



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
Peoples democratic republic of Algeria



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministry of High Education and Scientific Research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج -

University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-Bba

كلية الحقوق والعلوم السياسية

Faculty of Law and Political Sciences

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص : قانون أعمال

الموسومة بـ:

# الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري

إعداد الطالبتين:

- لـويبي آية

- عشاشة أسماء

نوقشت وأجيزت يوم: 19 جوان 2024

أمام لجنة المناقشة:

رئيسا	أستاذ محاضر قسم أ	طاجين نسيمة
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر قسم أ	بوجادي صليحة
ممتحنا	أستاذ مساعد قسم أ	بلقمري ناهد

السنة الجامعية: 2024/2023



ملحق بالقرار رقم 10824... المؤرخ في 27 2020  
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرقي  
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

(الطالب الأول)

انا الممضي أسفله،

السيد(ة) ..... الحويبي أكاديمية  
الصفة: طالب، انجاز بحث ..... طالب  
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 118674622 والصادرة بتاريخ 23 - 11 - 2019  
المسجل(ة) بكنية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم ..... حقوق  
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،  
عنوانها: ..... الرضا بغير من الجهتين الجزائريين

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

التاريخ: 2024.06.04.....

توقيع المعني (ة)

04 جوان 2024

رئيس المجلس الشعبي البلدي  
ملحق الإدارة الإقليمية  
بن مراح مصطفى





ملحق بالقرار رقم 10822... المؤرخ في 17 - 2020  
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي  
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الثاني)

أنا الممضي أسفله.  
السيدة(ة): عشنا بنت أمعاء الصفة: طالب. أساذ. باحث طالب  
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 10764471 الصادر بتاريخ 23 - 03 - 2024  
المسجل(ة) بكلية / معهد كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق  
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة الأخرج. مذكرة ماستر. مذكرة ماجستير. أطروحة دكتوراه).  
عنوانها: الرصن الرسمي في القانون المدني الجزائري

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

التاريخ: 2024.1.06.04...

توقيع المعني (5)

Achacha 04 جوان 2024

ع/نيس المجلس الشعبي البلدي  
ملحق الإدارة الإقليمية  
بن مراح مصطفى

# شكر وعرفان

يقتضي واجب الوفاء أن أتقدم بجزيل الشكر والامتنان الكبير إلى كل من

أنار لي درب التعلم بالكلمة الطيبة، إلى كل من ساهم بقليل في إنجاز هذا

المشروع المتواضع وخاصة الأستاذة المشرفة "بوجادي صليحة" التي لم

تبخل عني بنصائحها ولا بإرشاداتها

كما لا ننسى التقدم بالشكر الخالص لكل أساتذة كلية الحقوق والعلوم

السياسية بجامعة برج بوعريرج لما قدموه من جهد ومعرفة

لكم منا كل الاحترام والتقدير

# إهداء

الحمد لله حبا وشكرا وامتنانا، الذي بفضلله ها أنا اليوم أنظر إلى حلما أصبح واقعا  
أفتخر به

لطالما انتظرت فرصة كهذه لإبداء شكري وفخري بعائلي  
إلى حبيب قلبي، إلى من مد دعمي بلا حدود وأعطاني بلا مقابل  
"أبي"

أحمد الله لوجودك  
إلى قدوتي وقوتي بعد الله، داعمتي الأولى والأبدية  
"أمي"

إلى من قيل فيهم  
" سنشد عضدك بأخيك "  
إليكن يا ريحانات الحياة  
دلال أمنة فريال

كل واحدة تذكرني بقوتي وأمنت بقدراتي ووقفت خلفي كظلي  
إليكن يا أمان أيامي

أهديكم هذا الإنجاز الذي لولا تضحياتكم لما كان له وجود ممتنة لأن الله قد  
اصطفاكم لي من البشر أما وأبا وإخوة خير سند وعرض  
وغالي من تقاسموا معي حلو الأيام و خففوا عني شقاءها أصدقائي "أسماء، يسرى،  
عمار"

وإلى الأستاذة الفاضلة التي لم تبخل على من علمها وإلى كل من مد لي يد العون طول  
سنواتي الخمس

## آية



# إهداء

من قال أنا لها نالها.  
لم تكن الرحلة قصيرة ولا ينبغي لها أن تكون، لم يكن الحلم قريبا ولا الطريق كان محفوظاً  
بتسهيلات لكنني فعلتها.  
الحمد لله حباً وشكراً وامتناناً، الذي بفضلها ها أنا أنظر لحلم طال انتظاره وقد أصبح واقعا  
افتخر به.  
أهدي ثمرة جهدي المتواضعة: إلى الغالية التي كانت نوراً في الليالي المظلمة، والتي ساندتني طول  
مسيرتي وهونت علي الطريق  
أمي أطال الله في عمرها.  
إلى سندي وقوتي وكبريائي، من آمن بقدراتي، فكل الفخر والاعتزاز  
أبي أطال الله في عمره.  
لكل من آمن بي مصدر بسمتي والفرح في بيتي أخواتي  
هالة، بريكة، سلمى، رحمة.  
إلى من شد الله به عضدي فكان خير معي أخي "محمد".  
إلى الذين فرحوا بفرحي وواصلوا شجيعي دون كلل أو ملل "أقاربي".  
إلى التي قضت معي أجل سنين حياتي وأحلى الذكريات رفيقة دربي صديقتي وغاليتي "أية".  
إلى جميع من أمدوني بالقوة والتوجيه، الذين جمعوني بهم الدراسة والجامعة زملائي وزميلاتي  
"عمار، محمد، أية، يسرى".  
إلى الذين هم أموات لكنهم بقلوبنا أحياء جدي اللهم ارحمه برحمتك الواسعة واجعل قبره  
روضة من رياض الجنة.

# أسماء



## قائمة المختصرات:

ق.م. ج	قانون مدني جزائري
ق.إ.م.إ	قانون إجراءات مدنية وإدارية
د.ط	دون طبعة
د.ج	دون جزء
د.س.ن	دون سنة نشر
ص	صفحة
ص ص	صفحتين متتاليتين
ق.م.ف	قانون مدني فرنسي

# مقدمة

إن التأمينات بمختلف أنواعها تهدف إلى ضمان الوفاء بالالتزامات، وتعمل على تشجيع الائتمان وتنشيط عمليات التسليف، والقاعدة العامة، هي أن الأموال المدين كلها ضامنة للوفاء بديونه، وقد تجد التعامل من يقبل أن يمنح للغير ما يحتاج إليه من مال أو أجل دون ضمان كان يؤمنه من خطر إفسار المدين، ويضمن له الوفاء بحقه كاملا، وفي إطار تبقى التأمينات العينية كأفضل ضمان يمكن تقديمه من طرف الدائن، وبالرغم من الحماية الإيجابية التي تحققها فكرة الضمان العام للدائنين في مجموعهم إلا بالنسبة للدائن بمفرده تعود إليه بالسلب فلا حق له في التتبع ولاحق في الأفضلية، والدائن الحريص في الواقع أنه لا يفتتق بهذه الحماية السلبية التي يحققها له الضمان العام، إلا أنه قد يتعرض إلى خطر مزدوج، لذا دعت الحاجة الملحة لتدعيم الائتمان وأوجدت التشريعات وسائل ونظم قانونية تحمي الدائن من هذا الخطر وتحقق له استيفاء حقه في جميع أحواله وهذا ما تقوم به التأمينات بمختلف أنواعها، وقد نظم المشرع الجزائري التأمينات العينية في الكتاب من القانون المدني المعنون بالحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية، وذلك في المواد من 882 إلى 1001 وتتمثل هذه التأمينات في: الرهن الرسمي، وحق التخصيص، الرهن الحيازي وحقوق الامتياز، وينحصر موضوع دراستنا على أهم التأمينات العينية وهو الرهن الرسمي باعتباره الأداة القانونية الأكثر فعالية وضمانا للدين، حيث خصص له المشرع الجزائري أكثر قدر من المواد من 882 إلى 936 ق.م.ج، وقد قدمه في الترتيب على بقية الحقوق التبعية الأخرى.

### أهمية الموضوع:

وتتجلى أهمية الرهن الرسمي فيما يلي:

- يعتبر الرهن الرسمي عائدا من عوائد الاقتصادية.
- الرهن الرسمي أكثر ضمانات فعالية بالنسبة للدائنين لضمان حقوقهم، وكذلك الدور الهام الذي يلعبه في تمويل المشاريع والاستثمارات الاقتصادية.

## أهداف الدراسة:

حيث نهدف من خلال هذه الدراسة إلى التعرف بشكل مفصل على عقد الرهن الرسمي باعتباره من أهم العقود التوثيقية، معرفة الأحكام القانونية المتعلقة بموضوع الرهن، خاصة من النواحي التطبيقية.

## أسباب اختيار الموضوع:

ومن أبرز الأسباب التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع أسباب موضوعية وأسباب ذاتية ومن الأسباب الذاتية:

- ميولنا للفرع القانون المدني والرغبة في اكتشاف وتقصي المزايا والسلبيات التي تترتب عن الرهن الرسمي كونه حظي بأهمية بالغة في مجال الائتمان كونه من قضايا الساعة الأكثر ارتباطا بحياتنا الواقعية.

أما الأسباب الموضوعية فهي تتعلق في الموضوع بحد ذاته وتتمثل في:

- محاولة المساهمة في إثراء موضوع يكتسي أهمية في التنمية الاقتصادية لما له من انعكاسات على حياة الأفراد والمجتمع.

- انتشار الواسع للرهن الرسمي كوسيلة ضمان بين مؤسسات وكثرة الاقبال عليه.

## الإشكالية:

بناء على ما سبق ذكره، نقوم بطرح الإشكالية التالية:

- كيف نظم المشرع الجزائري الرهن الرسمي؟

وانطلاقا من الإشكالية المطروحة يمكن صياغة الأسئلة الفرعية التالية:

- كيف يتم إنشاء الرهن الرسمي؟

- ما هي آثار الرهن الرسمي بالنسبة للمتعاقدين وبالنسبة للغير؟

- كيف ينقضي الرهن؟

## الدراسات السابقة:

اعتمدنا على هذه المذكرة في بعض العناصر التي لها علاقة بموضوعنا نذكر من بينها:

- ملاك براهيمية، ياسمين خوالديه، النظام القانوني للرهن الرسمي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة 2022/2023، حيث تناول المؤلف في الفصل الأول معالجة ماهية الرهن الرسمي ذلك من خلال ضبط مفهوم وتحديد شروط انعقاده، أما الفصل الثاني تناول آثار الرهن الرسمي وطرق انقضائه
- شايب باشا كريمة، عقد الرهن في القانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2000-2001، حيث تناول المؤلف في الفصل الأول معالجة

## المنهج المتبع:

لقد اتبعنا في بحثنا هذا المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، الوصفي لإيضاح ماهية الرهن وشروط إنشائه بالإضافة إلى طرق وصور انقضائه. أما التحليلي فقد تم اعتماده لتحليل النصوص القانونية، كما تم الاستعانة في بعض الأحيان بالمنهج المقارن، وذلك بمقارنة التشريع الجزائري بالتشريع الفرنسي والمصري.

## تقسيم الدراسة:

وللإجابة عن الإشكالية والأسئلة المطروحة قمنا بتقسيم بحثنا هذا بالاعتماد على الخطة الكلاسيكية المكونة من فصلين: الفصل الأول بعنوان إنشاء الرهن الرسمي والذي تضمن مبحثين المبحث الأول مفهوم الرهن الرسمي، والمبحث الثاني انعقاد الرهن الرسمي.

أما الفصل الثاني سلطنا الضوء فيه على آثار الرهن الرسمي وطرق انقضائه الذي هو الآخر تضمن مبحثين، المبحث الأول آثار الرهن الرسمي، أما المبحث الثاني انقضاء الرهن الرسمي.

وقد أنهينا هذه الدراسة بخاتمة التي اشتملت أهم النتائج المتوصل إليها وبعض الاقتراحات.

## الفصل الأول

إنشاء الرهن الرسمي في القانون

المدني الجزائري

يعد الرهن الرسمي وسيلة فعالة ومؤثرة في تشجيع الائتمان، وذلك لمزايا عديدة فهو يوافق بين مصالح الراهن والمرتهن رغم أنها متعارضة، كما أنه يمنح الغير حماية في حالة تعاملهم مع الراهن في العقار المرهون ويتفوقه بين هذه المصالح فإنه خدمة للاقتصاد الوطني.

وقد نظم المشرع الجزائري أحكام الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري في الباب الأول، المواد من 822 إلى 936 من الكتاب الرابع المخصص للحقوق العينية التبعية، حيث قدمه في الترتيب على حق التخصيص والرهن الحيازي وحقوق الامتياز باعتباره من أهم التأمينات العينية وأكثرها شيوعا لما يحققه من ضمان الوفاء بالدين عند تخلف المدين عن ذلك.

وسنقتصر في دراستنا لهذا الفصل على تبيان مفهوم الرهن الرسمي في (المبحث الأول)، وشروط انعقاده في (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### مفهوم الرهن الرسمي

الرهن الرسمي هو حق عيني ويتطور ضمناً للوفاء بدين على عقار مملوك للمدين أو الكفيل عيني، ويكون بموجبه للدائن الحق في استيفاء دينه من ثمن هذا العقار متقدماً في ذلك على الدائنين العاديين بمالك هذا العقار والدائنين من أصحاب الحقوق على هذا العقار المتأخر في الرتبة ومتتبعاً تحت يد من انتقلت إليه ملكيته.<sup>1</sup>

وبالتالي سوف نقسم هذا المبحث إلى مطلبين: (المطلب الأول) تعريف الرهن الرسمي، أما (المطلب الثاني) خصائص الرهن الرسمي.

### المطلب الأول

#### تعريف الرهن الرسمي

يعد الرهن الرسمي من بين التأمينات العينية، والتي يقصد بها تخصيص مال معين مملوك للمدين لتأمين حق الدائن حيث أن التأمين العيني يضمن الوفاء بحق الدائن، وستناول في هذا المطلب إلى تعريف الرهن الرسمي (كفرع أول)، وإلى تمييزه عن بقية التأمينات العينية الأخرى (كفرع ثاني).

#### الفرع الأول: المقصود بالرهن الرسمي

يقتضي لتعريف الرهن أن نتناول من الجانب اللغوي والفقهوي والقانوني.

أولاً: التعريف اللغوي: من معاني الرهن الحبس والثبوت:

**1- الحبس واللزوم:** معناه حبس الشيء بكسبه وعمله كقوله تعالى: "كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِينَةٌ".<sup>2</sup> وجاء في لسان العرب لابن منظور "الرهن ما وضع عند الإنسان مما ينوب مناب ما أخذ منه".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - نزار فاطمة، الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018-2019، ص 08

<sup>2</sup> - سورة المدثر، الآية 38.

<sup>3</sup> - محمد بن مكرم بن علي، أبو الفضل، جمال الدين ابن منظور الانصاري، لسان العرب - مادة الرهن -، ج 4، دار الصادر، 1414، ص 188.

2- الثبوت والدوام: فيقال نعمة رهنه أي ثابتة ودائمة، وماء رهن أي راكد، وحالة رهنه أي ثابتة ورهنه المتاع بالدين رهنا حبسته به فهو مرهون.<sup>1</sup>

وهو أيضاً بمعنى الاستقرار، فكل ما احتبس به شيء فرهينه، ومرتهنه والرهن مثله وقيل الرهن والمرهنة المخاطرة وهي المسابقة الخيل.<sup>2</sup>

### ثانياً: التعريف الفقهي

من خلال بحثنا في موضوع الرهن الرسمي، نجد أنه أعطيت له عدة تعاريف ومدلولات اصطلاحية نحاول تلخيصها فيما يلي:

عرفه الأستاذ عبد الرزاق السنهوري بأنه: "حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي هو الرهن، ويتقرر ضماناً للوفاء بدين، وهذا الحق العيني يتقرر على عقار مملوك للمدين أو الكفيل عيني وبموجبه يكون للدائن الحق في استيفاء دينه من ثمن هذا العقار، مقدماً على الدائنين العاديين لمالك هذا العقار وللدائنين أصحاب الحقوق العينية على هذا العقار المتأخرين في المرتبة، ومتتبعا هذا العقار تحت يد من انتقلت إليه ملكيته".<sup>3</sup>

كما عرفه رمضان أبو السعود بأنه: "حق عيني تبقي يترتب على عقار مملوك للمدين أو غيره (الكفيل) بمقتضى عقد رسمي ضماناً للوفاء بالالتزام، وطالما أنه حق عيني تبقي فهو يمنح صاحبه حقا في التتبع وآخر في الأفضلية".<sup>4</sup>

أما الدكتور سمير عبد السيد تناغو فقد عرفه على النحو الآتي: "الرهن الرسمي هو حق عيني تبقي ينشأ بمقتضى عقد رسمي ويتقرر ضماناً لدين على عقار مملوك للمدين أو غيره، ويكون الدائن بمقتضاه أن يتقدم في استيفاء حقه من المقابل النقدي لهذا العقار

<sup>1</sup> - الزبيدي، تاج العروس، جزء 9، دار الصادر، بيروت، ص 221.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 221.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح قانون المدني الجزائري-التأمينات العينية والشخصية-، ج10، دار أحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1970، ص 270.

<sup>4</sup> - ملاك براهيمية، ياسمين خوالديه، النظام القانوني للرهن الرسمي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالم، 2022-2023، ص 08.

مفضلاً عن غيره من الدائنين العاديين والتالين له في مرتبة، وأن يتتبع العقار على أي يد يكون".<sup>1</sup>

الرهن الرسمي هو تأمين عيني لا يتخلى فيه المالك عن حيازة العقار المرهون فهو طليق يخول للدائن عند أجل الاستحقاق حق توقيع الحجز على ذلك العقار وبيعه وهو في حياة أي شخص كان، وأنه يوفي حقه بالأفضلية من الثمن.<sup>2</sup>

### ثالثاً: التعريف القانوني

عرف المشرع الجزائري الرهن الرسمي بموجب المادة 882 من القانون المدني الجزائري التي تنص على: "الرهن عقد يكتسب به الدائن حقا عينياً على عقار الوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التالين له في المرتبة الأولى في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون".<sup>3</sup>

يلاحظ على هذا التعريف أن المشرع الجزائري عرف الرهن الرسمي بأنه عقد ولم يعرفه بأنه حق عيني بمعنى آخر أن المشرع غلب فكرة العقد على فكرة الحق الذي ينشأ عن العقد، فعرفه بوسيلته لا بغايته، وكان من الأجدر تعريفه بغايته على أنه حق تماشياً مع موضعه في القانون المدني، حيث أدرجه ضمن الحقوق العينية أو التأمينات العينية خلافاً للمشرع الفرنسي الذي عرفه بأنه حق عيني على العقارات المخصصة للوفاء بالالتزام وهو بطبيعته غير قابل للتجزئة، ويبقى بأكمله على العقارات المرهونة وعلى كل عقار جزء منها ويتبعها في أية يد انتقلت إليها.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية - الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز -، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1996، ص 19.

<sup>2</sup> - الموفق زوخ، الرهن الرسمي في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، جلفة، 2014-2015، ص 09.

<sup>3</sup> - المادة 882 من القانون 07/05، المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق لـ 13 ماي 2007 يعدل ويتم الأمر 58/75، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 لـ 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري.

<sup>4</sup> - شوقي بناسي، أحكام العقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري - دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية الفرنسي والمصري -، د ط، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2009، ص 62.

إن المادة 882 من القانون المدني الجزائري توشك أن تكون صورة طبق الأصل عن المادة 1030 من القانون المدني المصري التي جاء فيها: " الرهن الرسمي عقد به يكتسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقا عينيا يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين في الرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون".<sup>1</sup> نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يذكر الدائنين العاديين، بعد عبارة أن يتقدم على ليصبح كما يلي: "... أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين في المرتبة...". وحتى يتناسق مع حكم المادة 907 من ق.م.ج التي تتضمن: "ستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم تجاه الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محل العقار، بحسب مرتبة كل منهم ولو كانوا أجروا القيد في يوم واحد".<sup>2</sup> يبدو أن المشرع الجزائري من خلال هذا التعريف أهمل ميزة هامة للرهن الرسمي وهي عدم نقل حيازة المال المرهون إلى المرتهن، بل تبقى لدى الراهن عكس الرهن الحيازي الذي يحيل المال الرهون لحيازة الدائن.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: تمييز الرهن عن التأمينات العينية الأخرى

يعتبر الرهن الرسمي إحدى التأمينات العينية التي نظمتها المشرع الجزائري في القانون المدني والتي تخول للدائن حق التقدم وحق التتبع، هذا وإن كان الرهن الرسمي يشترك مع باقي التأمينات العينية في هذه النقطة الأخيرة، إلا أنه من ناحية أخرى يختلف عنها في أكثر من نقطة.

الأمر الذي يستدعي تمييزه عن تلك التأمينات، بحيث تتمثل الأنظمة القانونية المشابهة لنظام الرهن الرسمي في الحقوق العينية التبعية التي عالجها المشرع الجزائري في الكتاب

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري - التأمينات العينية، الرهن الرسمي وحق الاختصاص والرهن الحيازي وحقوق الامتياز -، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، د.س.ن، ص 17.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 18.

<sup>3</sup> - شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 64.

الرابع من القانون المدني، وهي حق التخصيص، الرهن الحيازي، وحقوق الامتياز، وفيما يلي نحاول تمييز الرهن عند هذه الأنظمة القريبة منه، واستخلاص أوجه الاختلاف بينه وبين كل نظام.

### أولاً: تمييز الرهن الرسمي عن حق التخصيص

يتفق الرهن الرسمي مع حق التخصيص في أن كلاهما حق عيني تبقي لا يرد إلا على عقار إلا أنه استثناء يمكن رهن بعض المنقولات رهناً رسمياً (كالسفن والطائرات) وذلك اعتباراً لطبيعتها الخاصة، ويتفقان كذلك من حيث وعائهما (العقار القابل للبيع بالزاد العلني)<sup>1</sup> وما يرتبانه من آثار سواء بالنسبة للدائن والمدين أو بالنسبة للغير، وكذا من حيث طريقة الانقضاء وهو ما جاءت به المادة 947 من القانون المدني الجزائري.\*

الاختلاف الوحيد بين الرهن الرسمي وحق التخصيص يكمن في المصدر، إن تعدد مصادر الرهن حسب نص المادة 883 ق.م.ج متمثلة في (العقد، الحكم القضائي والقانون). أما حق التخصيص فمصدره الوحيد هو حكم قضائي واجب تنفيذه بمرفق رئيس المحكمة، وهو ما نصت عليه المادة 37 ق.م.ج: "يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادر في أصل الدعوى يلزم المدين بشيء معين أن يحصل على حق تخصيص بعقارات مدينة ضماناً لأصل الدين والمصاريف".<sup>2</sup>

### ثانياً: تمييز الرهن الرسمي عن الرهن الحيازي

حسب المادة 948 من القانون المدني الجزائري\*، فالرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص ضماناً لدين عليه أو على غيره أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان شيئاً

<sup>1</sup> - ملاك براهيمية، ياسمين خوالديه، المرجع السابق، ص 15.

\*- إذ تنص المادة 947 من قانون مدني على أنه: "تكون للدائن الذي حصل على حقه التخصيص نفس الحقوق التي للدائن الذي حصل على رهن رسمي، ويسري على التخصيص ما يسري على الرهن الرسمي من أحكام وخاصة ما يتعلق بالقيود وتجديده وشطبه وعدم تجزئة الحق وأثره وانقضائه، وذلك كله مع عدم الإخلال بما ورد من أحكام خاصة".

<sup>2</sup> - نزار فاطمة، المرجع السابق، ص 30.

