

جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# مذكرة ماستر

الحقوق  
قانون أعمال

رقم: .....

إعداد الطالب:

إسلام حواس

يوم:

2025/06/02

## الإطار القانوني للرهن الرسمي في التشريع الجزائري

### لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أستاذ	عادل بن عبد الله
مشرفا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أستاذ محاضر "ب"	محمد سعد طيار
مناقشا	جامعة محمد خيضر بسكرة	أستاذ محاضر "ب"	عبد الجليل بوبندير

السنة الجامعية: 2024-2025

## كلمة شكر

بسم الله الرحمن الرحيم

قال الله عز وجل: " لئن شكرتم لأزيدنكم " إبراهيم-7-

لك الحمد والثناء ربنا أنك وفقنتني لإتمام هذا البحث

أتوجه بجزيل الشكر والثناء لأستاذي المشرف طيار محمد السعيد على ما قدمه لي من نصائح وتوجيهات، كان له الفضل الكبير في أن يكون البحث على هذه الصورة.  
ولا يفوتني أن أتقدم بخالص الشكر والامتنان لكل أساتذتي الذين رافقوني في مشواري الدراسي.  
والشكر موصول لإدارة الحقوق عامة وأساتذة قانون أعمال خاصة.

## الإهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى التي حممتني ومنحتني الحياة، وأحاطتني بحنانها وحرصت على تعليمي بصبرها وتضحيتها إلى من كان دعاؤها ير نجاحي "أمي" الغالية حفظها الله.

إلى الذي دعمني في مشواري الدراسي وكان وراء كل خطوة خطوتها في طريق العلم والمعرفة "أبي" الغالي رعاه الله.

إلى من هم أنس عمري ومخزن ذكرياتي إخواني وأخواتي

كما لا يفوتني أن أهدي هذه الثمرة إلى كل زملاء الحقوق عامة وزملاء قانون الأعمال خاصة وإلى كل الأصدقاء الذين كانوا وراء هذا النجاح.

# مقدمة

لعبت التأمينات العينية منذ العصور القديمة دورا مهما في تعزيز الإئتمان، وتحفيز العمليات الإقتراض لكنها لم تكن معروفة إلا بعد فترة طويلة من ظهور الضمانات الشخصية وذلك بسبب كون العقارات آنذاك مملوكة بشكل جماعي ومع مرور الزمن وتطور الفكر القانوني والإجتماعي في المجتمعات أصبح مسموح لأفراد إمتلاك العقارات ،مما أتيح لهم الحرية في إجراء العديد من المعاملات التي تستند إلى العقار كضمان مثل الرهن الرسمي وهو ما يشكل محور دراستنا.

وبناء على ذلك فإن التأمينات العينية تعني تخصيص مال أو أموال معينة كضمان للوفاء بدين معين ،مما يمنح الدائن الثقة في إسترجاع حقه عند حلول الأجل أو عند الحاجة فالرهن الرسمي يعد من أهم الوسائل في العصر الحديث ،وهذا راجع لمزايا عديدة فالرهن الرسمي يوفق بين مصالح الرهن والمرتهن رغم تعرضهما فهو يحقق للراهن مصلحة مباشرة من خلال إمكانية الحصول على التمويل أو القرض بضمان عقار يملكه دون فقدان حيازة العقار، مما يتيح له الإستفادة من العقار وإستغلاله خلال فترة الرهن مع حفاظه لملكيته القانونية له كما أن تقديمه يعتبر ضمانا عينيا قويا للجهات الممولة له يعطيها ثقة أكبر، ومن جهة أخرى فإن الرهن الرسمي يمكن للدائن المرتهن من تأمين دينه بطريقة فعالة ،حيث يقدم له ميزة أفضلية في إستيفاء حقه على سائر الدائنين ،في حال عدم الوفاء الراهن بإلتزاماته ويكتسي هذا الضمان طابع القوة من خلال وجوب تسجيل الرهن في السجل العقاري.

ولذلك جاءت الحاجة الملحة لتعزيز الإئتمان مما دفعت تشريعات إلى وضع أليات قانونية لحماية حقوق الدائن، وتمكينه من إستيفاء دينه في جميع الأحوال وقد نظم المشرع الجزائري التأمينات العينية ضمن القانون المدني من خلال قسم الحقوق العينية والتبعية والتي تشمل الرهن الرسمي وحق التخصيص والرهن الحيازي وحق الامتياز حيث تركز دراستنا على الرهن

الرسمي وهو ما أكسبه المشرع أهمية خاصة إذ خصص له العديد من المواد القانونية تتراوح من المادة 882 إلى 936 من القانون المدني.

فالغاية الأساسية من وجود القانون هو حماية وضمّان الحقوق ولأصحابها سواء كان الدائن أو المدين أو الغير فقد كان المشرع الجزائري يحاول دائما البحث عن حلول عن طريق وضع نصوص القانونية الملزمة التي تمكن الدائن من مواجهة الأخطار وتضمن حقه بدينه طوعا وإختيارا.

لذلك أوجد المشرع الجزائري وسيلة قانونية وهو العقد لإجبار المدين على تنفيذ إلتزاماته عن طريق التنفيذ الجبري وذلك باللجوء إلى السلطات العامة التي تمكنه من إستيفاء حقه من المدين.

### أهمية الدراسة:

للرهن الرسمي أهمية بالغة يحققها للراهن والمرتهن، بالنسبة للمصلحة التي يخولها الرهن الرسمي للراهن وهي أنه يجعله يحصل على قرض أو تمديد أجل إلتزامه ومع ذلك نجد أن حيازته تبقى قائمة على العقار المرهون، فيبقى له الحق في إستعماله وإستغلاله وإدارته وقبض ثماره. أما بالنسبة للمصلحة التي يخولها ويحققها للدائن المرتهن فنجدها تكمن في الثقة والإئتمان التي يبعثها في نفسه وذلك نتيجة حصوله على تأمين عيني، يضمن له الوفاء بالدين وذلك في الموعد المحدد. وبالتالي نجد أن الرهن الرسمي يحقق التوازن بين مصالح كل من الراهن والمرتهن.

### أسباب الدراسة:

تعددت الدوافع التي جعلتنا نختار هذا الموضوع توزعت بين أسباب ذاتية والأخرى موضوعية

### أولاً: أسباب الشخصية

الميول الشخصي إلى القانون المدني و

الرغبة في التعمق في دراسة الرهن عامة والرهن الرسمي خاصة واكتشاف مزاياه وعيوبه وأهميته البالغة في مجال الإئتمان وإرتباطه بالواقع العلمي كونه من القضايا الراهنة التي تمس الحياة اليومية للأفراد.

### ثانياً: الأسباب الموضوعية

تتعلق هذه الأسباب بطبيعة الموضوع نفسه من حيث أهميته في دعم التنمية الإقتصادية لما له من تأثير مباشر على الأفراد والمجتمع .

الإنتشار الواسع لإستخدام الرهن الرسمي كوسيلة ضمان بين المؤسسات وزيادة الإقبال عليه يعزز من ضرورة تسليط الضوء على هذا الموضوع ومساهمته في إثراء علمياً.

### أهداف الدراسة:

نهدف من خلال هذه الدراسة إلى التعرف بشكل مفصل على الرهن الرسمي.

تسليط الضوء على الأحكام القانونية المتعلقة بالرهن.

تبيان آثار الرهن الرسمي بالنسبة للمتعاقدين وبالنسبة للغير.

توضيح كيفية إنقضاء الرهن الرسمي.

معرفة الجوانب الجديدة التي أضفاها العصر الحديث على موضوع الرهن الرسمي.

### الإشكالية:

من خلال ما تم تطرق له في موضوع دراستنا نقوم بطرح الإشكالية التالية:

هل النصوص القانونية المنظمة للرهن الرسمي كافية لضمان حقوق الدائن المرتهن والمدين الرهن؟

إنطلاقاً من الإشكالية المطروحة يمكننا صياغة أسئلة فرعية من بينها:

كيف ينعقد الرهن الرسمي؟

ماهي الآثار القانونية المترتبة عن الرهن الرسمي؟

كيف ينقضي الرهن الرسمي؟

### المنهج المتبع:

لقد قمت في دراستي هذه بإتباع المنهج الوصفي التحليلي فالوصفي لإيضاح الإطار القانوني للرهن الرسمي من خلال تعريفه وتبيان آثاره بالنسبة للمتعاقدين والغير ثم وضعنا طرق إنقضاءه، والتحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية وتبيانها وتوضيحها ودراستها بدقة.

### تقسيم الدراسة:

للإجابة عن الإشكالية والأسئلة المطروحة قمنا بتقسيم بحث هذا بالإعتماد على الخطة المكونة من فصلين: الفصل الأول بعنوان ماهية الرهن الرسمي والذي تضمن مبحثين المبحث الأول مفهوم الرهن الرسمي والمبحث الثاني إنعقاد آثار الرهن الرسمي.

أمال الفصل الثاني سلطنا الضوء على آثار الرهن الرسمي وطرق إنقضائه الذي هو الآخر تضمن مبحثين، المبحث الأول آثار الرهن الرسمي أما المبحث الثاني إنقضاء الرهن الرسمي.

# الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

التأمينات بمختلف أنواعها تعتبر ضمان الوفاء بالدين وتنقسم هذه التأمينات إلى شقين فالشق الأول يتمثل في التأمينات الشخصية، مثال ذلك " الكفالة" والشق الثاني يتمثل في التأمينات العينية "كرهن الحيازي والرهن الرسمي" يعتبر هذا الأخير أهم وسيلة إهتمام في الوقت الحالي لأنه يوازن بين المصالح كل من الراهن والمرتهن، رغم أنها متعارضة كما أنه يمنح للغير حماية في حالة تعامله مع الراهن. يحقق هذا التوازن بين المصالح بحيث أن الراهن لا يفقد ملكيته في العقار المرهون مما يعني أن للراهن من ملكيته بقاء العقار في ذمته ويمكنه إدارته وتصرف فيه وحيازته، يمكن له أيضا رهنه وبيعه للدائنين الآخرين.

أما بالنسبة للمرتهن فيقرر له الرهن الرسمي ضمنا قويا بحيث لا يقع عليه عبئ إدارة و إستغلال العقار المرهون وأما بالنسبة للغير فإذا قام بمعاملة مع الراهنيجريها وهو على بينة، فذلك نجد أن المشرع الجزائري نظم أحكام الرهن الرسمي في قانون المدني في الباب الأول من المواد 882 إلى 936 من الكتاب الرابع المخصص للحقوق العينية التبعية أو التأميناتالعينية. وقبل تطرق إلى دراسة عقد الرهن الرسمي في التشريع الجزائري كان علينا الوقوف في مفهوم عقد الرهن الرسمي ثم التعرض إلى إنشاء الرهن الرسمي وعلى هذا نقسم الفصل الأول إلى مبحثين فنتناول في المبحث الأول مفهوم عقد الرهن الرسمي والمبحث الثاني نتناول في إنشاء الرهن الرسمي.

### المبحث الأول: مفهوم الرهن الرسمي

تتعدد العقود على الرضا لكن عقد الرهن يفقد هذه الصفة حيث أعطى المشرع الجزائري ميزة الرسمية لهذا الرهن وأصبح يطلق عليه عقد الرهن الرسمي حيث يعتبر الرهن الرسمي عقد من العقود الشكلية التي لا تعتبر صحيحة إلا إذا حررت في الوثيقة رسمية.

نص المشرع الجزائري على الرهن الرسمي في الكتاب الرابع من القانون المدني الجزائري لذلك في المواد من 882 إلى 936 ونظر لأهميته وقدمه المشرع في الترتيب على حق التخصيص هذا من ناحية ومن ناحية أخرى، يعتبر الرهن الرسمي الضمان الأكثر تقدما من الضمانات الأخرى نظرا لأنه يقدم من الحماية للدائنين لا توفرها الضمانات الأخرى.

### المطلب الأول: تعريف الرهن الرسمي

يعد الرهن الرسمي أحد أهم الضمانات العينية في القانون المدني، ويستخدم لضمان حقوق الدائنين دون تخلي المدين عن حيازة العقار المرهون، يمنح هذا الضمان ميزة تقدم الدائن من ثمن العقار المرهون عن غيره من الدائنين ، وذلك وفق إجراءات قانونية معينة أهمها القيد في السجل العقاري. ويحقق الرهن الرسمي توازن بين العديد من المصالح نجد من بينها الدائن المرتهن يخفف عليه عبئ إستغلال العقار المرهون وكذلك يحقق مصلحة المدين الراهن من خلال إعطائه حرية التصرف والإستعمال والإستغلال العقار المرهون.

### الفرع الأول: تعريف الرهن الرسمي لغة وإصطلاحا

بحث تعريف عقد الرهن الرسمي يتطلب منا بحثه من جانبين التعريف اللغوي لعقد الرهن والتعريف الإصطلاحى وهذا ما سيتم بحثه ، أولا التعريف اللغوي ثم التعريف الإصطلاحى ثانيا لعقد الرهن الرسمي.

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

### أولاً: تعريف اللغوي

رهن: يرهنهنا، جعلنا الشيء عنده محفوظاً ومحبوساً، حتى سداد الدين لم يدفع قيمة البضاعة فـرهن ساعته للبائع "فرهان مقبوضة"<sup>1</sup>

### ثانياً: التعريف الإصطلاحي

هو عقد يعقد بين الطرفين وهما الراهن والمرتهن وعلى أساسه يتخلى أحد الأطراف عن إمتلاك الشيء المرهون سواء كان عقار أو منقول إلى المرتهن كما يعطي هذا العقد للمرتهن حقاً عينياً تبعياً يرتب له الحق في الحبس وحق التتبع وحق التقدم.<sup>2</sup>

الرهن الرسمي هو حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي هو الرهن يتقرر ضماناً للوفاء بدين وهذا الحق العيني يتقرر على عقار مملوك للمدين أو الكفيل عيني بموجبه يكون للدائن الحق في الإستيفاء دينه من ثمن هذا العقار، مقدماً في ذلك على الدائنين عاديين لمالك هذا العقار للدائنين أصحاب الحقوق العينية على هذا العقار المتأخرين في المرتبة متتبعا هذا العقار تحت يد من إنتقلت إليه ملكيته.

في تعريف آخر هو حق عيني تبعي ينشأ بمقتضى عقد رسمي يتقرر ضماناً للدين على العقار مملوك للمدين أو غيره، ويكون للدائن بمقتضاه أن يتقدم في استيفاء حقه من المقابل النقدي لهذا العقار مفضلاً عن غيره من الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة وأن يتبع العقار في أي يد يكون.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عبد الرحمن بن إبراهيم الفوزان و مختار الطاهر حسين و محمد عبد الخالق محمد فضل، المعجم العربي بين يديك، شركة العربية للجميع، الرياض المملكة العربية السعودية، سنة 1435-2014، ص161  
<sup>2</sup> أميرة دريسي و زين العابدين صيفي "حماية القروض البنكية في التشريع الجزائري"، مذكرة ماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البشير الإبراهيمي، برج بوعريبيج، السنة الجامعية 2022-2023، صفحة 37  
<sup>3</sup> النائبة الموفق زوخ "الرهن الرسمي في القانون الجزائري"، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، جلفة، 2014-2015، صفحة 9

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

ولقد أعطيت عدة تعريفات ومدلولات إصطلاحية لعقد الرهن فنجد أحمد سلامة عرفه بأنه "حق عيني تبعي يكتسبه الدائن بمقتضى عقد رسمي على عقار معين مملوك لمتعاقد آخر" ويعرفه الفقيه محمد حسين فلقد عرفه بأنه "تأمين عيني لا يتخلى فيه المالك عن حيازة العقار المرهون، فهو رهن طليق ودخول الدائن عند حلول أجل الإستحقاق حق توقيع الحجز على ذلك العقار وبيعه وهو في حيازة أي شخص كان، وأن يوفي حقه بالأفضلية من الثمن".<sup>1</sup>

في إعتقادنا أن أسن تعريف للرهن الرسمي هو التعريف المقدم من طرف سمير سيدتناغو على النحو التالي "الرهن الرسمي هو حق عيني تبعي ينشأ بمقتضى عقد رسمي وينتقل ضمنا لدين على عقار مملوك للمدين أو غيره، ويكون للدائن بمقتضاه أن يتقدم في إستيفاء حقه من المقابل النقدي لهذا العقار مفضلا عن غيره من الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة، وأن يتتبع العقار في أي يد يكون"<sup>2</sup>

كما عرفه عبد الرزاق السنهوري "أن الرهن الرسمي هو حق عيني ينشأ لصالح المرتهن ويكون بموجب عقد رسمي، ويكون مقررا على عقار يكون مملوكا للمدين أو قد يكون مملوكا للكفيل العيني، وهذا يتقرر لصالح الدائن بأن يستطيع أن يستوفي دينه من ثمن العقار المرهون".<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> مختاري زين "عقد الرهن الرسمي في التشريع الجزائري"، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، جلفة، السنة الجامعية 2016-2017، صفحة 6

<sup>2</sup> آيت مجبر حسين "الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري"، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، السنة الجامعية 2015-2016، صفحة 7

<sup>3</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر في التأمينات الشخصية والعينية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص 270

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

### الفرع الثاني: التعريف القانوني

لقد عرف المشرع الجزائري الرهن الرسمي في المادة 882 على انه "الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاها أن يتقدم على الدائن التاليين له في المرتبة في إستيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان"

نجد أن المشرع الجزائري يتأثر بالمشرع المصري لأنه نقل التعريف الرهن الرسمي منه حيث عرف المشرع المصري في المادة 1030 من القانون المدني المصري عرفه على أن الرهن الرسمي عقد به يكسب الدائن على العقار مخصص لوفاء دينه حقا عينيا يكون له بمقتضى أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين في المرتبة بإستيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون.

نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يذكر ميزة التخصيص العقار المرهون التي ذكرها المشرع المصري كما أنه أغفل عن ذكر خاصية التي يمتاز بها الرهن الرسمي عن غيره، من الرهن الحيازي حيث أن الرهن الرسمي لا ينقل حيازة المال المرهون إلى الدائن على خلاف الرهن الحيازي الذي ينتقل حيازة المال المرهون إلى الدائن.<sup>1</sup>

كم يتضح في التعريف المشرع الجزائري للرهن الرسمي أن له مصدر واحد وهو العقد ولكن يرجوع النص مادة 883 من قانون المدني الجزائري على أنه "لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى<sup>2</sup> القانون" نستخلص أن للرهن الرسمي عدة مصادر بخلاف العقد.

<sup>1</sup> فهيمة بن الشيخ و نور الإيمان بن الصديق "الرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية"، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية 2020-2021، صفحة 10

<sup>2</sup> المادة 883 من الأمر 75\_58 المتضمن قانون مدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المتضمن القانون المدني.

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

### الفرع الثالث: خصائص الرهن الرسمي

بما أن الرهن الرسمي هو عقد يكسب به حقا عينيا على عقار مملوك للمدين، بالتالي فإن كلمة الرهن صالحة أن تكون حقا عينيا وصالحة أن تكون عقد رهن، ومن هنا نجد أن معظم الفقهاء قاموا بالتمييز بين خصائص الرهن بإعتباره حقا وخصائص الرهن الرسمي بإعتباره عقدا.

