامة في انتقال التزامات السلف إلى الخلف الخاص وفقاً لنص المادة 109 ق م ج على أساس أن الدائن المرتهن خلف خاص للراهن، وهنا وجب التمييز بين ما إذا كان الدائن المرتهن عالم بهذا البيع من عدمه، فإذا كان عالماً ومع ذلك أقدم على قبوله كضمان اعتبر هذا البيع سارياً في حقه وما على الدائن المرتهن إلا حجز الأجرة في يد المشتري إذا كان لم يسلمها للبائع بعد، أما إذا كان الدائن المرتهن لا يعلم بهذا البيع فهذا البيع لا يسري في حقه ويجوز له منع المشتري من هدمه.⁽³⁾

(1) نادية عبد العلي كاظم، نفس المرجع، ص70.

(2) نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية و الشخصية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007، ص102.

(3) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 220.

ب- إذا تمت التصرفات الغير المستوجبة الشهر بعد إبرام عقد الرهن:

في هذه الحالة يجب التمييز بين ما إذا كان العقار قد هدم أم لم يهدم بعد، فإذا كان العقار لم يهدم بعد فللدائن المرتهن أن يعترض على هدمه وله في حالة الإستعجال وفقاً لنص المادة 899 ق م ج أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة وأن يرجع على الراهن بما أنفق في ذلك، أما إذا كان العقار قد هدم ففي هذه الحالة يجب أن نعلم إذا كانت هذه الأنقاض قد انتقلت حيازتها للمشتري أم لم تنتقل بعد، فإذا كانت الحيازة لم تنتقل بعد فمن حق الدائن الحجز عليها في يد الراهن فيمنع انتقالها فيحجز عليها ليقوم في ما بعد بالتنفيذ عليها واستيفاء حقوقه منها، أما إذا كانت الحيازة قد انتقلت ليد المشتري فهنا بدورنا أيضاً يجب علينا أن نميز بين ما إذا كان المشتري حسن أو سيئ النية، ويكون المشتري سيئ النية إذا كان الراهن قد قيد رهنه قبل بيع العقار المرهون، لأن القيد قرينة على علم الجميع بوجود الرهن، فهي قرينة لا يجوز إثبات عكسها، وعليه فلا يستطيع المشتري الحائز في هذه الحالة أن يحتج بقاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية سند الملكية لأنه سيئ النية، وبالتالي فللدائن المرتهن الحق في التنفيذ على الأنقاض في يده لأن هذا البيع لم يسري في مواجهته، ويعتبر المشتري حسن النية إذا لم يكن الراهن قد قيد رهنه قبل عقد البيع، فالمشتري في هذه الحالة بمجرد إبرام العقد وانتقال الحيازة إلى يده يسري هذا البيع في حق الدائن المرتهن، ذلك أن المشتري يعد في هذه الحالة حسن النية، والحيازة في المنقول بحسن نية سند الملكية، وما على الدائن المرتهن في هذه الحالة إذا كانت الأجرة لم تنتقل بعد إلى الراهن إلا أن يقوم بحجزها في يد المشتري لكي يستوفي منها حقه.⁽¹⁾

يحق للدائن المرتهن في جميع الأحوال أن يدفع بالضمان بسبب إنقاص التأمين فيسقط الأجل ويطالب باستيفاء حقه فوراً، كما له الحق في أن يطالب بتأمين آخر مقابل ما هلك من الضمان.

(1) زاهية حورية سي يوسف، المرجع السابق، ص 88.

ثانيا: الإتفاق على تقييد حرية التصرف.

إن تقييد حرية التصرف تتجلى في فرضين، الفرض الأول هو الإتفاق بين الدائن المرتهن والراهن على منع هذا الأخير من مباشرة سلطة التصرف، أما الفرض الثاني فهو منع الراهن من التصرف في العقار المرهون مجزءا.

1- شرط منع الراهن من التصرف في العقار المرهون.

إن نصوص القانون المدني جاءت خالية من تنظيم الشرط المانع من التصرف، غير أننا بالعودة إلى نصوص المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري نجد أن المشرع قد أخذ بهذا الشرط علانية في المادة 104 منه، إذ نصت بأن المحافظ العقاري: « يحقق بأن البطاقة العقارية غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية المتصرف في الحق من صاحبه الأخير»، فإذا وجد المحافظ العقاري شرطا يقيد ويمنع التصرف يتمتع عن شهره، وفي هذا اعتراف بأخذ المشرع الجزائري بالشرط المانع من التصرف وترتيب آثاره القانونية.

كما نجد أيضا المادة 87 من نفس المرسوم تضمن ذلك، إذ جاء فيها بأن: « الخلف الخاص لصاحب حق عيني عقاري أشهر العقد أو القرار القضائي الذي يثبت فيه حقه الخاص لا يمكنه الاعتراض على العقود بين الأحياء والتي تم إعدادها بصفة متميزة من أجل إثبات شروط عدم قابلية التصرف المؤقت وجميع التقييدات الأخرى لحق التصرف ».

وفقا لنص المادة 87 إذا انتقل حق عيني عقاري من السلف إلى الخلف وكان حق التصرف مقيد بقيد شرط المنع من التصرف، يجب على الخلف الإلتزام بهذا الشرط إلى غاية انقضاء الأجل المحدد له، غير أنه يجب أن يدرج هذا الشرط وفقا لشروط يمكن استخلاصها من التشريعات التي اعترفت صراحة بصحة الشرط المانع من التصرف وعملت به، وهي ثلاث شروط تتمثل فيما يلي:

- وجود مصلحة جدية مشروعة وضرورية من وراء أعمال هذا القيد، فيتم بهذا الخروج عن القاعدة العامة حتى تتحقق المصلحة الخاصة التي يريد القانون أن يحميها.(1)
 - أن يكون المنع من التصرف لمدة معقولة، وهذا حتى ينتهي التناقض بين شرط المنع وحق الملكية، فيجب أن يكون هذا الشرط كاف لتحقيق هذه المصلحة المشروعة.(2)
 - يجب أن يكون شرط المنع مشهرا وهذا ما نصت عليه المادة 87 السالفة الذكر، إذ لا يكون شرط المنع نافذا في مواجهة الخلف الخاص إلا إذا تم شهره.
- حبذا لو يقوم المشرع بإدراج هذا الشرط في القانون المدني في المواد القانونية المنظمة للرهن وأحكامه بأن يجيزه صراحة وفقا للشروط التي أدرجناها لكي يحسم كل نزاع مستقبلي.

2- شرط منع الراهن من التصرف في العقار المرهون مجزءا.

- لم يورد المشرع لهذه المسألة نصا صريحا، لهذا فلا يوجد ما يمنع الراهن من التصرف في العقار المرهون مجزءا ولعدة أشخاص، غير أن هذا الحق يستحسن لو يقيد بالسلطة التقديرية للقاضي وذلك بالنظر إلى ما إذا كان هناك إضعاف للتأمين فيقوم القاضي بإسقاط أجل الدين أم أن الراهن باشر سلطاته في النطاق الجائز المشروع فلا يتأثر أجل الدين بتصرفه، وقد يلجأ القاضي في هذا الشأن إلى استخدام المعيار العام للتعسف في استعمال الحق، وذلك بالموازنة بين المصالح التي يريد الراهن تحقيقها وبين ما يلحق الدائن المرتهن من ضرر.(3)
- حبذا لو يقوم المشرع بإعطاء هذا الحق للراهن صراحة فيجيز له التصرف في عقاره مجزءا ولعدة أشخاص على أن يقيد حقه تحت مبدأ عدم التعسف في استعمال الحق.

(1) سمير كامل، ملكية الراهن للمال المرهون في الرهن العقاري، رسالة من أجل الحصول على شهادة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين الشمس بالقاهرة، مصر، 1978، ص82.

(2) إبراهيم سيد أحمد، المنع من التصرف فيها وقضاء، دار الكتب القانونية، القاهرة، مصر، 2005، ص60.

(3) إبراهيم سيد أحمد، نفس المرجع، ص217.

الفرع الثاني: حق الراهن في الإنتفاع من العقار المرهون.

يبقى الراهن مالكا للعقار المرهون، وله بناء على ذلك أن ينتفع فيما يملك وإن كان مرهونا، فيستمر في الإنتفاع بعقاره طوال الفترة السلمية إلى حين المباشرة بالتنفيذ عليه وتسجيل التنبية بنزع الملكية، فتغل يد هذا الأخير عليه ويبدأ حقه في الإنتفاع بعقاره المرهون يتلاشى.

إن حق الراهن في الإنتفاع بعقاره المرهون يتمثل بحقه في استعماله واستغلاله، إلا أن

هذا الحق في الإنتفاع يبقى مقيدا بعدم إضعاف التأمين لدرجة يصبح فيها الضمان خطرا.

نستهل دراسة حق الإنتفاع بحق الراهن في استعمال العقار المرهون (أولا)، ثم نليها بحق

الراهن في استغلال العقار المرهون (ثانيا).

أولا: حق الراهن في استعمال العقار المرهون.

يعرف حق الإستعمال على أنه استخدام الشيء فيما يصلح له والحصول من وراء ذلك

على الخدمات والمنافع التي يقدمها من غير الثمار، أما حق الإستغلال فهو الإنتفاع بالعقار

المرهون والحصول على ما يغلله من ثمار،⁽¹⁾ فيحقق بناء على ذلك للراهن باستعماله حتى بعد

الرهن في ما هو قابل له، فإذا كان الشيء المرهون عقارا مبنيا فله أن يستعمله في سكناه بعد

الرهن كما كان يستعمله قبل الرهن دون دفع الأجرة، وإذا كانت الأرض فضاء وكان يصطاد

فيها أو يمارس الرياضة عليها أو يستعملها للإقامة فله أن يستعملها في جميع أنواع

الاستعمالات المشروعة التي لا تنقص من قيمة العقار لدرجة تجعل الضمان في خطر.⁽²⁾

إن الأصل إذا بقاء الراهن متمتعا بعد الرهن بحرية استعمال العقار المرهون فيما هو قابل

له والاستفادة المباشرة مما يؤديه من خدمات، لكن هذا يكون مشروطا بعدم الإضرار بحقوق

الدائن المرتهن من خلال الانتقاص من ضمانه،⁽³⁾ فليس له أن يهدم العقار المرهون إلا إذا

كان يريد من وراء هدمه أن يقيم على هذه الأرض بناء آخر لا يقل قيمة عن البناء الأول، كما

(1) Dominique Legeais, Suretés et garanties du crédit, Librairie générale de droit et de et de jurisprudence, LGDJ, France, 1996, p225.

(2) رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص289.

(3) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص238.

لا يجوز للراهن أن يهمل العناية بالعقار المرهون كأن تكون الأرض المرهونة زراعية فيهملها فتصير غير صالحة لذلك، وينطبق هذا على عدم التعرض السلبي الذي يتخذه الراهن من العقار المرهون الذي يفرضه عليه القانون من وجوب المحافظة على سلامة العقار المرهون ومنعه من التلف والهلاك فهنا يحق للدائن المرتهن حسب نص المادة 898 وكذا 3/899 ق م ج في أن يتخذ كافة الوسائل التحفظية للحفاظ على حقه في الرهن ويرجع على الراهن بما أنفق، فله أن يعترض على الموقف السلبي الذي قام به الراهن فيلجأ للقضاء طالبا تعيين حارس يولي العقار المرهون بالحفظ والعناية اللازمة للمحافظة عليه من الهلاك.⁽¹⁾

كما يحق للدائن المرتهن أيضا الرجوع على الراهن بمقتضى قواعد الضمان بحيث يكون له الخيار في طلب تأمين آخر كاف أو استيفاء حقه فورا على اعتبار أن ما صدر من الراهن قد أضعف ما قدمه من ضمان، والذي من شأنه إسقاط الأجل.⁽²⁾

يبقى حق الراهن في استعمال عقاره المرهون مستمرا في جميع الأحوال طيلة الفترة التي تسبق تاريخ تسجيل التنبيه بنزع الملكية، بعد هذا التاريخ تبدأ تتلاشى أحقيته في استخدام واستعمال العقار المرهون إلى أن تزول نهائيا بانتقال ملكية العقار المرهون إلى المحال إليه الذي يصبح مالك العقار الجديد وصاحب الحقوق الناتجة عن تملكه.⁽³⁾

ثانيا: حق الراهن في استغلال العقار المرهون.

يتمتع الراهن في ظل عقد الرهن الرسمي بالسيطرة على العقار المرهون، هذا الرهن يمكن الراهن من بقاء العقار في حيازته فيبقى في كنفه خاضعا لسلطته فله استغلاله وجني ثماره، وقد نصت المادة 895 ق م ج بأن: « للراهن الحق في إدارة العقار المرهون وفي قبض ثماره إلى وقت التحاقها ».

(1) زاهية حورية سي يوسف، المرجع السابق، ص 94.

(2) همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، منشأة المعارف، مصر، 2001، ص 415.

(3) نادية عبد العلي كاظم، المرجع السابق، ص 78.

ما دام للراهن حق التصرف في العقار فإن له أيضا حق إدارته، فله أن يستغل العقار بنفسه أو بواسطة غيره، وله أن يحصل على غلته حتى تاريخ طلب الدائن المرتهن بنزع الملكية جبرا عند عدم الوفاء، لأن الغلة تلحق بعد هذا التاريخ بالعقار وتصبح من عناصر الوفاء بالدين، للراهن الحق في استغلال العقار المرهون وقبض ثماره، فالثمار الناتجة عن العقار هي حق للمالك طالما أن العقار المرهون لا يزال تحت حيازته، ولا حق للدائن المرتهن فيها إلى أن ينفذ على العقار المرهون ويسجل التنبية بنزع الملكية، فيعد عندئذ تاريخ تسجيل التنبية بنزع الملكية هو الحد الفاصل لسلطات الراهن على العقار المرهون، فلا يستطيع بعد تسجيل التنبية أن يستغل أو يجني ثمار العقار المرهون، وهذا ما نصت عليه المادة 888 ق م ج: «توقف وتوزع ثمار العقار المرهون وإيراده مثلما يوقف ويوزع ثمن الثمار ابتداء من تسجيل نزع الملكية الذي هو بمثابة الحجز العقاري».

كما أن للراهن الحق في استغلال العقار بالطريقة والوجهة التي يراها مناسبة شرط دخولها في أعمال الإدارة العادية، فإذا كانت الأرض زراعية وكانت تنتج نوعا معينا من المحاصيل الزراعية فله أن يغير هذا النوع من الإنتاج حسب ما يراه مناسباً لمنفعته، كما له أن يغيرها من أرض زراعية إلى مباني سكنية أو أن يحولها إلى مصنع والعكس، فليس للدائن المرتهن أن يعترض على هذه التغييرات طالما أن قيمة الأرض وحدها تغطي دينه، فللراهن كامل الحرية في استغلال عقاره المرهون شريطة ألا يضر بمصلحة الدائن المرتهن وذلك بالإنقاص من ضمانه، وله في حالة الإستعجال أن يتخذ كامل الوسائل التحفظية للحفاظ على حقه ثم يرجع بمصرفاتها على الراهن، كما يحق له الإلتجاء إلى القضاء ليعترض على التصرفات التي يرى أنها تضر بمصلحته، والقاضي وحده هو الفاصل في هذا الأمر معتمدا في ذلك على معيار كفاية الضمان لسداد الدين من عدمه، فله عندئذ أن يطلب سقوط الأجل والمطالبة بسداد الدين فورا ويكون ذلك بناء على طلب الدائن المرتهن، كما يحق لهذا الأخير أيضا أن يطلب من الراهن أن يضع مبلغا إضافي تكميلي للنقص الذي حدث في المال المرهون.⁽¹⁾

(1) نادية عبد العلي كاظم، نفس المرجع، ص 80.

إن من أهم أنواع استغلال العقار المرهون تأجيريه وقبض أجرته وتحويلها وكذا بيع الثمار قبل نضجها، وهي من أعمال الإدارة التي يحق للراهن القيام بها.

1- إيجار العقار المرهون.

اتضح لنا أن سلطة استغلال العقار المرهون وجني ثماره ليس للدائن المرتهن أي حق فيها إلى غاية تسجيل التنبيه بنزع الملكية، إذ لا تلحق الثمار بالعقار المرهون إلا من هذا التاريخ، وإن من أهم أنواع الإستغلال تأجير العقار المرهون وقبض أجرته، ولأهميته وجب علينا توضيحه، فما مدى نفاذ الإيجار في حق الدائن المرتهن؟

تنص المادة 896 م ج بأن: «الإيجار الصادر من الراهن لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان التاريخ ثابت قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية أما إذا لم يكن الإيجار ثابت التاريخ على هذا الوجه، أو كان قد عقد بعد تسجيل التنبيه ولم تعجل فيه الأجرة، فلا يكون نافذاً إلا إذا أمكن اعتباره داخلاً في أعمال الإدارة الحسنة.

وإذا كان الإيجار السابق على تسجيل التنبيه تزيد مدته على تسع سنوات، فلا يكون نافذاً في حق الدائن المرتهن إلا لمدة تسع سنوات، ما لم يكن قد سجل قبل قيد الرهن».

حسب نص هذه المادة تتضح لنا ضرورة التفريق بين الإيجار التي تزيد مدته عن 9 سنوات والتي تساوي أو تقل مدته عن ذلك.

أ- إذا كانت مدة الإيجار تزيد عن 9 سنوات:

إذا كان الإيجار ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية، هذا الإيجار يكون نافذاً في حق الدائن المرتهن، غير أن السؤال الأهم يتمثل في هل ينفذ بكامل مدته أو تخفض هذه المدة بقوة القانون لمدة يحددها هذا الأخير؟

إذا كانت مدة الإيجار تزيد عن 9 سنوات كأن تكون 12 سنة مثلاً، فلكي يكون نافذاً بكامل مدته أي 12 سنة كاملة يجب أن يكون مسجلاً قبل قيد الدائن المرتهن لرهنه.

أما إذا كانت مدة الإيجار تزيد عن 9 سنوات كما قلنا 12 سنة مثلاً، فإن لم يسجل هذا الإيجار قبل قيد الرهن فإنه يخفض بقوة القانون إلى مدة 9 سنوات.

ب- إذا كانت مدة الإيجار تساوي أو تقل عن 9 سنوات.

إذا كانت مدة الإيجار تساوي أو تقل عن 9 سنوات، فلكي تكون هذه المدة نافذة بكاملها يجب أن يكون الإيجار ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية، فإذا أجر الرهن العقاري المرهون لمدة 9 سنوات، وكان هذا الإيجار ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية بمدة 4 سنوات، فإنه يسرى في حق الدائن المرتهن لمدة 9 سنوات كاملة من وقت سريان عقد الإيجار أي لمدة 5 سنوات بعد تسجيل التنبيه بنزع الملكية.

أما إذا لم يكن ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية أو عقد بعد تسجيل التنبيه بنزع الملكية ولم تعجل فيه الأجرة، فلا يكون نافذاً في حق الدائن المرتهن إلا بشرط وهو اعتباره داخلاً في أعمال الإدارة الحسنة، ويكون من أعمال الإدارة الحسنة إذا كان أبرم وفقاً لما تقتضيه الأعراف التي هي مدة سنة بالنسبة للمباني ومدة 3 سنوات بالنسبة للأراضي الزراعية، وربما أقل وربما أكثر حسب السلطة التقديرية للقاضي، أما الذي يكون ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية، فلا يمنع الدائن المرتهن من الطعن فيه، فإذا رأى هذا الأخير توافقاً بين الرهن والمستأجر في أن يبصر عقد إيجار بأجرة بخسة إما بقصد إلحاق الضرر بالدائن المرتهن أو بقصد دفع الثمن الحقيقي للإيجار له في الخفاء من طرف المستأجر، فيقوم الدائن المرتهن بالدفع بالدعوى البولصية إذا توافرت شروطها أو يقوم بالتمسك بقاعدة الغش يفسد كل التصرفات. (1)

2- مدى نفاذ قبض الأجرة مقدماً والحوالة بها في مواجهة الدائن المرتهن.

تنص المادة 896 ق م ج على ما يلي: «... أو كان قد عقد بعد تسجيل التنبيه ولم تعجل في الأجرة فلا يكون نافذاً إلا إذا أمكن اعتباره داخلاً في أعمال الإدارة الحسنة».

إذا دفعت الأجرة للرهن مقدماً تكون نافذة في حق الدائن المرتهن، إضافة إلى إمكانية الرهن أن يحولها إلى غيره ما دام هذا التصرف لم يصدر عن غش أو قصد إلحاق الضرر بالدائن المرتهن، غير أن تقاضي الأجرة مقدماً أو الحوالة بها يضر الدائن المرتهن بحرمانه

(1) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 229.

منها، وبالتالي بإنقاص ضمانه في استيفاء ديونه،⁽¹⁾ فالى أي مدى تنفذ قبض الأجرة مقدما والحوالة بها في حق الدائن المرتهن؟

لقد نظم المشرع المخالصة بالأجرة مقدما والحوالة بها ونفاذ ذلك في حق الدائن المرتهن في المادة 897 ق م ج، ونصت على ما يلي: « لا تكون المخالصة بالأجرة مقدما لمدة لا تزيد على 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 عن ثلاث سنوات فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن، وإلا خفضت المدة إلى ثلاث سنوات مع مراعاة المقتضى الوارد في الفقرة السابقة.»

إذا كانت المخالصة بالأجرة أو حوالتها مقدما يجب التفريق بين ما إذا كانت هذه المخالصة بالأجرة أو حوالتها مقدما لا تزيد عن 3 سنوات أو تزيد عليها.

أ- إذا كانت المخالصة بالأجرة أو حوالتها مقدما لا تزيد عن 3 سنوات.

إذا كان لها تاريخ ثابت قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية، فهي في هذه الحالة نافذة بقوة القانون لمدة لا تتجاوز 3 سنوات، أما إذا لم يكن لها تاريخ ثابت قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية، ففي هذه الحالة لا تنفذ، فلا تسري إطلاقا في مواجهة الدائن المرتهن.

ب- إذا كانت المخالصة بالأجرة أو حوالتها مقدما تزيد عن 3 سنوات.

هنا يمكننا التمييز أيضا بين ما إذا سجلت قبل قيد الدائن المرتهن لحقه أو بعد ذلك، فإذا سجلت قبل ذلك فإن المخالصة بالأجرة والحوالة بها مقدما تنفذ بكامل مدتها، أما إذا لم تسجل قبل قيد الدائن المرتهن لحقه فإنها تخفض بقوة القانون لثلاث سنوات، فإن كانت مدتها 6 سنوات مثلا خفضت المدة إلى 3 سنوات بقوة القانون وهذا ما قضى به نص المادة 897 ق م

ج.

(1) شوقي بناسي، نفس المرجع، ص 233.

3- مدى نفاذ بيع الثمار قبل جنيها في مواجهة الدائن المرتهن.

تلتحق الثمار بالعقار المرهون وتأخذ حكمه من تاريخ تسجيل التنبية بنزع الملكية وذلك عند حلول أجل الدين وعدم الوفاء به من المدين، غير أن الثمار الزراعية قد تخلق إشكالات عديدة في التحاقها بالعقار المرهون لأن الراهن يمكنه بيعها قبل نضجها فلا تتضح إلا بعد تسجيل التنبية بنزع الملكية، فيطرح السؤال المتمثل في هل هذه الثمار من حق من اشتراها أم أنها من حق الدائن المرتهن ما دام نص المادة 888 ق م ج ينص على التحاق الثمار بالعقار المرهون من تاريخ تسجيل التنبية بنزع الملكية؟

هناك من الفقه من رأى بأن هذا البيع لا يسري في حق الدائن المرتهن لأن هذه الثمار لا تزال عقارا ملتصقا بالأرض ذلك أن الثمار جزء لا يتجزأ من العقار المرهون حتى يتم فصلها عنه، وبالتالي فهي من حق الدائن المرتهن الذي ما دامت هذه الثمار لم تفصل عن العقار المرهون قبل تسجيل التنبية فهي من حقه، بينما ذهب جمهور الفقهاء إلى القول بأن البيع ينفذ في حق الدائن المرتهن إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبية بنزع الملكية قياسا على نص المادة 897 ق م ج، ذلك بأنه يعتبر تعجيلا للأجرة، فما دام أن الراهن قد أبرم عقد البيع في فترة كانت له الحرية في استغلال العقار وفي قبض ثماره، فهو في هذه الحالة بمثابة من يؤجر أرضا زراعية ويقبض الأجرة مقدما.⁽¹⁾

أما إذا لم يكن البيع ثابت التاريخ على ذلك، فلا يسري إذا في حق الدائن المرتهن، إذ من حق هذا الأخير أن يستبقي هذه المحاصيل في الأرض بعد تسجيل التنبية بنزع الملكية، ويجري توزيع ثمنها كما يجري توزيع ثمن العقار المرهون نفسه.⁽²⁾

(1) شوقي بناسي، نفس المرجع، ص 236.

(2) زاهية حورية سي يوسف، المرجع السابق، ص 94.

وبالرغم من نفاذ الرهن في حق الدائن المرتهن في هذه الحالة، إلا أنه مقيد بعدم إلحاق الضرر بالدائن المرتهن، وبناء على هذا يستطيع هذا الأخير أن يطعن في هذا البيع الثابت التاريخ إذا كان هناك تواطؤ بين الراهن والمشتري للإضرار بحقه.⁽¹⁾

المبحث الثاني: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للدائن المرتهن.

الرهن الرسمي عقد ملزم للراهن دون الدائن المرتهن، فهو يرتب على عاتق الراهن التزامات ويقر له حقوقاً تعطيه السلطة الواسعة في التصرف والإستعمال والإستغلال مما قد يلحق الضرر بضمان الدائن المرتهن، حاول المشرع الموازنة بين حقوق الراهن من جهة وحماية ضمان الدائن المرتهن من جهة أخرى، فرتب لهذا الأخير وسائلاً من شأنها أن تحافظ له على سلامة رهنه، وأخرى تمنح له الحق في استيفاء ديونه حتى بالرغم من هلاك العقار المرهون، هذه وتوجد غيرها سنقوم بدراستها هي وبعض ما يقيد بها في ظل عقد الرهن الرسمي من خلال مطلبين، نتناول في (المطلب الأول) حقوق الدائن المرتهن قبل حلول أجل الدين، نليها في (المطلب الثاني) بحقوقه بعد حلول أجل الدين.

المطلب الأول: حقوق الدائن المرتهن قبل حلول أجل الدين.

هذه الفترة تمثل الفترة السلمية والهادئة التي تسبق بداية حجب السلطات، تثار هذه المسألة عندما لا يقوم المدين بتنفيذ التزامه بسداد الدين أو قيام الراهن بأعمال تنقص من قيمة العقار المرهون الضامن لدين الدائن المرتهن، فيبدأ عندها الدائن المرتهن باتخاذ إجراءاته للحد من سلطات الراهن، تبدأ هذه الإجراءات منذ تاريخ تسجيل التتبيه بنزع الملكية، وللدائن المرتهن قبل هذا التاريخ اتخاذ كل الوسائل التي تضمن له حقه في المحافظة على ضمانه كما كان وقت إبرام العقد.

(1) أبو السعود رمضان، المرجع السابق، ص 272.

بناءً على ذلك سوف نبحت في هذا المطلب حق الدائن المرتهن في المحافظة على ضمانه عبر فرعين، نبين في (الفرع الأول) حقه في اتخاذ الوسائل التي تكفل له الحفاظ على ضمانه، ثم نبين في (الفرع الثاني) حقه في إحالة الرهن مع الدين المضمون به لشخص آخر.

الفرع الأول: حق الدائن المرتهن في اتخاذ الوسائل التي تكفل الحفاظ على ضمانه.

بالرجوع إلى المادتين 898 و 3/899 ق م ج نجد أن للدائن المرتهن جملة من الحقوق منحها إياه المشرع من أجل تمكينه من المحافظة على حقه في سلامة الرهن، إذ له الحق في الإعتراض على ما يمس بسلامة الرهن (أولاً)، وله الحق في اتخاذ الوسائل التحفظية اللازمة للمحافظة على سلامة الرهن (ثانياً)، وله طلب وقف الأعمال واتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر (ثالثاً)، كما له الحق في طلب فسخ عقد الرهن أو طلب تأمين تكميلي (رابعاً). وله الحق في الدعاوى القانونية (خامساً).

أولاً: الحق في الإعتراض على ما يمس بسلامة الرهن.

تنص المادة 989 ق م ج بأن: «... للدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل أو تقصير من شأنه إنقاص الضمان إنقاصاً كبيراً...».

يحق للدائن المرتهن الإعتراض على كل عمل مادي أو قانوني، إيجابي أو سلبي، صادر عن الراهن من شأنه إنقاص الضمان إنقاصاً كبيراً، فيجوز له أن يعترض على الأعمال المادية كالشروع في هدم العقار، ويجوز له أيضاً الإعتراض على الأعمال القانونية كبيع العقار باعتباره منقولاً بحسب المآل، أو بيع العقارات بالتخصيص الملحقة بالعقار، في مثل هذه الأحوال يحق للدائن المرتهن أن يطلب من القاضي تعيين حارس قضائي على العقار المرهون كما يجوز له أن ينذر المتصرف إليه في المنقولات قبل أن يتسلمها ليحفظه سيئ النية، ومن ثم لا يمكنه التمسك بقاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية سند الملكية، كما يجوز له الحجز على ثمن المنقولات التي تم فصلها وبيعها وتسليمها للمشتري الحسن النية، وهذا على أساس أن الثمن قد حل محل المنقولات في الرهن.⁽¹⁾

(1) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 201.

ثانيا: الحق في اتخاذ الوسائل التحفظية اللازمة للمحافظة على سلامة الرهن.

تنص المادة 898 ق م ج بأن للدائن المرتهن: «... في حالة الإستعجال أن يتخذ ما يلزم

من الوسائل التحفظية اللازمة، وأن يرجع على الراهن بما أنفق في ذلك».

يحق للدائن المرتهن في حالة الإستعجال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة

للمحافظة على سلامة الرهن دون حاجة للالتجاء إلى القضاء كأن يقوم بنفسه بأعمال الحفظ

والصيانة والترميم للمحافظة على العقار المرهون على حالته إلى حين التنفيذ عليه، وله بعد

ذلك أن يرجع على الراهن بما أنفقه في ذلك، والجدير بالذكر أن الدائن المرتهن لا يقوم بهذه

الأعمال باعتباره فضوليا، وإنما يقوم بها باعتباره صاحب حق عيني على العقار المرهون، ومن

ثم فهو يرجع على الراهن بهذه النفقات طبقا لأحكام الرهن.⁽¹⁾

ثالثا: طلب وقف الأعمال المضرة بالضمان واتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر.

تنص المادة 3/899 ق م ج بأنه: «في جميع الأحوال إذا كان من شأن الأعمال الواقعة

أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو التلف أو جعله غير كاف للضمان كان للدائن المرتهن

أن يطلب من القاضي وقف هذه الأعمال والأمر باتخاذ الوسائل التحفظية التي تمنع وقوع

الضرر».

إذا كان نص المادة 898 ق م ج يقتصر على منح الدائن المرتهن حق الاعتراض على

الأعمال الصادرة عن الراهن، فإن نص المادة 3/899 ق م ج يشمل الأعمال الصادرة عن

الراهن وعن غير الراهن على حد سواء، فإذا شرع الراهن في هدم العقار المرهون أو بدأ الجار

في إقامة بناء لو تم كان اعتداء على العقار المرهون أو على حقوق الإرتفاق لهذا العقار

المرهون كان من حق الدائن المرتهن أن يطلب من القاضي الحكم بوقف هذه الأعمال، فيمنع

الراهن من مواصلة الهدم ويمنع الجار من إقامة البناء، وللدائن المرتهن أن يتخذ كامل الوسائل

التحفظية التي من شأنها منع وقوع الضرر كأن يطلب وضع العقار المرهون تحت الحراسة.⁽²⁾

(1) شوقي بناسي، نفس المرجع، ص 202.