\*- إذ تنص المادة 948 من قانون مدني على أنه: "الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص، ضماناً لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئاً يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء الى ان يستوفي

يرتب عليه للدائن حقا عينياً يخوله حبس الشيء إلى أن يستوي في الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون.<sup>1</sup>

وعليه يتفق الرهن الرسمي مع الرهن الحيازي فيأن كل منهما حق عيني تبعي غير قابل للتجزئة، يخول لصاحبه سلطة مباشرة على مال معين مستعملا في ذلك حقي التقدم والتتبع<sup>2</sup>، كما أن المادة 950 قانون مدني المتعلقة بالرهن الحيازي تنص على أنه: "تسري على الرهن الحيازي أحكام المواد 891 و 893 و 904 المتعلقة بالرهن الرسمي". غير أن الرهن الرسمي يختلف عن الرهن الحيازي في عدة جوانب يمكن تلخيصها فيما يلي:

- يختلفان من حيث موضوع الرهن فالحيازي يرد على العقارات كما يرد على منقولات، أما الرهن فهو في الأصل لا يرد إلا على العقارات.<sup>3</sup>
- يختلف الرهن الرسمي من الرهن الحيازي من حيث العقد ذلك أن الرسمية ركن في عقد الرهن الرسمي لا ينعقد بدونها، فهي ليست مجرد شرط إثبات وإنما شرط انعقاد على عكس الرهن الحيازي الذي يعتبر عقد رضائي ينعقد بمجرد قبول الطرفين للشيء موضوع الرهن.<sup>4</sup>
- الرهن الرسمي هو عقد ملزم بجانب واحد وهو الراهن، بينما الرهن الحيازي ملزم لجانبين، حيث يترتب التزامات في ذمة كل واحد من الدائن المرتهن والمدين الراهن.<sup>5</sup>

الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في ان يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون".

<sup>1</sup> - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 18.

<sup>2</sup> - ملاك براهيمية، ياسمين خوالديه، المرجع السابق، ص 15.

<sup>3</sup> - إيمان جلاخ، أحكام الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، تخص قانون أساسي خاص، كلية العلوم السياسية والقانونية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2016-2017، ص 05.

<sup>4</sup> - ملاك براهيمية، ياسمين خوالديه، المرجع السابق، ص 14.

<sup>5</sup> - تمرانت ربيعة، الرهن العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2019-2020، ص 30.

### ثالثاً: تمييز بين الرهن الرسمي عن حق الامتياز

عرف المشرع الجزائري حق الامتياز من خلال المادة 982 قانون مدني جزائري بقوله:  
"الامتياز أولوية قررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته، ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص معين.

يتضح من خلال نص المادة أن الامتياز أفضلية يقرها القانون لضمان الوفاء بدين معين وذلك خروجاً على قاعدة المساواة بين الدائنين.<sup>1</sup>  
وعليه يتفق الرهن الرسمي مع حق الامتياز في أن كلاهما حقا عينيا ضامنا للوفاء بحق الدائن.

يسري على حق الامتياز ما يسري على الرهن من أحكام متعلقة بملاك الشيء أو تلفه (المادة 987 قانون مدني جزائري).

ينقضي كل من الرهن الرسمي وحق الامتياز بنفس الطريقة ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك وهو ما يقتضيه نص المادة 988 ق.م.ج.\*، ولكنه يختلف عنه من الوجوه الآتية:<sup>2</sup>  
- الامتياز منشؤه القانون بناء على صفة الدين، وقد سبق القول أنه لا امتياز بلا نص، أما الرهن الرسمي فيكون بالاتفاق.  
- يثبت حق الامتياز على العقارات، أو المنقولات، أو على النوعين معاً، بخلاف الرهن الرسمي فلا يقرر إلا على العقار.  
- لا يلزم شهر حق الامتياز في المنقول، أو إذا كان الامتياز عامًا، بخلاف الرهن الرسمي فإنه يجب شهره دائماً.

<sup>1</sup> - ملاك براهيمية، ياسمين خوالديه، المرجع السابق، ص 16.

\*- تنص المادة 988 قانون مدني جزائري على ما يلي: "ينقضي حق الامتياز بنفس طريقة التي ينقضي بها حق الرهن الرسمي وحق رهن الحياة، ووفقاً لأحكام انقضاء هذين الحقين، ما لم يوجد نص يختص بغير ذلك".

<sup>2</sup> - محمد كامل مرسي بك، الموجز في التأمينات، مطبعة فتح الله إلياس نوى وأولاده، مصر، 1939-1357، ص ص

- ترتيب الأولوية في الامتياز يكون بحسب صفة الديوان، لا للأسبق في الدين، عكس الرهن، فإن الأولوية فيه تكون للأسبق في القيد كما تقدم. ويستثنى من حقوق الامتياز حقوق الامتياز الخاصة العقارية فإنها رهون حقيقية، والتقدم فيها يكون للأسبق في القيد أو التسجيل، لا على حسب صفة الدين.

## المطلب الثاني

### خصائص الرهن الرسمي

انطلاقاً من أن اصطلاح الرهن الرسمي، يطلق على الحق كما يطلق على العقد، وعليه سنبين خصائصه باعتباره حقاً (الفرع الأول) ثم باعتباره عقداً (الفرع الثاني).  
**الفرع الأول: الرهن الرسمي باعتباره حقاً**  
يتميز الرهن الرسمي باعتباره حقاً بما يلي:

#### أولاً: الرهن الرسمي حق عيني

إن الرهن الرسمي حق عيني يعطي للدائن المرتهن جميع المزايا والسلطات التي تخولها الحقوق العينية لأصحابها، وقد عبرت عن ذلك المادة 882 ق.م.ج بقولها: "الرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حقاً عينياً، 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 تكون"، فهو من جهة يخوله الحق في التقدم على جميع الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة من الدائنين مرتهنين وأصحاب حقوق تخصيص وأصحاب حقوق امتياز، ومن جهة أخرى يخوله أيضاً حق التتبع بحيث يستطيع أن ينفذ على العقار المرهون في أي يد كان.<sup>1</sup>

#### ثانياً: الرهن الرسمي حق عقاري

كقاعدة عامة فإن الرهن الرسمي لا يتقرر إلا على عقارات حسب نص المادة 886/1 التي تنص على: "أنه لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 270.

ذلك"، وفي هذا العقار لا تنتقل إلى الدائن المرتهن، ومن جهة أخرى إن العقارات المرهونة تخضع لنظام الشهر بالقيود في المحافظة العقارية.<sup>1</sup>

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

والسبب أن الرهن الرسمي لا يرد على منقول أن هذا الرهن هو غير حيازي بمعنى عدم انتقال حيازة للدائن المرتهن، بل يظل الشيء مرهون في حيازة الراهن، فإذا كان من السهل تنظيم شهر الرهن في العقارات حتى يستطيع الغير أن يعلم به، فإن تنظيم مثل هذا الشهر بالنسبة للمنقولات غير ميسور وإنما تقوم الحيازة في المنقول مقام إجراءات الشهر في العقار.<sup>2</sup>

### ثالثاً: الرهن الرسمي حق تبعي

المادة 1/893 من القانون لمدني الجزائري على أنه: "لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون، بل يكون تابعاً له في صحته وفي انقضاءه، ما لم ينص القانون على غير ذلك". فالرهن الرسمي إذن هو تابع لغيره لا ينشأ إلا تبعاً لحق أصلي يقوم على ضمان الوفاء به، فهو لا ينشأ مستقبلاً لذاته بل يفترض قيامه وجود التزام صحيح وتكون وظيفته ضمان الوفاء به.

إذن الرهن الذي تتوافر له مقومات الوجود والصحة لا يمكن أن يقوم إذا كان الحق المضمون باطل أو قابل للإبطال فهو يتبع الحق المضمون في الوجود والعدم.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - قاشي علال، محاضرات في الرهن العقاري، مقدمة لطلبة السنة الأولى ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، لونيبي علي، 2016-2017، ص 50.

<sup>2</sup> - نزار فاطمة، المرجع السابق، ص 13.

<sup>3</sup> - ملاك براهيمية، ياسمين خوالديه، المرجع السابق، ص 18.

## رابعاً: الرهن الرسمي حق غير قابل للتجزئة

الرهن كقاعدة عامة غير قابل للتجزئة، والمقصود بذلك أن الرهن ينقل العقار بأكمله لضمان الوفاء بالدين كله، وقد نصت على هذه الخاصية المادة 892 من القانون المدني حيث تقضي بأنه: "كل جزء من عقار أو العقارات المرهونة ضافت لكل دين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها، ما لم ينص القانون أو يقضي الاتفاق بغير ذلك".

يتضح من المادة أن قاعدة عدم قابلية للتجزئة لها معنيان، المعنى الأول هو أن الرهن لا يتجزأ من حيث العقار المرهون والمعنى الثاني لا يتجزأ من حيث الدين المضمون. أ- بالنسبة إلى العقار المرهون:

يقصد به أن كل جزء من العقار يضمن الدين بأكمله، فإذا كانت هناك عدة عقارات مرهونة، فكل عقار منها يعتبر ضامناً لكل الدين، ويحق للدائن المرتهن أن يباشر حقه على أي منها، وله أن يتتبع ما يبيعه الراهن من هذه العقارات لينفذ على العقار المبيع بكل الدين في يد حائزة ولا يمكن لهذا الأخير إجبار الدائن المرتهن على قبول جزء من حقه يعادل قيمة العقار بالنسبة للمجموعة العقارات المرهونة.<sup>1</sup>

## ب- بالنسبة إلى الدين المضمون:

يقصد به أن أي جزء من الدين مضمون بكل العقار المرهون، فلو وفي المدين الجزء الأكبر من الدين، فإن كل العقار أو العقارات المرهونة تبقى مع ذلك ضامنة للجزء الثاني الباقي، ولا يتخلص من الرهن بالنسبة ما وفى من دين، على أن قاعدة عدم التجزئة ليست من النظام العام فقد اتفق المتعاقدان على تجزئته في عقد الرهن نفسه أو بعد العقد، وقد يقضي بتجزئته نص في القانون كما هو الأمر في تطهير العقار من الرهن.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - آيت مجبر، الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، تخصص عقود ومسؤولية،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2015-2016، ص 09

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 10.

## الفرع الثاني: الرهن الرسمي باعتباره عقدًا

تتمثل هذه الخصائص فيما يلي:

### أولاً: الرهن الرسمي عقد شكلي

نصت المادة 883 الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري على أنه: "لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون.

وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك".

طبقاً لهذا النص، فإن الرهن عقد شكلي، والشكلية فيه هي الرسمية والرسمية ركن فيه

لا يقوم العقد بدونها وتخلفها يؤدي إلى بطلان عقد الرهن بطلاناً مطلقاً.<sup>1</sup>

### ثانياً: الرهن الرسمي عقد مسمى

عقد الرهن من العقود التي أعطى لها المشرع اسماً خاصاً ووضع لها أحكام تفصيلية، وذلك لشيوع التعامل به بين الأشخاص وانتشاره في معاملاتهم ولهذا يعتبر من العقود المسماة.<sup>2</sup>

وقد نظم المشرع الجزائري أحكام الرهن الرسمي في ثلاثة فصول، أولها يتضمن قواعد إنشاء الرهن في المواد من 883 إلى 893 وتضمن الفصل الثاني القواعد المنظمة لآثاره سواء بالنسبة للمتعاقدين أو بالنسبة للغير المواد من 894 إلى 932، أما الفصل الأخير فتضمن انقضاء الرهن الرسمي بصفة بتبعية مع الدين المضمون وبصفة أصلية مستقلاً عن انقضاء هذا الدين في المواد من 933 إلى 936.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - بوختام آسية، العقود المدنية معمق، محاضرات ألقيت على سنة الأولى ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر قايد، تلمسان، 2020-2021، ص 41.

<sup>2</sup> - ملاك براهيمية، ياسمين خوالديه، المرجع السابق، ص 23.

<sup>3</sup> - بلال سمية، محاضرات موجهة للسنة الثالثة ليسانس، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي البلدية 2، 2021-2022، ص 10.

### ثالثا: الرهن الرسمي عقد ضمان عيني

هو عقد ضمان لأنه ينشأ بقصد إعطاء الدائن حق الرهن الرسمي الذي يضمن الوفاء بدينه وهو ضمان عيني لأن الراهن سواء كان هو المدين أو الكفيل العيني يلتزم فيه بتقديم عين معينة للوفاء بدينه.<sup>1</sup>

### رابعا: الرهن الرسمي عقد ملزم لجانب واحد

عرفت المادة 56 من القانون المدني الجزائري العقد ملزم بجانب واحد بأنه: "يكون العقد ملزماً لشخص، أو لعدة أشخاص، إذا تعاقد فيه شخص نحو شخص، أو عدة أشخاص آخرين دون التزام من هؤلاء الآخرين".

ويعتبر عقد الرهن الرسمي عقداً ملزماً بجانب واحد، فهو لا ينشأ التزامات إلا في ذمة الراهن دون أن يلتزم الدائن المرتهن بشيء، حيث يلتزم الراهن سواء كان هو المدين نفسه أو الكفيل العيني بالتزامين هما: بإنشاء حق عيني على العقار المرهون، والالتزام بضمان سلامة حق الرهن.<sup>2</sup>

### خامسا: الرهن الرسمي عقد معاوضة

يعتبر الرهن الرسمي من العقود المعاوضة كون الراهن لا يتبرع للمرتهن بالرهن بل يقدمه بمقابل سواء كان هذا المقابل هو وفاء بالتزام التزم به المدين للدائن، أو قيام الدائن بإقراض المدين أو منحه أجلا.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - الموفق زوخ، المرجع السابق، ص 16.

<sup>2</sup> - ملاك براهيمية، ياسمين خوالديه، المرجع السابق، ص 24.

<sup>3</sup> - محمدي بدر الدين، محاضرات في مادة التأمينات العينية، أقيمت على طلبية السنة الثالثة حقوق، تخصص قانون خاص، معهد الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد صالح، النعامة، 2019-2020، ص 28

## المبحث الثاني

### انعقاد الرهن الرسمي

عقد الرهن الرسمي كسائر العقود يخضع للقواعد العامة التي يخضع لها التصرف القانوني، وهو ما يعبر عنه بشروط صحة التصرفات من حيث الأصلية وسلامة الإدارة وعدم مخالفة لأحكام القانون الآمرة، بالإضافة إلى إفراغ النقاء إرادتي الطرفين في الصورة الرسمية التي تطلبها القانون حتى ينشأ عقد الرهن الرسمي شكلا خاصا هو الشكل الرسمي لانعقاده.<sup>1</sup>

وهذا ما سنتطرق إليه في مطلبين اثنين، خصصنا (المطلب الأول) لدراسة الشروط الموضوعية و(المطلب الثاني) الشروط الشكلية.

### المطلب الأول

#### الشروط الموضوعية لإنشاء الرهن الرسمي

الرهن كأبي عقد من العقود، لا بد أن يتوافر فيه الشروط العامة الواجب توافرها في كل عقد من رضا ومحل وسبب وبجانب تلك القواعد العامة لإبرام العقود عموما، أورد المشرع بعض القواعد الخاصة بالرهن، متعلقة بتخصيص الرهن وأهلية الراهن وملكيته للعقار المرهون.<sup>2</sup>

وعليه سوف نقسم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في (الفرع الأول) الشروط الموضوعية العامة لانعقاد الرهن، ونتناول في (الفرع الثاني) الشروط الموضوعية الخاصة.

#### الفرع الأول: الشروط الموضوعية العامة

طالما أن الرهن الرسمي ينشأ بموجب عقد، فيجب أن يتوافر على كل أركانه من الرضا (أولا)، والمحل (ثانيا)، والسبب (ثالثا).

<sup>1</sup> - نزار فاطمة، المرجع السابق، ص 16.

<sup>2</sup> - ملاك براهيمية، ياسمين خوالديه، المرجع السابق، ص 26.

## أولاً: الرضا

يتم الرضا بالرهن بتبادل شخصين التعبير عن إرادتين متطابقتين لإنشاء حق الرهن على العقار مملوك لأحدهما ضماناً لوفاء دين معين مستحق للآخر ومالك العقار الذي ينشأ عليه الرهن قد يكون هو المدين بالالتزام فيسمى عندئذ "المدين الراهن"، وقد يكون شخصاً آخر غير المدين فيسمى "الكفيل العيني"، أما المتعاقد الآخر الذي يبرم عقد الرهن الرسمي لضمان دين مستحق له فيسمى "الدائن المرتهن".<sup>1</sup>

ويجب في رضا المتعاقدين في عقد الرهن أن يكون صحيحاً أي سليماً، خالياً من عيوب الرضا كما هو معروف طبقاً لقواعد العامة وهي الغلط، والتدليس، الإكراه والاستغلال. كما يشترط لسلامة الرضا، أن يكون صادراً من شخص ذي أهلية، أي أن يكون كل من الدائن المرتهن والراهن أهلاً لمباشرة عقد الرهن.<sup>2</sup>

## ثانياً: المحل

هو الحق العيني المنشئ على العقار أو منقول مملوك للراهن، وذلك لضمان الوفاء بالالتزام يترتب في ذمة الراهن نفسه، أو في ذمة غيره ويشترط في محل الرهن:

1- أن يكون مالا عقارياً مما يصح التعامل فيه، ويجوز بيعه بالمزاد العلني وهذا ما نصت المادة 886 مدني جزائري\*.

2- أن يكون الشيء المرهون مملوكاً للراهن، لأنه إذا لم يكون مملوكاً للراهن فلا يتصور أن يستطيع المرتهن أن يعطي أي حق عليه.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - فريد عبد المعز فرج، الوجيز في التأمينات العينية، دون طبعة، دون دار نشر، ص 20.

<sup>2</sup> - شايب باشا كريمة، عقد الرهن في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية حقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2000-2001، ص 27.

\*- تنص المادة 886 من القانون المدني على أنه: "لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار مالكه يوجد نص يقضي بغير ذلك، ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه في المزاد العلني، وأن يكون معيناً بالذات تعييناً دقيقاً من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، وإلا كان الرهن باطلاً".

<sup>3</sup> - زياني حميد، الهاشمي عبد القادر، الرهن الرسمي في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2013-2014، ص 13.

ثالثا: السبب

السبب في العقد هو الغرض الذي يقصد المتعاقد إلى تحقيقه، أي الباعث الذي دفع المتعاقد على إبرام التصرف القانوني.<sup>1</sup>

أما السبب في الرهن هو الأكثر أمرا بموجب بضمان الدين حيث لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون بل يكون تابعا له في صحته وفي انقضائه ما لم ينص القانون على ذلك.

يتبع الرهن الالتزام الأصلي الذي كان سببا في نشأته صحة وبطلانا وانقضاء ويحق للأطراف المتعاقدة أن تبقى الرهن قائما لضمان جديد.

الفرع الثاني: الشروط الموضوعية الخاصة

أولا: أهلية الراهن لإبرام عقد الرهن الرسمي

اشترط المشرع صراحة على أنه يكون للراهن الأهلية اللازمة للتصرف في العقار المرهون، وأن يكون مالكا له، سواء كان هذا الراهن هو المدين نفسه أو كان شخص آخر (الكفيل العيني)<sup>2</sup>، وهو ما تعرض له المشرع في المادة 884 من القانون المدني الجزائري والتي تنص: " يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخص آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين. وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه".

1- أهلية الراهن باعتباره مدينا:

إن الرهن الرسمي يعتبر بالنسبة للراهن في هذه الحالة عملا من أعمال التصرف الدائرة بين النفع والضرر، لذا يجب أن تتوافر فيه أهلية التصرف ومن ثم يجب أن يكون بالغاً سن الرشد متمتعا بقواه العقلية غير محجور عليه وفي حالة ما إذا كان عديم التمييز

<sup>1</sup> - شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 28.

<sup>2</sup> - محمد حسين منصور، النظرية العامة لانتمان -الرهن الرسمي-، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2005، ص 238.

كالصبي البالغ أقل من 13 سنة كان عقده قابلاً للإبطال وجدير بالذكر أن المادة 88 من قانون الأسرة\* توجب على الولي إذا أراد رهن عقار قاصر أن يستأذن القاضي في ذلك.<sup>1</sup>

## 2- أهلية الراهن باعتباره كفيلاً عينياً:

إذا كان الراهن غير المدين (الكفيل العيني) يقدم ما له رهناً لضمان دين في ذمة غيره، فإن تصرفه يعتبر بالنسبة له من قبيل أعمال التبرعات، أي ضاراً ضرراً محضاً، ومن ثمة يلزم أن يكون أهلاً للتبرع وعليه يجب أن يكون بالغاً سن الرشد غير محجور عليه لسفه أو غفلة وإلا وقع العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً ويجوز لكل ذي مصلحة التمسك بهذا البطلان.<sup>2</sup>

## 3- أهلية الدائن المرتهن:

بالنسبة للدائن المرتهن فيجب أن تتوفر فيه أهلية مباشرة الأعمال النافعة نفعاً محضاً، فيكفي أن يكون مميزاً فيصبح عقد الرهن إذا كان الدائن صبيّاً مميزاً أو محصوراً عليه لسفه أو غفلة صحيحاً، فأهلية التصرف غير لازمة في الدائن المرتهن وتكفي أهلية التعاقد.<sup>3</sup>

## ثانياً: ملكية الراهن للعقار المرهون

يجب أن يكون الراهن مالاً للعقار المرهون، سواء أكان الراهن هو ذات المدين، أو شخصاً آخر يقدم رهناً لمصلحة المدين (الكفيل العيني)، فإذا لم يكن الراهن مالاً للعقار المرهون، فإن الرهن لن يترتب آثاره القانونية والغرض المقصود منه.<sup>4</sup>

\*- تنص المادة 88 من قانون الأسرة على انه: "على الولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص ويكون مسؤولاً طبقاً لمقتضيات القانون العام، وعليه ان يستأذن القاضي في التصرفات التالية: -بيع العقار، وقسمته، ورهنه وإجراء المصالحة، -بيع المنقولات ذات الأهمية الخاصة، - استثمار أموال القاصر بالإقراض، الاقتراض أو المساهمة في شركة"، من القانون رقم 84-11 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 24، الصادرة في 9 يونيو 1984.

<sup>1</sup> - الموفق زوخ، المرجع السابق، ص 27.

<sup>2</sup> - شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 30.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 340.

<sup>4</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 241.

**1- رهن ملك الغير:**

يقصد به الرهن الصادر من شخص لا يملك العقار المرهون ويستوي في ذلك أن برهنه باعتباره ملكا لغيره، أو باعتباره ملكا له.<sup>1</sup>  
أو هو عقد يبرمه الراهن باسمه ولحسابه على عقار موجود ومعين ومملوك لغيره دون أن يكون مفوضاً بسلطة رهنه.<sup>2</sup>

**- حكم رهن ملك الغير:**

باستقراء القانون المدني الجزائري، نجد أن المشرع لم ينص صراحة على حكم رهن ملك الغير، لكن بالرجوع إلى نص المادة 884 ق.م.ج التي تقتضي بوجوب ملكية الراهن للعقار مرهون يتضح لنا بمفهوم المخالفة أن حكم رهن ملك الغير في جميع الأحوال يقع باطلا بطلانا مطلقا، ولا يسري في حق مالك العقار الحقيقي.

وقد ميز المشرع الجزائري بين أحكام بيع ملك الغير، الذي اعتبره باطلا بطلانا نسبياً (المواد 397، 399) وبين رهن ملك الغير الذي اعتبره باطلا بطلانا مطلقا.<sup>3</sup>

وهو ما استقر عليه الفقه والقضاء في فرنسا، حيث ألزم القانون المدني الفرنسي لصحة الرهن أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون، أو صاحباً للحق العقاري الذي يرهنه رهنا رسمياً لـ 2192 ق.م.ف.<sup>4</sup>

إذا اعتبر الفقه الفرنسي، أن حكم الرهن ملك الغير هو البطلان المطلق، حتى ولو اكتسب الراهن غير المالك ملكية العقار المرهون فيها بعد، وبالتالي أمكن للراهن أن يتصرف برهن العقار وهنا وقت تملكه فحسب.

<sup>1</sup>- آيت مجبر، المرجع السابق، ص 17.

<sup>2</sup>- ملاك براهيمية، ياسمين خوالديه، المرجع السابق، ص 31.

<sup>3</sup>- المرجع نفسه، ص 32.

<sup>4</sup>- رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007، ص 211.

