**الجمهوريــة الجزائريــة الديمقراطيــة الشعبيــة**

**وزارة التعليم العالـي والبحث العلمـي**

جــامعة مولـود معمري– تيزي وزو–

كليـة الحقـوق والعلـوم السياسية

قسـم القانـون– نظـام (ل.م.د)

# تطهير العقار المرهون

**مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون**

**تخصص: القــانون العقـــاري**

**إعداد الطالبين:**

- **عمارة صالح**
- **صالحي آسيا**

**تحت إشراف الأستاذة:**

**قونان كهينة**

**لجنة المناقشة:**

- الأستاذة: أمازوز لطيفة.....أستاذة محاضرة "أ"..... رئيسا
- الأستاذة: قونان كهينة.....أستاذة محاضرة "ب" ..... مشرفا ومقررا
- الأستاذ: لعمامري عصاد.....أستاذ محاضر "أ" ..... ممتحنا

**تاريخ المناقشة: 2018/07/04**

بسم الله الرحمن الرحيم

# الإهداء

إلى من قال فيهما الرحمان " واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا " صدق الله العظيم

إلى الشمعة التي أنارت دربي وفتحت لي أبواب العلم والمعرفة، إلى أعز إنسان في الوجود، إلى أعز ما أملك في الدنيا الحبيبة الطاهرة الوفية ..... أمي الغالية

إلى من أمسك بيدي في كل خطوة في حياتي، إلى من يشقى لشقائي ويحرص دوما على سعادتي إلى من تعلمت منه معنى الصمود وكان قدوتي في الحياة....أبي الحنون

الى إخوتي و أخواتي و كل أبنائهم

إلى جميع الأصدقاء والأحبة الذين تسعهم ذاكرتي ولا تسعهم مذكرتي

آسيا

# الإهداء

اهدي ثمرة جهدي إلى تلك الروح الطاهرة التي تطوف الآن في السماء إلى ذكراه الطيبة المعبقة بلهفة الشوق و لوعة الفراق إلى ذكرى والدي التي شاءت الأقدار أن يغادر قبل أن يحقق أمنيته برؤيتي مكللا بتاج التخرج .....أبي رحمه الله

إلى التي أهدتني نور الحياة وأول ما نطق به لساني وسقتني من دفء حبها وأعز ما أملك في الدنيا .....أمي الغالية أطال الله في عمرها.

إلى الأخ الذي لم تلده أمي الذي مد لي يد العون فكان نعم الرفيق و خير سند في الأوقات العصيبة .....الطيب الغالي مومح.

إلى من لا أستطيع الاستغناء عنهم وترعرعت معهم إخواني وأخواتي وبراعم العائلة .

إلى جميع الأصدقاء وإلى كل من ساعدوني بكلمة طيبة

أهدي هذا العمل.

**صالح**

## شكـر وتقديـر

قال الله تعالى

**«وما أتيتم من العلم إلا قليلا»**

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم

**«من لم يشكر الناس لم يشكر الله، ومن أسدى إليكم معروفا فكافئوه، فإن لم تستطيعوا فادعوا له»**

أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى الأستاذة المشرفة

**الدكتورة قونان كهينة**

التي قبلت الأشراف على هذا العمل والتي كانت لنا نعم الموجه طيلة فترة إعداد المذكرة

فلم تبخل علينا بوقتها ونصائحها بحيث وجهتنا عند الخطأ وشجعتنا عند الصواب

نسأل الله عز وجل أن يجزيها عنا خير جزاء لما بذلته من أجل إتمام هذا العمل.

كما نشكر الأساتذة الكرام الذين سيتفضلون بمناقشة هذه المذكرة، وكل من قدم لنا يد العون لإنجاح هذا البحث من قريب أو من بعيد

فشكرا جزيلا لكل هؤلاء ونسأل الله عز وجل أن يحفظهم جميعا.

# قائمة المختصرات

**أولا – باللغة العربية**

–**ج.ر.ج.ج:** الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

– **ص** :صفحة.

– **ص.ص:** من الصفحة إلى الصفحة.

– **ق.م.ج:** القانون المدني الجزائري

– **ق.م.م** : القانون المدني المصري.

– **ق.إ.م.إ:** قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

– **د.ب.ن:** دون بلد النشر.

– **د.س.ن:** دون سنة نشر.

**ثانيا – باللغة الفرنسية**

**Op**. cit : ouvrage précédemment cité.

**P** : page.

تهدف التأمينات بمختلف أنواعها إلى ضمان الوفاء بالالتزامات والقاعدة العامة هي أن أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه تطبيقا لنص المادة 188 فقرة 1 من القانون المدني الجزائري[1] والتي تنص على أن «**أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء ديونه**»، ولما كان الضمان العام قاصرا في تأمين حق الدائن إذ يظل الدائن معرضا لعدم كفاية أموال المدين للوفاء بحقه ومزاحمة الدائنين الآخرين له في استيفاءه لحقه من هذه الأموال، نشأ نظام التأمينات الشخصية الذي يقوم على ضم ذمة مالية لشخص ما إلى الذمة المالية للمدين لتكون بذلك ذمة مالية أخرى تكفل الوفاء بالالتزام إما في وقت واحد أو بالتعاقب، وأهم صور هذا النوع من التأمين الكفالة والتضامن.

تضيف التأمينات الشخصية نوع من الثقة للدائن كون دينه مكفول بأكثر من ذمة، لكنه لا يعد ضمانا كافيا بحيث يمكن أن يتعرض كل المسؤولين عن الوفاء بالدين للإعسار، وبذلك يتعذر على الدائن استيفاء كامل حقه.

لأجل ذلك وفي ظل هذه المتغيرات نشأت الحاجة إلى وسائل أكثر ضمانا تحفظ حقوق الدائن وتعزز من مركزه، فأصبحت الأموال العينية المنقولة وغير المنقولة وسيلة للائتمان، حيث بدأت في شكل بيع وفائي، إذ من خلاله يتم نقل ملكية مال المدين محل التأمين إلى ذمة الدائن الذي يلتزم بإعادة نقلها إليه إذا ما تم سداد جميع الديون.

مع ذلك وبقدر ما لهذه الوسيلة من ضمان إلا أنها تنطوي على خطر تصرف الدائن بالمال محل التأمين، وعلى هذا الأساس تم اعتماد نظام جديد يقوم على منح الحيازة دون الملكية للدائن إذ يكون له حق بيعها إذا لم يستوف دينه، وهذا من شأنه تعطيل مصالح المدين، وقد سميت هذه الوسيلة بالرهن الحيازي.

وتبعا لذلك، شهد نظام التأمينات تطور آخر تمثل في ظهور التأمين العقاري أو التأمين العيني الذي يبنى أساسا على عقار، بحيث يبقى المدين محتفظا بالعقار على أن يكون للدائن

---

[1] – أمر رقم75–58 مؤرخ في26سبتمبر1975، يتضمن القانون المدني، ج.رعدد78، الصادر في30 سبتمبر1975، معدل ومتمم.

الحق في التنفيذ عليه بحلول أجل الدين أينما وجد، متقدما في ذلك على غيره من الدائنين، وبهذا يحقق هذا النوع من الائتمان مصلحة المدين في بقاء العقار بحيازته ينتفع به كيفما شاء ومصلحة الدائن في ضمان دينه دون أن يكلفه ذلك عناء وضع اليد على العقار والمحافظة عليه كما تقيه من خطر إعسار مدينه.

ويطلق على التأمينات العينية بأنواعها مصطلح الرهن بالمفهوم العام ونظم أحكامها المشرع الجزائري في الكتاب الرابع من القانون المدني من المواد 882 إلى المادة 1003، ويشمل مصطلح الرهن : الرهن الرسمي ، حق التخصيص، الرهن الحيازي و حقوق الامتياز.

وتجدر الإشارة إلى أن العقار المثقل بتأمين عيني لا يمنع مالكه أي المدين من التصرف فيه، وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 894 من القانون المدني الجزائري، بحيث يجوز له إخراجه من ذمته سواء عن طريق نقل ملكيته كاملة للغير، أو عن طريق التصرف في أحد الحقوق المتجزئة عن حق الملكية التي يجوز التصرف فيها استقلالا، مثل حق الانتفاع.

خول المشرع للدائن حماية له حق تتبع العقار في أي يد كان[1]، لينفذ عليه ويستوفي حقه من ثمنه، وعلى هذا الأساس حق الدائن المرتهن في التتبع مرتبط بحق الراهن في التصرف في العقار المرهون، فلا يتصور قيام أحد الحقين دون الآخر.

أمام هذا الأمر، على عاتق من انتقلت إليه ملكية العقار المرهون والذي يطلق عليه تسمية الحائز الدفع بكافة الوسائل المتاحة لديه حتى يحول دون التنفيذ عليه، عن طريق الدفع ببطلان الدين، بانقضائه أو بعدم حلول أجله أو الدفع ببطلان الرهن أو بانقضائه، ولا يمكن للدائن مباشرة حق التتبع على الحائز إلا إذا أهمل هذا الأخير حقه الوارد في نص المادة 923

---

[1]–تنص المادة 882 ق.م.ج «الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التالين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان»

وتنص المادة 911 ق.م.ج«يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار،إلا إذا اختار أن يقضي الدين أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه.