(2) نادية عبد العلي كاظم، المرجع السابق، ص 99.

أما إذا تحقق الضرر ووقع الهلاك أو التلف فعلا ولأى سبب من الأسباب، فإن الرهن ينتقل بمرتبته إلى الحق الذي يترتب على ذلك من مبلغ التعويض عن الضرر أو مبلغ التأمين أو الثمن المقرر عن نزع الملكية للمنفعة العامة،⁽¹⁾ وهذه الحالات وردت على سبيل المثال لا الحصر.

رابعاً: الحق في طلب فسخ عقد الرهن أو طلب تأمين تكميلي.

يستطيع الدائن المرتهن فسخ العقد المرتب لحق الرهن، كما يجوز له أيضاً المطالبة بإسقاط الأجل بسبب تخلف الراهن عن تقديم ما وعد به من تأمينات حسب نص المادة 211 ق م ج ويطلب باستيفاء حقوقه فوراً، كما يحق أيضاً للدائن المرتهن مطالبة الراهن بالتنفيذ العيني الذي يعني إعادة العقار المرهون إلى ما كان عليه وقت التعاقد، ويكون ذلك بإزالة كل عمل أدى إلى إنقاص الضمان، فإذا استحال التنفيذ العيني حكم عليه بالتنفيذ بمقابل عن طريق مطالبة الراهن بتقديم تأمين تكميلي يعادل ما نقص من قيمة الضمان.⁽²⁾

خامساً: الحق في الدعاوى القانونية.

هذه الدعاوى من شأن الدائن المرتهن أن يحافظ بها على ضمانه، نذكر منها الدعوى الغير المباشرة، وهي أحد الوسائل التي يستطيع الدائن المرتهن عن طريقها أن ينوب عن الراهن في مباشرة حقوقه التي أهمل مباشرتها أو المطالبة بها إذا كان من شأن هذا الإهمال أن يلحق ضرراً بضمان الدائن المرتهن، والدعوى الصورية التي يلجأ إليها الدائن المرتهن عندما يحاول الراهن تهريب أمواله وذلك بإبرام تصرفات وهمية مع الغير لحرمان الدائن المرتهن من التنفيذ على العقار المرهون وذلك بإخراجه من ضمانه، هذه الدعوى تكشف الأوضاع الكاذبة التي اصطنعها الراهن وتثبت أن المال لم يخرج من ذمته.⁽³⁾

(1) المادة 900 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، المرجع السابق.

(2) زاهية حورية سي يوسف، المرجع السابق، ص 78.

(3) نادية عبد العلي كاظم، المرجع السابق، ص 100.

الفرع الثاني: حق الدائن المرتهن من إحالة الرهن مع الدين المضمون به لشخص آخر.

من ضمن الحقوق التي منحها المشرع للدائن المرتهن قبل حلول أجل دينه، أن يحيل رهنه مع الدين المضمون به لشخص آخر، يلجأ الدائن المرتهن إلى هذا الأمر عندما يحتاج المبلغ الذي أقرضه للمدين مقابل الرهن قبل موعد استحقاقه، ويمكن أن يحل أجل الدين ولا يستطيع المدين أن يفي بالتزامه فيلجأ الدائن في هذه الحالة إلى إيجاد شخص يرتضي بإحالة الدين مع الرهن إليه بنفس الشروط المقررة في عقد الرهن الرسمي وذلك بمقابل دفع المبلغ له.⁽¹⁾

هذه الحقوق التي أوردناها يوجد غيرها غير أننا اكتفينا بذكر أهمها، نتطرق بعدها لحقوق الدائن المرتهن بعد حلول أجل الدين.

المطلب الثاني: حقوق الدائن المرتهن بعد حلول أجل الدين.

بما أن الهدف الرئيسي للدائن المرتهن من الرهن هو استيفاء حقه فإن سلطته على العقار المرهون لا تظهر بصورة ملموسة إلا بعد حلول أجل الدين، فبعد حلول أجل الدين يشرع له في التنفيذ على العقار المرهون بعد التنبيه على المدين بالوفاء تمهيدا لبيع العقار المرهون بالمزاد العلني لاستيفاء حقه من ثمنه، هذا ما يعرف بحق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون، وبما أن إجراءات هذا التنفيذ متعلقة بالنظام العام فإن المشرع قيد حق الدائن المرتهن في التنفيذ بجملة من القيود من خلال الحكم ببطلان كل شرط يهدف من ورائه الدائن المرتهن إلى الحصول على حقه بأيسر الطرق دون اتباع الإجراءات المرسومة قانونا.

إضافة إلى الحق في التنفيذ على العقار المرهون، يعد حق التقدم في استيفاء الدائن المرتهن لحقوقه من العقار المرهون بالأفضلية وكذا حق تتبع العقار المرهون والتنفيذ عليه في أي يد يكون من حقوق الدائن المرتهن بعد حلول أجل الدين، غير أنه ولأهميتهما ولتعقيدهما وكثرة المسائل والقواعد القانونية المندرجة تحت أحكامهما، ارتأينا أن نخصص لهما فصلا كامل

(1) نادية عبد العلي كاظم، نفس المرجع، ص106.

لتوضيحهما بشكل مفصل، أضف لذلك أنهما يمثلان مظهران لنفاذ الرهن الرسمي في مواجهة الغير.

نكتفي بناءً على هذا في دراستنا لهذا المطلب إلى تبيان حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون في (الفرع الأول)، ثم القيود الواردة على هذا الحق في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون.

يختلف حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون بحسب ما إذا كان المدين هو الراهن نفسه، وهذا ما سنتطرق إليه (أولاً)، وحالة ما إذا كان الراهن شخص آخر غير المدين وهو الكفيل العيني وهذا ما سنبينه (ثانياً).

أولاً: حق التنفيذ في مواجهة المدين الراهن.

إن الدائن المرتهن له صفتان وحقتان، فهو دائن من جهة ومرتهن من جهة أخرى، أي أنه صاحب حق شخصي وعيني في نفس الوقت.⁽¹⁾

1- حق الدائن المرتهن في الضمان العام باعتباره دائناً عادياً.

تنص المادة 188 ق م ج بأن: «أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء ديونه»، فالرهن لا يسلب الدائن المرتهن حقه على أموال المدين الراهن الغير المرهونة، وإنما يظل له كباقي الدائنين العاديين حق الضمان العام على تلك الأموال،⁽²⁾ وبالتالي يجوز له أن يستوفي حقه منها عن طريق التنفيذ عليها سواء كانت حاضرة أو مستقبلية،⁽³⁾ فيترتب عن هذا النتائج الآتية:

- يحتفظ الدائن المرتهن بكل الدعاوى التي تحمي الضمان العام، تتمثل هذه الدعاوى في الدعوى الغير المباشرة والدعوى البولصية والدعوى الصورية.

(1) نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص108.

(2) محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية التبعية، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2006. ص107.

(3) سمير تناغو عبد السيد، التأمينات العينية والشخصية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2008، ص124.

- الدائن المرتهن غير ملزم بأن ينفذ أولاً على العقار المرهون، بل له أن ينفذ أولاً على أموال المدين الراهن الغير المرهونة، وله الخيار في ذلك يبدأ بما يشاء. (1)
- إذا اختار الدائن المرتهن البدء في التنفيذ على أموال المدين الراهن الغير المرهونة وظهرت أنها غير كافية لسداد كل الدين انتقل الدائن المرتهن إلى التنفيذ على العقار المرهون لاستكمال سداد دينه.
- إذا اختار الدائن المرتهن البدء بالتنفيذ على العقار المرهون أولاً ولم تكفي قيمته لسداد كامل الدين كان له أن يكمل استيفاء المتبقي من دينه بالتنفيذ على أموال المدين الراهن الغير المرهونة. (2)
- لا يجوز للدائن المرتهن أن يتعسف في استعمال حقه في التنفيذ على أساس الضمان العام، فلا يجوز له التنفيذ على عقارات للمدين الراهن تكون قيمتها أكبر بكثير من قيمة الدين المضمون لما فيه من إضرار بمصلحة المدين الراهن، هذا طبعاً إن كانت هناك عقارات أو منقولات مناسبة لسداد الدين. (3)
- إن الدائن المرتهن في حالة التنفيذ على أموال المدين الراهن على أساس الضمان العام يتساوى في تنفيذه مع باقي الدائنين العاديين، لأن حقه في التقدم والتتبع مقصور على العقار المرهون المعد للوفاء بدينه، أما حقه في التنفيذ على أموال المدين على أساس الضمان العام فيفقد ميزة التقدم ليصير دائناً عادياً مثله مثل غيره يقتسم أموال المدين الراهن الغير المرهونة مع الدائنين العاديين قسمة غرماء. (4)

(1) هدى عبد الله، التأمين العقاري، مقارنة مع حقوق الرهن والإمتهان، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011، ص 140.

(2) حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 411.

(3) زاهية حورية سي يوسف، المرجع السابق، ص 97.

(4) نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 110.

2- حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون باعتباره دائنا مرتهنا.

إذا حل أجل الدين ولم يقم المدين بالوفاء اختياريًا، كان للدائن المرتهن أن يتخذ إجراءات التنفيذ على العقار المرهون ببيعه بالمزاد العلني واستيفاء حقه من ثمن البيع، لا يحتاج الدائن المرتهن في سبيل هذا التنفيذ إلى استصدار حكم من القضاء لأن عقد الرهن الرسمي يعد سندًا تنفيذيًا يمكن بمقتضاه التنفيذ على العقار المرهون مباشرة.⁽¹⁾

يكون هذا التنفيذ على العقار المرهون حسب نص المادة 1/902 ق م ج بعد التنبيه على المدين بالوفاء ووفقًا للإجراءات والآجال المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية. يبدأ التنفيذ بنزع ملكية العقار المرهون وينتهي ببيعه بالمزاد العلني، فيستوفي الدائن المرتهن وباقي الدائنين المقيدة حقوقهم لديونهم كل حسب مرتبته في القيد ويوزع الباقي على الدائنين العاديين إن وجدوا، وفي الأخير إن بقي من قيمة العقار المرهون شيء يرد للمدين الراهن راهن.

ثانياً: حق التنفيذ في مواجهة الكفيل العيني.

نصت المادة 1/901 ق م ج بأنه: «إذا كان الراهن شخصاً آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ إلا على ما رهن من ماله...».

يمكن حسب نص هذه المادة إذا أن يكون الراهن شخصاً آخر غير المدين، وهو الكفيل العيني الذي ينحصر حق الدائن المرتهن في التنفيذ عليه في حدود عقاره المرهون ولا يمتد إلى سائر أمواله،⁽²⁾ وما على الدائن المرتهن في حالة عدم كفاية العقار المرهون لسداد الديون إلا بالرجوع بالباقي على المدين بما له قبله من ضمان عام.⁽³⁾

كما جاء في الشق الثاني من نص المادة 901 ق م ج ما يلي: «... ولا يكون حق الدفع بتجريد المدين إلا إذا وجد اتفاق يقضي بغير ذلك»، فبالرغم من الرهن الذي قدمه

(1) سمير عبد السيد تتاغو، المرجع السابق، ص122.

(2) هدى عبد الله، المرجع السابق، ص141.

(3) همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص482.

الكفيل العيني إلا أن الدائن المرتهن يستطيع أن يستوفي حقه بالتنفيذ على أموال المدين على أساس الضمان العام دون أن ينفذ على العقار المرهون، غير أنه لا يجوز للكفيل العيني أن يدفع بتجريد المدين ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك، فلا يجوز للكفيل العيني أن يطلب من الدائن المرتهن بالتنفيذ أولاً على أموال المدين إلا إذا اشترط لنفسه هذا الحق في عقد الرهن، وحرمان الكفيل العيني من الدفع بالتجريد لا يعد من النظام العام ولذلك يجوز الإتفاق على خلاف ذلك (1)

كما جاء في نص المادة 2/902 بأن الراهن: «إذا كان شخصاً آخر غير المدين جاز له تفادي أي إجراء موجه إليه إن هو تخلى عن العقار المرهون وفقاً للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية العقار».

يجب الإشارة أولاً إلى أن حائز العقار المرهون وفقاً لنص المادة 2/911 ق م ج هو كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن، أما التخلية فهي أن يتجنب الحائز إجراءات التنفيذ على العقار المرهون في مواجهته فتجرى ضد حارس تعيينه المحكمة. (2)

إذا كان الكفيل العيني محروماً بحسب الأصل من حق الدفع بتجريد المدين، فإنه يجوز له طبقاً لنص المادة 2/902 ق م ج أن يتفادى أي إجراء موجه إليه من إجراءات التنفيذ إذا هو تخلى عن الحياة المادية للعقار المرهون وفقاً للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية العقار المرهون، وهي الأوضاع المنصوص عليها في نص المادة 922 ق م ج، والتي سنقوم بشرحها لاحقاً.

تتوقف إذا إجراءات التنفيذ في مواجهة الكفيل العيني، وتتخذ في مواجهة الحارس وبعد بيع العقار في المزاد العلني واستيفاء الدائن المرتهن حقه من ثمنه وغيره من الدائنين إن وجدوا،

(1) نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 110.

(2) محمد سعدي الصبري، المرجع السابق، ص 115.

إن بقي شيء من ثمن العقار المرهون يعاد للكفيل العيني لأنه يبقى بالرغم من التخلية مالك للعقار المرهون.⁽¹⁾

جاء في نص المادة 2/893 ق م ج بأن الراهن: « إذا كان شخصا آخر غير المدين كان له إلى جانب تمسكه بأوجه الدفع الخاصة أن يتمسك بما للمدين التمسك به من أوجه الدفع المتعلقة بالدين، ويبقى له هذا الحق ولو تنازل عنه المدين».

إن إلزام الكفيل العيني هو إلزام تابع، ولذلك يحق له التمسك بالدفع التي يستطيع المدين التمسك بها والتي من شأنها أن تؤدي إلى انقضاء الدين كله أو بعضه كالدفع بالوفاء أو المقاصة.⁽²⁾

الفرع الثاني: القيود الواردة على حق الدائن المرتهن في التنفيذ.

حدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية إجراءات وشروط التنفيذ على العقارات والبيع بالمزاد العلني في المواد من 600 إلى 635 منه، تبدأ بالحجز على العقار المرهون والذي يعرف بأنه وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين تمكن الدائن من وضع العقارات المملوكة لمدينه أو لغيره تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني ثم استيفاء دينه من ثمنها. يعد التنفيذ على العقار المرهون ببيعه بالمزاد العلني الطريق العادي لاستيفاء الدائن المرتهن حقه من ثمن العقار المرهون في حال عدم وفاء الراهن بالدين عند حلول الأجل،⁽³⁾ غير أنه قد يتفق الدائن المرتهن صاحب الدين مع المدين الراهن أو الكفيل العيني معطي حق الرهن وقت انعقاد الدين أو في اتفاق لاحق على أن يصبح العقار المرهون ملكا للدائن المرتهن بمجرد عدم الوفاء بالدين عند حلول أجله، كما يمكنه أن يتفق معه على أن يبيع العقار المرهون دون مراعاة الإجراءات المقررة قانونا بالبيع في المزاد العلني وتحت رقابة القضاء.

(1) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 421.

(2) محمد سعدي الصبري، المرجع السابق، ص 116.

(3) صفية كليل، الرهن الحيازي الوارد على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الرابعة عشر، الجزائر، 2005-2006، ص 54.

هذه الشروط غالبا ما تكون جائزة يفرضها الدائن المرتهن على الراهن استغلالا لحالته المادية لهذا رأى المشرع الجزائري بضرورة منعها وجعلها من النظام العام.⁽¹⁾ لذلك ارتأينا تقسيم هذا الفرع إلى نقطتين أساسيتين، نتطرق (أولا) إلى تبيان بطلان شرط التملك عند عدم الوفاء، ونتطرق (ثانيا) إلى بطلان شرط البيع من دون الإجراءات المنصوص عليها قانونا.

أولا: بطلان شرط التملك عند عدم الوفاء.

تنص المادة 1/903 ق م ج بأنه: «يكون باطلا كل اتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم استيفاء الدين وقت حلول أجله في أن يملك العقار المرهون في نظير ثمن معلوم أيا كان.... ولو كان هذا الإتفاق قد أبرم بعد عقد الرهن».

هذا ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1992/03/25 تحت رقم 81688 والذي جاء فيه ما يلي: «علاوة عن أن قضاة الموضوع لم يبينوا كيف أن عقد الرهن المؤرخ في 1951/11/16 تحول إلى عقد ملكية علما بأن الرهن لا يعد طريقا من طرق التملك ولا يمكن صاحبه من تملك الشيء المرهون، وغاية ما هناك أنه يتخذ كضمان لاستيفاء دينه في حالة امتناع المدين عن ذلك، وهذا ببيع المال المرهون بالمزاد العلني مما يجعلهم قد أساءوا فعلا تطبيق القانون وأشابوا قرارهم بالغموض والقصور في التسبب وعرضوه للنقد...».⁽²⁾

يتضح من ذلك بطلان الإتفاق الذي يعقده الدائن المرتهن مع الراهن قبل حلول أجل الدين، والذي بموجبه يملك الأول عند عدم وفاء الثاني بالدين وقت حلول أجله العقار المرهون.⁽³⁾

(1) عبد الله عبد الجليل، المرجع السابق، ص116.

(2) مريم بنت الخوخ، فعالية الرهن العقاري كضمان، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر الأولى، الجزائر، 2011-2012، ص108.

(3) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص250.

كما قرر المشرع زيادة لحماية الراهن بطلان شرط تملك العقار المرهون مهما كان الثمن، حتى ولو كان الثمن المدفوع من الدائن المرتهن أكبر من قيمة العقار المرهون، لأن المشرع في هذه الحالة لا يريد أن يكون هذا الأمر محل تحقيق وخبرة يحتدم فيه الخلاف، وافترض دفع الدائن المرتهن أكبر من قيمة العقار افتراض قل ما يحدث، لأن الدائن المرتهن يحرص عادة على جعل ثمن العقار المرهون أقل من قيمته الحقيقية، حتى أنه قد يستغل الراهن لحالته الإقتصادية بجعل ثمن العقار المرهون أقل من ثمن الدين نفسه،⁽¹⁾ ولهذا رد الفقهاء سبب بطلان شرط التملك إلى عدة اعتبارات نذكر منها ما يلي:

- مظنة استغلال الدائن المرتهن للراهن، ذلك أن موقف الراهن عادة ما يكون ضعيفا، وكثيرا ما يعتقد الراهن أنه سيستطيع دفع ما عليه من ديون عند حلول الأجل فيفاجئ في الأخير ليجد نفسه عاجزا عن ذلك ومن ثم يفقد ملكية عقاره مقابل دين يقل في غالب الأحيان عن القيمة الحقيقية للعقار المرهون.⁽²⁾

- يظهر من مثل هذا الإتفاق إمكانية إخفائه في طياته لفوائد ربوية، ففي أغلب الأحيان لا يكون الثمن المتفق عليه مساوي لقيمة العقار الحقيقية، وقد يرد هذا الشرط في عقد الرهن الرسمي نفسه وهذا هو الغالب وقد يرد في اتفاق لاحق عنه، والاتفاق اللاحق كالاتفاق في عقد الرهن الأصلي كلاهما باطلان لتوفر نفس الحكمة والأسباب ما دام أجل الدين أو قسط منه لم يحل بعد، وهذا ما قضى به المشرع في نص المادة 1/903 ق م ج بقوله وحتى ولو أبرم هذا الإتفاق بعد الرهن ما دام الرهن قد أبرم قبل حلول أجل الدين.⁽³⁾

- إن في تملك الدائن المرتهن للعقار المرهون إخراج للعقار المرهون من الضمان العام للدائنين، وهو الأمر الذي يلحق الضرر بهم، ويخالف ما يقضي به القانون من أحكام في هذا

(1) J.Mestre, E.Putman et M.Billiau, Traité de droit civil, Droit spécial des suretés réelles, L.G.D.J, 1980, p860.

(2) مريم قلة، المرجع السابق، ص57.

(3) زاهية حورية سي يوسف، المرجع السابق، ص100.

الشأن، أضف إلى ذلك أن شرط التملك يعد ضماناً جديدة ابتدعها الدائن المرتهن ولا تعرفها أحكام الرهن الرسمي.

إضافة إلى ذلك، تجدر بنا الإشارة إلى أنه نظراً لتعلق هذا البطلان بالنظام العام فلا تقبل الإجازة فيه من الراهن، ويجوز لكل ذي مصلحة التمسك به ويجب على المحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها.⁽¹⁾

كما يجب التنويه أيضاً إلى أن بطلان الإتفاق على تملك العقار المرهون عند العجز عن الوفاء لا يبطل عقد الرهن، وإنما يلحق هذا البطلان الشرط وحده دون العقد طالما كان هذا الشرط قبل حلول الأجل، ولكي يبطل الشرط والعقد معا يجب أن يتحقق في عقد الرهن الشرط المذكور في نص المادة 104 ق م ج والتي جاء فيها ما يلي: «إذا كان العقد في شق منه باطلاً أو قابلاً للإبطال، فهذا الشق وحده هو الذي يبطل، إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلاً أو قابلاً للإبطال فيبطل العقد كله».

فإذا ظهر أن الشرط الذي دفع بالدائن المرتهن إلى قبوله للرهن هو تملكه للعقار المرهون عند عدم سداد دينه، ففي هذه الحالة يبطل كل من الشرط والعقد معا، لأن ما بني على باطل فهو باطل، وهذا ما أكدت عليه المحكمة العليا في قرارها الصادر في 21-03-2007 تحت رقم 347927، والتي تعود وقائعه إلى إبرام عقد رهن رسمي بين السيد (م-ب) وشركة ذات مسؤولية محدودة، اشترطت فيه هذه الأخيرة على أنه في حالة عدم سداد الدين في أجله، يكون لها الحق في تحويل ملكية العقار موضوع الرهن باسمها، فقضت المحكمة بتأكيدا أن: «الرهن ضمان لاستيفاء الدين ولا يعد طريقاً لتمكن العقار المرهون، وكل اتفاق يقضي بخلاف ذلك يقع باطلاً بطلانا مطلقاً لمخالفته للنظام العام تطبيقاً للمواد 882 و 903 من القانون المدني».⁽²⁾ غير أنه وعلى خلاف نص المادة 1/903 ق م ج نجد المادة 993-2 ق م ج تنص

(1) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 252.

(2) مريم بنت الخوخ، المرجع السابق، ص 108.

على ما يلي: « غير أنه يجوز بعد حلول أجل الدين أو قسط منه على أن يتنازل المدين لدائنه على العقار المرهون وفاء لدينه ».

إذا الفقرة 2 من نص المادة 903 ق م ج، نرى أنها تنص على جواز إدراج هذا الشرط بعد حلول أجل الدين، وذلك بسبب انتفاء مظنة استغلال الدائن المرتهن لضعف الراهن، إذ أن الراهن يكون على بينة من أمره، أي يصبح قادرا على تقرير ما هو في مصلحته، ويجوز الإتفاق حينئذ على أن يتنازل الراهن للدائن المرتهن عن العقار المرهون وفاء لدينه، أو أن يتنازل له عنه ويضيف الدائن المرتهن له مبلغا معينا من المال إن كانت قيمة العقار المرهون أكبر من الدين المضمون بالرهن، وقد يكون في هذا الإتفاق مصلحة للراهن وكذا للدائن المرتهن في نفس الوقت، فمن جهة يجنب الراهن المصروفات الناجمة عن بيع العقار المرهون بالمزاد العلني، ومن جهة أخرى يقوي مركز الدائن المرتهن ويحقق الحماية له إذ يجعله مطمئنا بعدم اللجوء إلى الإجراءات الطويلة والمعقدة التي يتطلبها التنفيذ على العقار المرهون، فيجد نفسه قادرا على الحصول على دينه دون تدخل السلطة العامة في ذلك. (1)

إلا أن هذه التبريرات لجواز إدراج هذا الشرط تعد غير مقنعة، ذلك أن الإستغلال يبقى قائما حتى بعد حلول أجل الدين أو قسط منه ولا سيما في الحالة التي لا يكون للراهن مال آخر غير العقار المرهون، فإن تم في هذه الحالة الإتفاق على نقل الملكية للدائن المرتهن وكان هذا النقل بثمن يقل عن قيمة العقار الحقيقية وكما قلنا أن الراهن لا يملك إلا هذا العقار المرهون، فهذا يعد ضررا كبيرا للراهن، أضف إلى ذلك أن شبهة إخفاء الفوائد الربوية تبقى قائمة، فقد يستفيد الدائن المرتهن من الفرق بين قيمة العقار الحقيقية وقيمة الدين، إضافة إلى هذا أن حظر شرط التملك يعتبر من أصول تنظيم الرهن الرسمي التي تهدف إلى إقامة توازن بين مصالح الدائن المرتهن ومصالح باقي الدائنين فضلا عن حمايته للراهنين، بل ومنعا لاحتمالات التواطؤ الذي قد يتم بين الراهن والدائن المرتهن قصد الإضرار بباقي الدائنين.

(1) زاوية حورية سي يوسف، المرجع السابق، ص 101.

من أجل هذه الاعتبارات منعت المادة 1055 من تقنين أحكام الشريعة الإسلامية في المعاملات المدنية شرط التملك سواء تم الإتفاق بشأنه قبل حلول الأجل أو بعده.⁽¹⁾ حبذا لو يعيد المشرع النظر في هذه المسألة فيبادر إلى إلغاء الفقرة الثانية من المادة 903 ق م ج للأسباب المذكورة أعلاه أسوة بمشروع تقنين الشريعة الإسلامية في المعاملات المدنية.

ثانياً: بطلان شرط البيع من دون مراعاة الإجراءات المنصوص عليها قانوناً.

يرجع هذا البطلان لمخالفة هذا الشرط للنظام العام، ذلك أن البيع الذي نظمه قانون الإجراءات المدنية والإدارية يهدف إلى الحصول على أعلى ثمن للعقار المرهون، وهو ما يحقق بلا شك مصلحة الراهن وباقي الدائنين إذا بقي لهم شيء من قيمة العقار المرهون بعد استيفاء الدائن المرتهن لحقه، أما مصلحة الدائن المرتهن فتتجلى في أن يبيع العقار سريعاً لكي يخلص ويستوفي حقه، فلا يهمله الثمن وهذا ما يؤدي إلى تقويت المصالح التي أراد المشرع حمايتها. إن بطلان هذا الشرط لا يبطل العقد طبعاً إلا إذا كان هذا الشرط هو الدافع للدائن المرتهن على التعاقد، ففي هذه الحالة يبطل الشرط والعقد معاً.

لم تنص المادة 903 ق م ج في فقرتها الثانية على جواز الإتفاق على بيع العقار المرهون دون إجراءات إذا تم هذا الإتفاق بعد حلول أجل الدين كله أو بعضه، كما نصت على جواز الإتفاق على تملك العقار المرهون عند عدم الوفاء، إلا أن الدكتور عبد الرزاق السنهوري رأى أن الإتفاق بعد حلول أجل الدين كله أو قسط منه يعد صحيحاً، ذلك أن مظنة استغلال الراهن في هذه الحالة تكون قد انتفتت كما رأينا في جواز الإتفاق على تملك العقار المرهون بعد حلول أجل الدين بين الدائن المرتهن والراهن، لهذا يمكن قياس الحالة الأولى على الحالة الثانية، والقول بصحة الإتفاق في الحالتين.⁽²⁾

(1) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 253-254.

(2) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 426.

هذه الحجة تعد غير مقنعة أيضا، لأنها تتعارض ومصالحة كل الأطراف المتعلقة مصالحهم بالعقار المرهون، فلا فرق بين شرط تملك العقار المرهون عند عدم الوفاء بعد حلول أجل الدين إذا سمح به الراهن وبين شرط بيع العقار المرهون من دون الإجراءات بعد حلول أجل الدين وإعطاء الراهن هذا الحق صراحة للدائن المرتهن، ذلك لسبب التواطؤ الذي يمكن حدوثه بين الراهن والدائن المرتهن والمشتري، إذ يمكن للراهن أن يبيع العقار المرهون بسعر بسيط مقارنة بقيمته الحقيقية أما باقي المبلغ فيدفع له في الخفاء، فيعطي دين الدائن المرتهن البسيط ويحتفظ بباقي المبلغ وذلك قصد عدم تسديد ديون باقي الدائنين العاديين، لذا حبذا لو يقوم المشرع أيضا بمنع هذا الشرط، وإن سمح به وجب عليه أن يقيد بمجموعة من الشروط أولها ألا يكون للراهن دائنين آخرين غير الدائن المرتهن.

والجدير بالذكر أن القول ببطلان شرط البيع بلا إجراءات لا يمنع الدائن المرتهن من الدخول في المزاد العلني عند بيع العقار جبرا وإمكانية تملكه إذا رسا المزاد العلني عليه ولو بثمن يساوي الدين أو يقل عنه. (1)

(1) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 257.

الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير.

لا يكون الرهن الرسمي نافذا في مواجهة الغير إلا بعد قيده،⁽¹⁾ يتمثل مظهر نفاذ الرهن الرسمي في مواجهة الغير في حق الدائن المرتهن في التقدم وحقه في التتبع، فبمقتضى الحق الأول يتقدم في استيفاء حقه من ثمن العقار المرهون على سائر الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة،⁽²⁾ أما بمقتضى الحق الثاني فيستطيع التنفيذ على العقار المرهون في أي يد يكون ولو انتقلت ملكيته إلى شخص آخر غير الراهن أو اكتسب هذا الشخص عليه حقا عينيا آخر يجوز بيعه بالمزاد العلني.⁽³⁾

لا يمكن الكلام عن حقي التقدم والتتبع إلا بعد قيد الرهن الرسمي، لذا ارتأينا في دراستنا لهذا الفصل إلى الجمع بين القيد وحق التقدم في (المبحث الأول)، ثم خصصنا (المبحث الثاني) كاملا لحق التتبع، وذلك لشدة تعقيده وكثرة الأحكام والقواعد المنظمة له.

المبحث الأول: القيد وحق الدائن المرتهن في التقدم.

لا يمكن الكلام عن حق التقدم إذا لم يكن هناك أكثر من دائن للراهن يتزاحمون في استيفاء حقوقهم من ثمن العقار المرهون، يعد قيد الرهن الرسمي الوسيلة القانونية التي تعطي الدائن المرتهن حق الأفضلية في استيفاء دينه من ثمن العقار المرهون قبل البقية، فلا حق تقدم دون قيد، وعلى هذا سنستهل دراستنا بالتطرق لقيد الرهن الرسمي والإجراءات المنظمة لأحكامه في (المطلب الأول)، نليها بدراسة تفصيلية لحق التقدم والأحكام المندرجة تحت رايته في (المطلب الثاني).

(1) المادة 1/904 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، المرجع السابق.

(2) المادة 907 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، نفس المرجع.

(3) المادة 911 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، نفس المرجع.

المطلب الأول: قيد الرهن الرسمي والإجراءات المنظمة لأحكامه.

قيد الرهن الرسمي وتجديده وشطبه وإلغاء شطبه منظم في المواد من 93 إلى 98 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93-123،⁽¹⁾ وذلك بإحالة من المادة 905 ق م ج، لذا سيتم التطرق إلى إجراء القيد (أولاً)، ثم تجديده (ثانياً)، ثم شطب القيد (ثالثاً) ونهني بإلغاء الشطب (رابعاً).

الفرع الأول: إجراء القيد.