## 2- رهن المالك الظاهر:

المالك الظاهر هو الشخص لا يملك العقار حقيقة، ولكن توافر له مظاهر الملكية ويظهر أمام الكافة بهذه لصفة<sup>1</sup>، فإذا قام هذا الشخص برهن العقار، فإن الرهن الصادر منه هو رهن ملك الغير وينبغي أن يكون قابلاً للإبطال، لكن المشرع خرج على هذه القواعد واعتبر هذا الرهن صحيحاً حماية للأوضاع الظاهرة وذلك حرصاً على الاستقرار والثقة في التعامل.<sup>2</sup>

ويمكن أن يقع رهن المالك الظاهر في ثلاث حالات:

### أ- رهن الوارث الظاهر:

فالرهن الذي يرتبه الظاهر أو (موصى له الظاهر)، على العقار الذي ورثه ظاهراً يكون رهنًا صحيحاً، ويجوز للدائن المرتهن أن يتمسك بهذا الرهن ما دام أنه حسن النية، أي يعتقد وقت تعاقد على الرهن أو الوارث الظاهر هو الوارث الحقيقي للعقار، وله في هذه الحالة أن يتمسك بالرهن ضد الوارث الحقيقي، وأن يحتمي بالقاعدة التي تقضي بأن الغلط الشائع يولد الحق.<sup>3</sup>

### ب- المالك الظاهر بسند صوري:

الصورية هي تزامن بين عقد خفي وآخر ظاهر، أبرم بين المتعاقدين لمصلحة ما، ومقال ذلك كأن يتفق المدين مع شخص آخر على أن يظهر بمظهر البائع والمشتري، إذ يتفقان فيما بينهما على أن البيع لا يوجد في الحقيقة، وهكذا تخرج العين من الضمان العام للدائنين.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 69.

<sup>2</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 243.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 310.

<sup>4</sup> - ملاك براهيمية، ياسمين خوالدية، المرجع السابق، ص 35.

وفي هذه الصورة يكون الراهن قد اشترى عقار بعقد بيع صوري، ووفقا له يعتبر في نظير الغير أنه هو المالك الحقيقي وعلى ذلك فإن العقار الذي يرهنه للدائن حسن النية يعد صحيحاً ويحقق له التمسك بالتصرف الصوري على أنه تصرف حقيقي ما دام كان يظن أنه تعامل مع المالك الحقيقي<sup>1</sup>، وهو ما نصت عليه المادة 198 ق.م.ج الذي تقضي بأنه: "إذا أبرم عقد صوري فلدائني المتعاقدين وللخلف خاص، حيث كانوا حسني النية، أن يتمسكوا بالعقد الصوري".

### ج- رهن المالك الظاهر كاسم مستعار:

الاسم المستعار نوع من أنواع الصورية النسبية، حيث تقع الصورية فيه على أحد طرفي العقد، كما لو تم شراء باسم شخص، إلا أنه في الحقيقة لحساب شخص آخر، فيكون اسم الشخص الظاهر في العقد اسماً مستعاراً، فهو مالك ظاهر وليس مالك حقيقي<sup>2</sup>.  
ويختلف المالك الظاهر سند صوري عن الوارث الظاهر في أن سند ملكية الأول هو عقد صوري يحرر به عادة سند صوري كبيع أو هبة، في حين أن سند ملكية الآخر هو الميراث وليس حقيقياً، ولكن المالك الظاهر بسند صوري كالوارث الظاهر معروف بين الناس أنه هو المالك الحقيقي للعقار المرهون، لهذا يصح تعامله مع الغير إذا كان هذا الغير وقت التعامل يعتقد بحسن النية أنه تعامل مع المالك الحقيقي للعقار<sup>3</sup>.

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

المشرع الجزائري بموجب المادة 1/782 قانون مدني اعتبر من يقيم على أرضه بناء أو أغراس أو منشآت فوق الأرض أو تحتها يكون مالكا له، وهو الذي أنشأها على نفقته

<sup>1</sup> - نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية-الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق

الامتياز-، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2007، ص 68.

<sup>2</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص ص 245، 246.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 312.

حيث تنص على أنه: "كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وأقامه على نفقته ويكون مملوكاً له".

فالمشرع قام قرينة على أن مالك الأرض مالك لما عليها، ومع ذلك فهذه قرينة بسيطة يجوز إثبات عكسها، وهو ما عبر عنه المشرع في المادة 2/782 بقوله: "غير أنه يجوز أن تقام البينة على أن أجنبياً ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة هذه المنشآت وفي تملكها"، ومن هنا يتصور أن يكون مالك الأرض غير مالك المباني المقامة عليها، ويعتبر صاحب المباني مالكة ملكية تامة، ولهذا فإنه يستطيع رهنها، وانقضاء ملكية لها بعد هذا الأثر لا يؤثر على الرهن الصادر منه ولكن حق الدائن المرتهن مرتبطة بمصير الملكية، فإذا كانت لا زالت في ذمة الراهن استطاع التنفيذ عليها، كما أنه إذا انتقلت ملكيتها بالبيع إلى حائز فالدائن المرتهن بتتبعها وينفذ عليها كقاعدة عامة.<sup>1</sup>

#### 4- الرهن الصادر من المالك الذي زالت بأثر رجعي:

تنص المادة 885 من القانون المدني على أنه: "يبقى صحيحاً لمصلحة الدائن المرتهن، الرهن الصادر من المالك الذي تقرر إبطال سند ملكيتها، أو فسخها، أو إلغاؤه، أو زواله لأي سبب آخر إذا ثبت أن الدائن كان حسن النية وقت إبرام عقد الرهن". وإذا كان الراهن مالكا للعقار المرهون ثم بعد ذلك زالت عنه الملكية بأثر رجعي بأي حال من الأحوال بالإبطال أو الفسخ أو الإلغاء أو الزوال، فطبقاً للقواعد العامة يعتبر كأنه لم يكن مالكا إطلاقاً، وزوال ملكيته لهذا العقار بأثر رجعي تجعل كل التصرفات الصادرة عنه كأن لم تكن.<sup>2</sup>

من خلال نص المادة 885 ق.م.ج يشترط لبقاء الرهن صحيحاً شروط وهي:

<sup>1</sup> - بوظراف نسيم، أركان الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021-2022، ص 19.

<sup>2</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 223.

أ- أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وقت انعقاد العقد:

حتى يبقى الرهن قائماً يشترط أن يكون الراهن وقت انعقاد عقد الرهن مالكا للعقار المرهون، وأن يكون سند هذه الملكية قابلاً للإلغاء بأثر رجعي.<sup>1</sup>

ب- أن تزول ملكية الراهن بأثر رجعي:

يشترط كذلك بتطبيق نص المادة 885 أن تزول ملكية الراهن للعقار المرهون بأثر رجعي، وتتعدد أسباب زوال الملكية، فقد يكون سند ملكية الراهن الذي اكتسب به حقه قابلاً للإبطال لوجود عيب من عيوب الإرادة وبالتالي إبطاله، أو أن يخل الراهن بالتزام من التزاماته المرتبطة بسند ملكيته فينتقرر فسخه، كما لو كان قد اشترى العقار المرهون ولم يقد بدفع الثمن، أو أن تكون ملكية العقار انتقلت للمالك بمقتضى عقد هبة ويقضي بالرجوع في الهبة لسبب من الأسباب.<sup>2</sup>

ج- أن يكون الدائن المرتهن حسن النية وقت إبرام الرهن:

أي يكون الدائن المرتهن غير عالم بأن سند ملكية الراهن مهددة بالزوال بأثر رجعي، ولم يكن في استطاعته أن يعلم ذلك حتى ولو بذل من الحرص ما تستوجبه الظروف من رجل عادي، فإذا كان على دراية بما يهدد هذا السند أو كان باستطاعته أن يعلم ذلك بالتالي لا يتوافر لديه حسن النية المطلوبة.<sup>3</sup>

وحسن النية يفترض في الدائن عند إبرامه لعقد الرهن، وعلى الخصم إثبات سوء النية.

5- رهن العقار مملوك على الشيوع:

الملكية الشائعة حسب المادة 713 ق.م.ج\* هي أن يمتلك اثنان أو أكثر شيئاً وتكون حصة كل واحد منهم فيه غير مفرزة، فلا يستقل الشريك في الشيوع بملكية المال الشائع أو

<sup>1</sup> - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 73.

<sup>2</sup> - ملاك براهيمية، ياسمين خوالدية، المرجع السابق، ص 39.

<sup>3</sup> - الموفق زوخ، المرجع السابق، ص 23.

\*- إذ تنص المادة 713 على أنه: " إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقد دليل على غير ذلك".

جزء منه، بل يستقل بملكية حصة شائعة في كل المال شائع، وحسب المادة 1/714 ق.م<sup>1</sup> فإن الشريك في الشيوخ يملك حصة الشائعة ملكية تامة ويجوز له التصرف فيها وممارسة كافة حقوق المالك لكن بشرط عدم الاضرار بحقوق باقي الشركاء.

لذا يتبين من ذلك أن العقار المملوك على الشيوخ يمكن رهنه من قبل جميع الشركاء، وقد يرهن العقار أحد الشركاء، سواء كان رهنا لحصته الشائعة أو لجزء مفرز منه، أو رهن الشريك للعقار الشائع كله، سنولي بدراسة هذه الحالات كالتالي:

#### أ- الرهن الصادر من جميع الشركاء:

من خلال نص المادة 890 / 1 من ق.م.ج يتضح أن الرهن الصادر من جميع الشركاء يقع نافذاً أو صحيحاً في حقهم جميعاً قبل القسمة وبعدها، وإذا بيع العقار فلدائن المرتهن أن ينتبعه في يد المشتري للتنفيذ عليه<sup>2</sup>، وينتقل العقار مرهوناً إلى الورثة في حال وفاة بعض وفاة بعض الشركاء أو كلهم.<sup>3</sup>

يكون العقار صحيحاً أيضاً بعد قسمة أو بعد البيع لعدم إمكان قسمته، فإذا اقتسم الشركاء العقار لشائع وأخذ كل منهم حصته المفرزة التي تقع في نصيب كل من الشركاء، وتكون مثقلة بحق الرهن لأن كل الشركاء رهنوا العقار عندما كان شائعاً.<sup>4</sup> أما إذا وقع العقار المرهون كله في نصيب أحد الشركاء، فإن الرهن يظل نافذاً على حق الشريك الذي وقع العقار في نصيبه.<sup>5</sup>

فإذا انتهى الشيوخ وبيع العقار المرهون لعدم إمكان قسمته، فإما أن يرسوا مزاده على أحد الشركاء أو على أجنبي فإن رسا على شريك تحمل الرهن كاملاً في العقار على أن

<sup>1</sup> - المادة 1/714، من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، السابق الذكر.

<sup>2</sup> - إذ تنص المادة 890 على أنه: "يبقى نافذا الرهن الصادر من جميع الملاكين لعقار شائع، أي كانت النتيجة التي تترتب على قسمة العقار فيما بعد أو على بيعه لعدم إمكان قسمته".

<sup>3</sup> - الموفق زوخ، المرجع السابق، ص 25.

<sup>4</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 323.

<sup>5</sup> - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 187.

يرجع على شركائه، وإن رسا المزاد على أجنبي تظهر العقار من الرهن وانتقل حق الدائن المرتهن إلى الثمن الراسي به المزاد.<sup>1</sup>

#### ب- الرهن الصادر من أحد الشركاء على الشيوخ:

قد يصدر من أحد الشركاء رهن لحصة مفرزة، أو شائعة، أو للعقار كله.

#### - رهن الشريك على الشيوخ لجزء مفرز:

من المعروف أن الشرك لا يملك أي جزء مفرز من المال الشائع، فإذا قام هذا الشريك برهن حصة مفرزة من هذا المال قبل القسمة، لم ينفذ رهنه في مواجهة الشركاء الآخرين على الشيوخ لأن كل شريك يملك حصته الشائعة ملكاً تاماً، وأن حدث ورهن جزء اعتبر هذا التصرف الحاق ضرر بحقوق باقي الشركاء<sup>2</sup>، وإذا كان الدائن المرتهن لا يدرك بحالة الشيوخ جاز له طلب إبطال الرهن على أساس الغلط، أما إذا كان يعلم بذلك كان العقد صحيحاً ولكن نفاذه معلق على نتيجة القسمة.

فإذا حصل الشريك الراهن على جزء المفرز بعد القسمة فإن الرهن يعد صحيحاً وناظراً في مواجهته لأنه صادر من مالك، أما إذا لم يقع المال المرهون في نصيب الراهن انتقل حق الدائن إلى الجزء الآخر، ولكي تبقى مرتبة رهنه محفوظة وجب عليه بإجراء قيد جديد وفقاً لإجراءات المذكورة.<sup>3</sup>

#### - رهن الشريك لحصته الشائعة:

الشريك في الشيوخ يملك حصته ملكاً تاماً، فإذا رهنها يكون الرهن صحيحاً نافذاً في حق باقي الشركاء، لأن له حق التصرف فيها ولا يثير هذا الرهن أية صعوبة في حالة بقاء حالة الشيوخ قائمة، فللدائن المرتهن التنفيذ بحقه على الحصة المرهونة عند حدوث أجل الدين قبل القسمة ويصبح الراسي شريكاً في الشيوخ، ما لم يكن من الشركاء<sup>4</sup>، ويسمى هذا

<sup>1</sup> - كريمة شايب باشا، المرجع السابق، ص ص 48-49.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 60.

<sup>3</sup> - ملاك براهيمية، ياسمين خوالدية، المرجع السابق، ص 42.

<sup>4</sup> - محمد سعد الصبري، المرجع السابق، ص 51.

الأخير شريكاً مع غيره في قسمة المال الشائع ويكون مصير الرهن متوقفاً على ما سيحدث نتيجة القسمة، إذا تمت قسمة المال الشائع قبل حلول أجل الدين.

فإذا آل إلى الراهن جزء مفرز من المال المرهون بحصة مماثلة للجزء الشائع المرهون ففي هذا الوضع ينفذ الدائن المرتهن على هذا الجزء المفرز، أما إذا آل إلى الراهن العقار المرهون كله أو جزء مفرز من العقار الذي رهنه أكثر من المقدار الذي رهنه من حق الرهن مقصوراً على الحصة الشائعة التي رهنها لا غير.<sup>1</sup>

#### رهن أحد الشركاء لكل العقار:

في هذه الحالة لا يملك الراهن العقار كله وعليه فتصرفه فيه يعد تجاوزاً لحدود سلطته في التصرف، ولا يعد مثل هذا الرهن رهناً لملك الغير، لأنه مالك لحصته في هذا العقار. ولكن مصير الرهن يتوقف على نتيجة القسمة، فإذا آل إليه العقار كان نافذاً، أما إذا آل إليه مبلغ من النقود، فللدائن المرتهن استيفاء حقه بالأفضلية من تلك المبالغ.<sup>2</sup> وجدير بالذكر أنه يجوز للدائن المرتهن إبطال المرهن على أساس وقوعه في غلط، وفي هذه حال لم يحل الأجل بعد، فإنه حقه يسقط وذلك لأن تأمين انقضى، ولم يتم بتقديم الضمان كاف، أما في الحالة التي يسقط فيها الأجل فإن الدائن يستوفي حقه من النقود.<sup>3</sup>

#### ثالثاً: تخصيص الرهن

مبدأ تخصيص الرهن لم يكن معروفاً في القوانين القديمة وكان الرهن الرسمي لجميع العقارات هو الرهن المعتاد آنذاك، لكن بعد ذلك أصبح هذا التخصيص مبدأً جوهرية في

<sup>1</sup> - مريم تومي، " رهن العقار الشائع في التشريع الجزائري"، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة برج باجي مختار، عنابة، العدد 38، 2014 جوان 2014، ص 242.

<sup>2</sup> - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 79.

<sup>3</sup> - ملاك براهيمية، ياسمين خوالدية، المرجع السابق، ص 43.

الرهن الرسمي والذي مفاده أن الرهن يأتي على عقار وحدد يضمن دينًا محددًا، وبدون هذا التخصيص يكون عقد الرهن باطلا بطلانا مطلقاً.<sup>1</sup>

### أولاً: تخصيص الرهن من حيث العقار المرهون

تنص المادة 2886<sup>2</sup> من ق.م.ج "لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك، ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني، وأن يكون معيناً بالذات تعييناً دقيقاً من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، وإلا كان الرهن باطلاً".

ومن خلال هذه المادة يتضح أنه يجب أن يتوفر في تخصيص الرهن من حيث العقار

ما يلي:

#### 1- الرهن الرسمي لا يرد إلا على عقار:

فالرهن حسب الأصل يرد على العقارات دون المنقولات، والعلة في ذلك أن الرهن الرسمي لا ينقل حياة الشيء المرهون إلى الدائن المرتهن، بل تبقى في يد الراهن، وهو ما يتعذر بالنسبة للمنقولات لأنه لو ترك المنقول في يد الراهن كان من السهل عليه أن يتصرف به تصرف يضر به الدائن المرتهن<sup>3</sup>، علاوة على ذلك فإن الرهن الرسمي لا يسري في مواجهة الغير إلا من تاريخ شهره عن طريق القيد بالمحافظة العقارية، خلافاً للمنقولات التي تكون من الصعب شهر التصرفات المترتبة عنها.

وإذا كانت القاعدة العامة تقضي بأن الرهن الرسمي لا يرد إلا على العقار، فإن المشرع الجزائري قد أقر بعض الحالات على سبيل الحصر تتمتع فيها بإمكانية رهن بعض المنقولات رهناً رسمياً.

<sup>1</sup> - الموفق زوخ، المرجع السابق، ص 28.

<sup>2</sup> - المادة 886، من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، السابق الذكر.

<sup>3</sup> - شوقي بناسي، دروس عقد الرهن الرسمي موجّهة لطلبة الليسانس، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2019-2020، ص 34.

## 2- يجب أن يكون العقار مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني:

وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 886 المذكورة أعلاه، وهو شرط معقول لأن الغرض منه هو تمكين الدائن المرتهن عند عدم استيفاء حقه من اللجوء مباشرة للتنفيذ على العقار المرهون وبيعه بالمزاد العلني<sup>1</sup>، وبالتالي تنتفي الغاية من الرهن إذا كان العقار لا يصح التعامل فيه أو بيعه بالمزاد العلني.

يجب أن يكون العقار المرهون رهنا رسميا يجوز التعامل فيه ومما يجوز بيعه بالمزاد العلني، فلا يجوز رهن العقار المشروط عدم التصرف فيه، ولا يجوز رهن الوقف ولقد نصت المادة 23 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف<sup>2</sup> "على أنه لا يجوز التصرف في أهل الملك الوقفي المنتفع به بأية صفة من صفات التصرف سواءً بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها".

وكذلك لا يجوز رهن ما لا يجوز التعامل فيه لمخالفته النظام العام والآداب العامة، وبصفة عامة يجب أن يكون المال الذي يصح رهنه رهناً رسمياً يجوز التعامل فيه، وأن يكون جائزاً ببيعته في المزاد العلني<sup>3</sup>.

## 2- تعيين العقار تعييناً دقيقاً:

تقتضي قاعدة تخصيص الرهن أن يكون العقار المرهون معيناً تعييناً دقيقاً من حيث الطبيعة والموقع، وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، أي أنه إذا لم يتم التحديد في العقد أمكن تكملته في ورقة لاحقة تكون هي أيضاً رسمية، وتعتبر ملحقا لعقد الرهن ولا ينعقد الرهن ابتداءً من تحرير الورقة الثانية التي تضمنت تعيين العقار.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 206.

<sup>2</sup> - القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، عدد 21، المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001.

<sup>3</sup> - الموفق زوخ، المرجع السابق، ص 30.

<sup>4</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 230.

وعلى ذلك إذا تم تعيين العقار المرهون تعييناً دقيقاً وفقاً لما تقتضيه نص المادة 2/886 من ق.م.ج\* امتد الرهن بحكم القانون إلى ملحقات العقار ما لم يتفق الأطراف على غير ذلك.

وتكون هذه الملحقات تابعة للعقار مرهونة مثله، ومن هذه الملحقات نجد:

#### أ- حقوق الارتفاق:

حقوق الارتفاق المقررة لمصلحة العقار المرهون هي حقوق الارتفاق الإيجابية ذلك لأنها تابعة للعقار المخدوم، إذ لا يجوز رهنها مستقلة عن العقار، فإذا بيع هذا العقار بيعت تبعاً له، وتكون مرهونة مثله في نفس الدين.<sup>1</sup>

#### ب- العقارات بالتخصيص:

العقار بالتخصيص هو المنقول المملوك لصاحب العقار، والذي يضعه على خدمة هذا العقار أو استغلاله، واكتساب هذه المنقولات صفة للعقار يجب أن يكون تخصيصها تخصيص عيني فهو إذا يلزم العقار ويتبعه في مصيره بيعاً آخر هنا أي تصرف آخر من التصرفات، ولا يجوز فصله عن العقار وإلا أصبح منقولاً لا يجوز رهنه رسمياً.<sup>2</sup>

#### ج- التحسينات والانشاءات:

وفق ما تقتضيه أحكام المادة 887 قانون مدني جزائري\* هي التي تعود بالمنفعة على المالك، ويقصد بها الانشاءات والزيادات التي تلحق العقار المرهون سواء أكانت طبيعية أم صناعية، سواء كانت موجودة وقت انعقاد العقد أو بعد انعقاده، كطمي الأزهار الذي يزيد

\*- إذ تنص المادة 886 في فقرتها الثانية على أنه: "ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه في المزد العلي، وأن يكون معينا بالذات تعييناً دقيقاً من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، وغلا كان العقد باطلاً".

<sup>1</sup>- سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 48.

<sup>2</sup>- ملاك براهيمية، ياسمين خوالدية، المرجع السابق، ص 47.

\*- إذ تنص المادة 887 على أنه: "يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقاراً، ويشمل بوجه خاص حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص وكافة التحسينات والانشاءات التي تعد بالمنفعة على المالك، ما لم يتفق على غير ذلك، مع عدم الاخلال بامتياز المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين المنصوص عليها في المادة 997".

من مساحة العقار بفعل حوادث الطبيعية أو إقامة جديدة على مبني أو ملاحق أو أشجار، أو القيام بتحسينات كالطلاء، تزيد من قيمة العقار مع عدم الإخلال بامتياز المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين.<sup>1</sup>

#### د- ثمار العقار وإيراداته:

كما سبق وأن أشرنا أن الرهن الرسمي لا ينقل حيازة الشيء المرهون من الدائن المرتهن إلى المدين الراهن بل تبقى الحيازة في يد الراهن وله الحق في استعماله واستغلاله، كما له الحق في الحصول على ثمار العقار وحينها والتصرف فيها وفقا لأحكام المادة 895\* قانون مدني جزائري.

#### ثانيا: تخصيص الرهن من حيث الدين المضمون

لا يكفي تخصيص الرهن من ناحية العقار المرهون، بل يجب أيضا تخصيصه من ناحية الدين المضمون ذلك أن الدين المضمون هو الأصل والرهن لا يتجزأ، حيث أن كل جزء من الدين المضمون يكون مكفولا بكل الرهن وأن كل جزء للعقار المرهون يكفل كل الدين.<sup>2</sup>

#### 1- تحديد الدين المضمون:

تخصيص الدين يتم تحديده من حيث المصدر، والحد، وتاريخ الاستحقاق وذلك لما له من أهمية في إدراك ما إذا كان الدين الناشئ صحيحًا أم لا، فالدين يستلزم أن يكون محددًا تحديداً دقيقاً.<sup>3</sup>

والمشروع الجزائري لم يفصل في مسألة تحديد الدين المضمون، وترك ذلك لاجتهاد الفقه الذين اجتمعوا على وجوب تحديد الدين المضمون في عقد الرهن نفيه أو في ورقة لاحقة، كما يجب أن يرد التخصيص في قيد الرهن.

<sup>1</sup> - قديري محمد توفيق، محاضرات في مقياس التأمينات، أقيمت على طلبة السنة الثالثة شريعة وقانون، كلية حقوق، جامعة تيارت، 2020-2021، ص 23.

\*- إذ تنص المادة 895 على أنه: "إن للراهن الحق في إدارة العقار المرهون وفي قبض ثماره إلى وقت التحاقها بالعقار".

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 369.