ويعتبر حائزا للعقار المرهون ،كل من انتقلت إليه بأي سبب ن الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن »

والمادة911 من القانون المدني المتمثل في اختيار إحدى الوسائل التي منحها إياه المشرع بغرض إيقاف التتبع، وتتمثل هذه الوسائل في قضاء الدين عند حلول الأجل أو التخلي عن العقار لفائدة حارس أو أمين تعينه المحكمة، واهم خيار يمكن للحائز اللجوء إليه هو خيار التطهير الذي يسمح له بإبقاء العقار في حيازته كما يسمح بتخليص العقار من الديون المقيدة عليه في أي وقت يراه الحائز مناسبا قبل أن يتخذ الدائن إجراءات التنفيذ عليه.

وقد وقع اختيارنا على إجراء تطهير العقار من الرهن كموضوع لدراستنا نظرا لما يكتسيه من أهمية في الحفاظ على مصالح المتعاملين في العقار المرهون، حيث يهدف المشرع من خلال تنظيمه لإجراء التطهير إلى إعطاء ضمانات يشجع بها التعامل في العقار المرهون، وبناءا على ذلك فإن موضوع الدراسة يطرح اشكالية

**هل التطهير خيار ناجع لفائدة الحائز لوقف التتبع والاحتفاظ بملكية العقار المرهون؟**

للإجابة على هذه الإشكالية قمنا بإتباع منهج وصفي تحليلي من خلال تحليل بعض النصوص القانونية، وعليه تم تقسيم البحث إلى فصلين:

نتعرض في الأول إلى ماهية إجراء تطهير العقار المرهون .

أما الثاني فخصصناه لأحكام التطهير.

# الفصل الأول

# ماهية تطهير العقار المرهون

ينتقل العقار إلى الحائز(المشتري) مثقلا بكل الحقوق التي ترتبت عليه في يد المالك السابق، وتخول هذه الحقوق لأصحابها حق تتبع العقار، فيكون بذلك الحائز معرضا للتنفيذ عليه إذا ما حل أجل الدين وبالتالي يكون مجبرا على تحمل إجراءات نزع الملكية، وعلى هذا الأساس تدخل المشرع من أجل حماية الحائز فزوده بمقتضى المادة 911 من القانون المدني الجزائري بجملة من الوسائل والخيارات وترك له حرية اختيار ما يوافق مصالحه وهي إما أن يقضي الدين أو يتخلى عن العقار أو يطهره.

يتمحور موضوع دراستنا حول أحد الوسائل المذكورة وهو التطهير الذي يعتبر وسيلة قانونية خص بها المشرّع الحائز، وعليه للحائز الحق في أن يمنع عن طريق التطهير إجراءات التنفيذ التي يتخذها الدائن المرتهن على العقار المرهون بما له من حق في التتبع، وعليه يتيح هذا الإجراء للحائز التخلص من أثر الرهن في مواجهته، وبذلك يصبح العقار نقيا وخاليا من كل رهن يثقله.

و للإلمام بهذا الموضوع لا بد من التعرض لتعريف التطهير (مبحث أول) وتحديد نطاقه(مبحث ثاني).

# المبحث الأول

# التعريف بإجراء تطهير العقار المرهون

وضع المشرع في يد الحائز إجراء التطهير كوسيلة يلجأ إليها من أجل تخليص العقار من كل الحقوق والأعباء المثقل بها وحتى يتفادى التنفيذ على العقار، ويكون ذلك وفقا لاختياره أي إذا رغب في إبقاء العقار في حيازته، كما يمكنه من خلال تمسكه بإجراء التطهير استباق آجال الدين بأن يعرض على الدائنين المرتهنين تطهير العقار من كل حق مقيد عليه مقابل قيمته الحقيقية.

يشمل التطهير كل الحقوق المقيدة بموجب اتفاق كالرهن الرسمي والرهن الحيازي أو المقررة بنص القانون كحق الامتياز أو كانت بأمر من القضاء كحق الاختصاص.

سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم عملية تطهير العقار، بحيث أقر جملة من الآليات الكفيلة بذلك بمقتضى المواد 915 إلى921 من القانون المدني الجزائري.

وتأسيسا على ما سبق، تظهر ضرورة إبراز وتحديد المقصود بالتطهير (مطلب أول) ومن ثمة تقديره ( مطلب ثاني).

## المطلب الأول

## المقصود بإجراء التطهير

منح المشرع للحائز خيار التطهير بغرض تحرير العقار الذي انتقل إليه من كل الأعباء والحقوق المقيدة عليه، ومن أجل تفادي حق التتبع عليه، وقد تناول المشرع هذا الإجراء من خلال مجموعة من النصوص القانونية، وبالرغم من أهميته إلا أنه لم يقدم أي تعريف له واكتفى بوضع أسسه التنظيمية وترك بذلك المهمة للفقه الذي حاول إيجاد تعريف شامل له (فرع أول)، ليُبرِز بذلك ما يميز التطهير عن باقي الخيارات التي منحها المشرع للحائز كالتخلية وقضاء الدين وعن إجراء نزع الملكية المخول للدائن (فرع ثاني).

## الفـرع الأول

## تـعريف التطهـير

يقصد بالتطهير تخليص العقار من جميع الرهون والحقوق العينية التبعية[1]، وهو إجراء أقره المشرع لحماية حائز العقار المرهون من خلال مجموعة من النصوص القانونية[2] دون أن يقدم له أي تعريف، لذلك ظهرت محاولات فقهية لتعريفه سواء من الناحية الشكلية (أولا) أو من الناحية الموضوعية (ثانيا).

### أولا- تعريف التطهير من الجانب الشكلي

يعرف التطهير من الجانب الشكلي على أنه إجراء يهدف إلى تحرير العقار من القيود الواردة عليه[3] بحيث يقوم الحائز بعرض القيمة الحقيقية للعقار على الدائنين المرتهنين فإن وافق جميعهم على العرض تطهر العقار[4]، وإن قام برفضه الدائنون المرتهنون كلهم أو واحد منهم فقط توجب عليهم طلب بيع العقار في المزاد العلني حتى ولو لم يحن بعد أجل الدين[5]، وينتهي الأمر إما بأن يرسو المزاد على الحائز أو على غيره وفي كلتا الحالتين يتطهر العقار من الرهون الواردة عليه[6].

---

[1]-عبد الناصر توفيق العطار، **التأمينات العينية**، دار الفكر العربي، مصر،د.س.ن، ص135 نقلا عن عبد العزيز بداوي ، **الحجز العقاري في القانون الجزائري**، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر،2007 /2008، ص166.

[2]- المواد من 915 الى921 من القانون المدني.

المادة 2/764 من القانون 08-09 مؤرخ في 25 فيفري2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج.ر عدد21، الصادر في 23 افريل 2008.

[3]-« procédure permettant au tiers détenteur d'affranchir l'immeuble des hypothèques et des privilèges qui le grèvent, alors que le prix de ventes est insuffisant pour régler l'intégralité du passif » Marie-NOËLLE et Jobard-BACHELLIER, **Droit civil, sûretés, publicité foncière,** 15éme édition, Dalloz, 2007, Paris, p161.

[4]-لخضر غويسم ،**آثار الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري**، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2013/2012، ص92.

[5] - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص345.

[6] - نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص145.

لا يتوقع الدائنون في غالب الأمر أن يحصلوا من المزاد على مبلغ اكبر من المبلغ الذي عرضه عليهم الحائز، لذا من مصلحتهم قبول عرض الحائز تفاديا لطول الإجراءات وكثرة المصاريف[1].

**ثانيا- تعريف التطهير من الجانب الموضوعي**

يعرف التطهير من الناحية الموضوعية على أنه ترخيص يمنحه القانون لحائز العقار المثقل بالرهن من أجل أن يتجنب التنفيذ عليه، كما يسمح له بوقف تتبع صاحب الحق المثقل به العقار عن طريق عرض مبلغ من المال على الدائنين المرتهنين بحيث يمثل هذا المبلغ القيمة الحقيقية العقار[2].

رفضت الأخذ بنظام التطهير ألمانيا واسبانيا و المغرب، في حين اخذ به العديد من الدول منها فرنسا، بلجيكا، ايطاليا، البرتغال وهولندا إضافة إلى مصر،الأردن[3] والجزائر.

رغم ذلك لم يقدم المشرع الجزائري من الناحية القانونية أي تعريف للتطهير واكتفى بإرساء القواعد العامة[4] له في المواد 915 الى921 من قانون المدني الجزائري حيث حدد من خلال المادة 915 منه[5] بعض النقاط المتمثلة في ميعاد تطهير العقار المرهون وكذا الأشخاص الأشخاص المخولون بطلبه.

---

[1] -سمير عبد السيد تناغو،**التأمينات الشخصية و العينية ،الكفالة-الرهن الرسمي-حق الاختصاص-الرهن الحيازي-حقوق الامتياز**، منشاة توزيع المعارف، الإسكندرية، 1996، ص268.