لقيد وظيفة مهمة يتعلق بها نفاذ الرهن الرسمي في مواجهة الغير، لذا وجب علينا أن نوضح المقصود بالقيد ووظيفته (أولاً) والمقصود بالغير (ثانياً) ثم نتطرق إلى إجراءات القيد وأحكامه (ثالثاً).

أولاً- المقصود بالقيد ووظيفته.

القيد هو الإجراء الذي رسمه المشرع لشهر الرهن الرسمي والحقوق العينية التبعية الأخرى والاحتجاج بها اتجاه الغير، وهو يعني نقل بعض البيانات المستخرجة من المحرر الذي يتضمن عقد الرهن وتدوينها في سجل مخصص لذلك، وهذا السجل موجود في جهة الإشهار العقاري المختصة،⁽²⁾ يستطيع الدائن المرتهن من وقت إجراء القيد أن يحتج بحقه في مواجهة الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة، فيسبقهم ويتقدم عليهم في استيفاء حقه من ثمن العقار المرهون، ولكي ينتج القيد أثره لا بد أن يستند إلى عقد رهن صحيح فإذا كان العقد باطلا لم يترتب على القيد أي أثر، أما إذا كان قابلاً للإبطال وحكم ببطلانه سقط الرهن وكذا القيد تبعاً له.⁽³⁾

(1) مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 1976/03/25، متعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، العدد 30، مؤرخة في 1976/04/13، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123، المؤرخ في 1993/05/19، ج ر العدد 34، المؤرخة في 1993/05/23.

(2) زاهية حورية سي يوسف، المرجع السابق، ص 106.

(3) زهران محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 434.

ثانيا: المقصود بالغير.

يقصد بالغير في هذا المقام كل صاحب حق يمكن أن يضار بسبب وجود الرهن،⁽¹⁾ أي نتيجة ما يخوله الرهن للدائن المرتهن من حق التقدم والتتبع، واستنادا على هذا التحديد فإن مصطلح الغير يشمل الطوائف التالية:

- كل من تقرر له حق عيني تبقي على العقار المرهون، ووجه الضرر إليهم أنه بنفاذ الرهن الرسمي في مواجهتهم يتقدم الدائن المرتهن عليهم في استيفاء حقه من ثمن بيع العقار المرهون، ولا ينفذ الرهن الرسمي اتجاههم حسب نص المادة 1/904 ق م ج إلا إذا كان مقيد قبل اكتسابها.⁽²⁾

- كل من اكتسب حقا عينيا أصليا على العقار المرهون، ووجه الضرر إليهم أن نفاذ الرهن يمكن الدائن المرتهن من التنفيذ على العقار المرهون تحت يدهم على تقدير عدم وجود حقوقهم، ولا ينفذ الرهن اتجاههم إلا إذا كان مقيدا قبل كسبهم لحقوقهم.⁽³⁾

- الدائنون العاديون للراهن، ووجه الضرر بالنسبة إليهم أن قاعدة المساواة التي تحكم في التنفيذ على العقار المرهون باعتباره داخلا ضمن الضمان العام لدينهم يعرقلها نفاذ الرهن الرسمي في مواجهتهم، بما يخوله للدائن المرتهن من حق في التقدم عليهم، ويكفي لنفاذ حق الدائن المرتهن في مواجهة الدائنين العاديين مجرد قيده لحقه أيا كان تاريخ هذا القيد.⁽⁴⁾

ثالثا - إجراءات القيد وأحكامه.**1- الجهة المختصة بالقيد.**

يجري القيد في مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته العقار، وإذا كان العقار واقعا في دائرة اختصاص مكاتب متعددة وجب إجراء الشهر في كل مكتب منها، ولا يكون للقيد الحاصل

(1) المختار بن أحمد العطار، التحفيظ العقاري في ضوء القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، الطبعة الأولى، 2008، ص 218.

(2) زهران محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 432.

(3) محمد سعدي الصبري، المرجع السابق، ص 119.

(4) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 258.

في أحد هذه الأماكن أي أثر إلا بالنسبة للعقارات أو أجزاء العقارات التي تقع في دائرة اختصاصه.⁽¹⁾

2- طالب القيد.

يتم القيد بناء على طلب صاحب الشأن الذي يكون غالبا الدائن المرتهن، ويطلبه بنفسه أو بواسطة الغير كالوكيل أو نائبه القانوني،⁽²⁾ ولكل دائن من الدائنين العاديين للدائن المرتهن الحق في طلب القيد بإسمه وفقا لنص المادة 189 ق م ج، كما يجوز أيضا لورثة الدائن المرتهن أن يطلبوا إجراء القيد بإسمه، أو بإسمهم الخاص، كما يحق للذي أحيل له الحق المضمون بالرهن أن يطلب نفس الطلب أيضا، ويكون طلب القيد من حق كل ذي مصلحة أو من يقوم مقامه، فلا يجوز لمكتب الشهر العقاري إجراء القيد بدون طلب من تلقاء نفسه،⁽³⁾ وإجراء القيد ليس عملا من أعمال التصرف، ولا يشترط أهلية التبرعات فيه، إذ يجوز لطالبه أن يكون ناقص الأهلية لأنه عمل نافع نفعا محضا.

3- كيفية إجراء القيد.

تشتت المادة 93 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري لقيد الرهن أن يودع الدائن إما بنفسه أو بواسطة غيره جدولين موقعين ومصححين بدقة⁴ يشتملان على مجموعة من البيانات ذكرتها نص هذه المادة، يكون أحد الجدولين محررا لزوما على استمارة تقدمها الإدارة،⁽⁵⁾ ويكون أجل الإيداع - حسب نص المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004⁽⁶⁾ التي عدلت المادة 99 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي

(1) محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني، التأمينات الشخصية والعينية (الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الإمتياز)، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 2005، ص 172.

(2) المادة 2/93 من المرسوم رقم 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

(3) رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 322.

(4) أنظر الملحق رقم 2، ص

(5) سمية قائد يوسف ولبنى حاج عمر، الرهن الحيازي الوارد على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الليسانس، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، الجزائر، 2010-2011، ص 31.

(6) قانون رقم 03-22، مؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1424 الموافق ل 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية لعام 2004.

نص فيه المشرع عن أجل الإيداع - في غدون 3 أشهر من تاريخها، وفي حالة وجوب الإشهار في محافظتين عقاريتين أو أكثر، تمدد الآجال المذكورة أعلاه إلى 15 يوما كاملة بالنسبة لكل محافظة عقارية، وفي حالة عدم احترام آجال إيداع الجداول الخاصة بقيد الرهن في المواعيد المحددة يتعرض مودعوها إلى غرامة تأخيرية يبادر المحافظ العقاري بتحصيلها.⁽¹⁾

إن عملية رفض الإيداع يقررها المحافظ العقاري إذا تبين له خلل في الشرط الشخصي للأطراف أو في البيانات الوصفية للعقار أو عند نقص الوثائق، هذه العملية تعتبر إجراء فوري وكلي تمنح للمحافظ الحق في رفض الإيداع في حالات معينة قررتها المادة 100 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على سبيل الخصوص لا الحصر.

أضافت المادة 4/92 من نفس المرسوم تأكيدا على ما سبق، أن كل عقد للرهن يجب أن يشتمل على البيانات المنصوص عليها في الفقرة 3 من (1-5) من المادة 93، وذلك تحت طائلة البطلان، فيبلغ المحافظ العقاري قراره بالرفض في أجل 15 يوم تسري ابتداء من تاريخ رفض الإيداع، وللمعني بالأمر مهلة شهرين للطعن القضائي في قرار الرفض.⁽²⁾

بعد التأكد من وجود هذه البيانات في الجداول المودعة، يرجع أحد الجدولين إلى المودع بعد أن يؤشر عليه المحافظ العقاري ويثبت فيه تنفيذ الإجراء، أما الجدول الثاني فيشترط فيه أن يحمل تأشيرة التصديق على هوية الأطراف وعند الإقتضاء على الشرط الشخصي، هذا الجدول الثاني يحتفظ به المحافظ في المحافظة العقارية ويرتب ضمن الوثائق⁽³⁾.

كما يمكن أن يرفض المحافظ العقاري الإجراء ويبلغه حتى بعد إشهاره عند وجود أحد الحالات المذكورة في نص المادة 101 من نفس المرسوم وتتمثل في الآتي:

- عدم التطابق بين العقد والوثائق المرفقة به.

(1) علي مصراوي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الجزائر، 2006-2009، ص54.

(2) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2007، ص123.

(3) سعدية خنافيف، التصرفات الخاضعة للشهر في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدينة، الجزائر، 2011-2012، ص51

- عدم انسجام بين محتوى العقد والبطاقة العقارية بالمحافظة العقارية.
- وجود الحالات المنصوص عليها في المادة 105 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وهي عدم مشروعية التصرف أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح.
- بعد إشهار العقد قد يكتشف المحافظ العقاري بعض الأخطاء الواردة في باب رفض الإيداع مما يجعله يرفض الإجراء، وهذا حسب نص المادة 101 من نفس المرسوم، فإذا ثبت سبب دافع لرفض الإجراء، فعلى المحافظ العقاري توقيف الإجراءات، وبيّاشر التسوية المنصوص عليها في نص المادة 107 من نفس المرسوم، فيقوم بتبليغ المعني خلال 15 يوم من تاريخ الإيداع بالعيب الموجود، ويؤشر على البطاقة بإجراء قيد الانتظار، وتمنح إلى الموقع على التصديق مدة محددة بـ 15 يوم من تاريخ تبليغ قرار الرفض من أجل التصحيح، فإذا أتم الوثائق الناقصة أو قام بتصحيحها، يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على البطاقة التي تحمل الإجراء قيد الانتظار بالإجراء النهائي ويكون له أثر رجعي إلى تاريخ الإيداع، وذلك من أجل الترتيب في سجل الإيداع.
- إذا لم يتم المعني بالأمر خلال 15 يوما من تاريخ التبليغ بإصلاح العيب أو إيداع الوثائق التعديلية، فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء الشهر العقاري، ويكتب عبارة الرفض في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع، كما يكون ملزما أيضا بتبليغ قرار رفض الإجراء النهائي للموقع على التصديق خلال مدة 8 أيام الموالية لمهلة 15 يوم الممنوحة للتسوية، وفي كل الأحوال مهما كانت قرارات المحافظ العقاري القاضية برفض الإيداع أو الإجراء فإنها قابلة للطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة، وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 107 و 108 من نفس المرسوم.⁽¹⁾

(1) جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص75.

4- الحوادث التي توقف إجراء القيد أو تمنع نفاذه.

إذا تأخر الدائن المرتهن في قيد رهنه، فإنه يعرض نفسه لخطر مزدوج، فمن جهة قد تتأخر مرتبة رهنه إذا سبقه دائن مرتهن آخر إلى القيد، ومن جهة أخرى قد تطرأ حوادث تجعل القيد غير منتج لأثره، فهي قد تعطل أثره وقد تمنع إجراءه، هذه الحوادث بعضها متفق عليه وبعضها الآخر مختلف فيه، تتمثل الحوادث المتفق عليها في ما يلي:

- شهر إفلاس الراهن، إذ نصت المادة 1/904 ق م ج بأن الرهن لا يكون نافذاً في حق الغير إلا إذا قيد العقد والحكم المنشئ للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقاً عينياً على العقار وذلك دون الإخلال بالأحكام المقررة في الإفلاس، إذ يترتب على الحكم بشهر إفلاس المدين غل يد هذا الأخير، لذا فإن الرهن الرسمي الذي يترتب بعد صدور الحكم بشهر إفلاسه لا يكون نافذاً في حق الدائنين،⁽¹⁾ أما إذا رتب المدين رهناً رسمياً على عقار يملكه في الفترة الممتدة بين توقفه عن الدفع وصدور الحكم بشهر إفلاسه، كان تصرفه هذا خاضعاً إما للبطلان الوجوبي إذا كان ناشئاً لضمان دين سابق في ذمته،⁽²⁾ وإما للبطلان الجوازي إذا كان ضامناً ملازماً لنشوء الدين، والمقصود بالبطلان هنا عدم نفاذ التصرف في حق الدائنين،⁽³⁾ أما في حالة تأخر الدائن المرتهن في قيد رهنه إلى غاية صدور الحكم بشهر الإفلاس ففي هذه الحالة يتعطل أثر هذا القيد، ولا يكون الرهن نافذاً في حق الدائنين لأنه من الغير.⁽⁴⁾

- تسجيل التنبيه بنزع ملكية العقار المرهون، ومعنى ذلك أن الدائن المرتهن الذي لم يشهر حقه إلا بعد تسجيل التنبيه بنزع الملكية لا ينفذ ولو كان ثابت التاريخ قبل هذا التسجيل، ذلك أن تسجيل التنبيه بنزع الملكية يعتبر جزءاً نهائياً ابتداءً من يوم التسجيل، وبالتالي يصبح العقار

(1) المادة 1/244 من الأمر رقم 59-75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، ج ر، العدد 101، المؤرخة في 19 ديسمبر 1975، معدل ومتمم بالقانون رقم 05-02 مؤرخ في 27 ذو الحجة 1425 الموافق ل 06 فيفري 2005، ج ر، العدد 11، المؤرخة في 09 فيفري 2005.

(2) المادة 2/247 من الأمر رقم 59-75، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-02، نفس المرجع.

(3) المادة 249 من الأمر رقم 59-75، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-02، نفس المرجع.

(4) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 255.

موضوعا تحت يد القضاء، وعليه فالقيود التالية له تكون غير نافذة في حق الحاجز، ولا في حق الدائنين العاديين ولا في حق الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار المرهون قبل تسجيل التنبيه ولا في حق من رسا عليه المزاد العلني.⁽¹⁾

- شهر التصرف الناقل لملكية العقار المرهون للغير، إذا تصرف الراهن تصرفا ناقلا للملكية كالبيع مثلا وقام المتصرف إليه بتسجيل حقه قبل قيد الدائن المرتهن لرهنه، ففي هذه الحالة حسب نص المادة 1/904 ق م ج يخرج العقار المرهون من ذمة الراهن وينتقل للمالك الجديد مطهرا من كل رهن، فيفقد بهذا الدائن المرتهن حقه في تتبع العقار المرهون تحت يد المتصرف إليه، ولا يجوز له التنفيذ عليه لأنه صار دائنا عاديا.⁽²⁾

- شهر الرغبة في الأخذ بالشفعة، فإذا أعلن الشفيع حسب المادة 806 ق م ج رغبته في الأخذ بالشفعة وقام بتسجيل هذا الإعلان، فإنه لا يحتج ضده بأي رهن يقيد بعد هذا التسجيل، حتى ولو أبرم عقد الرهن قبل ذلك، غير أن تسجيل إعلان الرغبة في الشفعة لا يحول دون قيد الرهن الذي رتبته قبل ذلك المشتري للعقار.⁽³⁾

أما بالنسبة للحوادث المختلف فيها، فقد اختلف الفقه في مدى جواز القيد، ومن ثم نفاذه في حق الغير في حالتين:

- وفاة الراهن، إذ ذهب جانب من الفقه إلى عدم جواز قيد الرهن بعد وفاة الراهن وذلك تحت مبدأ المساواة بين دائني المتوفي، غير أن الرأي الراجح هو جواز قيد الرهن بعد وفاة الراهن، وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري.⁽⁴⁾

- شهر إفسار الراهن، وهذه المسألة لا تثار أصلا، لأن المشرع الجزائري أغفل النص على نظام إفسار المدين، ومن ثم فلا مجال للكلام عن الأمور التي لا يعرفها التشريع الجزائري.⁽⁵⁾

(1) سمير تناغو، المرجع السابق، ص 130.

(2) رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 339.

(3) همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 449.

(4) محمد سعدي الصبري، المرجع السابق، ص 129.

(5) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 271.

5- التأشير على هامش القيد.

نصت المادة 2/904 ق م ج على أن التأشير في هامش القيد يمكن الباحث من العلم بما طرأ على القيد الأصلي من تغير قد يصل إلى أن يعيبه في بقاءه أو يمنح آثاره إلى دائن آخر غير الدائن الأول، يجب على طالب التأشير أن يقدم السند الثابت به توافر السبب القانوني لإجراء هذا التأشير، فعلى الدائن المحال إليه بحق مضمون برهن حسب نص المادة 243 ق م ج تقديم الورقة المثبتة لحوالة الحق، وعلى من أوفى الدين تقديم وصل الوفاء وما يثبت حلوله محل الدائن الذي أوفاه حقه، وإذا كان خاصا بالتنازل عن مرتبة الرهن فعلى المتنازل أن يرفق بطلبه سند التنازل.⁽¹⁾

الفرع الثاني: تجديد القيد.

تجديد القيد إجراء واجب يجب على الدائن المرتهن أن يقوم به وذلك للأثر السلبي الذي ينتج عن إهماله لذا سنتطرق إلى كيفية إجراء القيد (أولاً) ثم نتناول ضرورة تجديد القيد (ثانياً) ثم ننهي بالجزء المترتب عن عدم تجديد القيد (ثالثاً).

أولاً- كيفية إجراء تجديد القيد.

يجب على الدائن المرتهن لكي تتم عملية تجديد القيد أن يودع بالمكتب الذي يوجد في دائرته العقار المرهون- إما بنفسه أو بواسطة الغير- جدولين موقعين ومصدقين ومصححين بدقة،⁽²⁾ ويكون أحد الجدولين لزوماً على استمارة تقدمها الإدارة، يذكر في كل جدول بأن موضوعه هو تجديد تسجيل سابق يتضمن على الخصوص تأشيرة وتاريخ ومراجع التسجيل المنوي تجديده، وعند الإقتضاء نفس التأشيريات من أجل التأشيريات المتتالية عن طريق التجديد من البيان الحالي للعقارات المترتبة عليها بعض الحقوق وللسند ولأسماء وألقاب المدينين والدائنين الأصليين، يجب ذكر اسم ولقب وموطن الموقع وتتضمن عدد الحالات والكلمات المشطوبة والموافقة عليها، ويذكر أيضاً في الجدولين التغييرات المدخلة فيما يخص الشخص أو

(1) محمد سعدي الصبري، المرجع السابق، ص 133.

(2) انظر الملحق رقم 3، ص

الحالة المدنية للدائن أو المدين ومبلغ الدين أو لواحقه وفترة وجوب الأداء من دون الإخلال بأحكام المادة 101 من نفس المرسوم.⁽¹⁾

ثانيا - ضرورة تجديد القيد.

ليس أثر القيد أثرا دائما يبقى بعد إجرائه أول مرة إلى أمد غير محدود، بل يجب تجديده كل 10 سنوات من إجرائه وإلا زالت آثاره في تحقيق نفاذ الرهن في مواجهة الغير، هذا ما نصت عليه المادة 96 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، إذ جاء فيها: «تحتفظ التسجيلات بالرهن والامتيازات طيلة 10 سنوات ابتداء من يوم تاريخها ويوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء الأجل، غير أن المؤسسات والجماعات العمومية يمكنها الاستفادة من إعفاء قانوني للتجديد لمدة 10 سنوات طبقا لكيفيات ستحدد بموجب مرسوم».

المرسوم المذكور في نص هذه المادة هو المرسوم 47-77 يتعلق بتجديد قيود الإمتياز والرهن العقاري لفائدة بعض المؤسسات والجماعات المحلية⁽²⁾ وبالضبط المادة 4 منه التي جعلت القيد لبعض المؤسسات والجماعات المحلية يمتد لمدة 35 سنة.

ثالثا - الجزاء المترتب على عدم تجديد القيد.

إلتزام الحائز لا ينقضي إلا إذا انقضى حق الرهن أو قام بتطهير رهنه، فإذا حل الحائز محل الدائن المرتهن في رهنه وجب عليه أن يحفظ قيد الرهن، ويجدده في الميعاد ليبقى محتفظ بمرتبته الأولى، فالتجديد يحفظ مرتبة القيد الأصلي، فإذا لم يتم التجديد في الميعاد المحدد قانونا يسقط القيد الأصلي واعتبر كأن لم يكن، وتضيع مرتبة الرهن التي يكون القيد قد حفظها، فيعتبر دائنا عاديا ويقدم عليه الدائنون التاليون في المرتبة والغير الذي اكتسب حقا على العقار

(1) المادة 95 من المرسوم رقم 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

(2) مرسوم رقم 47-77 المؤرخ في 01 ربيع الأول 1397 الموافق ل 19 فيفري 1977، يتعلق بتجديد قيود الإمتياز والرهن العقاري لفائدة بعض المؤسسات والجماعات المحلية، ج ر، العدد 16، المؤرخة في 23 فيفري 1977.

المرهون،⁽¹⁾ لا يعني سقوط القيد سقوط الرهن أو زواله بل يجوز إجراء قيد جديد للرهن، تبدأ آثاره في الرهن بالنسبة للغير من تاريخ إجرائه.⁽²⁾

الفرع الثالث: شطب القيد.

قد يشطب القيد أحياناً لانعدام الفائدة من بقاءه فما المقصود بالشطب هذا ما سنبينه (أولاً)، وما هي أنواعه؟ هذا ما سنوضحه (ثانياً)، وما هو الأثر الناتج عنه؟ هذا ما سنتطرق إليه (ثالثاً).

أولاً- المقصود بالشطب وموجباته.

يجب التفريق بين شطب عقد الرهن وشطب قيد الرهن، يعد شطب عقد الرهن تنازلاً عن عقد الرهن في حد ذاته ويكون في الغالب بعد سداد الدين المضمون بهذا الرهن،³ أما شطب قيد الرهن: فبالقيد ينفذ الرهن في مواجهة الغير، إلا أنه أحياناً يكون غير لازماً لبقائه، طالما أن الدين المضمون بالرهن قد انقضى أياً كان سبب انقضائه، لذا وجب محو القيد، كما قد ينقضي الرهن رغم بقاء الدين المضمون به ومن ثم ليس هناك مبرر لبقاء القيد، وقد يكون الدين صحيحاً لكن الرهن باطلاً كما قد يكون الرهن صحيحاً لكن الدين باطلاً، إذا يجب شطب القيد إما لسبب يتعلق بالدين المضمون أو بالعقار المرهون أو بالقيد، وللراهن المصلحة في شطبه حتى يظهر العقار من الأعباء التي يتحملها، فيستعيد بهذا القيمة الإئتمانية للعقار المرهون.⁽⁴⁾

ثانياً- أنواع الشطب.

الشطب نوعان اختياري وإجباري، فالشطب الإختياري هو الذي يتم برضاء الدائن وموافقته، فهو عمل من جانب واحد بإرادة واحدة هي إرادة من يملكه أي برضاء الدائن المرتهن أو جميع ورثته في حالة وفاته، أو برضاء من وقع الدين في نصيبه أو رضاء المحال إليه في

(1) رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص347.

(2) محمد سعدي الصبري، المرجع السابق، ص131.

(3) انظر الملحق رقم4، ص

(4) زاهية حورية سي يوسف، المرجع السابق، ص114.

حالة إحالة الدين المضمون، ويعتبره شطب القيد عملاً بالإرادة المنفردة ومن ثم ينتج أثره بصوره ممن يملكه دون توقف على قبول الراهن،⁽¹⁾ تشترط الرسمية في تنازل الدائن المرتهن عن القيد حتى يمكن شهر تصرفه وبالتالي شطب القيد،⁽²⁾ شطب القيد يستلزم أهليه التصرف في الحقوق العينية الأصلية العقارية إذا لم يكن قد تم الوفاء بالدين، أما إذا كان قد تم الوفاء بالدين فتكفي أهليه مباشرة الأعمال الدائرة بين النفع والضرر.⁽³⁾

أما الشطب الإجباري، فهو الشطب الصادر بناء على حكم قضائي صادر، ويكون في الحالات التي لا يقوم فيها الدائن اختيارياً بإجراء الشطب رغم عدم وجود مبرر لبقاء القيد، فيجوز للراهن أو لأي صاحب مصلحة أن يلجأ إلى القضاء لإصدار حكم يرفع القيد ويسقطه.⁽⁴⁾

ثالثاً- الأثر الناتج عن الشطب.

إذا تم الشطب دون أن يحصل النزول صراحة عن الرهن، فإن الدائن المرتهن لا يفقد حقه في الرهن، فيحق له إذا لم يستوفي الدين وبقي الرهن أن يجري قيماً جديداً للرهن تكون مرتبته من وقت إجراء القيد الجديد، أما إذا كان الشطب قد حصل بعد النزول عن الرهن فلا يجوز للدائن المرتهن إجراء قيد جديد للرهن، لأن الرهن قد زال وبالتالي يستحيل وجود قيد دون وجود رهن، لكن عند حصول شك أو التباس يعتبر أن التنازل عن الرهن لم يحصل، وإنما حصل النزول عن القيد فقط.⁽⁵⁾

(1) همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 469.

(2) المادة 61 من المرسوم رقم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

(3) محمد حسنين، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 149.

(4) رمضان أبو السعود، المرجع السابق 2007، ص 335.

(5) محمد سعدي الصبري، المرجع السابق، ص 136.

الفرع الرابع: إلغاء الشطب وأثره.

قد يلغى الشطب الذي تقرر رضائيا أو إجباريا وهذا ما سنبينه (أولا) فينتج أثرا مهما وهذا ما سنبينه (ثانيا).

أولا- إلغاء الشطب.

إذا تبين أن سبب الشطب غير صحيح لنقص الأهلية مثلا، فإنه يجب إلغاؤه بعد حصوله، ترفع دعوى إلغاء الشطب من كل صاحب مصلحة في استعادة القيد السابق شطبه أمام المحكمة الكائن في دائرتها العقار المرهون، فإذا تحقق القاضي من أن الشطب باطل يصدر حكما نهائيا يؤشر به على هامش القيد الذي سبق وأن أشر بشطبه.⁽¹⁾

ثانيا- الأثر الناتج عن إلغاء الشطب.

في حالة إلغاء الشطب تعود للقيد مرتبته الأصلية، ومع ذلك لا يكون لإلغاؤه أثر رجعي بالنسبة للقيد والتسجيلات التي أجريت في الفترة ما بين المحو والإلغاء وهذا مأخذ به المشرع الجزائري.⁽²⁾

الفرع الخامس: مصاريف القيد.

يتحمل الراهن في الأصل سواء كان مدينا أو كفيلا عينيا، مصاريف القيد وتجديده وشطبه حسب نص المادة 906 ق م ج، ويتحمل أيضا مصاريف عقد الرهن حسب نص المادة 883 ق م ج.

كما أن المادة 906 ق م ج لم تشر إلى حالة إلغاء الشطب، غير أن من يتحملها هنا هو الراهن وذلك تجسيدا للقاعدة العامة التي تقضي بأن الراهن هو الذي يتحمل مصروفات القيد، وأخيرا يجب الإشارة إلى أن الحكم السابق ليس من النظام العام، وبالتالي كان من الجائز الإتفاق على خلاف ذلك حسب ما يرياه مناسبا لهما.⁽³⁾

(1) همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 472.

(2) زاهية حورية سي يوسف، المرجع السابق، ص 116.

(3) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 272.

المطلب الثاني: حق الدائن المرتهن في التقدم.

يقصد بحق التقدم أو الأفضلية وجود الدائن المرتهن في مركز تفضيلي بالنسبة لغيره من الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة، وبمقتضاه يتقدم عليهم في استيفاء حقه من المقابل النقدي للعقار المرهون وملحقاته، وهذا ما عبرت عليه نص المادة 882 ق م ج بنصها على أن الرهن يخول صاحبه الحق في: «... أن يتقدم على الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن العقار...»، ولا يمكن الكلام عن حق التقدم إلا بتوافر أربع نقاط أساسية جوهرية تتمثل في ما يلي:

- وجود عقد رهن صحيح ونافذ فيما بين عاقيه.
 - وجود قيد الرهن قائماً وناظاً في مواجهة الغير.
 - حلول أجل الوفاء بالدين لبلوغ الأجل أو سقوطه.
 - قيام تنازع بين الدائن المرتهن ودائنين آخرين للراهن.
- نظم المشرع أحكام حق التقدم في القانون المدني في أربع مواد جاءت حسب التسلسل التالي:

- المادة 907 عالجت مسألة وعاء التقدم، فحددت الأموال التي يستوفي منها الدائن المرتهن حقه عند التقدم.
 - المادة 908 نظمت مسألة درجة التقدم، فبينت كيفية حساب مرتبة الدائن المرتهن.
 - المادة 909 تطرقت لمسألة نطاق التقدم، فحددت الحقوق التي يستوفيها الدائن المرتهن بالتقدم.
 - المادة 910 تناولت مسألة حكم نزول الدائن المرتهن عن مرتبته لدائن مرتهن آخر.
- سنسير بدورنا نحن في دراستنا على نفس التقسيم الذي أخذ به المشرع الجزائري، فندرس على التوالي: وعاء التقدم في (الفرع الأول) ودرجته في (الفرع الثاني) ونطاقه في (الفرع الثالث) وحكم نزول الدائن المرتهن عن مرتبته لدائن مرتهن آخر في (الفرع الرابع).

الفرع الأول: وعاء التقدم.

يقصد به تحديد الأموال التي يستوفي الدائن المرتهن حقه من ثمنها بمقتضى ما يوفره حق الرهن من حق في التقدم، أو بعبارة أخرى المال الذي يوزع على الدائنين كل حسب مرتبته، حسب المادة 882 ق م ج الدائن المرتهن يمارس حقه في الأفضلية على ثمن العقار المرهون، فما هو الحل في حالة هلاك العقار المرهون وكيف يمكن للدائن أن يستوفي حقه في هذه الحالة وعلى ماذا يمارس حقه في التقدم؟

سنقوم بالتطرق إلى مباشرة الدائن المرتهن لحق التقدم على ثمن العقار وملحقاته (أولاً)، ثم نلها بحالة مباشرته لحق التقدم على ما يحل محل العقار المرهون (ثانياً).

أولاً: مباشرة حق التقدم على ثمن العقار وملحقاته.

إن حق الدائن المرتهن في استيفاء حقوقه يتعلق بصورة أصلية بثمن العقار المرهون، إذ يحول العقار المرهون إلى مبلغ نقدي عن طريق بيعه جبرياً بالمزاد العلني، ومن ثم يمارس الدائن المرتهن حقه على ثمن العقار المرهون بالأفضلية،⁽¹⁾ وللدائن المرتهن الحق في الأفضلية أيضاً على ملحقات العقار المرهون التي يمتد حقه إليها بقوة القانون ومن دون اتفاق، إلا إذا كان هناك اتفاق يقضي بإخراجها من وعاء حق التقدم.⁽²⁾

إضافة إلى حق الدائن المرتهن في التقدم في استيفاء حقوقه من ثمن العقار المرهون وملحقاته، له أيضاً الحق في التقدم على ثمن الثمار التي تلتحق بالعقار المرهون مباشرة بعد تسجيل التنبيه بنزع الملكية إذا اتخذت إجراءات التنفيذ في مواجهة الراهن،⁽³⁾ وكذا التحاقها من تاريخ توجيه الإنذار إلى الحائز بالدفع أو التخلية إذا اتخذت هذه الإجراءات في مواجهة الحائز.⁽⁴⁾

(1) 822 و 907 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، المرجع السابق.

(2) المادة 887 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، نفس المرجع.

(3) المادة 888 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، نفس المرجع.

(4) المادة 930 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، نفس المرجع.

ثانياً: مباشرة حق التقدم على ما يحل محل العقار المرهون.

