

المحاضرة السابعة

آثار الرهن الرسمي وانقضاؤه

إذا حل أجل الدين أمكن للدائن بموجب عقد الرهن أن ينقذ على العقار المرهون؛ فيكون له حق التقدم على جميع الدائنين العاديين، وعلى الدائنين الممتازين إذا كانوا متأخرين عنه في المرتبة، وله أيضا حق التتبع بحيث يتتبع العقار المرهون إذا انتقلت ملكيته من الراهن في أي يد انتقلت إليها حيازة العقار.

وينقضي الرهن الرسمي بصفة تبعية؛ تبعا لانقضاء الدين، أو بصفة أصلية؛ استقلا عنه.

سنتناول محاضرتنا في ثلاثة مباحث، نتعرف في أولها على آثار الرهن الرسمي بين المتعاقدين، وفي ثانيها نتعرض لآثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير، وفي ثالث المباحث نتعرف على طرق انقضائه.

المبحث الأول: آثار الرهن الرسمي بين المتعاقدين.

عقد الرهن الرسمي عقد ملزمٌ لجانِبٍ واحدٍ؛ حيث أنه لا يلزم إلا الراهن فقط، أما الدائن المرتهن فلا يلتزم بشيء.

نتطرق في هذا المبحث إلى الآثار المترتبة عن الرهن بالنسبة للراهن في المطلب الأول، وبالنسبة للدائن المرتهن في المطلب الثاني.

المطلب الأول: آثار الرهن بالنسبة للراهن.

يرتب عقد الرهن مجموعة من الالتزامات ومجموعة من الحقوق للراهن.

الفرع الأول: التزامات الراهن. (المادة 898 من القانون المدني الجزائري).

1. المحافظة على العقار المرهون: بحيث يمتنع عن كل عمل ينقص من قيمة العقار،

كهدمه أو هدم جزء منه أو اتلافه العقارات بالتخصيص أو الإضرار بالمنشآت أو تشويه

التحسينات ... إلخ، ويحق للدائن المرتهن أن يطلب وقف كل عمل مضر بالعقار المرهون، كما يحق له طلب إزالة الضرر اللاحق بالعقار على نفقة الراهن، كما يحق له أن يطلب الإجراءات التحفظية التي من شأنها منع وقوع الضرر.

2. دفع تعرض الغير المبني على أساس قانوني: فإذا تم الاتفاق على أن العقار خال من حقوق الانتفاع أو حقوق الارتفاق، أو غير مثلث برهن آخر، وأتى من يدعي أحد هذه الحقوق على العقار المرهون، التزم الراهن بدفع تعرض الغير، وإذا لم يتمكن من ذلك، فإن الدائن المرتهن يكون مخيراً بين أن يقدم له الراهن تأميناً كافياً أو أن يستوفي حقه فوراً.

3. إذا هلك العقار المرهون (المادة 899 من القانون المدني الجزائري)؛ فإما أن يكون الهلاك:

- أ. بسبب أجنبي لا يد للراهن فيه: كالقوة القاهرة أو فعل الغير، **يخبر المدين** بين تقديم تأمين كافٍ للدائن المرتهن وبين أن يوفيه حقه فوراً.
- ب. بسبب خطأ الراهن: بعمد أو نتيجة إهمال، **يخبر الدائن المرتهن** أن يطلب تأميناً كافياً أو أن يطلب وفاء حقه فوراً.
- ت. بسبب خطأ الدائن المرتهن: يكون مسؤولاً مسؤولية تقصيرية اتجاه الراهن وينتقل حق **الدائن المرتهن بمرتبته إلى مبلغ التعويض.**

الفرع الثاني: حقوق الراهن. (المادة 894، 895، 896 من القانون المدني الجزائري).

يبقى الراهن مالكا للعقار المرهون ويمارس عليه كافة عناصر حق الملكية، وبالتالي تكون له الحقوق التالية مع مراعاة الالتزامات سابقة الذكر.

1. استغلال العقار المرهون: فيأخذ ثماره سواء كانت في شكل منتجات زراعية أو في شكل ريع، كما يمكن له أن يستغله بجميع أوجه الاستغلال في حدود عدم الاخلال بضمان الدائن المرتهن.