2-Pascale SALVAGE-GEREST, **Les sûretés La publicité foncière**, Presse universitaires de Grenoble, France, 1994, p156.

[3]- محي الدين علم الدين إسماعيل، **التأمينات العينية في القانون المصري و المقارن (الرهون و الامتيازات الخاصة)**،الطبعة الرابعة، دار النهضة العربية، القاهرة ،1994،ص.ص145و146 ومحمد وحيد الدين سوار،**الحقوق العينية التبعية،الكتاب الثالث**، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان، 2006، ص120.

[4] -بداوي عبد العزيز،الحجز العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص167.

[5]- تنص المادة 915 ق.م.ج «يجوز للحائز إذا سجل سند ملكيته أن يطهر العقار من كل رهن تم قيده قبل تسجيل هذا السند.

وللحائز أن يستعمل هذا الحق حتى قبل أن يوجه الدائنون المرتهنون التنبيه إلى الدائن أو الإنذار إلى هذا الحائز، ويبقى هذا الحق قائما إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع» تقابلها في ذلك المادة 1064 من القانون المدني المصري.

وقد تناولت المواد 926 والمادة 936 من القانون المدني الجزائري[1] تطهير العقار المرهون في حالة بيعه جبرا بالمزاد العلني، حيث أقرت تخلص وتحرير العقار المرهون من الحقوق الواردة عليه بالتزامن مع إيداع أو دفع الثمن الذي رسا به المزاد إلى الدائنين المرتهنين.

وعليه يتطهر العقار بقوة القانون في حالة البيع بالمزاد العلني، فتنتقل بذلك ملكية العقار بموجب حكم مرسى المزاد صافية إلى المشتري وخالية من كل قيد يثقلها[2]، هذا ما أكدته المادة 764 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3] حيث نصت على أنه:

« **يترتّب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية** ».

يفهم من هذا النص أن البيع بالمزاد العلني يطهر العقار من كل الحقوق التي تثقله[4] بمجرد قيد حكم مرسى المزاد، بالتالي ينقضي حق التتبع المخول قانونا للدائنين المقيدة حقوقهم على هذا العقار فينتقل بذلك حقهم إلى الثمن[5] الذي بيع به العقار.

وترتيبا على ما ذكر آنفا، يلاحظ أن البيع بالمزاد العلني يعد أهم السبل القانونية لتخليص وتطهير العقار المرهون مما يشوبه، وهو الأمر الذي أقره القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

---

[1]– تنص المادة 926 ق.م.ج على أنه «إذا نزعت ملكية العقار المرهون ولو كان ذلك بعد اتخاذ إجراءات التطهير أو التخلية ورسا المزاد على الحائز نفسه،اعتبر هذا مالكا للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي. ويتطهر العقار من كل حق مقيد إذا دفع الحائز ثمن الذي رسا به المزاد أو أودعه».

كما ورد في المادة 936 ق.م.ج أنه « إذا بيع العقار المرهون بيعا جبريا بالمزاد العلني،سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية، فان حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد،أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن»

[2]– أحمد أبو الوفا، **إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية**، الطبعة العاشرة، منشاة المعارف، الإسكندرية،1991، ص776.

[3]– القانون08–09 مؤرخ في25 فيفري2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

[4] – زاهية حورية سي يوسف ،**عقد الرهن الرسمي**، دار الأمل، الجزائر،2006 ص.ص158–160.

[5] – عبد العزيز بداوي ، **النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية** ، رسالة للحصول على درجة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2014–2015، ص310.

## الفرع الثاني

## مقارنة التطهير ببعض الإجراءات المشابهة له

خول المشرع الجزائري الحائز إضافة إلى التطهير جملة من الخيارات لمواجهة الدائن المرتهن نص عليها صراحة في المادة911 من القانون المدني، ونظرا لخصوصية كل خيار، للحائز حق استعمال ما يتماشى مع مصلحته، وعلى هذا الأساس يتميز التطهير عن قضاء الدين(أولا) وعن التخلية (ثانيا) وحتى عن إجراء نزع الملكية عند حلول أجل الدين(ثالثا).

### أولا- مقارنة بين التطهير وقضاء الدين

يتفق إجراء التطهير( أوجه التشابه) مع قضاء الدين في جوانب معينة (1) ويختلفان في أخرى (2) وعلى هذا الأساس يتم تفضيل خيار عن الأخر.

### 1-أوجه التشابه بين التطهير وقضاء الدين

يتفق إجراء التطهير مع قضاء الدين في أن كلاهما وسيلة قانونية واختيارية، كل منهما يسعى إلى تخليص العقار المرهون من الرهن المثقل به[1]، بحيث ينقضي الرهن تبعا لانقضاء الدين المضمون، فبناءا على نص المادة 914 فقرة 3 من القانون المدني[2] يحرر الوفاء بالدين العقار المرهون من القيود الواردة عليه.

كما أن كل وسيلة تؤدي إلى نفس الهدف وبالتالي للحائز أن يختار ما يوافق مصلحته إما قضاء الدين أو تطهير العقار[3]، فإن كانت قيمة الديون المقيدة على العقار أقل من القيمة الحقيقية له، من مصلحة الحائز قضاء الدين مباشرة أما إذا كانت قيمة الديون اكبر من قيمة

---

[1] -نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص146.

[2] – نصت المادة 3/914 ق. م.ج على أنه «إن وفى لهم (الدائنين) فإن العقار يعتبر خالصا من كل رهن ويكون للحائز الحق في طلب شطب ما على العقار من القيود».

[3] – جلال محمد إبراهيم وأحمد محمود سعد، **الحقوق العينية التبعية، الرهن الرسمي**، الجزء الأول، دار النهضة العرب، د.ب.ن، 1994، ص330 ورمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية و العينية،دار الجامعة الجديدةالإسكندرية،2006، ص411.

العقار الحقيقية فمن مصلحة الحائز اختيار إجراء التطهير فهذا يسمح له بتحرير العقار بما لا يتجاوز قيمته[1].

**2-أوجه الاختلاف بين التطهير و قضاء الدين**

يمتاز قضاء الدين عن إجراء التطهير بأنه يضمن للحائز الاحتفاظ بملكية العقار، غير أنه إذا ما اختار إجراء التطهير من المحتمل أن يفقد العقار ببيعه بالمزاد العلني وذلك في حالة ما إذا رفض الدائنون عرضه بالتطهير، وبالتالي يخرج العقار من ملكيته كما يكلفه ذلك إجراءات ونفقات إضافية[2].

و من جهة أخرى يتميز التطهير بأنه لا يقتضي من الحائز أكثر من قيمة العقار مهما كان مقدار الديون الموثقة بالرهن، كما يمكن اللجوء إليه في أي وقت قبل حلول أجل الدين[3] خلافا لوسيلة قضاء الدين إذ يكون السداد فقط للدين الذي حل أجله، أي تأدية دين الدائن الذي يمارس حقه في التتبع[4] وبقيمة يمكن أن تكون اكبر من قيمة العقار[5].

**ثانيا- مقارنة بين التطهير والتخلية**

توجد نقاط يتفق فيها كل من إجراء تطهير العقار وإجراء التخلية (1) ونقاط أخرى تختلف بحيث تميز كل إجراء عن الآخر(2).

---

[1]- سليمان مرقس، **الوافي في شرح القانون المدني في الحقوق العينية التبعية القسم الأول حق الرهن الرسمي وحق الاختصاص**، المجلد الثاني، الطبعة الثالثة، دار الكتب القانونية شتات، لبنان، 1995، ص345.

[2]- محمد صبري السعدي، **التأمينات العينية الرهن الرسمي وحق الاختصاص والرهن الحيازي وحقوق الامتياز**، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، 2008-2009، ص177 و نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص146.

[3]-علي هادي لعبيدي، **الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية**، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2005، ص367.

[4]- المرجع نفسه، ص367 ويوسف محمد عبيدات، **الحقوق العينية الأصلية والتبعية**، الطبعة الأولى، دار المسيرة للنشر التوزيع والطباعة، عمان، 2011 ، ص283.

[5]- تنص المادة **912** من ق م ج على أنه« يجوز للحائز عند حلول آجال الدين المضمون بالرهن أن يقضيه هو وملحقاته بما في ذلك مصاريف الإجراءات من وقت إنذاره ،ويبقى حقه هذا قائما إلى رسو المزاد.. ».

**1-أوجه التشابه بين التطهير والتخلية**

يعتبر كل من التخلية والتطهير خيار خوله القانون للحائز بموجب المادة 911 فقرة1 من القانون مدني جزائري[1]، ويعد كل منهما حق يهدف إلى تحقيق الحماية للحائز[2] ومواجهة التنفيذ على العقار عن طريق نزع الملكية[3] بالرغم من أنه غير مسؤول عن الدين، كما يشترك التطهير والتخلية في كونهما حق لحائز العقار المرهون دون غيره، فله وحده الحق في طلب التخلية أو التطهير[4] شريطة أن يكون الحائز أجنبيا عن الدين[5].