#### أولا: الرهن الرسمي بإعتباره حقا

##### 1- بإعتباره حق عيني

فهو يتميز بكل الحقوق العينية إذ يخول لصاحبه سلطة مباشرة على العقار موضوع الحق يستعملها دون وساطة شخص آخر، وهذه السلطة على خلاف الحقوق العينية الأصلية لا تخول للدائن حقا في إستعمال الشيء أو إستغلاله، وإنما تخول له فقط استيفاء حقه من المقابل النقدي للعقار المرهون بالأفضلية على غيره من الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة، كما أن يباشر هذه الأفضلية حتى لو كان هذا العقار قد إنتقلت ملكيته من الراهن إلى الغير لأن هذا الحقل حجيته في مواجهه الجميع وهذه الحجية تتجسد في ميزة التتبع المقرر للدائن بشرط أن يكون مقيد.<sup>1</sup>

يعد حق الرهن الرسمي حق عيني لأنه يخول لصاحبه سلطة مباشرة على مال معين، بموجبها يستطيع إقتضاء حقه من المقابل النقدي لهذا المال محل الحق بالأفضلية والتقدم على غيره من الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> فهيمة بن الشيخ و نور الإيمان بن الصديق، المرجع السابق، صفحة 10  
<sup>2</sup> إبراهيم يامة "الضمانات المقررة لدائن في نظام التأمينات الشخصية والعينية في ظل التشريع الجزائري"، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية والسياسية، مجلد 03، العدد 01، السنة 2019، جامعة أدرار، الجزائر، صفحة 112

### 2- باعتباره حق تبعي

هو حق تابع لغيره لا ينشأ إلا تبعاً لحق يقوم على ضمان الوفاء به وهذه تبعية تسيطر الأحكام الرهن الرسمي. فـرهن الذي يتوفر له مقومات الوجود والصحة، لا يمكن أن يقوم إذا كان الحق مضمون باطلاً أو قابلاً للإبطال وزوال الحق يستتبع بالضرورة زوال حق الرهن كما أنه إذا كان الحق مضمون موجود ثم إنقضاء سبب من أسباب الإنقضاء، فإن ذلك يترتب إنقضاء الرهن الرسمي بالتبعية.<sup>1</sup>

الرهن الرسمي إذن حق تابع للدين يضمنه، فلا يقوم هذا الحق إلا بقيام الدين المضمون ويسير مع الدين وجوداً وعدماً، فلو لا وجود حق شخصي والرغبة في ضمان الوفاء به، لما ظهرت الحاجة إلى الحق العيني المتمثل في الرهن الرسمي وفاد الرهن الرسمي تابع للحق الأصلي المضمون في وجوده وصحته وإنقضائه وبطلانه، هو أن الرهن يتأثر مباشرة بالحق المضمون صحيحاً نشأ معه حق الرهن، وإذا كان الإلتزام بالرهن معاق على شرط عُلق الرهن كذلك على ذات الشرط، وإذا كان الإلتزام قابل للإبطال وتقرر بطلانه بطل الرهن كذلك، وإذا إنقضا الإلتزام المضمون بأي سبب من أسباب الإنقضاء كالوفاء بالمقابل أو التجديد أو المقاصة أو بإستحالة التنفيذ أو بالتقادم إنقضى الرهن تبعاً لذلك، وبصفة عامة فإن العلاقة الرهن الرسمي بالإلتزام المضمون هي علاقة التابع والمتبوع، فلا يقوم الرهن إلا بقيام الدين وينقضي الرهن بإنقضاء الدين، وكل ما يطرأ على الدين المضمون خلال فترة الإنشاء الإنقضاء كأنه طراً على حق الرهن ذاته.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> فهيمه بن الشيخ و نور الإيمان بن الصديق، المرجع السابق، صفحة 10  
<sup>2</sup> أعمار أولمي "عقد الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لحماية حقوق الدائنين"، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية 2017، صفحة 23

### 3- باعتباره حق عقاري

فهو لا يرد إلا على عقار دون المنقول بخلاف الرهن الحيازي الذي لا يرد على كليهما وقد عرفت المادة 684 قانون مدني جزائري "أن المال العقاري بأنه يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق ملكية و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار"<sup>1</sup> وتقابلها المادة 1030 من القانون المدني المصري وعلى ذلك يمكن للرهن الرسمي أن يرد على حق الملكية أو ملكية الرقبة أو على حق إنتفاع طالما تعلقت هذه الحقوق بالعقار.

### 4- باعتباره حق غير قابل للتجزئة

حيث نصت المادة 892 كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضمان لكل دين وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها ما لم ينص القانون أو إتفاق بغير ذلك حيث تقابله المادة 1041 وهي مطابقة النص المصري حيث يتبين من هذا النص أن الرهن لا يتجزأ من حيث العقار المرهون ولا من حيث الدين المرهون. بمعنى أن عدم التجزئة بالنسبة للعقار المرهون هو أن كل جزء من العقار يضمن الدين كله فإذا كانت هناك مجموعة من العقارات المرهونة، فكل عقار منها يعتبر ضمان لكل الدين ويحق للمدين مرتهاً أن يباشر حقه على أي منها.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>المادة 684 من القانون المدني الجزائري

<sup>2</sup>فهيمة بن الشيخ و نور الإيمان بن الصديق، المرجع السابق، صفحة 12

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

ثانيا: باعتباره عقدا

### 1- عقد الرهن الرسمي عقد شكلي

عقد الرهن الرسمي عقد شكلي ينعقد بتلاقي الإرادتين المتطابقتين لطرفي العقد لإحداث أثر قانوني حفظا لحقوقهما كل في مواجهة الآخر ومواجهة الغير.

المشرع الجزائري لم يكتفي في إنعقاد بتوافق الإرادتين بل إشتراط تحريره في ورقة الرسمية وأن تكون موثقة وفقا للقانون، فالرسمية ركنلا ينعقد العقد بدونها وتخلفه يؤدي إلى بطلان العقد بطلان مطلق هو منصت عليه مادة 883 من القانون المدني حيث نصت على أنه " لا ينعقد العقد إلا بعقد رسمي".

فالشكالية في عقد الرهن تحقق أكثر من فائدة فمن بين الفوائد التي تحققها للمرتهن هي أنها تساعده من تجنب المخاطر بطلان العقد، وذلك نظرا لإبرامه أمام موظف مختص ألا وهو الموثق.<sup>1</sup>

### 2- عقد الرهن الرسمي عقد مسمى

عقد الرهن الرسمي من العقود التي أعطى لها المشرع إسما خاصا وضع لها أحكام تفصيلية وذلك للشيوخ التعامل بها بين الأشخاص وإنتشار في معاملاتهم، لهذه يعتبر من عقود المسماة الرهن الرسمي<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عبد الحليم شكيوة، "الرهن الرسمي كظمان من ضمانات القروض وإيجابياته وعيوبه"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 06، سنة 2009، جامعة جيجل، ص 245

<sup>2</sup> ملاك براهيمية و ياسمين خوالدية "النظام القانوني للرهن الرسمي في الجزائر"، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، السنة الجامعية 2022-2023، صفحة 23

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

وقد نظم المشرع الجزائري أحكام الرهن الرسمي في ثلاثة فصول: أولهما يتضمن قواعد إنشاء الرهن الرسمي في المواد من 883 إلى 893 والفصل الثاني: تضمن القواعد المنظمة آثاره سواء بالنسبة للمتعاقدين أو بالنسبة للغير من المواد 894 إلى 932 أما الفصل الثالث: تتضمن إنقضاء الرهن الرسمي بصفه طبيعية مع الدين المضمون بصفة أصلية مستقلا عن إنقضاء هذا الدين في المواد 933 إلى 936.

### ثالثا: باعتبارها عقد ملزم لجانب واحد

عرفت المادة 56 من القانون المدني الجزائري العقد ملزم لجانب واحد بأنه "يكون العقد ملزما لشخص أو لعدة أشخاص إذا تعاقد فيه شخص نحو شخص آخر أو عدة أشخاص آخرين دون إلتزام من هؤلاء الآخرين".<sup>1</sup>

يفهم من خلال نص المادة على أنه يكون العقد قد يلزم طرفاً واحداً إذا وافق شخص على إلتزام معين تجاه شخص أو أكثر، دون أن يكون هؤلاء الآخرون ملزمين بشيء في المقابل. مثال ذلك: إذا تعهد شخص بإعطاء هدية أو أي شيء آخر فالعقد نجده يلزم المعطي فقط، أما المستقبل فلا يلتزم بشيء وهذا نوع من العقود يسمى ب عقد ملزم لجانب واحد. يعتبر عقد الرهن الرسمي عقدا ملزما لجانب واحد فهو لينشأ إلتزاماتاً لا في ذمة الراهن دون أن يلتزم الدائن المرتهن بشيء.

فالعقد ملزم لجانب واحد كالرهن الرسمي الذي ينشأ إلتزاما على عاتق طرف دون أن يقوم إلتزام طرف الآخر بأي إلتزام، لكن يلاحظ أن هذا العقد ألا وهو الرهن الرسمي يستلزم توافق إرادتين

<sup>1</sup>المادة 56 من القانون المدني الجزائري

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

لابد فيه من إيجاب وقبول لأنه ليس عملا قانونيا يصدر من جانب واحد كالوصية والوعد بجائزة بل هو إتفاق إرادتين أو أكثر.<sup>1</sup>

### رابعاً: باعتباره عقد معاوضة

لا يتبرع الراهن لمرتهن بالرهن بل يقدم له مقابل وقد يكون هذا المقابل هو وفاء الإلتزام تعهد به المدين للدائن أو قيام الدائن بإقراض المدين أو منحه آجلا ويبقى عقد الرهن الرسمي عقد معاوضة حتى لو كان الراهن غير المدين أي الكفيل العيني إذا ليس من الضروري في عقود المعاوضة أن يكون العوض قد أعطي لأحد المتعاقدين، بل يكفي إعطائه للغير وهو المدين هنا، لكن إذا تلقى الدائن الرهن تبرعا من الكفيل العيني كان الرهن الرسمي عقد تبرع.<sup>2</sup>

هذا لأن الراهن لا يتبرع بالرهن هنا، بل يقوم بتقديم رهن وذلك من أجل حصوله على مال أو أجل من طرف الدائن المرتهن، وهذا لأن المرتهن لا يقوم بإعطاء المدين قرض أو منحه أجل بدون مقابل، فالمقابل الذي يحصل عليه المرتهن هنا هو الرهن، ذلك بغية توفير الراهن للمرتهن الضمان والطمأنينة.<sup>3</sup>

### المطلب الثاني: تمييز الرهن الرسمي عما يشابهه من المصطلحات

تميز الرهن الرسمي عما يشابهه يعد من المواضيع المهمة في القانون المدني حيث يشترك الرهن الرسمي مع بعض الحقوق العينية التبعية مثل الرهن الحيازي والإمتياز في كونه وسيلة لضمان الوفاء بالدين، وسوف نتطرق إلى تمييز الرهن الرسمي عما يشابهه من الحقوق العينية التبعية الأخرى.

<sup>1</sup> علي علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام، مصدر الإلتزام في القانون المدني الجزائري، الطبعة التاسعة، ديوان المطبوعات الجامعية، ساحة مركزية، بن عكنون، الجزائر، ص13

<sup>2</sup> شوقي بناسي "أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري"، دار هومه للنشر، الجزائر، 2009، صفحة 82

<sup>3</sup> حسين عبد اللطيف حمران، "التأمينات العينية"، منشورات حلبي الحقوقية، 2007، بيروت، لبنان، ص77

### الفرع الأول: تمييز الرهن الرسمي عن الرهن الحيازي

الرهن الرسمي والرهن الحيازي هما نوعان من أنواع الرهن في القانون المدني لكنهما يختلفان في عدة جوانب، ولكن هذا لا يعني أنهما لا يشتهبان في شيء إليك بعض النقاط المشتركة بينهم:

نص المشرع في نص المادة 948 قانون المدني الجزائري على "أن الرهن الحيازي بأنه عقد يلتزم به شخص ضمانا للدين عليه أو على غيره أن يسلم إلى الدائن أو إلى الأجنبي يعينهم متعاقدان شيئا يرتب عليه للدائن حقاً عينياً حسب الشيء إلى أن يستوفي الدين وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين في المرتبة أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون"<sup>1</sup>

نلاحظ أن الرهن الرسمي والرهن الحيازي يشتركان في أنهم حق عيني غير قابل للتجزئة يخول للدائن المرتهن التنفيذ العيني مرهونة مستعملا في ذلك حق التقدم والتتبع غير أنه يختلفان في عدة عناصر نذكر منها:

- للرهن الرسمي مصادر متعددة غير أنه للرهن الحيازي مصدر وحيد وهو إتفاق الطرفين
- محل الرهن الرسمي عقار فقط أما الرهن الحيازي محله عقار أو منقول
- عقد الرهن الرسمي عقد شكلي بينما الرهن الحيازي لا يتطلب الرسمية
- الرهن الرسمي يمكن لصاحبه حق تتبع والتقدم أما الحيازي لا يمكن صاحبه حق التتبع والتقدم وحق حبس الشيء المرهون<sup>2</sup>

<sup>1</sup>المادة 948 من القانون المدني الجزائري

<sup>2</sup>أميرة دريسي و زين العابدين صيفي، المرجع السابق، صفحة 45

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

الرهن الرسمي لابد أن يكون التعيين تعييناً دقيقاً بينما في الرهن الحيازي يكفي أن يكون نافياً للجهالة وترجع العلة بذلك إلى تخصيص الرهن إذا كان رهناً رسمياً من حيث العقار المرهون، ومن حيث الدين المضمون بينما لا يحتاج الرهن الحيازي إلى تخصيص لأن حياة المرهون تنتقل إلى الدائن المرتهن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: تمييز الرهن الرسمي عن حقوق الامتياز

الرهن الرسمي وحقوق الإمتياز هما نوعان من الضمانات التي تهدف إلى حماية حقوق الدائنين.

عرف المشرع الجزائري حق الإمتياز في المادة 982 قانون المدني الجزائري على أنه "الإمتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة لصفته ولا يكون للدين إمتياز إلا بمقتضى نص قانوني"<sup>2</sup>

ومنه يشترك الرهن الرسمي مع حق الإمتياز أن كل منهم يعتبر حق عيني تبعي ويخول لصاحبه وحق التتبع والتقدم يختلف عليه بما يلي:

- الرهن الرسمي ثلاث مصادر "العقد، حكم قضائي، القانون" أما حق الإمتياز ينشأ من القانون فقط

- يقع الرهن الرسمي للعقارات ولا يرد على من منقول غير أن الحقوق الإمتياز ترد على المنقول والعقار في حقوق إمتياز عامة<sup>3</sup>

أما من حيث الفعالية فإن الرهن القانوني يعتره عيب عند مواجهة حق من حقوق الإمتياز لأن أصحاب الحقوق هذه الأخيرة يسبقون الدائن المرتهن في الأفضلية على العقار، مما يهدده بخطر

<sup>1</sup> أبو بكر الصديق عطية "الرهن الحيازي في ظل التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2022، صفحة 19

<sup>2</sup> المادة 982 من القانون المدني الجزائري

<sup>3</sup> أميرة دريسي و زين العابدين صيفي، المرجع السابق، صفحة 46

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

عدم كفاية قيمة العقار المرهون لسداد الدين أي في حال تزامم الدائن المرتهن ودائن صاحب حق الإمتياز فإن هذا الأخير يتقدم عن جميع أصحاب الحقوق المقيدة على العقار حتى لو نشأ حق الإمتياز بعد هذه الحقوق.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: تمييز الرهن الرسمي عن حق التخصيص

الرهن الرسمي وحق التخصيص هما آليتان قانونيتان تهدفان إلى ضمان سداد الديون لهما نقاط مشتركة ولكن هذا لا يعني أنهما لا يختلفان في عدة جوانب.

لم يعرف المشرع الجزائري حق التخصيص ولكن يمكن تعريفه بأنه "حق عيني تبقي يتقرر للدائن العقار أو أكثر بمقتضى حكم واجب التنفيذ صادر بالتزام المدين بالدين يخول للدائن حق التقدم على الدائنين العاديين في المرتبة إستيفاء حقه النقدي" لذلك العقار المنقل بحق التخصيص.

يتفق الرهن الرسمي مع حق التخصيص في أنه لكل منهم حق عيني يخول لصاحبه ميزة التتبع والتقدم بعد قيد الحق في المحافظة العقارية ويتفقان أنهم يقعان العقار فقط .

أما الإختلاف الوحيد الذي بينهما بحيث أن مصدر الرهن الرسمي متعدد بينما حق التخصيص مصدر واحد وهو حكم قضائي واجب التنفيذ بأمر من رئيس المحكمة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>نجاه بوساحة "الرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 13، السنة 2023، جامعة حمه لخضر الوادي، الجزائر، صفحة 43  
<sup>2</sup>أميرة دريسي و زين العابدين صيفي، المرجع السابق، صفحة 44 و صفحة 45

### المبحث الثاني: إنشاء الرهن الرسمي

إذا كان الأصل في العقود هو مبدأ الرضائية بحيث أن العقد بمجرد توافق إرادة الأطراف فخرج عن مبدأ قد يتدخل المشرع في بعض العقود ليفرض مظهراً خاصاً لإنشائه وذلك مراعاة للإعتبارات خاصة جديرة بهذا الإهتمام ومن ثم فالإرادة لوحدها لا تكفي لإحداث أثرها القانوني في مثل هذه العقود بل يجب إفراغ هذا التراضي في محرر الرسمي.

ينعقد عقد الرهن الرسمي بين الدائن المرتهن والمدين الراهن يلتزم لإنعقادها إلى جانب الشروط الموضوعية العامة لإبرام العقود شروط خاصة، إضافة لشروط شكلية لعقد العقد بدونها.

هذا يعني لإبرام عقد الرهن الرسمي ليكفي الرضا الطرفين والمحل والسبب بل يجب أن يفرغ هذا العقد في قالب رسمي لذلك ينعقدوا عقد الرهن الرسمي إلا إذا كان رسمياً وهذا ما نصت عليه المادة 883 من القانون المدني الجزائري.

#### المطلب الأول : الأركان الموضوعية العامة

للرهن الرسمي شروط وأركان موضوعية عامة لتكوينه يخضع فيها للقواعد العامة المعروفة في النظرية العامة للعقد حسب المواد 59 و96 من القانون المدني الجزائري وله شروطاً موضوعية خاصة أيضاً في نفس الوقت، ففي هذا المطلب إذن سنتطرق إلى أول أركان الموضوعية العامة ثم سنتطرق إلى أركان الموضوعية الخاصة في المطلب الثاني.

#### الفرع الأول : التراضي

. ويشترط في ركن التراضي وجود التراضي

أولاً- وجود التراضي

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

فحسب نص المادة 59 قانون مدني جزائري على أنه : " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية"<sup>1</sup> وبالتالي فطبقا لنص المادة فإن التراضي تم بإيجاب وقبول متطابقتين ويتجهان إلى إحداث أثر قانوني هو إنشاء التزامات تترتب على إتفاقيهما، طبقا لنص المادة سالفة الذكر فيعقد الرهن الرسمي هما المدين الراهن والدائن المرتهن، ولكن في أحوال النادرة قد يكون الراهن هو شخص آخر غير المدين يقوم برهن ماله ضمانا للوفاء بدين الغير هو يسمى إصطلاحا بالكفيل العيني، وقد نصت الفقرة أولى من المادة 884 قانون مدني جزائري على أنه: " يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخص آخريقدم رهنا لمصلحة المدين، والحقيقة نجدا لكفيل العيني يخضع لكل من أحكام الكفالة و أحكام الرهن معا.<sup>2</sup>

### ثانيا- صحة التراضي

- يكون التراضي صحيحا عندما يكون صادرا من شخص متمتع بالأهلية ويكون خاليا من العيوب تشوبه ( الإكراه، الغلط،

التدليس

أ- الأهلية :

ويقصد بالأهلية صلاحية الشخص لكسب الحقوق وتحمل الإلتزامات ومباشرة، التصرفات القانونية، والتي تكون من شأنها أن تترتب له هذا الأمر أو ذاك<sup>3</sup> وبمعنى يجب أن يكون كل من الراهن والدائن المرتهن أهلية لمباشرة الرهن الرسمي وهذا حسب نص المادة 884 في فقرتها الثانية من القانون المدني الجزائري على أنه : " في كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون أهلية

<sup>1</sup> المادة 59 من القانون المدني الجزائري

<sup>2</sup> المادة 884 من القانون المدني الجزائري

<sup>3</sup> محمد صبري السعدي ، النظرية العامة للإلتزامات، مرجع سابق، ص 152

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

للتصرف فيه ."

### أهلية المدين الراهن

- يشترط في المدين الراهن أن يكون أهلا لتصرف لرهن يخول الدائن في حالة عدم الوفاء بالدين، بيع المال المرهون بالطرق القانونية وإستيفاء دينهم ثمنه فيجب أن يكون أهلا لتصرف في المال المرهون ويكون مالكا له، وأن يكون بالغا سن الرشد ومتمتع بقواه العقلية، فإذا كان الراهن عديم أهلية كالصغير غير المميز أو المجنون فالرهن يكون باطلا بطلان مطلقا، أما إذا كان الراهن ناقص، وقد يكون المدين الراهن أهلا لتصرف، الرهن يكون قابل للإبطال ممنوع من التصرف في العقار منعا إتفاقيا فإذا تصرفه هنا يكون باطل

**أهلية الدائن المرتهن :**

إن الرهن من التصرفات النافعة نفعاً محضاً بالنسبة للدائن المرتهن وعلى ذلك فإنها لايلزم إلا بالأهلية مباشرة هذه الأعمال، فيكتفي إذا أن يكون مميزاً، ولهذا يعتبر عقد الرهن صحيحاً غير قابل للإبطال إذا عقدها لصبي المميز أو من في حكمه أي المحجوز عليها لسفه أو لغفلة

### ثالثاً: عيوب الرضا

- وقد أورد القانون المدني أربعة عيوب يمكن أن تشوب الإرادة وتجعل رضا المتعاقد معيباً بأحدها وبالتالي يكون ناقصاً، ويقصد بها أن تلحق إرادة أحد المتعاقدين أو كليهما فتفسد الرضا هنا دون أن تزيله فالرضا موجود، غاية أولم أن الإرادة لا تأتي سليمة إما لأنها نتيجة وهم كاذب وإما لأنها جاءت وليدة ضغط والعيوب التي تفسد، الرضا في القانون المدني هي : الغلط، الإكراه، والتدليس الإستغلال، وقد نص عليها المشرع الجزائري في المواد 81 و 91 من القانون

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

المدني الجزائري<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : المحل

- محل العقد هو العملية القانونية التي ترضي الطرفان على تحقيقها أما محل الإلتزام فهو ما يتعهد به المدين، والواقع هنا أن محل العقد هو الإلتزام الذي يترتب عليه، فالعقد الذي رتب الإلتزامات إما بإعطاء وإما بفعل وإما بإمتناع، ويشترط في المحل ثلاثة شروط مذكورة في نصوص المواد 92 إلى 96<sup>2</sup> وهي :
- ، أن يكون موجودا عند إبرام العقار أو ممكنا أو قابل لوجود في المستقبل
- أن يكون معينا أو قابل لتعيين
- أن يكون مشروعا

- العبرة تكون بمحل الإلتزام لأن العقد ليس له في الحقيقة محل وإنما يترتب آثار تتمثل في إنشاء إلتزامات وهذه الأخيرة هي التي ليس لها محل فلفظ ( محل العقد ) غير صحيح إنما إستعمل من باب إيجاز الحذف فقط لأن المقصود بتلك العبارة في الواقعة هو محل إلتزام الناشئة عن العقد ( الشيء المرهون ) الذي يجب أن يكون موجود أو ممكنا ومعينا أو قابل للتعيين ومشروعا كما أن لمحل عقد الرهن الرسمي شروطا خاصة سنتطرق إليها في الأركان الموضوعية الخاصة

### الفرع الثالث : السبب

السبب بإعتباره ركنا في عقد الرهن الرسمي يقصد به أنه لغاية التي يستهدف الملتزم بتحقيقها<sup>3</sup>، والسبب في الرهن الرسمي هو ضمان الدين، ولهذا قد رضي الملتزم بتحقيقه صاحب العقار المرهون، سواء كان المدين أو كان كفيل عينيا بإقامة رهن رسمي على عقاره، فيجب إذن أن يكون هناك دين مضمون قد نشأ صحيحا، ثم يبقى قائم

<sup>1</sup> المادة 81 والمادة 91 من القانون المدني الجزائري

<sup>2</sup> المادة 92 والمادة 96 من القانون المدني الجزائري

<sup>3</sup> محمد صبري السعدي، نظرية العامة للإلتزامات، مرجع سابق، ص 217

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

إلى حين إنعقاد الرهن.