2. التصرف في العقار المرهون: بالبيع أو الرهن... إلخ، غير أن كل تصرف يجب أن لا يؤثر على حق الدائن المرتهن، فإذا قام الراهن ببيع العقار المرهون، انتقل هذا الأخير مثقلا بحق

- الدائن، ومن ثم فإنه يمكن للدائن أن ينفذ عليه في يد هذا المشتري، وذلك بناء على حق الدائن المرتهن في تتبع الشيء المرهون تحت أي يد يكون.
3. الإيجار: ولا يكون الإيجار نافذاً في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية.
- وإذا كان مدته تزيد على تسعة سنوات فإنه لا يكون نافذاً إلا في حدود تسعة سنوات، باستثناء الحالة التي يكون فيها مسجلاً قبل قيد الرهن.
4. استعمال العقار المرهون: حيث يمكن للراهن استخدام العقار فيما أعد له؛ كالإقامة فيه إذا كان بناية مثلاً.

المطلب الثاني: آثار الرهن بالنسبة للدائن المرتهن.

لا يرتب عقد الرهن الرسمي التزامات على الدائن المرتهن بل يكسبه حقوقاً فقط.

الفرع الأول: حقوق الدائن المرتهن. وهي:

1. التنفيذ على العقار المرهون إذا حل أجل الدين ولم يقم المدين بالوفاء: حيث يكون له أن يباشر إجراءات التنفيذ على العقار المرهون، وهو ما نصت عليه المادة 902 من القانون المدني بقولها: "يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء، أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الآجال ووفقاً للأوضاع المقررة في قانون الاجراءات المدنية".

ولقد تناول قانون الاجراءات المدنية هذه الإجراءات في المواد من 724 إلى 726 منه، وتتلخص في استصدار أمر بالحجز بصيغة الأوامر على العرائض من رئيس المحكمة التي يقع العقار المرهون في دائرة اختصاصها، وبعد ذلك يقوم المحضر القضائي بتبليغ الأمر للراهن والمدين، وإذا كان العقار مثقلاً بتأمين عيني للغير، وجب القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز.

ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي، يباع العقار جبراً، ويودع أمر الحجز على الفور، أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى

أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار، لقيّد أمر الحجز، ويعدّ العقار محجوزاً من تاريخ القيد.

يقوم الدائن المرتهن بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى حائز العقار المرهون، وإلى الكفيل العيني إن وجد، و لحائز العقار المرهون أو الكفيل العيني الخيار بين الوفاء بالدين أو التخلية أو قبول إجراءات الحجز والبيع.

ينفذ الدائن على العقار المرهون بصفته دائناً مرتهناً، وبصفته دائناً عادياً، فالصفة الأولى تعطيه حق التقدم والتبعية في خصوص العقار المرهون، والصفة الثانية تمكنه من التنفيذ على الأموال غير المرهونة إذا كانت قيمة العقار المرهون غير كافية للوفاء بدينه.

2. حق التنفيذ في مواجهة الكفيل العيني: إذا كان الرهن صادراً من غير المدين (الكفيل العيني) وحلّ أجل الدين ولم يقم المدين بالوفاء، اقتصر حق الدائن في التنفيذ على العقار المرهون فقط دون باقي أموال الكفيل حتى وإن لم تكف قيمة العقار المرهون للوفاء بدينه، لكن يمكن للدائن التنفيذ فيما تبقى له على أموال المدين بصفته دائناً عادياً.

ولا يحق للكفيل العيني الدفع بالتجريد إلا إذا وجد اتفاق يقضي بذلك.

الفرع الثاني: اتفاقات باطلة بين الدائن المرتهن والراهن.

نصت المادة 903 من القانون المدني على أنه: " يكون باطلاً كل اتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم استيفاء الدين وقت حلول أجله في أن يملك العقار المرهون في نظير ثمن معلوم أياً كان، أو في أن يبيعه دون مراعاة للإجراءات التي فرضها القانون، ولو كان هذا الاتفاق قد أبرم بعد الرهن؛ غير أنه يجوز بعد حلول الدين أو قسط منه الاتفاق على أن يتنازل المدين لدائنه عن العقار المرهون وفاء لدينه."

وهذا يعني أنه تجب التفرقة بين حدوث الاتفاق قبل حلول الدين أو بعده.

1. قبل حلول الدين: لا يجوز الاتفاق -ولو بعد إبرام الرهن- على تملك الدائن للعقار المرهون إذا لم يستوف دينه في نظير ثمن معلوم أيّاً كان، أو أن يبيعه دون مراعاة للإجراءات التي فرضها القانون.