**2-أوجه الاختلاف بين التطهير والتخلية**

يمتاز خيار التخلية عن التطهير بتخلي الحائز عن العقار المرهون لفائدة حارس أو أمين تعينه المحكمة[6]، وتتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية بدلا من الحائز[7] ويقصد بالتخلية تنازل الحائز عن الحيازة المادية فقط وليست القانونية[8].

يسعى التطهير إلى إيقاف ومنع الدائنين من تتبع العقار من أجل التنفيذ عليه، وعلى عكس ذلك إجراء التخلية لا يوقف التتبع وإنما يحول مجراه فقط فلا يتم التنفيذ ضد الحائز حتى لا يظهر اسمه في الإعلانات حفاظا على سمعته[9] وحتى يتخلص من مسؤولية إدارة العقار[10]، إنما تباشر إجراءات التنفيذ في مواجهة حارس أو أمين تعينه المحكمة[11].

---

[1]- تنص المادة 1/911 ق م ج على ما يلي:« يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار، إلا إذا اختار الحائز يقضي الدين أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه».

[2] -عبد الرزاق احمد السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني التأمينات الشخصية والعينية**، الجزء العاشر، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص.ص537 و575.

[3] - جلال محمد إبراهيم واحمد محمود سعد، مرجع سابق، ص374.

[4] - عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص.ص542 و575.

[5]- محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص198.

[6] -عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص574.

[7] - سليمان مرقس، مرجع سابق، ص372.

[8]-Philippe SIMLER et Philippe DELEBECQUE, **Droit civil**, **Les suretés la publicité foncière**, précis Dalloz, Paris, 1989, P338.

[9]- سليمان مرقس، مرجع سابق، ص 382 وجلال محمد إبراهيم ،احمد محمود سعد، مرجع سابق ،ص374.

[10] - رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص440.

[11] - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص197.

منح المشرع الحق في طلب التخلية للحائز أو للكفيل العيني[1]من وقت إنذار الدائن له بالدفع أو التخلية إلى غاية وقت المزاد[2] غير أن طلب التطهير مخول فقط لحائز العقار المرهون من يوم اكتسابه صفة الحائز إلى غاية إيداع قائمة شروط البيع[3].

يظهر الاختلاف أيضا من حيث الإجراءات فالتخلية تكون بطلب من حائز من يوم إنذار الدائنين له بالدفع أو التخلية إذ يقدم تقرير إلى أمانة ضبط المحكمة المختصة للتأشير على هامش التنبيه بنزع الملكية كما عليه تبليغ الدائن بالتخلية، في حين أن التطهير يباشر بإرادة الحائز دون انتظار حلول أجل الدين[4] بتقديم عرض للدائنين المرتهنين يتضمن القيمة الحقيقية للعقار المرهون.

**ثالثا – مقارنة بين التطهير وتحمل إجراءات نزع الملكية**

يباشر الدائن إجراءات التنفيذ ضدّ الحائز بإتباع إجراءات نزع ملكية العقار المرهون إلا إذا اختار الحائز وسيلة من الوسائل التي خوله إياها القانون، وبالمقارنة مع خيار التطهير نجد لكل منهما أوجه تشابه و أوجه اختلاف نستعرضها فيما يلي:

**1- أوجه التشابه بين التطهير وتحمل إجراءات نزع الملكية**

يتفادى الحائز تحمل إجراء تنفيذ الدائنين المرتهنين عليه من خلال اختياره مباشرة التطهير فيقوم بعرض قيمة العقار عليهم، فإن قابلوا هذا العرض بالرفض ما على الحائز سوى عرض العقار للبيع بالمزاد العلني[5] وفقا للإجراءات المعمول بها والتي نص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

---

[1] – تنص المادة 902 /2 ق.م.ج على أنه « وإذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين، جاز له تفادي أي إجراء موجه إليه إن هو تخلى عن العقار المرهون وفقا للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية العقار».

[2] – سرايش زكريا، **الوجيز في شرح أحكام الكفالة والرهن الرسمي وفق القانون الجزائري**، الطبعة الأولى، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2010، ص69.

– حسب جلال محمد إبراهيم واحمد محمود سعد، حق التخلية يظل إلى يوم رسو المزاد لان صفة الحائز تبقى إلى حينها.

[3]–نصت المادة1/915 ق.م.ج على أنه« **يجوز للحائز إذا سجل سند ملكيته أن يطهر العقار من كل رهن تم قيده قبل تسجيل هذا السند**».

[4] –عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص578.

[5] – محي الدين علم الدين، مرجع سابق، ص154.

وهي نفس الإجراءات المتبعة عند مباشرة التنفيذ بنزع الملكية، بحيث يقوم الدائن بتنبيه المدين بالوفاء حتى تتحقق مسؤوليته من عدم الوفاء[1] ومن الضروري أيضا تنبيهه الحائز بنزع ملكية العقار المرهون وإنذاره بدفع الديون المستحقة أو تخلية العقار[2] عن طريق المحضر القضائي، وعقب انقضاء مهلة شهر من يوم تبليغ أمر الحجز العقاري[3] يعرض العقار المرهون للبيع بالمزاد العلني ويختتم هذا البيع بصدور حكم مرسي المزاد.

يترتب على قيد حكم مرسى المزاد سواء كان نتيجة رفض إجراء للتطهير أو عقب التنفيذ على العقار بنزع الملكية، تطهير العقار من كل الحقوق المثقل بها[4] مع بقاء العقار في ذمة الحائز إذا لم يرسوا على غيره من المزايدين[5].

**ثانيا – أوجه الاختلاف بين التطهير وتحمل إجراءات نزع الملكية**

يمارس الحائز خيار تطهير العقار المرهون بإرادته وفقا لما تقتضيه مصلحته من أجل وقف إجراءات التتبع المتمثلة في تنفيذ الدائن المرتهن على العقار الذي يحوزه، على عكس إجراء نزع الملكية الذي يعد بمثابة خاتمة مراحل تتبع العقار المرهون[6]، بحيث يلجأ الدائن

---

[1]–عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص585.

[2]– محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص202.

[3]–نصت المادة725ق.إ.م.إ على أنه« يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين، وإذا كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني للغير، وجب القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير مع إخطار مفتشية الضرائب بالحجز.

ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي، يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري جبرا عليه.

يودع أمر الحجز على الفور، أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار، لقيد أمر الحجز، ويعد العقار و/أو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد».

كما تنص المادة 1/726 ق.إ.م.إ على أنه «إذا كان الدائن الحاجز، دائنا ممتازا، له تأمين عيني على العقارات المراد حجزها، يقوم بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى حائز العقار المرهون، وإلى الكفيل العيني إن وجد».

[4]– تنص المادة764 ق.إ.م.إ على أنه «يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية».

[5] – محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص121.

[6]–جلال محمد إبراهيم و احمد محمود سعد، مرجع سابق ، ص384.

المرتهن إلى التنفيذ على العقار عن طريق إجراءات نزع الملكية إذا لم يختر الحائز إحدى الوسائل التي منحها إياه المشرع[1]، بما في ذلك التطهير.

يضاف إلى ما سبق أن التطهير إجراء اختياري، للحائز الحق في ممارسته من يوم يصبح حائزا وقبل حلول أجل الدين، ويستمر بالرغم من توجيه الدائنين المرتهنين التنبيه إلى المدين والإنذار إلى الحائز، حيث يبقى قائما إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع[2]، في حين يعود حق اللجوء إلى إجراء نزع الملكية للدائن المرتهن بحلول أجل الدين، لكن بعد تنبيه المدين وإنذار الحائز للوفاء بالدين المستحق أو تخلية العقار[3].

ينتقل في هذه الحالة حق الدائنين المرتهنين إلى الثمن الذي رسا به المزاد على إثر نزع الملكية[4]، أما في حالة إتباع إجراءات التطهير فيقتصر حقهم في استيفاء مستحقاتهم على المبلغ الذي عرضه الحائز عليهم[5] سواء وافق قيمة الدين أم لا.

---

[1]– تنص المادة 911 ق.م.ج على أنه:

« يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع الملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار، إلا إذا اختار الحائز أن يقضي الدين أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه».

وجاء في نص المادة 923 ق.م.ج ما يلي:

«إذا لم يختر الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عن هذا العقار، فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار، ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد».

كما نصت المادة2/627 ق.إ.م.إ على ما يلي:

« لحائز العقار المرهون أو الكفيل العيني الخيار بين الوفاء بالدين أو التخلية أو قبول إجراءات الحجز والبيع»

[2]– جاء في نص المادة 2/915 ق.م.ج أنه:

« للحائز أن يستعمل هذا الحق حتى قبل أن يوجه الدائنون المرتهنون التنبيه إلى الدائن أو الإنذار إلى هذا الحائز، ويبقى هذا الحق قائما إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع»

وزكريا سرايش،الوجيز.....، مرجع سابق، ص65.