- فلا يقوم الرهن الرسمي إلا بقيام الدين المضمون به، ويسير مع الدين وجودا وعلما.

- - فكل رهن رسمي يفترض إذن وجود إلتزام صحيح يضمنه هذا الرهن فإذا أعتور الإلتزام عيب يؤدي إلى بطلانه أو إبطاله أو نقضه فهنا يختفي الرهن مع الإلتزام وينتقل الرهن مع الإلتزام المضمون إلى الخلف العام أو الخلف الخاص، فالمشرع الجزائري يشترط أن يكون الإلتزام سبب مشروع فإذا كان غير مشروع فالعقد هنا يكون باطلا وهذا حسب المادة 97 من القانون المدني الجزائري.

### المطلب الثاني: الأركان الموضوعية الخاصة

يمر إنشاء حق الرهن بمرحلة ثانية بعد الرسمية وهي مرحلة تخصيص حق الرهن التي تختص فيها الشروط الخاصة حتى تكتمل شروط الأساسية لإنشاء حق الرهن أن قاعدة التخصيص حق الرهن قاعدة جوهرية، حتى يكتسب الدائن حق الرهن على العقار محل ضمان وفائدة مع المدين إذ من خلال هذه الشروط الخاصة يتم تعيين وتحديد كل من العقار المرهون والدين المضمون على وجه تدقيق والتحديد وهذا ما ورد في نص المادة 886 قانون المدني الجزائري

"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 وإن يكون معيناً بالذات تعييناً دقيقاً طبيعته وموقعه وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق وإلا كان الرهن باطلا"<sup>1</sup>

<sup>1</sup>المادة 886 من القانون المدني الجزائري

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

### الفرع الأول: تخصيص العقار المرهون

بما أن الرهن الرسمي يرد على عقار فإنه يجب أن يكون هذا العقار مما يصح التعامل فيه وإن يكون معيناً بالذات تعيناً دقيقاً ويمكن بيعه بالمزاد العلني، حسب ما ورد في نص المادة 886 القانون المدني حيث يتقرر الرهن على عقار بالذات وليس على كل العقارات المدين الحاضرة والمستقبلية على عكس الرهن القانوني الذي تقر جميع الأموال المدين، لكن بموجب التخصيص الرهن يتجنب المدين الراهن التنفيذ على أمواله الأخرى، التي قد تهدده بفقدانها كلها ويصبح معسراً إلا إذا اشترط دائماً أن يكون الضمان لجميع أموال المدين لأن لا يوجد ما يمنع من أن يرهن المدين كل العقارات لصالح الدائن.<sup>1</sup>

تقتضي قاعدة تخصيص العقار أن يقع وصف العقار وصفاً دقيقاً تعينه بالذات وتعيين العقار يجب أن يكون دقيقاً من حيث طبيعته وموقعه وأوصافه ومميزاته وحدوده ونوعه ومساحته ورقمه وأجزائه و نوع الملكية إن كانت مفرزة أو على الشيوع، سواء في عقد الرهن الأصلي أو في عقد الرهن الرسمي لاحق حيث يتم ذكر جميع البيانات العقار المرهون وما يشملها من حقوقهم الملحقات فيتم تعيين العقارات بالتخصيص إن وجدت وحقوق الإرتفاع التي تخدم العقار المرهون والتحسينات والإنشاءات والإضافات بفعل إنسان أو الطبيعة.<sup>2</sup>

علماً أن التغيرات الإيجابية العقار المرهون تؤدي إلى إرتفاع من قيمته ويمتد الرهن إليها وهذا ما نصت المادة 887 من القانون المدني يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقارا يشمل بالوجه الخاص فقط إرتفاق والعقارات بالنقسيط وكافة التحسينات والإنشاءات التي تعود

<sup>1</sup>يمينه حوحو " عقد الكفالة وعقد الرهن في القانون الجزائري " المرجع السابق،صفحة69,68  
<sup>2</sup>يمينه حوحو " عقد الكفالة وعقد الرهن الرسمي القانون الجزائري " المرجع السابق،صفحة69,68

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

بمنافع المالك سالم يتفق على غير ذلك. هذا وإذا تخلف شرط التتغير كان الرهن باطلا بطلان مطلق وهذا مانصت المادة 186 في الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري.

هذا كله يمنح إمكانية للدائن في التنفيذ العقار وبيعه بالمزاد العلني في حال عدم قدرة المدين للسداد كما يجب التعيين العقار مرهون تعيينا دقيقا، فهذا الحكم يقرر بمبدأ تخصيص الرهن وهذا يعني يتضرر عن العقار بعينه ليس كل أموال المدين الهدف من ذلك هو حماية مصلحة المدين والراهن، لذلك يجب أن يكون التعيين دقيقا من حيث طبيعة العقار وموقعه والبلدية التي يقع فيها تعيين القسم والرقم المخطط.

يشترط في العقار أن يكون موجودا، ولكن لا مانع في الرهن المال المستقبلي بشرط إمكانية تعيينه تعيين دقيقا في العقد، وإن الرهن الواقع على عقار لايشمل من هذا الأخير فحسب بل كل ملحقاته وتوقيعه، كحقالإرتفاق والعقارات بالتخصيص وكافة التحسينات والإنشاءات التي تعود بالمنفعة على المالك.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: تخصيص الدين المرهون

يعتبر تخصيص الدين المرهون من الشروط الموضوعية الخاصة لصحة الرهن ينطبق عليه مبدأ تخصيص الرهن كما ينطبق العقار المرهون والتخصيص الدين يتم من خلال تحديد الدين من حيث مصدره ومقداره ومن حيث طبيعته، إن كان الدين دينا مدنيا أو تجاريا أو يتعلق بالعملية الوطنية أو بالعملية الأجنبية، وتتحدد أيضا من حيث الآثار التي يترتبها إذا كان هذا الدين ينتج فوائد كما هو الحال عليه في القروض البنكية.

<sup>1</sup>ثامر خالدي "حماية الدائن من خلال الرهن الرسمي الإتفاقي" مجلة ضياء للدراسات القانونية، مجلد 01، العدد 01، السنة 2019، المركز الجامعي نور البشير البيض، الجزائر، صفحة 141

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

بخصوص تحديد مصدر الدين أهمية بالغة في المعرفة، وما إذا كان الدين قد نشأ صحيحاً أم لا لأنه يمثل الإلتزام الأصلي الذي نشأ بين الدائن والمدين الذي تم على أثره إنشاء حق الرهن الرسمي من أجل ضمان إذ يكون للمدين تمسك بأوجه الدفع المتعلقة بالدين، للتخلص من الرهن الرسمي على أساس التبعية الرهن للإلتزام الأصلي التي تطرقنا إليه من قبل.

كما ينبغي تحديد كل الأوصاف الدين التي تغير من إلتزام الأصلي سواء من حيث تنفيذه في مضمونه أو آجاله أو وجوده أو سقفه، كأن يكون الدين الأصلي المضمون معلق على شرط فاسخ أو واقف أو إلتزام مستقبلي أو إحتمالي ويعد تحديد السقف كافياً لقيام شرط التحديد الدين المضمون لينعقد الرهن الرسمي، وهذا ما نصت عليها المادة 891 من قانون مدني "إذا توافرت الشروط الموضوعية الخاصة لعقد الرهن الرسمي يكتسب الدائن حقا عينيا حيث يكون له بمقتضى حق الرهن التقدم على الدائنين التاليين في المرتبة إستيفاء حقه".<sup>1</sup>

### المطلب الثالث: الأركان الشكلية للرهن الرسمي

كسائر العقود ينشأ عقد الرهن الرسمي بتوفر شروطه حيث يتطلب شروط لإنشاء هذا العقد فالقاعدة العامة في التعاقد طبق القانون المدني الجزائري هو مبدأ الرضائية، ولكن إستثناء عن الأصل قد يكون العقد شكليا، وقد تكون الشكلية المطلوبة لإنعقاد في بعض العقود لا يكفي التراضي الأطراف المتعاقدة لقيام العقد بل يجب إفراغه في قالب شكلي كما قد تكون الشكلية المطلوبة في بعض الحالات لنفاذ التصرف القانوني إتجاه الغير فتخلها في هذه الحالة لا تؤثر على إنعقاد العقد.<sup>2</sup>

### أولاً: شرط الرسمية

<sup>1</sup>يمينة حوحو "التأمينات العينية والشخصية"، المرجع السابق، صفحة 99  
<sup>2</sup>يمينة حوحو "التأمينات الشخصية و العينية"، دار بلقيس، الجزائر، 2023، صفحة 89

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

نصت المادة 883 من القانون المدني الجزائري على أنه " لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي"<sup>1</sup> بموجب نص هذه المادة يجب إفراغ عقد الرهن الإتفاقي في شكل رسمي،أيامام موثق كضابط عمومي حتى يتمتع بالصفة الرسمية بأنه العقد الرسمي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمه عامه وما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك تبقى الأشكال القانونية وفي حدود سلطته وإختصاصه وهذا ما نصت عليه المادة 324 من القانون المدني.<sup>2</sup>

يتضح من خلال هذا النص أن المشرع الجزائري أوجب صفة رسمية "العقدالرسمي" أي يعني يجب أن يفرغ العقد في قالب شكلي ولكن إشتراط صفة الرسمية في الشخص أيضا كضابط عمومي أي أن يوثق العقد أمام شخص يتمتع بصفة الرسمية.

خول القانون القنصل الجزائري المتواجد في بلد أجنبي أن يبرم عقد الرهن الرسمي بالنسبة للجزائريين المقيمين في الخارج على شرط أن يكون العقار محل الرهن الموجود في الجزائر، وأن يقيد الرهن في مصلحة الرهون الموجود فيها العقار وهذا إعمالا بنص المادة 34 من الأمر 77-12 المتعلق بتنظيم الوظيفة القنصلية التي تنص على ما يلي: "القنصل المؤهل لممارسة المهنة الطابع التوثيقي وذلك طبقاً للتشريع الجزائري وبطريقة ملائمة لبلد الإقامة."<sup>3</sup>

كما يجوز إبرام عقد الرهن أمام موثق أجنبي في بلاد أجنبي بين الجزائريين أو جزائري وأجنبي العقار متواجد في الجزائر، وفي هذه الحالة لا يكون عقد الرهن الرسمي نافذا إلا إذا مهر بالصيغة التنفيذية

<sup>1</sup>المادة 833 من القانون المدني الجزائري

<sup>2</sup>المادة 324 من القانون المدني الجزائري

<sup>3</sup>المادة 34 من الأمر 77-12 المتعلق بالوظيفة القنصلية، الجريدة الرسمية، العدد 20

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

حيث نصت المادة 605 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: " لا يجوز تنفيذ الأوامر والقرارات الصادرة من الجهات القضائية الأجنبية في الإقليم الجزائري إلا بعد منحها الصيغة التنفيذية من إحدى الجهات القضائية الجزائرية متى إستوفت الشروط الآتية:  
- ألا تتضمن ما يخالف قواعد الإختصاص

- حائزة لقوة الشيء المقضي به طبقا لقانون البلد الذي صدرت فيه

- ألا تتعارض مع أمر أو حكم أو قرار سبق صدوره من جهات القضائية وأثير من المدعى عليه، ألا تتضمن ما يخالف النظام العام والآداب العامة في الجزائر<sup>1</sup>

يفهم من هذه العبارات أن المشرع الجزائري أعطى الحرية للقنصل الجزائري المتواجد في الخارج أن يبرم عقد الرهن الرسمي للجزائريين المقيمين بالخارج، لكن إشتراط أن يكون محل الرهن موجود في الجزائر وأن يقيد هذا الرهن في مصلحة الرهون الموجود فيها هذا العقار.

### 1- الأشكال المتعلقة بشرط الرسمية:

نصت المادة 12 من قانون 06-02 على ما يلي " يجب على الموثق أن يتأكد من صحة العقود الموثقة وأن يقدم نصائحه إلى الأطراف قصد إنسجاما إتفاقاتهما مع القوانين التي تسري عليها وتضمن تنفيذها كما يعلم الموثق الأطراف بمدى التزاماتهم وحقوقهم ويبين لهم الآثار والإلتزامات التي يخضعون لها وإحتياجات والوسائل التي يتطلبها أو يمنحها لهم القانون لضمان نفاذ إرادتهم"<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 605 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21.

<sup>2</sup> المادة 12 من قانون رقم 06\_02 المتضمن تنظيم مهمة التوثيق، الجريدة الرسمية، العدد 14.

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

كما نصت المادة 13 من القانون نفسه "يمكن الموثق أن يقدم في حدود إختصاصاته وصلاحياته إستشارات كلما طلب منه ذلك وإعلام الأطراف بحقوقهم والتزاماتهم وكذا الآثار المترتبة عن تصرفاتهم دون أن يؤدي ذلك حتما إلى تحرير العقد".<sup>1</sup>

ينبغي على الموثق تسليم نسخة من عقد الرهن للأطراف المعنية خصوصا إذا كان الراهن كفييعيني حيث نصت المادة 11 من نفس القانون على ما يلي "يقوم الموثق ضمن الشروط المنصوص عليها في القانون بتسليم نسخ تنفيذية للعقود التي يحررها أو نسخ عادية منها أو المستخرجات والعقود التي لا يحتفظ بأصلها".<sup>2</sup>

حسب ما نصت عليه هذه المادة لأن الموثق يحتفظ بأصل عقد الرهن

### 2- جزاء تخلف شرط الرسمية:

إن التخلف شرط الرسمية في العقد الرهن يترتب عنه بطلان عقد الرهن بطلان المطلق يصبح عقد منعما لا يترتب عليه أثر قانوني إذا لا تتوفر فيه مقومات وشروط العقد الصحيح فلا يقوم عقد الرهن الرسمي صحيحا إلا إذا توفر على الشروط العامة والشروط الخاصة المتعلقة بتحديد الدين المضمون والعقار لأن القانون فرضها تحت طائلة البطلان.<sup>3</sup>

### ثانيا: حالات ملكية الراهن

إشترط المشرع في نص المادة 884 في الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري المذكور سابقا ملكية الراهن العقار المرهون سواء كان هو المدين الراهن أو كفييعيني عند إنشاء الرهن الرسمي

<sup>1</sup> المادة 13 من قانون رقم 06-02، المصدر نفسه

<sup>2</sup> المادة 11 من قانون 06-02، المصدر نفسه

<sup>3</sup> يمينة حوحو "عقد الكفالة وعقد الرهن في القانون الجزائري"، دار بلقيس، الجزائر، سنة 2019، صفحة 62

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

كما يجب أن يكون العقار موجود أو قابل للوجود حتى لو خرج من ملكية الراهن إذا كان مقيدا في مصلحة الرهن لأن الرهن يكون نافذا في مواجهه المالك الجديد.<sup>1</sup>

### 1- بطلان الرهن ملك الغير

على عكس بيع ملك الغير الذي إعتبره القانون بيع صحيح لكن قابل للإبطال لمصلحة المشتري فإن عقد رهن ملك الغير عقد باطلان مطلقا القانون إشرط ملكية الراهن تحت طائلة البطلان، هذا ويكون من الصعب في الواقع رهن ملك الغير إلا إذا وقع تزوير في عقد الملكية أو تزوير في الوكالة الخاصة لأنه يقع على عاتق الموثق أن يتأكد من هوية الأطراف وصحة سنداتهم وتصرفاتهم حتى يتسنى له إبرام عقد بشكل سليم ومطابقا للقانون وفق ما نصت عليه المادة 12 من القانون 06-02<sup>2</sup>

### 1/ إثبات حسن النية الدائن المرتهن

يجب أن يكون الدائن المرتهن حسن النية يعني عند قيام عقد الرهن وقد أوجبت المادة 885 أن يثبت الدائن حسن النية في عدم علمه بأن الراهن تهدده أسباب تقضي بزوال ملكيته، فإذا ثبت أنه كان عالما بذلك كان عندئذ المشتري سيئ النية ليحق له تمسك بهذه الحماية كأن يكون المدين الراهن قد رفعت عليه دعوة من الغير انتهت بنزع يده لصالح الغير.<sup>3</sup>

### 1/ب قيد الرهن قبل إقرار زوال ملكية الراهن:

يجب أن يكون حق الرهن للدائن حسن النية مقيد لدى مصلحة الرهن في المحافظة العقارية وذلك تطبيقا لنص المادة 904 القانون المدني والمادة 93 من المرسوم 63-76 المتعلقة بتأسيس

<sup>1</sup>المادة 884 من القانون المدني الجزائري

<sup>2</sup>المادة 12 من قانون رقم 06-02، مصدر نفسه

<sup>3</sup>يمينه حوحو، "التأمينات العينية والشخصية"، المرجع السابق، صفحة 92 و صفحة 93

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

السجل العقاري أوجبت سند ملكية الأصلية، التي أنشأ حق الرهن بموجبها حتى يكون نافذا في مواجهة المالك الجديد التي إنتقلت إليهم ملكية العقار المرهون بسبب زوال ملكية العقار المرهون على المدين الراهن أو الكفيل العيني.<sup>1</sup>

### 1/ ج رهن العقار الشائع:

يتوفر الشيوخ في الملك عندما يكون العقار أو العقارات مملوكا في مجموعة لعدة أشخاص من غير أن يخصص لكل منهم جزء ماديمين، وتكون الأنصبة متساوية أو مختلفة يحددها المصدر المنشئ للشيوخ، و دائما يكون سبب من أسباب كسبب الملكية كالعقد أو الميراث ولكل من الشركاء الحق كامل في جزء من أجزاء المال الشائعة بقدر نصيبه ولكن لا يملك هذا الجزء يشترك معه باقي الشركاء.<sup>2</sup>

### 2- بقاء حق الراهن لصالح الدائن المرتهن حسن النية عند زوال ملكية الراهن:

قد ينشأ حق الرهن من المدين الراهن أو الكفيل العيني عندما ينشأ حق الرهن صحيحا لصالح الدائن المرتهن، بموجب عقد الرهن لكن قد تزول ملكية الراهن بسبب من الأسباب بأثر رجعي بعد نشوء حق الرهن لصالح الدائن المرتهن لقد عالجت هذه الحالة المادة 885 القانون المدني التي نصت على أنه " يبقى صحيحا لمصلحة الدائن المرتهن الرهن الصادر من المالك الذي تقرر إبطال سند ملكيته أو فسخه أو إلغاءه أو زواله لأي سبب آخر إذا أثبت أن الدائن كان حسن النية وقت إبرام العقد.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>المادة 93 من مرسوم التنفيذ 63\_76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 25.

<sup>2</sup>يمينه حوحو، المرجع السابق، صفحة 92

<sup>3</sup>المادة 885 من القانون المدني الجزائري

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

يتضح من هذا النص أن القانون قرر حماية خاصة للدائن الذي يكتسب حق الرهن العقاري ثم تزول ملكيته ذلك العقار على شخص قرر رهن، سواء كان المدين الراهن أو الكفيل العيني لأي سبب كالبطلان أو الفسخ أو التقادم أو غير ذلك من أسباب زوال الملكية، ولكن حتى يستفيد الدائن من هذه الحماية توافر ثلاثة شروط :

### 1/2 شرط ملكية الراهن عند إنشاء الرهن

يجب أن يكون الرهن مالكا للعقار المرهون أثناء قيام الرهن الرسمي سواء كان الراهن مدين أو كفيل عيني ينبغي ان يكون الراهن مالكا للعقار ملكية تامة، والمقصود بها أن الراهن يملك سند قانوني يفيد أنه صاحب الحق فعلا ثابت بمحرر رسمي أو مشهر ومدعم بالدفتر العقاري كما يشترطه القانون في هذا الصدد.