<sup>3</sup> - المادة 1/893 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

فإلى جانب تحديد الدين من حيث المقدار يشترط أيضا تحديد مصدره، فإذا كان عقد ينبغي تحديد نوع وطبيعة العقد فقد يكون فعل ضار أو فعل نافع، أو لإثراء بلا سبب، أو إرادة منفردة.<sup>1</sup>

## 2-تبعية الرهن للدين المضمون:

الرهن الرسمي حق تبعي بمعنى أنه يتبع الدين المضمون، فلا ينفصل عنه، بل يسير معه وجوداً وعدمًا ويترتب على هذا أن الرهن الرسمي لا يوجد إلا إذا كان الدين المضمون موجوداً أو قابلاً للوجود، فإذا استحال وجود الدين في المستقبل كان الرهن باطلاً، وإذا وجد الدين ولكن انقضى بسبب من أسباب الانقضاء انقضى الرهن بالتبعية، والرهن لا يكون صحيحاً إلا إذا كان الدين صحيحاً.<sup>2</sup>

قاعدة التبعية الرهن للدين المضمون تكون أيضا في الوضع الذي يكون فيه الراهن شخصا آخر غير المدين (الكفيل العيني) حيث بإمكان هذا الأخير فوق تمسكه بأوجه الدفع خاصة به، أن يتمسك بها للمدين من أوجه الدفع المتعلقة بالدين، ويبقى هذا الحق ولو تنازل عنه المدين (المادة 2/893 قانون مدني جزائري).\*

وفي الأخير ينبغي الإشارة إلى أن الرهن ينشأ لضمان أي التزام مهما كان محله أو مصدره فإذا كان العقد مصدراً للدين المضمون فإنه يكون الفعل غير مشروع، أو الإثراء بلا سبب أو نص القانون، مصدراً أيضا له.

كما يمكن أن يكون محل الدين المضمون قيام بعمل، أو الامتناع عن عمل، إذا كان الغالب هو الالتزام بدفع مبلغ من النقود، في كلتا الحالتين يكون الرهن ضمانا لتعويض الدائن، هذا في حالة تقاعس المدين عن تنفيذ ما عليه من التزامات.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 61.

<sup>2</sup> - ملاك براهيمية، ياسمين خوالدية، المرجع السابق، ص 50.

\*-إذ تنص المادة 893 في فقرتها الثانية على أنه: "وإذا كان الراهن غير المدين كان له الى جانب تمسكه بأوجه الدفع الخاصة به ان يتمسك بما للمدين التمسك به من أوجه الدفع المتعلقة بالدين، ويبقى له هذا الحق ولو تنازل عنه المدين".

<sup>3</sup> - جلال محمد إبراهيم، أحمد محمود سعد، الحقوق العينية التبعية، الجزء الأول، الرهن الرسمي، دار النهضة، القاهرة، 1994، ص 116.

## المطلب الثاني

### الشروط الشكلية لإنشاء الرهن الرسمي

استنادا للمادة 883 من القانون المدني<sup>1</sup> التي تنص على أنه "لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي الا بعقد رسمي أو حكم بمقتضى القانون. وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك"، يتضح لنا أن المشرع الجزائري أضاف على عقد الرهن قاعدة الرسمية لذلك يسمى هذا العقد بعقد الرهن الرسمي، وبذلك سنتناول بالدراسة في هذا المطلب المقصود بالرسمية، والحكمة من اشتراطها ثم الجزء المترتب على تخلفها (الفرع الأول) مع بيان بعض الأمور المتعلقة بها كالتوكيل في إبرام عقد الرهن، والوعد بالرهن الرسمي، وإبرام عقد الرهن في الخارج (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: الرسمية في إبرام عقد الرهن

استنادا للنص المادة 883 السالفة الذكر، نجد أن الرهن الرسمي لا ينعقد بمجرد تبادل الأطراف الإرادة، بل يشترط الرسمية التي تعتبر ركن في عقد الرهن فهي ليست مطلوبة لمجرد الإثبات وإنما هي شرط انعقاد.

#### أولاً: المقصود بالرسمية والحكمة من اشتراطها

نصت المادة 324 مكرر 7 من ق.م.ج على أنه: "يعتبر العقد الرسمي حجية بين الأطراف حتى ولو لم يعبر فيه إلا ببيانات على سبيل الإشارة، شريطة ان يكون لذلك علاقة مباشرة مع الاجراء.

ولا يمكن استعمال البيانات التي ليست لها صلة بالاجراء سوى كبداية للثبوت". ويقصد بالرسمية في هذا سياق، الورقة التي يحررها موظف مفوض له بتحرير العقود طبقاً للأشكال التي يقتضيها القانون، والموظف الذي يقصده المشرع هنا هو الموثق، وهو ما جاءت به المادة 03 من القانون 02/06 المتضمن مهنة التوثيق، حيث تنص على أن:

<sup>1</sup> - المادة 883 من القانون المدني الجزائري، السابق الذكر.

"الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصيغة.<sup>1</sup> وهذا يعني أن صحة الضمان مرتبطة بتحرير عقد الرهن من طرف الموثق وفي حالة غياب هذه الشكلية كان عقدا باطلا مطلقا طبقا لنص المادة 883 قانون مدني جزائري.<sup>2</sup> ومن هنا تظهر الحكمة من اشتراط الرسمية إذ أنها تحقق مزايا لكل من الراهن والدائن المرتهن وتبعث الطمأنينة في نفس كليهما وهذا ما يصب في مصلحة الطرفين.

### 1- مصلحة الراهن:

من أهم خصائص الرهن الرسمي أن حيازة العقار المرهون لا تنتقل للدائن المرتهن بل أن العقار المرهون يظل في حيازة الراهن هذا ما جعل هذا الأخير يستهل الأمر<sup>3</sup>، ويقدم على إبرامه ولا سيما إذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين أي الكفيل العيني، فهنا الرسمية تجعله أكثر تبصراً وإحاطة بمغبة ما سيقدم عليه من تصرف قانوني، فهي تذكّر بخطورة هذا التصرف، فيتربط لأنه في حالة عدم وفائه بالدين فإنه سيفقد العقار الضامن للدين إذ يتم الحجز على العقار ثم بيعه بالمزاد العلني.

### 2- مصلحة الدائن المرتهن:

إن الرسمية تزود الدائن المرتهن بسند تنفيذي يغنيه من الإجراءات القضائية المتسمة بالبطئ في حالة عدم وفاء الراهن بالدين عند حلول الأجل، كما أنها تجعل الدائن المرتهن لصحة العقد لأن من قام بتحريره موثق يقوم بفحص كل السندات المثبتة الملكية ويتحقق كذلك من أهلية الراهن وطبعا نعلم مدى القوة الثبوتية للعقد الرسمي الذي يطعن فيه فقط بالتزوير هذا ما جعل الدائن المرتهن مطمئن وهو يقدم على إبرام عقد الرهن الرسمي.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> القانون 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، جريدة رسمية، العدد 14، المؤرخة في 8 مارس 2006.

<sup>2</sup> الموفق زوخ، المرجع السابق، ص 35.

<sup>3</sup> شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 78.

<sup>4</sup> عبدلي أمينة، "الشروط الشكلية لعقد الرهن الرسمي الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، جامعة خميس مليانة، العدد الرابع، جانفي 2018، ص 199.

## 3- مصلحة الرهن ذاته:

إن عقد الرهن الرسمي ليتطلب توافر شروط موضوعية عامة وشروط الموضوعية خاصة أهمها تخصيص الرهن إذ يجب تعيين العقار المرهون تعييناً دقيقاً حيث نذكر طبيعة العقار ومساحته وموقعه وحدوده وكذلك تعيين الدين المضمون بالرهن حيث يذكر مصدره ومقداره وأجل استحقاقه.<sup>1</sup>

## ثانياً: جزاء المترتب عن تخلف الرسمية

الشكل ركن لانعقاد الرهن الرسمي، وليس شرطاً لصحته أو دليلاً لإثباته، فإذا تخلف الشكل الرسمي كان العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً، ويمكن لكل من الراهن والمرتهن التمسك بالبطلان، بل يجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسك به وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها، لا يزول بالإجازة ويبطل الرهن الرسمي لعدم استيفاء الشكل المطلوب، سواء تحريره في ورقة حرفية بدلا من الورقة الرسمية، أو لعدم ذكر البيانات التي يتطلبها القانون لتخصيص كل من العقار المرهون والدين المضمون بالرهن.

وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 71 ق.م.ج "وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أي على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد". وبالرجوع إلى نص المادة 104 ق.م.ج "إذا كان العقد في شق منه باطلاً أو قابلاً للإبطال، فعند الشق وحده هو الذي يبطل، إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلاً أو قابلاً للإبطال فيبطل العقد كله".

## الفرع الثاني: نطاق تطبيق الرسمية في عقد الرهن

تشتت الرسمية في بعض التصرفات المتعلقة بالرهن مثلما تشتت في عقد الرهن نفسه، لما يجمعها من ارتباط وثيق، فيلزم توافرها في كل من: الوكالة، الوعد بالرهن، كما يشترط توافرها حتى في إبرام الرهن في الخارج.

<sup>1</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 271.

أولاً: اشتراط الرسمية في التوكيل بالرهن

نصت المادة 572 ق.م.ج على أنه: "يجب أن يتوافر في الوكالة الشكل الواجب توفره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة ما لم يوجد نص يقتضي بخلاف ذلك".  
ونظراً لأن الشكل الواجب توافره في عقد الرهن يتكون من عنصرين هما:

1- تحرير العقد ورقة رسمية.

2- تدوين البيانات المستعملة بتخصيص الرهن من حيث العقار المرهون والدين المضمون في الورقة الرسمية ذاتها أو في ورقة رسمية لاحقة، فيجب أن يكون التوكيل بالرهن حاصلًا بورقة رسمية وأن يحدد فيه العقار الذي يفوض التوكيل في رهنه والدين الذي يراد ضمانه بالرهن، فلا يكفي أن يكون التوكيل رسمياً، ولو خص بالذكر تفويض الوكيل في الرهن ما دام لم يعين المرهون أو الدين المضمون تعيناً كافياً والقول بغير ذلك يؤدي إلى إهدار الحماية التي قصدتها الإرادة التشريعية للراهن هذا من جهة.<sup>1</sup>

ومن جهة ثانية نعلم أن الرهن الرسمي هو من أعمال التصرف لا من أعمال الإدارة، لذلك لا تكفي الوكالة العامة فيه.

ويجب أن تكون الوكالة خاصة وذلك طبقاً لنص المادة 574 فقرة 1 من ق.م.ج: "لا بد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من الأعمال الإدارية لا سيما في البيع والرهن والتبرع والصلح والإقرار والتحكيم وتوجيه اليمين، والمرافقة أمام القضاء".

ومن جهة ثالثة ولما كان الرهن الرسمي ليس من التبرعات بل هو من أعمال التصرف فليس من الضروري أن يعين العقار محل الرهن في التوكيل، ومن ثمة يجوز للوكيل أن يرهن أي عقار مملوك للموكل رهناً رسمياً، أما إذا كان الموكل ليس المدين بل هو كفيل عيني فغالب أن يكون متبرعاً فإذا ثبتت عنده فيه التبرع فإنه يجب عليه أن يحدد في توكيله بالرهن العقار بالذات الذي يخول الوكيل لرهنه.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - نزار فاطمة، المرجع السابق، ص 21.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص ص 287، 288.

### ثانياً: اشتراط الرسمية في الوعد بالرهن

استناداً إلى نص المادة 71 فقرة 2 من القانون المدني على أنه "وإذا اشترط القانون لتتمام العقد، استيفاء شكل معين، فهذا الشكل يطبق أيضاً على اتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد".

وعلى هذا الوعد بإنشاء الرهن الرسمي لا ينعقد إلا إذا أفرغ هو نفسه في الشكل الرسمي وتضمن الوعد البيانات الكافية واللازمة المتعلقة بالعقار المرهون والدين المضمون والمدة.

فإذا توفر الوعد بالرهن على شروطه الموضوعية والشكلية وامتنع عن إبرام الرهن الرسمي وقاضاه الدائن (المرتهن) مطالباً بتنفيذ الوعد، قام الحكم مقام العقد أي نطبق المادة 72 من القانون المدني.

أما إذا لم يتوفر الوعد على الشكلية المطلوبة فإنه لا يترتب سوى التزامات شخصية، ويمكن الحصول على تعويض كجزاء لإخلال الراهن بالتزام شخصي.<sup>1</sup>

### ثالثاً: الرسمية في إبرام عقد الرهن خارج الجزائر

كثيراً ما يقوم الشخص وهو خارج حدود الجزائر أي في دولة أجنبية بمعاملات مالية وكثيراً ما يجد نفسه أمام ضائقة مالية فيلجأ إلى الاستدانة للخروج من هذه الضائقة وربما البحث عن تمويل للمعاملة التي هو بصدد القيام بها وطبعاً يجب عليه تقديم ضمان كافي للشخص الذي سيقرضه المال، وفي كثير من الأحيان يكون الشخص ذي الجنسية الجزائرية ليس له عقارات يملكها في ذلك البلد الأجنبي، بل له عقارات فقط في دولته الجزائر فيلجأ إلى رهنها، وربما أن عقد الرهن ينصب على عقارات موقعها بالجزائر واستناداً للمادة 11 من ق.م.ج التي تنص على أنه: "يسري على العقود المتعلقة بالعقار قانون موقعه فإن عقد الرهن الرسمي المبرم في الخارج والذي يكون محله عقارات موقعها بالجزائر يخضع لقاعدة الرسمية ومن ثم يجب تحريره من طرف ضابط عمومي أو موظف أو شخص مكلف بخدمة عامة استناداً للمادة 324 من القانون المدني<sup>2</sup>، والشخص المكلف بإبرام العقد في الخارج

<sup>1</sup> - بوظراف نسيمية، المرجع السابق، ص 26.

<sup>2</sup> - عبدلي أمينة، المرجع السابق، ص 203.

هو القنصل الجزائري المتواجد في ذلك البلد الأجنبي لأنه يقوم مقام الموثق وهذا استناداً إلى المادة 34 من الأمر 12/77 المتعلق بتنظيم الوظيفة القنصلية<sup>1</sup> والتي نصت على أن "القنصل مؤهل لممارسة المهام ذات الطابع التوثيقي وذلك طبقاً للتشريع الجزائري وبطريقة ملائمة لبلد الإقامة<sup>2</sup>، كما يجوز للشخص المقترض (المدين) أن يلجأ إلى موثق أجنبي يزاول مهامه في دائرة إقامته من أجل إبرامه عقد الرهن الرسمي إلا أنه في حالة تنفيذ يجب على الدائن المرتهن أن يتحصل على الصيغة التنفيذية من محكمة مقر المجلس التي يوجد بدائرة اختصاصها موقع العقار.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - الأمر 12/77 المؤرخ في 02 مارس 1977 المتعلق بتنظيم الوظيفة القنصلية، جريدة رسمية، العدد 7، صادرة بتاريخ 12 جوان 1977.

<sup>2</sup> - شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 101.

<sup>3</sup> - عبدلي أمينة، المرجع السابق، ص 203.

## خلاصة الفصل:

لقد توصلنا من خلال ما سبق إلى أن الرهن الرسمي هو حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي يتقرر ضماناً للوفاء بالدين، وهذا الحق العيني يتقرر على عقار مملوك للمدين أو الكفيل بموجبه يكون للدائن الحق في استيفاء دينه من ثمن هذا العقار، متقدماً في ذلك على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة الأولى، ومنتبهاً هذا العقار تحت يد من انتقلت إليه الملكية.

ولانعقاد الرهن الرسمي لا بد من توافر شروط الشكلية والموضوعية، فالشروط الشكلية هي إفراغ عقد الرهن في شكل رسمي، وإلى جانب هذا يجب توافر الشروط الموضوعية العامة المعروفة في نظرية العقد وهي سلامة الرضا والمحل والسبب، بالإضافة إلى شروط موضوعية الخاصة بعقد الرهن في حد ذاته.

## الفصل الثاني

آثار الرهن الرسمي وطرق

انقضاءه

إن الهدف من وراء انعقاد الرهن الرسمي هو إنتاجه لآثار قانونية فمتى توافرت الأركان الموضوعية والشكلية المشترطة لقيامه وصحته تحققت هذه الآثار. فتنشأ بذلك آثار فيما بين المتعاقدين (الراهن والمرتهن). وأخرى لا تشمل الأطراف فقط وإنما هي تثار في مواجهة الغير أيضاً، وهو ما سنوليه الدراسة في (المبحث الأول).

غير أنه توجد أسباب محددة قانوناً ينقضي بها الرهن الرسمي كغيره من التأمينات العينية التبعية، فقد ينتهي بصفة تبعية لانقضاء الدين المضمون، أو بصفة أصلية مستقلة عن الالتزام الأصلي، وهو ما سنوليه الدراسة في (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### آثار الرهن الرسمي

يرتب عقد الرهن آثار بين الراهن والمرتهن إلا أن آثار هذا العقد ليست قاصرة على طرفيه فقط وإنما تنثار أيضا في مواجهة الغير وقد تعرض المشرع الجزائري لآثار الرهن الرسمي في القسم الأول من الفصل الثاني من الباب الأول من الكتاب الرابع في المواد من 894 الى 903 قانون مدني جزائري وعلى ذلك سنتناول في المطلب الأول آثار الرهن فيما بين المتعاقدين وفي الثاني آثار الرهن في مواجهة الغير. إذن فما هي الآثار المترتبة عن عقد الرهن الرسمي؟

### المطلب الأول

#### آثار الرهن الرسمي فيما بين المتعاقدين

تبين لنا سابقا أن الرهن الرسمي من العقود الملزمة لجانب واحد أي أنه يلزم الراهن دون أن يلزم الدائن المرتهن، فيرتب على عاتق الراهن التزامات تتمثل في ضمان سلامة العقار المرهون وكذلك ضمان هلاكه أو تلفه، وفي المقابل يخول له حقوق كالتصرف في العقار المرهون. ومن جهة أخرى فالعقد لا يلزم الدائن بأي التزامات مقابل تلقيه حقوق لذلك، وتتمثل في الحق في التنفيذ على العقار المرهون في مواجهة الراهن بالإضافة إلى القيود الواردة على حقوق الدائن المرتهن في التنفيذ، لذا سنحاول من خلال هذا المطلب أن نتطرق إلى آثار الرهن الرسمي فيما بين المتعاقدين، في الفرع الأول سنتناول التزامات الراهن المدين أما الفرع الثاني فخصصناه لحقوق الدائن المرتهن.

#### الفرع الأول: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للمدين الراهن

سنتطرق في هذا الفرع لدراسة الالتزامات التي تقع على عاتق الراهن المدين أولاً، ثم الحقوق التي يكتسبها من عقد الرهن الرسمي ثانياً.

### أولاً: التزامات المدين الراهن

حيث يترتب على الراهن التزاماً بإنشاء حق الرهن من جهة وضمان سلامة الرهن من جهة أخرى.

#### 1- الالتزام بإنشاء حق الرهن للدائن المرتهن:

يرتبط إنشاء حق الرهن الرسمي بإنشاء العقد ذلك ما تناولته المادة 165 من ق.م. ج بأنه: "عقد الرهن هو مصدر حق الرهن، فهذا الحق ينشأ مباشرة لحظة انعقاد العقد إذ العقد ينشئ التزاماً على الراهن بترتيب حق الرهن على العقار لمصلحة المرتهن ويتم تنفيذ هذا الالتزام بمجرد العقد وبحكم القانون".

فبمجرد إنشاء عقد الرهن الرسمي واستيفاءه لجميع الأركان يكون نافذاً لصالح الدائن المرتهن، وينتقل حق الرهن إلى الدائن المرتهن، ولا يتوقف ذلك على أي إجراء كالقيد كونه حق عيني على العقار المرهون لا يرتب الحاجة إلى القيد فيما بين المتعاقدين وإنما هو وسيلة لشهر الرهن للاحتجاج به على الغير.<sup>1</sup>

بينما إذا استعمل الدائن المرتهن سلطة التنفيذ على العقار وفي مواجهة الراهن لم يكن استناداً إلى الضمان العام بل استعمالاً لحق الرهن، أي إذا كان الراهن شخصاً آخر وهو الكفيل العيني فإنه يجوز التنفيذ على العقار الذي رهنه قبل قيد الرهن وحقه قاصر على الرهن الوارد على العقار المملوك للراهن غير المدين.<sup>2</sup>

#### 2- ضمان سلامة حق الرهن: وقد نص المشرع الجزائري على الالتزام بضمان سلامة حق

الراهن من خلال نصوص المواد:

المادة 898: تتعلق بالالتزام بضمان سلامة الرهن.

المادة 899: تتعلق بضمان عدم هلاك العقار أو تلفه.

<sup>1</sup> - ملاك براهيمية، ياسمين خوالدية، المرجع السابق، ص 62.

<sup>2</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 276.

المادة 900: تتعلق بحلول الحق الذي ترتب على هلاك العقار أو تلفه مع العقار المرهون.

طبقاً لنص المادة 898 ق.م والتي تنص على أنه: " يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن، وللدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل أو تقصير من شأنه إنقاص ضمانه إنقاصاً كبيراً، وله في حالة الاستعجال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة وأن يرجع على الراهن بما ينفق في ذلك".

وعليه فإن احتفاظ الراهن بسلطات المالك على العقار المرهون يقابله التزامه بضمان سلامة الرهن في مواجهة المرتهن والمساس بسلامة الرهن قد يأتي من الراهن نفسه أو من سبب أجنبي أو الغير. فإذا قصر الراهن في القيام بهذا الواجب وتحقق الضرر فعلا كان للمرتهن أن يرجع عليه بالضمان ، فواجب المحافظة على سلامة الرهن يقع على عاتق الراهن دون المرتهن وبقاء محل الرهن بالحالة التي كان عليها وقت نشوء الرهن ، ويمنع كل عمل من شأنه إنقاص الضمان المقرر للدائن المرتهن إنقاصاً كبيراً، والمساس بسلامة الرهن لا يقصد به الهلاك والتلف فقط وإنما أي تصرف قانوني أو مادي يصدر من الراهن نفسه بوصفه مالكا للعقار، ويكون هذا في صورة أعمال إيجابية أو سلبية مادية أو قانونية، كعملية تخريب جزء من عقار مرهون أو إهماله بعدم المحافظة عليه كترك قطعة أرض فلاحية بدون رعايتها مما يؤثر على القدرة الإنتاجية لها أو تصرف قانوني بإنشاء حق الغير قبل قيد الرهن.<sup>1</sup>

#### أ- ضمان التعرض الشخصي للعقار:

يلتزم الراهن بالامتناع الشخصي عن كل تعرض مادي أو قانوني من شأنه أن يمس سلامة الضمان المقدر للدائن المرتهن، فلا يجوز له مثلاً بيع العقار المرهون أو ترتيب حق عيني آخر على العقار قبل قيد الدائن المرتهن لرهنه، أما بالنسبة للتصرفات المادية

<sup>1</sup>-سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق ، ص112.

فيمكن القول إنه يلتزم الراهن بضمان سلامة العقار المرهون من أعمال التخريب والهدم أو فصل العقارات بالتخصيص عن العقار المرهون.<sup>1</sup>

**ب - ضمان التعرض من الغير:**

ويضمن الراهن المدين تعرض الغير القانوني فقط إلا أنه يدفع من قبل الدائن المرتهن لا الراهن، كأن يدعي الغير ملكيته للعقار المرهون أو أن له على العقار حقا عينيا على العقار قبل قيد الدائن لرهنه أو حق ارتفاق عليه، فإن هذه الدعوى حتما تهدد حق الدائن المرتهن وهنا يقوم ضمان التعرض الغير في حق الراهن، بأن يدفع ادعاء الغير ويقوم بالاحتفاظ بالملكية والمحافظة على حق المرتهن وفي حالة أن الراهن لم يفعل وأسحق العقار المرهون للمدعى الحق في الملكية أو الانتفاع أو الارتفاق. وإن حدث ضرر بالعقار فإن المشرع أعطى للدائن حق الرجوع على الرهن وكذلك انتقال حقه في الرهن إلى ما حل محل العقار.<sup>2</sup>

**ج - في حالة الإخلال بهذا الالتزام يجوز للدائن المرتهن:**

إذا أخل الراهن بضمان سلامة الرهن، فإن القانون يُخول للدائن المرتهن وسائل قانونية لمواجهة الراهن على كل عمل أو تقصير يكون من شأنه إنقاص ضمانه انقاصاً كبيراً. فله الحق في طلب التنفيذ العيني لهذا الالتزام من خلال إزالة الأعمال التي أدت إلى إنقاص الرهن، أو القيام بالأعمال اللازمة لحفظ العقار المرهون وصيانته، أو القيام بدفع كل ادعاء للغير بحق العين المرهونة من شأنه المساس بحق الدائن المرتهن.<sup>3</sup>

فإذا لم يقم الراهن بتنفيذ التزامه عينيا في هذه الحالة كان للدائن ان يرجع عليه بالمطالبة بتقديم تأمين آخر لضمان الدين، أو تقديم تأمين إضافي يعادل ما نقص من قيمة العقار، أو المطالبة بسقوط أجل الدين والوفاء به.