[3]– زكريا سرايش، خيارات الحائز في مواجهة التّنفيذ على العقار المرهون، **المجلة الأكاديمية للبحث القانوني**، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، العدد02 ،2010 ، ص115.

[4]– Philippe SIMLER et Philippe DELEBECQUE, Op.cit, p.339.

[5]– Pascal ANCEL, **Droit des sûretés**, 3éme édition, imprimerie Jouve, Paris, 2004, P156.

## المطلب الثاني

## تقييـــم إجـراء التطهيـر

أقرت عدة تشريعات العمل بنظام التطهير لما لمست فيه من مزايا(فرع أول) من بينها مصر،الأردن، فرنسا، بلجيكا، ايطاليا، البرتغال وهولندا ورفضت الأخذ به تشريعات دول أخرى منها ألمانيا، اسبانيا والسويد لأنها ترى أن عيوبه تفوق مزاياه(فرع ثاني).

### الفرع الأول

### مزايـــا التطهيـــر

تعددت مزايا التطهير فبرغم أنه مقرر في الأصل لمصلحة الحائز(أولا) إلا أن فائدته شملت أطراف آخرين من بينهم الراهن(ثانيا) الدائنين المرتهنين(ثالثا) وحتى الاقتصاد الوطني (رابعا).

**أولا- مزايا التطهير بالنسبة للحائز**

نظم المشرع الجزائري التطهير وجعله وسيلة في يد الحائز يسعى من خلالها إلى حمايته من جوانب مختلفة، نذكر منها ما يلي:

يسمح التطهير للحائز بتخليص العقار من الرهون المثقل بها مقابل قيمة العقار الحقيقية فقط، مهما بلغت قيمة الديون المضمونة[1].

يمنح التطهير للحائز إمكانية الاحتفاظ بالعقار والبقاء فيه دون أن يدفع أكثر من قيمته[2].

يضفي التطهير نوع من الاستقرار للعقار فهو يسمح للحائز باستباق الأحداث وإزالة الغموض عن مركزه دون أن ينتظر ميعاد سداد الديون للدائنين المقيدة حقوقهم[3].

يحمي التطهير الحائز من مخاطر قضاء الديون، فإن اختار الوفاء وكانت قيمة الدين أكبر من قيمة العقار يصعب عليه استرداده لما قد يصاحب حق الحلول والرجوع من خطر[4].

---

[1] – رمضان ابو السعود، مرجع سابق، ص413.

[2] – محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص119.

[3] – جلال محمد إبراهيم و أحمد محمود سعد، مرجع سابق، ص.ص332و333.

[4] – شوقي بناسي، مرجع سابق، ص347.

التطهير يسمح للحائز بفرض موقف معين إما تخليص العقار مما يثقله من رهن(قبول العرض) أو إجبار الدائنين على التعجيل بطرحه للبيع بالمزاد العلني[1](في حالة رفض عرض التطهير).

**ثانيا- مزايا التطهير بالنسبة للراهن**

ينشأ عن التطهير مزايا تمس المدين الراهن( البائع) من ناحيتين:

تبني المشرع لنظام التطهير، سّهل التصرف في العقار المرهون[2] حيث حفّز الغير على شرائه من الراهن على أمل تطهيره[3]، ولولا هذا الحق لأمتنع الناس عن التعامل في العقارات المثقلة بالديون، لأنها مهددة بالتتبع و التنفيذ عليها من قبل الدائنين في أي وقت[4].

يسمح التطهير للراهن بتفادي الإجراءات الطويلة لنزع الملكية ونفقاتها فيتجنب بذلك تعقيداتها[5].

**ثالثا- مزايا التطهير بالنسبة للدائنين المرتهنين**

يوفر التطهير منافع للدائنين المرتهنين حيث يمكن تلخيصها فيما يلي:

يمنح التطهير للدائنين المرتهنين حق الأفضلية على قيمة العقار المرهون[6].

يمّكن التطهير الدائنين المرتهنين من الحصول على قيمة العقار المرهون دون خضوعهم لإجراءات نزع الملكية المعقدة و المكلفة[7].

---

[1]-السيد عيد نايل، **أحكام الضمان العيني والشخصي**، مطابع جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية، 1998، ص210.

[2]- Philippe SIMLER et Philippe DELEBECQUE, Op.cit, p.341.

[3]-سليمان مرقس، مرجع سابق، ص343.

[4] -شوقي بناسي، مرجع سابق، ص347.

[5]-محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص176.

[6] -رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص413.

[7]- محمد كامل مرسي باشا، **شرح القانون المدني التأمينات الشخصية والعينية (الكفالة، الرهن الرسمي ،حق الاختصاص، الرهن الحيازي،حقوق الامتياز)**، منقحة، منشاة المعارف، الإسكندرية، 2005، ص217.

إذا كان الدين أكبر من قيمة العقار فإن الدائنين المرتهنين يقبلون إجراء التطهير بالرغم من أن القيمة المعروضة لا تكفي لسداد كامل الديون، وذلك لأنهم لا يتوقعون الحصول من البيع بالمزاد العلني على مبلغ أكبر من ذلك المعروض عليهم في التطهير، ولأنهم يملكون حق الرجوع على المدين بما تبقى لهم من ديون خاصة وان كان موسرا[1].

**رابعا- مزايا التطهير بالنسبة للاقتصاد الوطني**

يسهل إجراء التطهير التعامل في العقارات المرهونة[2] ويشجع عليه، ويؤدي هذا إلى انتعاش سعرها وبالتالي انتعاش الاقتصاد الوطني[3].

يساهم التطهير في تخليص العقار من الرهون المثقل بها ويكفل هذا النّظام لكل مالك ملكية نظيفة من خلال تيسير التّصرف فيها[4].

## الفرع الثـاني

## عيـــوب التطهـــــير

يتميز نظام التطهير بمزايا عديدة إلا أنه أحيانا يكون سلاحا ذو حدين، إذ يمكن أن لا يحقق الفائدة المرجوة منه، وينقلب إلى العكس خاصة على الحائز(أولا)، مع ذلك جل العيوب تقع أساسا على عاتق الدائنين المرتهنين(ثانيا) وهذا ينعكس سلبا على الاقتصاد الوطني(ثالثا).

**أولا- عيوب التطهير بالنسبة للحائز**

يسعى الحائز من اختياره التطهير إلى تخليص العقار من الرهون التي تثقله، لكن في حقيقة الأمر يعد هذا الخيار مخاطرة ومجازفة بملكية العقار، إذ من الممكن أن يفقدها الحائز بمجرد اعتراض أحد الدائنين المرتهنين على العرض الذي قدمه الحائز، فيترتب على ذلك بيع العقار بالمزاد العلني[5].

---

[1]- جلال محمد إبراهيم و أحمد محمود سعد، مرجع سابق، ص333.

[2]- Pascale SALVAGE-GEREST, Op.cit,p156.

[3] -شوقي بناسي، مرجع سابق، ص.ص347و348.

[4] -علي هادي لعبيدي ، مرجع سابق، ص367 .

[5] - محي الدين إسماعيل علم الدين، مرجع سابق، ص146.

**ثانيا- عيوب التطهير بالنسبة للدائنين المرتهنين**

يصيب الدائنون المرتهنون أكبر قدر من الضرر فاختيار الحائز للتطهير يعرض مصالحهم إلى أخطار مختلفة تظهر من خلال النقاط التالية:

يحق للحائز مباشرة إجراءات التطهير دون انتظار آجال الديون المضمونة، ويعد هذا إجبارا للدائنين على قبول الوفاء بديونهم قبل حلول ميعادها وإضرارا بمصالحهم، فالدائن المرتهن من مصلحته بقاء الدين المضمون قائما منتجا لفوائده، ولهذا أي تصرف يصدر من الراهن على العقار المرهون يضر بمصلحة الدائن و يعتبر مساسا بالائتمان العقاري[1].

يملك الحائز الحرية في اختيار الوقت المناسب له للتطهير وغالبا ما يكون هذا الوقت غير ملائم للدائنين فقد تكون قيمة العقار منخفضة نتيجة تقلبات اقتصادية، فنجد أن قيمة المبلغ المعروض أقل من قيمة الديون المضمونة، وبالتالي لا يمكنه تغطية كامل الديون بل جزء منها فقط، وعليه يكون الدائنون المرتهنون مجبرون إما على قبول ذاك المبلغ وإما اللجوء إلى البيع بالمزاد العلني وتحمل تعقيداته ومصاريفه[2].

قد يؤدي التطهير إلى حصول الدائن المرتهن على جزء من حقه في الدين، وهذا مخالف للمبدأ الذي يقضي بعدم جواز إجبار الدائن على قبول الوفاء الجزئي ومبدأ عدم تجزئة الرهن[3]، حيث يسمح للحائز إذا اكتسب جزء من العقار المرهون أن يطهر ذلك الجزء فقط وهذا إخلال بمبدأ عدم تجزئة الرهن[4].