### 3- رهن العقار من طرف جميع الشركاء

نصت المادة 890 من القانون المدني الجزائري " يبقى نافذا الرهن الصادر من جميع المالكين العقار شائع أيا كانت النتيجة التي تترتب على قسمة العقار فيما بعد أو على بيعه لعدم إمكان قسمته.<sup>1</sup>

وعليه إذا صدر الرهن جميع الشركاء فهو صحيح صادر من مالك وإجماع الشركاء عليهنفي كل الشبهة للتعارض بين مصالحهم أو الإضرار ببعضهم مصير الرهن النحو لا يتأثر في المستقبل بقسمة العقار المرهون أيا كانت سجد نتيجة القسمة فقبل القسمة يكون الرهن صحيح نافذا باع هؤلاء الشركاء العقار الشائع بعد رهن فإنه ينتقل إلى المشتري متقلا برهن.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>المادة 890 من القانون المدني الجزائري  
<sup>2</sup>مختاري زين، المرجع السابق، صفحة 19

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

### 4-رهن العقار الصادر من أحد الشركاء:

ما نصت عليه المادة 714 من القانون المدني أنه "إذا كانت التصرف منصبا على الجزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء على قسمة في النصيب المتصرف إنتقل حق المتصرف وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إليه المتصرف بطريقة القسمة.<sup>1</sup>

### 5-رهن المباني المقامة على أرض الغير

ما نصت عليه المادة 889 من القانون المدني الجزائري على أنه "يجوز للمالك المباني القائمة على أرض الغير أن يرهنهاوفي هذه الحالة يكون للدائن حق التقدم في إستيفاء حق الدين من ثمن الإنقراض إذا هدمت المباني من التعويض الذي يدفعه مالك الأرض".<sup>2</sup>

### 6-الرهن الصادر من المالك الذي زالت ملكيته:

حسب ما نصت عليه المادة 885 على أنه "إذا كان الراهن مالكا للعقار المرهون ثم بعد ذلك زالت من عنه ملكيته بأثر رجعي بأي حال من الأحوال كالإبطال أو الفسخ أو الإلغاء أو الزوال فطبقا للقواعد العامة يعتبر كأنه لم يكن مالكا على الإطلاق وزوال ملكيته لهذا العقار بأثر رجعي تجعل كل التصرفات الصادرة عنه من قبل كأن لم تكن.

### المطلب الثاني: الشروط الموضوعية الخاصة

يتم إنشاء حق الرهن بمرحلة ثانية بعد الرسمية وهي مرحلة تخصيص حق الرهن التي تختص فيها الشروط الخاصة حتى تكتمل شروط الأساسية لإنشاء حق الرهن أن قاعدة التخصيص حق الرهن قاعدة جوهرية، حتى يكتسب الدائن حق الرهن على العقار محل ضمان وفائدة مع المدين

<sup>1</sup>المادة 714 من القانون المدني الجزائري

<sup>2</sup>المادة 889 من القانون المدني الجزائري

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

إذ من خلال هذه الشروط الخاصة يتم تعيين وتحديد كل من العقار المرهون والدين المضمون على وجه تدقيق والتحديد وهذا ما ورد في نص المادة 886 قانون المدني الجزائري

"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 وإن يكون معينا بالذات تعيينا دقيقا طبيعته وموقعه وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد الرسمي لاحق وإلا كان الرهن باطلا"<sup>1</sup>

### الفرع الأول: تخصيص العقار المرهون

بما أن الرهن الرسمي يرد على عقار فإنه يجب أن يكون هذا العقار مما يصح التعامل فيه وإن يكون معينا بالذات تعيينا دقيقا ويمكن بيعه بالمزاد العلني، حسب ما ورد في نص المادة 886 القانون المدني حيث يتقرر الرهن على عقار بالذات وليس على كل العقارات المدینة الحاضرة والمستقبلية على عكس الرهن القانوني الذي تقرر جميع الأموال المدینة، لكن بموجب التخصيص الرهن يتجنب المدین الراهن التنفيذ على أمواله الأخرى، التي قد تهدده بفقدانها كلها ويصبح معسرا إلا إذا إشتراط دائما أن يكون الضمان لجميع أموال المدین لأن لا يوجد ما يمنع من أن يرهن المدین كل العقارات لصالح الدائن.<sup>2</sup>

تقتضي قاعدة تخصيص العقار أن يقع وصف العقار وصفا دقيقا تعيينه بالذات وتعيين العقار يجب أن يكون دقيقا من حيث طبيعته وموقعه وأوصافه ومميزاته وحدوده ونوعه ومساحته ورقمه وأجزائه و نوع الملكية إن كانت مفرزة أو على الشيوخ، سواء في عقد الرهن الأصلي أو في عقد الرهن الرسمي لاحق حيث يتم ذكر جميع البيانات العقار المرهون وما يشملها من حقوقهم

<sup>1</sup>المادة 886 من القانون المدني الجزائري

<sup>2</sup>بمينة حوحو " عقد الكفالة وعقد الرهن في القانون الجزائري " المرجع السابق، صفحة 68,69

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

الملحقات فيتم تعيين العقارات بالتخصيصان وجدت وحقوق الإرتفاع التي تخدم العقار المرهون والتحسينات والإنشاءات والإضافات بفعل إنسان أو الطبيعة.<sup>1</sup>

علما أن التغييرات الإيجابية العقار المرهون تؤدي إلى إرتفاع من قيمته ويمتد الرهن إليها وهذا مانصت المادة 887 من القانون المدني يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقارا يشمل بالوجه الخاص فقط إرتفاق والعقارات بالتقسيط وكافة التحسينات والإنشاءات التي تعود بمنافع المالك سالم يتفق على غير ذلك. هذا وإذا تخلف شرط التتغير كان الرهن باطلا بطلان مطلق وهذا مانصتالمادة 186 في الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري.

هذا كله يمنح إمكانية للدائن في التنفيذ العقار وبيعه بالمزاد العلني في حال عدم قدرة المدين للسداد كما يجب التعيين العقار مرهون تعيينا دقيقا، فهذا الحكم يقرر بمبدأ تخصيص الرهن وهذا يعني يتضرر عن العقار بعينه ليس كل أموال المدين الهدف من ذلك هو حماية مصلحة المدين والراهن، لذلك يجب أن يكون التعيين دقيقا من حيث طبيعة العقار وموقعه والبلدية التي يقع فيها تعيين القسم والرقم المخطط.

يشترط في العقار أن يكون موجودا، ولكن لا مانع في الرهن المال المستقبلي بشرط إمكانية تعيينه تعيينا دقيقا في العقد، وإن الرهن الواقع على عقار لايشمل من هذا الأخير فحسب بل كل ملحقاتهوتوقيعه،كحقالإرتفاق والعقارات بالتخصيص وكافة التحسينات والإنشاءات التي تعود بالمنفعة على المالك.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>يمينة حوحو "عقد الكفالة وعقد الرهن الرسمي القانون الجزائري" المرجع السابق،صفحة69،68

<sup>2</sup>ثامر خالدي"حماية الدائن من خلال الرهن الرسمي الإتفاقي"مجلة ضياء للدراسات القانونية،مجلد 01،العدد01،السنة2019، المركز الجامعي نور البشير البيض،الجزائر،صفحة141

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

### الفرع الثاني: تخصيص الدين المرهون

يعتبر تخصيص الدين المرهون من الشروط الموضوعية الخاصة لصحة الرهن ينطبق عليه مبدأ تخصيص الرهن كما ينطبق العقار المرهون والتخصيص الدين يتم من خلال تحديد الدين من حيث مصدره ومقداره ومن حيث طبيعته، إن كان الدين ديناً مدنياً أو تجارياً أو يتعلق بالعملة الوطنية أو بالعملة الأجنبية، وتتحدد أيضاً من حيث الآثار التي يربتها إذا كان هذا الدين ينتج فوائد كما هو الحال عليه في القروض البنكية.

بخصوص تحديد مصدر الدين أهمية بالغة في المعرفة، وما إذا كان الدين قد نشأ صحيحاً أم لا لأنه يمثل الإلتزام الأصلي الذي نشأ بين الدائن والمدين الذي تم على أثره إنشاء حق الرهن الرسمي من أجل ضمان إذ يكون للمدين تمسك بأوجه الدفع المتعلقة بالدين، للتخلص من الرهن الرسمي على أساس التبعية الرهن للإلتزام الأصلي التي تطرقنا إليه من قبل.

كما ينبغي تحديد كل الأوصاف الدين التي تغير من إلتزام الأصلي سواء من حيث تنفيذه في مضمونه أو آجاله أو وجوده أو سقفه، كأن يكون الدين الأصلي المضمون معلق على شرط فاسخ أو واقف أو إلتزام مستقبلياً وإحتمالي ويعد تحديد السقف كافياً لقيام شرط التحديد الدين المضمون لينعقد الرهن الرسمي، وهذا ما نصت عليها المادة 891 من قانون مدني "إذا

توافرت الشروط الموضوعية الخاصة لعقد الرهن الرسمي يكتسب الدائن حقا عينيا حيث يكون له بمقتضى حق الرهن التقدم على الدائنين التاليين في المرتبة إستيفاء حقه".<sup>1</sup>

## خلاصة الفصل الأول

أيمنية حورح "التأمينات العينية والشخصية"، المرجع السابق، صفحة 99

## الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي

---

لقد توصلنا من خلال ما ذكر سابقا أن الرهن الرسمي هو حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي يتقرر ضمان للوفاء بالدين وهو ملزم لجانب واحد ويتقرر هذا الحق العيني على عقار و هذا الأخير يكون مملوكا للمدين أو الكفيل وبموجبه يكون للدائن الحق في استيفاء دينه.

وإن عقد الرهن الرسمي لا بد من توافره على شروط الشكلية والموضوعية فتتمثل الشروط الشكلية في إفراغ عقد الرهن الرسمي في قالب الرسمي، أما بالنسبة للشروط الموضوعية هي سلامة الرضا والمحل والسبب، ونكر أيضا إلى وجود شروط موضوعية خاصة بالإضافة إلى توفر أهلية التصرف بإعتبار أن عقد الرهن الرسمي من بين العقود التي تكون أعمالها دائرة بين النفع والضرر

الفصل الثاني:

آثار الرهن الرسمي وطرق

إنقضائه

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

إن الرهن بإعتباره عقدا فبمجرد إنعقاده صحيحا مستوفي أركانه وشروطه يرتب آثار قانونية بين المتعاقدين أي بين المدين الراهن والدائن المرتهن تتمثل هذه الآثار في حقوق وواجبات لكل منهما قد خصصها المشرع في القسم الأول من الفصل الثاني المتمثل في آثار الرهن هي من المادة 894 إلى 903 من قانون مدني، ويكون للرهن أيضا بإعتباره عقدا بالنسبة للغير صحيح لأنه لا يحمل الغير حقوقا وواجبات إلا أنه لا يمكن للغير تجاهل وجود الرهن وقد تناول أيضا المشرع الجزائري هذا الجانب من آثار عقد الرهن الرسمي في القسم الثاني من "آثار الرهن" من المواد 904 إلى 932 قانون مدني جزائري.

فيعد الرهن الرسمي من بين التأمينات العينية التي لاتزول إلا بسداد الدين أو شطبه من السجل العقاري، فيعتبر الرهن وسيلة قانونية يستخدمها الشخص لضمان سداد دين معين، حيث يضع عقار مثل بيت أو أرض كضمان للدائن.

وعلى هذا الأساس سنتطرق في هذا الفصل إلى الآثار المترتبة على عقد الرهن الرسمي وكيفية إنقضائه وزواله، ففي المبحث الأول نتعرض إلى أثر الرهن الرسمي بالنسبة للمتعاقدين وبالنسبة للغير أيضا، أما المبحث الثاني فنتعرض إلى إنقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية وتبعية

## المبحث الأول : آثار الرهن الرسمي

عالج المشرع الجزائري آثار الرهن الرسمي في المواد من 894 إلى 932 قانون مدني جزائري وذلك في قسمين تناول في أولها آثار الرهن الرسمي فيما بين المتعاقدين وآثار بالنسبة للغير.

ينعقد الرهن الرسمي بين المدين الراهن والدائن المرتهن، فبالنسبة للراهن يلاحظ أن الرهن الرسمي بإعتباره عقد ملزم لجانب واحد ويرتب في ذمته التزامات دون المرتهن، فنجد أن الرهن الرسمي في ظاهره يمنح صلاحيات إستغلال العقار المرهون إلى أنه في باطنه يضع قيود تمنعه بإضرار بالمرتهن، أما بالنسبة للدائن المرتهن يخوِّله مجموعة من صلاحيات معينة بالإضافة إلى اعتباره دائن عادي

وعلى ذلك يتم التكلم عن آثار عقد الرهن الرسمي بالنسبة للمتعاقدين كمطلب أول ثم تعرض إلى آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير كمطلب ثاني.

### المطلب الأول: آثار رهن الرسمي بالنسبة للمتعاقدين

يعد الرهن الرسمي من بين العقود التي تكون ملزمة لجانب واحد، وتقع هذه الإلتزامات على الراهن إما الدائن المرتهن فيحول له عقد الرهن الرسمي صلاحيات وحقوق دون أن يلتزم بالمقابل.

### الفرع الأول : آثار الرهن بالنسبة للراهن

إن الرهن الرسمي يرتب آثار محددة على الراهن سواء كان مدينا أو كفيل عيني وتتمثل تلك الآثار في مجموعة من الإلتزامات التي ينبغي على الراهن القيام بها إتجاه الدائن المرتهن، كما ند أن له حقوق أيضا على العقار المرهون بحيث أن ملكية هذا الأخير لا تنتقل وبالتالي يتمتع

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

بعده سلطات على العقار المرهون منها سلطات التصرف والإستعمال والإستغلال،ومن هنا سنتعرض إلى حقوق الراهن أولاً ثم إلى إلتزاماتها تجاه ألدائن المرتهن.

### أولاً: حقوق الراهن على العقار المرهون

رغم إبرام عقد الرهن يبقى الراهن محتفظاً بكافة الحقوق التي تخولها حق الملكية لصاحبها ولاسيما الحق في التصرف في العقار وإدارتها، الإستغلال أو الإستعمال.

#### أ/حق الراهن في التصرف في العقار المرهون

للراهن الحق في التصرف في العقار المرهون بشرط أن لا يؤدي هذا التصرف إلحاق الضرر بالدائن المرتهن ومن بين التصرفات المضرة ما يلي:

#### 1/ التصرف في العقار المرهون باعتباره منقول بحسب المال:

ومثاله أن لا يقوم الراهن ببيع العقار بقصد هدمه وحصول البائع على أنقاضه أو أن يتصرف في الأشجار المغروسة في الأرض المرهونة بقصد قطعها وتحويلها إلى أثاث خشبية، وهنا نكون أمام حالتين:

الحالة الأولى: إذا اعترض الدائن المرتهن على هذا التصرف قبل تحول العقار المرهون إلى منقول بحسب المال يمكنه منع المشتري من ذلك أي منعه من الهدم كما يمكنه أن يطلب تعيينه حارساً حتى يضمن عدم الهدم

الحالة الثانية: إذا تحول العقار إلى منقول بحسب المال فليس للدائن المرتهن سوى الحجز على الثمن في يد المشتري إذا لم يدفعه للراهن<sup>1</sup>

<sup>1</sup>كمال فتحي دريس "الوجيز في العقود الخاصة"، الجزء الثاني، مطبعة منصور الطبعة 2022، الوادي الجزائر، صفحة 78

أ/2: بيع العقارات بالتخصيص

-سلطة التصرف : نصت المادة 894 من القانون المدني الجزائري على أنه "يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون على أن أي تصرف يصدر منه لا يؤثر في حق الدائن المرتهن"<sup>1</sup> فيحق للراهن باعتباره مالكا أن يتصرف في العقار المرهون كليا أو جزئيا في ذات العقار أو في ملحقاته ، وهذا التصرف لا يمس حق الدائن المرتهن ويتحقق ذلك إذا كان الرهن قد أصبح نافذ في حق الغير بإتمام إجراءات قيده وعلى هذا الأساس سبق القول أن تصرف الراهن في العقار المرهون بحيث يجعل حق الغير متصرف له سابقا في نفاذ على حق الدائن المرتهن، يعد إخلال منه (الراهن) بضمان سلامة الرهن ويحق للمرتهن الاعتراض عليه، وعلى هذا فيحق للراهن بيع العقار المرهون بعد الرهن أو المقايضة عليه أو يهبه كما يقرر على العقار المرهون حق انتفاع أو إرتفاق ولا يحق للدائن المرتهن الاعتراض على أي تصرف من هذه التصرفات إذ أنها لا تنفذ في حقه طالما أنها تالية لقيود الرهن إذ يستطيع أن يقتضي حقه من العقار المرهون كما لو كانت هذه التصرفات غير قائمة. وللراهن الحق أن يرتب حقوق ضمان أخرى، فيرهن العقار المرهون رهنا رسميا آخر، أو الرهن الحيازي وليس للدائن المرتهن الحق في الاعتراض لأن حقه مقدما في الترتيب.

ويحق للراهن أن يبيع العقار المرهون مجزأ، ويستطيع الدائن المرتهن هذه الحالة أن يتبع كل جزء من العقار في يد اشتراه كما يتسع العقار كله في يد المشتري فيما قدمناه.

<sup>1</sup>المادة 894 من القانون المدني الجزائري

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

-سلطة الإستغلال: تنص المادة 895 قانون مدني جزائري<sup>1</sup> المقابلة للمادة 1044 من القانون المدني المصري<sup>2</sup> على ما يلي " أن للراهن الحق في إدارة العقار المرهون في قبض ثماره إلى وقت التحاقها"

يلاحظ من خلال نص المادة أنه يحق للراهن إدارة العقار والتصرف فيه واستغلاله أي أن للراهن كافة السلطات التي يستطيع من خلالها استغلال الثمار التي تقبض وتكون ثمار طبيعية أو مستحدثة أو المدنية.

لأنه كما ذكرنا سابقا أن الرهن الرسمي لا يفرض للراهن حيازة العقار المرهون ولا يفقد سلطته بالتصرف في هذا العقار ويتيح له فرصة إستغلاله إعتباره مالكا له، فيستغله ويقبض ثماره كما هو موضح في نص المادة وكما يستطيع إستغلال العقار المرهون بتأجيره مثلا ويقبض ثمنها.

إن أهم أنواع إستغلال العقار المرهون هو تأجيره وقبض أجرته وتحويلها أو بيع الثمار المستحدثة قبل جنيها وهذا ما سوف نتعرض إليه:

### إيجار عقار مرهون ومدى نفاذه في حق الدائن المرتهن

تنص المادة 896 من القانون المدني الجزائري الإيجار الصادر من الراهن لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية أما إذا لم يكن الإيجار ثابت التاريخ على هذا الوجه أو كان قد عقد بعد تسجيل تنبيه ولم تعجل فيه الأجرة فلا يكون نافذا إلا إذا أمكن اعتباره داخل في عمل الإدارة الحسنة<sup>3</sup>

<sup>1</sup>المادة 895 من القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup>المادة 1044 من القانون المدني المصري

<sup>3</sup>المادة 836 من القانون المدني الجزائري

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

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

يلاحظ من خلال نص المادة أن الإيجار الذي تزيد عن تسع سنوات يجب تنزيله في أعمال تصرف حتى يعلم به من يقدم على أحد حق على العقار فإن لم يكن مسجلا نقصت مدته إلى تسع سنوات فهنا يجب التمييز بين إيجار تزيد مدته على تسع سنوات وإيجار لا تزيد مدته على تسع سنوات.<sup>1</sup>

إذا زادت مدة الإيجار الصادر من الراهن بالنسبة إلى العقار عن تسع سنوات، فإنه يسري بكامله مدته إذا كان مسجلا قبل قيد الرهن الراهن إذا جل الراهن العقار المرهون لمدة 12 سنة وجب عليه أن يكون قد سجل هذا الإيجار قبل أن يقيد الدائن حقه في الرهن فإن فعلا سار الإيجار نافذة بالنسبة للدائن لمدة 12 سنة تبدأ من وقت بدء سريان عقل الإيجار.

إذا لم تزد مدة الإيجار على تسع سنوات فإن تسجيله لا يكون واجبا ولكي يسري لكامل مدته في حق الدائم مرتين ، يجب أن يكون ثابت تاريخ قبل تسجيله تنبيه نزع ملكية العقار المرهون مثلا إذا أجزاها العقار مرهون لمدة تسع سنوات وكان الإيجار وثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع ملكية وعلى الدائن المرتهن أن ينتزع ملكية الأجرة بإعتباره مؤجرا لمدة أما إذا كان إيجار غير ثابت التاريخ قبل تسجيله تنبيه نزع ملكية أو عقد بعد تسجيل هذا التنبيه ولم تعجل فيه الأجرة فإنه لا يسري في عقد الدائم إلا في حدود الإدارة الحسنة للأعمال لمدة معينة لا تزيد على سنة واحدة في المباني ولا تزيد عن ثلاث سنوات في الأراضي الزراعية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>سي يوسف زاهية حورية"الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري"،دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع،الجزائر،2015،ص102

<sup>2</sup>سي يوسف زاهية حورية،نفس مرجع،ص103-104

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

-سلطة الإستعمال: إن الرهن الرسمي لا يسلب للراهن ملكيته للعقار المرهون ولا حيازته ومن ثم كان للراهن إلى جانب حقي التصرف والاستغلال، الحق في استعمال العقار المرهون كما كان يستعمله من قبل، بمعنى أن يستخدمه حتى بعد الرهن فيما هو قابل له وانطلاقا من هذا جاز له أن يسكنه إذا كان من المباني وأن يزرعه إذا كان أرض زراعية وأن يقيم فيه أو يبني فوقه إذا كان أرضا فضاء.