والحكمة من هذا المنع أن **الراهن يكون في مركز ضعف** نتيجة حاجته للتعاقد مع الدائن فيقبل مثل هذا الشرط، والراهن في أغلب الحالات يعتقد وقت إبرام الرهن أن هـ يستطيع الوفاء بدينه عند حلول الأجل، وبالتالي يقبل مثل هذا الشرط، لكن قد لا تسمح الظروف المالية بوفاء دينه، فيطبق الشرط ويفقد الراهن ملكية العقار، **وعادة ما يكون ذلك مقابل مبلغ الدين أو مبلغاً قليلاً بالمقارنة مع قيمة العقار المرهون** إذا تم الاتفاق على التنازل عنه نظير ثمن معلوم، أو تم بيعه دون اللجوء إلى الإجراءات التي نص عليها القانون والتي قررت حماية **لمصلحة الراهن.**

لهذا قرر المشرع بطلان الاتفاق **لكن عقد الرهن يبقى صحيحاً.**

2. بعد حلول أجل الدين: قرّر المشرع صحة مثل هذا الشرط إذا تم الاتفاق عليه بعد حلول أجل الدين، وذلك لانتهاء حالة ضعف مركز الراهن في هذه المرحلة.

المبحث الثاني: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير.

يقصد بالغير كل شخص ينشأ له حق على العقار المرهون يؤثر في حقّ الدائن المرتهن، كمن ينشأ له حق عيني أصلي أو حق عيني تباعي على العقار المرهون، كمشتر أو دائن مرتهن رهنا رسمياً آخر على نفس العقار، أو دائن مرتهن رهنا حيازياً على نفس العقار، أو دائن له حق تخصيص على نفس العقار، وكل من ينشأ له حق عيني أصلي على العقار المرهون مثل حق الملكية وحق الانتفاع، والدائنون العاديون وهم الذين ليست لهم تأمينات عينية.

1. سريان أثر الرهن الرسمي في مواجهة الغير: القاعدة أنه لا يمكن الاحتجاج بحق الدائن المرتهن على الغير إلا إذا قيده بمصلحة الشهر قبل أن يكتسب الغير حقه على العقار المرهون،

أما الدائنون العاديون فإنه يحتج بحقه في مواجهتهم ما دام قد قام بالقيد، سواء كان القيد سابقا على نشوء حقوقهم أم لاحقا له.

2. حقوق الدائن المرتهن بالنسبة للغير: وهي حق التقدم وحق التتبع.

أ. **حق التقدم:** ويعني تقدّم الدائن المرتهن على الدائنين العاديين، و الدائنين المرتهنين اللاحقين له في المرتبة في أخذ حقه من ثمن العقار المرهون بعد بيعه:

- إذا كان هناك تراحم بين الدائن المرتهن رهنا رسميا ودائنين مرتهنين رهنا رسميا آخرين: تكون الأفضلية بينهم حسب تاريخ القيد، فمن كان تاريخه أسبق تقدم على من كان تاريخ متأخرا.

- إذا كان هناك تراحم بين الدائن المرتهن رهنا رسميا ودائن له حق امتياز عام: تكون الأفضلية للدائن الممتاز (المادة 2/990 والمادة 991 من القانون المدني) حتى ولو كان حق الدائن المرتهن قد قيد قبل نشوء حق الدائن الممتاز.

- إذا كان هناك تراحم بين الدائن المرتهن رهنا رسميا ودائن مرتهن رهنا حيازيا و/أو دائن له حق تخصيص: تكون الأفضلية بينهم عن طريق التسابق في القيد، فمن كان قيده أسبق قدم على اللاحق له.

ملاحظة: إذا هلك العقار المرهون انتقل حق التقدم إلى مبلغ التعويض، وإذا كان مبلغ التعويض لم يدفع بعد، كان من حق الدائن المرتهن أن يمارس حجز ما للمدين لدى الغير حماية لحقه.

ب. **حق التتبع:** يقصد به حقّ الدائن في التنفيذ على العقار المرهون لو انتقلت ملكيته إلى غير الراهن، فإذا ما ظلت الملكية للراهن، فلا حاجة لحق التتبع ويكون حق المرتهن في التقدم كافيا لاستيفاء حقه.

المبحث الثالث: انقضاء الرهن الرسمي

ينقضي الرهن الرسمي بصفة أصلية استقلالا عن الدين، أو بصفة تبعية تبعا لانقضاء الدين ولقد عالج المشرع الجزائري أحكام انقضاء الرهن الرسمي في المواد من إلى 933 إلى 936 من القانون المدني.

المطلب الأول: انقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية.

ينقضي الرهن الرسمي استقلالا عن الدين المضمون، فيصبح الدائن المرتهن دائنا عاديا ويبقى حقه على أساس ذلك، ويحدث ذلك لأسباب متعددة:

الفرع الأول: انقضاء الرهن بالبيع الجبري (المادة 936 من القانون المدني).