<sup>1</sup> - ملاك براهيمية، ياسمين خوالدية، المرجع السابق، ص 63.

<sup>2</sup> - بلال سليمة، المرجع السابق، ص 26.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 27.

### 1- ضمان هلاك العقار المرهون أو تلفه:

تطبيقاً لضمان الراهن سلامة العقار المرهون نصت المادة 899 ق.م. ج على أنه: "إذا تسبب الراهن بخطئه في هلاك العقار المرهون أو تلفه كان للدائن المرتهن الخيار بين أن يطلب تأميناً كافياً أو أن يستوفي حقه فوراً. وإذا نشأ الهلاك أو التلف عن سبب لا ينسب إلى الدائن ولم يقبل الدائن بقاء الدين بلا تأمين، فللمدين الخيار بين أن يقدم تأميناً كافياً أو أن يوفي الدين فوراً قبل حلول الأجل". ويتضح من خلال نص المادة أنه إذا هلك العقار المرهون أو تلف فإن ذلك يكون راجعاً إما لفعل الراهن أو ناتج عن سبب أجنبي.

إذا كان هلاك العقار المرهون أو تلفه خطأً الراهن فإن للدائن الخيار بين أن يقتضي تأميناً كافياً بعوض ما نقص من ضمانه نتيجة الهلاك أو التلف أو يستوفي حقه فوراً. أما إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب أجنبي على المدين ولم يقبل الدائن بقاء الدين بلا تأمين، فإن الخيار ينتقل إلى المدين فيختار بين أن يقدم تأميناً كافياً أو أن يوفي بالدين فوراً وقبل حلول أجله لكن قد يقبل الدائن بقاء الدين بلا تأمين وفي هذه الحالة يوفر على المدين الخيار بين أمرين كلاهما صعب<sup>1</sup>. وفي حالة ما إذا قام المدين بالوفاء قبل الأجل، فإنه يخصم مما يفي به الفوائد بالسعر القانوني عن المدة الباقية حتى حلول الأجل إذا لم يكن الدين أصلاً مرتباً للفوائد، أما إذا ترتب عن الدين فوائد فإنه لا يخصم شيئاً عن المدة الباقية ولا يدفع المدين أيضاً فوائد عنها<sup>2</sup>.

### انتقال الرهن إلى مقابل هلاك العقار أو خلفه:

وقد نص المشرع في المادة 900 من ق.م. ج على أنه: "إذا هلك العقار المرهون أو تلفه لأي سبب كان، انتقل الرهن بمرتبه إلى الحق الذي يترتب على ذلك فيمن مبلغ التعويض عن الضرر أو مبلغ التأمين أو الثمن المقرر مقابل نزع ملكيته للمنفعة العامة".

<sup>1</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 250.

<sup>2</sup> - الموفق زوخ، المرجع السابق، ص 55.

عالج النص حقوق المرتهن حالة هلاك العقار المرهون حيث بانتقال هذا الحق من العقار المملوك إلى المال الذي يحل إليه، فإذا تلف العقار المرهون أو هلك كلياً أو جزئياً يترتب على ذلك نشأة حق آخر عوض عنه، لأن حق الراهن ينتقل بمرتبته إلى محل العقار وقد يهلك العقار مادياً بفعل الغير أو بشيء في حراسته فيلزم تعويض المالك، أو يكون مؤمناً عليه فتقوم شركة التأمين بدفع مبلغ التأمين بسبب هلاك العقار أو تلفه. وقد يهلك العقار المرهون أيضاً نتيجة حرب أو زلزال وتقدم الدولة تعويض لذلك، وفي جميع الحالات التي تحل فيها محل العقار المرهون أو محل جزء منه بشيء آخر (كتعويض أو مبلغ تأمين أو ثمن الأنقاض أو الأشياء المنزوعة أو التعويض المقرر مقابل نزع الملكية) فإن الرهن ينتقل إلى هذا الشيء الآخر ويستوفي الدائن منه الدين بحسب مرتبته<sup>1</sup>.

ثانياً: حقوق المدين الراهن.

### 1- حق التصرف في العقار المرهون:

أعطى المشرع الجزائري للراهن حق التصرف في العقار المرهون بحيث يستطيع الراهن أن يبيعه أو يقايض عليه أو يهبه بشرط أن تكون هذه التصرفات غير نافذة في حق الدائن المرتهن هذا ما نصت عليه المادة 894 ق.م على أنه: "يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون على أن أي تصرف يصدر منه لا يؤثر في حق الدائن المرتهن". يجوز للراهن التصرف في العقار المرهون لكن حدود التصرف هو عدم الإضرار بمصلحة الدائن المرتهن سواء كانت هذه التصرفات قانونية أو مادية:

التصرفات القانونية: إذا كانت قبل قيد الرهن فتؤثر على حقوق الدائن المرتهن فلا يجريها وإن قام بها فقد أخل بالتزام ضمان السلامة، أما الصادرة بعد قيد الرهن فهي لا تؤثر على المرتهن وجاز إبرامها، ولا يهم إن كانت هذه التصرفات ناقلة للملكية أو نشأت لحق عيني.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>-محمد حسين منصور، المرجع سابق، ص 283.

<sup>2</sup>-ماني عبد الحق، محاضرات مقياس التأمينات الشخصية والعينية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، كلية الحقوق، 2021-2022، ص13.

التصرفات المادية: أما بالنسبة إلى التصرفات المادية التي تساهم في رفع قيمة العقار المرهون لا يمنع القيام بها أما التي تنقص من قيمته فهي تؤثر فيه وتمس بسلامة العقار.<sup>1</sup>

2- حق الراهن في استغلال العقار المرهون:

و فقا لما جاء في المادة 895 من ق.م.ج\* فإن للراهن الحق في استغلال العقار المرهون وإدارته قائماً، كون الرهن الرسمي لا يسلب الراهن حيازة العقار المرهون فهو يحتفظ بالسيطرة عليه ويمارس عليه سلطته في التصرف باستعماله واستغلاله.<sup>2</sup>

أ- ايجار العقار المرهون:

نص عليه المشرع الجزائري في المادة 896 من ق.م.ج: "الإيجار الصادر من الراهن لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، أما إذا كان 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 (9) سنوات، فلا يكون نافذاً في حق الدائن المرتهن إلا لمدة تسع (9) سنوات، ما لم يكن قد سجل قبل قيد الرهن".

حق الراهن في الإيجار مقيد بما ورد النص عليه في القانون، حيث أن الإيجار الذي تزيد مدته عن 12 سنة لا يكون حجة على الغير إلا من شهره، كذلك فإن الإيجار الذي تزيد مدته على 9 سنوات يجب لنفاذه في مواجهة الدائن المرتهن أن يكون قد سجل قبل قيد الرهن، فإذا لم يكن مسجلاً وكان له تاريخ ثابت وسابق على تسجيل تنبيه نزع الملكية فلا يسري في حق الدائن المرتهن، إلا لمدة 9 سنوات فقط وتبدأ هذه المدة منذ بدء سريان عقد الإيجار.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- ماني عبد الحق، المرجع السابق، ص13.

\*- إذ تنص المادة 895 على أنه: " أن للراهن الحق في إدارة العقار المرهون وفي قبض ثماره إلى وقت التحاقها بالعقار".

<sup>2</sup>- ملاك براهيمية، ياسمين خوالدية، المرجع السابق، ص 71.

<sup>3</sup>- ماني عبد الحق، المرجع السابق، ص14.

أما إذا كان الإيجار غير ثابت التاريخ قبل تنبيه نزع الملكية أو بعد تسجيل التنبيه ولم تعجل فيه الأجرة فلا يكون نافذاً إلا إذا كان في حدود أعمال الإدارة الحسنة وهذا ما قضت به المادة 896 ق م ج.

**ب- قبض أجرة العقار المرهون أو حوالتها مقدما:**

تنص المادة 897 من ق. م. ج على أنه: "لا تكون المخالصة أو الحوالة بالأجرة مقدما على ثلاث (3) سنوات والحوالة بها كذلك نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان تاريخها ثابتا وسابقا لتسجيل تنبيه نزع الملكية.

وإذا كان المخالصة أو الحوالة لمدة تزيد على ثلاث (3) سنوات فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن وإلا خفضت المدة إلى ثلاث (3) سنوات مع مراعاة المقتضي الوارد في الفقرة السابقة".

مما يفهم من استقراء نص المادة أعلاه أن للراهن الحق في قبض ما استحقه من بدل الإيجار في المرة السابقة على تنبيه نزع الملكية، لأنه بعد نزع الملكية لا يكون قيمة الانتفاع مستحقا للمالك الراهن إلا أن هذه القاعدة ورد عنها رأيان:

**-الرأي الأول: الأجرة المقيدة قبل تنبيه نزع الملكية وبعد قيد الرهن:**

إذا كانت الأجرة المقيدة قبل تنبيه نزع الملكية وبعد قيد الرهن يحق للراهن قبض مقدما الأجرة أو الحوالة بها لمدة ثلاث سنوات بشرط أن يكون لها تاريخا ثابتا وأن يكون هذا التاريخ الثابت سابق على تنبيه نزع الملكية، فعذا كان تاريخ الأجرة ثابتا بعد تنبيه نزع الملكية فلا يستحق أصلا للراهن، لان ملكيته زالت، وديون الغير اسبق على حقوق الراهن.<sup>1</sup>

**-الرأي الثاني: الأجرة المقيدة قبل قيد الرهن:**

أما إذا كانت الأجرة المقيدة قبل قيد الرهن يحق للراهن قبض الأجرة أو الحوالة بها لمدة تزيد عن ثلاث سنوات بشرط أن يقوم بتسجيلها قبل قيد تاريخ الرهن، فإذا سجلت هذه المخالصة أو الحوالة بعد قيد الرهن حتى وإن كان تاريخ عقد الإيجار ثابتا قبل قيد الرهن فلا يستحق إلا الأجرة لمدة ثلاث سنوات.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>-ماني عبد الحق، المرجع السابق، ص14.

<sup>2</sup>- المرجع نفسه، ص15.

## الفرع الثاني: آثار الرهن بالنسبة للدائن المرتهن:

لقد نظم المشرع الجزائري آثار الرهن الرسمي بالنسبة إلى الدائن المرتهن من خلال نصوص المواد 901،902،903 من القانون المدني الجزائري. وتتعلق بحق الدائن في التنفيذ على العقار محل الرهن في مواجهة الراهن، سواء كان هذا الأخير هو المدين نفسه أو شخص آخر وهو الكفيل العيني، ثم القيود الواردة على هذه الحقوق في التنفيذ. **أولاً: حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون.**

### 1-التنفيذ بحق الدائن المرتهن في مواجهة المدين:

إن حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون يختلف بحسب ما إذا كان التنفيذ في مواجهة المدين أو شخص آخر غيره وهو الكفيل العيني. الرهن الرسمي بالنسبة للدائن المرتهن يعتبر ضماناً خاصاً، أي أنه في حال لم يقر الراهن بتنفيذ التزامه حل حلول أجل الاستحقاق كان للدائن الحق في التنفيذ على العقار محل الرهن واستيفاء حقه منه.<sup>1</sup>

إلا أن الدائن له صفتان، بصفته دائن عادي أي صاحب حق شخصي الأمر الذي يخول له التنفيذ على أي مال من الأموال المملوكة لمدينه الراهن، وأخرى تتمثل في كونه دائن مرتهن والتي تمنحه حق عيني على مال معين مخصص لضمان الوفاء بحقه الأصلي<sup>2</sup> **أ-الدائن المرتهن باعتباره دائناً عادياً:**

فيكون للدائن المرتهن حق الضمان العام الذي يمنحه سلطة التنفيذ على جميع أموال المدين، ويحتفظ الدائن المرتهن بكل الدعاوى التي تحمي الضمان العام وهي وسائل التنفيذ التي نص عليها المشرع في المواد من 189 إلى 199 من ق.م. ج المتمثلة في (الدعوى الغير مباشرة، الدعوى الصورية، والدعوى البوليسية) في جميع الأحوال المتعلقة بحجز ثمن العقار المرهون للوفاء بالدين.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>-زياني حميد، المرجع السابق، ص38.

<sup>2</sup>- ماني عبد الحق، المرجع السابق، ص16.

<sup>3</sup>- زباني حميد، المرجع السابق، ص39.

ب - الدائن المرتهن باعتباره دائنا مرتهنا:

تنص الفقرة الأولى من المادة 902 من ق.م. ج على أنه: "يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء، أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيع في الآجال ووفقا للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية."

الدائن المرتهن صاحب حق عيني تبعي الذي يُمكنه من التنفيذ على العقار وتتبعه في أي يد تكون، واستيفاء حقه من ثمنه بالأفضلية على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة، إلا أنه قد قيد بإتباع الإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وفقا للمادة المذكورة سابقا.

2-التنفيذ في مواجهة الكفيل العيني:

الكفيل العيني هو الشخص الذي يقدم ضمان لكفالة التزام غيره وقد نصت المادة 901 من ق.م. ج على أنه: "إذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا على ما رهن من ماله. ولا يكون حق الدفع بتجريد المدين إلا إذا وجد اتفاق يقضي بغير ذلك".

ويتضح من خلال المادة المذكورة أعلاه أنه إذا كان الراهن الكفيل العيني لا المدين فإن تنفيذ الدائن يقتصر على العين المرهونة دون أن يتعدى لأمواله الأخرى، أما مسؤولية الكفيل العيني فتكون فيما رهن من مال فقط. وفي حالة عدم كفاية قيمة التنفيذ على العقار المرهون من الكفيل فإن الكفيل يعود على المدين بقيمة النقص كدائن عادي.<sup>1</sup>

ثانياً: القيود الواردة على حقوق الدائن المرتهن.

وضع المشرع الجزائري وفقا للمادة 903 من ق.م. ج<sup>2</sup> بعض القيود للدائن المرتهن في التنفيذ حيث ألزمه على احترام القواعد المحددة، إذا يرد على حق الدائن المرتهن في

<sup>1</sup>-ماني عبد الحق، المرجع السابق، ص16.

<sup>2</sup>-إذ تنص المادة 903 على أنه: "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، أو في أن يبيعه دون مراعاة للإجراءات التي فرضها القانون ولو كان هذا الاتفاق قد أبرم بعد الرهن.

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

التنفيذ على العقار محل الرهن قيدان يتمثل الأول في عدم اشتراط تملك العقار المرهون عند عدم الوفاء والثاني يتمثل في اتباع طرق التنفيذ عند عدم الوفاء.

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

إن الاتفاق الذي يعقده الدائن المرتهن مع الراهن أو الكفيل العيني على أن يمتلك العقار محل الرهن بأي ثمن كان عند حلول أجل الاستحقاق وعدم الوفاء بالدين يقع باطلا وذلك بهدف حماية الراهن من استغلال الدائن المرتهن، فقد يقع الراهن في مركز ضعيف يجعله يقبل شروط الدائن لاعتقاده أنه يترتب عنها استيفاء الدين، إلا أن هذا الشرط باطل والبطلان لا يمس عقد الرهن وإنما يقع على الشرط فقط سواءا كان الشرط في عقد الرهن الأساسي او في عقد لاحق له.<sup>1</sup>

### 2- بطلان شرط بيع العقار المرهون دون إجراءات.

أما بالنسبة الى البيع بدون إجراءات فقد ألزم الدائن على التقيد بالإجراءات التي رسمها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في البيوع الجبرية ويطلق عليه بشرط الطريق المهد، ويأخذ هذا القيد نفس حكم القيد السابق أي أن تصرف الدائن في بيع العقار محل الرهن دون اتخاذه الإجراءات المشترطة يجعل هذا الأخير باطل غير صحيح.<sup>2</sup>

## المطلب الثاني

### آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير

يقوم عقد الرهن الرسمي بين المتعاقدين بمجرد اكتمال أركانه ولكته لا ينفذ في مواجهة الغير إلا بالقيد، والمقصود بالغير كل صاحب حق يضار بسبب وجود حق الدائن المرتهن، وبالتالي سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى معرفة قيد الرهن الرسمي وإجراءاته

<sup>1</sup>-حمدي عبد الرحمان، الحقوق العينية التبعية -الرهن الرسمي -حقوق الامتياز -حقوق الاختصاص -، محاضرات ألقيت على طلبة الماجستير، تخصص قانون مدني، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، 2020-2021، ص74.

<sup>2</sup>-المرجع نفسه، ص75.

من خلال تكريس قيد الرهن الرسمي في (الفرع الأول) ثم آثار هذا القيد من خلال (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: قيد الرهن الرسمي

لا ينفذ عقد الرهن الرسمي في مواجهة الغير إلا من تاريخ قيده، وبالتالي فإن شهر الرهن الرسمي عن طريق القيد هو الإجراء الأساسي اللازم لسريان الرهن في مواجهة الغير، حيث إذا قيد الرهن قامت سلطة الدائن المرتهن في ممارسة حقه في الأفضلية أو التتبع، وقبل تحديد آثار القيد لابد من تحديد القيد وإجراءاته.

أولاً: مفهوم القيد.

القيد هو مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية والتقنية هدفها إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت كاشفة، منشئة، ناقلة، معدلة، أو منهيّة لحق عيني عقاري أصلي أو تبعي بغض النظر عن نوع التصرف عقداً كان أو حكماً أو قراراً مادياً، وسواء كان مصدر الحق تصرف قانوني أو واقعة مادية.

ويذهب المشرع لفرض القيد حتى في بعض الدعاوى والإجراءات التي تهدد المراكز القانونية لأصحاب الحقوق المشهورة، والقيد هو إجراء ضروري لضمان تأمين المعاملات العقارية والقروض الممنوحة للتعامل في العقارات لإنشاء الحقوق أو الاحتجاج بها في مواجهة الغير وترتيب آثار بالنسبة لهم. والمشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني، حيث أنه لا يوجد فرق بين القيد والتسجيل في ظل هذا النظام، فالقيد هو الإجراء اللازم لإنشاء ونقل وزوال الحق العيني الأصلي والتبعي فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> -عروج عبد اللطيف، التصرفات القانونية الواجبة الشهر، محاضرات القيت في مجلس قضاء قسنطينة، محكمة شلغوم العيد، 25 أكتوبر 2011، ص1.

## ثانياً: إجراءات القيد.

## 1-الجهة المختصة بإجراء القيد وكيفية إتمامه.

إن إجراءات القيد وتجديده ومحوه تنظمها قواعد الإشهار العقاري، كما تحدد هذه القواعد آثار القيد أيضاً، هذا ما جاء في نص المادة 905 من ق.م. ج على أنه: " تسري على إجراء القيد وتجديده وشطبه وإلغاء الشطب والآثار المترتبة على ذلك كله الأحكام الواردة في قانون تنظيم الإشهار العقاري ". أما عن نفقات القيد فيتحملها الراهن إلا إذا تم الاتفاق على أن يتحملها الدائن المرتهن طبقاً لما جاء أيضاً في المادة 906 من ق.م.ج.\* ويتم قيد الرهن الرسمي في مكتب الإشهار العقاري الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار المرهون. وفي حالة ورود الرهن على عدة عقارات بعضها يقع في دائرة اختصاص مكتب آخر، يجب إجراء القيد في كل مكتب منها عن العقار الذي يقع في دائرة اختصاصه، فأثر القيد لا ينتج إلا بالنسبة للعقارات التي تدخل في دائرة اختصاص المكتب الذي يتم القيد فيه ويتم القيد بناء على طلب صاحب الشأن، الراهن أو الدائن المرتهن حتى يحقق نفاذ رهنه في مواجهة الغير. وهو يطلبه بنفسه أو بواسطة وكيل أو نائبه القانوني كولييه أو وصيه أو القيم عليه، ولكل دائن من الدائنين العاديين للمرتهن طلب القيد باسمه.<sup>1</sup>

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

\*-إذ تنص المادة 906 على أنه: "تكون مصاريف القيد وتجديده وشطبه على الراهن مالم يتفق على غير ذلك".

<sup>1</sup>-حنان سائحي، آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير، مذكرة لنيل شهادة ليسانس، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012-2013، ص4.

<sup>2</sup>- حنان سائحي، المرجع السابق، ص4.

- بيانات قائمة القيد وجزء تخلفها: يتم القيد ببيانات قائمة القيد ونلخصها فيما يلي:
- بيانات عن الدائن المرتهن: اسمه ولقبه وصناعته ومحل إقامته ومحل المختار في دائرة المحكم والغرض منها تعيين صاحب حق الرهن تعيينا دقيقا.
- بيانات عن الراهن: سواء أكان المدين أو شخصا آخر وتشمل اسمه ولقبه وصناعته ومحل إقامته.
- بيانات عن عقد الرهن: تاريخ إبرامه والجهة التي تم توثيقه أمامها وذلك حتى يتمكن الغير من الاطلاع على عقد الرهن أو الحكم الصادر بشأنه إذا أرادوا.
- بيانات تخصيص الدين المضمون بالرهن: وفقا لما سبق بيانه بتحديد مصدر الدين المضمون ومقداره كاملا وميعاد استحقاقه.
- بيانات تخصيص العقار المرهون.
- وتخلف بيانا أو أكثر من بيانات قائمة القيد أو حدوث خطأ في إثباته لا يترتب عليه بطلان القيد إلا إذا كان ذلك قد نتج عنه ضرر للغير وبناء على طلب المتضرر.
- فالقيد إذا تم ببيانات ناقصة أو غير دقيقة لا ينتج أثره من حيث سريان الرهن في حق الغير في حدود النقص أو عدم الدقة.<sup>1</sup>
- ثالثاً: تجديد القيد.**

وقد نصت المادة 96 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه: "تحفظ التسجيلات بالرهن والامتياز طيلة عشر 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 عشر سنوات طبقا لكيفيات ستحدد بموجب مرسوم".<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - حنان سائحي، المرجع السابق، ص5.

<sup>2</sup> - المرسوم، رقم 63-76، المؤرخ في 25 مارس 1975، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13 افريل 1976.

ويتضح من النص ان تجديد القيد ليس له إثر دائم على مركز ومرتبة الدائن المرتهن بل يجب تجديده كل عشر سنوات من اجراءه والا زالت اثاره في تحقيق نفاذ الرهن على الغير، غير ان المؤسسات والجماعات العمومية يمكنها الاستفادة من اعفاء قانوني للتجديد لمدة عشر سنوات طبقا لكيفيات ستحدد بموجب مرسوم (المادة 02/26 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري) وتبقى محتفظة بأثرها لمدة 35 عام عوض عن عشر سنوات وفقا لما يقرره المرسوم رقم 77-47 المتعلق بتحديد قيود الامتياز والرهن العقاري<sup>1</sup>.

#### رابعاً: محو القيد

يقصد بمحو القيد شطبه وإزالته وذلك لعدة أسباب كانقضاء الدين الأصلي، نزول الدائن المرتهن عن الرهن أو صدور حكم قضائي ببطلان مصدر الدين أو عقد الرهن، ومحو القيد يحصل بالتأشير في هامش القيد بما يفيد اعتباره غير موجود، أي إلغاء ما يترتب على قيامه من آثار مع بقاءه مادياً<sup>2</sup>.

ويترتب على الشطب زوال أثر القيد بالنسبة للمستقبل فلا ينفذ في حق الغير ابتداء من تاريخ الشطب ولكن الدائن لا يفقد بإلغاء القيد حق الرهن ذاته إلا إذا تضمن الإلغاء نزولاً صريحاً عن هذا الحق، وقد يكون الشطب إما برضا الدائن المرتهن وهو ما يعرف بالشطب الاختياري وإما بموجب حكم قضائي صادر عن جهة قضائية وهو ما يعرف بالشطب القضائي<sup>3</sup>.

#### 1- الشطب الاختياري:

الشطب الاختياري هو الذي يتم برضا الدائن المرتهن، وبتقرير رسمي يصدر منه بذلك، وهذا الرضا ينصب على رفع القيد (شطبه)، وطالما أن القيد يتم بوجه رسمي كذلك

<sup>1</sup>- المرسوم، رقم 77-47، المؤرخ 19 فيفري 1977، المتعلق بتجديد قيود الامتياز والرهن العقاري لفائدة بعض المؤسسات والجماعات المحلية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 23، الصادرة في 16 فيفري 1977.