إذا هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان، انتقل الرهن بمرتبه إلى الحق الذي يترتب على ذلك من مبلغ التعويض عن الضرر أو مبلغ التأمين أو ثمن المقرر مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة.⁽¹⁾

للدائن حق التقدم في استيفاء الدين من ثمن الأنقاض إذا هدمت المباني المقامة على ملك الغير ومن التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا استبقاها.⁽²⁾

إذا هلك العقار المرهون أو تعيب أو أتلّف بخطأ الغير فيكون على الغير أن يدفع مبلغ التعويض، ويحل مبلغ التعويض محل العقار المرهون، فينتقل إليه حق الرهن، ويباشر عليه الدائن المرتهن حق التقدم.⁽³⁾

إذا كان العقار المرهون مثقلاً برهن رسمي أو غير ذلك من التأمينات وهلك هذا العقار انتقلت هذه الحقوق إلى التعويض المستحق للراهن بمقتضى عقد التأمين.⁽⁴⁾

إذا نزع ملكية العقار المرهون للمنفعة العامة، فإن العقار المرهون يتطهر من الرهن ويعتبر هذا من قبيل الهلاك بحكم القانون، مما يؤدي إلى سقوط أجل الدين واستحقاقه فوراً، فيقتضي الدائن المرتهن حقه من البديل أو التعويض المستحق في مقابل نزع الملكية.⁽⁵⁾

(1) عبد الحليم بوشكيوة، الرهن الرسمي كضمان من ضمانات القروض إيجابياته وعيوبه، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد السادس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، الجزائر، ص 241.

(2) المادة 889 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، المرجع السابق.

(3) المادة 124 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، نفس المرجع.

(4) المادة 1/36 من الأمر رقم 07-95 المؤرخ في 23 شعبان 1415 الموافق ل 25 جانفي 1995، يتعلق بالتأمينات، ج ر، العدد 13، المؤرخة في 08 مارس 1995، معدل ومتمم بالقانون رقم 06-04 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق ل 20 فيفري 2006، ج ر، العدد 155، المؤرخ في 12 مارس 2006.

(5) محمد سعدي الصبري، المرجع السابق، ص 101

الفرع الثاني: درجة التقدم.

يستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم اتجاه الدائنين العاديين بحسب مرتبة كل منهم ولو كانوا أجروا القيد في يوم واحد،⁽¹⁾ وتحسب مرتبة الرهن من وقت قيده ولو كان الدين المضمون بالرهن معلقا على شرط أو كان ديننا مستقبلا أو احتماليا،⁽²⁾ غير أننا بالرجوع إلى نصوص القانون المدني نلاحظ أن المشرع قد خرج على هذا المبدأ العام وأدخل عليه جملة من الاستثناءات لاعتبارات رأى أنها جديرة بالحماية، لذا سنقوم بتوضيح المبدأ العام (أولاً)، نليها بالاستثناءات الواردة عليه (ثانياً).

أولاً: المبدأ العام.

لكي يستوفي الدائن المرتهن حقه من ثمن العقار المرهون بالأولوية على غيره يجب عليه أن يقيد حقه، ولكي يضمن ذلك وجب عليه أن يكون الأسبق قيذا.

1- الأولوية لصاحب القيد.

إذا تعددت ديون الراهن، وكان بعضها مضمون برهن رسمي على عقار والبعض الآخر ديون عادية، فإن البعض الأول تستوفي كاملة من ثمن بيع هذا العقار قبل الوفاء بالبعض الآخر، فليس للدائن العادي الحق في استيفاء ديونه إلا بعد أن يستوفي الدائن المرتهن لكامل حقه، ويجب أن يكون رهن هذا الأخير مقيدا، أما إذا لم يجري قيده أو لم يجدده خلال المدة المنصوص عليها قانونا، أو تم شطبه فيعد الدائن المرتهن هنا بمثابة الدائن العادي الذي لا امتياز له أمام غيره، حتى لو كان رهنه قائماً فيما بينه وبين الراهن.⁽³⁾

(1) المادة 907 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-07، المرجع السابق.

(2) المادة 908 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-07، نفس المرجع.

(3) عبد الحميد عثمان محمد، المفيد في الحقوق التبعية، التأمينات الشخصية والعينية، 1997، ص 397.

2- الأولوية لصاحب القيد الأسبق:

يكون الترتيب في استيفاء الحقوق من ثمن العقار المرهون فيما بين الدائنين المرتهين أو مع غيرهم من أصحاب الحقوق العينية الأخرى عند التزام حسب الأسبقية في القيد،⁽¹⁾ ولأن القيود في سجلات الشهر العقاري تسير وفق أرقام متتابعة فإن الأولوية تتحدد بحسب ترتيب طلبات القيد في دفتر أسبقية الطلبات، فمن كان أسبق في التوقيت ولو بساعة تقدم على المتأخر،⁽²⁾ وهذا ما قصده المشرع في نص المادة 907 ق م ج بقوله: «يستوفي الدائنون المرتهونون حقوقهم... بحسب مرتبة كل منهم ولو كانوا أجروا القيد في يوم واحد».

ثانيا: الاستثناءات الواردة على المبدأ العام.

لقد أدخل المشرع على مبدأ الأسبقية في القيد جملة من الاستثناءات رأى أنها جديرة بالحماية نتطرق إليها بنوع من التفصيل.

1- التزام بين الدائن المرتهن رهن رسمي وأصحاب حقوق الإمتياز العامة:

ترد حقوق الإمتياز العامة على جميع أموال المدين من منقولات وعقارات،⁽³⁾ وهي أولوية تمنح لدين معين وتحقق لصاحبه الأفضلية في استيفائه وذلك خروجاً على قاعدة المساواة بين الدائنين،⁽⁴⁾ وهي لا تخضع للقيد حتى ولو كان محلها عقاراً⁽⁵⁾، فصاحب الإمتياز العام يتقدم على الدائن المرتهن رهناً رسمياً في استيفاء حقوقه أياً كان تاريخ قيد هذا الأخير، وطبق المشرع نفس الحكم بخصوص امتياز المصاريف القضائية⁽⁶⁾ وكذا امتياز الخزينة العامة.⁽⁷⁾

(1) نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 112.

(2) المادة 3/986 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-07، المرجع السابق.

(3) المادة 984 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-07، نفس المرجع.

(4) جاب الله مريم وسدايرية عايده، حقوق الإمتياز في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر العاصمة، الجزائر، 2004-2007، ص 7.

(5) المادة 3/986 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-07، المرجع أعلاه.

(6) المادة 2/990 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-07، نفس المرجع.

(7) المادة 2/991 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-07، نفس المرجع.

2- التزام في حالة الشيوخ بين دائنين مرتهين رهون رسمية.

إذا رهن أحد الشركاء حصته الشائعة في العقار ثم وقع في نصيبه عند القسمة أعيان غير التي رهنها، انتقل الرهن بمرتبه إلى قدر من هذه الأعيان يعادل قيمة ما رهن شريطة أن يجري قيد جديد خلال 90 يوما من الوقت الذي يخطره فيه أي ذي شأن تسجيل القسمة،⁽¹⁾ غير أن الرهن الصادر من جميع الشركاء يتقدم على الرهن الصادر من الشريك حتى ولو قام هذا الأخير بقيد رهنه قبل قيد الشركاء لرهنهم، وذلك احتراماً لحق الرهن الصادر من جميع الشركاء.⁽²⁾

3- التزام بين الدائن المرتهن رهنا رسمياً والدائن المرتهن رهنا حيازياً.

إذا تم قيد الرهن الرسمي بعد قيد الرهن الحيازي وقبل انتقال الحيازة للدائن المرتهن تقدم صاحب الرهن الرسمي على صاحب الرهن الحيازي عند التزام،⁽³⁾ لأن صاحب الرهن الحيازي لا يكفيه القيد دون انتقال الحيازة إلى يديه في مواجهة الدائن المرتهن رهن رسمي الذي يواجهه الغير بمجرد قيد رهنه.⁽⁴⁾

4- التزام بين الدائن المرتهن رهن رسمي وصاحب امتياز بائع العقار.

قد يكون ثمن بيع العقار مؤجلاً، كأن يتم إبرام عقد بيع في 1/1/2017 مع الإتفاق على أن يكون جزء من الثمن مؤجلاً، ويشهر العقد وتنتقل الملكية للمشتري الذي تصرف في العقار بعد أن صار مالكا له برهنه للغير، هذا الأخير قيد رهنه في 10/1/2017 أما البائع فقد قيد حق امتياز في 12/01/2017.

(1) 2/890 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، نفس المرجع.

(2) محمد عقوني، رهن الشريك في حصته الشائعة في العقار رهنا رسمياً، مجلة الفكر، العدد العاشر، معهد الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، الجزائر، 2006، ص528.

(3) المادة 961 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، المرجع أعلاه.

(4) محمد طيب عمور، آثار الرهن الحيازي، دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الإسلامية، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإسلامية بالجزائر العاصمة، الجزائر، 2007-2008، ص223.

المفروض هنا عند التزام الدائن المرتهن هو الأسبق لأنه الأسبق قيда إلا أن أسبقيته تزول لاصطدامه بالمادة الآمرة 999 ق م ج التي تعطي صاحب حق الإمتياز على العقار حق الأسبقية على الرهن الرسمي عند التزام إذا قيد صاحب حق الإمتياز حقه خلال شهرين من يوم إبرام عقد البيع⁽¹⁾ حتى ولو كان قيد حق الإمتياز لاحقا لتسجيل التنبية بنزع الملكية.⁽²⁾

5- التزام بين الدائن المرتهن رهن رسمي وحقوق المقاولين والمهندسين.

المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين الذين عهد إليهم في تشييد أبنية أو ترميم منشآت صيانتها يكون لها امتياز على هذه المنشآت بقدر ما يكون زائدا بسبب هذه الأعمال في قيمة العقار وقت بيعه،⁽³⁾ وبالتالي تتقدم على الرهن الرسمي الذي امتد إلى هذه المنشآت ولو كان قيد الرهن سابقا على قيد هذه المبالغ.⁽⁴⁾

6- التزام بين الدائن المرتهن رهن رسمي وحق امتياز المتقاسم.

أخضع المشرع امتياز المتقاسم في العقار من حيث المرتبة لنفس أحكام بائع العقار، ومن ثم يكون لقيد الإمتياز المذكور أثرا رجعيًا إذا تم في ميعاد شهرين من تاريخ القسمة وإلا تحول إلى رهن رسمي،⁽⁵⁾ وبهذا يتقدم امتياز المتقاسمين المسجل في الوقت القانوني لتاريخ بدء الشروع ويسموا على الرهن المسجل في غضون ذلك، حتى ولو كان حق هذا الأخير مقيدا قبل امتيازهم.⁽⁶⁾

(1) المادة 999 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، المرجع السابق.

(2) المادة 2/735 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، العدد 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008.

(3) المادة 1000 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، المرجع أعلاه.

(4) Jean Mazeaud, Leçons droit civil 1^{er} volume, Lioisime édition, Paris, 1965, page303.

(5) المادة 1001 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، المرجع أعلاه.

(6) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 291.

الفرع الثالث: نطاق حق التقدم.

يقصد بنطاق حق الأفضلية أو نطاق حق التقدم تحديد المبالغ التي يستوفيه الدائن المرتهن بالتقدم على غيره من الدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة والدائنين العاديين، وتتمثل هذه المبالغ في أصل الدين والمصاريف والفوائد، ونلاحظ أن المشرع في نص المادة 909 ق م ج قد اكتفى بذكر المصاريف دون أصل الدين والفوائد، لذا سنقوم بالتطرق لأصل الدين (أولاً)، نليها بدراسة المصاريف (ثانياً)، وننهي بالفوائد الربوية (ثالثاً).

أولاً: أصل الدين.

يجب تحديد مبلغ الدين المضمون في عقد الرهن، كما يجب أيضاً تحديد أصل الدين في قائمة قيد الرهن،⁽¹⁾ وي طرح موضوع أصل الدين إشكاليين عمليين يتعلق الأول بحكم اختلاف المبلغ بين عقد الرهن وقيد الرهن، ويتعلق الثاني بكيفية ممارسة حق التقدم إذا كانت الديون شرطية أو احتمالية أو مستقبلية.

1- اختلاف المبلغ بين عقد الرهن وقيد الرهن.

إن العبرة بالقيد ما لم يزد عن الدين الأصلي، فالقيد يعتمد على سند الرهن في وجوده ومداه، فإذا كان المذكور في القيد هو الأقل أخذ به ولا يؤخذ بالدين المذكور في العقد لأن هذه الزيادة لم تشهر، أما إذا كان المذكور في القيد هو الأكبر فلا يؤخذ به ويؤخذ بالدين المذكور في العقد.⁽²⁾

2- كيفية ممارسة حق التقدم في حالة الديون الشرطية والاحتمالية والمستقبلية.

تحسب مرتبة الرهن من وقت قيده، ولو كان الدين المضمون بالرهن معلقاً على شرط أو كان ديناً مستقبلياً أو احتمالياً⁽³⁾، وهذا بغض النظر عن تاريخ تحقق الشرط أو تأكيد الحق أو

(1) المادة 93 من المرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

(2) رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 321.

(3) المادة 908 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-07، المرجع السابق.

حلول أجله،⁽¹⁾ إذ يجوز أن يترتب الرهن ضمناً لدين معلق على شرط أو دين مستقبلي أو دين احتمالي على أن يحدد في عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين،⁽²⁾ إلا أن مثل هذه الديون تثير صعوبة بالنسبة لمرتبتها في توزيع ثمن بيع العقار المرهون إذا اتخذ دائن آخر للراهن إجراءات التنفيذ على العقار المرهون قبل أن يتحقق الشرط المعلق عليه الدين أو يتحدد إذا كان مستقبلياً، وبالرغم من هذا نرى أن المشرع لم يبين في نصوصه كيفية توزيع حصيلة بيع العقار المحمل بالرهن إذا كان أحد الحقوق المضمونة برهن معلقاً على شرط أو دين مستقبلي وظل كذلك إلى وقت التوزيع، فيجب علينا البحث عن حل لها في الفقه والقضاء، ومن أجل ذلك وجب التمييز بين الفروض التالية:

أ- الديون الشرطية.

لا يحرم الدائن المعلق حقه على شرط فاسخ من الاشتراك في التوزيع بحسب مرتبة رهنه، وقد استقر الفقه والقضاء في فرنسا على إلزام هذا الدائن بتقديم ضمان يكفل رد ما استوفاه إذا تحقق الشرط الفاسخ، أما إذا علق الدين على شرط واقف، فهذا يمنع صاحب هذا الدين من المطالبة بحصة عاجلة في التوزيع، فيتم التوزيع الفعلي لثمن العقار المرهون بأكمله على الدائنين التاليين له في المرتبة شريطة أن يلتزم هؤلاء الدائنين بتقديم تأمين يضمن الوفاء بحصة الدائن المرتهن تحت شرط واقف فيما إذا ما تحقق شرطه.⁽³⁾

ب- الديون المستقبلية.

إذا كان الدين المضمون مستقبلياً، فالدائن لا يشترك في توزيع ثمن بيع العقار المرهون مع بقية الدائنين أصحاب الحقوق المنجزة، وإنما يقدم له الدائنون التاليون له في المرتبة رهناً رسمياً يضمن الوفاء بالمبلغ الوارد في قائمة القيد عندما يتحدد الدين المضمون.⁽⁴⁾

(1) محمد سعدي الصبري، المرجع السابق، ص 145.

(2) المادة 908 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، المرجع أعلاه.

(3) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 495.

(4) عبد الحميد عثمان محمد، المرجع السابق، ص 401.

ج- الدين المضمون إيرادا مرتبا مدى الحياة.

إذا كان الدين المضمون إيرادا مرتبا مدى الحياة، فإن ثمن العقار المرهون يوزع على سائر الدائنين بحسب مراتبهم، ولكن يشترط أن الدائنين المتأخرين عن إيراد المرتب يتعهدون متضامين بأداء المرتب في مواعيد استحقاقه الدورية، وقد يضاف وجوب تقديم ضمان عيني يعوض الدائن على ما فاتته من زوال الرهن المقرر بالعقار،⁽¹⁾ حبذا لو يقوم المشرع بتنظيم هذه الحالات لكي يتقادم أي نزاع مستقبلي في هذا الشأن.

ثانيا- المصاريف.

الأصل أن القيد لا يجعل الرهن نافذا إلا بالنسبة للمبالغ المضمونة بالرهن الواردة في عقد الرهن، فيضمن حق الدائن المرتهن في أصل الدين وملحقاته، غير أنه يترتب أيضا عليه إدخال مصاريف العقد والقيد والتجديد إدخالا ضمنيا في التوزيع وفي مرتبة الرهن نفسها،⁽²⁾ كما يجوز الإتفاق بين الطرفين على خلاف ذلك لأن هذه المصاريف ليست من النظام العام.⁽³⁾

ثالثا- الفوائد الربوية.

المشرع الجزائري لم يذكر الفوائد الربوية في نص المادة 909 ق م ج فهو لا يجيز أخذها فيما بين الأطراف المتعاقدة وهذا ما أكدته المادة 454 ق م ج، ويا ليت لو يقوم بمنع أخذها من طرف المؤسسات والبنوك التي أعطى لها هذا الحق المحرم صراحة في نص المادة 456 ق م ج.

الفرع الرابع: نزول الدائن المرتهن عن مرتبة رهنه لدائن مرتهن آخر.

نبين في هذا الفرع المقصود بالنزول عن مرتبة الرهن (أولا)، ونقوم بتمييزه عن بعض الأنظمة القانونية المشابهة له (ثانيا)، كما سنبين أيضا الأسباب العملية الداعية إليه (ثالثا)، والشروط الواجب توفرها لإمكانية النزول عن مرتبة الرهن (رابعا).

(1) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 470.

(2) المادة 909 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، المرجع السابق.

(3) همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 470.

أولاً: المقصود بالنزول على مرتبة الرهن.

يمكن للدائن المرتهن حسب نص المادة 910 ق م ج بأن ينزل عن مرتبة رهنه في حدود الدين المضمون بهذا الرهن لمصلحة دائن آخر له رهن مقيد على نفس العقار، فالنزول عن مرتبة الرهن هو تبادل لمراتب الرهن بين دائن مرتهن أسبق في المرتبة مع دائن مرتهن متأخر عنه في المرتبة بالنسبة للعقار ذاته،¹ بحيث يحل كل منهما في مرتبة الآخر دون أن يخل هذا التنازل بمراتب باقي الدائنين المرتهنين.⁽²⁾

ثانياً: تمييز التنازل عن مرتبة الرهن عن بعض الأنظمة المشابهة له.

يختلف التنازل عن مرتبة الرهن عن بعض الإجراءات المشابهة له، لذا سنقوم بذكر بعضها لأهميتها ولاقتراب مدلوها من التنازل عن مرتبة الرهن وما قد تسببه من خلط.

1- النزول عن مرتبة الرهن والنزول عن الرهن نفسه.

النزول عن مرتبة الرهن هو غير النزول عن الرهن نفسه، فالنزول عن الرهن سبب من أسباب انقضاء الرهن ذاته ويؤدي إلى زوال حق الرهن، بحيث أنه يؤدي إلى انقضاء الرهن مع بقاء الدين قائماً، ويترتب على ذلك أن الدائن المرتهن يتحول إلى دائن عادي، أما النزول عن مرتبة الرهن فلا يؤدي إلى انقضاء الرهن، وإنما يؤدي إلى انتقال مرتبة الرهن من الدائن المتنازل إلى دائن مرتهن آخر مقيد لحقه على نفس العقار متأخر في المرتبة عنه.⁽³⁾

2- تمييز النزول عن مرتبة الرهن عن انتقال الرهن.

انتقال الرهن يعني تحويل الحق المضمون بالرهن لصالح طرف آخر قد يكون دائن عادي أو دائن مرتهن لعقار آخر أو دائن للدائن المرتهن، ذلك أن هذا الانتقال يرد على الحق المضمون مع تأميناته بما في ذلك الرهن، ومن ثم يستفيد المحال له بمرتبة الرهن التي كان يحتلها الدائن المرتهن الذي نقل له هذا الرهن، أي أن هذا الرهن ينتقل بصفة تبعية تبعاً لانتقال

(1) انظر الملحق رقم 5، ص

(2) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 299.

(3) مريم قلة، المرجع السابق، ص 63.

الدين المضمون بالرهن، أما النزول عن مرتبة الرهن فلا ينقل الرهن بل تنتقل مرتبة الرهن من المتنازل إلى المتنازل له، فهو تغيير للمراتب بين الدائنين المرتهنين ولا غير.⁽¹⁾

3- تمييز النزول عن مرتبة الرهن عن التعهد بالامتناع عن التمسك بحق التقدم.

معنى هذا التعهد أن يتعهد الدائن المرتهن لصالح مستفيد، قد يكون دائنا مرتبها آخر أو دائنا عاديا لنفس الدين بعدم التمسك بحقه في التقدم تمسكا قد يلحق ضررا بحقه في الضمان، ومن ثم فهو لا يتقدم للمشاركة في التوزيع إذا كان ذلك يلحق ضررا بالذي تعهد له، أما إذا كان هذا التقدم يضر بمصلحة دائن مرتبها آخر أو دائن عادي آخر غير الذي تعهد له فله كامل الحق في أن يمارس حقه في التقدم لأنه تعهد لطرف معين ولم يتعهد للجميع، أما التنازل لا يكون إلا لدائن مرتبها قيد رهنه.

ثالثا- الأسباب التي تدفع الدائن المرتهن للتنازل عن مرتبته.

إن أسباب التنازل عن مرتبة الرهن تتجلى في غالب الأحيان في نوعين من الأسباب، فقد يكون تبرعا، كأن يحصل الدائن المرتهن على تأمين برهنيين لعقارين من الراهن، والعقار المرهون الواحد منهما يكفي لسداد دينه كامل.⁽²⁾ وقد يكون معاوضة، أي مقابل مصلحة يحصلها المتنازل من الدائن المرتهن المتنازل له.⁽³⁾

أجاز المشرع نزول الدائن المرتهن عن مرتبته في الرهن إلا أنه قيده بقيود سنكتشفها في المادة 910 وكذا المادة 2/904 ق م ج.

رابعا: الشروط اللازمة ليكون التنازل عن مرتبة الرهن صحيحا.

حتى يكون التنازل عن مرتبة الرهن صحيحا يجب أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط نصت عليها المادة 910 ق م ج.

(1) محي الدين إسماعيل علم الدين، أصول القانون المدني، الجزء الثالث، دار الجيل للطباعة، مصر، 1977، ص 526.

(2) رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 428.

(3) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 302.

1- أن يتم التنازل لمصلحة دائن آخر له رهن مقيد على ذات العقار، وعليه فلا يجوز التنازل لدائن غير مقيد لحق رهنه، كما لا يجوز أيضا التنازل عن المرتبة لدائن عادي أو لدائن مرتهن له حق رهن على عقار غير العقار المرهون.

2- ألا يتجاوز حق المتنازل له حق المتنازل، أي أن النزول عن مرتبة الرهن يكون في حدود دين المتنازل ولا يزيد عليه، ولقد قصد المشرع بهذا الحكم عدم الإضرار بالدائنين المرتهين الذين يكونون في مرتبة وسطى بين رهن الدائن المرتهن المتنازل ورهن الدائن المرتهن المتنازل له. (1)

3- ألا يترتب عن هذا النزول ضرر غير مشروع للدائنين أصحاب المراتب الوسطى، ويحق لهم في حالة حدوثه طلب عدم نفاذه، فيتم إلغاء هذا التنازل استنادا إلى القاعة العامة التي تقضي بأن العقود لا يترتب عليها ضرر لغير عاقيدها. (2)

4- يجب لنفاذ التنازل عن مرتبة الرهن لمصلحة دائن آخر حسب نص المادة 2/904 ق م ج التأشير عليه في هامش القيد الأصلي.

فما دام لا يحق للدائن المرتهن أن يتعسف في التنازل عن مرتبته في الرهن فهل يحق له التعسف في استعمال حق التقدم نفسه؟

إن للدائن المرتهن رهنا رسميا على عدة عقارات الخيار في التنفيذ بكامل حقه على عقار من هذه العقارات إذا كان كافيا، أو على بعضها أو عليها جميعا إن كانت غير كافة، وقد يترتب على اختياره إلحاق ضرر ببعض الدائنين الآخرين، فوجب عليه أن يتجنب في اختياره إلحاق الضرر بدائن معين إثارا لدائن آخر متأخر في الترتيب إما عن طريق الخطأ أو تواطؤا، وإلا عد هذا الاختيار تعسفا في استعمال الحق، ذلك أن الدائن المرتهن في هذه الحالة قد أساء استعمال حقه التقدم. (3)

(1) محمود جمال الدين زكي، التأمينات الشخصية والعينية، الطبعة الثالثة، مطابع دار الشعب، مصر، 1979، ص 283.

(2) محمد سعدي الصبري، المرجع السابق، ص 152.

(3) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 512.

المبحث الثاني: حق الدائن المرتهن في التتبع.

إن الرهن لا يمنع الراهن من التصرف في العقار المرهون، وهو ما قضت به المادة 894 ق م ج، مثل هذا التصرف لا يمنع الدائن المرتهن من التنفيذ على العقار المرهون في أي يد يكون، وهذا ما يعرف بحق التتبع الذي عرفته المادة 822 ق م ج والفقهاء بأنه: "مكنة يخولها حق الرهن للدائن المرتهن يكون له بمقتضاها سلطة التنفيذ على العقار المرهون في يد الغير".⁽¹⁾

نظم المشرع الجزائري أحكام حق التتبع في المواد من 911 إلى 932 ق م ج، تطرق فيها للعديد من النقاط، سنقوم نحن بدراستها وتوضيحها بالتطرق إلى شروط وإجراءات مباشرة حق التتبع في (المطلب الأول)، نليها بتوضيح موقف الحائز من مباشرة هذا الحق ضده في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: شروط وإجراءات مباشرة حق التتبع.

يجب توفر مجموعة من الشروط حتى يستطيع الدائن المرتهن من استعمال هذا الحق، كما يجب أيضا أن يستعمله بإتباع إجراءات معينة منصوص عليها قانونا، سنقوم بدراسة شروط مباشرة حق التتبع في (الفرع الأول)، نليها بتبيين إجراءات مباشرة هذا الحق والأثر الناتج عنها في (الفرع الثاني).

الفرع الأول شروط مباشرة حق التتبع.

لا يثبت حق التتبع للدائن المرتهن إلا بعد توفر مجموعة من الشروط في شخص من يباشره وهو الدائن المرتهن،⁽²⁾ وفي الشخص الذي يباشره ضده وهو الحائز،⁽³⁾ لذا سنتطرق إلى الشروط الواجب توافرها في شخص الدائن المرتهن (أولا) نليها بذكر الشروط الواجب توافرها في الحائز (ثانيا).

(1) زاهية حورية سي يوسف، المرجع السابق، ص 129.

(2) المادة 894 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، المرجع السابق.

(3) المادة 2/911 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، نفس المرجع.

أولاً: الشروط الواجب توفرها في الدائن المرتهن.

حتى يتم تفعيل هذا الحق من طرف الدائن المرتهن يجب أن يحل ميعاد استحقاقه، وكذا أن ينفذ حقه في مواجهة الحائز، كما يجب أيضاً ألا يكون هناك مانع يحول دون إعماله لحق التتبع.

1- حلول ميعاد الاستحقاق.

لا يجوز للدائن المرتهن أن يطالب المدين بالوفاء ولا مباشرة التنفيذ في مواجهة الحائز الذي انتقلت إليه ملكية العقار المرهون قبل حلول أجل استيفاء الدين،⁽¹⁾ أما إذا حل ولم يتم الوفاء به فللدائن المرتهن الحق في أن ينفذ على العقار المرهون في أي يد يكون.⁽²⁾

يحل الدين في الأصل بحلول أجله، إلا أنه يمكن أن يحل حسب نص المادة 211 ق م ج لأسباب أخرى، كالإفلاس والإعسار، أو إضعاف التأمينات لدرجة تجعل ضمان الدائن المرتهن في خطر.

لا يمكن مباشرة حق التتبع إذا كان الدين شرطياً أو مستقبلاً أو مؤجلاً إلا بعد أن يتحقق الشرط أو يوجد الإلتزام أو يحل أجله.⁽³⁾

2- نفاذ حق الدائن المرتهن في مواجهة الحائز.

يجب على كل من الدائن المرتهن والمتصرف إليه أن يقوما بشهر حقيهما، فالعبرة في التزام بينهما لا تكون إلا بالأسبقية في القيد، أما إذا لم يقم أحدهما بشهر حقه فلا حق له في التزام ولا في مواجهة الغير أصلاً.⁽⁴⁾

إذا قام الدائن المرتهن بقيد رهنه قبل أن يقوم المتصرف إليه بشهر حقه، ينتقل في هذه الحالة العقار المرهون إلى الحائز مثقلاً بالرهن، وبهذا فللدائن المرتهن الحق بالتنفيذ عليه وهو

(1) سمير تناغو عبد السيد، المرجع السابق، ص 147.

(2) المادة 901 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، المرجع السابق.

(3) عبد الله عبد الجليل، المرجع السابق، ص 118.

(4) همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 489.

في يد الحائز، (1) أما إذا كان المتصرف إليه هو الأسبق في الشهر ففي هذه الحالة ينتقل إليه العقار المرهون خالياً من الرهن، ولا يجوز للدائن المرتهن أن يفعل ميزة التتبع ضده، فلا يجوز له التنفيذ على العقار المرهون في يد المالك الجديد الذي سبقه في الشهر. (2)

3- ألا يكون هناك مانع يحول دون التتبع.

نذكر من هذه الموانع، ولا سيما العقارات بالتخصيص والمنقولات حسب المآل في حالة انتقالها إلى الحائز الذي يحوزها بحسن نية، إذ أن الحيابة بحسن نية سند الملكية، وبهذا لا يستطيع الدائن المرتهن ممارسة ميزة التتبع، فلا يستطيع التنفيذ على العقار المرهون في يد الحائز الذي حازه بحسن نية على أنه منقول. (3)

نزع الدولة لملكية العقار المرهون من أجل المنفعة العامة، والذي لا يستطيع الدائن المرتهن الاعتراض عليه إن كان مشروعاً، غير أنه في هذه الحالة يكون له كامل الحق في ممارسة حقه بالأسبقية على مقابل نزع الملكية المدفوع من طرف الدولة. (4)

يمكن الإشارة أيضاً إلى البيوع الجبرية، والتي تظهر حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية العقار المرهون من الرهون الواردة عليه، فينتقل العقار لمن رسا عليه المزاد العلني مطهراً من الرهن، فلا يجوز للدائن المرتهن تتبعه ولا التنفيذ عليه في يد المالك الجديد الذي رسا عليه المزاد العلني خالياً من كل حق، لذا فكلما أسرع الدائن المرتهن في قيده رهنه زادت فرصته في استيفاء حقوقه من ثمن العقار المرهون. (5)

(1) محمد سعدي الصبري، المرجع السابق، ص 155.

(2) نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 162.

(3) رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 383.

(4) محمد سعدي الصبري، المرجع أعلاه، ص 160.

(5) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 308.

ثانيا: الشروط الواجب توفرها في الحائز.

حتى يتم تفعيل هذا الحق من طرف الدائن المرتهن يجب توفر شرطين في الحائز، يتمثل الشرط الأول في أن يكتسب حق ما على العقار المرهون،⁽¹⁾ ويتمثل الشرط الثاني في ألا يكون الحائز مسؤولاً عن الدين مسؤولية شخصية.

1- اكتساب الشخص لحق ما على العقار المرهون.

إن الحيابة المقصودة في نص المادة 2/911 ق م ج ليست هي الحيابة المتعارف عليها كالحيازة القانونية أو الحيابة الفعلية التي تعني وضع اليد على العقار المرهون، ولنبيين معناها الدقيق وبالتالي شرح هذا الشرط وجب علينا أن نبحت في ثلاث مسائل تتمثل ما يلي: نوع الحق المكتسب، سبب اكتسابه، النطاق الزمني الذي ينبغي أن يتم خلاله.