فلأصل بقاء الراهن متمتعا بعد الرهن بحرية استعمال العقار المرهون فيما هو قابل له، والاستفادة المباشرة مما يؤديه من خدمات لكن هذا يكون مشروطا بعدم الإضرار بحقوق الدائن المرتهن من خلال الانتقاص من ضمانه عن طريق الانتقاص من قيمة العقار أو أضعافها.

### ثانيا: إلتزامات الراهن

إن أبرز الترتامات التي وضعها المشرع الجزائري على عاتق الراهن هي نوعين النوع الأول يتمثل في ضمان سلامة الراهن والتزامه والنوع الثاني لضمان هلاك وتلف العقار المرهون.

#### 1/ إلتزام بضمان سلامة الرهن:

تنص المادة 898 من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup> على أنه " يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن وللدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل أو تقصير من شأنه إنقاص ضمانه إنقاصا كبيرا وله في حالة الاستعجال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل تحفيظ اللازمة وأن يرجع على الراهن بما يتفق في ذلك"

نفهم من نص المادة على أن الراهن عندما يقدم شيء كضمان للدين فعليه المحافظة عليه ويضمن للدائن المرتهن بقاءه في حالة جيدة، وإذا قام الراهن بإهمال الشيء المرهون وبذلك

<sup>1</sup>المادة 898 من القانون المدني الجزائري

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

يؤدي هذا الإهمال إلى إنقاص من قيمته فيحق للدائن المرتهن الاعتراض، أما في حالة الإستعجال يمكن للدائن المرتهن أن يتخذ الإجراءات بنفسه ويرجع على الراهن بما أنفق أي يتحمل المصاريف التي أنفقها المرتهن.

"يقصد بضمان سلامة الرهن ضمانه أو بقاء محله بالحالة التي كان عليها عند إنشاء الرهن وهذا يأتي عن طريق إلزام الراهن بضمان التعرض الشخصي وضمان التعرض القانوني".<sup>1</sup>

"ضمان التعرض الشخصي: مقتضاه إلزامه بالإمتناع عن كل عمل ماديا كان أو قانونيا من شأنه أن يرتب إنتقاصا كبيرا للضمان المقرر للدائن المرتهن، الذي له أن يرجع بالضمان عن كل عمل يأتيه الراهن ويمثل إنتقاصا ل ضمانه، ومن قبيل الأعمال المادية التي يضمنها الراهن ما يصدر منه من أفعال تخريب أو هدم العقار أو تركه يتلف لعدم صيانتته أو نزع بعض أجزاءه أو بعض المواشي التي تخدم الأرض، ونزع المفروشات من الأرض أو فصل العقارات بالتخصيص الملحقة لخدمة العقار لأن كل هذه الأعمال تؤدي إلى إنقاص الضمان"

"ضمان التعرض القانوني الصادر من الغير: وذلك بدفعه كل إدعاء بحق لو ثبت لترتب عليه المساس بحق الدائن كأن يدعي الغير أنه يملك العقار المرهون أو يملك حق عيني عليه بالرغم من أن الرهن قد تم على أساس عدم وجود مثل هذه الحقوق

والدائن المرتهن يستطيع أن يحافظ على حقه وذلك بإتخاذ الإجراءات الكفيلة بذلك كأن يعترض على تصرف الراهن في المنقولات المخصصة لخدمة العقار ليجعل المتصرف إليه سيئ النية فلا يجوز له أن يتمسك بقاعدة الحيازة سند الملكية وذلك في حالة ما إذا تسلم هذه المنقولات، كما أنه يستطيع في حالة الاستعجال أن يتخذ الوسائل التحفظية اللازمة كأن يطلب تعيين

<sup>1</sup>زين مختاري "عقد الرهن الرسمي في التشريع الجزائري"، مذكرة ماستر، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، جلفة، السنة الجامعية 2016-2017، ص46

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

حارس يتولى المحافظة على العقار على نفقة الرهن أو يطلب الترخيص بالقيام بعمل الترميمات على نفقة العقار حتى يخول دون تهدم العقار"<sup>1</sup>

**2/التزام الراهن بضمان الهلاك أو التلف :**

**أ/هلاك العقار المرهون بفعل الراهن:**

"حيازة العقار المرهون تبقى للراهن فإذا حدث أو تسبب الراهن بخطه في هلاك المال المرهون كان الخيار حينئذ للدائن المرتهن بين أن يطالب بتأمين آخر أو أن يسقط أجل الدين ويستوفي حقه حالاً.

**ب/هلاك العقار بسبب أجنبي:**

إذا هلك العقار المرهون بسبب أجنبي خارج عن إرادة المدني ففي هذه الحالة يكون الخيار للراهن بين أن يقدم للدائن تأميناً كافياً أو يوفي الدائن حقه فوراً وإذا استعمل الراهن أحد هذه الخيارات فلا يمكن للدائن رفضه وإلا كان رفضه تعسفياً إذا يجب على الدائم في هذه الحالة تقبل ما سيختاره المدين.<sup>2</sup>

بمعنى إذا تعرض العقار المرهون لتلف أو هلاك بسبب أمر خارج عن إرادة الراهن فيكون للراهن الحق في اختيار أمرين فإما أن يعرض الدائن بتأمين مناسب أو يسدد الدين فوراً، وفي حالة اختيار الراهن أحد هذين الأمرين فلا يجوز للمرتهن أن يرفض دون سبب منطقي.

**ج/هلاك أو تلف بخطأ من المرتهن:**

<sup>1</sup>نبيل إبراهيم سعد "التأمينات العينية والشخصية"، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2010، ص103

<sup>2</sup>كمال فتحي دريس، مرجع سابق، ص 74-75

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

وهذه الفرضية لم ينص عليها المشرع ويرجع ذلك ربما لندرة وقوعها، إذ من المعلوم أن العقار المرهون يبقى في حيازة الراهن ومن ثم يكون بعيدا عن المرتهن وعلى كل حال إذا حدث وأن هلك العقار المرهون بخطأ أو تلف منه فعليه أن يدفع تعويضا عما تلفه وهذا طبقا لقواعد المسؤولية التقصيرية وينتقل حقه في الرهن إلى هذا التعويض<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: بالنسبة للدائن المرتهن

"الرهن الرسمي لا يرتب أي التزام على الدائن المرتهن وإنما يمنحه حقوقا تحقق التنفيذ على العقار المرهون في أي يد كان لكن أورد المشرع قيود عن ممارسته هذه الحقوق لحماية المصالح الخاصة وتحقيق النفع العام"<sup>2</sup>

### أولاً: حقوق الدائن المرتهن

إن إنشاء حق الرهن الرسمي لا ينهي العلاقة ما بين الدائن المرتهن و المدين الراهن وإنما تبقى العلاقة مستمرة تكفل استيفاء الدائن المرتهن لحقه عند استحقاق دينه حيث يكون الدائن ملزما بالمحافظة على حق الرهن طيلة مدة الرهن، لقد سبق ذكر أن الرهن الرسمي لا يؤثر على ملكية المدين الراهن في التمتع بجميع حقوقه الناتجة عن الملكية حيث يبقى متمتع بجميع سلطاته كمالك، فيكون له حق التصرف و حق الإستعمال وحق الإستغلال لكن هذه السلطات تمارس في الحدود التي لا يترتب عنها إضرار بحقوق الدائن المرتهن في إستيفاء حقه، من ثمن العقار المرهون حيث يكون المدين الراهن أو الكفيل العيني ملزما بضمان إستيفاء الدائن المرتهن حقه من العقار المرهون، وهو ما يسمى بالإلتزام بضمان سلامة الرهن التي تقع على الراهن إذ تهدف سلامة الرهن إلى تمكين الدائن المرتهن من إستيفاء حقه من ثمن العقار

<sup>1</sup>شوقي بناسي، مرجع سابق، ص206

<sup>2</sup>كمال فتحي دريس، مرجع سابق، ص81

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

المرهون في مواجهة المدين الرهن أو في مواجهة الغير، عند إنتقال ملكية العقار المرهون إلى الغير بالنسبة للمدين الرهن يبقى هذا الأخير ملزما بالمحافظة على القيمة المادية للعقار المرهون وأن لا يتصرف في العقار المرهون إلا بعد قيده<sup>1</sup>

### أولاً: إذا كان الرهن كفيلا عينيا

إذا كان الرهن شخصا غير المدين فإن تنفيذ الرهن في مواجهته يختلف من حيث شروطه و آثاره عن حالة ما إذا كان هو ذاته المدين

وفقا للمادة 901 قانون مدني جزائري<sup>2</sup> المقابلة المادة 1050 فقرة ثانية من قانون مدني المصري<sup>3</sup> إذا كان الرهن شخصا آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا على ما رهن من ماله، ولا يكون له حق الدفع بتجريد المدين إلا إذا وجد اتفاق يقضي بغير ذلك"

ويستفاد من هذا النص أن الكفيل العيني لا يسأل عن الدين إلا بعد فشل التنفيذ على المدين الأصلي وتكون أموال الكفيل ضمانا تابعا وليس أصيلا ولا يجوز التنفيذ على أموال الكفيل العيني مباشرة وبعبارة أخرى يمكن للدائن المرتهن الحق في التنفيذ على العقار المرهون من قبل الكفيل العيني إضافة إلى أموال المدين غير المرهونة في حالتين فقط الحالة الأولى باعتباره دائئا مرتهنا وفي الحالة الثانية باعتباره دائئا عاديا.<sup>4</sup>

أما بالنسبة فيما يتعلق بإجراءات التنفيذ تجاه الكفيل العيني فإنها تبدأ بإعلان نزع الملكية من الرهن(الكفيل العيني) إذا لم يقم المدين بالوفاء وينفذ الحجز على العقار المرهون ويعرض للبيع ضمن المواعيد والإجراءات المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية

<sup>1</sup>يمينة حوحو "عقد الكفالة وعقد الرهن في القانون الجزائري"، مرجع سابق، ص71-72

<sup>2</sup>المادة 901 من القانون المدني الجزائري.

<sup>3</sup>المادة 1050 من القانون المدني المصري.

<sup>4</sup>شوقي بناسي ، مرجع سابق، ص243.

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

لا يحق للدائن اتخاذ إجراءات التنفيذ مباشرة إلا بعد حلول أجل الدين أي لا يمكنه البدء بالتنفيذ ما لم يكن الدين مستحقاً فإذا حل الأجل ولم يوفي المدين بالتزامه رغم التنبيه عليه تبدأ إجراءات بيع العقار وفقاً لما نصت عليه القانون إجراءات مدنية والإدارية من خلال المزاد العلني ويخصص ثمن البيع لسداد الدين

وأي اتفاق يخالف هذا الترتيب يعد باطلاً ومخالفاً للنظام العام كما يعتبر باطلاً كل اتفاق يمنح الدائن الحق في تملك العقار مباشرة في حال عدم السداد سواء كان التملك بأي سعر أو حتى باتفاق مسبق، كذلك يعد باطلاً كل اتفاق يسمح للدائن ببيع العقار دون إتباع الإجراءات القانونية اللازمة والمعروفة بشرط "الطريق الممهد" وتعد هذه القيود ضماناً مهمة لحقوق الراهن في مواجهة التنفيذ.<sup>1</sup>

### ثانياً: إذا كان الراهن هو المدين الأصلي

إذا كانت الدائن المرتهن كسائر الدائمين وله أن ينفذ على جميع أموال المدين من العقارات والمقاولات والتي تمثل الضمان العام دون أن يكون لها الحق التقدم ويجب أن يبدأ التنفيذ بإعلان التنبيه بن ملكية العقار أو العقارات التي ينفذ عليها والغرب أن يكون حقهم عن الرسمي في ورقة واحدة ومن ثم لا يحتاج إلى حكم لكن حق دائم في التنفيذ الأموال مدين يتقيد بشرطين:

- 1- لا ينفذ على عقار أو عقارات تكون قيمتها أكبر بكثير من حقه.
- 2- ألا لا ينفذ الدائم على أموال المدين غير المرهون إلا إذا كان العقار المرهون لافي الدين.

ازاهية حورية سي يوسف، مرجع سابق، ص 112

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

نلاحظ إذا كان الراهن هو المدين الأصلي فيكون الدائم المرهم كذا عادي مثله مثل الدائمين العاديين بحيث يحق له التنفيذ على أموال المدين كافة منها العقارات والمقاولات قبل أن يبدأ التنفيذ عليه إعلان التنبيه بنزع ملكية العقار ولكن هناك قيود ترد قبل تنفيذ أموال المدين أبرزها لا ينفذ على أموال أو عقارات تكون قيمتها أكبر بكثير من حقه وأن لا ينفذ على أموال المدين غير المرهون وعليه أن يتقي بهذين الشرطين وإلا كان تنفيذه باطلا

### ثالثا: القيود الواردة لحق الدائم المرتهن في تنفيذه العقار المرهون

قد يحاول الدائن المرتهن فرض شروط معينة على الراهن سواء كان هو المدينة نفسها أم كفيل عيني وهذا راجع لحاجة المدينة إلى المال في طريق تسهيل إجراءات التنفيذ لكن هذا تصرف يقيد حرية الدائن في التنفيذ، هو أمر يتعارض مع قواعد محددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على ضرورة التقيد بها عند التنفيذ، وبالتالي فإن أي شرط يمنح للدائن حق التنفيذ بنفسه أو من جهة غير مختصة عند مخالفة قانون يعتبر باطلا سواء كان بعد سداد الدين كله أو جزء منه.<sup>1</sup>

بمعنى أن الدائن المرتهن قد يحاول أحيانا أن يفرض على المدين الراهن شروط خاصة لتنفيذ الرهن، سواء كان الراهن هو المدين بنفسه أو شخص آخر. هذه الشروط قد يكون مثل التنازل عن بعض الحقوق أو تسهيل التنفيذ لصالح الدائن.

لكن القانون لا يسمح بأي تصرف من هذا النوع إذا كان يقيد حرية الراهن أو يتعارض مع قواعد وإجراءات التنفيذ التي ينظمها القانون.

<sup>1</sup> اشوقي بناسي ، مرجع سابق، ص248.

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

بمعنى آخر حتى لو اتفق الطرفان على شرط يسهل التنفيذ للدائن فإن هذا الشرط يعتبر غير قانوني إذا كان يخالف قانون الإجراءات المدنية أو النظام العام.

نصت المادة 903 قانون مدني جزائري<sup>1</sup> يكون باطل كل اتفاق يجعل الدائن الحق عند عدم إستيفاء الدين وقت أجله أن يمتلك العقار المرهون في نظير ثمن معلوم أي كان أيا كان، وفي أن يبيعه دون مراعاة الإجراءات التي فرضها القانون لو كان هذا الإتفاق قد إبرم بعد الرهن وهذا نستنتج نص المادة أنه في حال إتفاق الراهن والدائن المرتهن قبل حلول أجل الدين أن يتنازل المدين الراهن حقه في حماية القانون له عند التنفيذ مثل اللجوء إلى القضاء وإتباع إجراءات التنفيذ فإن هذا الاتفاق يعد باطلا.

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

يتضح من نص المادة سالفة الذكر أنه يعد باطلا الإتفاق الذي يعقده الدائن المرتهن مع الراهن سواء كان المدين أو كفيل العينية على أنه عند تحويل أجل الدين وعدم وفاء به يكون للدائن المرتهن الحق أن يتلك العقار المرهون بأي ثمن سواء بثمن الدين أو أكبر من الدين المستحق.<sup>2</sup>

ولقد كان وراء سبب بطلان شرط التملك في أمرين:

أ- يعد بطلان هذا إلا الاتفاق حماية لراعي لذلك راجع لأنه عندما يبرم العقد يكون بحاجة ملحة إلى المال وهذا ما يدفع الأذى لإرضاء الدائن وقد يستغل الدائن هذه الحاجة ويفرض عليه هذا

<sup>1</sup>المادة 903 من القانون المدني الجزائري.  
<sup>2</sup>زاهية حورية، مرجع سابق ، ص113.

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

الشرط مهما كانت الثمن وهو عادة يكون أقل من قيمة للعقار المرهون وهذا للفائدة التي يستفيد الدائم من الفرق بين القيمة الحقيقية الثمن من مثل هذا الاتفاق.<sup>1</sup>

ب-إن شرط التملك يخفى في طياته فوائد ربوية في أغلب الأحيان تتمثل في الفرق بين القيمة الحقيقية الثمن المتفق فدائن المرتهن في الغالب إذا لم يتم الوفاء يحصل على العقار المرهون على أساس أن قيمة العقار تساوي الدين المستحق لكن في الغالب قيمة العقار تزيد عن قيمة الدين.<sup>2</sup>

### 2- بطلان شرط بالبيع دون إتباع طرق التنفيذ عند عدم الوفاء

يعد هذا الشرط باطلا أيضا يسمى أيضا بشرط "الطريق الممهد أو الطريق الأسهل" ويتمثل هذا الشرط في أن يتفق الدائن المرتهن مع الراهن مدينا كان كفيل عينيا على أنه بعد حلول أجل الدفع الدين، يجوز بيع العقار المرهون دون إتباع الإجراءات التي فرضها القانون المرافعات في البيوع الجبرية بالمساومة أو بأي طريقة أخرى.

نصت المادة 903 قانون مدني الجزائري<sup>3</sup> المقابلة للمادة 1052 قانون مصري<sup>4</sup> "يقع باطلا....أبرم بعد الرهن" فإن هذا الشرط يبطل سواء تم الاتفاق عليه في عقد الرهن ذاته أو في عقد لاحق مدام قبل حلول أجل الدين إماما إذا تم عنده أجل الدين فإن الاتفاق يكون صحيحا انتفاء شبه الاستغلال.<sup>5</sup>

<sup>1</sup>نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص120

<sup>2</sup>شوقي بناسي، مرجع سابق، ص251

<sup>3</sup>المادة 903 من القانون المدني الجزائري

<sup>4</sup>المادة 1052 من القانون المدني المصري

<sup>5</sup> زاهية حورية سي يوسف، مرجع سابق، ص115

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

بطلان هذا الشرط لا يؤدي إلى بطلان الرهن إلا إذا أثبتت الدائم أن هذا الشرط هو الباعث والدافع إلى التعاقد.

### المطلب الثاني: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير

يقوم عقد الرهن الرسمي بمجرد إكمال أركان وتوفر شروطه ولكنه لا ينفذ في مواجهة الغير إلا بعد قيده ، ونعني بالغير هو كل صاحب حق يلحقه الضرر بسبب وجود حق الدائن المرتهن، وبالتالي سنتناول في هذا المطلب الفرع الأول يتحدث حول قيد الرهن الرسمي والفرع الثاني آثار قيد الرهن الرسمي.

### الفرع الأول: قيد الرهن الرسمي

لا ينفذ عقد الرهن الرسمي في مواجهة الغير إلا من تاريخ قيد بالتالي شهر الرهن الرسمي عن طريق القيد وإجراء الأساسي اللازم ليس ريان الراهن في مواجهة الغير حيث إذا قيد الراهن قامت سلطة الدائمة المرتهن في ممارسة حقه في الأفضلية وتتبع وقبل تحديد أثر القيد لا بد من تحديد القيد وإجراءاته

### أولاً: مفهوم القيد

القيد هو مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية والتقنية هدفها إعلام الجمهور بكل تصرفات القانونية المنصوبة على العقارات، سواء كانت كاشفة أو المنشأة أو الناقلة أو معدلة أو منهيّة لحق عيني عقاري أصلي كان أو تبعي بغض النظر عن نوع التصرف عقد كان أو حكماً أو قرار مادياً سواء كان مصدر الحق تصرف قانوني أو واقعة مادياً<sup>1</sup>

<sup>1</sup> آية لحويبي وأسماء عشاشة "الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري"، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البشير الإبراهيمي، برج بوعريرج، السنة الجامعية 2023-2024، ص56

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

يعرف بعض الفقهاء القيادة على أنه إجراء الذي رسمه المشرع لشهر الرسمي والحقوق العينية تبعية الأخرى والاحتجاج بها اتجاه الغير

كما يعرف أيضا على أنه الإجراء الأساسي اللازم يسري ريان الراهن في مواجهة الغير وقبل هذا القيد لا يستطيع الدائم مرتين ممارسة حقه في أفضلية وتتبع.<sup>1</sup>

نلاحظ من خلال التعريف المقدمة سابقا أن أفة إجراء قانوني حددها المشرع من أجل تسجيل أو شهر الرهن الرسمي وغيره من الحقوق العينية تبعي الأخرى مثال حق الامتياز وحق الحبس والهدف من القيد إمكانية أن الدائم يحتاج بحقه أمام الغير

ويمكننا أيضا القول أن قيد وجيزة أساسية لازم حتى يكون الرهن في عانة اتجاه الغير بدون لن يستطيع الأمور الاستفادة من المزايا المقدمة من الران عن قيده مثال

حق تتبع: أي أن يتبع المال المرهون في يد أي شخص إنتقل إليه ليستوفي دينه  
حق الأفضلية: يقدم على غيره من الدائمين في المرتبة في استيفاء دينه

### ثانيا: إجراءات قيد الرهن الرسمي

الجهة المختصة بالقضية يتم القيد في مصلحة الرهون بالمحافظة العقارية الواقعة في دائرة اختصاصها للمال المرهون

<sup>1</sup> أحمد خويدم "فعالية الرهن الرسمي كضمان بنكي في التشريع الجزائري"، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2016-2017، ص8

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

أ-طالب القيد: تتم إجراءات الشهر بناء لطلب ذوي الشأن أو من يقوم مقامه وذوي شأن هو الدائن المرتهن أو من ينوب عنه كما يصح الاستئناف إلى الوكالة العامة لإجراء القيد لأنه يعد من أعمال التصرف.<sup>1</sup>

كما يجوز للدائن المرتهن أن يطلب قيد الرهن المقرر لمصلحته بما لهم من حق في إستعمال حقوق مدينهم، وكذلك يحق للورثة الدائن المرتهن أن يطلب قيد الرهن إذا حول دين المضمون بال رهن جاهزة لمحال إليه طلب قيد باسمه.