<sup>2</sup>- حنان سائحي، المرجع السابق، ص 6.

<sup>3</sup>- ملاك براهيمية، ياسمين خوالدية، المرجع السابق، ص 85.

يكون الشطب أو المحو، وإذا دون الدائن المرتهن رضاه برفع القيد في ورقة رسمية، ثم امتنع عن التقرير الرسمي جاز للراهن ان يطلب الحكم بالشطب بناء على هذه الورقة. وفي حالة قيام الدائن بالشطب بنفسه فإن فعله يعتبر تصرف في الدين كان كامل الاهلية أما إذا انتقل الحق بالحالة إلى المحال له أو إلى الورثة أصبح الشطب تابع لصاحب الصفة الجديدة ويتم التأشير بالشطب على هامش القيد.<sup>1</sup>

## 2- الشطب القضائي:

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

ومتى صدر حكم بزوال القيد، فإن الرهن يفقد حجيته في مواجهة الغير، ولكنه لا يفقد هذه الحجية فيما بين المتعاقدين؛ بل يبقى منشأ لآثاره، فدور القيد كما وأشرنا سابقاً فهو يملك حجية مواجهة الغير ليس في مواجهة أطراف العقد. وبالنظر إلى الأحكام العامة المتعلقة بالاختصاص الإقليمي، فإن المطالبة القضائية، تكون عن طريق دعوى ترفع أمام المحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار محل الرهن، كما لا بد من إشهار العريضة أمام المحافظة العقارية، وإلا فإنها لا تقبل شكلاً. وهذا ما نصت عليه المادة 17 في فقرتها الثالثة من ق.إ.م. إ.م. \* لأن محلها عقار فهو يخضع لإجراءات الشهر العقاري. أما

<sup>1</sup> -حمدي عبد الرحمان، المرجع سابق، ص 86.

\*-تنص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الثالثة على أنه: "...يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/أو بحق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ن مالم يثبت إيداعها للإشهار".

في خصوص مصاريف القيد، وتجديده، ومحوه، فهي تقع على الراهن ما لم يتفق على غير ذلك طبقا للمادة 906 ق. م. ج.\*

### الفرع الثاني: آثار القيد

يترتب على قيد الرهن الرسمي أثران هما حق الأفضلية وحق التتبع.

#### أولاً: حق الأفضلية

وقد نظمته المشرع الجزائري في المواد من 907 إلى 910 من القانون المدني الجزائري، ويقصد به تقدم حق الدائن المرتهن أثناء استيفاء حقه من ثمن العقار محل الرهن على الدائنين المرتهنين والدائنين العاديين والتالين له في المرتبة، سواء بقي العقار في يد الراهن أو انتقلت ملكيته إلى الحائز، ويكون ذلك حسب مرتبته في القيد والتي تحدد كقاعدة عامة من وقت القيد لا من وقت نشوء الحق.<sup>1</sup>

#### 2-وعاء التقدم:

يقصد بوعاء التقدم هو المال الذي يستوفي منه الدائن المرتهن حقه بالتقدم على غيره من الدائنين وتتص المادة 907 من ق. م. ج أنه: "يستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم اتجاه الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محل هذا العقار، بحسب مرتبة كل منهم ولو كانوا اجروا القيد في يوم واحد "

ولم يحدد المشرع المال الذي يحل محل العقار المرهون إلا أنه بالرجوع إلى نصوص القانون المدني المادتين 889 و900 يمكن القول إن للدائن المرتهن الحق في ممارسة حق التقدم من ثمن الأنقاض، مبلغ التعويض، مبلغ التامين، ومقابل نزع الملكية للمنفعة العامة.

#### 3-تحديد مرتبة الدائن المرتهن عند التزام:

باعتبار الرهن الرسمي يمنح الدائن تأمين عيني لحقه في ذمة المدين، وبذلك يصبح الدائن مالكا لحق الأفضلية والتقدم على سائر الدائنين العاديين، أما في حالة التي يتزام

\*- إذ تنص المادة 906 على أنه: "تكون مصاريف القيد وتجديده وشطبه على الراهن ما لم يتفق على غير ذلك".

<sup>1</sup>-ماني عبد الحق، المرجع السابق، ص17.

فيها مع غيره من الدائنين الممتازين في المرتبة فهنا ننظر إلى اسبقية القيد من خلال النظر إلى تاريخ القيد<sup>1</sup> وإذا كان في نفس اليوم فننظر إلى الساعة ، وهذا ما نصت عليه أحكام المادة 908 ق.م. ج أنه: " تحسب مرتبة الرهن من وقت تقييده، ولو كان الدين المضمون بالرهن معلقا على شرط أو كان ديننا مستقبلا او احتماليا"، وبالتالي فإن الأفضلية لصاحب الامتياز، الذي له أسبقية القيد، وتسري حتى وإن كان حق الدائن المرتهن معلقا على شرط أو حق احتمالي، أو متوقع الحدوث مستقبلا.

أ- بالنسبة للحالة التي يكون فيها الالتزام محل الرهن معلق على شرط فاسخ :

إذا كان ضمان الالتزام معلق على شرط فاسخ فإن تحقق الشرط يزول حق الدائن بأثر رجعي ويكون ملزما بتقديم ضمان يكفل ما قبضه، فإذا امتنع عن فعل ذلك كان للدائنين الآخرين الحق معارضة تسليمه قيمة ما يستحقه في التوزيع إلى غاية تحديد مصير.<sup>2</sup>

ب- إذا كان الالتزام المضمون بالرهن معلق على شرط واقف :

إذا كان الدين المضمون معلق على شرط واقف، فإنه لا يمكن للدائن المرتهن أن يطالب بحصته في العقار إلى غاية تحقق ذلك الشرط، إما الدائنين الموالين له في المرتبة فهم ملزمون بتقديم ضمان كاف للوفاء بحصته وإما إيداع مبلغ حصته في خزنة المحكمة إذا تحقق الشرط الواقف، وفي حالة اختلاف هذا الشرط يتم استلامها من قبل الدائنين الموالين له في المرتبة.<sup>3</sup>

ج- إذا كان الدين احتمالي:

لا يمكن للدائن أن يشارك في توزيع ثمن العقار المرهون كما يمكن تأجيل التوزيع إلى غاية تحقق الدين في المستقبل وفي هذه الحالة التي يتم فيها التوزيع فإن الدائنين يتم إلزامهم

<sup>1</sup> حنان سائحي، المرجع السابق، ص7.

<sup>2</sup> - ملاك براهيمية، ياسمين خوالدية، المرجع السابق، ص88.

<sup>3</sup> - حمدي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص87.

بتقديم رهن رسمي لضمان الوفاء بقيمة المبلغ الذي تم ذكره في قائمة القيد وتكون الأسبقية في القيد طبقا لنص المادة 908\* من القانون المدني الجزائري.<sup>1</sup>

#### د- الاستثناءات الواردة على المبدأ العام:

وقد أورد المشرع جزائري بعض الاستثناءات عن القاعدة العامة التي تقضي بالأفضلية لأسبقية القيد ويمكن حصرها فيما يلي:

-**الامتياز المقرر لصالح أصحاب حقوق الامتياز العامة** : ونص عليها المشرع الجزائري في المادة 986 في فقرتها الثالثة حيث جاء فيها : " غير أن حقوق الامتياز العامة ولو كانت مترتبة على عقار لا يجب فيها الإشهار ولا حق التتبع، ولا حاجة للإشهار أيضا في حقوق الامتياز العقارية الضامنة بمبلغ مستحقه للخرينة العامة ، وهذه الحقوق الممتازة جميعا تكون أسبق في المرتبة على أي حق امتياز عقاري آخر أو حق رهن رسمي مهما كان تاريخ قيده ، أما فيما بينهما فالامتياز الضامن للمبالغ المستحقة للخرينة يتقدم على حقوق الامتياز العامة ".

والمقصود منها أنه في حالة تزامن الدائنين أحدهما يملك حق عيني يتمثل في رهن رسمي على العقار والآخر صاحب حق امتياز عام، فإن هذا الأخير له حق أولوية التقدم على صاحب حق الرهن الرسمي باستيفاء حقه كونه معفى قانونا من إجراء القيد بالإضافة إلى أن تقديره ومرتبته قد تم تحديدها مسبقا قانونيا.<sup>2</sup>

-**الرهن الحيازي العقاري**: إن الرهن الحيازي لا يكفي لنفاذه في حق الغير أن يجري قيده، بل فضلا عن ذلك فإن حيازة العقار المرهون تنتقل إلى الدائن المرتهن أو إلى عدل، فلا تحتسب مرتبته لذلك إلا من يوم توافر القيد وانتقال الحيازة معا. وعلى هذا إذا تم قيد

\*- إذ تنص المادة 908 على أنه: " تحسب مرتبة الرهن من وقت تقييده، ولو كان الدين المضمون بالرهن معلقا على شرط أو كان ديناً مستقبلاً أو احتمالياً ".

<sup>1</sup>- ملاك براهيمية، ياسمين خوالدية، المرجع السابق، ص 89.

<sup>2</sup>-ماني عبد الحق، المرجع السابق، ص 18.

رهن رسمي بعد قيد رهن عقاري حيازي ولكن قبل انتقال الحيازة تقدم الدائن المرتهن رهنا رسمياً.<sup>1</sup>

- امتياز بائع العقار: حسب نص المادة 999 من ق.م.ج\* فإنه إذا بيع العقار بثمن مؤجل فإنه يكون للبائع امتياز على ما يستحق له من الثمن وملحقاته وهو امتياز يضع للقيد حتى ولو كان البيع مشهراً، ومرتبته تكون من تاريخ البيع إذا تم القيد في مهلة شهرين من ذلك التاريخ فإذا لم يتم قيده تحول إلى رهن رسمي.<sup>2</sup>

- امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين: تضمنت المادة 887 ق.م.ج على أنه: "يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقاراً ويشمل بوجه خاص حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص وكافة التحسينات والانشاءات التي تعود بالمنفعة على المالك، مالم يتفق على غير ذلك، مع عدم الإخلال بامتياز المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين المنصوص عليه في المادة 997". كذلك المادة من 1000 من ق.م.ج\* والتي نصت بدورها على أن المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الدين عهد إليهم بتشديد ابنية أو منشآت أخرى في إعادة تشييدها أو في ترميمها أو في صيانتها، يكون لها امتياز على هذه المنشآت ولكن بقدر ما يكون زائداً بسبب هذه الاعمال في قيمه العقار وقت بيعه.

ويجب ان يقيد الامتياز، وتكون مرتبته من وقت القيد. ويتضح من خلال المادتين ان في حال وجود رهن رسمي كضمان دين الدائن المرتهن الى جانب حقوق الامتياز لمهندس

<sup>1</sup>-حنان سائحي، المرجع السابق، ص21.

\* - تنص المادة 999 على أنه: "ما يستحق لبائع العقار من ثمن وملحقاته، يكون له امتياز على العقار المبيع. ويجب أن يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلاً، وتكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع التقيد في ظرف شهرين من تاريخ البيع. فإذا انقضى هذا الأجل أصبح الامتياز رهناً رسمياً".

<sup>2</sup>-حنان سائحي، المرجع السابق، ص21.

\*- إذ تنص المادة 1000 على أنه: "المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذين عهد إليهم بتشديد ابنية أو منشآت أخرى في إعادة تشييدها أو في ترميمها أو في صيانتها، يكون لها امتياز على هذه المنشآت، ولكن بقدر ما يكون زائداً بسبب هذه الاعمال في قيمة العقار وقت بيعه. ويجب ان يقيد الامتياز، وتكون مرتبته من وقت القيد".

معماري او مفاول فانه يتقدم هؤلاء في استيفاء حقوقهم قبل الدائن المرتهن، حتى لو تم القيد قبل حقوقهم.<sup>1</sup>

-الشركاء المقتسمون للعقار: بالرجوع الى المادة 1001 من ق. م. ج التي نصت على " ان للشركاء الذين اقتسموا عقارا، حق امتياز عليه تامينا لما تخوله القسمة من حق في رجوع كل منهم على الاخرين، بما في ذلك حق المطالبة بمعدل القسمة، ويجب ان يقيد هذا الامتياز وتكون مرتبته مماثلة لشروط امتياز البائع المشار اليه في المادة 999".

نجد أن المشرع أخضع امتياز المتقاسم في العقار من حيث المرتبة نفسها لبائع العقار، إذن فإن لقيد الامتياز المذكور أثر رجعي إذا تم في ميعاد شهرين من تاريخ القسمة وإلا تحول الامتياز إلى رهن رسمي.

#### 4-نزول الدائن عن مرتبة رهنه:

وبالرجوع إلى المادة 910 ق.م. ج\* نجد أن المشرع الجزائري أجاز للدائن المرتهن أن يتنازل عن مرتبة الرهن ومركزه الممتاز إلى دائن مرتهن آخر، ويقصد بنظام النزول عن مرتبة الرهن أنه ينعقد اتفاق بين الدائن المتقدم والدائن المتأخر عنه في المرتبة، موضوعه تنازل الأول عن مرتبته للثاني، فيحل كلاهما محل الآخر. ويكيف النزول على انه عمل قانوني يشترط فيه جملة من الشروط المنصوص عليها<sup>2</sup> في المادة سابقا وتتمثل في:

- يجب ان يكون النزول لصالح دائن اخر له رهن قيد على نفس العقار.

- يجب ان يكون النزول في حدود حق المتنازل.

<sup>1</sup>-حنان سائحي، المرجع السابق، ص22.

\*-إذ تنص المادة 910 على أنه: " يمكن للدائن المرتهن أن ينزل عن مرتبته في حدود الدين المضمون بهذا الرهن لمصلحة دائن اخر له رهن مقيد على نفس العقار ويجوز التمسك تجاه هذا الدائن الاخر بجميع أوجه الدفع التي يجوز التمسك بها تجاه الدائن الأول عدا ما كان منها متعلقا بانقضاء حق هذا الدائن الأول إذا كان هذا الانقضاء لاحقا للتنازل عن المرتبة".

<sup>2</sup>-الموفق زوخ، المرجع السابق، ص68.

- التأشير بالنزول عن المرتبة حسب نص المادة 904 الفقرة الثانية من ق. م. ج. \* غير انه يجوز للدائنين الممتازين المقيدة حقوقهم التمسك بجميع الدفوع التي كان من الجائز التمسك بها ضد المتنازل ماعدا الدفع المتعلق بانقضاء حق المتنازل في حالة كان الانقضاء لاحق للتنازل عن المرتبة.

**ثانياً: حق التتبع.**

يقصد بسلطة التتبع او حق التتبع هي مكنة يخولها حق الرهن للدائن المرتهن، ويكون له بمقتضاه ان يقوم باتخاذ الإجراءات اللازمة للتنفيذ على العقار المرهون عندما تنتقل ملكيته الى شخص اخر غير الراهن، بحيث يمارس الدائن المرتهن سلطة التتبع في مواجهة الغير الذي انتقلت اليه الملكية<sup>1</sup>، وقد نظم المشرع الجزائري حق التتبع في المواد من 911 الى 932 ولمباشرته يجب ان تتوفر شروط لحق التتبع.

### 1-شروط حق التتبع:

نصت المادة 911 من ق. م. ج على جملة من الشروط منها ما يتعلق بالدائن المرتهن وأخرى تتعلق بالشخص الحائز الذي يباشر ضده حق التتبع.

**أ-الشروط المتعلقة بالدائن المرتهن:**

-**حلول أجل الدين:** الدائن لا يستطيع مباشرة حقه في التتبع إلا إذا حل أجل دينه سواء كان الأجل اتفاقي أو ممنوحاً من قبل الدائن أو قضائياً، ويتعلق بالدائن سواء كان عادي أو ممتاز، كما يكون في مواجهة الراهن أو الحائز. إلا أنه يمكن أن يحل لأسباب أخرى ذكرتها المادة 211 من ق.م. ج بأنه: " يسقط حق المدين في الأجل: -إذا شهر افلاسه وفقاً لنصوص القانون،

\*-إذ تنص المادة 904 على أنه: "لا يكون الرهن نافذاً في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار، وذلك دون اخلال بالأحكام المقررة في الإفلاس. لا يصح التمسك اتجاه الغير بتحويل حق مضمون بقيد، ولا التمسك بالحق الناشئ من حلول شخص محل الدائن في هذا الحق بحكم القانون أو بالاتفاق، ولا التمسك كذلك بالتنازل عن مرتبة القيد لمصلحة دائن آخر إلا إذا حصل التأشير بذلك في هامش القيد الأصلي".

<sup>1</sup>-محمد أحمد المعداوي، الوجيز في التأمينات العينية والشخصية، كلية الحقوق، جامعة بنها، مصر، 2020، ص89.

- إذا أنقص بفعله إلى حد كبير ما أعطى للدائن من تأمين خاص، ولو كان هذا التأمين قد أُعطي بعقد لاحق أو بمقتضى القانون، هذا مالم يفضل الدائن أن يطالب بتكملة التأمين، أما إذا كان إنقاص التأمين يرجع إلى سبب لا دخل للمدين فيه فإن الأجل يسقط مالم يقدم المدين للدائن ضمانًا كافيًا،  
- إذا لم يقدم للدائن ما وعد في العقد بتقديمه من تأمينات .

ويمكن القول بذلك أن يحل أجل الدين لشهر إفلاس المدين أو أضعافه للتأمينات لدرجة كبيرة، أو عدم تقديمه ما وعد بتقديمه من تأمينات.

- **نفاذ حق الدائن المرتهن في مواجهة الحائز:** يجب أن يكون حق الدائن على هذا العقار نافذا في مواجهة الحائز، وأن يكون الدائن قد قيد حقه قبل أن يسجل الشخص الحائز السند الذي انتقل بموجبه ملكية العقار المرهون إليه، وأن يظل القيد قائما حتى حين يحين ممارسة حق التتبع فإذا سقط القيد بعدم تجديده سقط حق الدائن في التتبع.<sup>1</sup>

- **ألا يكون هناك مانع يحول دون تتبع:** إن ممارسة الحق في التتبع لا يكون دائما بصفة تلقائية وإنما قد يرد مانع يحول دون ذلك، ويخص ذلك العقارات بالتخصيص والمنقولات بحسب المال وكذلك الأثر التطهيري لسند الحائز وهي حالة البيع التي يكون تطهير العقار فيها بقوة القانون.<sup>2</sup>

#### ب- الشروط المتعلقة بحائز العقار المرهون:

وقد نظم المشرع الجزائري الحائز على العقار المرهون في نص المادة 2/911 من ق. م. ج ".... ويعتبر حائزا للعقار المرهون كل من انتقلت إليه باي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار او أي حق عيني اخر قابل للرهن، دون ان يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن ". بحيث يعتبر حائزا للعقار المرهون كل شخص انتقلت إليه ملكية هذا العقار او حق عيني اخر قابل للرهن باي سبب من أسباب انتقال الملكية ن

<sup>1</sup>-ملاك إبراهيمية، ياسمين خوالدية، المرجع السابق، ص96.

<sup>2</sup>- المرجع نفسه، ص96.

بشرط ان لا يكون مسؤول مسؤولية شخصية عن الدين المضمون ومنه تتمثل الشروط المتعلقة بالحائر في:

- اكتساب الشخص لحق مالي على العقار كحق الملكية أو أي حق عيني آخر قابل للرهن بأي سبب كان (تصرف قانون - واقعة قانونية) بشرط ان يكون مشهر. كما يشترط ألا تكون هذه الحقوق قد قيدت قبل قيد الرهن أو بعد تسجيله تنبيه نزع الملكية.

- ألا يكون الشخص مسؤولاً عن الدين مسؤولية شخصية، سواء بصفته مدين أصلي أو ضامن.

- ألا يباشر الحائز خيار من خيارات وقف إجراءات التتبع: أجازت المادة 911/1 من ق.م.ج\* أنه للحائز ممارسة بعض الخيارات لوقف إجراء التتبع في مواجهته وتتمثل في قضاء الديون، تطهير العقار أو التخلية.<sup>1</sup>

## 2- إجراءات مباشرة الحق في التتبع:

نظم المشرع الجزائري هذه الإجراءات من خلال نص المادة 923 ق.م. والتي تنص على أنه: "إن لم يختار الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عن هذا العقار، فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار. ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد". ويتضح من خلالها

\*- إذ تنص المادة 911 على أنه: "يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين ان يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار، إلا إذا اختار الحائز أن يقضي الدين أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه".  
<sup>1</sup>-ماني عبد الحق، المرجع السابق، ص20.

أن الدائن المرتهن الذي يرغب في البدء في إجراءات التنفيذ على العقار المرهون أن يقوم أولاً بالتنبيه على المدين بالوفاء ثم إنذار الحائز بالدفع أو التخلية ثم تسجيل التنبيه والإنذار<sup>1</sup>.  
**أ- التنبيه على المدين بالوفاء:** يعرف أيضاً بتنبيه نزع الملكية، وهو إجراء شكلي أولي يقوم به الدائن المرتهن بتنبيه المدين لإنذاره في حالة عدم وفاءه بالدين عن طريق المحضر القانوني بطلب من الدائن، وتباشر إجراءات التنفيذ في مواجهة الحائز إلا أن المشرع ألزم التنبيه على المدين كونه المسؤول الأصلي عن الدين<sup>2</sup>.

**ب- إنذار الحائز بالدفع أو التخلية:** يقصد به معرفة الخيار الذي أراده الحائز، وهو أن يحدد الحائز الموقع الذي له الحق في اختياره من دفع الدين أو تطهير العقار أو التخلي عنه، وعليه فعلى الدائن قبل أن يباشر إجراءات التنفيذ أن يقوم بتوجيه إنذار لحائز بالدفع أو التخلية عن طريق المحضر القضائي مصحوب بالتبليغ التنبيه إلى المدين ن ويكون التسجيل بالإنذار خلال 15 يوم من تاريخ تسجيل التنبيه والا سقط التنبيه وبذلك يعتبر الحجز قد سقط أيضاً<sup>3</sup>.

ومتى ما قام الدائن المرتهن بإنذار الحائز بعد التنبيه كان له ممارسة حق التتبع على العقار في مواجهة الحائز ويشترط لذلك شرطين هما كون الدين مستحق الأداء وأن الرهن يتم تنفيذه في المدة المحددة لذلك.

وللدائن المرتهن أن يتمسك في مواجهة الحائز وإنذاره بالوفاء أو التخلية بجميع الدفع التي من شأنها منعه من ممارسة حق التتبع وتكون الدفع المتعلقة إما بالدفع الخاص بالحائز أو المتعلقة بالراهن.

الدفع الخاصة بالدين المضمون: تتمثل في الدفع المرتبطة بنفاذ الرهن في مواجهة الحائز<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>-فكرار غنيمة، حق التتبع كوسيلة ضمان للدائن المرتهن، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 04-07-2017، ص15.

<sup>2</sup>- المرجع نفسه، ص15.

<sup>3</sup>- المرجع نفسه، ص16.

<sup>4</sup>- المرجع نفسه، ص16.

الدفع الخاصة بالراهن: منها ما هو مرتبط بالرهن بحيث يمكن للحائز إثارة أي دفع متعلق بصحة الرهن سواء راجع لأسباب موضوعية أو شكلية، كما يمكن إثارة أي دفع متعلق بوجود الحق المضمون بالرهن (الدين) من صحة وبطلان وانقضاء.<sup>1</sup>

### ج-الخيارات الممنوحة للحائز لإيقاف إجراءات التتبع :

للحائز أن يواجه الدائن المرتهن الذي يمارس حق التتبع بمجموعة من الدفع وتتمثل في:

#### - الخيار الأول: قضاء الدين:

للحائز أن يتخلص من إجراءات التنفيذ التي يقوم بها الدائن المرتهن عن طريق قضاء الدين الذي قد يكون اختياريا أو جبريا وهذا ما جاء في كل من المادة 912 و913 ق.م.ج:

- قضاء الدين اختياريا: تنص المادة 912 من ق.م.ج على أنه: "يجوز للحائز عند حلول الدين المضمون بالرهن أن يقضيه هو وملحقاته بما في ذلك مصاريف الإجراءات من وقت إنذاره، ويبقى حقه هذا إلى رسو المزاد. وله في هذه الحالة أن يرجع بكل ما يوفيه على المدين وعلى المالك السابق للعقار المرهون، كما يجوز له أن يحل محل الدائن الذي استوفى الدين فيما له من حقوق إلا ما كان منها متعلقا بتأمينات قدمها شخص آخر غير المدين". يمكن للحائز أن يقوم بقضاء الدين قبل أن يوجه الدائن المرتهن الإنذار له لكن بحلول أجل الوفاء، ويكون ملزما بالوفاء بكامل الدين الذي تم ضمان الوفاء به وله أن يرجع على المدين بالدعوى الشخصية (دعوى الإثراء بلا سبب) أو دعوى الحل محل الدائن، كما له أن يرجع على مالك العقار الذي نقل له الملكية بعوض عن طريق دعوى الضمان، ويشمل القضاء الاختياري الدين الأصلي وملحقاته ومصاريف الإجراءات من

<sup>1</sup>- فكرار غنيمية، المرجع السابق، ص 17.