إذا بيع العقار في المزاد العلني، سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار إذا لم يتصرف فيه إلى الغير، أو في مواجهة الحائز، أو في مواجهة الحارس في حال تخلي الحائز عن العقار المرهون، وتم إيداع الثمن خزانة المحكمة، أو دفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن، فإن الرهن ينقضي حتى ولو لم يكف الثمن لسداد حقوق كل الدائنين.

الفرع الثاني: انقضاء الرهن بالتطهير (المادة 934 من القانون المدني).

ينقضي الرهن بتطهير العقار، سواء تم التطهير والعقار لا يزال في ملكية الحائز، أو تم بعد أن باع الدائنون العقار في المزاد العلني الجبري ورسا المزاد على غير الحائز.

يتطهر العقار حتى ولو زالت لأي سبب من الأسباب ملكية الحائز الذي قام بالتطهير (كبطلان سند الملكية أو لتحقيق الشرط الفاسخ الذي كان معلقا عليه الملكية) ففي هذه الحالة تعود الملكية إلى المالك السابق خالصة من الرهون التي طهر منها العقار.

الفرع الثالث: انقضاء الرهن بالتنازل عنه.

يجوز للدائن المرتهن التنازل عن حق الرهن، بإرادته المنفردة ودون حاجة لقبول الرهن، ولأنّ التنازل عمل من أعمال التبرع يشترط في الدائن أن يكون كامل الأهلية.

وقد يكون هذا التنازل صريحا، كما قد يكون ضمنيا، حيث يمكن استخلاصه من أعمال قاطعة في دلالتها عليه، كأن يشترك الدائن المرتهن في التوقيع على عقد بيع العقار المرهون كضامن لخلو العقار من أي حق عيني.

الفرع الرابع: انقضاء الرهن باتحاد الذمة.

إذا اجتمعت صفتا الدائن والمدين في ذات الشخص؛ فينقضي الرهن بانتقال ملكية العقار المرهون الى الدائن المرتهن أو انتقال حق الرهن الرسمي إلى مالك العقار، وذلك بأن يرث أحدهما الآخر مثلاً.

الفرع الخامس: عدم سماح مرتبة الدائن المرتهن باستيفاء حقه من العقار المرهون.

قد لا يكفي ثمن العقار لسداد ديون كافة الدائنين، حيث يستوفي الدائنون حقوقهم بحسب مراتبهم، فإذا لم يبق من ثمن العقار شيء لدائن مرتهن متأخر يصبح دائناً عادياً.

الفرع السادس: هلاك العقار المرهون.

إذا هلك العقار المرهون انقضى الرهن لزوال محله؛ كما في حالة الهلاك المادي التام لكل العقار المرهون. وقد يكون الهلاك قانونياً بخروج العقار عن دائرة التعامل فيغدو غير قابل للحجز؛ كما لو نزعت ملكية العقار المرهون للمنفعة العامة.

المطلب الثاني: انقضاء الرهن الرسمي بصفة تبعية.

ينقضي الرهن الرسمي بصفة تبعية لانقضاء الدين المضمون، ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين، دون إخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية كسبها في الفترة ما بين انقضاء الحق وعودته (المادة 933 من القانون المدني)؛ وهذا تطبيقاً لمبدأ تبعية الرهن للدين المضمون.

وقد ينقضي الدين المضمون بالوفاء، أو الوفاء بمقابل أو بالتجديد أو بالإنابة أو بالمقاصة، أو اتحاد الذمة، أو الإبراء، أو استحالة الوفاء، أو التقادم المسقط.

وإذا عاد الدين المضمون إلى الوجود- كأن يقع الوفاء باطلاً إذا تم بملك الغير، أو الإبراء من ناقص الأهلية- عاد معه الرهن، وإذا عاد الرهن ولم يكسب أحد على العقار حقاً عينياً تبعياً، عاد الرهن بمرتبه الأصلية وكأنه لم ينقض.

أما إذا كسب شخصٌ آخر حقا عينيا تبعا على العقار في الفترة ما بين انقضاء الرهن وعودته وكان حسن النية باعتقاده أن الدين المضمون قد زال ولا يعود فيغدو حقه هو الأول ويتقدم في المرتبة على الرهن الأول.

وقد يزول الدين لأنه لم يوجد صحيحا، أو وجد صحيحا لكنه زال بأثر رجعي واعتبر كأن لم يكن، كما لو كان العقد باطلا لانعدام الأهلية، أو انعدام المحل أو عدم مشروعية السبب، هنا يبطل الدين ويبطل معه الرهن.

كما ينقضي الرهن بصفة تبعية عند فسخ الالتزام المضمون أو عندما يكون هذا الدين معلقا على شرط فاسخ ثم يتحقق الشرط.