أ- نوع الحق المكتسب.

يعتبر المتصرف إليه حائزا إن هو اكتسب ملكية العقار المرهون، لا يتم ذلك إلا عن طريق شهر حقه الذي اكتسبه، فلا يعتبر إذا المستأجر حائزا ولا المشتري الذي لم يشهر حقه حائزا، ولا الحائز الفعلي واطع اليد على العقار المرهون قصد امتلاكه بالتقادم حائزا إذا كانت المدة القانونية اللازمة لاكتسابه لم تكتمل.⁽²⁾

يعتبر الشخص حائزا أيضا إن اكتسب على العقار المرهون حقا عينيا آخر غير حق الملكية شريطة أن يكون هذا الحق قابلا للرهن، أي أن يكتسب حق عيني أصلي قابل للرهن، وهذا الحق نوعان يتمثلان في حق الرقبة وحق الإنتفاع.⁽³⁾

الحائز إذا وفقا لهذا الشرط، كل من اكتسب حق الملكية أو أي حق عيني أصلي قابل للرهن، وهما حق الرقبة وحق الإنتفاع.⁽⁴⁾

(1) انظر الملحق رقم 7، ص

(2) شوقي بناسي، نفس المرجع، ص311.

(3) سمير عبد السيد تتاغو، المرجع السابق، ص148.

(4) نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص162.

ب- سبب اكتساب الحق.

جاءت المادة 2/911 ق م ج صريحة في الإعتداد بجميع أسباب كسب الملكية، حيث نصت بأن الحائز هو كل من انتقلت إليه بأي سبب من أسباب ملكية العقار المرهون أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، المهم أن يكون هذا الاكتساب قد تم وفقا للصورة الفعلية التي أقرها القانون.(1)

نلاحظ أن المشرع قد سوى بين كون الحائز قد اكتسب العقار المرهون وفقا لتصرف قانوني أو على أساس واقعة قانونية (مادية)، فبالنسبة للتصرفات القانونية كالبيع والهبة والوصية، يجب أن يكون هذا الاكتساب مشهرا حتى يتم الإعتداد به في مواجهة الغير، أما بالنسبة للوقائع المادية كالتقادم المكسب مثلا، فلا يشترط فيه الشهر عند معظم فقهاء القانون، فإذا اكتملت المدة القانونية اللازمة لذلك، اكتسب الحائز الفعلي العقار المرهون بالتقادم وفقا لما يقتضيه القانون، وبالتالي عد حائزا وله بهذا أن يعتد بحقه في مواجهة الغير.(2)

ج- النطاق الزمني لاكتساب الحق:

هناك نطاق حددته نص المادة 1/904 ق م ج وكذا نص المادة 661 ق م ج وفقا لزمين اثنين، إذ يجب أن يكتسب الحائز حقه عن طريق قيده في الفترة الممتدة من قيد الدائن المرتهن لحقه إلى غاية تسجيل التنبيه بنزع الملكية، فلا يكون لا قبل القيد ولا بعد تسجيل التنبيه بنزع الملكية.

2- يجب ألا يكون الحائز مسؤولا عن الدين مسؤولية شخصية.

كل شخص مسؤول عن الدين المضمون بالرهن مسؤولية شخصية، لا يعد حائزا وفقا لنص المادة 2/911 ق م ج، لأن كل أمواله تعد ضامنة للوفاء بهذا الدين بما في ذلك العقار المرهون، إضافة إلى أن الخيارات الممنوحة للحائز من تطهير وتخليه لا يستقيم الإعتراف بها

(1) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص311.

(2) نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص162.

بالنسبة لمن كان يسأل عن الدين شخصياً،⁽¹⁾ فيخرج من دائرة الحائز وفقاً لهذا المفهوم المدين المتضامن والغير المتضامن والكفيل الشخصي وكذا المتعهد بالوفاء بدين المدين للدائن المرتهن.⁽²⁾

أما بالنسبة للكفيل العيني فهو الآخر لا يعد حائزاً، لأنه مسؤول مسؤولية شخصية اتجاه الدين المضمون بالرهن، غير أن مسؤوليته ليست مطلقة بل مقيدة في حدود العقار المرهون الذي رهنه،⁽³⁾ وهذا ما أكدت عليه المادة 901 ق م ج.

لا يعد الوارث حائزاً حتى من بعد انتقال التركة إليه وتملكها لأنه يبقى مسؤولاً عن سداد الدين المضمون بالرهن مسؤولية شخصية لا في أمواله العامة بل في حدود العقار المرهون الذي ورثه.⁽⁴⁾

الفرع الثاني: إجراءات مباشرة حق التتبع والأثر الناتج عنها.

إذا ثبت للدائن المرتهن حق التتبع في مواجهة الحائز وشرع فيه، وجب عليه احترام جملة من الإجراءات المنصوص عليها قانوناً حتى تنتج آثارها، سنتطرق لذكر هذه الإجراءات (أولاً)، نليها بالآثار الناتجة عنها (ثانياً).

أولاً- إجراءات الحق في التتبع.

نصت المادة 923 ق م ج بأن الحائز إذا لم يختر أن يقضي الديون المقيدة أو يطهر العقار من الرهن أو يمارس حقه في التخلية، فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية وفقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلا بإتباع الإجراءات التالية:

(1) همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 495.

(2) أبو السعود رمضان، المرجع السابق، ص 487.

(3) محمد سعدي الصبري، المرجع السابق، ص 158.

(4) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 316.

1- التنبيه على المدين بالوفاء .

يجب أن يسبق التنفيذ الجبري حسب نص المادة 612 ق إ م إ، التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المدين بالوفاء بالدين في أجل 15 يوما، وتطبق في التبليغ الرسمي للتنبيه على المدين بالوفاء أحكام المواد من 406 إلى 416 ق إ م إ، ويعلن هذا التنبيه إلى المدين لشخصه أو لموطنه المختار مشتملا على البيانات المعتادة وكذا بيانات حددتها المادة 613 ق إ م إ تحت طائلة القابلية للإبطال، وبالرغم من أن حق التتبع يباشر ضد الحائز إلا أنه يجب أولا التنبيه على المدين بالوفاء⁽¹⁾ باعتباره المسؤول الأصلي عن الدين فقد يكون مستعدا للوفاء بالدين ومن ثم تتوقف إجراءات التنفيذ، لهذا لا يمكن وضع المدين موضع المقصر الذي قامت مسؤوليته عن عدم الوفاء بالدين إلا عن طريق التنبيه عليه بالوفاء.⁽²⁾

2- استصدار أمر الحجز تبليغه وقيده.**أ- استصدار أمر الحجز.**

إذا لم يقم المدين بتسديد ما عليه من دين في غضون 15 يوما من تاريخ التنبيه عليه بالوفاء؛ يحق للدائن المرتهن الذي بيده سند تنفيذي حسب نص المادة 721 ق إ م إ أن يحجز على العقار المرهون حتى ولو انتقلت ملكيته إلى الحائز، ويكون ذلك بتقديم طلب حجز على العقار المرهون إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها هذا العقار، ويجب أن يتضمن هذا الطلب على الخصوص البيانات التي نصت عليها المادة 722 ق إ م إ وكذا الوثائق التي حددتها المادة 733 ق إ م إ، يتم الحجز على العقار حسب نص المادة 724 ق إ م إ بموجب عريضة يصدرها رئيس المحكمة في أجل أقصاه 8 أيام من تاريخ إيداع الطلب ويجب على الدائن المرتهن تبليغ الحائز رسميا بحكم الحجز على العقار المرهون عن طريق إنذاره بالدفع أو التخلية.

(1) انظر الملحق رقم 6، ص

(2) زاهية حورية سي يوسف، المرجع السابق، ص133.

ب- إنذار الحائز بالدفع أو التخلية.

إذا انتقلت ملكية العقار المرهون إلى الغير بعقد رسمي مشهر قبل قيد أمر الحجز، وجب حسب نص المادة 923 ق م ج على الدائن المرتهن أن يوجه للحائز إنذارا يطالبه فيه إما بدفع الدين أو رفع يده عن العقار بتخليته وإلا حصل التنفيذ في مواجهته،⁽¹⁾ وللحائز الحق في أن يختار تطهير العقار أيضا، والإنذار يمكن أن يتم مع التنبيه أو بعده، ويمكن القيام بهما في نفس الوقت أيضا، أما إذا حدث الإنذار قبل التنبيه فيقع باطلا، ويشترط في الإنذار أن يكون مصحوبا بتبليغ التنبيه إلى المدين وإلا كان باطلا أيضا، وإذا انتقل العقار المرهون من حائز إلى آخر فإنه يكفي التنبيه على المدين وإنذار الحائز الأخير دون الحائزين السابقين.⁽²⁾

كما اشترط المشرع الجزائري حسب نص المادة 734 ق م ج أن يشتمل الإنذار فضلا عن البيانات المعتادة على بيان السند التنفيذي والإجراءات التالية له وكذا بيان أمر الحجز وتاريخ القيد وأيضا إنذار الحائز وتكليفه بالوفاء بمبلغ الدين خلال أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي وإلا بيع العقار جبرا عليه، مع تطبيق جميع الأحكام المنصوص عليها في المواد 731، 732، 733 ق م ج عند الإنذار وتكليف الحائز بالوفاء.

لا يغني عن الإنذار أي إجراء آخر، فإذا لم يتم أو وقع باطلا فإن إجراءات التنفيذ بما فيها حكم إيقاع البيع تقع باطلة، ولا يجوز الاحتجاج بها على الحائز وله أن يتجاهلها ويرفض تسليم العقار إلى من حكم بإيقاع البيع عليه، والبطلان مقرر لصالح الحائز وحده ولا يجوز لغيره التمسك به.⁽³⁾

(1) انظر الملحق رقم 8، ص

(2) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 319-320.

(3) عبد الله عبد الجليل، المرجع السابق، ص 126.

ج- قيد أمر الحجز.

يودع أمر الحجز على الفور أو في اليوم الموالي لإصدار الحائز بالدفع أو التخليّة في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار من أجل قيد أمر الحجز، ويعد العقار المرهون محجوزاً من تاريخ القيد، ويجب على المحافظ العقاري حسب نص المادة 725 ق إ م إ أن يقوم بقيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي، أو إلى الدائن الحاجز خلال أجل أقصاه 8 أيام وإلا تعرض إلى عقوبات تأديبية.

3- اتخاذ إجراءات البيع ضد الحائز.

إذا لم يحدد الحائز موقفه من خلال اختياره لخيار من الخيارات التي منحها له المشرع سواء بأداء الديون أو بتطهير العقار أو تخليته، فمعنى هذا أنه اتخذ موقفاً سلبياً يعطي الأحقية للدائن المرتهن في الإستمرار في اتخاذ الإجراءات في مواجهته إلى غاية بيع العقار ورسو المزاد إما عليه إذا دخل المزاد أو على غيره إذا لم يدخل.⁽¹⁾

ثانياً: الأثر الناتج عن مباشرة إجراءات التتبع.

قبل مباشرة الدائن المرتهن لحق التتبع على العقار المرهون، يضل الحائز متمتعاً بالسلطات التي يخوله إياها القانون من حق في الملكية والاستعمال والاستغلال والتصرف، لا تتقيد هذه السلطات إلا بالقدر الذي يكفل سلامة الرهن وعدم إنقاص قيمته إنقاصاً كبيراً يتعارض مع ضمان الدين،⁽²⁾ ويبقى الحائز حسب نص المادة 932 ق م ج مسؤولاً مسؤولية شخصية اتجاه الدائنين عما يصيب العقار من تلف بخطئه.

أما بعد مباشرة الدائن المرتهن لحق التتبع على العقار المرهون فإن سلطات الحائز تتقيد، يبدأ هذا التقيد بالنسبة لسلطة التصرف من يوم تسجيل التنبيه بنزع الملكية سواء بالنسبة للراهن أو للحائز كما جاء في نص المادة 735 ق إ م إ ج، فإن قام الحائز ببيع العقار بعد هذا

(1) محمد سعدي الصبري، المرجع السابق، ص 164.

(2) شوقي بناسي المرجع السابق، ص 320.

التاريخ كان تصرفه غير نافذ في مواجه الدائنين المرتهنين، وبالتالي يقومون بالتنفيذ على العقار المرهون ويستوفون حقوقهم منه.

أما الثمار فإذا كانت حقوق الراهن فيها تنتهي عند تسجيل التتبيه بنزع الملكية الذي هو بمثابة العجز العقاري،⁽¹⁾ فإن الأمر يختلف بالنسبة للحائز، ذلك أن حق هذا الأخير فيها ينتهي من تاريخ الإنذار بالدفع أو التخلية بشرط ألا تترك إجراءات نزع الملكية مدة 3 سنوات، فإذا تركت مدة 3 سنوات فلا يرد الثمار إلا من الوقت الذي يوجه إليه فيه إنذار جديد بالدفع أو التخلية وفقاً لما نصت عليه المادة 930 ق م ج.

المطلب الثاني: موقف الحائز من مباشرة الحق في التتبع.

إن أول ما يلجأ إليه الحائز من أجل إفشال مباشرة الدائن المرتهن لحق التتبع ينصب على التمسك بكل دفع يسمح له بمنع إجراءات التنفيذ في مواجهته، فإن أخفق في محاولته هذه لم يتبق له سوى تحديد موقفه من الخيارات التي منحه إياها المشرع، لذا سنتطرق للدفع التي يتمسك بها الحائز للتخلص من تتبع الدائن المرتهن في (الفرع الأول)، ونليها بشرح الخيارات الممنوحة له إذا أخفقت دفعه في توقيف إجراءات التنفيذ في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الدفع التي يتمسك بها الحائز للتخلص من حق التتبع.

إن الدفع التي يتمسك بها الحائز للتخلص من حق التتبع نوعان، فمنها ما يتعلق بالدين المضمون بالرهن وهذا ما سنقوم بالتطرق إليه (أولاً)، ومنها ما هو متعلق بالرهن وهذا ما سنقوم بتوضيحه (ثانياً).

أولاً: الدفع المتعلقة بالدين المضمون.

يجب التفريق حسب نص المادة 924 بين ما إذا كان الحكم بالدين قد صدر قبل شهر الحائز لحقه أو صدر بعد ذلك.

(1) المادة 888 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، المرجع السابق.

1- ثبوت الدين بحكم صدر على المدين قبل شهر سند الحائز.

الفرض في هذه الحالة أن الحائز اكتسب ملكية العقار بعد صدور الحكم على المدين بالدين، فلا يكون للحائز في هذه الحالة أن يتمسك بأي دفع لا يحق للمدين التمسك به بعد صدور الحكم، لكن في مقابل هذا يجوز للحائز التمسك بكافة الدفع التي لا يزال للمدين حق التمسك بها بعد صدور حكم الدين، أي الدفع التي يكون سببها لاحق لصدور الحكم مثل الدفع بانقضاء الدين بالوفاء أو المقاصة، وغير ذلك من أسباب انقضاء الإلتزام.

2- ثبوت الدين بحكم صدر على المدين بعد شهر سند الحائز.

الفرض في هذه الحالة أن الحائز قد اكتسب ملكية العقار المرهون قبل صدور الحكم على المدين بالدين، ففي هذه الحالة إذا كان الحائز قد اختصم في الدعوى كان الحكم حجة عليه، وبالتالي أصبح من الممتنع عليه الإحتجاج بأي دفع كان يجوز له التمسك به قبل صدور الحكم، ويبقى له التمسك بالدفع التي يكون سببها لاحقاً لصدور الحكم كأن يدفع كما أشرنا بانقضاء الدين.

أما إذا لم يختصم الحائز في الدعوى ولم يتدخل فيها، فلا يكون الحكم بالدين حجة عليه وإنما حجة على المدين الصادر ضده الحكم، وبالتالي يستطيع الحائز أن يتمسك بجميع أوجه الدفع الخاصة بالدين المضمون سواء تلك الدفع التي كان للمدين أن يتمسك بها قبل صدور الحكم وامتنع عليه التمسك بها بعد صدوره أو تلك التي للمدين أن يتمسك بها بعد صدور الحكم.⁽¹⁾

ثانياً: الدفع المتعلقة بالرهن.

لم ينص المشرع الجزائري على الحالة التي يكون فيها الدفع مستمد من الرهن ذاته، لكن ليس هناك ما يمنع من أن يتمسك الحائز بدفع يستمد من عقد الرهن ذاته، وعلى ذلك يحق له التمسك ببطلان الرهن لسبب يتعلق بالشكل أو الموضوع، كما يحق له التمسك بعدم نفاذ الرهن في مواجهته لعدم القيد أو لقيده بعد شهر سنده أو لبطلان القيد أو لعدم تجديد القيد قبل شهر

(1) عبد الناصر توفيق العطار، التأمينات العينية، دار الفكر العربي، مصر، 1984، ص 130.

سنده أو التمسك بشطب القيد ومن ثم زواله، وغيرها من الدفوع التي يمكن أن يستمددها الحائز من عقد الرهن.⁽¹⁾

الفرع الثاني: الخيارات الممنوحة للحائز لوقف إجراءات التتبع.

إذا لم يفلح الحائز بدفوعه في إيقاف الدائن المرتهن من التنفيذ، فللحائز أن يختار خيار من الأربع خيارات التي سنقوم بالتطرق إليها حسب الترتيب التالي: قضاء الدين (أولاً)، تطهير العقار (ثانياً)، تخلية العقار (ثالثاً)، تحمل إجراءات نزع الملكية (رابعاً).
أولاً: قضاء الدين.

إن للدائن المرتهن الحق في أن يتتبع العقار المرهون في يد الحائز وينفذ عليه، غير أن للحائز الحق في إبقاء العقار المرهون في يده وتحت ملكيته دون أن يلحق الضرر بالدائن المرتهن ودينه وذلك عن طريق دفع الدين الذي على المدين للدائن المرتهن إما اختيارياً وإما إجبارياً.

قد يترتب على أداء الدين تطهير العقار المرهون من كل دين، كما يمكن أن يترتب عنه حق الحائز بالرجوع بما وفاه على من أوفى دينه لغيره،⁽²⁾ وهذا ما سنقوم بدراسته عن طريق التطرق لحالات أداء الدين، ميعاد أداء الدين، ما يجب أدائه، وحالات الرجوع بما تم أدائه.

1- حالات أداء الدين.

قد يؤدي الحائز الدين اختيارياً، كما يمكنه أن يؤديه إجبارياً، وأداء الدين اختيارياً لا يكون من طرف الحائز إلا إذا رأى مصلحة جدية تدفعه لذلك.

أ- أداء الدين اختيارياً.

يجوز للحائز عند حلول أجل الدين المضمون بالرهن أن يقضيه هو وملحقاته بما في ذلك مصاريف الإجراءات من وقت إنذاره، ويبقى حقه هذا قائماً إلى رسو المزاد، وله في هذه الحالة أن يرجع بكل ما يوفيه على المدين وعلى المالك السابق للعقار المرهون، كما يجوز أن يحل

(1) محمد سعدي الصبري، المرجع السابق، ص165.

(2) سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص152.

محل الدائن الذي استوفى الدين فيما له من حقوق إلا ما كان منها متعلقا بتأمينات قدمها شخص آخر غير المدين.⁽¹⁾

قد يرى الحائز مصلحته في سداد كل الديون التي يضمنها العقار المرهون أو بعضها، ولا سيما إذا كان الحائز قد اشترى العقار المرهون بثمن مؤجل، وكان هذا الثمن الذي لم يدفع بعد للبائع كافي لسداد كل الديون التي يضمنها العقار المرهون الذي اشتراه، فيعمد بهذا إلى أداء هذه الديون لدائني المدين المرتهين، فمن جهة يدفع ما عليه من دين اتجاه البائع الراهن، ومن جهة أخرى يطهر العقار المرهون من الديون التي عليه، وبالتالي من الرهن.⁽²⁾

أما إذا كان الثمن المؤجل غير كافي لسداد الديون، أو كانت هذه الملكية قد انتقت إليه من دون عوض، ففي هذه الحالة يعد دفع الحائز للديون دفعا بما هو غير ملزم بدفعه، غير أنه قد يختار ذلك ابتغاء تحقيق غاية معينة كما سنرى:

قد تكون قيمة العقار أكبر بكثير من قيمة الدين، فيعمد بهذا إلى دفع الدين لمنع ضياع العقار المرهون، كما قد تكون له مصلحة معينة من خلال احتفاظه بالعقار المرهون، ذلك أنه بدفع دين أحد الدائنين المرتهين المتقدمين في المنزل وحلوله محله، سيضمن بذلك استرداد ما وفاه من ديون لمصلحة المدين قبل الجميع،⁽³⁾ لا سيما إن كانت قيمة الدين الذي وفاه الحائز للدائن المرتهن المتقدم في المنزل تساوي أو تزيد عن قيمة العقار المرهون، وعليه فيتفادى الدائنين التاليين للحائز في المرتبة المطالبة ببيع العقار وذلك لعلمهم المسبق بعدم تحصيلهم لديونهم، فيبقى هذا العقار المرهون في يد الحائز ولا يباع بالمزاد العلني.⁽⁴⁾

هذه الطريقة يطلق عليها التطهير الفعلي، وهي الحل محل الدائن المرتهن صاحب المرتبة المتقدمة في القيد بعد تسديد دينه، غير أن هذه طريقة قد تكون غير كافية لحماية الحائز في بعض الأحيان، فقد يطرح العقار المرهون للبيع بالمزاد العلني من طرف الدائنين

(1) المادة 912 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، المرجع السابق.

(2) محمد سعدي الصبري، المرجع السابق، ص 168

(3) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 529.

(4) نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 138.

المرتئين التاليين للحائز في المرتبة لأن حقوقهم تبقى قائمة من الناحية القانونية، فإن ظنوا أن قيمة العقار تتجاوز قيمة الديون التي دفعها الحائز، سيعطيهم هذا أمل الشروع في التنفيذ على العقار المرهون عسى أن يتبقى من ثمن البيع ما يكفي لسداد ديونهم.⁽¹⁾

يعد أداء دين الدائن المرتهن أمراً متروك تقديره للحائز، فإذا اختار إجراءه صح له ذلك ولو ضد رغبة المدين أو الدائن المرتهن إذا استوفى كامل دينه،⁽²⁾ ويجب على الحائز وفقاً لنص المادة 913 ق م ج أن يحتفظ بقيد الرهن الذي حل فيه محل الدائن وأن يجدده عند الإقتضاء، وذلك إلى أن تشطب القيود التي كانت موجودة على العقار وقت تسجيل سند الحائز.

ب- أداء الدين إجبارياً.

إن المشرع في نص المادة 914 ق م ج قد خرج عن الأصل المتمثل في دفع الديون اختيارياً، إذ ألزم الحائز بدفع الدين إجبارياً في حالتين، فيكون ملزماً بأداء الدين بناءً على طلب أي من الدائنين أو بطلبهم جميعاً، فيجب في الحالة الأولى أن يكون هذا الدين مبلغ من النقود مستحق الأداء حالاً، كما يجب أن يكون كافياً لسداد جميع ديون الدائنين المقيدة حقوقهم، فإذا توفرت هذه الشروط في هذه الحالة فلا يحق للحائز أن يمتنع عن الوفاء، كما لا يحق للدائن أن يمتنع من الاستيفاء.

أما الحالة التي يكون فيها الحائز ملزماً بأداء الدين بناءً على طلب جميع الدائنين، فيجب أن يكون هناك اتفاق من جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على أن يطالبوا الحائز بدفع ما في ذمته بقدر ما هو مستحق لهم وبنفس الشروط المتفق عليها بين الحائز ومن نقل له الملكية، ويكون ذلك في حالة عدم تحويل الحائز للثمن بعد أو في حالة دفعه لجزء من المبلغ ولا يزال جزء منه في يده،⁽³⁾ فهناك مصلحة مشتركة بين الطرفين في هذه الحالة، فالحائز يتقاضي نفقات

(1) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص332.

(2) محمد سعدي الصبري، المرجع السابق، ص168.

(3) المادة 2/914 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-07، المرجع السابق.

التطهير وكذا مخاطر نزع الملكية، أما الدائنين فيتفادون أيضا إجراءات نزع الملكية ونفقاتها وتعقيدها مع ربح الوقت والجهد أيضا، وتظهر الفائدة أكثر لا سيما إذا كان المدين قادرا على الوفاء بما يتبقى من قيمة ديونهم على أساس الضمان العام بعد دفع الحائز لما عليه.⁽¹⁾ يجب أن يكون الدفع طبقا للشروط التي التزم بها الحائز على الدفع في أصل تعهده أن يدفع بمقتضاها وفي الأجل المتفق عليه، وحتى يكون الحائز ملزما بأداء الدين إجباريا فيجب عليه أن يكون قد تملك العقار المرهون بعد القيد وقبل تسجيل التتبيه بنزع الملكية،⁽²⁾ ويصبح الحائز حسب آراء بعض الفقهاء في هذه الحالة غير قادر على الأخذ بإجراءات التطهير وكذا التخلية،⁽³⁾ لكن له - بعد دفع ما على ذمته للدائنين المقيدة حقوقهم حتى ولو كان ما دفع أقل من جميع الديون - أن يطلب شطب ما على العقار من قيود، وهذا ما تضمنته المادة 3/914 ق م ج.

2- ميعاد أداء الدين.

إن ميعاد أداء الدين من الحائز يكون ابتداء من اللحظة التي يحل فيها أجل هذا الدين، ويبقى حقه قائما إلى غاية رسو المزاد العلني.⁽⁴⁾

3- ما يجب أدائه.

يجب على الحائز أن يدفع أصل الدين المضمون وجميع ملحقاته، كمصروفات عقد الرهن والقيد وتجديد القيد وشطبه وكذا النفقات التي يتحملها الدائن المرتهن ابتداء من إنذاره بالدفع أو التخلية.⁽⁵⁾ وعلى الحائز أن يوفي بكامل الدين بلا نقصان، وإلا كان للدائن المرتهن الحق في التنفيذ على العقار المرهون لتكملة ما بقي من دينه إعمالا لمبدأ عدم تجزئة الرهن.⁽⁶⁾

(1) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 341.

(2) المادة 1/914 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-07، المرجع السابق.

(3) ماجد عبد المجيد عبد الحميد الكساسبة، المرجع السابق، ص 124.

(4) المادة 912 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-07، المرجع أعلاه.

(5) محمد سعدي الصبري، المرجع السابق، ص 169.

(6) شوقي بناسي، المرجع أعلاه، ص 330.

4- الرجوع بما تم أدائه.

لا يكون هذا الرجوع إلا في الحالة التي يكون فيها الحائز قد أوفى بأكثر مما يلتزم به، فيتضح من هذا أن أداء الحائز للدائنين المقيدة حقوقهم إجبارياً لا يتيح له الرجوع بما وفاه،⁽¹⁾ أما إذا اختار الحائز دفع الدين اختياريًا وكان قد أوفى بأكثر مما يلتزم به، فإنه يحق له في هذه الحالة بالرجوع بما وفاه إما بدعوى الإثراء بلا سبب،⁽²⁾ أو بدعوى الضمان⁽³⁾ أو بدعوى الحلول إلا أن الحائز الذي قام بدفع ديون الدائنين المقيدة حقوقهم الذين يحل محلهم - حسب نصي المادتين 912 و2/931 ق م ج- لا يستفيد من التأمينات التي تضمن الدين إذا كانت مقدمة من شخص آخر غير المدين.

ثانياً: تطهير العقار المرهون.

نظم المشرع خيار التطهير في المواد من 915 إلى 921 ق م ج، تعرض فيها لجملة من المسائل المهمة تمثلت في من هو صاحب الحق في التطهير وميعاده وإجراءاته وآثاره.

1- المقصود بالتطهير.

التطهير وسيلة قانونية يستطيع الحائز بمقتضاه أن يعرض على الدائنين المقيدة حقوقهم قبل تسجيل سند ملكيته قيمة العقار، فإذا قبل هؤلاء الدائنون العرض دفع لهم الحائز هذه القيمة حسب ترتيب استحقاقهم، وترتب على هذا تخليص العقار من جميع الرهون حتى تلك التي لم يصب أصحابها شيئاً من قيمة العقار.⁽⁴⁾

(1) شوقي بناسي، نفس المرجع، ص 343.

(2) المادة 141 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-07، المرجع السابق.

(3) المادة 1/931 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-07، نفس المرجع.

(4) شوقي بناسي، المرجع أعلاه، ص 344.

2- أحكام التطهير.

تشمل أحكام التطهير نطاقه وإجراءاته والأثر المترتب عليه ومصاريفه.

أ- نطاق التطهير.

المقصود بنطاق التطهير الإجابة عن سؤالين هامين هما: لمن يثبت الحق في التطهير؟

و متى يجوز التطهير؟

يعد الحائز وحده حسب نص المادة 1/915 ق م ج صاحب المصلحة في مباشرة حق تطهير العقار المرهون الذي اكتسبه، لكن هل يشترط في الحائز تسجيل سنده حتى يسمح له بتطهير عقاره؟

إن المادة 2/911 ق م ج تنص على أن الحائز هو كل من يملك العقار المرهون بأي سبب من الأسباب، وعليه فربط نص المادة 1/915 ق م ج بنص المادة 2/911 ق م ج، يتضح لنا أن اشتراط المادة 1/915 ق م ج تسجيل سند ملكية الحائز لإمكان التطهير لا يفسر إلا على أنها تواجه الغرض الغالب الذي يكتسب فيه الحائز ملكية العقار المرهون، لا على أنها تضع شرطاً واجب التوفر دائماً وإلا امتنع التطهير، هذا هو رأي أغلبية الفقه إذ قالوا بأحقية التطهير لكل حائز أياً كان سبب تملكه للعقار المرهون. (1)

أما بالنسبة لميعاد التطهير، فيستطيع الحائز عرض التطهير بمجرد اكتسابه صفة الحائز، فلا ينتظر حلول أجل الديون أو قيام الدائن بالتنبيه على المدين أو إنذاره من قبل الدائن المرتهن بالدفع أو التخلية، ويحق له عرض التطهير حتى بعد أن يشرع الدائن في التنفيذ على العقار والتقدم في الإجراءات إلى وقت إيداع قائمة شروط البيع، وهذا ما نصت عليه المادة 2/915 ق م ج، أما إذا تأخر الحائز إلى ما بعد وقت إيداع قائمة شروط البيع فلا يكون أمامه إلا أن يتقدم للمزاد العلني ويقدم أعلى عرض حتى يثبت ملكية عقاره المرهون الذي اشتراه، (2)

(1) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 545.

(2) محمد سعدي الصبري، المرجع السابق، ص 182.

وتجدر الإشارة إلى أن كلمة (الدائن) الواردة في نص المادة 2/915 خاطئة، والأصح هي (المدين) لأن الدائنين يوجهون التنبية بنزع الملكية للمدين وليس للدائن.

ب- إجراءات التطهير وآثارها.

إن التطهير يمر بمرحلتين أساسيتين، أولها عرض الحائز قيمة العقار المرهون الذي يريد تطهيره،¹ وثانيها إبداء الدائنون المقيدة حقوقهم آراءهم بالقبول أو الرفض فينتج عنها آثار معينة كما سنرى.

ب1- مرحلة عرض الحائز قيمة العقار على الدائنين.