وقت إنذاره ومصاريف العقد والقيود والتجديد التي تدخل العقد ، وبظل حق الحائز في القضاء قائما إلى حين صدور حكم بوقوع البيع .<sup>1</sup>

- قضاء الدين إجباريا : الأصل أن الحائز يفي الدين اختياريا متى ما حل أجل الوفاء به إلا أنه قد يمتنع عن ذلك ويجبر على قضاء الدين، ويكون القضاء إجباريا وفق الحالات الاستثنائية وتتمثل فيما يلي :

**الحالة الأولى:** تضمنتها المادة 1/914 من ق.م.ج \* ويتضح من خلالها أنه إذا كان الحائز مدين بمبلغ للراهن لامتلاكه العقار المرهون وقد أجل الوفاء وكان هذا المبلغ كافي لسداد الدين. كان لكل دائن الحق في أن يجبره على الوفاء بشرط أن يكون سند الملكية قد سجل قبل قيد الرهن.

**الحالة الثانية:** تضمنتها المادة 2/914 من ق.م.ج.\* ومن خلالها يتضح أنه يمكن لدائني المدين الاتفاق على أن يطلبوا من الحائز بدفع ما يفي ذمته بقدر ما هو مستحق له إذا كان دينه للمدين لا يكفي لوفاء ديونهم المستحقة.<sup>2</sup>

- الخيار الثاني: تطهير العقار.

خصته المادة 915 من ق.م.ج التي جاء فيها بأنه: "يجوز للحائز إذا سجل سند ملكيته أن يطهر العقار من كل رهن تم قيده قبل تسجيل هذا السند. وللحائز أن يستعمل

<sup>1</sup>-بلال سليمة، المرجع السابق، ص32.

\*- إذ تنص المادة 1/914 على أنه: " إذا كان في ذمة الحائز بسبب امتلاك العقار المرهون مبلغ مستحق الأداء حالا يكفي لوفاء جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار، فلكل من هؤلاء الدائنين أن يجبره على الوفاء بحقه بشرط أن يكون سند ملكيته قد سجل".

\*- إذ تنص المادة 2/914 على أنه: " فإذا كان الدين الذي في ذمة الحائز غير مستحق الأداء حالا، أو كان أقل من الديون المستحقة للدائنين، أو مغايرا لها، جاز للدائنين إذا اتفقوا جميعا أن يطلبوا الحائز بدفع ما في ذمته بقدر ما هو مستحق لهم، ويكون الدفع طبقا للشروط التي التزم الحائز في أصل تعهده أن يدفع بمقتضاها وفي الأجل المتفق على الدفع فيه".

<sup>2</sup>-فكرار غنيمة، المرجع السابق، ص16.

هذا الحق حتى قبل أن يوجه الدائنون المرتهنون التنبيه إلى الدائن أو الإنذار إلى هذا الحائز، ويبقى هذا الحق قائماً إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع".

يقصد بالتطهير أن يعرض الحائز على الدائنين المرتهنين أن يعطيهم قيمة العقار المرهون مقابل زوال جميع رهون عن العقار بحيث يصبح العقار مطهراً من كل قيد. والحائز يستطيع طلب التطهير من وقت تسجيل سنده دون أن ينتظر إلى حين توجيه الدائن بالوفاء أو الإنذار إلى الحائز ويبقى للحائز حق طلب التطهير إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع.<sup>1</sup>

- إجراءات التطهير: من المادة 916 ق.م.ج التي جاء فيها: "إذا أراد الحائز تطهير العقار وجب عليه أن يوجه إلى الدائنين المقيدة حقوقهم في مواطنهم المختارة المذكورة في القيد إعلانات تشتمل على البيانات الآتية:

- خلاصة من سند ملكية الحائز تقتصر على بيان نوع التصرف وتاريخه واسم المالك السابق للعقار مع تعيين هذا المالك تعييناً دقيقاً ومحل العقار مع تعيينه وتحديد بدقه، وإذا كان التصرف بيعاً يذكر أيضاً الثمن وما عسى أن يوجد من تكاليف تعتبر جزءاً من هذا الثمن.

- تاريخ تسجيل ملكية الحائز ورقم التسجيل.

- المبلغ الذي يقدره الحائز قيمة للعقار ولو كان التصرف بيعاً ويجب ألا يقل هذا المبلغ عن السعر الذي يتخذ أساساً لتقدير الثمن في حالة نزع الملكية، ولا يقل في أي حال عن الباقي في ذمة الحائز من ثمن العقار إذا كان التصرف بيعاً، وإذا كانت أجزاء العقار مثقلة برهون مختلفة وجب تقدير قيمة كل جزء على حدة.

- قائمة بالحقوق التي تم قيدها على العقار قبل تسجيل سند الحائز على بيان تاريخ هذه القيود ومقدار هذه الحقوق وأسماء الدائنين". ومما سبق ذكره في المادة فإن

<sup>1</sup> - زكريا سرايش، خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون، مجلة الأكاديمية للبحث العلمي، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، العدد 02، 2010، ص 112.

إجراءات التطهير تتمثل في ضرورة توجيه الحائز لعرض بموجب إعلان رسمي إلى جميع الدائنين ويوجد العرض إلى المواطن المختارة التي حددها الدائنون في قيد الرهن ويتضمن العرض حسب المادة 916 ما يلي :

- خلاصة سند الملكية (سند الحائز) .
- تاريخ تسجيل سند الملكية ورقم التسجيل.
- المبلغ الذي يقدره الحائز للعقار .
- قائمة بالحقوق المقيدة على العقار الى غاية تسجيل سند الحائز<sup>1</sup>.

**الأشخاص الذين لهم الحق في التطهير:** حسب المادة 915 ق.م.ج فان التطهير وسيلة منحها المشرع للحائز الذي امتلك العقار المرهون القابل لبيع المزاد العلني، فالحائز يلجا للتطهير إذا ما كانت قيمة الديون أكثر من قيمة العقار نفسه.

**نتائج طلب التطهير:** إن طلب التطهير ينتج آثارا تختلف حسب الحالتين سواء قبول العرض أو رفضه من قبل الدائنين المرتهنين، فقبول العرض ينتهي الى تطهير العقار اما رفضه فذلك يعرض العقار لبيعه في المزاد العلني وفقا لنص المادة 918 من ق.م.ج.\*

- **قبول العرض:** يتعين على الدائنين أن يردوا على العرض فقي مدة 30 يوم من تاريخ اخر اعلان رسمي بالإضافة الى مدة اجل المسافة، ولا يزيد هذا الأخير عن 30 يوم، ويقبل العرض اما صراحة او ضمنيا (انتهاء المدة السابقة دون أن يعترض أي أحد من الدائنين) وبمجرد قبول الدائنين المرتهنين عرض الحائز فإن ملكية العقار المرهون تستقر مطهر من القيود السابقة، ويقسم ثمن العقار على الدائنين حسب المرتبة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>-زكريا سرايش، المرجع السابق، ص113.

\*-إذ تنص المادة 918 على أنه: "يجوز لكل دائن قيد حقه ولكل كفيل لحق مقيد أن يطلب بيع العقار المطلوب تطهيره، ويكون ذلك في مدى ثلاثين (30) يوما من آخر إعلان رسمي يضاف إليها آجال المسافة ما بين المواطن الأصلي للدائن وموطنه المختار، على إلا تزيد آجال المسافة على ثلاثين (30) يوما أخرى".

<sup>2</sup>-ماني عبد الحق، المرجع السابق، ص 23.

• **رفض العرض:** يجوز لكل دائن مقيد حقه رفض العرض المقدم من الحائز لتطهير العقار وعلى الرفض إيداع مبلغا كافيا لتغطية مصاريف البيع بالمزاد العلني لإثبات جدية الرفض، ويكون الرفض بإعلان رسمي موقع موجه للحائز وإلى المالك السابق في أجل 30 يوما من آخر إعلان رسمي مضاف إليها آجال المسافة ما بين الموطن الأصلي للدائن وموطنه المختار على أن لا يزيد عن 30 يوم أخرى طبقا لنص المادة المذكور سابقا.<sup>1</sup>

- **الخيار الثالث: تخلية العقار المرهون.**

تعتبر التخلية عملية قانونية أقرها المشرع الجزائري في المادة 922 ق. م. ج والتي تنص على أنه: "تكون تخلية العقار المرهون بتقرير يقدمه الحائز إلى قلم كتاب المحكمة المختصة، ويجب عليه أن يطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل التنبية بنزع الملكية، وأن يعلن الدائن المباشر للإجراءات بهذه التخلية في خلال خمسة (5) أيام من وقت التقرير بها.

ويجوز لمن له مصلحة في التعجيل أن يطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة تعيين حارس تتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية، ويعين الطالب حارسا إذا طلب ذلك ". وتعني ترك الحياة المادية للعقار وضعه تحت يد حارس قضائي تعينه المحكمة على أن تتم إجراءات نزع الملكية ضد الحائز، وهذا كله ليجنب اتخاذ إجراءات في مواجهته فينتخلى عن العقار، والتخلية مقررة لمصلحة الحائز، ولكن هناك حالات تسقط عنه هذا الحق، وذلك إذا كان مجبرا على قضاء الديون.<sup>2</sup>

أما عن إجراءات التخلية فتتمثل في تقديم تقرير من طرف الحائز إلى قلم كتابة المحكمة المختصة ويجب عليه أن يطلب التأشير بذلك في هامش التسجيل بنزع الملكية وأن يعلم الدائن بذلك ويباشر الإجراءات المتعلقة بالتخلية خلال 5 أيام من وقت التقرير

<sup>1</sup> - ماني عبد الحق، المرجع السابق، ص24.

<sup>2</sup> -خالدي ثامر، "حماية الدائن من خلال الرهن الرسمي الاتفاقي"، مجلة الضياء للدراسات القانونية، المركز الجامعي نور البشير البيض، الجزائر، 2019، العدد 01، ص146.

بها. وإذا بيع العقار المرهون بثمن يزيد عن قيمة الديون فالزيادة تعود للحائز باعتباره مالكا للعقار.<sup>1</sup>

**آثار التخلية:** يمكن حصر الآثار المترتبة على التخلية فيما يلي:

- يبقى الحائز مالكا للعقار حيازة قانونية.
- عدم خضوع التخلية للإشهار القانوني.
- تصرف الحائز في العقار الى غاية توجيه تنبيه نزع الملكية.
- تحمل الحائز لتبعية هلاك العقار المرهون.
- الزيادة عن الديون من ثمن رسو المزاد من حقوق الحائز.
- حق الحائز في الرجوع عن التخلية.
- كافة الاحكام القانونية مقررة لملكية الحائز .
- إذا كان انقضاء الرهن فللحائز أن يسترد العقار المرهون.<sup>2</sup>

**- الخيار الرابع: تحمل إجراءات نزع الملكية.**

ونص المشرع الجزائري عليها في المادة 923 من ق. م. ج التي تنص على ما يلي: "إذا لم يختار الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عن هذا العقار، فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار، ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد". ونستخلص منها أنه إذا لم يقم الحائز بأي وسيلة بقضاء الديون، أو تطهير العقار أو التخلية فإنه يتحمل إجراءات التنفيذ التي يتخذها الدائن اتجاه والتي تنتهي بحكم رسو المزاد على الحائز، ويبقى الحائز مالكا للعقار المرهون إلى تاريخ الرسو ثم تنتقل إلى من رسا عليه المزاد بحكم مرسى

<sup>1</sup> - خالدي ثامر، المرجع السابق، ص 146.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 147.

المزاد، وإذا كان شخص آخر غير الحائز فسند ملكية الحائز لا يزول بأثر رجعي، بل تنتقل منه إلى شخص آخر وهو من رسا عليه المزاد.<sup>1</sup>

مركز الراسي عليه المزاد: نص المشرع الجزائري على حالة الراسي عليه في المزاد في المادة 926 من ق.م.ج وجاء فيها: "إذا نزع ملكية العقار المرهون ولو كان ذلك بعد اتخاذ إجراءات التطهير أو التخلية ورسا المزاد على الحائز نفسه، اعتبر هذا مالكا للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي، ويتطهر العقار الحائز الثمن الذي رسا به المزاد أو أودعه". ويتضح من المادة المذكورة أعلاه أنه إذا رسا المزاد على الحائز فإن ملكيته للعقار تتأكد ملكيته للعقار المرهون بمقتضى سند ملكيته الأصلي وملكية العقار أساسها سند الملكية الأصلي، وإذا زاد ثمن الذي رس به المزاد فإن الزيادة كانت للحائز.<sup>2</sup>

أما إذا كان رسو المزاد على شخص آخر غير الحائز فالحكم الذي ينقل الملكية هو حكم الرسو المزاد وهذا ما نصت عليه المادة 927 ق.م.ج بقولها: "إذا رسا المزاد، في الأحوال المتقدمة، على شخص آخر غير الحائز، فإن هذا الشخص الآخر يتلقى حقه من الحائز بمقتضى حكم مرسى المزاد". ويترتب على هذا الأخير تطهير العقار من جميع الحقوق العينية ويتحصل الدائنون على ديونهم من ثمن الذي رسي به المزاد كل حسب مرتبته، ولا يبقى للحائز سوى الرجوع على من تلقى منه ملكية العقار بإحدى الدعاوى (دعوى الاستحقاق، دعوى الاثراء بلا سبب، دعوى الحلول).

<sup>1</sup> - ملاك براهيمية، ياسمين خوالدية، المرجع السابق، ص 108.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 109.

## المبحث الثاني

### طرق انقضاء عقد الرهن الرسمي

وقد نص المشرع الجزائري على انقضاء الرهن الرسمي في الفصل الثالث من الباب الأول من الكتاب الرابع في المواد من 933 الى 936 من ق.م. ج بالإضافة إلى القواعد العامة. فإن الرهن الرسمي ينتهي كغيره من التأمينات العينية التبعية الأخرى، إما أن ينقضي تبعا لانقضاء الدين المضمون، أو أنه ينقضي بصفة أصلية بزواله وحده دون الدين المضمون. وعليه سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في الأول انقضاء الرهن بصفة تبعية ثم نكرس الثاني لدراسة انقضاءه بصفة أصلية.

#### المطلب الأول

#### انقضاء الرهن بصفة تبعية

ينقضي الرهن تبعا لانقضاء الدين المضمون حسب المادة 933 من ق.م. ج التي جاء فيها: "ينقضي حق الرهن الرسمي بانقضاء الدين المضمون، ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين، دون إخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية كسبها في الفترة ما بين انقضاء الحق وعودته". ويتضح من خلالها أن انقضاء الدين المضمون لأي سبب من أسباب الانقضاء ينقضي معه الرهن الذي يضمن الوفاء به، غير أن انقضاء الرهن الرسمي يكون بانقضاء الدين كليا، فانقضاء الدين بصفة جزئية لا يؤثر على الرهن تطبيقا لقاعدة عدم تجزئة الرهن. وينقضي الرهن بصفة تبعية طبقا لأسباب عامة سنوليها الدراسة في (الفرع الأول)، أو لأسباب خاصة (في الفرع الثاني)

#### الفرع الأول: انقضاء الرهن لأسباب عامة

ينقضي الرهن بصفة تبعية بأي سبب من الأسباب العامة لانقضاء الالتزامات، فقد ينقضي الدين بتنفيذه وفي هذه الحالة نجد سبب الانقضاء الوفاء به، وقد ينقضي الدين عن طريق الوفاء به بشيء آخر يقوم مقام الوفاء الأصلي فنجد سبب الانقضاء هنا هو الوفاء

بمقابل، التجديد والمقاصة، وفي الأخير يمكن للدين أن ينقضي دون الوفاء به أصلاً فنجد سبب الانقضاء الإبراء أو استحالة التنفيذ بالإضافة إلى التقادم المسقط. وعلى ذلك انقضاء الدين لأي سبب من هذه الأسباب انقضى الرهن تبعاً له.<sup>1</sup>

### أولاً: انقضاء الرهن بالوفاء أي تنفيذه

نص المشرع الجزائري على الوفاء في المواد من 258 إلى 284 ق.م. ج. ويعتبر الوفاء أنه تنفيذ لما التزم المدين بتنفيذه عينا، وهو تصرف قانوني تنطبق عليه أكان التصرفات القانونية وعناصر صحتها. ويصح أيضاً تعريفه بأنه اتفاق إرادتي المدين والدائن على إنهاء الالتزام عن طريق التنفيذ العيني. كما يتعين أن نقول أن الوفاء هو تنفيذ المدين لالتزامه على وجه صحيح أعد لاستيفاء الدائن لحقه وإنهاء الالتزام القائم بينهما، وينتج عن الوفاء في الرهن إبراء ذمة المدين من الدين المضمون وبالتالي ينقضي الرهن كذلك بصفة نهائية.

### ثانياً: انقضاء الرهن بما يعادل تنفيذه.

#### 1- الوفاء بمقابل :

من خلال نص المادة 285 ق. م. ج: " إذا قبل الدائن في استيفاء حقه مقابل استعاض به عن الشيء المستحق قام هذا مقام الوفاء ". وهو عبارة عن اتفاق بين الدائن والمدين يرضى بمقتضاه الدائن بشيء آخر غير الدين المستحق أصلاً بسبب استيفاء حقه، ولما كان هذا الاتفاق ليس إلا عقداً فإنه تشترط فيه ما تشترط في العقود من أهلية التصرف في الطرفين، وسلامة الرضا من العيوب، بالإضافة إلى المحل والسبب والرسمية في العقود الشكلية. ولما كان الوفاء بمقابل وفاء تمثل في انتقال ملكية شيء معين، فإن

<sup>1</sup> - حدة مبروك، محاضرات في مقياس القانون المدني احكام الالتزام، جامعة محمد بوضياف، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المسيلة، 2019-2020، ص154.

المشروع اخضع هذا الأسلوب الى احكام كل من الوفاء والبيع خاصة ما تعلق بضمان استحقاق الشيء الموفى به وضمان عيوبه الخفية.<sup>1</sup>

## 2-التجديد:

نظم المشروع الجزائري احكام التجديد في المادة 287 من ق.م. ج التي جاء فيها:  
"يتجدد الالتزام:

-بتغيير الدين إذا اتفق الطرفان على استبدال الالتزام الأصلي بالتزام جديد يختلف عنه في محله او في مصدره،

-بتغيير المدين إذا اتفق الدائن والغير على ان يكون هذا الأخير مدين مكان المدين الأصلي على ان تبرا ذمة المدين الأصلي دون حجة لرضائه ن او إذا حصل المدين على رضا الدائن بشخص أجنبي قبل ان يكون هو المدين الجديد،

- بتغيير الدائن إذا اتفق الدائن والمدين والغير على ان يكون هطا الأخير هو الدائن الجديد". وعليه يمكن القول أن التجديد هو اتفاق يقصد به استبدال التزام قديم بالتزام جديد مغاير له في عنصر من عناصره المدين او الدائن، فيكون سببا في انقضاء الدين الأصلي او الدين القديم وفي نشوء دين جديد، ويختلف الدين الجديد عن الدين القديم اما في محله او مصدره او في أحد طرفيه ويشترط لوقوعه كغيره من التصرفات القانونية الاخرى جملة من الشروط المنصوص عنها في المواد من 287 الى 289 ق.م. ج وتتمثل في الاهلية وسلامة الرضا ونة التجديد، بالإضافة الى وجود التزام قديم وانشاء التزام جديد في ذمة المدين.<sup>2</sup>

## 3-المقاصة:

لم تعرف المقاصة في التشريع الجزائري فقد ترك تعريفها للفقهاء والقضاء واكتفى بذكر احكامها وشروطها في المواد من 227 الى 303 ق.م. ج وعرفت على انها اجتماع صفة

<sup>1</sup>-حدة مبروك، المرجع السابق، ص155.

<sup>2</sup>-المرجع نفسه، ص156.

الدائن والمدين في دين واحد في نفس الشخص ن مما يؤدي الى انقضاء الدين ز بقدر احاده او كونه وسيلة الي انقضاء الدينين المتقابلين في الديون المتقابلة بين المدينين. كل منهما دائن للآخر ومدين لهما معا، بقدر اقل منهما.<sup>1</sup>

تعتمد المقاصة كثيرا في المعاملات التجارية لما توفره من سرعة وائتمان واقتصاد في الإجراءات، كما ان لها مجال واسع في العلاقات الدولية، فهي تعمل على تسوية الحقوق المتقابلة بين الدول ن وتكمن أهمية المقاصة في كونها على الخصوص أداة وفاء وضمنان في نفس الوقت.<sup>2</sup>

ثالثاً: انقضاء الرهن دون الوفاء به.

### 1-الإبراء:

جاء في نص المادة 305 ق. م. ج " ينقضي الالتزام إذا برا الدائن مدينه اختياريا ويتم الابراء متى وصل الى علم المدين ولكن يصبح باطلا إذا رفضه المدين ".  
والمادة 306 ق.م. ج: " تسري على الابراء الاحكام الموضوعية التي تسري على كل تبرع، ولا يشترط فيه شكل خاص ولو وقع على الالتزام يشترط لقيامه توافر شكل فرضه القانون او اتفق عليه". ومن خلال المادتين يمكن القول أن الإبراء عبارة عن تصرف قانوني بإرادة الدائن المنفردة يتنازل بمقتضاه الدائن عن كل أو جزء من دينه الذي في ذمة مدينه ولا يحتاج لقبول المدين كونه ناتج عن إرادة الدائن. كما أن المشرع الجزائري لم يشترط معين في هذا الإبراء فيقوم صحيحا ولو لم يفرغ في شكل رسمي ويترتب عليه انقضاء الالتزام وزوال الرهن ويرتد الإبراء بالرد من المدين، فيرتد ويتلاشى أثره ويظل الدين في ذمة المدين بسائر تأميناته لما فيها الرهن الرسمي.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>– Renan Abdelkader Saïd; Saci Ilyas; Boudaoui Karim; the **concept of the montage to set-off between islamic jurisprudence and the algerian civil Law**; Academic Journal of Legal and political researchs , university of laghouat, n°1 ;2024 ; page 701.

<sup>2</sup> –Ibid, P 702.

<sup>3</sup>–حدة مبروك، المرجع سابق، ص 172.

## 2- استحالة التنفيذ:

نص المشرع الجزائري في المادة 307 من ق.م. ج على أنه: "ينقضي الالتزام إذا أثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلا عليه لسبب أجنبي عن إرادته". يتضح من خلال المادة المذكورة أعلاه أن استحالة تنفيذ تعد سببا لانقضاء الالتزام المدين لكن يشترط لذلك أن نكون أمام التزام نشأ صحيحا ثم طرأ طارئ جعل من تنفيذ ذلك الالتزام مستحيلا لا مرهقا سواء كانت الاستحالة قانونية (كنزع الملكية عين بيعت لمشتري وتعذر تسليمها إليه بعد صدور قرار نزع الملكية) أو استحالة فعلية (كهلاك العين التي كان البائع سيسلمها للمشتري) طالما كانت دائمة أو مؤقتة كما يشترط أيضا أن لا تكون الاستحالة راجعة إلى خطأ المدين، ويترتب على استحالة التنفيذ انقضاء الالتزام المدين بتوابعه وتأميناته الشخصية والعينية دون أن يقضي عليه بأي تعويض.<sup>1</sup>

## 3- التقادم المسقط:

وقد نصت عليه المادة 308 من ق.م. ج التي جاء فيها: "يتقادم الالتزام بانقضاء خمسة عشر (15) سنة فيما عدا الحالات التي ورد فيها نص خاص في القانون وفيما عدا الاستثناءات الآتية".