**ثالثا- عيوب التطهير بالنسبة للاقتصاد الوطني**

يضر التطهير بالنظر إلى العيوب السابق ذكرها بمصالح الدائنين المرتهنين على نحو واسع، وهذا ما يدفعهم إلى الامتناع عن استثمار أموالهم في مجال القروض العقارية أو التشدد

---

[1] -سمير عبد السيد تناغو، **التأمينات الشخصية و العينية ،الكفالة-الرهن الرسمي-حق الاختصاص-الرهن الحيازي-حقوق الامتياز**، منشاة توزيع المعارف، الإسكندرية، 1996، ص270.

[2] -شوقي بناسي، مرجع سابق، ص348.

[3] -رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص412.

[4] -نصت عل هذا المبدأ المادة 892 ق.م.ج الأتي نصها«كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامن لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها، ما لم ينص القانون أو يقضي الاتفاق بغير ذلك»

في شروط إقراضها[1] وهذا يخلق صعوبة في تداول العقارات المرهونة، فينخفض بذلك معدل التنمية وهذا ينعكس سلبا على الاقتصاد الوطني[2].

## المبحث الثاني

## نطـــاق التطهـــــــير

يسمح إجراء التطهير بتخليص العقار من حق التتبع وذلك بتحريره مما يثقله من حقوق عينية تبعية ترتبت عليه، وقد خول المشرع الحق في التطهير لحائز العقار المرهون ولا يجوز لسواه مهما كانت الفائدة التي ستعود عليه، فالحائز وحده صاحب هذا الحق(مطلب أول) ضمن حيز زمني معين (مطلب ثاني)، فلا يجوز له مباشرته قبل افتتاحه أو بعد انقضائه.

### المطلب الأول

### صاحب الحق في التطهير

يتولى حائز العقار المرهون عملية التطهير[3]، فهو وحده الذي له الحق في تقدير ما إذا كان مناسبا مباشرة حقه في التطهير أم لا[4]، وهو الأمر الذي أكدته المادة 1/915 من القانون المدني الجزائري[5] بنصها على أنه:

**«يجوز للحائز إذا سجل سند ملكيته أن يطهر العقار من كل رهن تم قيده قبل تسجيل هذا السند»**

معنى هذا أن المشرع جعل حق التطهير محصورا في يد الحائز الذي يسجل سند ملكيته بعد قيد الرهن حتى ولو كان هو أحد الدائنين المرتهنين[6].

---

[1] –جلال محمد إبراهيم و أحمد محمود سعد، مرجع سابق، ص335.

[2] –شوقي بناسي، مرجع سابق، ص349.

[3] –عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص542.

[4] –نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص542.

[5] –نفس ما جاءت به المادة 1/1064 من القانون المدني المصري.

[6] – رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص413.

يجوز التطهير لكل حائز انتقلت إليه ملكية العقار المرهون أو أي حق عيني قابل للرهن[1] (فرع أول) بعد قيد الرهن وقبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية بشرط أن لا يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون[2](فرع ثاني).

ترتيبا على ما ذكر آنفا، نسعى فيما يلي إلى إبراز الشروط الواجب توفرها في من لهم الحق في مزاولة التطهير.

## الفرع الأول

## اكتساب ملكية العقار المرهون أو حق عيني أخر قابل للرهن

لا يثبت حق التطهير إلا للحائز الذي اكتسب على العقار المرهون حق ملكية (أولا) أو حق انتفاع أو حق الرقبة باعتبارهما حقوق قابلة للرهن ويجوز التصرف فيها استقلالا شريطة أن يكون ذلك بعد قيد الرهن(ثانيا).

### أولا – اكتساب ملكية العقار

يجب أن يكون العقار المرهون مملوكا للحائز[3] حتى يتسنى له مباشرة التطهير عليه وهذا يعني ضرورة مراعاة ما إذا كانت الملكية تامة أو احتمالية وإذا ما كان سند الملكية مشهرا.

### 1-الملكية التامة للعقار المرهون

حق التطهير ممنوح للحائز الذي انتقلت إليه الملكية التامة للعقار المرهون أيا كان نوع العقد الذي انتقل به إليه[4]، كـأن يكون بمقتضى تصرف قانوني تم بمقـابل كالبيع والمقايضة، والمقايضة،

---

[1]-سليمان مرقس، مرجع سابق ، ص346.

[2] -زاهية حورية سي يوسف، مرجع سابق، ص149.

[3]- جاء في هذا السياق نص المادة 911 فقرة 2 من القانون المدني الجزائري:

**« ويعتبر حائزا للعقار المرهون، كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن».**

[4] -محمد كامل مرسى باشا، مرجع سابق، ص219.

أو من غير مقابل كالهبة والوصية أو بمقتضى واقعة مادية كالتقادم المكسب أو بمقتضى واقعة مركبة كالشفعة[1]، وعليه يجوز التطهير للمشتري، للمقايض، للموهوب له، للموصى له والشفيع[2].

وليس بالضرورة أن يكون الحائز مالكا لكل العقار المرهون، إذ يجوز التطهير للحائز حتى ولو انتقل إليه جزء مفرز من العقار المرهون أو نصيبا شائعا[3]، وفي حالة ما إذا تعددت العقارات المرهونة وانتقل بعضها للحائز يجوز له تطهيرها[4]، وهذا مخالف لقاعدة عدم تجزئة الرهن لأنه يؤدي إلى تحرير جزئي للعقار المرهون مقابل وفاء جزئي للدين المضمون[5].

**2-الملكية الاحتمالية للعقار المرهون**

يمكن أن يمتلك الحائز العقار المرهون تحت شرط واقف أو فاسخ، وترتيبا على هذا يتطهر العقار من الرهن.

- فإذا كان الشرط واقفا لا يمكن للحائز تطهير العقار من الرهن المثقل به لأنه لا يُعَدُ مالكا لأن الملكية لم تنتقل إليه مادام الشرط لم يتحقق بعد[6].

- أما إذا كان الشرط فاسخا يجوز للحائز تطهير العقار ما لم يتحقق الشرط[7] فهو بذلك مالك بشكل بات وكان تطهيره سليما ونهائيا[8].

---

[1] - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص351 و محي الدين إسماعيل علم الدين، مرجع سابق، ص147.

[2] -كريمة شايب باشا، **عقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري**، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب ،البليدة ،2000 /2001، ص148.

[3] - جلال محمد إبراهيم و أحمد محمود سعد، مرجع سابق، ص344 وعبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص542.

[4] - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص351.

[5]-عبد الحليم بوشكيوة، الرهن الرسمي كضمان من ضمانات القروض إيجابياته وعيوبه، **مجلّة الواحات للبحوث والدراسات**، العدد 6، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، 2009، ص242 و جلال محمد إبراهيم وأحمد محمود سعد، مرجع سابق، ص344.

[6]-رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 414 و محمد كامل مرسى باشا، مرجع سابق، ص221.

[7] - سليمان مرقس، مرجع سابق، ص347 و زاهية حورية سي يوسف، مرجع سابق، ص150.

[8] - جلال محمد إبراهيم و أحمد محمود سعد، مرجع سابق، ص340 ومحمود جمال الدين زكي، **التأمينات الشخصية والعينية**، الطبعة الثالثة، مطابع الشعب، القاهرة، 1979، ص304.

ويرى في هذا الصدد بعض الفقهاء أن الملكية تزول بمجرد تحقق الشرط بأثر رجعي ويزول معها أثر إجراء التطهير[1]، لأن من قام بالتطهير لم يَعُدْ مالكا بأثر رجعي أي أن إجراء التطهير صدر من غير حائز[2].

في حين يرى البعض الآخر أن التطهير عمل مادي لا يؤثر فيه الفسخ وعليه يبقى أثر إجراء التطهير قائما بالرغم من تحقق الشرط الفاسخ[3].

تبنى المشرع الجزائري هذا الرأي في نص المادة 934 من القانون المدني الجزائري[4] التي تنص على أنه:

**«إذا تمت إجراءات التطهير انقضى حق الرهن الرسمي نهائيا، ولو زالت لأي سبب من الأسباب ملكية الحائز الذي طهّر العقار».**

لكن إذا كان هناك اتفاق بين الحائز الذي أجرى التطهير والراهن البائع ليتمكن هذا الأخير من تطهير العقار، اعتبر هذا غشا يبطل على إثره التطهير، ويترتب على زوال ملكية الحائز زوال التطهير[5].

مثال ذلك أن يقوم الراهن ببيع العقار المرهون تحت شرط فاسخ لشخص معين فيقوم هذا الأخير بتطهير هذا العقار، بعد ذلك يستغل البائع الراهن الفرصة ليستعمل حقه في رد المبيع وهو يسعى من خلال ذلك إلى الاستفادة من التطهير[6]، فإذا ثبت التواطؤ بين الراهن والحائز بطل التطهير تبعا لزوال ملكية من قام به[7].

---

[1]– رجح القضاء الفرنسي مبدأ الأثر النهائي للتطهير وهذا يعني إذا انقضى الرهن فلا يعود مرة أخرى لأن المالك الذي قام بالتطهير لم يكن مالكا في الواقع، و بهذا يحد حكم القضاء الفرنسي من الأثر الرجعي للشرط الفاسخ.