إذا أراد الحائز تطهير العقار المرهون فعليه أن يبدأ إجراءات التطهير بتوجيه إعلان رسمي على يد محضر قضائي لكل الدائنين المقيدة حقوقهم قبل تسجيل الحائز لحقه سواء كانت آجال ديونهم قد حلت أو لم تحل بعد،⁽²⁾ ويترتب على إغفال إعلان دائن منهم عدم نفاذ هذا التطهير في مواجهته،⁽³⁾ ويجب أن يوجهه للدائنين المقيدة حقوقهم في مواطنهم المختارة المذكورة في القيد، ويجب حسب نص المادة 917 ق م ج على الحائز أن يذكر في نفس الإعلان أنه مستعد أن يوفي الديون المقيدة على العقار المرهون إلى القدر الذي قوم به العقار، ولقد حددت المادة 916 ق م ج البيانات الواجب ذكرها في الإعلان، وتعد القيمة التي يعرضها الحائز كمقابل للعقار المرهون هي البيان الأساسي في العرض، ويجب ألا تقل عن السعر الذي يتخذ أساساً لتقدير الثمن في حالة نزع الملكية، كما يجب أيضاً حسب نص المادة 925 ق م ج ألا يقل هذا المبلغ في أي حال من الأحوال عن الباقي في ذمة الحائز من ثمن العقار المرهون إذا كان هذا التصرف الذي انتقلت به ملكية العقار المرهون للحائز بيعاً.

غير أن المادة 916 ق م ج لم تذكر الجزاء المترتب عن تخلف أحد البيانات الواجب ذكرها أو حصول خطأ فيها، ولكن الرأي الراجح فقها هو السلطة التقديرية للقاضي الذي لا

(1) انظر الملحق رقم 9، ص

(2) المادة 915 من المرسوم رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، المرجع السابق.

(3) سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص174.

يقضي بالبطلان إلا إذا كان من شأن هذا النقص أن يوقع الدائن الذي وجه إليه هذا الإعلان في خطأ يخلط عليه الخيار بين المزاد العلني أو قبول الثمن المعروض، والبطلان هنا يعد نسبياً، فالدائن الذي تقرر هذا البطلان لمصلحته هو وحده من له الحق في التمسك به أو التنازل عليه، ويكون هذا التنازل إما صريحاً أو ضمناً.⁽¹⁾

ب2- مرحلة قبول الدائنين لعرض الحائز أو رفضه.

يقصد بقبول العرض موافقة جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على قبول العرض الذي قدمه الحائز إما صراحة أو ضمناً، وطيلة المدة التي يجيز فيها القانون لهم أن يقبلوا العرض أو يرفضوه، وهذه المدة هي 30 يوماً من يوم آخر إعلان رسمي، إضافة إلى مدة أخرى يلتزم بها الحائز وهي المسافة ما بين الموطن الأصلي للدائن وموطنه المختار، وهذه المدة الإضافية يجب ألا تزيد على 30 يوماً، فتكون المدة التي يجب على الحائز الإلتزام بالبقاء فيها على عرضه هي 60 يوماً على الأكثر، ويجب على الحائز الإلتزام بهذه المدة ولا يجوز له الرجوع عليها إلا برضاء جميع الدائنين المقيدة حقوقهم، وهذا العرض يصبح غير قابل للرجوع إذا اقترن بقبول جميع الدائنين خلال الميعاد القانوني،⁽²⁾ ولا يجوز أيضاً الرجوع عن العرض عن طريق التخلية، غير أنه يجوز له الرجوع في حالة العرض بأداء الديون ذلك لأن مصلحة الدائنين تتحقق بفائدة أكبر لهم من تطهير العقار المرهون فقط بما قوم هذا العقار.⁽³⁾

إذا تم القبول، أصبح الحائز ملزماً التزاماً شخصياً بدفع القيمة التي عرضها، وتصير كل أمواله ضامنة ضماناً عاماً لدفع القيمة التي التزم بعرضها،⁽⁴⁾ فإذا قام الحائز حسب نص المادة 921 ق م ج بدفع المبلغ للدائنين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم منه أو أودع هذا المبلغ في الخزينة العامة تطهر العقار من جميع الحقوق المقيدة عليه، أما من لم يستوفي حقه فله حق الرجوع على المدين على أساس الضمان العام، ويلاحظ أيضاً في نص المادة 921 ق م

(1) محمد كامل مرسي باشا، المرجع السابق، ص 228.

(2) المادة 919 من المرسوم رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، المرجع السابق.

(3) ماجد عبد المجيد عبد الحميد الكساسبة، المرجع السابق، ص 181.

(4) محمد كامل مرسي باشا، المرجع أعلاه، ص 230.

ج أن التطهير لا يحدث بتمام دفع الحائز المبلغ الذي قوم به العقار، بل يجب عليه أن يدفع هذا المبلغ مع زيادة العشر للدائنين التي تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم منه أو أن يودع هذا المبلغ في الخزينة العامة.

أما في حالة الرفض، التي نظمها المشرع في المواد 918، 919، 920 ق م ج، فيتضح لنا أن طلب البيع يعد رفضاً، وهو جائز حسب نص المادة 918 ق م ج لكل دائن قيد حقه ولكل كفيل لحق مقيد، وما دام أن المشرع قد أعطى للكفيل حق رفض التطهير، فقد كان من باب أولى أن يلزم الحائز على توجيه الإعلان له أيضاً حتى يعلم بالتطهير، وهو ما خلت منه المادة 916 ق م ج، ويكون هذا الرفض حسب نص المادة 919 ق م ج بإعلان يوجه إلى الحائز وإلى المالك السابق ويوقعه الطالب أو من أسند إليه في ذلك توكيل خاص، ويعد طلب البيع باطلاً إذا لم يتم رفض العرض في الشكل الرسمي، أو إذا لم يتم في الميعاد المحدد قانوناً، أو لم يقترن بإيداع في الخزينة العامة مبلغ يغطي مصاريف المزاد العلني، وعليه فإذا توفرت هذه الشروط كلها كان طلب البيع مستحقاً، ووجب اتباع الإجراءات المقررة في البيوع الجبرية وفقاً للأوضاع والإجراءات المقررة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وعلى من يباشر البيع (المحضر القضائي) أن يذكر في إعلانات البيع المبلغ الذي عرضه الحائز تقويماً للعقار حسب ما قرره المادة 01/920 ق م ج، ويكون لكل من يسمح له القانون أن يدخل المزاد العلني أن يزايد ما عدا الراهن أو المدين، فإذا رسا المزاد على أحد المزايدين من غير الحائز، فيجب عليه حسب نص المادة 2/920 ق م ج أن يرد إلى الحائز الذي نزع ملكيته المصروفات التي أنفقها في سند ملكيته، و في تسجيل هذا السند، وفيما قام به من الإعلانات، وذلك إلى جانب التزامه بالثمن الذي رسا به المزاد والمصروفات التي اقتضتها إجراءات التطهير، ويتلقى هذا الغير حسب نص المادة 927 ق م ج ملكية العقار المرهون بموجب حكم رسو المزاد، وتطبيقاً للقواعد العامة في الشهر يجب عليه شهر حكم رسو المزاد بنفس الأوضاع المقررة في شهر العقود.⁽¹⁾ أما إذا رسا المزاد على الحائز، فإنه يعتبر حسب نص المادة 926

(1) مريم قلة، المرجع السابق، ص 62.

ق م ج مالكا للعقار بموجب سند ملكيته الأصلي الذي امتلك به العقار أول مرة، دون الحاجة لأي إجراءات أخرى، وتقع مصاريف التطهير على عاتقه، وبإمكانه الرجوع بهذه المصاريف على من تلقى منه ملكية العقار بدعوى الضمان شريطة أن يكون سند ملكيته يسمح له بذلك وألا يوجد اتفاق يقضي بتحمل الحائز مصروفات التطهير،⁽¹⁾ ولا يحق حسب نص المادة 919 ق م ج لطالب البيع أن يسترد ما استغرق منه في المصاريف إذا لم يرسو المزاد بثمن أعلى من المبلغ الذي عرضه الحائز.

ثالثا: تخلية العقار المرهون.

نظم المشرع خيار التخلية في مجموعة من المواد، تعرض فيها لجملة من المسائل المهمة تمثلت في المقصود بها، أحكامها وآثارها.

1- المقصود بالتخلية.

التخلية إجراء قانوني بموجبه يتخلى الحائز أو الكفيل العيني عن الحيازة المادية للعقار المرهون دون الملكية أو الحيازة القانونية، ويكون ذلك في يد الحارس الذي تعينه المحكمة ليتخذ الدائنون إجراءات نزع الملكية في مواجهته، بدلا من إجراءها في مواجهة الحائز نفسه،⁽²⁾ فلا يظهر إسم هذا الأخير في الإعلانات، حتى لا تسوء سمعته المالية وتكون الإجراءات سببا في شهر إعساره، وحتى يتخلص أيضا من مسؤولية إدارة العقار المرهون إلى غاية بيعه بالمزاد العلني، وفوائد التخلية غير مقصورة على الحائز بل تشمل الدائن أيضا لأنها تمثل اعترافا من الحائز بحقه من جهة وتنازلا منه عن كل دفع يستطيع توجيهه ضده من جهة أخرى.

التخلية رخصة منحها القانون للحائز تختلف اختلافا وثيقا عن قضاء الديون والتطهير، فهي لا تمنع التتبع ولا تعطله مثلهما، وإنما تهدف فقط إلى إجرائه في مواجهة شخص آخر

(1) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 384.

(2) عبد الحميد عثمان محمد، المرجع السابق، ص 447.

غير الحائز تعينه المحكمة، كما أن التخلية تختلف أيضا عن التخلي الذي هو ترك الملكية أو أي حق عيني آخر للتخلص من التزام يتعلق بها.⁽¹⁾

2- أحكام التخلية.

تجمع أحكام التخلية بين نطاقها وإجراءاتها والأثر المترتب عليها.²

أ- نطاق التخلية.

المقصود بنطاق التخلية الإجابة عن سؤالين هامين هما: لمن يثبت الحق في التخلية؟ وما هو ميعادها؟

ورد النص على حق الحائز في التخلية في المواد 1/911، 922، 923 ق م ج بشرط ألا يكون مسؤولاً عن الدين مسؤولية شخصية، في حين أن المادة 3/914 ق م ج حرمته من ذلك في حالة القضاء الجبري للديون، وكذا في حالة تعهده للدائنين المقيدة حقوقهم في عقد تملكه أو في اتفاق لاحق بأن يدفع لهم الثمن، وكذا في حالة تعهده للبائع له أن يدفع الثمن إلى الدائنين، وأيضا في حالة عرضه تطهير العقار وقبل الدائنون عرضه ذلك.⁽³⁾ أما بالنسبة للكفيل العيني فالتخلية حق من حقوقه وهذا ما نصت عليه المادة 2/902 ق م ج.

لم ينص المشرع على الأهلية اللازمة للتخلية، غير أن معظم الفقه يرى بأن أهلية الأداء كافية لذلك.⁽⁴⁾

لم ينص المشرع على ميعاد يتقدم فيه الحائز لتقريره بالتخلية، لذا يرى جانب من الفقه بأنه يحق له ذلك من يوم إنذاره وحتى رسو المزاد العلني، وهناك رأي آخر يقول أنه لا يكون للحائز أن يتخلى إلا إلى وقت إيداع قائمة شروط البيع، فالحائز الذي يتخلى بعد ذلك يكون عمله مشوبا بالرغبة في إطالة الإجراءات دون مبرر، كما أن استمرار الإجراءات إلى غاية رسو

(1) شوقي بناسي، المرجع أعلاه، ص 386.

(2) انظر الملحق رقم 10، ص

(3) محمد سعدي الصبري، المرجع السابق، ص 198.

(4) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 390.

المزاد العلني يفوت الهدف من التخلية والذي هو عدم الإضرار بسمعة الحائز الذي يكون اسمه قد ظهر في الإجراءات وبالتالي تحقق الضرر.⁽¹⁾

ب- إجراءات التخلية:

تبدأ إجراءات تخلية العقار المرهون بتقرير يقدمه الحائز إلى المحكمة المختصة، ويجب عليه أن يطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل تنبيه نزع الملكية، وأن يعلن الدائن المباشر للإجراءات بهذه التخلية في خلال 5 أيام من وقت التقرير بها،⁽²⁾ فإذا احترمت هذه الإجراءات وقعت التخلية صحيحة شكلاً، ولكل ذي مصلحة الحق في إنكارها إذا لم تتوفر شروطها،⁽³⁾ إلا أن للحائز بطبيعة الحال أن يتخذ إجراءات أخرى صحيحة تنفذ في مواجهة الدائنين المرتهنيين،⁽⁴⁾ ولقد نصت المادة 2/922 ق م ج بأنه يجوز لكل من له مصلحة في التعجيل سواء كان الدائن أو الراهن أو الحائز نفسه أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة تعيين حارس تتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية، ويبدو أن هذه المادة قد اعتبرت تعيين الحارس من الأمور المستعجلة التي تتوافر فيها حالة الإستعجال بنص القانون، وأضافت المادة المذكورة أنه إذا طلب الحائز تعيينه حارساً وجب على قاضي الأمور المستعجلة تعيينه.⁽⁵⁾

ج- آثار التخلية:

يترتب عن التخلية ما يلي:

- إذا انقضى الرهن المقيد على العقار لأي سبب من الأسباب ظل العقار على ملكية الحائز، وبالتالي عادت الحيابة المادية المتخلى عنها إلى الحائز أو إلى الكفيل.⁽⁶⁾

(1) شوقي بناسي، نفس المرجع، ص 392-393.

(2) المادة 1/922 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05-07، المرجع السابق.

(3) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 395.

(4) سمير عبد السيد تتاغو، المرجع السابق، ص 189.

(5) عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 580.

(6) همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 531.

- إذا هلك العقار المرهون بقوة قاهرة قبل الحكم برسو المزاد يتحمل الحائز تبعه الهلاك، ومن ثم يبقى الحائز ملزماً بالوفاء بالثمن إلى البائع إذا لم يكن قد تم الوفاء به بعد. (1)
- يجوز للحائز إلى حين الحكم برسو المزاد، أن يرجع عن التخليه ويسترد الحيازة المادية، على أن يفى بالديون لأصحاب الحقوق المقيدة وما أنفقوا في الإجراءات منذ إنذاره. (2)
- إذا رسا المزاد بثمن أكبر من الديون المقيدة، فإن الزيادة تكون للحائز باعتباره هو مالك العقار.
- إذا رسا المزاد على الحائز استقرت ملكيته، أما إذا رسا المزاد على غير الحائز تلقى الراسي عليه المزاد الملكية من الحائز. (3)

رابعاً: تحمل إجراءات نزع الملكية.

يتحمل الحائز إجراءات نزع الملكية إذا لم يختر قضاء الديون، أو التطهير أو التخليه، كما يتحملها أيضاً إذا طلب التطهير ورفض عرضه أو تقدم للتخليه وكانت إجراءاتها باطلة. ومظهر تحمل الحائز لإجراءات نزع الملكية يتجلى أخيراً في بيع العقار بالمزاد العلني، (4) لكن هل يجوز لأي شخص أن يشترك في المزاد العلني؟

المدين والراهن ممنوعان من دخول المزاد لأنه كان أولى عليهما أداء الدين لا الاشتراك بالمزاد، (5) أما الحائز فيحق له الدخول في المزاد شريطة ألا يعرض فيه ثمناً أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار المراد بيعه، (6) ومن المعلوم أن إجراءات نزع الملكية تنتهي بحكم رسو المزاد العلني إما على الحائز أو على غيره ممن سمح لهم من دخول المزاد.

(1) ماجد عبد المجيد عبد الحميد الكساسبة، المرجع السابق، ص 209.

(2) محمد مرسي باشا كامل، المرجع السابق، ص 239.

(3) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 379.

(4) المادة 923 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، المرجع السابق.

(5) مريم قلة، المرجع السابق، ص 66.

(6) المادة 925 من الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، المرجع أعلاه.

1- رسو المزاد على الحائز.**أ- بقاء الحائز مالكا للعقار المرهون بمقتضى سند ملكيته الأصلي.**

إذا رسا المزاد على الحائز نفسه اعتبر هذا مالكا للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي دون أن يعيد تسجيله من جديد،⁽¹⁾ وإذا زاد الثمن الذي رسا به المزاد على ما هو مستحق للدائنين المقيدة حقوقهم كانت الزيادة من حق الحائز،⁽²⁾ أما إذا قل الثمن الذي رسا به المزاد العلني عن الثمن الذي اشترى به الحائز العقار - وهذه الفرضية لم ينص عليها المشرع - بقي الحائز حسب القول الراجح فقها، ملزما قبل البائع له بالفرق بين الثمنين.⁽³⁾

ب- تطهير العقار المرهون.

يترتب حسب نص المادة 926 ق م ج عند رسو المزاد العلني على الحائز، تطهير العقار المرهون من الحقوق المقيدة التي كانت مقررة على العقار عند انتقال الملكية إليه إذا دفع الحائز الثمن الذي رسا به المزاد أو أودعه خزانة المحكمة، يشترط أن تكون إجراءات التنفيذ قد تمت صحيحة بالنسبة لأصحابها، فإذا كانت باطلة بالنسبة لبعض الدائنين المقيدة حقوقهم، كان لهؤلاء أن يتتبعوا العقار تحت يد الحائز وينفذوا عليه.⁽⁴⁾

2- رسو المزاد على غير الحائز.

قد يرسو المزاد على شخص آخر غير الحائز فيترتب على ذلك ما يلي:

أ- تلقي الراسي عليه المزاد ملكية العقار من الحائز:

تنتقل ملكية العقار المرهون من الحائز إلى الذي رسا عليه المزاد العلني بمقتضى حكم رسو المزاد حسب نص المادة 927 ق م ج، غير أن هذا الحكم لا ينتج أثره إلا بشهره من طرف المالك الجديد.⁽⁵⁾

(1) المادة 926 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، نفس المرجع.

(2) المادة 928 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالأمر رقم 07-05، نفس المرجع.

(3) نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص125.

(4) نبيل إبراهيم سعد، نفس المرجع، ص125.

(5) سمير عبد السيد تتاغو، المرجع السابق، ص192.

يترتب عن زوال ملكية الحائز للعقار المرهون حسب نص المادة 929 ق م ج : « عودة ما كان له من قبل من حقوق ارتفاق وحقوق عينية أخرى»، ويعد الإثراء بلا سبب الأساس القانوني لعودة هذه الحقوق للحياة من جديد، ذلك أن انقضاء هذه الحقوق كحق الانتفاع مثلا سيزيد من قيمة العقار، هذه الزيادة تعد إثراء بلا سبب. (1)

ب- تطهير العقار المرهون عند شهر حكم رسو المزاد العلني.

يكتمل التطهير حسب نص المادة 936 ق م ج بأن يدفع من رسا عليه المزاد العلني المبلغ الذي رسا عليه هذا المزاد، ويكون ذلك إما بإيداعه في الخزانة العامة، أو أن يقوم بدفعه للدائنين المرتهنيين المقيدة حقوقهم والتي تسمح لهم مرتبتهم من استيفاء حقوقهم من ثمن العقار المبيع.

ينقضي الرهن بتطهير العقار المرهون، وبانقضاء الرهن تنتضي كل آثاره، أي من تقدم وتتبع، غير أنه في بعض الحالات قد ينقضي حق التتبع ويبقى حق التقدم قائما، ونذكر من هذه الحالات:

إذا تقرر مبلغ تعويض مقابل هلاك العقار المرهون أو مقابل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أو قام الحائز بقضاء جميع الديون المقيدة على العقار المرهون، أو عرض على الدائنين المرتهنيين المقيدة حقوقهم مبلغ من أجل تطهير العقار المرهون وقبل هذا العرض، ينقضي بهذا حق التتبع ويبقى حق التقدم قائما على هذه المبالغ يستوفي منها أصحاب الحقوق المقيدة حقوقهم ديونهم كل حسب مرتبته، وإن بقي من المبلغ شيء وزع على باقي الدائنين العاديين إن وجدوا. (2)

(1) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 407.

(2) شوقي بناسي، نفس المرجع، ص 414-415.

اتخذ المشرع الجزائري من أحكام الرهن الرسمي منصة تنبعث منها القواعد العامة للتأمينات العينية الأخرى، فأحال هذه الأحكام عندما تكلم عن حق الاختصاص، وأحالها أيضا عندما تكلم عن حقوق الإمتياز التي ترد على عقار، كما استعار أيضا أحكام الرهن الرسمي عند تنظيمه لأحكام الرهن الحيازي العقاري، لذا يكون حجم دراسة الرهن الرسمي أكبر من أية دراسة لبقية التأمينات العينية، وقد أعطى المشرع آثار الرهن الرسمي عندما قام بتنظيم أحكامه القسط الأوفر وذلك لأهميتها وشدة خطورتها وتعقيدها، ولقد توصلنا في دراستنا لموضوعنا هذا إلى العديد من النتائج الهامة تتمثل في ما يلي:

النتائج المتوصل إليها:

- يلتزم الراهن بتقديم حق الرهن لمصلحة الدائن المرتهن وذلك بمجرد إبرامه لعقد رهن صحيح مستوفي لكل الشروط المنصوص عليها قانونا.

- يلتزم الراهن بضمان سلامة حق الرهن بالإمتناع عن إتيان أي عمل مادي أو تصرف قانوني من شأنه جعل ضمان الدائن المرتهن في خطر، كما يلتزم أيضا بدفع كل تعرض قانوني صادر من الغير، أما بالنسبة لضمانه للتعرضات المادية الصادرة من الغير فالمشرع لم يشر إليها.

- اشترط المشرع شرطين إذا وجدا جاز للدائن المرتهن أن يعترض على الأعمال والتصرفات التي يقوم بها الراهن، إذ يجب أن يكون هناك إنقاص في الضمان وأن يكون هذا الإنقاص كبيرا يجعل الضمان في خطر، إلا أنه لم يضع معيارا دقيقا يحدد متى يكون هذا الإنقاص كبيرا من عدمه.

- يحق للدائن المرتهن في الرجوع على الراهن بالضمان وكذلك انتقال حقه في الرهن إلى ما يحل محل العقار المرهون في حالة هلاك الضمان، فإذا كان الهلاك بسبب الراهن كان للدائن المرتهن الخيار بين أن يطلب تأمينا كافيا مكان ما هلك أو يقوم باستيفاء حقه فورا، أما إذا كان بسبب أجنبي فللراهن الحق في الاختيار بين تسديد الدين فورا أو تقديم تأمين آخر كاف بديل

- عن العقار المرهون الهالك، أما إذا كان الهلاك بسبب الدائن المرتهن فيجب عليه أن يدفع تعويضا للراهن عما أتلغه على أساس قواعد المسؤولية التقصيرية.
- إذا كانت التصرفات القانونية الصادرة من الراهن قد شهرت بعد قيد الدائن المرتهن لرهنه فهي جائزة، إلا أن المشرع لم ينظم الوسائل القانونية التي من شأنها حماية حقوق الدائن المرتهن من التصرفات القانونية التي يجريها الراهن والتي لا تحتاج إلى شهر.
- جاءت نصوص القانون المدني خالية من تنظيم الشرط المانع من التصرف، إلا أن المرسوم 63/76 أجاز في المادتين 87 و104 منه غير أنه لم يضع له شروطا لإدراجه.
- لم يورد المشرع لمسألة منع الراهن من التصرف في العقار المرهون مجزئا نصا صريحا، لهذا فلا يوجد ما يمنع الراهن من التصرف في العقار المرهون مجزئا ولعدة أشخاص.
- يبقى حق الراهن في استعمال عقاره المرهون مستمرا إلى أن يزول نهائيا بانتقال ملكية العقار المرهون إلى غيره شريطة ألا يلحق استعماله ضررا بضمان الدائن المرتهن، كما يحق للراهن أيضا أن يستغل عقاره المرهون فله حق تأجيله لمدة تزيد عن 9 سنوات إذا سجل هذا الإيجار قبل قيد الدائن المرتهن لحقه، وتخفض إلى 9 سنوات بقوة القانون في حالة العكس، أما إذا كانت مدة الإيجار تساوي أو تقل عن 9 سنوات فلكي تكون هذه المدة نافذة بكاملها يجب أن يكون الإيجار ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية.
- لا تكون المخالصة بالأجرة مقدما لمدة لا تزيد على 3 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 عن 3 سنوات فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن، وإلا خفضت المدة إلى 3 سنوات بقوة القانون.
- تلتحق الثمار بالعقار المرهون وتأخذ حكمه من تاريخ تسجيل التنبيه بنزع الملكية وذلك عند حلول أجل الدين وعدم الوفاء به من المدين، إلا أن المشرع لم ينظم حالة بيع الثمار الزراعية قبل نضجها.

- منح المشرع للدائن المرتهن حق الإعتراض على كل عمل مادي أو قانوني صادر عن الراهن من شأنه إلحاق الضرر بضمانه، كما يحق للدائن المرتهن في حالة الإستعجال أن يتخذ جميع الوسائل التحفظية اللازمة للمحافظة على سلامة الرهن دون حاجة للالتجاء إلى القضاء، ويحق له أيضا في كل الأحوال إذا كان من شأن الأعمال الواقعة أن تعرض العقار المرهون للهلاك أن يطلب من القاضي وقف هذه الأعمال والأمر باتخاذ الوسائل التحفظية التي تمنع وقوع الضرر، وله الحق أيضا في طلب فسخ عقد الرهن أو طلب تأمين تكميلي، كما له الحق في الدعاوى القانونية التي من شأنه المحافظة بها على ضمانه، وأعطاه المشرع أيضا حق إحالة الرهن مع الدين المضمون به لشخص آخر.

- يجوز للدائن المرتهن أن ينفذ على أموال المدين المرهونة والغير المرهونة يبدأ بما يشاء، كما يجوز له أن ينفذ على كليهما في حالة عدم الكفاية شريطة ألا يتعسف في استعمال هذا الحق.

- يحق للدائن المرتهن التنفيذ على العقار المرهون بإعتباره دائما مرتهنا، إذا حل أجل الدين ولم يقم المدين بالوفاء اختياريا، كما يحق له أيضا التنفيذ على الكفيل العيني في حدود ما رهن فقط، ولا يجوز للكفيل العيني أن يدفع بتجريد المدين أولا إلا إذا كان هناك اتفاق يقضي له بهذا الحق.

- يقع باطلا الإتفاق الذي يعقده الدائن المرتهن مع الراهن قبل حلول أجل الدين، والذي بموجبه يمتلك الأول عند عدم وفاء المدين بالدين وقت حلول أجله العقار المرهون بثمن معلوم أيا كان، غير أنه يجوز بعد حلول أجل الدين أو قسط منه على أن يتنازل الراهن للدائن المرتهن على العقار المرهون وفاء للدين المضمون بالرهن.

- يقع باطلا الإتفاق على بيع العقار المرهون دون مراعاة الإجراءات المنصوص عليها قانونا، غير أن المشرع لم ينظم حالة الإتفاق بعد حلول أجل الدين وبالتالي هي جائزة.

- القيد هو الإجراء الذي رسمه المشرع لشهر الرهن الرسمي والحقوق العينية التبعية الأخرى والاحتجاج بها اتجاه الغير.

- إن الرهن الرسمي الذي يترتب بعد صدور الحكم بشهر إفلاس المدين وكذا الرهن الرسمي الذي لم يشهر إلا بعد تسجيل التنبيه بنزع الملكية، وكذا الرهن الرسمي الذي لم يشهر إلا بعد تسجيل المتصرف إليه لحقه لا ينفذ في مواجهة المتصرف إليه وينتقل إليه العقار المرهون مطهرا من الرهن الرسمي.
- لم ينظم المشرع حالة إمكانية قيد الرهن في حالة موت الراهن، وبالتالي يجوز قيده، كما أن المشرع أغفل النص عن نظام إعسار المدين.
- يجب تجديد القيد كل 10 سنوات من إجرائه وإلا زالت آثاره في تحقيق نفاذ الرهن في مواجهة الغير، غير المشرع جعل القيد لبعض المؤسسات والجماعات المحلية يمتد إلى 35 سنة، ولا يعني سقوط القيد سقوط الرهن أو زواله بل يجوز إجراء قيد جديد تبدأ آثاره بالنسبة للغير من تاريخ إجرائه.
- يجب شطب القيد إذا لم يبقى هناك داع لبقائه، وهو يشطب اختياريا برضاء الدائن المرتهن وموافقة ويستلزم أهلية التصرف في الحقوق العينية الأصلية العقارية إذا لم يكن قد تم الوفاء بالدين، أما الشطب الإجباري فهو الشطب الصادر بناء على حكم قضائي.
- يجوز إلغاء الشطب إذا توفرت الأسباب القانونية لذلك، وتعود للقيد مرتبته الأصلية إلا على القيود والتسجيلات التي أجريت في الفترة ما بين الشطب والإلغاء فهو لا يسري عليها بأثر رجعي.
- يتحمل الراهن في الأصل سواء كان مدينا أو كفيلا عينيا، مصاريف القيد وتجديده وشطبه وكذا إلغاء الشطب، ويتحمل أيضا مصاريف عقد الرهن إلا إذا كان هناك اتفاق يقضي بغير ذلك.
- يتقدم الدائن المرتهن على الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن العقار وملحقاته وكذا ما يحل محل العقار المرهون في حالة الهلاك إذا وجد عقد رهن صحيح ونافذ فيما بين عاقيه وكذا وجود قيد الرهن نافذا في مواجهة الغير ويجب حلول أجل الوفاء بالدين وكذا قيام تنازع بين الدائن المرتهن ودائنين آخرين للراهن.

- لقد أدخل المشرع على مبدأ الأسبقية في القيد جملة من الاستثناءات رأى أنها جديرة بالحماية، فجعل بعض الحقوق تنفذ قبل الرهن الرسمي حتى ولو كان هو الأسبق قيماً أو كانت من الحقوق التي لا تخضع للقيد.
- لم يبين المشرع في نصوصه كيفية توزيع حصيلة بيع العقار المحمل بالرهون إذا كان أحد الحقوق المضمونة بالرهن معلقاً على شرط أو ديناً مستقبلاً وظل كذلك إلى وقت التوزيع.
- أعطى المشرع للدائن المرتهن الحق بأن ينزل عن مرتبة رهنه في حدود الدين المضمون بهذا الرهن لمصلحة دائن آخر له رهن مقيد على نفس العقار شريطة ألا يترتب عن هذا النزول ضرر غير مشروع بالدائنين أصحاب المراتب الوسطى.
- إذا انتقلت ملكية العقار المرهون من يد الراهن لغيره، جاز للدائن المرتهن تتبع هذا العقار والتنفيذ عليه في أي يد يكون شريطة أن يحل ميعاد استحقاق الدين وكذا نفاذ حق الدائن المرتهن في مواجهة الغير الذي لا يكون إلا بشهر حقيهما ويكون حق الدائن المرتهن أسبق عن حق الغير الذي سماه المشرع بالحائز، كما يجب ألا يكون هناك مانع يحول دون تتبع العقار المرهون.
- الحائز هو كل من اكتسب حق الملكية أو أي حق عيني أصلي قابل للرهن، وهما حق الرقبة وحق الإنتفاع، بأي سبب من أسباب اكتساب الملكية شريطة ألا يكون هذا الشخص مسؤول عن الدين المضمون بالرهن مسؤولية شخصية، كما يجب أيضاً أن يكون هذا الاكتساب قد تم بين الفترة الممتدة من قيد الدائن المرتهن لحقه إلى غاية تسجيل التنبيه بنزع الملكية.
- يجب على الدائن المرتهن في حالة عدم الوفاء أن يتبع الإجراءات المنصوص عليها قانوناً ضد الحائز وإلا كانت باطلة، فقد ألزمه المشرع بأن ينبه على المدين بالوفاء، يليها بإنذار الحائز بالدفع أو التخلية، ثم يقوم بتسجيل التنبيه والإنذار، وينتهي باتخاذ إجراءات البيع ضد الحائز، ولا ينفذ في حق الدائن المرتهن أي تصرف يتم بعد تسجيل التنبيه أما الثمار فلا تغل يد الحائز عليها إلا من يوم إنذاره بالدفع أو التخلية شريطة ألا تترك إجراءات نزع الملكية مدة 3 سنوات.