ب-كيفية إتمام القيد: تبدأ الإجراءات بطلب من الدائن أو من الراهن إلى المكتب الإشهار العقاري المختص يجب أن يتضمن البيانات المنصوص عليه في قانون الإشهار العقاري، والمقصود منها تعيين أطراف الاتفاق على الرهن وتعيين العقار المرهون والدين المضمون الرهن وكذا سندات ملكية الرهن وما قد يكون على العقار المرهون من حقوق أخرى للغير يسجل طلب القيد في تاريخ وساعة تقديمه في دفتر خاص يسمى مصطلح الشهر دفتر أسبقية طلبات الشهر ثم يتخذ المكتب إجراءات الشهر.<sup>2</sup>

أما بخصوص البيانات الواجب توافرها في القيد وجزء تخلفها:

**1- بيانات عن الدائن المرتهن:** إسمه ولقبه وصناعته ومحل إقامته ومحل المختار في دائرة المحكمة.

**2- بيانات عن الراهن:** سواء كان المدين أو شخص آخر وتشمل اسمه هو لقبه وصنعتة ومحل إقامته

<sup>1</sup>أمال مهدي "الرهن الرسمي"، مذكرة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، السنة الجامعية 2014-2015، ص73

<sup>2</sup>حنان سائحي "آثار الرهن بالنسبة للغير"، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، السنة الجامعية 2012-2013، ص5

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

3-بيانات عن عقد الرهن: تاريخ إبرامه والجهة التي تم توثيقه أمامها وذلك حتى يتمكن الغير من الإطلاع عن عقد الرهن.

4-بيانات تخصيص الدين المضمون بالرقم بتحديد مصدر الدين ومقدارهم يعد استحقاقه.

5-بيانات تخصيص العقار وفقا لما سبق<sup>1</sup>

فإن تخلف بيان من بيانات التي تم ذكرها سابقا لي يترتب على قيد بطلان بل بل يترتب البطلان على القيد إلا في حالة إنتاج ضرر للغير بناء على هذا يبطل العقد

### ج-شطب القيد

المقصود بالشطب: هو التأشير على هامش القيد بما يفيد إعتباره غير موجود، وبالتالي المقصود به هو إلغاء ما يترتب على قيامه من آثار مع بقاءه ماديا.<sup>2</sup>

يكون المحو اختياري أي بريد الدائمة ومحار رسمي بشرط أن يتمتع بأهلي تتصرف إذا صدر المحو من الوكيل فلا بد أن تكون الوكالة رسمية وخاصة

أما المحو القضائي فتم إذا رفض محو القيد رغم عدم وجود داع بقاءه في يجوز للراهن أو الدائن المرتهن المتأخر في المرتبة أو الحائز على العقار أن يرفع دعوى لمحو القيد أمام المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها العقار المرهون وإذا صدر الحكم بشطب القيد وأصبح نهائيا يبدع هذا الحكم لدى المحافظة العقارية المختصة<sup>3</sup>

<sup>1</sup>احنان سائحي،مرجع سابق،ص73

<sup>2</sup>محمد صبري سعدي،"التواضع في شرح القانون المدني"،التأمينات العينية،طبعة2010،دار الهدى للنشر،عين

مليلة،الجزائر،ص127

<sup>3</sup>كمال فتحي دريس،مرجع سابق،ص87

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

### الفرع الثاني: آثار القيد

إذا إستوفى الرهن الرسمي شروطه الموضوعية الشكلية فإن يعد صحيحا أن ينتج أثره بين طرفين لكن لا يحتاج به على الغير إلا بعد قيده فإذا تم القيد أصبح للدائن المرتهن حق التقدم على باقي الدائنين وهو ما يعرف بحق أفضلية، إلا إذا كان الدائن الوحيد للمدين ففي هذه الحالة ليكون لهذا الحق أثر فعلي، وإذا تصرف الراهن يحتج به في مواجهة المتصرف إليه، ويستوفي حقه من ثمن العقار وهذا ما يعرف بحقه التتبع وسنفضل في هذين الأثرين في النقاط التالية:

### أولاً: ميزة التقدم أو أفضلية

يعد حق التقدم أو الأفضلية الركيزة الأساسية التي يقوم عليها نظام الرهن الرسمي الذي يتمثل جهر هذا الراهن في تمكين الدائن المرتهن إستيفاء دينه قبل غيره من الدائمين سواء كانوا دائنيين عاديين لا يتمتعون بتأمينات، أو دائنيين لاحقين له في المرتبة، وتظل هذه الأفضلية قائمة سواء بقي العقار المرهون في ملكية الراهن أو إنتقلت ملكيته إلى الغير كل حائز أو الملك الجديدة ومن أجل توضيح معالم هذا الحق سيتم أولاً بيان طاقة ثم تحديد وأخيراً بيان مرتبة الدائم في حل التزامه مع غيره من الدائنين.

### 1- نطاق الأفضلية

من المقرر أنه قيد الراهن لا يسري في مواجهة الغير إلى ضمن الحدود المبالغ المحدد في قائمة القيد يشمل هذا القيد أصل الدين بالإضافة إلى ما يذكر صراحة الملحقات مثل نفقات عقد الرهن مصاريف القيد مصاريف التجديد واستمعت هذه المبالغ جميعها بنفس المرتبة الرهن ما يمنحها الأفضلية عند التزامه مع الحقوق

**أولاً: أصل الدين :**

إن أصل الدين يذكر في عقد الرهن، ويذكر كذلك في القيد، ويأخذ بأصل الدين إذا كان قد ذكر على حقيقة، ويمكن أن يذكر أصل الدين أقل أو أكثر في القيد مما يكون قد ذكر في عقد الرهن، ففي حالة ذكر أكثر في القيد أكثر مما ذكر في عقد الرهن، فهنا العبرة تكون بأصل الدين الحقيقي، وبالتالي لا عبء بالزيادة، التي تكون قد ذكرت في القيد، وفي حالة ذكر أقل فيؤخذ هنا بهذا الأقل المذكور في القيد 3، فهنا نستنتج أنه في حالة الاختلاف في أصل الدين بين عقد الرهن والقيد فنختار أقل القيمتين.

**ثانياً: المصاريف :**

تنص المادة 909 قانون المدني الجزائري على أنه: "يترتب على قيد الره إدخال مصاريف العقد والقيد والتجديد إدخالاً ضمنياً في التوزيع وفي مرتبة الرهن نفسه.

وإذا سجل أحد الدائنين تنبيه نزع العقار، انتفع سائر الدائنين بهذا التسجيل<sup>1</sup> ويتبين لنا من خلال المادة أن المصاريف التي يقوم الدائن بإستيفائها بطريق التقدم وذلك حسب مرتبة الرهن، وتتمثل هذه المصاريف في كل من نفقات العقد والقيد وتجديده، والغاية من ذلك هي أن من يتحمل المصاريف في الأصل هو المدين وذلك حسب المادة 906 قانون المدني الجزائري

فإذا قام الدائن بإنفاقها دون إتفاق خاص على أنه هوالذي يتحملها، وبالتالي فيكون له الحق في إستيفائها من المدين وذلك بضمان الرهن ذاته وفي نفس مرتبته ويكون دون الإستناد إلى نص خاص.<sup>2</sup>

**ثالثاً: الفوائد**

صحيح أن المشرع الجزائري لم ينص على الفوائد والحقيقة أن هذه الفوائد تتمثل في تلك التي إستحقت وقت القيد، والتي تكون تم قيدها مع الدين الأصلي، بالإضافة إلى ذلك تكون مع فوائد السنتين السابقتين على تسجيل التنبيه بنزع الملكية إلى غاية تاريخ رسو المزداد، وهذه الفوائد نجد

<sup>1</sup>المادة 909 من القانون المدني الجزائري  
<sup>2</sup>أولمي عمر، مرجع سابق، ص127

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

أن المشرع المصري قد أوردها في تقنينه المدني، ولكن صحيح أن المشرع الجزائري لم يقيم بنص على الفوائد في المادة 909 قانون المدني الجزائري ولكن هذا لا يعني أنها ليست من ملحقات الدين المضمون بالرهن، فنجد أنه في عقد الرهن أو في القيد في حال ذكرت هذه الفوائد فتكون دينا وتشملها عبارة الدين المضمون بالرهن، وهذا قد نص عليه المشرع في الفقرة الرابعة من المادة 93 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري عبارة " رأس مال الدين ولواحقه"، ونلاحظ أيضا أن المشرع منع أخذ الفوائد بين الأفراد وهذا حسب نص المادة 454 قانون مدني الجزائري التي تنص على أنه: "القرض بين الأفراد يكون دائما بدون أجر ويقع باطلا كل نص يخالف ذلك"، ولكنه أباحه بالنسبة للمؤسسات المالية مثل البنوك وذلك شريطة أن تذكر في القيد<sup>1</sup>، وهذا حسب نص المادة 456 قانون مدني الجزائري التي تنص على أنه: "يجوز لؤسسات القرض التي تمنح قروضا قصد تشجيع النشاط الاقتصادي الوطني أن تأخذ فائدة يحددها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية"<sup>2</sup>.

**2-موضوع التقدم:**

يتمثل موضوع الأفضلية في الحقوق والتي تستوفيها الدائن المرتهن بالتقدم على غيره من العقار المرهون وهو الحق المضمون بالرهن، ويشمل هذا الحق أصل الدين أما ملحقات وخل هذا ضمن مصروفات العقد والقيد وتجديد حسب المادة 883 قانون مدني الجزائري<sup>3</sup> والمادة 906 والمادة 909 كما يحق لها أن يستوي في حقها من المال الذي حل ما محل العقار المرهون المادة 989 والمادة 900 كما يحق للدائن المرتهن أن يبيع العقار المرهون، بيعا جبريا عن طريق المزاد ويستوفي هذا الأخير حقه من الثمن الذي راسا عليه المزاد كما نص القانون الجزائري أنه يحق للدائن المرتهن أن يتنازل لفائدة شخص آخر عن حقه، ويحل هذا الأخير

<sup>1</sup> أمينة بلهادي وتيتوس جميلة، "نفاذ الرهن الرسمي بالنسبة للغير في القانون المدني الجزائري"، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق بودواو، جامعة أحمد بوقرة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 66-67

<sup>2</sup> المادة 456 من القانون المدني الجزائري

<sup>3</sup> المادة 883 من القانون المدني الجزائري.

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

محله بالنظر إلى المادة 910 من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup> التي تنص على " يمكن للدائن المرتهن أن ينزل عن مرتبة رهنه في حدود الدين المضمون بهذا الرهن لمصلحة دائن آخر له رهن مقيد على نفس العقار "

يظهر من خلال نص المادة في حالم قام الدائن المرتهن بالنزول عن مرتبة رهنه وذلك لمصلحة دائن ولنفس العقار يكون تاليا في المرتبة، وبالتالي فالأثر القانوني على هذا هول حلول المرتهن له والذي هو متأخر محل المرتهن المتقدم بالمرتبة وهو قام بالتنازل ويكون في حدود ما له من دين، وبالتالي فلكل ذي مصلحة جاز له التمسك في مواجهة المرتهن الذي حل في المرتبة المتقدمة بكل الدفع التي يحق له التمسك بها في مواجهة المرتهن المتنازل ما عدا في حالة كان هذا الدفع متعلق بإنقضاء هذا الحق.<sup>2</sup>

ولكن نص المادة 904 من القانون المدني الجزائري<sup>3</sup> في الفقر الثانية بقولها " لا يصح التمسك إتجاه الغير بتحويل حق مضمون بقيد ولا بالحق الناشئ من حلول شخص محل الدائن في هذا الحق بحكم القانون أو بالإتفاق ولا التمسك كذلك بالتنازل عن المرتبة القيد لمصلحة دائن آخر إلى إذا حصل التأشير بذلك في هامش القيد الأصلي " أي يكون أي أثر لهذا التنازل إذا أشر به في القيد الأصلي.

### 3-درجة التقدم

بحكم تزامم الدائن المرتهن مع غيره من الدائنين الممتازين عند التنفيذ على العقار المرهون مبدأ التقدم بحسب الأسبقية في القيد، كمبدأ إضافة إلى إستثناءات التي أوردها المشرع عليه،

<sup>1</sup>المادة 910 من القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup>علي هادي العبيدي، "الوجيز في شرح القانون المدني"، الحقوق العينية، الحقوق العينية الأصلية، الحقوق العينية التبعية (حق ملكية، الحقوق المنفرعة عن حق الملكية)، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الإصدار الخامس 1429، ص 279

<sup>3</sup>المادة 904 من القانون المدني الجزائري.

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

دون الحاجة لذكر ذلك إما ذلك من المبالغ فلي يعتبر مشغولاً في الرهن إلا إذا تم تنصيب عليه صراحة في قائمة القيد كحل شرطة الجزائر متفق عليه في العقد أو تعويض الواجب رده عند تأجيل في سداد الدين قبل مواعده كذلك لا تدخل ضمن ضمانات الراهن مصروفات أصبح والقيد أو إلغائه مالم تذكر صراحة.

وقد نصت المادة 1058 من القانون المدني المصري<sup>1</sup> على ما يلي "يترتب على قيد الرهن إدخال مصروفات العقد القيد والتجديد إدخالاً ضمنياً في التوزيع في مرتبة الراعي نفسها" إذا ذكر سعر الفائدة في العقد فإنه يترتب على قيد الراهن إن دخل التوزيع مع أصل الدين في نفس مرتبة الرهن، وله فوائد السنة السابقة تسجيل تنبيه نزع الملكية فوائده التي تستحق من هذا التاريخ إلى يوم المزاد دون قيود الخاصة، لتأخذ ضمان لوفاء لفؤاده أخرى قد إستحققت والتي تحسب مرتبتهم من وقت إجرائها وإذا سجل أكد الدائنين تنبيه نزع الملكية إنتفع سائر الدائنين بهذا التسجيل.

وبناء على ما تقدم يمكن تلخيص الحقوق التي يتمتع بها الدائم المرتهن بأفضلية في إستيفاء بنفس المرتبة التي يقر لها القيد.

أصل الدين وكل ما ذكر صراحة في قائمة القيد من مبالغ ضمنها الرهن مصروفات عقد الرهن القيد والتجديد التي قام بها الدائن المرتهن بسدادها بإعتبار أن الرهن هو ومن يحملها مالم يتفق على خلاف ذلك.

فوائد السنتين السابقة على تسجيل تنبيه نزع الملكية وكذلك الفوائد التي تستحق من تاريخ التنبيه حتى تاريخ رسو المزاد يكسب الرهن الرسمي للدائن حقاً عينياً على عقار مخصص

<sup>1</sup>المادة 1058 من القانون المدني المصري.

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

لضمان دينيه يترتب على هذا الحق أن يقدم الدائن المرتهن على سائر الدائنين العاديين المرتهنين اللاحقين له في القيد مالم يتفق على خلاف في ذلك ويكون هذا الحق ثابتا من تاريخ قيد الرهن<sup>1</sup>

ويستفاد من ذلك أن الرهن الذي يسجل يمنح للدائن ضمان أقوى من الدائنين الآخرين حتى ولو أنشأ الرهن لاحقا الأولوية تحدد بناءا على تاريخ قيد الرهن في نفس اليوم فإن الأولوية تحدد بحسب توقيت القيد بالساعات .

وتطبق القاعدة ذاتها عند تراحم الدائن المرتهن مع أصحاب الحقوق العينية التبعية الأخرى الخاضعة للقيد مثل الرهن الحيازي أو الإمتياز الخاص بالعقار، حيث تعطى الأولوية حسب الأسبقية القيد أما الدائن صاحب حق الامتياز العام، فلا يشترط أن يخضع للقيد ويمنح حق التقدم وفقا للترتيب الذي نص عليه القانون بين الدائنين.<sup>2</sup>

### ثانيا: حق تتبع

لقد عرف الفقه حق تتبع بعدة تعاريف تختلف ألفاضها غير أن مضمونها واحد في يعرفها بأنه التي يخولها حق الرهن للدائن المرتهن والتي يكون بمقتضاها سلطة التنفيذ على العقار المرهون في يد الغير .

كم يعرفه أيضا "أنه قدرة التنفيذ على العقار المرهون المخول للدائن بمقتضى حق الرهن ولو إنتقلت ملكيته إلى الغير واكتسب عليه حقا قابلا للرهن.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص123-124

<sup>2</sup>نبيل إبراهيم سعد، مرجع نفسه، ص126

<sup>3</sup>إيمان جلاخ "أحكام الرهن الرسمي في التشريع الجزائري" مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، السنة الجامعية 2016-2017، ص55

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

إن مباشرة حق تتبع يعني أن ينفذ الدائن المرتهن بحقه على العقار المرهون رغم إنتقال ملكيته إلى الحائز ولا يجوز وهذا التنفيذ إلا بعد حلول أجل الدين المضمون وبعد إتخاذ إجراءات في مواجهة المدين مع إجراءات أخرى في مواجهة الحائز.<sup>1</sup>

نصت المادة 911 من القانون المدني الجزائري يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار من يد الحائز لهذا العقار إلا إذا إختار الحائز أن يقضي الدين أو يظهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه<sup>2</sup>

نص المادة 923 قانون مدني جزائري إذا لم يختار الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو يظهر العقار من الرهن أو يتخلى عن هذا العقار فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلا بعد إنذار بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في الوقت<sup>3</sup> نستخلص من هذه النصوص أن للدائن المرتهن إتخاذ إجراءات نزع الملكية في مواجهة الحائز وأن الحائز أن يتقاضي إتخاذ هذه الإجراءات أصلا أو على الأقل إتخاذها في مواجهته وذلك بأن يقضي الدين أن يظهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه وأن إتخاذ الإجراءات نزع الملكية ضد الحائز يجب أن يسبقه إنذاره بالدفع أو التخلية وإن هذا الإنذار يجب أن يكون بعد التنبيه على المدين أو معه في وقت واحد<sup>4</sup>

### 1- شروط إستعمال حق تتبع

يمكن تقسيمها إلى شروط خاصة بالدائن المرتهن والأخرى تتعلق بالشخص الحائز:

<sup>1</sup> محمد صبري السعدي "التأمينات العينية"، مرجع سابق، ص153

<sup>2</sup> المادة 911 من القانون المدني الجزائري.

<sup>3</sup> المادة 923 من القانون المدني الجزائري.

<sup>4</sup> محمد صبري سعدي، مرجع سابق، ص126

**أولاً: الشروط خاصة بالدائن المرتهن:**

حلول أجر الدين نفاذ الرهن في مواجهة الغير: ليس للدائن المرتهن حق مباشرة تتبع العقار المرهون في أي يد يكون إلا عند حلول أجل الوفاء به<sup>1</sup> وهذا يعني قبل حلول أجل المتفق عليه، لا يستطيع المرتهن المطالبة بحقه.

**ثانياً: الشروط الخاصة بالحائز :**

حيث تنص المادة 911/2 قانون مدني الجزائري على أنه: "يعتبر حائزاً للعقار المرهون كل من إنتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولاً مسؤولاً شخصية عن الدين المضمون بالرهن".

وبالتالي من خلال نص المادة يتضح لنا أن الحائز يجب أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط ألا وهي :

أ- أن يكون الحائز قد إكتسب ملكية العقار المرهون أو حقا عينيا آخر قابل للرهن

---

أيوسف محمد عبيدات، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، الطبعة الأولى، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، 2011-  
1432، ص 274

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

بمعنى أي حق عيني يكون قابلاً للرهن ويستطيع بيعه بالمزاد العلني كمثل حق الإنتفاع أو ملكية رقبة، فالغرض النهائي من التتبع هو التنفيذ على الحق في يد الحائز وبيعه بالمزاد العلني لإستيفاء الدائن المرتهن حقه من ثمنه.<sup>1</sup>

ب- أن يكون قد إكتسب حقه بعد قيد الرهن وقبل تسجيل نزع الملكية :

وهذا لأن الحائز إذا قام بتسجيل السند الناقل للملكية أو المنشأ للحق العيني قبل قيامه بقيد الرهن، فهنا لا يستطيع الدائن المرتهن أن يقوم بالإحتجاج عليه بالرهن والإمتناع عليه أن يتتبعه، وأيضاً إذا قام الحائز بتسجيل ذلك السند بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية، فهنا حقه يكون غير نافذ في مواجهة المرتهن، وبإستطاعة هذا الأخير أن يسير إجراءات نزع الملكية ضد الراهن.<sup>2</sup>

ج- أن يكون مسؤولاً مسؤولة شخصية عن الدين المضمون بالرهن

وهذا لأنه إذا كان هذا الشخص شريكاً في الدين وكان متضامناً أو غير متضامناً أو كان كفيلاً، فهنا يجوز للدائن المرتهن التنفيذ على المال المرهون الذي إنتقل إلى هذا الشخص وهذا على أساس حقه في الضمان العام .