يمكن تعريف التقادم المسقط بأنه سبب لانقضاء الحقوق المتعلقة بالذمة المالية ولاسيما الالتزامات إذا تخلف صاحبها عن ممارستها، وأهمل المطالبة بها خلال مدن معينة يحددها القانون، فإذا انقضت هذه المدة يستطيع المدين دفع مطالبة الدائن، والتقادم المسقط يقضي الحقوق الحصية والعينية حد سواء. ولتحقق التقادم المسقط لابد من توافر مجموعة من الشروط منها وجوب كون الحق أو الدعوى مما يتقادم وكذا وجوب انقضاء المحددة قانونا لتحقق التقادم.<sup>2</sup>

كما نص المشروع الجزائري في المادة 320 من القانون المدني عمى ما يلي: "يترتب على التقادم انقضاء الالتزام، ولكن يتخلف في ذمة المدين التزام طبيعي وإذا سقط الحق بالتقادم تسقط معه ملحقاته ولو لم تكتمل مدة التقادم الخاصة بهذه الملحقات". طبقا لنص

<sup>1</sup> - حدة مبروك، المرجع السابق، ص 173.

<sup>2</sup> - صبري السعدي، النظرية العامة للالتزامات أحكام الالتزام، د. ط، د.س، دار الهدى، ص 390.

المادة فانه يترتب على التقادم انقضاء الالتزام ولكن يتخلف في ذمة المدين التزام طبيعي، وتسقط مع الحق أيضا لواحقه وفوائد الدين أيضا، كون الدين يسقط بأثر رجعي كما أن سقوط الدين بالتقادم عن طريق الدعوى لا يمنع التمسك به عن طريق الدفع.

### الفرع الثاني: انقضاء الرهن لأسباب خاصة.

ينقض الرهن أيضا لأسباب الأخرى الخاصة المؤدية إلى زواله بصورة تبعية للدين وتتمثل في ما يلي :

1. بطلان الدين: إذا انقضى الدين بالبطلان ينقضي الرهن تبعا لانقضاء الدين لنشوءه بعقد باطل مهما كان سبب ذلك كانهتمام الرضا أو نقص الأهلية أو عدم المشروعية.<sup>1</sup>

2. إذا كان الدين معلقا على شرط فاسخ: ثم تحقق هذا الشرط فيزول العقد بأثر رجعي ويزول معه الرهن بأثر رجعي كذلك، تطبيقا لنص المادة 893 من ق.م.ج.\*

## المطلب الثاني

### انقضاء الرهن بصفة أصلية.

أهم طرق انقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية والتي ينقضي معها الدين هي إتمام إجراءات التطهير أو بيع العقار الرهن بيعا جبريا تطرقنا لدراسته في (الفرع الأول)، أو التي ينقضي فيها الرهن ويبقى دون قضاء وهي هلاك العقار المرهون بالإضافة إلى حالات أخرى تتمثل في اتحاد الذمة، التنازل عن الرهن وأيضا التقادم درسناه في (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> -ملاك براهيمية، ياسمين خوالدية، المرجع سابق، ص115.

\*- إذ تنص المادة 893 على أنه: "لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون، بل يكون تابعا له في صحته وانقضاءه، ما لم ينص القانون على غير ذلك.

وإذا كان الراهن غير المدين كان له الى جانب تمسكه بأوجه الدفع الخاصة به أن يتمسك بما للمدين التمسك به من أوجه الدفع المتعلقة بالدين، ويبقى له هذا الحق ول تنازل عنه المدين "

## الفرع الأول: أسباب قانونية.

يوجد سبب قانونيين لانقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية وهما التطهير والبيع الجبري.

## أولاً: التطهير.

نصت عليه المادة 934 من القانون المدني الجزائري: "إذا تمت إجراءات التطهير انقضى حق الرهن الرسمي نهائياً، ولو زالت لأي سبب من الأسباب ملكية الحائز الذي طهر العقار". وعلى هذا فإنه باستكمال إجراءات التطهير المنصوص عليها في المواد 916 و917 ق.م. ج فإن العقار يتطهر من الديون المقيدة حتى لو لم يستوفى الدائن المرتهن إلا لبعض حقه بل حتى لو لم يستوفى حقه إطلاقاً، فإذا زالت ملكية الحائز بعدما قام بتطهير العقار لأي سبب من الأسباب كالفسخ أو بطلان سند تملكه أو التحقق من الشرط الفاسخ الذي كان معلق عليه مملكته، فرغم ذلك يظل أثر التطهير قائماً.

ثانياً: البيع الجبري.

تقضي المادة 936 ق.م. ج بأنه: "إذا بيع العقار المرهون بيعاً جبرياً بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية، فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد، أو بدفعه إلى الدائنين المقيدون الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن". ويتضح من خلالها أن الرهن ينقضي بصفة أصلية بالبيع بالمزاد العلني سواء كان البيع في مواجهة مالك العقار، أو الحائز، أو الحارس للعقار المعين من قبل المحكمة، ويترتب عن البيع الجبري للعقار تحريره من جميع الحقوق التبعية المقيدة عليه سواء كانت حقوق امتياز أو حقوق اختصاص أو رهون حيازيه.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> -ملاك ابراهيمية، ياسمين خوالدية، المرجع السابق، ص116.

## الفرع الثاني: أسباب فقهية لانقضاء الرهن

ينقضي الرهن الرسمي بصفة أصلية لأسباب غير قانونية حددها الفقه وتتمثل في:

### أولاً: التنازل عن الرهن

للدائن أيتنازل عن الدين المضمون فينقضي الرهن كما له أن يتنازل عن الرهن دون الدين المضمون وبالتالي ينقضي الرهن بصفة أصلية. ويكون تنازل الدائن عن الرهن إما بشكل صريح أو ضمني، وقد يكون بموجب اتفاق بينه وبين المدين أو بإرادته المنفردة، كما لم يحدد القانون شكل النزول فقد يكون بموجب كتابة رسمية أو عرفية، ويشترط توافر الأهلية اللازمة للنزول عن الدين المضمون.<sup>1</sup>

### ثانياً: اتحاد الذمة

يتحقق اتحاد الذمة إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة لدين واحد، ونصت على حكم اتحاد الذمة المادة 304 من ق. م. ج والتي جاء فيها: "إذا اجتمع في شخص واحد صفة الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد، انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمة، وإذا زال السبب الذي أدى لاتحاد الذمة كان لزواله أثر رجعي عاد الدين إلى الوجود بملحقاته بالنسبة إلى المعنيين بالأمر ويعتبر اتحاد الذمة كأنه لم يكن".

يراد منها أنه إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين انقضى هذا الدين بالقدر الذي اتحدت فيه الذمة لاستحالة المطالبة بالدين ويتحقق اتحاد الذمة اما بسبب الوفاة (عن طريق الميراث او الوصية) أو بين الأحياء قبل الوفاة (عن طريق التصرف القانوني) من المادة 400 ق.م. ج. ويقتضي لقيامها كسبب لانقضاء الالتزام وجود شرطين هما وجود الالتزام بالإضافة إلى اجتماع صفة الدائن والمدين في شخص واحد بالنسبة لدين واحد.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>-سليمة بلال، المرجع السابق، ص37.

<sup>2</sup>-دنفار سعدية، انقضاء الالتزام بما يعادل الوفاء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2020-2021، صص64.65.

ثالثاً: هلاك العقار.

لم ينص المشرع الجزائري على هلاك العقار المرهون رهنا رسمياً، فإن هلك الشيء فحق الرهن يزول، إلا أنه يبقى حق الأولوية على مبلغ التعويض أو مبلغ التأمين إن وجد، وقد يهلك العقار بصورة كلية كأن ينهار مثلاً، أو في حالة نزع ملكيته للمنفعة العامة، أما إذا كان هلاك العقار بصورة جزئية، فطبقاً لقاعدة عدم قابلية الرهن لتجزئة، فإن الرهن ينقضي بالنسبة للجزء الهالك فقط من العقار دون الجزء الآخر، ويكون ضامناً لوفاء بكل الحق المضمون.<sup>1</sup>

-وقد يتسبب خطأ من الراهن في هلاك الشيء المرهون، كما قد يكون الهلاك لسبب أجنبي لا علاقة للراهن به. حيث يمكن للدائن المرتهن، إذا كان الهلاك حاصلًا بخطأ من الراهن، حق الاختيار بين استيفاء حقه فوراً، أو اقتضاء تأميناً جديداً كافياً.

-أما إذا كان الهلاك بسبب أجنبي لا دخل للراهن فيه، ولم يقبل الدائن المرتين بقاء الدين من دون تأمين، كان للمدين أن يختار بين منح تأميناً كافياً، أو الوفاء فوراً بالدين.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>-دنفار سعدية، المرجع السابق، ص 66.

<sup>2</sup>-محمد كامل مرسى، المرجع السابق، ص 246.

## خلاصة الفصل:

إن انعقاد الرهن الرسمي بشكل صحيح، ينتج آثار قانونية منها ما هو قائم بين المتعاقدين ومنها ما تقوم في مواجهة الغير.

ومن أهم الخصائص التي يتمتع بها عقد الرهن الرسمي هي كونه ملزم لجانب واحد، وبالتالي فإنه ينشئ التزامات على المدين الراهن دون الدائن المرتهن، وتتمثل هذه الالتزامات في انشاء حق الرهن ثم ضمان سلامته بالإضافة الى ضمان هلاك العقار المرهون او تلفه، كما ان له حقوق يتمتع بها، كالتصرف في العقار المرهون وسلطة ادارته من ايجار، استعمال واستغلال. اما بالنسبة الى الدائن المرتهن فقد منحه العقد حق عيني للتنفيذ على العقار وتتبعه لضمان الوفاء بالدين، الا ان المشرع قيده باتباع الإجراءات المنصوص عنها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ولا تشمل آثار الرهن الأطراف فقط، وانما تنفذ في مواجهة الغير الذي قد يضر من وجود حق الدائن المرتهن وذلك من تاريخ قيد العقد، وأهم اثرين يرتبهما حق الرهن للدائن في مواجهة الغير هما حق التقدم والتتبع.

وقد ينقضي الرهن الرسمي كاي من الحقوق العينية التبعية الأخرى، إما بطريقة تبعية لانقضاء الدين المضمون، ويكون ذلك طبقا للأسباب العامة لانقضاء الالتزامات (بالوفاء، او ما يعادله، او دون الوفاء به) او بأسباب أخرى خاصة. او قد ينقضي بطريقة اصلية مستقلة عن الالتزام الأصلي بأسباب قانونية (كالتطهير او البيع الجبري) وإما بأسباب فقيهة (كالتنازل عن الرهن، اتحاد الذمة، او هلاك العقار).

خاتمة

وفي ختام موضوعنا يتضح لنا أن الرهن الرسمي من أهم الضمانات التي استحدثها المشرع الجزائري لمضاعفة قوة الائتمان، إذ ينفرد بمزايا تجعله الوسيلة المختارة لضمان الحق الشخصي، بالإضافة إلى طبيعته المميزة فقد خصه المشرع على غرار الوسائل القانونية الأخرى للضمان العام بمجموعة من الشروط الموضوعية والشكلية التي تمنح كل من الراهن (سواء كان المدين أو الكفيل العيني) والدائن المرتهن الحماية القانونية لحقوق كلا الطرفين. فلا بد من توافر شروطه الشكلية التي تعتبر مهمة خاصة بالنسبة للدائن فتزوده بسند قابل للتنفيذ عند حلول أجل الوفاء، دون تجاهل الشروط الموضوعية العامة كالرضا، المحل، السبب والموضوعية الخاصة التي تتمثل في تخصيص الرهن، أهلية الراهن والدائن المرتهن، وأيضا ملكية الراهن للعقار المرهون. هذا ما تطرقنا إليه من خلال الفصل الأول إضافة إلى التعاريف الموضحة للرهن الرسمي وخصائصه وتمييزه عن غيره من المصطلحات المشابهة له.

أما بالنسبة للفصل الثاني فجاء مفصلا لآثار الرهن الرسمي بين طرفيه، والمتمثلة في مجموعة من الحقوق والالتزامات للمدين الراهن مقابل حقوق يؤولها للدائن المرتهن، كما ينتج الرهن آثار في مواجهة الغير ولا تنشأ إلا بعد القيد وتبرز عنها خاصيتين هما حق التتبع والتقدم للدائن، وانعقاد الرهن ينقضي إما بصفة تبعية للدين الأصلي أو بصفة أصلية مستقلة.

والنتائج التي توصلنا إليها من خلال هذه الدراسة يمكن أن نلخصها في النقاط

التالية:

- الرهن الرسمي آلية مستحدثة نتيجة عدم كفاية التأمينات العينية الأخرى.
- الرهن الرسمي حق عيني تبعي ينصب على القيمة المالية للعقار المرهون.
- الرهن حق غير قابل للتجزئة.
- عقد ملزم لجانب واحد، فهو لا يرتب التزامات إلا على عاتق الراهن المدين.

- إمكانية المدين الراهن التصرف في العقار المرهون بأي شكل من أشكال التصرف.
- يخول الرهن الرسمي للدائن حق التنفيذ على العقار المرهون متى ما حل أجل الدين.
- يبرز عن الرهن ميزتان هما حق التتبع وحق التقدم للدائن المرتهن.
- تنشأ آثار في مواجهة الغير إلا بعد قيد الرهن الرسمي وتطبق عليه قواعد الإشهار العقاري.

#### التوصيات:

- تسهيل إجراءات الرهن الرسمي الخاصة بالقيد أو تجديده أو إجراءات البيع بالمزاد العلني التي تعتبر طويلة ومملة ولا تتلاءم مع عملية الائتمان وسرعتها.
- ضرورة تقييد حرية الراهن المدين في التصرف في العقار المرهون لما يشكله من ضرر كبير بالنسبة للائتمان والضمان.

# قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

-القرآن الكريم، برواية ورش عن نافع، الطبعة الرابعة، دار الفجر الإسلامي.

المعاجم:

- 1- الزبيدي، تاج العروس، جزء تاسع، دار صادر، د.س.ن، بيروت.
- 2- محمد بن مكرم بن علي، أبو الفضل، جمال الدين ابن منطور الأنصاري، لسان العرب -مادة الرهن -، ج 4 دار الصادر،1414.

1-النصوص القانونية:

أ-القوانين:

- 1- القانون رقم 11/84 المؤرخ في 9 رمضان 1404 الموافق ل 9 يونيو 1984، المتضمن قانون الاسرة المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية ،العدد 24، الصادرة في 12 يونيو 1984.
- 2- القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أفريل 1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، عدد 21، المعدل والمتمم بالقانون رقم 01-07 المؤرخ في 22 ماي 2001.
- 3- القانون 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، جريدة رسمية، العدد 14، الصادرة في 8 مارس 2006.
- 4- القانون 07/05 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق ل 13 ماي 2007 يعدل ويتمم الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

ب-الأوامر

- 1- الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية، العدد78، الصادرة في 26 سبتمبر 1975.
- 2- الأمر 12/77 المؤرخ في 02 مارس 1977 المتعلق بتنظيم الوظيفة القنصلية، جريدة رسمية، العدد 7، الصادرة بتاريخ 12 جوان 1977.

2-المراسيم التنفيذية:

- 1- المرسوم، رقم 77-47، المؤرخ 19 فيفري 1977، المتعلق بتجديد قيود الامتياز والرهون العقارية لفائدة بعض المؤسسات والجماعات المحلية، الجريدة الرسمية، العدد 16، الصادرة في 23 فيفري 1977.
- 2- المرسوم، رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1975، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة في 13 افريل 1976.

ثانيا: قائمة المراجع

أ-الكتب

- 1- جلال محمد إبراهيم، أحمد محمود سعد، الحقوق العينية التبعية، الجزء الأول، الرهن الرسمي، دار النهضة، القاهرة، 1994.
- 2- رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007.
- 3- سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية (الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1996.
- 4- بناسي شوقي، أحكام العقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري (دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية الفرنسي والمصري)، د ط، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2009.
- 5- صبري السعدي، النظرية العامة للتزامات احكام الالتزام، دار الهدى، عين مليلة -الجزائر.
- 6- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح قانون المدني الجزائري-التأمينات العينية والشخصية، جزء عاشر، دار أحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1970.

- 7- فريد عبد المعز فرج، الوجيز في التأمينات العينية، دون طبعة، دون دار نشر
- 8- محمد حسين منصور، النظرية العامة لائتمان (الرهن الرسمي)، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2005.
- 9- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات العينية، الرهن الرسمي وحق الاختصاص والرهن الحيازي وحقوق الامتياز، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر.
- 10- محمد كامل مرسي بك، الموجز في التأمينات، مطبعة فتح الله إلياس نوري وأولاده، مصر، 1939.
- 11- نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية (الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2007.

### ثالثا: الرسائل الجامعية

#### أ- أطروحة الدكتوراه:

- 1- تمرانت ربيعة، الرهن العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منثوري، قسنطينة، 2019-2020.

#### ب- رسائل الماجستير:

- 1- شايب باشا كريمة، عقد الرهن في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية حقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2000-2001.

ج-مذكرات الماجستير:

- 1-زياني حميد، الهاشمي عبد القادر، الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري ن كلية الحقوق والعلوم السياسية، ادرار، 2013-2014.
- 2- فكار غنيمة، حق التتبع كوسيلة ضمان للدائن المرتهن، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزوو، 04-07-2017.
- 4- آيت مجبر، الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2015-2016.
- 5- جلاخ إيمان، أحكام الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخص قانون أساسي خاص، كلية العلوم السياسية والقانونية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2016-2017.
- 6- بوظراف نسيمة، أركان الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021-2022.
- 7- سائحي حنان، آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ليسانس، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق ن جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012-2013.
- 8- براهيمية ملاك، خوالديه ياسمين، النظام القانوني للرهن الرسمي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08ماي 1945، قالمة، 2022-2023.

3- زوخ الموفق، الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015.

9- نذار فاطمة، الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018-2019.

#### رابعاً: المجالات

1- خالدي ثامر، حماية الدائن من خلال الرهن الرسمي الاتفاقي، مجلة ضياء القانونية، المركز الجامعي نور البشير البيض، الجزائر، العدد 01، 2019.

2- سرايش زكريا، خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، الجزائر، العدد 02، 2010.

3- عبدلي أمينة، الشروط الشكلية لعقد الرهن الرسمي الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، جامعة خميس مليانة، العدد الرابع، جانفي 2018.

4- تومي مريم، رهن العقار الشائع في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة برج باجي مختار، عنابة، العدد 38، 201 جوان 2014.

#### خامساً: المحاضرات

1- بلال سمية، محاضرات موجهة للسنة الثالثة ليسانس، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي البلدية 2، 2021-2022.

- 2- بوختام آسية، العقود المدينة معمق، محاضرات أقيت على سنة الأولى ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر قايد، تلمسان، 2020-2021.
- 3- مبروك حدة، مطبوعة بيداغوجية في احكام الالتزام، جامعة العربي التبسي، كلية الحقوق، 2020-2021.
- 4- حمدي عبد الرحمان، الحقوق العينية التبعية (الرهن الرسمي -حقوق الامتياز- حق الاختصاص)، جامعة عين شمس، كلية الحقوق، 2020-2021.
- 5- محمدي سليمان، محاضرات في الرهن الرسمي، مقدمة لطلبة السنة الثالثة ليسانس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2001.
- 6- بناسي شوقي، دروس عقد الرهن الرسمي موجهة لطلبة الليسانس، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2019-2020
- 7- عروج عبد اللطيف، التصرفات القانونية الواجبة الشهر، مجلس قضاء قسنطينة، محكمة شلغوم العيد، 25-أكتوبر-2011.
- 8- قاشي علال، محاضرات في الرهن العقاري، مقدمة لطلبة السنة الأولى ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، لونيبي علي، 2016-2017.
- 9- قديري محمد توفيق، محاضرات في مقياس التأمينات، أقيت على طلبة السنة الثالثة شريعة وقانون، كلية حقوق، جامعة تيارت، 2020-2021، ص 23.
- 10- ماني عبد الحق، محاضرات مقياس التأمينات الشخصية والعينية، جامعة محمد البشير الابراهيمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2023-2024.
- 11- محمد أحمد المعداوي، الوجيز في التأمينات العينية والشخصية، جامعة بنها، كلية الحقوق، مصر، 2020.

12- محمدي بدر الدين، محاضرات في مادة التأمينات العينية، أقيت على طلبة السنة الثالثة حقوق، تخصص قانون خاص، معهد الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد صالح، النعامة، 2019-2020.

سادسا: باللغة الأجنبية

1- Renan Abdelkader Saïd ; Saci Ilyas ; Boudaoui Karim ; the concept of the montage to set-off between islamic jurisprudence and the algerian civil Law ; Academic Journal of Legal and political researchs ; n°1 ;2024

# فهرس المحتويات

## فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
01	مقدمة
<b>الفصل الأول: إنشاء الرهن الرسمي في القانون المدني</b>	
05	تمهيد
06	المبحث الأول: مفهوم الرهن الرسمي
06	المطلب الأول: تعريف الرهن الرسمي
06	الفرع الأول: المقصود بالرهن
09	الفرع الثاني: تمييز الرهن عن التأمينات الأخرى
13	المطلب الثاني: خصائص الرهن الرسمي
13	الفرع الأول: الرهن الرسمي باعتباره حقا
16	الفرع الثاني: الرهن الرسمي باعتباره عقدا
18	المبحث الثاني: انعقاد الرهن الرسمي
18	المطلب الأول: الشروط الموضوعية لإنشاء الرهن الرسمي
18	الفرع الأول: الشروط الموضوعية العامة
20	الفرع الثاني: الشروط الموضوعية الخاصة
35	المطلب الثاني: الشروط الشكلية لإنشاء الرهن الرسمي
35	الفرع الأول: الرسمية في إبرام عقد الرهن
37	الفرع الثاني: نطاق تطبيق الرسمية في عقد الرهن
41	خلاصة الفصل
<b>الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي وطرق انقضاءه</b>	
43	تمهيد
44	المبحث الأول: آثار الرهن الرسمي

44	المطلب الأول: آثار الرهن الرسمي فيما بين المتعاقدين
44	الفرع الأول: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للمدين الراهن
60	الفرع الثاني: آثار الرهن بالنسبة للدائن المرتهن
54	المطلب الثاني: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير
54	الفرع الأول: قيد الرهن الرسمي
60	الفرع الثاني: آثار القيد
76	المبحث الثاني: طرق انقضاء عقد الرهن الرسمي
76	المطلب الأول: انقضاء الرهن بصفة تبعية
76	الفرع الأول: انقضاء الرهن لأسباب عامة
81	الفرع الثاني: انقضاء الرهن لأسباب خاصة
81	المطلب الثاني: انقضاء الرهن بصفة أصلية
82	الفرع الأول: أسباب قانونية
83	الفرع الثاني: أسباب فقهية لانقضاء الرهن
85	خلاصة
87	خاتمة
90	قائمة المصادر والمراجع
98	فهرس المحتويات

## الملخص:

إن الرهن الرسمي باعتباره حقا عينيا تبعا يتقل عقار المدين، فهو يمثل عبئا على هذا العقار، مما قد يؤدي إلى التأثير في قيمته عند التصرف فيه ولذلك أوجب المشرع إتمام عقده بورقة رسمية فإذا أنشأ صحيحا فهو يشمل بجانب العقار المرهون ملحقات هذا العقار بالإضافة إلى مصدره الحقيقي الذي هو واقعة العقد فيرتب للدائن حقا عينيا تبعا على العقار المرهون، وهذا الأخير يخول لصاحبه حق التقدم على غيره من الدائنين لاستقاء حقه وحقا آخر في تتبع هذا الحق في مواجهة الغير الذي انتقلت إليه حيازة هذا المرهون ليباشر عليه حقه في التقدم.

**الكلمات المفتاحية:** الرهن الرسمي-الدائن-القانون المدني الجزائري.

## Abstract:

The official mortgage, as an accessory right in kind, burdens the debtor's property. It represents a burden on this property, which may affect its value when disposing of it. Therefore, the legislator required the completion of its contract with an official paper. The real thing, which is the fact of the contract, entails for the creditor a right in kind over the mortgaged property, and the latter entitles its owner to take precedence over other creditors in order to obtain his right and another right to pursue this right against the third party to whom possession of this mortgaged property has been transferred to exercise his right to advance.

**Key words:** Official Mortgage- Debtor- Creditor- Algerian Civil Cod.