

## المحاضرة الخامسة

### ماهية الرهن الرسمي

للإحاطة بماهية الرهن الرسمي يستوجب الأمر تعريفه أولاً، وبيان خصائصه ثانياً.

المبحث الأول: تعريف الرهن الرسمي.

عرّفت المادة 882 من القانون المدني الرهن الرسمي بقولها: "الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك ثمن ذلك العقار في أي يد كان."

لقد أخذ العديد من الباحثين على التعريف الوارد ضمن المادة 882 من القانون المدني المؤاخذات التالية:

1. كان الأولى اعتبار الرهن الرسمي حقاً وليس عقداً، فالعقد هو وسيلة نشوء الحق وليس هو الحق نفسه، ولقد جاءت معالجة الرهن الرسمي في الباب الأول من الكتاب الرابع المعنون بالحقوق العينية التبعية.
2. أنّ هذا التعريف لم يبرز خاصية تخصيص العقار المرهون عن طريق القيد.
3. إن هذا التعريف لم يبرز تقدّم الدائن المرتهن على الدائنين العاديين.

بناء على هذه الانتقادات يمكن تعريف الرهن الرسمي بأنه:  
"حقّ عيني تبعي يترتب للدائن على عقار، بناء على عقد رسمي بينه وبين مالك العقار، يخوّله التقدم على غيره من الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من المقابل النقدي لهذا العقار، في أي يد يكون."

المبحث الثاني: خصائص الرهن الرسمي.

من التعريف السابق للرهن الرسمي يمكن استنتاج الخصائص التالية للرهن الرسمي وهي:

## المطلب الأول: خصائص الرهن الرسمي من حيث هو عقد.

يتميز الرهن الرسمي باعتباره عقدا بثلاث خصائص هي:

1. **عقد شكلي:** لأنه لا يكفي مجرد توافق إرادة الدائن المرتهن والراهن لانعقاده، بل اشترط القانون تحريره في ورقة رسمية، وإذا لم يتوافر هذا الشكل في العقد وقع الرهن باطلا بطلانا مطلقا.
2. **عقد ملزم لجانب واحد:** حيث ينشئ التزامات في ذمة الراهن فقط، أما الدائن المرتهن فلا يلتزم في عقد الرهن بشيء؛ وإن كان قدم التزاما سابقا وهو مقابل الالتزام الأصلي للمدين.
3. **عقد معاوضة:** لأن الراهن في العادة لا يتبرع بالرهن؛ خاصة إذا كان هو المدين نفسه، أما إذا كان كفيلا عينيا فإن تبرعه يكون للمدين وليس للدائن المرتهن.

## المطلب الثاني: خصائص الرهن الرسمي من حيث هو حق.

1. **حق عيني:** حيث يخول صاحبه سلطة مباشرة بموجبها يستطيع اقتضاء حقه من المقابل النقدي لهذا المال متقدما على غيره من الدائنين العاديين والدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة، وتحدد مرتبة الدائن المرتهن بتاريخ القيد، ويستطيع أن ينقذ على العقار حتى ولو انتقلت ملكيته أو حيازته إلى شخص آخر غير الراهن.
2. **حق تباعي:** حيث ينشأ تابعا لحق شخصي أصلي لضمان الوفاء به، و يترتب على هذه التبعية أن الرهن يتبع الحق الأصلي المضمون ويدور معه وجودا وعدما، وهو ما نصت عليه المادة 893 من القانون المدني الجزائري بقولها: " لا يفصل الرهن عن الدين المضمون، بل يكون تابعا له في صحته وفي انقضائه، ما لم ينص القانون على غير ذلك. وإذا كان الراهن غير المدين كان له إلى جانب تمسكه بأوجه الدفع الخاصة به أن يتمسك بما للمدين التمسك به من أوجه الدفع المتعلقة بالدين، ويبقى له هذا الحق ولو تنازل عنه المدين".
3. **حق عقاري:** فهو لا يرد إلا على عقار (المادة 1/886 من القانون المدني)، لكن قد يرد على بعض المنقولات نظرا لأهميتها، وعدم إمكانية خضوعها لنظام الرهن الحيازي، ومن بينها السفينة (55 إلى 68 من القانون البحري)، أما باقي المنقولات فهي مستبعدة من نطاق الرهن

الرسمي بسبب عدم إمكانية إخضاعها لقواعد الشهر؛ وذلك لسهولة تهريبها وإخفائها، وهذا ما يتنافى مع وظيفة الرهن المتمثلة في التأمين الائتماني.

4. **حق غير قابل للتجزئة:** ومعنى ذلك أن وفاء المدين بجزء من الدين لا يترتب عنه بالمقابل انقضاء الرهن على جزء من العقار المرهون، نصت على ذلك المادة 892 من القانون المدني الجزائري بقولها: "كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضمان لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة ما لم ينص القانون أو الاتفاق بغير ذلك".