- إن الدفع التي يتمسك بها الحائز للتخلص من حق التتبع نوعان، النوع الأول دفع تتعلق بالدين المضمون، وضحاها المشرع وفصل فيها، النوع الثاني الدفع المتعلقة بالرهن لم يشر إليها المشرع في نصوصه غير أنه لا يوجد هناك مانع من أن يتمسك الحائز بدفع يستمد منه من عقد الرهن ذاته.

- يحق للحائز إبقاء العقار المرهون في ملكيته إن اختار أداء أصل الدين المضمون وجميع ملحقاته اختياريًا، أو ألزم إجباريًا على أدائها، ففي الحالة الأولى يحق له بالرجوع بما وفاه إذا أوفى بأكثر مما يلتزم به أما في الحالة الثانية فلا يحق له الرجوع بما وفاه.

- يستطيع الحائز أن يعرض على الدائنين المقيدة حقوقهم قيمة مقابل إبقاء ملكيته للعقار المرهون، ويجب ألا تقل عن السعر الذي يتخذ أساسًا لتقدير الثمن في حالة نزع الملكية، فإذا قبل هؤلاء الدائنون العرض دفع لهم الحائز هذه القيمة حسب ترتيب استحقاقهم، وترتب على هذا تخليص العقار من جميع الرهون حتى تلك التي لم يصب أصحابها شيئًا من قيمة العقار، وإذا لم يقبل الدائنون كلهم أو بعض منهم هذا العرض وجب عليهم طلب بيع العقار في الحال، ولو كانت ديونهم غير حالة، وينتهي الحال عندئذ إما برسو المزاد على الحائز أو على غيره، وفي الحالتين يطهر العقار مما عليه من حقوق.

- حددت المادة 916 ق م ج البيانات الواجب ذكرها في الإعلان الذي يوجهه الحائز للدائنين المقيدة حقوقهم غير أنها لم تذكر الجزاء المترتب عن تخلف أحد البيانات الواجب ذكرها أو حصول خطأ فيها.

- لقد أعطى المشرع للكفيل حق رفض التطهير في المادة 918 ق م ج، غير أنه لم يلزم الحائز بتوجيه إعلان التطهير له حتى يعلم به في نص المادة 916 ق م ج.

- لا تمنع التخلية التتبع ولا تعطله، إذ يحق للحائز أو الكفيل العيني أن يتخلى عن الحيازة المادية للعقار لشخص تعينه المحكمة لتتخذ ضده إجراءات نزع الملكية، لم يذكر المشرع الأهلية اللازمة لهذا الإجراء، كما لم يذكر أيضا ميعاد يتقدم فيه الحائز لتقريره بالتخلية.

- يتحمل الحائز إجراءات نزع الملكية إذا لم يختر قضاء الديون، أو التطهير أو التخلية، كما يتحملها أيضا إذا طلب التطهير ورفض عرضه أو تقدم للتخلية وكانت إجراءاتها.

لقد وفق المشرع الجزائري إلى حد كبير في تحقيق التوازن بين مصالح كل الأطراف التي يمكن أن تضار من آثار الرهن الرسمي:

فقد جعل المشرع الدائن المرتهن دائنا عاديا ودائنا مرتهنا في نفس الوقت، وهذا ما سيسمح له حتما من استيفاء حقوقه كاملة، كما وفر له في نفس الوقت آليات قانونية هامة من دعاوى قانونية وحق في الاعتراض على تصرفات الراهن، وكذا حقه في التقدم على غيره في استيفاء حقوقه وحقه في تتبع العقار المرهون والتنفيذ عليه في أي يد يكون، كما أنه حمى حتى الدائنين المرتهنين المقيدة حقوقهم من بعضهم إذ منع عليهم كل تنازل عن مرتبة الرهن يمكن أن تلحق ضرارا بمصلحة أي واحد منهم. كما نرى أن المشرع لم يهمل الراهن أيضا وإنما أبقاه مالكا لعقاره المرهون وفي نفس الوقت حائزا له، وفي هذا فائدة كبيرة له إذ يبقى قادرا على استعماله وكذا استغلاله والتصرف والإستفادة منه بأي وجه يشاء شريطة ألا يلحق الضرر بضمان الدائن المرتهن، ونرى أنه حماه أيضا من استغلال الدائن المرتهن إذ منع على هذا الأخير تملك العقار المرهون عند عدم الوفاء بالدين وكذا منعه من بيع عقار الراهن من دون الإجراءات المنصوص عليها قانونا إلى غاية انتفاء الإستغلال. أما بالنسبة للغير ولا سيما الحائز فقد حماه أيضا وجعل له نظام متماسكا يسمح له باستبقاء العقار المرهون الذي تملكه إن اختار قضاء الديون أو تطهير العقار المرهون وذلك من دون أن يلحق ضررا لا به ولا بضمان الدائن المرتهن، كذلك سمح المشرع للدائنين العاديين باستيفاء حقوقهم من العقار المرهون إن بقي من قيمته شيء بعد التنفيذ عليه من طرف الدائن المرتهنين المقيدين لحقوقهم. وقد أحسن المشرع أيضا إذ جعل بعض الحقوق - التي رأها جديرة بالحماية - تنفذ قبل الرهن الرسمي، وهي في الغالب حقوق بسيطة وغير مؤثرة في القيمة الإئتمانية للعقار المرهون والتي لو لم تحمي بنفاذها قبله لضاعت، ولكي تكون هذه المنظومة أكثر تماسكا وفعالية اقترحنا التوصيات التالية:

التوصيات المقترحة:

- جعل إلزام الرهن بدفع التعرض المادي الصادر من الغير إلزام ببذل عناية، وذلك حتى لا يقصر في رد هذا التعرض المادي إن كان قادرا على ذلك.
- وضع المشرع معيارا دقيقا يحدد متى يكون إنقاص الضمان كبيرا من عدمه، ويعد معيار عدم كفاية الضمان لسداد الديون أفضل معيار لذلك.
- تنظيم الوسائل القانونية التي من شأنها حماية حقوق الدائن المرتهن من التصرفات القانونية التي يجريها الرهن والتي لا تحتاج إلى الشهر وذلك بالنظر إلى ميقات إجراء هذه التصرفات أكانت قبل إبرام عقد الرهن أو بعده.
- إدراج المشرع للشرط المانع وكذا إمكانية التصرف في العقار المرهون مجزءا ولعدة أشخاص صراحة في المواد المنظمة لأحكام الرهن الرسمي في القانون المدني ووضع أحكام دقيقة تنظم شروط إدراجهما.
- تنظيم المشرع لحالة بيع الثمار الزراعية قبل نضجها وجعلها من حق المشتري لا من حق الدائن المرتهن شريطة إذا كان هذا البيع ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية.
- إلغاء الفقرة 2 من المادة 903 ق م ج والتي تجيز بعد حلول أجل الدين الإتفاق على أن يتنازل الرهن للدائن المرتهن عن العقار المرهون وفاء لدينه، كما يجب أيضا منع الإتفاق بينهما بعد حلول الأجل على بيع العقار المرهون دون مراعاة الإجراءات المنصوص عليها قانونا، وذلك منعا لكل تواطؤ يمكن أن يضر بمصلحة باقي الدائنين.
- تعديل المادة 908 ق م ج بإدراج فقرات توضح كيفية توزيع حصيلة بيع العقار المحمل بالرهن إذا كان أحد الحقوق المضمونة برهن معلقا على شرط أو دينا مستقبلا وظل كذلك إلى وقت التوزيع.
- إدراج المشرع لنص صريح يمنع فيه الدائن المرتهن من التعسف في استعمال الحق - أثناء التنفيذ على العقار المرهون وكذا أموال المدين الغير المرهونة، - حتى لا يلحق ضررا بالرهن وبباقي الدائنين.

- تعديل المادة 2/915 ق م ج، وذلك باستبدال كلمة (الدائن) ب (المدين) لأن الدائنين يوجهون التنبية بنزع الملكية للمدين وليس للدائن.
- تعديل المادة 916 ق م ج بذكر الجزاء المترتب عن تخلف أحد البيانات الواجب ذكرها في الإعلان الذي يوجهه الحائز للدائنين المقيدة حقوقهم عند عرض التطهير، كما يجب تعديلها أيضا بإلزام المشرع للحائز بتوجيه الإعلان أيضا للكفيل حتى يعلم به.
- تعديل المادة 924 ق م ج بالإشارة إلى أحقية الحائز في التمسك بالدفع التي يستمدتها من عقد الرهن.
- تحديد المشرع المدة القانونية التي يسمح فيها للحائز بإجراء التخلية وذلك بجعلها تبدأ من تاريخ الإنذار بالدفع أو التخلية وتنتهي بتاريخ إيداع قائمة شروط البيع، لأن السماح له إلى غاية رسو المزاد العلني يفوت الغرض من التخلية.
- إلغاء المادة 456 ق م ج التي تجيز للمؤسسات التي تمنح قروضا أن تأخذ فوائد ربوية من الذين أقرضتهم وذلك أن الربا محرم شرعا مما يدفع بالكثير من أصحاب المشاريع إلى الإمتناع عن رهن عقاراتهم مقابل قرض ربوي.
- قيام المشرع بجمع كل أحكام الرهن الرسمي من قيد وغيرها في منظومة واحدة ليسهل على كل من يريد إبرامه أن يطلع عليه ويلم بجميع أحكامه وآثاره.

(الملحق رقم 01)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب الأستاذ: علواش أحمد

الموثق بحي درموش رابح بالأخضرية

التاريخ: 2010/06/14

"رهن رسمي لعقار من الدرجة الأولى"

أمام الأستاذ: علواش أحمد: الموثق بالأخضرية، الممضي أسفله:

حضر

- السيد: مصطفى سمير، المولود بالأخضرية ولاية البويرة بتاريخ الحادي عشر من نوفمبر عام ألف وتسعمائة وثلاثة وثمانون (1983/11/11)، حسب شهادة ميلاده رقم 1234 المسلمة له من بلدية الأخضرية، الساكن بالكريشيش بلدية الأخضرية ولاية البويرة، صاحب بطاقة التعريف الوطنية رقم 123456/823 الصادرة عن دائرة الأخضرية بتاريخ 2009/01/01، فلاح وذو جنسية جزائرية، الحامل لشهادة عدم الإخضاع للضريبة الصادرة عن قباضة الضرائب بالأخضرية ولاية البويرة بتاريخ: 2010/01/14، رقم 0123456. بصفته مدين راهن.

- شركة المساهمة المسماة "مذابح البويرة"، موضوعها؛ القيام بذبح الدجاج، وتسويق اللحوم البيضاء ومنتجات الدواجن ومشتقاتها، الكائن مقرها ب60 شارع والي محمد البليلة، مدتها (90) سنة، رأس مالها (223.000.000.000 دج) والمقيدة بالسجل التجاري تحت رقم 99 ب 0123456-09/00 صادر بتاريخ 2008/04/16 عن المركز الوطني للسجل التجاري لولاية البليلة، رقمها الجبائي: 0123456789012345 والممثلة في شخص مديرها السيد: غرزي علي، مدير المؤسسة الثانوية الكائن مقرها بطريق عين بسام ولاية البويرة، المعين بموجب القرار رقم: SAC/PDG/08/2011، المؤرخ في 2010/02/01 الصادر عن المديرية العامة. بصفته دائن مرتهن.

- إن شركة المساهمة المسماة "مذابح البويرة" وحدة عين بسام، خصصت للسيد مصطفى علي قرض بدون فوائد قدره ثمانية ملايين ومائتي وخمسة وسبعون ألف دينار جزائري (8.275.000.000 دج)، على شكل تغذية وصيضان حديثة التقفيص لمدة سنة؛ وهذا بغرض استعمال القرض موضوع هذا العقد في مجال الاستثمار الفلاحي.

الشروط

تم هذا القرض وفقا للشروط التالية:

- أن يسدد السيد مصطفى سميح مبلغ القرض إلى شركة المساهمة المسماة "مذابح البويرة" وحدة عين بسام على شكل إعادة الكتاكيت بعد عملية التسمين لحساب الهيئة الدائنة عند نهاية كل فترة تربية إلى غاية التسديد الكلي للدين المذكور أعلاه.
- لا يمكنه أن يضع على العقار المرهون أي امتياز لفائدة المهندسين أو المقاولين أو العمال المكلفين بالبناء والترميم.
- لا يمكن للمدين الراهن دون رضا صاحب الدين إيجار العقار المرهون لمدة تتجاوز التسعة (09) سنوات ويفسخ الإيجار من قبل الدائن إن رغب في ذلك.
- يجب تأدية المبالغ المذكورة فوراً وبأكملها كما يتسنى له الحق في المطالبة بذلك بعد مضي شهر على إرسال تنبيه دون جدوى إلى المدين الراهن مشيراً إلى نسبة الاستفاداة من هذا الشرط دون أن يكون إلى حاجة للقيام بأي إجراء قانوني في الحالات التالية:
- أ- في حالة وفاة المدين الراهن.
- ب- في حالة بيع العقار المرهون.
- ج- في حالة حجز عقاري أو حجز منقولات أخرى وفي حالة التصريح بإفلاس المدين الراهن أو تصفية قضائية أو عجز عن الأداء.
- د- في حالة عدم تجديد التأمين ضد كل الأخطار في الوقت المناسب.
- هـ- في حالة ما إذا كانت تصريحات المدين الراهن في هذه الوثيقة مزورة أو مزيفة.

تخصيص الرهن الرسمي العقاري

ولأجل ضمان استيفاء مبلغ القرض المذكور وفوائده فإن المدين الراهن السيد: مصطفى سميح يخصص ويرهن على وجه الخصوص لفائدة شركة المساهمة المسماة "مذابح البويرة" صاحب الدين الذي يقبل ممثله ومديره السيد: غرزي أحمد العقار الآتي تعيينه:

التعيين

قطعة أرض للبناء كائنة بحي الكريشيش بالأخضرية ولاية البويرة، مساحتها ثلاثة آلاف ومائة وسبعون متر مربع (3178 متر مربع) قسم 13 مجموعة ملكية رقم 123.

أصل الملكية

إن العقار ملك للسيد مصطفى أحمد، بموجب الإجراء الأول للإشهار بالسجل العقاري المقيد بتاريخ 01/02/2006 حجم 05 تربيعة 21 وبموجب عقد شهرة تلقاه الأستاذ نيار علي الموثق بالأخضرية بتاريخ 01/01/1998 والشهر بالأخضرية بتاريخ 26/01/1998 حجم 15 رقم 44 طبقاً للدفتري العقاري رقم 06/308 المسلم من المحافظة العقارية بالأخضرية بتاريخ 01/01/2007 دفتري مصادق عليه وموافق للبطاقة بتاريخ 12/12/2006 من المحافظ العقاري بالأخضرية.

التأمين

يصرح المقترض بأنه سيوفي العقار موضوع الرهن إلى تأمين ضد كل الأخطار ويلتزم بتجديد هذا التأمين إذا اقتضى الحال ما دام مدين بكل أو ببعض ما جاء في هذا الإلتزام.

الإشهار العقاري

سيشهر ملخص من هذا العقد بالمحافظة العقارية بالأخضرية بسعي من الموثق أدناه.

الحالة المدنية

إن المدين الراهن يصرح تحت طائلة العقوبات القانونية ويؤكد بأنه ذو جنسية جزائرية وأنه ليس في حالة حجز أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء وأنه لم يمس ولا يحتمل أن يكون ممسوساً بأحكام ونصوص جاري العمل بها حالياً والمتعلقة باختلاس أملاك الدولة أو العقار المرهون خال من كل دين ومن جميع التكاليف.

المصاريف

إن مصاريف هذا العقد وتوابعه العادية والقانونية وكذا القيد يتحملها المدين الراهن المذكور أعلاه.

الموطن

لأجل هذا العقد وتوابعه اختار الطرفان موطنهما كما يلي:

- بالنسبة للمدين الراهن، مسكنه المذكور في أول العقد.
- بالنسبة لشركة المساهمة المساماة "مذابج البويرة"، طريق عين بسام ولاية البويرة.

التسجيل

يسجل هذا العقد طبقاً لأحكام المادة 291 من قانون التسجيل المعدل.

- إثباتاً لما ذكر:

حرر وانعقد بالأخضرية بمكتب الموثق الموقع أدناه وفي اليوم الرابع عشر من شهر جوان سنة ألفين وعشرة (2010/06/14).

وبعد تلاوته على مسامع المدين الراهن وشرح محتواه وقع وبصم بالسبابة اليسرى؛ مع الموثق نسخة مراجعة ومطابقة للأصل تقع في ثلاث (03) صفحات من دون تشطيب ولا إحالة.

الموثق: علواش أحمد.

(الملحق رقم 02)

سلسلة ! ع نموذج رقم 7

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جدول قيد رهن

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

إطار مخصص للمحافظ العقاري للتأشير	قيد رهن:
	نو أثر إلى (1)
	معفى من التجديد لمدة 10 - 30 سنة أو إلى غاية (1)
	طبقا لـ: رقم المؤرخ في
	الموطن بـ:
بمقتضى	سند الدين
لغائده	(الدائن)
ضد	(المالك المدين و/ أو الكفيل)

(1) يشطب على العبارة غير المفيدة

	<p>(العقار المنقل)</p> <p>على</p>
	<p>مكالات:</p>
	<p>لضمان</p>
	<p>إيضاحات طبقا لأحكام خاصة - هوامش -</p>
	<p>إن الممضي أسفله</p> <p>يشهد أن نسختين من هذا الجدول، المعد في صفحتين مطابقتين ، صودق عليه.</p> <p>و يشهد أيضا أن هوية المالك أو المالكين كما هو مبين في الإطار المخصص قد أثبتت وفقا للتعظيم المعمول به.</p> <p>حرر بـ.....يوم.....</p>

(الملحق رقم 03)

سلسلة ! ع نموذج رقم 8

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جدول تجديد قيد رهن

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

إطار مخصص للمحافظ العقاري للتأشير	تجديد للقيد المنفذ بالمحافظة العقارية:	
	بتاريخ.....	مجلد.....رقم.....
	بتاريخ.....	مجلد.....رقم.....
	بتاريخ.....	مجلد.....رقم.....
	تعيين العقار المنقول سابقا:	
	إسم و لقب المدين الأصلي	
	إسم و لقب الدائن الأصلي	
التغييرات التي حدثت منذ تنفيذ قيد الرهن الأصلي		
إسم و لقب الدائن الحالي		
تكر السبب و السند الذي أدى إلى استبدال الدائن (في حالة تغيير الدائن)		

	<p>إسم و لقب المدين الحالي (في حالة التصرف في الحق العيني المضمون)</p>
	<p>تاريخ الإستحقاق</p>
	<p>التعيين الجديد للعقار (في حالة تجديد القيد جزئيا أو تغيير في التعيين كمراجع المسح أو في الطبيعة المادية)</p>
	<p>إن الممضي أسفله يشهد أن نسختين من هذا الجدول ، المعد في صفتين مطابقتين ، صودق عليه. و يشهد أيضا أن هوية المالك أو المالكين كما هو مبين في الإطار المخصص قد أثبتت وفقا للتنظيم المعمول به. حرر بـ.....يوم.....</p>

(الملحق رقم 04)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية

سلسلة ايع نموذج رقم 6

المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية:

إجراء إشهار عقاري

رسم	في	إيداع
	مجلة	مجلة
	رقم	رقم

بلدية:	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار مسوح)	إطار مخصص للمحافظ العقاري لـ.....
قسم :	مجموعة ملكية رقم:	
حصة رقم:		
<p>البنك أو المؤسسة المالية شطب رهن</p> <p>أنا السيد :, مدير البنك أو المؤسسة المالية</p> <p>وكالة رقم و المعين في هذا المنصب بموجب القرار رقم المؤرخ في فرع البنك أو المؤسسة المالية، شركة بالأسهم، المنشأة بموجب القانون الأساسي المحرر من طرف الأستاذ موثق ، بتاريخ مقرها بـ (العنوان)، مقيدة بالسجل التجاري لولاية تحت رقم، رقم التعريف الجبائي (NIF)، بعد تسديد السيد، المولود بتاريخ، الساكن (موطن المدين) ، مهنته، من جنسية جزائرية، مبلغ القرض كليا المقدر بـ.....دج،.....</p> <p>نصرح بالمخالصة و رفع اليد عن الرهن القانوني المقيد بالمحافظة العقارية بتاريخ ، مجلد ... رقم، المؤسس على العقار المقدم كضمان للقرض الممنوح، الكائن بـ (تعيين العقار)، ملك للسيد (المالك المدين أو الكفيل العيني)، المولود بتاريخ، الساكن (موطن المدين أو الكفيل) ، مهنته، من جنسية جزائرية، الذي اكتسبه بموجب عقد مشهر بتاريخ مجلد ... رقم، وتبعاً لشهادة رفع اليد المؤرخة في نطلب، من المحافظ العقاري لـ..... أن يقوم بعملية الشطب للقيود المذكور.....</p> <p>الإشهار</p> <p>نسخة من هذا العقد ستشهر بالمحافظة العقارية لـ.....</p>		

إثبات لما ذكر

حرر بوكالة رقم
 يوم من شهر
 سنة

الإشهاد

أنا السيد : ، بصفتي المذكورة أعلاه أشهد مطابقة هذه الوثيقة للأصل
 و النسخة المعدة لتلقي تأشيرة الشهر العقاري، محررة في (...) صفحة مع تسطير (..)
 بياضا.....
 كما أشهد على هوية أطراف العقد و أهليتهم كما هي واردة أعلاه طبقا لمحتويات المادة 65
 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم، المتعلق بتأسيس
 السجل العقاري.....

(الملحق رقم 05)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري

لولاية: البويرة

بتاريخ 2010/8/14

"التنازل عن مرتبة الرهن"

أمام المحافظ العقاري: السيد عيساني فاتح، الممضي أسفله، يوم 2010/8/14 على الساعة العاشرة (10)

صباحا:

حضر

- السيد: مصطفى سمير، المولود بالأخضرية ولاية البويرة بتاريخ الحادي عشر من نوفمبر عام ألف وتسعمائة وثلاثة وثمانون (1983/11/11)، حسب شهادة ميلاده رقم 1234 المسلمة له من بلدية الأخضرية، الساكن بالكريشيش بلدية الأخضرية ولاية البويرة، صاحب بطاقة التعريف الوطنية رقم 123456/823 الصادرة عن دائرة الأخضرية بتاريخ 2009/01/01، فلاح وذو جنسية جزائرية، الحامل لشهادة عدم الإخضاع للضريبة الصادرة عن قباضة الضرائب بالأخضرية ولاية البويرة بتاريخ: 2010/01/14، رقم 0123456.....بصفته راهن.

- السيد: خالفي عمر، المولود بالأخضرية ولاية البويرة بتاريخ الحادي عشر من نوفمبر عام ألف وتسعمائة وثلاثة وخمسون (1953/11/11)، حسب شهادة ميلاده رقم 1524 المسلمة له من بلدية الأخضرية، الساكن بالكريشيش بلدية الأخضرية ولاية البويرة، صاحب بطاقة التعريف الوطنية رقم 129586/823 الصادرة عن دائرة الأخضرية بتاريخ 2009/01/01، فلاح وذو جنسية جزائرية، الحامل لشهادة عدم الإخضاع للضريبة الصادرة عن قباضة الضرائب بالأخضرية ولاية البويرة بتاريخ: 2010/01/14، رقم 0126586.....بصفته دائن مرتهن.

- السيد: مخفي عيسى، المولود بالأخضرية ولاية البويرة بتاريخ الحادي عشر من نوفمبر عام ألف وتسعمائة وثلاثة وستون (1963/11/11)، حسب شهادة ميلاده رقم 6534 المسلمة له من بلدية الأخضرية، الساكن بالكريشيش بلدية الأخضرية ولاية البويرة، صاحب بطاقة التعريف الوطنية رقم 129696/823 الصادرة عن دائرة الأخضرية بتاريخ 2009/01/01، فلاح وذو جنسية جزائرية، الحامل لشهادة عدم الإخضاع للضريبة الصادرة عن قباضة الضرائب بالأخضرية ولاية البويرة بتاريخ: 2010/01/14، رقم 0129556.....بصفته دائن مرتهن.

- أقر المتعاقدون بأهليتهم للتعاقد و قد طلبوا منا تحرير العقد التالي:

"البند الأول"

سبق إبرام عقد رهن رسمي عقاري بمكتب الأستاذ: علواش أحمد الموثق بحي درموش رابح بالأخضرية بتاريخ 2010/06/14: رهن بموجبه السيد "مصطفى سمير" للسيد "خالفي عمر" عقاره الموضح حدودا ومعالما ضمانا لقرض، وقام السيد "خالفي عمر" بقيد هذا الرهن بالمحافظة العقارية بتاريخ 2010،/07/14 وكان هذا القيد هو الأول في المرتبة بالنسبة للعقار السالف البيان، وقد تلاه القيد الخاص بالرهن الصادر من طرف السيد "مصطفى سمير" لصالح السيد "مخفي عيسى".

"البند الثاني"

يقر السيد "خالفي عمر" بتنازله عن مرتبة رهنه لصالح السيد "مخفي عيسى".

"البند الثالث"

لا يجوز السيد "مخفي عيسى" المتنازل له " أن يتنازل عن مرتبة رهنه لدائن مرتهن آخر مقيد لرهنه وإلا كان هذا التنازل غير نافذ في حق السيد "خالفي عمر" ويترتب عليه عودة منزلة القيد الأولى للسيد "خالفي عمر" كما لو أنه لم يتنازل عن مرتبة الرهن نهائيا.

(الملحق رقم 06)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب الأستاذ: حملي رياض.

محضر قضائي لدى محكمة الأخرية

شارع سي لخضر الأخرية

بتاريخ 2011/11/16.

"التنبيه على المدين بالوفاء"

طبقا للمواد 612، 613 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا المادة 902 من القانون المدني. بتاريخ السادس عشر من شهر نوفمبر عام ألفين وإحدى عشر (2011/11/16) على الساعة الثانية مساء نحن الأستاذ حملي رياض/ محضر قضائي لدى محكمة الأخرية اختصاص مجلس قضاء البويرة الكائن مكتبنا بشارع سي لخضر الأخرية، والموقع أدناه. لفائدة: شركة المساهمة المسماة مذابح البويرة الممثلة في شخص مديرها السيد غرزي علي. الكائن مقرها: ب60 شارع والي محمد ولاية البليدة.

بعد الإطلاع على المواد: 612، 613 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبناء على السند التنفيذي المتمثل في عقد رهن رسمي لعقار من الدرجة الأولى محرر بتاريخ (2010/06/14) من طرف الأستاذ: علوش أحمد والممهور بالصيغة التنفيذية المؤرخة في (2011/07/01) تحت رقم 2010/59. كلفنا السيد: مصطفى علي: الساكن: بالكريشيش بلدية الأخرية ولاية البويرة.

مخاطبين إياه شخصيا، ملزمين إياه بدفع الديون التي تقع على عاتقه والمتمثلة في المبالغ التالية:

- مبلغ (8.275.000.00 دج) قرض بدون فائدة (ثمانية ملايين ومائتي وخمسة وسبعون ألف دينار جزائري).
- مبلغ (145.500 دج) حق تناسبي للمحضر القضائي (مائة وخمسة وأربعون ألف وخمسة مائة دينار جزائري).
- مبلغ (7266 دج) مصاريف التنفيذ (سبعة آلاف ومائتين وستة وستون دينار جزائري).

أي مجموع كلي قدرة ثمانية وأربعمائة وسبعة وعشرون ألف وسبع مائة وستة وستون دينار جزائري (8.427.766.00 دج).

كما أعلمناه بأن له مهلة 15 يوما للوفاء والتي تسري ابتداء من تاريخ تبليغ تكليف المدين بالوفاء طبقا للمادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والإنفذ عليه جبرا بكافة وسائل التنفيذ القانونية. إثباتا للواقع ومع جميع التحفظات سلمنا له نسخة من الإعلان الحالي مرفقة بنسخة من رهن رسمي لعقار من الدرجة الأولى السالف الذكر

المحضر القضائي: حملي رياض.

(الملحق رقم 07)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب الأستاذ: علوش أحمد

الموثق بحي درموش رابح بالأخضرية

بتاريخ: 2010/06/14

"عقد بيع عقار مرهون"

أمام الأستاذ: علوش أحمد: الموثق بالأخضرية، الممضي أسفله.

حضر

- السيد: مصطفى سمي، المولود بالأخضرية ولاية البويرة بتاريخ الحادي عشر من نوفمبر عام ألف وتسعمائة وثلاثة وثمانون (1983/11/11)، حسب شهادة ميلاده رقم 1234 المسلمة له من بلدية الأخضرية، الساكن بالكريشيش بلدية الأخضرية ولاية البويرة، صاحب بطاقة التعريف الوطنية رقم 123456/823 الصادرة عن دائرة الأخضرية بتاريخ 2009/01/01، فلاح وذو جنسية جزائرية، الحامل لشهادة عدم الإخضاع للضريبة الصادرة عن قباضة الضرائب بالأخضرية ولاية البويرة بتاريخ: 2010/01/14، رقم 0123456..... بصفته بائع

- السيد: عوماري أحمد، المولود بالأخضرية ولاية البويرة بتاريخ الحادي عشر من نوفمبر عام ألف وتسعمائة وثلاثة وسبعون (1973/11/11)، حسب شهادة ميلاده رقم 1234 المسلمة له من بلدية الأخضرية، الساكن بالقيوير بلدية الأخضرية ولاية البويرة، صاحب بطاقة التعريف الوطنية رقم 123524/823 الصادرة عن دائرة الأخضرية بتاريخ 2010/01/01، أستاذ جامعي وذو جنسية جزائرية، الحامل لشهادة عدم الإخضاع للضريبة الصادرة عن قباضة الضرائب بالأخضرية ولاية البويرة بتاريخ: 2010/01/14، رقم 0123456..... بصفته مشتري

- يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد وقد اتفقا على ما يلي:

"البند الأول"

باع السيد مصطفى سمي للسيد عوماري أحمد قطعة أرض للبناء كائنة بحي الكريشيش بالأخضرية ولاية البويرة، مساحتها ثلاثة آلاف ومائة وسبعون متر مربع (3178مربع) قسم 13 مجموعة ملكية رقم 123 ووارد عليها رهن رسمي بمبلغ (8.427.766.00دج) لصالح شركة المساهمة المسماة "مذابح البويرة" الممثلة في شخص مديرها السيد غرزي علي: مدير المؤسسة الثانوية الكائن مقرها بطريق عين بسام ولاية البويرة.

"البند الثاني"

تم هذا البيع لقاء ثمن قدره (10.999.985.00دج) دفع منه السيد عوماري مبلغ للطرف الأول نقدا قدره (6.999.6589.00دج) أما الباقي فقد تم الاتفاق على استحقاقه عند التوقيع على العقد النهائي بالشهر

العقاري في حالة قيام السيد مصطفى سمير بدفع المبلغ المستحق للشركة المسماة "مذابح البويرة" وتقديم شهادة دالة على شطب القيد الوارد على العقار محل هذا التصرف.

"البند الثالث"

في حالة عدم قيام السيد مصطفى سمير بالوفاء بالدين المضمون بالرهن الوارد على المبيع، يكون للسيد عوماري أحمد الوفاء بهذا الدين بالطرق المقررة قانونا واتخاذ ما يلزم من إجراءات لشطب القيد على أن يخصم ما يتم الوفاء به للدائن المرتهن وكافة المصاريف التي تكبدها السيد عوماري أحمد من باقي الثمن المستحق للسيد مصطفى سمير.

"البند الرابع"

يضمن السيد مصطفى سمير خلو المبيع من كافة الحقوق العينية الاصلية والتبعية فيم عدا حق الرهن الرسمي المنوه عنه بالبند الأول.