### 2- إجراءات ممارسة حق التتبع

أ- التنبيه على المدين بالوفاء وإلا نزعت ملكية العقار المرهون: وبالتالي يجب أن ينذر الدائن المدين بالوفاء فإنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ تبليغه الرسمي بالوفاء فإنه سيقوم ببيع العقار أو الحق العيني وهذا جبراً عليه، وهذا يسمى بتنبيه نزع الملكية وصحيح

<sup>1</sup> نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 134-135

<sup>2</sup> شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 313

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

أن التنفيذ يكون في مواجهة الحائز ألا أن القانون إستلزم التنبيه على المدين بالوفاء أولاً لأنه المسؤول الأصلي.<sup>1</sup>

إن المدين الراهن قد يكون له دائنين آخرين فيقوم أحدهم حتى ولو كان دائناً عادياً، وقبل أن يقيد الدائن المرتهن حقه في الرهن للتنفيذ على العقار المرهون وذلك عن طريق إتباع الإجراءات القانونية إلى غاية تنفيذ تسجيل تنبيه بنزع الملكية ففي هذه الحالة لا يستطيع الدائن المرتهن الذي لم يقيد حقه أن يقوم بقيده بعد نلظ ولا يكون نافذاً في حق الدائنين الآخرين.<sup>2</sup>

ب- **إنذار الحائز بالدفع أو التخلية:** يجب على المرتهن القيام بتوجيه إنذار رسمي بالدفع أو التخلية وإلا قام بالتنفيذ في مواجهته، حتى وإن تم الإنتقال العقار المرهون من حائز إلى حائز آخر، فهنا يكفي التنبيه على المدين وإنذار الحائز الأخير ويشترط لصحة إنذار الحائز أن يكون بعد تنبيه المدين وأن يكون في نفس الوقت معاً، فالإنذار هنا إذا وقع قبل التنبيه يقع باطلاً ويشترط أيضاً أن يكون الإنذار مصحوباً بتبليغ إلى الحائز ونجد أنه أيضاً من مصلحة الدائن أن يتم التوجيه الإنذار إلى الحائز بعد تسجيل التنبيه.<sup>3</sup>

ج- **تسجيل التنبيه والإنذار في المحافظة العقارية:** وجب على المرتهن تسجيل التنبيه لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل أن يكون نافذاً في مواجهة الغير هذا من جهة ومن أجل تتحقق العلانية وذلك لحماية الغير، الذي يكون متعاملاً في العقار المحجوز ونجده أيضاً لصالح المرتهن للمسارعة إلى تسجيل التنبيه لأنه من هذا التاريخ يعتبر العقار محجوزاً ولا يعتد به في مواجهة التصرفات التي تكون واردة على العقار المرهون سواء كان هذا التصرف صادراً من

<sup>1</sup> سي يوسف زاهية حورية، مرجع سابق، ص 147

<sup>2</sup> حياة حامي "نسبية فعالية الرهن كضمان للديون"، مجلة الدراسات القانونية، المقارنة، مجلد 07، العدد 01، السنة 2021، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، ص 185

<sup>3</sup> نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 139-140

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

المدين أو الحائز أو الكفيل العيني ،كما يجب أيضا القيام بالتأشير بهذا التبنيه من طرف الدائن الذي يكون موجه للحائز على هامش تسجيل بنزع الملكية.<sup>1</sup>

### 3-دفع الحائز لوقف التببع

الدفع المتعلقة بالدين المضمون إذا كان حكم ينظر إلى تاريخ صدوره بتسجيل حق الحائز وإذا كان بند فله الدفع ببطلانه أو إنقضاء الدين لأي سبب ومن ملاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص على هذه الحالة

الدفع المتعلقة بالرهن ويتعلق الأمر في الطعن في صحة الرهن أو نفاذه لأسباب عدة كعدم قيد الراهن.

### 4-خيارات الحائز

إذ لم يكن لدى الحائز ما يدفع به في مواجهة تببع الدائن المرتهن للعقار المرهون كان له أن يختار ما بين قضاء الديون أو تطهر العقار المرهون أو التخلي عن العقار لشخص آخر أو أن يتحمل إجراءات نزع ملكية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>بلهادي أمينة وتيتوس جميلة ،مرجع سابق،ص82

<sup>2</sup>كمال فتحي دريس،مرجع سابق،ص91

### المبحث الثاني: انقضاء الرهن الرسمي

من المعروف جدا أن الرهن الرسمي بين الضمانات التي تمنح للدين استيفاء حق من أموال المدينة العقارية لضمان الوفاء بالدين غير أن هذا الحق ما يتمتع تعليم من قوة قانونية وثبات نسبي ليس أبدي قد يزول هذا الزواج مرتبط بعدة أسباب بشكل إنقضاء الرنة رسمي مجالا مهمة في الدراسات القانونية وذلك الارتباط بمصالح كل من الدائم والمدينة وتكون أهمية الدراسة إن انقضاء الرهن الرسمي في بكيفية التخلص من هذا الضمان وزوال يقودها عقار ال

مرهون

### المطلب الأول: انقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية

يمكن أن ينقضي الرهن الرسمي مستقلا عن الدين والذي يبقى في ذمة المدين يبقى للدائن حقه الشخص كأن عادي.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>فهيمه بن الشيخ و نور الإيمان بن الصديق، مرجع سابق، ص44

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

فيعتبر الرهن الرسمي من أهم الضمانات العينية التي تخول للدائن حق إستيفاء دينه من ثمن بيع العقار المرهون ونظرا لكونه حقا تابع للدين، فينقض بانقضاء هذا الأخير ويعرف هذا النوع من الإنقضاء بالإنقضاء بصفة أصلية لأنه يرتبط مباشرة بزوال الدين المضمون دون الحاجة إلى تصرف قانوني إضافي.

### الفرع الأول : التطهير

#### أ- التطهير

نص المادة 934 من القانون المدني الجزائري على إذا تمت إجراءات سطحية الإنقاذ حق الرهن الرسمي نهائيا لنزل لأي سبب من الأسباب ملكية الحائز الذي طهر العقار<sup>1</sup> يفهم النص المادة المذكور أعلاه أن الرهن الرسمي ينقضي بصفة أصلية بتطهير حتى لو لم يستوفي الدائم مرتين إلى البعض من حقه أو لم يستوفي إطلاقا أو فسخ ملكية الحائز أو السابقة الحائز ملكية بعد التطهير كما ينقضي الرهن الرسمي بانقضاء الدين مضمون ويعود إذا زال سبب الذي انقض به الدين.

#### ب- إجراءات التطهير:

إجراءات التطهير تبدأ وذلك لإعتباره إحدى الوسائل أو الخيارات التي خولها لمشروع للحائز تبدأ بإعلان رسمي متضمنا مجموعة من البيانات يوجهها الحائز إلى الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار في مواطنهم المختارة، وهذا ما نصت عليه المادة 916 من القانون المدني الجزائري<sup>2</sup> على أنه: "إذا أراد الحائز تطهير العقار وجب عليه أن يوجه إلى الدائنين المقيدة حقوقهم في مواطنهم المختارة المذكورة في القيد إعلانات تشتمل على البيانات الآتية :

<sup>1</sup>المادة 934 من القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup>المادة 916 من القانون المدني الجزائري

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

- خلاصة من سند ملكية الحائز تقتصر على بيان نوع التصرف وتاريخه واسم المالك السابق للعقار مع تعيين هذا المالك تعيينا دقيقا ومحل العقار مع تعيينه وتحديدته بالدقة، وإذا كان التصرف بيعا يذكر أيضا الثمن وما عسى أن يوجد من تكاليف تعتبر جزءا من هذا الثمن،
- تاريخ تسجيل ملكية الحائز ورقم التسجيل.
- المبلغ الذي يقدره الحائز قيمة للعقار ولو كان التصرف بيعا ويجب ألا يقل هذا المبلغ عن السعر الذي يتخذ أساسا لتقدير الثمن في حالة نزع الملكية، ولا أن يقل في أي حال عن الباقي في ذمة الحائز من ثمن العقار إذا كان التصرف بيعا، 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 تشتمل على بيان تاريخه هذه القيود ومقدار هذه الحقوق وأسماء الدائنين ".  
وبالتالي فيجب أن يتم الإعلان في ورقة رسمية وتبلغ بواسطة المحظر القضائي وإلا كان باطلا بالإضافة إلى الفقرة الأولى من نص المادة 916 قانون مدني الجزائري فإن المشرع هنا كان قد أوجب على الحائز توجيه إعلان العرض إلى الدائنين في مواطنهم المختارة وذلك في الجدولين المتعلقين بالقيود، وفيالحقيقة هي رخصة مقررّة لمصلحة الحائز، وهذا يعني أنه بإمكانه التنازل عنها، ويكون بإمكانه توجيه الإعلان للدائنين في مواطنهم المعتادة.
- وحسب نص المادة 916 قانون مدني الجزائري<sup>1</sup>سالفه الذكر، حيث أن إعلان العرض يجب أن يتضمن مجموعة من البيانات المحددة والتي تتمثل في:
- ذكر سند ملكية الحائز، والقيام بتعيين العقار فنذكر هنا نوع التصرف (البيع، المقايضة) وتعيين تاريخ هذا السند، والقيام بتحديد هذا العقار المرهون.
- ووجب أيضا ذكر تاريخ تسجيل سند ملكية الحائز وذكر رقم التسجيل، وهذا في حالة كان سند الملكية قابلا للتسجيل.

<sup>1</sup>المادة 916 من القانون المدني الجزائري.

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

- يجب أيضا نكر في إعلان العرض المبلغ النقدي الذي يكون مقدرًا من طرف الحائز ويكون مثل قيمة العقار المرهون.<sup>1</sup>

لم يذكر لنا المشرع الجزائري الجزاء المترتب عن إغفال أو نقص أحد البيانات، لكن ذهب الفقه إلى أن إغفال أو نقص أحد البيانات وكان هذا النقص مضرا بالدائن فهذا يجوز له طلب البطلان، ففي حالة ذكر ثمن أعلى من ثمن المرهون، فهذا لا يترتب البطلان هنا وعليه يلزم الحائز بهذا الثمن، لكن إذا ذكر ثمن أقل من ثمن المرهون فهذا يترتب البطلان لأنه أضر بالدائن هنا.

وفي حالة أعلنت البيانات صحيحة إلى الدائنين، لكن حصل إغفال أو نقص أو خطأ فيها للدائنين الآخرين، فإن البطلان يترتب إلا على الدائنين الذين وصلت إليهم البيانات غير صحيحة.<sup>2</sup>

### ج- آثار التطهير :

فإذا كان العرض صحيحا مستوفية لكامل شروطه فهو يترتب آثار تكون إما بالنسبة للحائز وإما بالنسبة للدائنين المقيدين.

فالنسبة للحائز فلا يستطيع الرجوع عن العرض فهو ملزم به وبالتالي فيكون ملتزما به قائما ومستمرا للمدة التي يكون القانون قد أجازها لهم الدائنين والتي تقدر بمدة 30 يوما من يوم الإعلان بالعرض، وبالتالي فمصدر إلتزام الحائز هو إرادته المنفردة. أما بالنسبة للآثار المترتبة عن عرض التطهير بالنسبة للدائنين فتكون إما بقيامهم بقبول العرض أو رفضه.<sup>3</sup>

### ج- 1 - قبول العرض :

قد يقوم الدائنون جميعا بالقبول على العرض الذي تقدم به الحائز، وقد يكون التعبير عن القبول إما صريحا أو ضمنيا، فإذا كان تعبيرهم عن القبول صريحا هذا في حالة كان المبلغ المعروض كافيا للوفاء بجميع حقوقهم المالية، وإذا كان التعبير ضمنيا وهذا في حالة سكوتهم عن طلب

<sup>1</sup> رمضان محمد أبو سعود "التأمينات الشخصية والعينية"، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية مصر، 2007، ص 413-414

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 553-554

<sup>3</sup> محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 174-175

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

بيع العقار وذلك خلال مدة 30 يوما وتضاف إليها أيضا مواعيد المسافة، ويجب أيضا على الحائز القيام بدفع المبلغ المعروض للدائنين الذين حقوقهم مقيدة عليه، ففي هذه الحالة يتطهر العقار من الرهن وفي حالة لم يستوفوا حقوقهم كاملة أي أنهم إستوفوا بعضها فقط فهنا يجوز لهم الرجوع على المدين بما بقي له هنا بمقتضى حقه من الضمان العام. كما أنه يترتب على قبول العرض، أصبح هنا حق الدائنين مقصورا على المبلغ الذي قبله، فهنا قيمة العقار بالنسبة لهم تكون بهذا المبلغ، لأنه في حالة أنه رسا المزاد بثمن أكبر من هذا المبلغ فلا يجوز للدائنين هنا الذين قاموا بقبول العرض أن يطالبوا بهذه الزيادة.<sup>1</sup>

**ج -2- رفض العرض :**

يكون للدائنين الحق في رفض العرض المقدم من طرف الحائز وذلك خلال مدة تكون في 60 يوما وذلك من آخر إعلان رسمي وهذا حسب المادة 918 ق،م،ج التي تنص 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 الموطن الأصلي للدائن وموطنه المختار، على ألا تزيد آجال المسافة على ثلاثين(30) يوما أخرى"، حيث أن الحق في رفض العرض يمتد إلى كل كفيل عيني لحق مضمون برهن، يجب أن يكون الإيداع مرفقا بمبلغ في خزانة المحكمة يكفي لتغطية مصروفات البيع بالمزاد وذلك عن طريق الدائن أو الكفيل الراض.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: التنازل عن الرهن

ينقض الرهن بتنازل الدائن المرتهن عنه بإرادته المفردة لا يحتاج إلى قبول ويلزم بمجرد اتصاله بعلم مالك العقار المرهون كما يلزم توافر الأهلية اللازمة إن زوال الدين المضمون إذا رهن بالغير فإن نزول المرتهن عن الرهن لا يزيل الرهن إلا إذا أقر هذا الغير كما لو أن رهن

<sup>1</sup>سي يوسف زاهية حورية، مرجع سابق، ص171

<sup>2</sup>الموفق زوخ، مرجع سابق، ص85-86

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

المرتهن الدين المضمون بالرهن إلى آخر ثم تنازل عنه الرغم فإن هذا تنازل يسري في حقه هذا الأخير إلا إذا أقره.<sup>1</sup>

نلاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص على إنقضاء الرهن الأصلي عن طريق نزول الدائن عن الرهن كونه وارد في القواعد العامة فالرهن الرسمي ينقضي بصفة أصلية بالنزول عنه صراحة أو ضمنا ولكن الدين ينقضي و لا يكون للتنازل بشكل رسمي إذا يمكن أن يكون يتنازل بصفة شكلية أو بدونها.

### الفرع الثالث: الرهن بالبيع الجبري

نص المادة 936 من القانون المدني الجزائري "إذا بيع العقار المرهون بيع جبري بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة ملك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الثمن الذي رسي به بالمزاد العلني أو بدفع الدائمين المقيدين الذي تسمح مرتبتهم بإستيفاء حقوقهم من هذا الثمن.<sup>2</sup>

فالرهن ينقضي بالبيع الجبري بصورة أصلية سواء تم البيع في مواجهة الملك العقار أو الحائز أو الحارس.

وتجدر الإشارة إلا أنه إذا كان ثمن العقار المرهون كافيا للوفاء بالدين المضمون وتم الوفاء به فعلا في هذه الحالة ينقضي الدين المضمون وتبعاً له ينقضي الرهن أما إذا حصل العكس بأن

<sup>1</sup>كمال فتحي دريس، الوجيز في العقود الخاصة،مرجع سابق،ص93  
<sup>2</sup>المادة936 من القانون المدني الجزائري.

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

كان الثمن غير كافي لكل لدين فإن الرهن ينقضي رغم ذلك بصورة أصلية يتطهر العقار من الرهن وهذا استثناء من قاعدة عدم جواز تجزئة الرهن.<sup>1</sup>

### الفرع الرابع: هلاك العقار أو زوال الحق المرهون

إذا هلك العقار المرهون إنقضى الرهن لزوال محله لكن يجب لكي ينقضي الرهن في هذه الحالة أن يكون الهلاك جزئياً ينقض الرهن بالنسبة إلى جزء الهالك وبقي على الجزء الباقي ويكون ضامناً لكل الحق المضمون طبقاً لمبدأ عدم تجزئة الرهن وقد سبق وتعرضنا لدراسة هلاك العقار المرهون أو تلفه بخطأ الراهن وكيف أن المشرع أعطى الخيار للدائن المرتهن بين أن يقتضي تأميناً جديداً كافياً أو يستوفي حقه فوراً لسقوط الأجل بينما إذا كان الهلاك أو التلف راجع بسبب أجنبي كان الخيار للمدين.<sup>2</sup>

### الفرع الخامس: اتخاذ الذمة

ينقضي الرهن بإتخاذ الذمة طبقاً لمبادئ العامة للإلتزام ينقضي إذا اجتمعت صفتا الدائن و المدين في ذات الشخص بالتالي ينقضي الرهن إذا اجتمعت صفتا الدائن المرتهن ومالك العقار المرهون ذلك بانتقال ملكية العقار المرهون إلى الدائن المرتهن أو انتقل إلى مالك حق الرهن الرسمي.<sup>3</sup>

### المطلب الثاني: إنقضاء الرهن الرسمي بصفة تبعية

إن الرهن ينقضي بين انقضاء الدين وهذا راجع مبدأ تبعية الرهن الدين المضمون برهن إذا كان طريقة انقضاء الدين وهذا منصت عليه المادة 933 ينقضي الرهن الرسمي بانقضاء الدين

<sup>1</sup> زاهية حورية سي يوسف، مرجع سابق، ص 199

<sup>2</sup> نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 189

<sup>3</sup> كمال فتحي دريس، مرجع سابق، ص 94

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

بانقضاء الدين مضمون ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضاء به الدين ودون إخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية كسبها في الفترة ما بين انقضاء الحق وعودته.<sup>1</sup>

ونستنتج من نص المادة أنه إذا لم يسدد الدين فإن الرهن يستخدم كوسيلة لسداد هذا الدين وسيتم بيعه.

وفي حال سدد جزء من الدين فقط فإن الراهن يبقى قائم بقدر الجزء الغير المسدود وما يجب وما يجب فهمه في هذا المجال إن انقضاء الرهن الرسمي يكون بانقضاء الدين الكلي لأنه إذا إنقضى جزء من الدين فهذا يترتب عليه إن انقضاء الراهن وهذا تطبيق لخاص عدم التجزئة.

ويستفاد من نص المادة وما ذكرناه سابقا حالتين لإنقضاء الدين الأولى انقضاء الرهن انقضاء الدين المضمون والثانية عودة الرهن الرسمي عند زوال سبب انقضاء الدين المضمون.

### الفرع الأول: إنقضاء الرهن عن انقضاء الدين المضمون

إن وظيفة الرهن الرسمي ضمان الوفاء بالدين ومن ثم إذا إن انقض هذا الدين لم يعد هناك ما يبرر بقاء الرهن الرسمي قائما فين انقضى هو الآخر يقال في هذه الحالة إن الرهن الرسمي قضائي بصفة طبيعية ويلحق أن الرهن الرسمي لا ينقضي الا إذا انقضى بصورة جزئية فإن الراهن يبقى بأكمله تطبيق لمبدأ عدم تجزئة فكل جزء من الدين مضمون بالعمق أو العقارات المرهون كل ما لم ينص القانون أو يقصد الاتفاق بغير ذلك

<sup>1</sup>المادة 933 من القانون المدني الجزائري

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

وعلى ذلك إذا انقضى دين المضمون لأي سبب من الأسباب إنقضاء الرهن الرسمي ومن  
المعلوم أنه أسباب الإنقضاء هي الوفاء، والوفاء بمقابل، والتجديد، و المقاصة والإبراء  
والتقادم.<sup>1</sup>

وهذا يعني أنا الرهن الرسمي ينقضي إلا إذا زالت دين المضمون بكامله إذا لا يترتب جزء من  
الدين زوال الرهن جزئياً وذلك التزام بمبدأ عدم تجزئة الرهن والذي يقضي بأن كل جزء من  
الدين مضمون بكامل العقار أو العقارات المرهون ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف  
ذلك وبناء لم سبق فإن زوال الدين المضمون لأي سبب من الأسباب يؤدي إلى انقضاء الرهن  
الرسمي.