[2] – سمير تناغو، مرجع سابق، ص273 و عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص543.

[3] –عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص543.

[4] –تقابلها المادة 1083 من القانون المدني المصري.

[5]–عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص543.

[6] –سليمان مرقس، مرجع سابق، ص348.

[7] – محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص181.

**3-شهر سند الملكية**

يشترط لاكتساب الحائز حق التطهير أن يكون سند الملكية مسجلا قبل التنبيه بنزع الملكية و بعد قيد الرهن[1]، هذا إذا كان السند قابلا للتسجيل[2]، أي أن العقار قد آل إليه بموجب تصرف قانوني[3]، والغرض من هذا حصر وتعيين عدد الدائنين الذين تتخذ ضدهم إجراءات التطهير بحيث لا يكون للقيود الجديدة أثر[4].

وقد تناول المشرع الجزائري هذا الأمر من خلال نص المادة 915 فقرة1من القانون المدني[5]، وعلى هذا الأساس يسجل المشتري البيع، ويسجل المقايض المقايضة، ويسجل الموهوب له الهبة، والموصى له يسجل الوصية والشفيع يسجل حكم الشفعة.

أما إذا كان سند الملكية غير قابل للتسجيل كأن يكون عملا ماديا كالتقادم فقد ثار بهذا الخصوص جدال فقهي انقسمت فيه الآراء إلى اتجاهات مختلفة:

- فمنهم من يرى انه لا يمكن تطهير العقار الذي اكتسبه الحائز بمقتضى واقعة قانونية كالتقادم[6]، لكن انتقد هذا الرأي بالنظر إلى نص المادة911 فقرة2 من القانون المدني التي عرفت الحائز على انه «...**كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار**...» **و**عليه، يعد التقادم سبب من أسباب كسب الملكية و بالتالي كل من اكتسب عقارا بالتقادم يُعَدُ حائزًا، و من ثمة يجوز له التطهير[7].

- ومنهم من يرى أن التقادم واقعة مادية يصعب تسجيلها فهو لا يُكسِب الملكية بمجرد حيازة العقار طوال المدة القانونية، و إنما تعطي للحائز رخصة تملكه أو فرصة للتعبير عن إرادته في

---

[1] - كريمة شايب باشا، مرجع سابق، ص149.

[2] -عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص545.

[3] - زاهية حورية سي يوسف، مرجع سابق ، ص150.

[4]- محمد كامل مرسى باشا، مرجع سابق، ص222.

[5] - تنص **المادة** 1/915 من القانون المدني على أنه «يجوز للحائز إذا سجل سند ملكيته أن يطهر العقار من كل رهن تم قيده قبل تسجيل هذا السند».

[6] - زاهية حورية سي يوسف، مرجع سابق ، ص150 و شوقي بناسي، مرجع سابق، ص353.

[7] - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص353

اكتساب حق بعمل إرادي هو التمسك بالتقادم، ويكون له ذلك عن طريق رفع دعوى وتسجيل الحكم الصادر عنها حتى يجوز له التطهير[1].

غير أن هذا الرأي انتقد لأن التمسك بالتقادم لا يكسب الملكية بل واقعة التقادم ذاتها، ولا ينبغي اللجوء إلى المحكمة لإثبات ذلك، فطلب التطهير وحده يعد تمسكا بالتقادم[2].

– والرأي الراجح والذي تبناه جمهور الفقهاء، مضمونه أن تسجيل سند الحائز يخص فقط الحالات التي تنتقل فيها الملكية أو أي حق عيني آخر بموجب سند قابل للتسجيل، أما إذا كان سند الحائز غير قابل للتسجيل ، لكونه واقعة مادية، فلا يشترط في هذه الحالة الشهر ويمكنه مباشرة التطهير دون أن يكون ملتزما بأي تسجيل[3].

استثنى بعض أنصار هذا الرأي كل من حصل على حكم بالملكية عن طريق التقادم بحيث وجب عليهم تسجيل هذا الحكم[4].

في هذا الصدد تجدر بنا الإشارة إلى جملة من المسائل:

– كسب الملكية بالتقادم في نظام الشهر العيني يتعارض مع القيود والمبادئ التي يقوم عليها هذا النظام إذ أنها لا تنسجم مع أسلوب إثبات واكتساب الملكية القائم على الحيازة بالتقادم لعقار معين[5] لا سيما مبدأ قوة الثبوت المطلقة ومبدأ القيد المطلق.

وعليه لا يمكن مفاجأة أي شخص ثبت اسمه في السجل العيني بأن شخص آخر يدعي ملكية عقاره[6].

---

[1] – سمير تناغو، مرجع سابق، ص272 و عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص546.

[2] –رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 418 و شوقي بناسي، مرجع سابق، ص354.

[3] –نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص149 و جلال محمد إبراهيم و أحمد محمود سعد، مرجع سابق، ص345.

[4] –شوقي بناسي، مرجع سابق، ص355.

[5] –محمد لمين حميدي، **نظام تورانس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري**، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر ،2015، ص66.

[6] –شوقي بناسي، مرجع سابق، ص355.

– وبالرجوع إلى نص المادة 61 من المرسوم 76–63 المتضمن تأسيس السجل العقاري[1] التي تقضي بأنّ« **كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي**» نجد أن الشهر يستلزم وجود تصرف قانوني مفرغ في محرر رسمي، غير أنّ التقادم واقعة مادية وليس تصرّف قانوني، وعليه لا يمكن للشخص الذّي كسب ملكية العقار بالتقادم أن يقوم بشهر ملكيته[2].

**ثانيا–اكتساب حق عيني آخر قابل للرهن**

سبقت الإشارة إلى أن الحائز هو كل من اكتسب ملكية العقار المرهون أو أي حق عيني آخر قابل للرهن وعلى هذا الأساس نميز بين ثلاثة أمور بداية اكتساب حق الرقبة أو حق الانتفاع ،اكتساب حق الارتفاق و الاستعمال والسكن و أخيرا اكتساب حق عيني تبعي.

**1–اكتساب حق الرقبة أو حق الانتفاع**

يعتبر حق الرقبة وحق الانتفاع حقوق عينية تقبل الرهن ويمكن التصرف فيها ببيعها استقلالا بالمزاد[3]، وعليه إذا رهن شخص عقاره وقام بالتصرف في حق الانتفاع أو حق الرقبة أو كلاهما، فكلاهما ينتقل مثقلا بالرهن ويعتبر حائزا كل من انتقلت إليه وبالتالي يجوز له تطهير الحق من الرهن الوارد عليه[4].

فإذا عرض كل من مالك الرقبة وصاحب حق الانتفاع قيمة الحق على الدائنين ورضوا بها تخلص العقار كله مما يثقله من رهن[5]، وإذا كان حق الانتفاع وحده من انتقل إلى الحائز الذي قام بتطهيره، فإن حق الدائنين المقيدة حقوقهم يبقى على الرقبة، لكن عند انتهاء حق الانتفاع[6] يعود الانتفاع لمالك الرقبة ليشمله الرهن[7] مرة ثانية.

---

[1]– مرسوم رقم76–63 مؤرخ في25 مارس1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري،ج.رعدد30، الصادر في 13 افريل 1976،معدل و متمم.

[2]– شوقي بناسي، مرجع سابق، ص356.

[3]– محمد كامل مرسى باشا، مرجع سابق، ص220.

[4] – جلال محمد إبراهيم و أحمد محمود سعد، مرجع سابق، ص342.

[5] – محمد كامل مرسى باشا، مرجع سابق، ص220 و شوقي بناسي، مرجع سابق، ص357.

[6] – ينتهي حق الانتفاع بانتهاء اجله أو بوفاة المنتفع.

[7] – نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص148 و عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مرجع سابق، ص545.

تعد المنفعة من توابع الرقبة[1]، فيكون بذلك الانتفاع ملحقا بالرقبة التي لازالت مرهونة[2]، و عليه يعود الحق للدائنين في التنفيذ على الملكية كاملة رقبة وانتفاعا، وبذلك يكون لهم التنفيذ على حق الانتفاع مرتين[3].

وإذا انتقلت ملكية الرقبة إلى الحائز الذي قام بتطهيرها، فإن حق الانتفاع وحده من يبقى مثقلا بالرهن[4]، فإذا انقضى هذا الحق انتقلت المنفعة إلى مالك الرقبة محررة من الرهن، لان الرهن يزول بزوال موضوعه وموضوعه حق الانتفاع المنقضي[5].

**2-اكتساب حق الارتفاق و الاستعمال و السكن**

كل شخص ترتب له حق ارتفاق أو حق استعمال أو حق السكن لا يجوز له طلب التطهير[6]، فهذه الحقوق غير قابلة للرهن ولا للبيع بالمزاد العلني بصفة مستقلة عن العقار المخدوم[7]، وعليه لا يمكن لمن اكتسبها أن يسمى حائزا ومن ثمة يمتنع عليه طلب التطهير[8].