"البند الخامس"

يقر المشتري السيد "عوماري علي" أنه عاين المبيع معاينة تامة نافية للجهالة وقد قبل التعامل فيه على نحو ما وجد عليه.

حرر هذا العقد من نسختين سلمت نسخة لكل طرف.

الموثق: علواش أحمد.

(الملحق رقم 08)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب الأستاذ: حملي رياض.

محضر قضائي لدى محكمة الأخرية

شارع سي لخضر الأخرية

بتاريخ 2011/11/16.

"إنذار الحائز بالدفع أو التخلية"

طبقا للمواد 731، 732، 733، 734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا المادة 923 من القانون المدني.

بتاريخ السادس عشر من شهر نوفمبر عام ألفين وإحدى عشر على الساعة الثانية مساء نحن الأستاذ حملي رياض/ محضر قضائي لدى محكمة الأخرية اختصاص مجلس قضاء البويرة الكائن مكتبنا بشارع سي لخضر الأخرية، والموقع أدناه.

لفائدة: شركة المساهمة المسماة "مذابح البويرة" الممثلة في شخص مديرها السيد غرزي علي.
الكائن مقرها: ب60 شارع والي محمد ولاية البليدة.

بعد الإطلاع على المادة: 734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبناء على السند التنفيذي المتمثل في عقد رهن رسمي لعقار من الدرجة الأولى محرر بتاريخ (2010/06/14) من طرف الأستاذ: علوش أحمد والممهور بالصيغة التنفيذية المؤرخة في (2011/07/01) تحت رقم 2010/59، مقيد في المحافظة العقارية بالأخرية ولاية البويرة في (2010/08/14).

كلفنا السيد: عوماري أحمد (حائز للعقار المرهون اكتسب ملكيته بعقد بيع مسجل قبل قيد أمر الحجز العقاري).
الساكن: بالقوير بلدية الأخرية ولاية البويرة.

مخاطبين إياه شخصيا بتنفيذ محتوى السند التنفيذي المذكور أعلاه أو تخلية العقار المرهون، وألزمناه بدفع المبالغ التالية:

- مبلغ (8.275.000.00 دج) قرض بدون فائدة (ثمانية ملايين ومائتي وخمسة وسبعون ألف دينار جزائري).
 - مبلغ (145.500 دج) دج حق تناسبي للمحضر القضائي (مائة وخمسة وأربعون ألف وخمس مائة دينار جزائري).
 - مبلغ (7266 دج) مصاريف التنفيذ (سبعة آلاف ومائتين وستة وستون دينار جزائري).
- أي مجموع كلي قدرة ثمانية وأربعمائة وسبعة وعشرون ألف وسبع مائة وستة وستون دينار جزائري (8.427.766.00 دج).

كما أعلمناه بأن له مهلة (1 شهر) للوفاء والتي تسري ابتداءً من تاريخ التبليغ الرسمي وإلا نفذ عليه جبرا بكافة وسائل التنفيذ القانونية.

إثباتا للواقع ومع جميع التحفظات سلمنا له نسخة من الإنذار بالدفع أو التخلية الحالي مرفقة بنسخة من رهن رسمي لعقار من الدرجة الأولى السالف الذكر الممهور بالصيغة التنفيذية وكذا أمر الحجز ونسخة من القيد.
المحضر القضائي: حملي رياض.

(الملحق رقم 09)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب الأستاذ: حملي رياض.

محضر قضائي لدى محكمة الأخرزية

شارع سي لخضر الأخرزية

بتاريخ 2011/11/16

"إعلان برغبة الحائز في تطهير العقار المرهون"

طبقا للمواد من 916 إلى 921 من القانون المدني.

بتاريخ السادس عشر من شهر نوفمبر عام ألفين وإحدى عشر على الساعة الثانية مساء نحن الأستاذ حملي رياض / محضر قضائي لدى محكمة الأخرزية اختصاص مجلس قضاء البويرة الكائن مكتبنا بشارع سي لخضر الأخرزية، والموقع أدناه.

لفائدة: السيد: عوماري علي، المولود بالأخرزية ولاية البويرة بتاريخ الحادي عشر من نوفمبر عام ألف وتسعمائة وثلاثة وثمانون (1983/11/11)، حسب شهادة ميلاده رقم 1234 المسلمة له من بلدية الأخرزية، الساكن بالكريشيش بلدية الأخرزية ولاية البويرة، صاحب بطاقة التعريف الوطنية رقم 123456/823 الصادرة عن دائرة الأخرزية بتاريخ 2009/01/01، فلاح وذو جنسية جزائرية، الحامل لشهادة عدم الإخضاع للضريبة الصادرة عن قباضة الضرائب بالأخرزية ولاية البويرة بتاريخ: 2010/01/14، رقم 0123456..... بصفته حائز.

موجه للسيد: "فراجي محمد" المولود بالأخرزية ولاية البويرة بتاريخ الحادي عشر من جانفي عام ألف وتسعمائة وثلاثة وستون (1963/01/11)، حسب شهادة ميلاده رقم 1234 المسلمة له من بلدية الأخرزية، الساكن بالكريشيش بلدية الأخرزية ولاية البويرة، صاحب بطاقة التعريف الوطنية رقم 1265656/823 الصادرة عن دائرة الأخرزية بتاريخ 20109/01/01، فلاح وذو جنسية جزائرية، الحامل لشهادة عدم الإخضاع للضريبة الصادرة عن قباضة الضرائب بالأخرزية ولاية البويرة بتاريخ: 2010/01/14، رقم 0126546..... بصفته دائن مرتهن.

- انتقلت ملكية العقار المرهون للسيد "عوماري علي" عن طريق عقد بيع من طرق مالك العقار المدين الراهن السيد "مصطفى سمير" في 2010/05/12، قام السيد "عوماري علي" بتسجيل عقد البيع في 2010/06/12، وكان السيد "مصطفى سمير" مالك العقار المبيع قد قام برهنه سابقا لمصلحة السيد "فراجي محمد" في 2007/05/12 والذي كان رهنه الأسبق قيما في تاريخ 2007/07/12.

بعد الإطلاع على المادة: 916 ق م ج، أنا السيد "حملي رياض" محضر قضائي لدى محكمة الأخرزية انتقلت إلى الموطن المختار للسيد "فراجي محمد" باعتباره دائما مرتهنا وسلمت له إعلان الحائز المتمثل في

رغبته في تطهير العقار المرهون مما عليه من ديون، وكان الإعلان مستوفيا لجميع البيانات المنصوص عليها في نص المادة 916 ق م ج ، فسلمته خلاصة من سند ملكية الحائز وكذا تاريخ تسجيل ملكيته ورقم التسجيل وكذا المبلغ الذي يقدره الحائز كقيمة للعقار المرهون والمتمثل في (8.526.000.00دج) ، وأعلمته أيضا أن الحائز مستعد أن يوفي بالديون المقيدة على العقار المرهون إلى القدر الذي قوم به العقار المرهون.

المحضر القضائي: حملي رياض.

(الملحق رقم 10)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

محكمة الأخرية

القسم العقاري

بتاريخ 2013/2/12

"تخلية العقار المرهون"

طبقا للمادة 922 ق م ج

إلى/ السيد الرئيس (ة) لدى محكمة الأخرية

الفاصل في القضايا العقارية

لفائدة: السيد "عوماري أحمد" (حائز للعقار المرهون اكتسب ملكيته بعقد بيع مسجل قبل قيد أمر الحجز)،
المباشر لهذا الإجراء عن طريق "الشركة المدنية المهنية للمحاماة للأستاذين مدور علي وفرحات أمين".
- رجاء اتخاذ اللازم نحو التأشير بتخلية الطالب كحائز للعقار على هامش تسجيل التنبيه بنزع ملكيته وفقا
للبيانات التالية :

أولا : البيانات المتعلقة بأسماء الخصوم:

الصادر لصالحه الحكم:

- السيد: "فرحات علي"، المولود بالأخرية ولاية البويرة بتاريخ الحادي عشر من نوفمبر عام ألف وتسعمائة
وثلاثة وثمانون(1983/11/11)، حسب شهادة ميلاده رقم 1234 المسلمة له من بلدية الأخرية، الساكن
بالكريشيش بلدية الأخرية ولاية البويرة، صاحب بطاقة التعريف الوطنية رقم 123456/823 الصادرة عن
دائرة الأخرية بتاريخ 2009/01/01، فلاح وذو جنسية جزائرية، الحامل لشهادة عدم الإخضاع للضريبة
الصادرة عن قباضة الضرائب بالأخرية ولاية البويرة بتاريخ: 2010/01/14، رقم
0123456..... بصفته دائن مرتهن.

الصادر ضده الحكم:

- السيد: "بن عمروش علي"، المولود بالأخرية ولاية البويرة بتاريخ الحادي عشر من نوفمبر عام ألف
وتسعمائة وسبعة وستون(1967/11/11)، حسب شهادة ميلاده رقم 1234 المسلمة له من بلدية الأخرية،
الساكن بالكريشيش بلدية الأخرية ولاية البويرة، صاحب بطاقة التعريف الوطنية رقم 698123/823 الصادرة
من دائرة الأخرية بتاريخ 2009/01/01، فلاح وذو جنسية جزائرية، الحامل لشهادة عدم الإخضاع للضريبة
الصادرة عن قباضة الضرائب بالأخرية ولاية البويرة بتاريخ: 2011/01/14، رقم
0126556..... بصفته حائز.

ثانيا : البيانات المتعلقة بالمحرر المراد التأشير بهامشه:

1- العقار المراد التخلي عن حيازته:

قطعة أرض للبناء كائنة بحي الكريشيش بالأخضرية ولاية البويرة، مساحتها ثلاثة آلاف ومائة وسبعون متر مربع (3178مربع) قسم 13 مجموعة ملكية رقم 123.

2- البيانات المتعلقة بالسند الذي يبيح التأشير:

بتاريخ 2013/02/12 قرر السيد "بن عمروش" بقلم كتاب محكمة الأخضرية، القسم العقاري؛ بتخليته للعقار المرهون الذي حازه وأعلن مباشر الإجراءات بذلك خلال 5 أيام من هذا التقرير، وقد أرفق بهذا الطلب صورة رسمية من تقرير التخلية وأصل إعلانه لمباشر الإجراءات.

لذلك:

يلتمس الطالب التأشير بتخليته للعقار المرهون بهامش تسجيل تنبيه نزع الملكية السالف البيان.

قائمة المراجع باللغة العربية

أولاً: الكتب.

- 1- إبراهيم سيد أحمد، المنع من التصرف فقها وقضاء، دار الكتب القانونية، القاهرة، مصر، 2005.
- 2- جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 3- حسين عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009.
- 4- خليفة النحروبي، التأمينات الشخصية والعينية، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2014، ص 181.
- 5- رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.
- 6- زاهية حورية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، تيزي وزو، الجزائر، 2006.
- 7- سمير عبد السيد تناغو، التأمينات العينية والشخصية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2008.
- 8- شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 9- عبد الحميد عثمان محمد، المفيد في الحقوق التبعية، التأمينات الشخصية والعينية، 1997.
- 10- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، التأمينات الشخصية والعينية، الجزء الثاني، الطبعة العاشرة، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان.

- 11- عبد الناصر توفيق العطار، التأمينات العينية، دار الفكر العربي، مصر، 1984.
- 12- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2007.
- 13- محمد حسنين، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 149.
- 14- محمد سعدي الصبري، التأمينات العينية، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- 15- محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني، التأمينات الشخصية والعينية (الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الإمتياز) ، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 2005.
- 16- محمد وحيد الدين سوار، الحقوق العينية التبعية، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2006.
- 17- المختار بن أحمد العطار، التحفيظ العقاري في ضوء القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، الطبعة الأولى، 2008، ص 218.
- 18- نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية مصر، 2007.
- 19- هدى عبد الله، التأمين العقاري، مقارنة مع حقوق الرهن و الإمتياز، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011.
- 20- همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، منشأة المعارف، مصر، 2001.

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية.

- 21- جهاد بهاز، سلطات الراهن في عقد الرهن الرسمي، مذكرة تخرج لنيل شهادة الليسانس في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح بورقلة، الجزائر، 2013-2014.
- 22- سعدية خنافيف، التصرفات الخاضعة للشهر في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، الجزائر، 2011-2012.
- 23- سمية قائد يوسف ولبنى حاج عمر، الرهن الحيازي الوارد على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الليسانس، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، الجزائر، 2010-2011.
- 24- سمير كامل، ملكية الراهن للمال المرهون في الرهن العقاري، رسالة من أجل الحصول على شهادة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين الشمس بالقاهرة، مصر، 1978.
- 25- سهيلة بن بارة ورقية كرجاني، الحقوق العينية التبعية الواردة على العقار، حق الرهن الرسمي وحق التخصيص، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الخامسة عشر، الجزائر، 2006-2007.
- 26- صفية كليل، الرهن الحيازي الوارد على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الرابعة عشر، الجزائر، 2005-2006.
- 27- طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ببسكرة، الجزائر، 2013-2014.
- 28- عبد الله عبد الجليل، قاعدة عدم الحيازة في الرهن الرسمي، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، تخصص العلوم

- الإسلامية، شعبة الشريعة والقانون، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، الجامعة الإفريقية أحمد دراية بأدرار، الجزائر، 2006.
- 29- عبد الواحد شعير، إشكالية الرهن الرسمي كضمان بنكي في ضوء التشريع المغربي بين النظرية والتطبيق، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء، المغرب، 1995-1996.
- 30- علي مصراوي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الجزائر، 2006-2009.
- 31- ماجد عبد الحميد الكساسبة، المركز القانوني للحائز في الرهن التأميني، دراسة مقارنة في القوانين (الأردن، العراق، مصر)، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون المدني، كلية الدراسات القانونية العليا، جامعة عمان العربية للدراسات العليا، الأردن، 2008.
- 32- محمد طيب عمور، آثار الرهن الحيازي، دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الإسلامية، تخصص الشريعة والقانون، كلية العلوم الإسلامية بالجزائر العاصمة، الجزائر، 2007-2008.
- 33- مريم بنت الخوخ، فعالية الرهن العقاري كضمان، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق ببن عكنون، جامعة الجزائر الأولى، الجزائر، 2011-2012.
- 34- مريم جاب الله وعائدة سدايرية، حقوق الإمتياز في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السادسة عشر، الجزائر، 2004-2007.
- 35- مريم قلة، الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص إدارة الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خميس مليانة، الجزائر، 2012-2013.

- 36-نادية عبد العلي كاظم، آثار الرهن المجرد فيما بين المتعاقدين، دراسة مقارنة بين القانون اللبناني والأردني، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية والإدارية،الجامعة اللبنانية، 2000.
- 37- هالة فوزي عبد الحميد اللحام، آثار الرهن التأميني بالنسبة للمال المرهون والمدين الراهن في القانون المدني الأردني والسوري والعراقي والمصري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الأردن 1996.
- 38- هناء بن قسوم، الرهن الحيازي العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، الجزائر، 2014-2015.
- 39- يوسف أفريل، مدى فعالية الرهن الرسمي بالنسبة للدائن المرتهن، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة، تخصص القانون الخاص، وحدة التكوين والبحث في قانون الأعمال، كلية العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة محمد الأول بوجدة، المغرب، 2009-2010.
- ثالثا: المجالات.**
- 40- عبد الحليم بوشكيوة، الرهن الرسمي كضمان من ضمانات القروض إيجابياته وعيوبه، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد السادس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، الجزائر.
- 41- محمد عقوني، رهن الشريك في حصته الشائعة في العقار رهنا رسميا، مجلة الفكر، العدد العاشر، معهد الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، الجزائر، 2006.
- 42- منصور حاتم محسن وإيمان طارق مكي، العدالة التعاقدية في نطاق عقد الرهن(دراسة مقارنة)، مجلة المحقق الحلي، كلية القانون، جامعة بابل، العراق.

- 43- منصور حاتم محسن، الإتفاقات المعدلة لحق الدائن المرتهن في التنفيذ على المال المرهون، مجلة جامعة بابل، العدد الأول، معهد العلوم الإنسانية، كلية الحقوق، جامعة بابل، العراق، 2013.
- 44- ندى سالم ملا علو وندى محمود دنون، المركز القانوني للكفيل العيني، مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الموصل.
- رابعا: الأوامر والقوانين.
- 45- أمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1359 الموافق ل 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر، العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428 الموافق ل 13 ماي 2007، ج ر، العدد 47، المؤرخة في 13 ماي 2007.
- 46- أمر رقم 75-59 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، ج ر، العدد 101، المؤرخة في 19 ديسمبر 1975، معدل ومتمم بالقانون رقم 05-02 مؤرخ في 27 ذو الحجة 1425 الموافق ل 06 فيفري 2005، ج ر، العدد 11، المؤرخة في 09 فيفري 2005.
- 47- أمر رقم 95-07 المؤرخ في 23 شعبان 1415 الموافق ل 25 جانفي 1995، يتعلق بالتأمينات، ج ر، العدد 13، المؤرخة في 08 مارس 1995، معدل ومتمم بالقانون رقم 06-04 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق ل 20 فيفري 2006، ج ر، العدد 155، المؤرخ في 12 مارس 2006.
- 48- قانون رقم 03-22، مؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1424 الموافق ل 28 ديسمبر 2003، يتضمن قانون المالية لعام 2004.

49- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، العدد 21، المؤرخة في 23 أفريل 2008.

خامسا: النصوص التنظيمية.

50- مرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق ل 25 مارس 1976، متعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، العدد 30، المؤرخة في 13 أفريل 1976، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93، المؤرخ في 27 ذو القعدة 1413 الموافق ل 19 ماي 1993، ج ر العدد 34، المؤرخة في 23 ماي 1993.

51- مرسوم رقم 77-47 المؤرخ في 01 ربيع الأول 1397 الموافق ل 19 فيفري 1977، يتعلق بتجديد قيود الإمتياز والرهن العقاري لفائدة بعض المؤسسات والجماعات المحلية، ج ر، العدد 16، المؤرخة في 23 فيفري 1977.

قائمة المراجع باللغة الفرنسية

- 52- Dominique Legeais, Suretés et garanties du crédit, Librairie générale de droit et de et de jurisprudence, LGDJ, France, 1996.
- 53- Jean Mazeaud, leçons droit civil 1^{er} volume, Lioisime édition, Paris, France, 1965.
- 54- J.Mestre, E.Putman et M.Billiau, Traité de droit civil, Droit spécial des suretés réelles, L G D J, France, 1980.

الفهرس

1	المقدمة.....
6	الفصل الأول: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للمتعاقدین.....
6	المبحث الأول: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للراهن.....
6	المطلب الأول: التزامات الراهن.....
6	الفرع الأول: إلتزام الراهن بإنشاء حق الرهن.....
7	الفرع الثاني: إلتزام الراهن بضمان سلامة حق الرهن.....
7	أولاً: مفهوم الإلتزام بضمان حق الرهن وأساسه.....
8	ثانياً: مضمون الإلتزام بضمان سلامة الرهن.....
8	1- ضمان التعرض الشخصي من الراهن.....
8	أ- ضمان التعرض المادي من الراهن.....
9	ب- ضمان التعرض القانوني من الراهن.....
10	2- ضمان الراهن للتعرض الصادر من الغير.....
10	أ- ضمان الراهن للتعرض القانوني الصادر من الغير.....
11	ب- عدم ضمان الراهن للتعرض المادي الصادر من الغير.....
11	ثالثاً: جزاء إخلال الراهن بضمان سلامة حق الرهن.....
12	1- التنفيذ العيني.....
12	2- التنفيذ بمقابل.....
12	الفرع الثالث: إلتزام الراهن بضمان الهلاك أو التلف.....
12	أولاً- المقصود بالهلاك أو التلف.....
13	ثانياً- فرضيات الهلاك أو التلف.....
13	1- إذا كان الهلاك أو التلف بسبب الراهن.....
13	2- إذا كان الهلاك أو التلف بسبب أجنبي.....
14	3- إذا كان الهلاك أو التلف بسبب الدائن المرتهن.....
14	ثالثاً: انتقال حق الدائن المرتهن إلى ما يحل محل العقار المرهون.....
14	الفرع الرابع: إلتزام الراهن بدفع نفقات العقد.....

- المطلب الثاني: سلطات الراهن على العقار المرهون. 15..... 15
- الفرع الأول: حق الراهن في التصرف في العقار المرهون. 15..... 15
- أولاً: مدى حق الراهن في مباشرة سلطة التصرف. 15..... 15
- 1- التصرفات القانونية المستوجبة للشهر. 16..... 16
- 2- التصرفات القانونية الغير المستوجبة الشهر. 17..... 17
- أ- إذا تمت التصرفات الغير المستوجبة الشهر قبل إبرام عقد الرهن. 17..... 17
- ب- إذا تمت التصرفات الغير المستوجبة الشهر قبل إبرام عقد الرهن. 18..... 18
- ثانياً: الإتفاق على تقييد حرية التصرف. 19..... 19
- 1- شرط منع الراهن من التصرف في العقار المرهون. 19..... 19
- 2- شرط منع الراهن من التصرف في العقار المرهون مجزئاً. 20..... 20
- الفرع الثاني: حق الراهن في الإنتفاع من العقار المرهون. 21..... 21
- أولاً: حق الراهن في استعمال العقار المرهون. 21..... 21
- ثانياً: حق الراهن في استغلال العقار المرهون. 22..... 22
- 1- إيجار العقار المرهون. 24..... 24
- أ- إذا كانت مدة الإيجار تزيد عن 9 سنوات. 24..... 24
- ب- إذا كانت مدة الإيجار تساوي أو تقل عن 9 سنوات. 25..... 25
- 2- مدى نفاذ قبض الأجرة مقدماً والحوالة بها في مواجهة الدائن المرتهن. 26..... 26
- أ- إذا كانت المخالصة بالأجرة أو حوالتها مقدماً لا تزيد عن 3 سنوات. 26..... 26
- ب- إذا كانت المخالصة بالأجرة أو حوالتها مقدماً تزيد عن 3 سنوات. 27..... 27
- 3- مدى نفاذ بيع الثمار قبل جنيها في مواجهة الدائن المرتهن. 27..... 27
- المبحث الثاني: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للدائن المرتهن. 28..... 28
- المطلب الأول: حقوق الدائن المرتهن قبل حلول أجل الدين. 28..... 28
- الفرع الأول: حق الدائن المرتهن في اتخاذ الوسائل التي تكفل الحفاظ على ضمانه. 29..... 29
- أولاً: الحق في الإعتراض على ما يمس بسلامة الرهن. 29..... 29
- ثانياً: الحق في اتخاذ الوسائل التحفظية اللازمة. 30..... 30

30. ثالثا: طلب وقف الأعمال المضرة بالضمان واتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر .
- 31 رابعا: الحق في طلب فسخ عقد الرهن أو طلب تأمين تكميلي.....
- 31 خامسا: الحق في الدعاوى القانونية.....
- 32 الفرع الثاني: حق الدائن من إحالة الرهن مع الدين المضمون به لشخص آخر.
- 32 المطلب الثاني: حقوق الدائن المرتهن بعد حلول أجل الدين.....
- 33 الفرع الأول: حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون.
- 33 أولا: حق التنفيذ في مواجهة المدين الراهن.
- 33 1- حق الدائن المرتهن في الضمان العام باعتباره دائنا عاديا.
- 35 2- حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون بإعتباره دائنا مرتهنا.....
- 35 ثانيا: حق التنفيذ في مواجهة الكفيل العيني.....
- 37 الفرع الثاني: القيود الواردة على حق الدائن المرتهن في التنفيذ.....
- 38 أولا: بطلان شرط التملك عند عدم الوفاء.....
- 42 ثانيا: بطلان شرط البيع من دون مراعاة الإجراءات المنصوص عليها قانونا.....
- 44 الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير.....
- 44 المبحث الأول: القيد وحق الدائن المرتهن في التقدم.....
- 45 المطلب الأول: قيد الرهن الرسمي والإجراءات المنظمة لأحكامه.....
- 45 الفرع الأول: إجراء القيد.....
- 45 أولا: المقصود بالقيد ووظيفته.....
- 46 ثانيا: المقصود بالغير.....
- 46 ثالثا: إجراءات القيد وأحكامه.....
- 46 1- الجهة المختصة بالقيد.....
- 47 2- طالب القيد.....
- 47 3- كيفية إجراء القيد.....
- 50 4- الحوادث التي توقف إجراء القيد أو تمنع نفاذه.....
- 52 5- التأشير على هامش القيد.....
- 52 الفرع الثاني: تجديد القيد.....

- 52.....أولاً- كيفية إجراء تجديد القيد.
- 53.....ثانياً- ضرورة تجديد القيد.
- 53.....ثالثاً- الجزاء المترتب على عدم التجديد.
- 54.....الفرع الثالث: شطب القيد.
- 54.....أولاً- المقصود بالشطب وموجباته.
- 54.....ثانياً- أنواع الشطب.
- 55.....ثالثاً- الأثر الناتج عن الشطب.
- 56.....الفرع الرابع: إلغاء الشطب وأثره.
- 56.....أولاً- إلغاء الشطب.
- 56.....ثانياً- الأثر الناتج عن إلغاء الشطب.
- 56.....الفرع الخامس: مصاريف القيد.
- 57.....المطلب الثاني: حق الدائن المرتهن في التقدم.
- 58.....الفرع الأول: وعاء التقدم.
- 58.....أولاً: مباشرة حق التقدم على ثمن العقار وملحقاته.
- 59.....ثانياً: مباشرة حق التقدم على ما يحل محل العقار المرهون.
- 60.....الفرع الثاني: درجة التقدم.
- 60.....أولاً: المبدأ العام.
- 60.....1- الأولوية لصاحب القيد.
- 61.....2- الأولوية لصاحب القيد الأسبق.
- 61.....ثانياً: الاستثناءات الواردة على المبدأ العام.
- 61.....1- التزاحم بين الدائن المرتهن رهن رسمي وأصحاب حقوق الإمتياز العامة.
- 62.....2- التزاحم في حالة الشيوع بين دائنين مرتهنين رهون رسمية.
- 62.....3- التزاحم بين الدائن المرتهن رهنا رسمياً والدائن المرتهن رهنا حيازياً.
- 62.....4- التزاحم بين الدائن المرتهن رهن رسمي وصاحب امتياز بائع العقار.
- 63.....5- التزاحم بين الدائن المرتهن رهن رسمي وحقوق المقاولين والمهندسين.
- 63.....6- التزاحم بين الدائن المرتهن رهن رسمي و حق امتياز المتقاسم.

- 64..... الفرع الثالث: نطاق حق التقدم.
- 64..... أولاً: أصل الدين.
- 64..... 1- اختلاف المبلغ بين عقد الرهن وقيد الرهن
- 64..... 2- كيفية ممارسة حق التقدم في حالة الديون الشرطية والاحتمالية والمستقبلية.
- 65..... أ- الديون الشرطية.
- 65..... ب- الديون المستقبلية.
- 66..... ج- الدين المضمون إيراداً مرتباً مدى الحياة.
- 66..... ثانياً- المصاريف.
- 66..... ثالثاً- الفوائد الربوية.
- 66..... الفرع الرابع: نزول الدائن المرتهن عن مرتبة رهنه لدائن مرتهن آخر.
- 67..... أولاً: المقصود بالنزول على مرتبة الرهن.
- 67..... ثانياً: تمييز التنازل عن مرتبة الرهن عن بعض الأنظمة المشابهة له.
- 67..... 1- النزول عن مرتبة الرهن والنزول عن الرهن نفسه.
- 67..... 2- تمييز النزول عن مرتبة الرهن عن انتقال الرهن.
- 68..... 3- تمييز النزول عن مرتبة الرهن عن التعهد بالإمتناع عن التمسك بحق التقدم.
- 68..... ثالثاً- الأسباب التي تدفع الدائن المرتهن للتنازل عن مرتبته.
- 68..... رابعاً: الشروط اللازمة ليكون التنازل عن مرتبة الرهن صحيحاً.
- 70..... المبحث الثاني: حق الدائن المرتهن في التتبع.
- 70..... المطلب الأول: شروط وإجراءات مباشرة حق التتبع
- 70..... الفرع الأول شروط مباشرة حق التتبع.
- 71..... أولاً: الشروط الواجب توفرها في الدائن المرتهن
- 71..... 1- حلول ميعاد الاستحقاق.
- 71..... 2- نفاذ حق الدائن المرتهن في مواجهة الحائز.
- 72..... 3- ألا يكون هناك مانع يحول دون التتبع.

- 73 ثانيا: الشروط الواجب توفرها في الحائز.
- 73 1- اكتساب الشخص لحق ما على العقار المرهون.
- 73 أ- نوع الحق المكتسب.
- 74 ب- سبب اكتساب الحق.
- 74 ج- النطاق الزمني لاكتساب الحق.
- 74 2- يجب ألا يكون الحائز مسؤولاً عن الدين مسؤولية شخصية.
- 75 الفرع الثاني: إجراءات مباشرة حق التتبع والأثر الناتج عنها.
- 75 أولاً- إجراءات الحق في التتبع.
- 76 1- التنبيه على المدين بالوفاء.
- 76 2- استصدار أمر الحجز تبليغه وقيده.
- 76 أ- استصدار أمر الحجز.
- 77 ب- إنذار الحائز بالدفع أو التخلية.
- 78 ج- قيد أمر الحجز.
- 78 3- اتخاذ إجراءات البيع ضد الحائز.
- 78 ثانيا: الأثر الناتج عن مباشرة إجراءات التتبع.
- 79 المطالب الثاني: موقف الحائز من مباشرة الحق في التتبع.
- 79 الفرع الأول: الدفع التي يتمسك بها الحائز للتخلص من حق التتبع.
- 79 أولاً: الدفع المتعلقة بالدين المضمون.
- 80 1- ثبوت الدين بحكم صدر على المدين قبل شهر سند الحائز.
- 80 2- ثبوت الدين بحكم صدر على المدين بعد شهر سند الحائز.
- 80 ثانيا: الدفع المتعلقة بالرهن.

81	الفرع الثاني: الخيارات الممنوحة للحائز لوقف إجراءات التتبع.....
81	أولاً: قضاء الدين.....
81	1- حالات أداء الدين.....
81	أ- أداء الدين إختيارياً.....
83	ب- أداء الدين إجبارياً.....
84	2- ميعاد أداء الدين.....
84	3- ما يجب أدائه.....
85	4- الرجوع بما تم أدائه.....
85	ثانياً: تطهير العقار المرهون.....
85	1- المقصود بالتطهير.....
86	2- أحكام التطهير.....
86	أ- نطاق التطهير.....
87	ب- إجراءات التطهير وآثارها.....
87	ب1- مرحلة عرض الحائز قيمة العقار على الدائنين.....
88	ب2- مرحلة قبول الدائنين لعرض الحائز أو رفضه.....
90	ثالثاً: تخلية العقار المرهون.....
90	1- المقصود بالتخلية.....
91	2- أحكام التخلية.....
91	أ- نطاق التخلية.....
92	ب- إجراءات التخلية:.....
92	ج- آثار التخلية:.....

93	رابعاً: تحمل إجراءات نزع الملكية.....
94	1- رسو المزاد على الحائز.....
94	أ- بقاء الحائز مالكا للعقار المرهون بمقتضى سند ملكيته الأصلي.....
94	ب- تطهير العقار المرهون.....
94	2- رسو المزاد على غير الحائز.....
94	أ- تلقي الراسي عليه المزاد ملكية العقار من الحائز.....
95	ب- تطهير العقار المرهون عند شهر حكم رسو المزاد العلني.....
96	الخاتمة.....
105	الملاحق.....
125	قائمة المراجع.....
132	الفهرس.....