### الفرع الثاني: عودة الرهن عند زوال سبب إنقضاء الدين المضمون

إذا عاد الدين المضمون مرة أخرى بدأ انقضاء بسبب زوال سبب الإيفاء فإن رهن يعود تباعا  
له وذلك استنادا إلى ما نصت المادة 933 قانون المدني الجزائري<sup>2</sup> فإذا تم الوفاء بالدين وغير  
المدين وبغير نية التبرع فإن الوفاء يعتبر غير صحيح ويترتب عليه بطلان الإبراء وبالتالي  
يعود الرهن وتستعيد الحقوق الأصلية ترتيبها طالما أن سبب السقوط لم يعد قائما.

أما قاعدة عودة الرهن عند عودة الدين المضمون مشروطة بعدم الإضرار بحسن الغير،  
وخاصة إذا تم خلال فترة الزوال الدين تسجيل حقوق عينية على المال المرهون لصالح طرف  
ثالث، فإذا عادت الرهون بعد تلك الفترة دون علمهم فإنه عودتها لا تؤثر في حقوقهم، يظل لهم  
الحق مواجهة الدائن المرتهن وفقا نص المادة 933 قانون مدني جزائري.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>شوقي بناسي، مرجع سابق، ص436

<sup>2</sup>المادة 933 من القانون المدني الجزائري.

<sup>3</sup>علاوة هوام و زويبر براحلية "تبعية الرهن للدين المضمون في التشريع الجزائري"، مجلة الباحث الدراسات الأكاديمية، العدد  
العاشر، السنة 2017، جامعة باتنة 1، الجزائر، ص69

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

تجدر الإشارة إلى أن عودة الراهن لا تكون مطلقة بل تظل مقيدة بعدم الإضرار بغير حسن النية الذي اكتسب حقا عينين لأقل مرهون خلال الفصل الواقع بين انقضاء وعودته. وعليه إذا كسب شخص يعتقد بحسن النية أن الدين المضمون بالرهن قد إنقضى ولن يعود إلى حق عيني على العقار كحق ملكية أو رهن رسمي وقام بالشهر هذا الحق خلال تلك الفترة فإنه حقه يجب أن يحترم ويترتب عن ذلك أن بإمكانه الاحتجاج بهذا الحق في مواجهة الدائن المرتهن الذي عاد رهنه.

ويذهب بعض الفقهاء إلى أن إشتراط حسن النية في هذا السياق يعد تقييداً لحماية الغير إذا يضعف الثقة في سجلات تسجيل عقاري وقلم من اعتماد عليها في فالم المشرع لم يكتفي اطمئنان الغير إلى خلود السجلات من الرهن وق اكتساب الحق بل يشترط أيضاً أن يكون الغير حسن النية وهو ما يعد خروج على مبدأ عام في النظام الشهر العقاري واعتبار ما تقرر سجلات بغض النظر من أجرى التسجيل أو القيد فال الأصل أن العلم الذي يعتمد به هو الذي يتم عن طريق التسجيل والقيد.<sup>1</sup>

### الاستثناء الأول: في حالة بيع العقار من قبل الشريك في الشيوخ

إذا كان أحد الشركاء في ملكية شائعة قد قام ببيع نصيبه من العقار فإن وهو يحق لمرتهن من هذا الشريك أن يتمسك بحقه بعد وقوع القسمة وذلك شريطة أن يكون الرهن قد تم قبل إجراء القسمة .

### الاستثناء الثاني: يتعلق بالملحقات العقارية المرتبطة بالعقار المرهون

<sup>1</sup> اشوقي بناسي، مرجع سابق، ص437

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

ولا تعود بفائدة على الملك مثل التحسينات أو الإنشاءات الجديدة، فإذا أنشأت هذه الملحقات بعد إنشاء الرهن ولكن كانت مملوكة للمالك نفسه، فإنها تكون مشمولة بالرهن تلقائياً أما إذا أنتجت عن جهود الغير، كالمهندسين أو المقاولين فهنا يطبق ورده في المادة 1148 قانون المدني المصري<sup>1</sup> والتي تتيح لهم الحصول على مستحقاتهم ويكون المهندس أو عند إثبات استحقاق في الحق في المستحقات مقابلة تلك التحسينات أو الإنشاءات حتى إن كانت مشمول برن السابق بشرط أن تكون حقوقهم قد نشأت قبل امتياز الدائن المرتهن عليها.<sup>2</sup>

### الاستثناء الثالث: يتعلق بالحالة الخاصة بالرهن الحيازي

حيث لا ينفذ هذا الرهن إلا إذا كان قد تم توثيقه أو قيد رسمياً فإذا تم قيده بعد الرهن الرسمي يقدم عليه حتى لو سبق الرهن الحيازي في الإنشاء يتحكم في ذلك إلى تاريخ القيد الرسمي وليس إلى تاريخ نشوء الحق ذاته وذلك لضمان استقرار التعاملات وتحديد الأولوية بين الدائنين.<sup>3</sup>

### الاستثناء الرابع: يختص بحالة التزام بين حقوق الإمتياز وحقوق الإختصاص

<sup>1</sup>المادة 1148 من القانون المدني المصري.

<sup>2</sup>نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص122

<sup>3</sup>نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص130

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

ويراعي فيه ترتيب خاص تحدده القواعد القانونية المنظمة لهذه الحقوق أما بخصوص الرهن الرسمي فإن المادة 1058 من القانون المدني المصري<sup>1</sup> الشرط أن يكون الطالب حق الإختصاص حسن النية إذا تبين أن هذا الدائن إن كان على علم وقت طلبه لإختصاص بوجود الرهن الرسمي مقرر لصالح دائن آخر، إن لم يكن قد قيد بعد فإنه يعد سيئ النية في هذه الحالة ليكون لحقه في الإختصاص أولوية على الرهن الرسمي حتى لو بادر إلى قيده قبل أن يقيد الرهن أن يحرم من الحماية القانونية بسبب سوء نيته ورغم ذلك يجب عدم التوسع في تطبيق هذا الاستثناء أو تفسيره حفاظاً على الاستقرار المعاملات القانونية وضمان الحس النية.

### خلاصة الفصل الثاني

إن إنعقاد الرهن الرسمي بشكل صحيح، ينتج آثار قانونية منها ما تكون بين المتعاقدين ومنها ما تكون في مواجهة الغير.

من أهم الميزات وأبرز التي تميز بها عقد الرهن الرسمي هي أنه ملزم جانب واحد يعني هذا أنه يرتب على المدين الراهن دون الدائن المرتهن و تتمثل هذه الإلتزامات هي إنشاء حق الرهن الرسمي ضمان سلامته بالإضافة إلى ضمان هلاك أو تلف العقار المرهون كما نجد أن له الحقوق يتمتع بها من بينها الحق في التصرف العقار المرهون واستعماله واستغلاله يعني هذا أن

<sup>1</sup>المادة 1058 من القانون المدني المصري

## الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي و طرق انقضائه

العقار المرهون لا تنتقل ملكية إلى المرتهن بل تبقى في ذمة الراهن ويمكنه رهن العقار أو بيعه للدائنين آخرين، ولكن هذه السلطة قيدها المشرع الجزائي ببعض الإجراءات والذي نص عليه القانون إجراءات المدنية والإدارية، أما بالنسبة للدائن المرتهن فلقد منحه العقد حق عيني للتنفيذ على العقار المرهون و تتبعه لضمان الوفاء بالدين.

فلا تشمل آثار الرهن الرسمي المتعاقدين فقط، وإنما تنفذ في مواجهة الغير أيضا الذي قد يلحقه الضرر من وجود حق الدائن المرتهن وذلك من تاريخ قيد العقد، وأبرز أثرين يرتبهما حق الرهن للدائن في مواجهة الغير هما حق التقدم والتتبع.

وقد ينقضي الرهن الرسمي كأي حق من الحقوق العينية التبعية الأخرى، إما بطريقة تبعية لإنقضاء الدين المضمون، ويكون ذلك طبقا لأسباب العامة لإنقضاء الإلتزامات أو بأسباب أخرى خاصة، أو قد ينقضي بطريقة أصلية مستقلة عن الإلتزام الأصلي بأسباب قانونية كالتطهير أو البيع الجبري وإما بأسباب فقهية كالتنازل عن الرهن وإتحاد الذمة أو هلاك العقار.

الخاتمة

## الخاتمة:

وفي ختام موضوعنا يتبين لنا أن الرهن الرسمي من أهم الضمانات التي يستحدثها المشرع الجزائري لمضاعفة قوة الائتمان، إذ ينفرد بمزايا تجعله الوسيلة المختارة لضمان حق شخصي بالإضافة إلى طبيعته المميزة فلقد خصه المشرع الجزائري على غرار الوسائل القانونية الأخرى بمجموعة من الأحكام القانونية التي تنضم هذا الحق وتكفل ضمان حقوقه وهذا حفاظا على عنصر الثقة بين الأطراف المتعاقدة لذلك يعتبر الرهن الرسمي من بين الوسائل القانونية للضمان العام يتضمن بجملة من الشروط الموضوعية والشكلية منها فهذه الأخيرة تعتبر مهمة للدائن لأنها ورقة ربحية تعملها للتنفيذ عند حلول أجل الوفاء فتزوده بسند قابل للتنفيذ، ولكن دون تجاهل شروط الموضوعية العامة كالرضا والمحل والسبب الخاصة التي تمثل بتخصيص الرهن فأهلية الراهن والدائن المرتهن وهذا ما تم تطرق إليه في الفصل الأول فتطرقنا إلى تعريفات للرهن الرسمي تبيين خصائصه وتمييزه عن غيره من المصطلحات المشابهة له .

أما الفصل الثاني فلقد تطرقنا إلى آثار الرهن الرسمي بين المتعاقدين والغير وتم توضيح حقوق و إلتزامات كل طرف على حدا فالرهن الرسمي ليس أبدي فهو ينقضي لعدة أسباب تم التعرض في هذا الموضوع إلى إنقضائه بصفة أصلية و إنقضائه بصفه تبعية.

**من بين أبرز النتائج التي توصلنا إليها:**

- \_ نجد إن الرهن الرسمي ملزم لجانب واحد لأنه يرتب إلتزامات إلا على الراهن.
- \_ يعتبر الرهن الرسمي حق ثابت ومضمون إذ يبقى حتى لو تم بيع العقار المرهون أو تغير مالكيه.

\_ نجد أن الرهن الرسمي ليس حقاً شخصياً بل هو مرتبط بال عقار المرهون بحيث أنه لا يتأثر بتغيير الأشخاص.

\_ لا يكفي الإتفاق على الرهن الرسمي يجب أن يفرغ في قالب شكلي.

\_ يجوز التنازل عن الرهن لكن بشرط أن يسجل التنازل رسمياً لدى مصلحة التسجيل العقاري.

\_ في حاله تخلف المدين عن الوفاء فإن الدائن المرتهن الحق في إسترجاع دينه من قيمه العقار المرهون مباشرة دون إجراء آخر.

\_ تنشأ آثار في مواجهة الغير إلا بعد قيد الرهن الرسمي وتطبق عليه قواعد الإشهار العقاري

#### الإقتراحات:

- تسهيل إجراءات الرهن الرسمي الخاصة بالقيد أو تجديده أو إجراءات البيع بالمزاد العلني التي تعد طويلة ومملة لا تنطبق مع عملية الإئتمان والسرعة.

- ضرورة وضع قيود على حرية الراهن في التصرف في العقاري المرهون.

- لابد من توسيع نطاق الأموال التي يمكن أن تكون محل رهن الرسمي.

- تعزيز الوعي القانوني لدى المواطنين.

- إستحداث هيئة مختصة بمراقبة معاملات الرهن الرسمي وضمان إحترام الإجراءات القانونية للرهن.

# قائمة المصادر والمراجع

## قائمة المصادر والمراجع

### قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر

المعاجم:

1- عبد الرحمن بن إبراهيم الفوزان و مختار الطاهر حسين و محمد عبد الخالق محمد فضل، المعجم العربي بين يديك، شركة العربية للجميع، الرياض المملكة العربية السعودية، سنة 2014-1435

1- النصوص القانونية:

أ- القوانين:

1- قانون 08- 09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21.

2- قانون رقم 02\_06، يتضمن تنظيم مهمة التوثيق، الجريدة الرسمية، العدد 14

ب- الأوامر:

1- الأمر 58\_75 المتضمن قانون مدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07 المتضمن القانون المدني.

2- الأمر 12-77 المتعلق بالوظيفة القنصلية، الجريدة الرسمية، العدد 20

2- المراسيم التنفيذية:

1- مرسوم التنفيذي 76\_63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 25

## قائمة المصادر والمراجع

### ثانياً: المراجع

#### الكتب:

- 1- حسين عبد اللطيف حمران، "التأمينات العينية"، منشورات حلبي الحقوقية، 2007، بيروت، لبنان
- 2- رمضان محمد أبو سعود "التأمينات الشخصية والعينية"، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية مصر، 2007
- 3- سي يوسف زاهية حورية، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر
- 4- شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومه للنشر، الجزائر 2009
- 5- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر في التأمينات الشخصية والعينية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان
- 6- علي علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام، مصدر الإلتزام في القانون المدني الجزائري، الطبعة التاسعة، ديوان المطبوعات الجامعية، ساحة مركزية، بنعكنون، الجزائر
- 7- علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الإصدار 2008-1429
- 8- كمال فتحي إدريس، الوجيز في العقود الخاصة الجزء الثاني، مطبعة منصور الطبعة 2022 الوادي، الجزائر
- 9- محمد صبري سعدي، "التواضع في شرح القانون المدني"، التأمينات العينية، طبعة 2010، دار الهدى للنشر، عينمليلة، الجزائر

## قائمة المصادر والمراجع

- 10-نبيل إبراهيم سعد ،التأمينات العينية ،الطبعة الأولى منشورات الحلبي بيروت لبنان 2010
- 11-يمينة حوجو"التأمينات الشخصية و العينية"،دار بلقيس،الجزائر،2023
- 12-يمينة حوجو، "عقد الكفالة وعقد الرهن في القانون الجزائري"،دار بلقيس الجزائر،سنة2019
- 13-يوسف محمد عبيدات،الحقوق العينية الأصلية والتبعية،الطبعة الأولى،دار المسيرة للنشر والتوزيع،عمان،2011-1432
- المقالات العلمية:
- 1-إبراهيم يامة، الضمانات المقررة للدائن في النظام التأمينات الشخصية العينية في ظل التشريع الجزائري ، مجلة المنار للدراسة والبحوث القانونية السياسية، مجلد 03 ، العدد 01 ،السنة2019،جامعة أدرار،الجزائر .
- 2-ثامر خالدي، حماية الدائن من خلال الرهن الرسمي الإتفاقي ،مجلة ضياء للدراسات القانونية المجلد 01،العدد 01،السنة 2019،المركز الجامعي نور البشير البيض،الجزائر .
- 3-حياة حامي"نسبية فعالية الرهن كضمان للديون"،مجلة الدراسات القانونية،المقارنة،مجلد07،العدد01،السنة 2021،جامعة الجزائر1.
- 4-عبد الحلیم شكیوة،"الرهن الرسمي كضمان من ضمانات القروض وإيجابياتها وعيوبه"،مجلة الواحات للبحوث والدراسات،العدد06،سنة2009،جامعة جيجل
- 5-علاوة هوام و زوبير برحلية"تبعية الرهن للدين المضمون في التشريع الجزائري"،مجلة الباحث الدراسات الأكاديمية،العدد العاشر،السنة2017، جامعة باتنة1،الجزائر
- 6-نجاه بوساحة، الرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسة المالية ،مجلة العلوم القانونية والسياسية،العدد 13،السنة 2023،جامعة حمه لخضر الوادي،الجزائر .

## قائمة المصادر والمراجع

### الرسائل العلمية:

1- أبو بكر الصديق عطية، الرهن الحيازي في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، السنة الجامعية 2022

2- احمد خويدم، فعالية الرهن الرسمي كضمان بنكي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعته محمد خيضر، السنة الجامعية 2016 2017

3- أعمار أولمي، عقد الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لحماية حقوق الدائنين، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، السنة الجامعية 2017

4- النائية الموفق زوخ، الرهن الرسمي في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2014 2015

5- أمال مهدي، الرهن الرسمي، مذكرة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، السنة الجامعية 2014 2015

6- أميرة دريسي وزين العابدين صيفي، حماية القروض البنكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعته البشير الابراهيمي، برج بوعرييج، السنة الجامعية 2022/2023

## قائمة المصادر والمراجع

7- أمينة بلهاديو تيتوس جميلة، "نفاذ الرهن الرسمي بالنسبة للغير في القانون المدني الجزائري"، مذكرة ماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق بودواو، جامعة أحمد بوقرة، السنة الجامعية 2014-2015

8- آية الحويبي وأسماء عشاشة، الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه محمد البشير إبراهيمي برج بو عرييج، السنة الجامعية 2023

9- آيت مجبر حسين، الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه آكلي محمد أولحاج البويرة، السنة الجامعية 2015 2016

10- حنان سائي، آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير، مذكرة ماستر تخصص قانون خاص كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه قاصدي مرياح ورقلة، السنة الجامعية 2012 2013

11- فهيمة بن الشيخ ونور الإيمان بن الصديق، الرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات مالية، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قاصدي مرياح ورقلة، السنة الجامعية 2020 2021

12- مختار الزين، عقد الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعه زيان عاشور الجلفة، السنة الجامعية 2016 2017

## قائمة المصادر والمراجع

---

13-ملاك إبراهيمية وياسمين خوالدية،النظام القانوني للرهن الرسمي في الجزائر،مذكرة ماستر في الحقوق،تخصص قانون الأعمال،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعه 8 ماي 1945  
قالمة،السنةالجاميعة 2022- 2023

## ملخص الدراسة

يعتبر الرهن الرسمي من الحقوق العينية التبعية التي تكون أكثر أهمية في العصر الحديث لأنه يمنح للدائن حق عيني على العقار المرهون دون نقل ملكية العقار يسجل في السجل العقاري لضمان العالمية وحماية حقوق كل من الراهن والمرتهن كما أنه يمنح للدائن الأولوية على باقي الدائنين في إستيفاء حقه وهو ما يساهم في تعزيز الثقة في المعاملات المالية والعقارية.

**الكلمات المفتاحية:** الرهن الرسمي-الدائن-المرتهن

### **Summary of the study**

The official mortgage is considered one of the subsidiary real rights that are more important in the modern era because it grants the creditor a real right to the mortgaged property without transferring ownership of the property. It is registered in the real estate registry to ensure universality and protect the rights of both the mortgagor and the mortgagee. It also gives the creditor priority over other creditors in collecting his right, which contributes to strengthening confidence in financial and real estate transactions

## فهرس المحتويات

4	اهداء .....
أ	مقدمة .....
الفصل الأول: ماهية الرهن الرسمي	
6	تمهيد .....
7	المبحث الأول: مفهوم الرهن الرسمي .....
7	المطلب الأول: تعريف الرهن الرسمي .....
7	الفرع الأول: تعريف الرهن الرسمي لغة وإصطلاحا .....
10	الفرع الثاني: التعريف القانوني .....
11	الفرع الثالث: خصائص الرهن الرسمي .....
16	المطلب الثاني: تمييز الرهن الرسمي عما يشابهه من المصطلحات .....
17	الفرع الأول: تمييز الرهن الرسمي عن الرهن الحيازي .....
18	الفرع الثاني: تمييز الرهن الرسمي عن حقوق الامتياز .....
19	الفرع الثالث: تمييز الرهن الرسمي عن حق التخصيص .....
20	المبحث الثاني: إنشاء الرهن الرسمي .....
20	المطلب الأول: الشروط الشكلية للرهن الرسمي .....
34	المطلب الثاني: الشروط الموضوعية .....
35	الفرع الأول: تخصيص العقار المرهون .....

37.....	الفرع الثاني: تخصيص الدين المرهون
37.....	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي وطرق انقضائه	
33.....	تمهيد
41.....	المبحث الأول : آثار الرهن الرسمي
41.....	المطلب الأول: آثار رهن الرسمي بالنسبة للمتعاقدین
41.....	الفرع الأول : آثار الرهن بالنسبة للراهن
49.....	الفرع الثاني: بالنسبة للدائن المرتهن
55.....	المطلب الثاني: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير
55.....	الفرع الأول: قيد الرهن الرسمي
59.....	الفرع الثاني: آثار القيد
70.....	المبحث الثاني: انقضاء الرهن الرسمي
70.....	المطلب الأول: انقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية
71.....	الفرع الأول : التطهير
74.....	الفرع الثاني: التنازل عن الرهن
75.....	الفرع الثالث: الرهن بالبيع الجبري
76.....	الفرع الرابع: هلاك العقار أو زوال الحق المرهون
76.....	الفرع الخامس: اتخاذ الذمة

76.....	المطلب الثاني: إنقضاء الرهن الرسمي بصفة تبعية
77.....	الفرع الأول: إنقضاء الرهن عن انقضاء الدين المضمون
78.....	الفرع الثاني: عودة الرهن عند زوال سبب إنقضاء الدين المضمون
81.....	خلاصة الفصل الثاني
84.....	الخاتمة
87.....	قائمة المصادر والمراجع:
93.....	ملخص الدراسة