**3- موقف صاحب الحق العيني التبعي من المطالبة بالتطهير**

من بين أهم الحقوق العينية التبعية التي ترد على العقار حق الرهن الرسمي، وهي حقوق غير قابلة للرهن أو البيع بالمزاد العلني[9]، وبالتالي لا يعد حائزا كل من اكتسب حقا عينيا تبعيا على العقار[10].

---

[1] -رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص415.

[2] – عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مرجع سابق، ص545 وجلال محمد إبراهيم و أحمد محمود سعد، مرجع سابق، ص342.

[3] – محمد كامل مرسى باشا، مرجع سابق، ص220 ومحمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص182.

[4] – نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص148.

[5] – محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص182 و نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص148.

[6]– أعمر أولمي،**عقد الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لحماية حقوق الدائنين**، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،2017، ص146.

[7] – سليمان مرقس ، مرجع سابق، ص347 ومحي الدين إسماعيل علم الدين، مرجع سابق، ص147.

[8] – شوقي بناسي، مرجع سابق، ص359 و رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص414.

[9] – سليمان مرقس ،مرجع سابق ، ص347 وكريمة شايب باشا، مرجع سابق، ص148.

[10]– شوقي بناسي، مرجع سابق، ص359.

تأسيسا على ما سبق لا يجوز للدائن المرتهن المتأخر في المرتبة تطهير العقار من الرهون المتقدمة عليه وإن كانت له مصلحة في ذلك[1].

يمنح التطهير الدائن المرتهن المتأخر المرتبة الأولى[2] بعد تخليص العقار من الرهون المتقدمة، وفي ذلك إمكانية ارتفاع قيمة العقار مستقبلا ما يجعل احتمال الحصول على دينه أكبر[3]، ومن ثم لا يبقى أمام الدائن المتأخر سوى الوفاء بحقوق الدائنين المتقدمين فيحل محلهم محلهم في الرهن[4].

وبناءا عليه، لا يحق لمن اكتسب حقا عينيا تبعيا على عقار إجراء التطهير، إلا انه إذا اكتسب أحد الدائنين المرتهنين ملكية العقار المرهون فإنه يصبح حائزا ويجوز له بذلك تطهيره[5].

تطهيره[5].

## الفرع الثاني

## عدم مسؤولية طالب التطهير عن الدين مسؤولية شخصية

حتى يتقرر لشخص ما الحق في تطهير العقار المرهون،لا بد من أن يكون حائزا لذلك العقار، ويشترط في الحائز أن يكون غير ملتزم شخصيا بالوفاء بالدين المضمون[6]، وعلى هذا الأساس لا يعد حائزا وليس له حق التطهير[7] كلٌ من الشريك في الدين متضامنا كان أم غير متضامن، الكفيل الشخصي ولو كان التزامه عن غيره كالكفيل العيني[8] فهو مسؤول في حدود قيمة العقار الذي رهنه فقط.

---

[1] – محمد كامل مرسى باشا، مرجع سابق، ص220.

[2] – المرجع نفسه،ص220.

[3]– شوقي بناسي، مرجع سابق، ص359.

[4] –رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص414.

[5] – شوقي بناسي، مرجع سابق، ص359.

[6]–Marie–NOËLLE et Jobard–BACHELLIER, Op.cit, p.161.

[7] – سليمان مرقس، مرجع سابق، ص348 و عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص544.

[8] –غويسم لخضر، مرجع سابق، ص93.

إن كان الحائز مسؤولا شخصيا عن الدين، حتى ولو قام بالتطهير فإنه يبقى ملتزما بالوفاء بالدين بضمان جميع أمواله بما فيها العقار المرهون و عليه لا فائدة من التطهير[1].

إذا كان العقار مرهونا على أكثر من قيمته، فالتطهير قد يؤدي إما إلى وفاء جزئي للدين أو إلى وفاء قبل حلول أجله وهذا يخالف المبادئ العامة للوفاء والتي من ضمنها عدم إجبار الدائن على قبول الوفاء الجزئي أو الوفاء قبل حلول أجل الدين[2].

وترتيبا على ما سبق ذكره، وفي حال آلت ملكية العقار المرهون للراهن نفسه أو للكفيل الشخصي أو المدين المتضامن لا يجوز لأي منهم تطهيره إذ ليس لأحد منهم صفة الحائز[3].

ونفس الأمر ينطبق على الحائز الذي يجبره القانون على قضاء دين الدائنين إذ يعتبر مسؤولا شخصيا عن الدين وبالتالي لا يحق له طلب التطهير[4].

كما لا يجوز التطهير للحائز الشريك في الدين المضمون مادام لم يوفي بنصيبه في الدين[5]، لأنه بذلك يعد مدينا شخصيا وحائزا في نفس الوقت، لكن بعد سداد دينه تبقى له صفة الحائز فقط وعليه يحق له التطهير[6].

يثبت للمشتري حق التطهير باعتباره غير مسؤول شخصيا عن الوفاء بالدين المضمون إلا إذا تعهد شخصيا بسداد حقوق الدائنين المقيدة على العقار وفي هذه الحالة لا يجوز له التطهير[7].

---

[1] – جلال محمد إبراهيم و أحمد محمود سعد، مرجع سابق، ص347.

[2] –محمد كامل مرسى باشا، مرجع سابق، ص222 و سليمان مرقس، مرجع سابق، ص347 و محمود جمال الدين زكي، مرجع سابق، ص305.

[3] –رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 414 و شوقي بناسي، مرجع سابق، ص360.

[4] – شوقي بناسي، مرجع سابق،ص360.

[5] – المرجع نفسه، ص415.

[6] – محمد كامل مرسى باشا، مرجع سابق، ص222

[7] – رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 414 وشوقي بناسي، مرجع سابق، ص360.

كما لا يحق التطهير لوارث المدين[1] الراهن طالما أن العقار المرهون لا ينتقل إليه إلا بسداد جميع الديون وانقضاء الرهون[2].

## المطلب الثاني

## ميعـــــاد التطهـــــير

للحائز أن يباشر حقه في التطهير بمجرد اكتسابه صفة الحائز بصرف النظر عن حلول أجل الدين أم لا أو مباشرة إجراءات التنفيذ[3].

وعليه، يمكن للحائز عرض التطهير على الدائنين المقيدة حقوقهم من تاريخ تسجيل سند ملكية العقار المرهون إلى غاية إيداع قائمة شروط البيع دون أن ينتظر حلول أجل الدين أو إنذار الدائنين له[4]، هذا ما أكدته المادة 915 فقرة 2 قانون مدني جزائري[5]:

**« للحائز أن يستعمل هذا الحق حتى قبل أن يوجه الدائنون المرتهنون التنبيه إلى الدائن أو الإنذار إلى هذا الحائز، ويبقى هذا الحق قائما إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع».**

يتضح جليا من خلال هذا النص أن التطهير له حيز زمني معين لا يجوز الخروج عنه، إذ يفتتح بشهر سند الملكية إذا كان واجب الشهر وبهذا يكتسب المالك صفة الحائز، وفي حالات أخرى بعد اكتمال المدة القانونية اللازمة لاكتساب الملكية بالتقادم[6]، ويبقى حقه قائما إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع[7]، وعندها يصبح العقار معدا للبيع بالمزاد العلني.

---

[1] – في الشريعة الإسلامية الوارث لا يرث الدين ولا يتلقى العقار إلا بعد تحريره من الرهون وسداد كل الديون على عكس القانون الفرنسي أين ينتقل الدين الى الوارث و يكون ملزما بسداده.

[2]– عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص544 و رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 414.

[3] –السيد عيد نايل، مرجع سابق، ص210.

[4] –أعمر أولمي، مرجع سابق، ص146.

[5] – تقابلها المادة 2/1064 من القانون المدني المصري

[6] –شوقي بناسي، مرجع سابق، ص361.

[7] –زاهية حورية سي يوسف، مرجع سابق، ص151.

فإن أراد عرض قيمة العقار على الدائنين بعد هذا الوقت ما عليه سوى أن يتقدم كمزايد في جلسة بيع العقار بالمزاد العلني[1].

وبالمقارنة مع قضاء الديون، نجد أن المشرع قد ألزم الحائز بالسداد فقط بحلول أجل الدين ويجوز له ذلك إلى غاية يوم رسو المزاد[2].

وبناءا على ما سبق ذكره، التطهير إجراء أقره المشرع بثبوت الملكية أو الحيازة للعقار المرهون[3] وتنتهي بعرض قائمة شروط البيع بالمزاد العلني.

[1] - جلال محمد إبراهيم و أحمد محمود سعد، مرجع سابق، ص351.

[2] -المرجع نفسه، ص352.

[3] -رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص419.

# الفصل الثاني

# أحكام إجراء التطهير

وضع المشرع في مصلحة الدائن أهم ميزتين هما التقدم والتتبع، فتمنح الأولى للدائن الحق في الأسبقية على سائر الدائنين العاديين، فضلا عن ميزة تتبع العقار في أي يد يكون وقت التنفيذ لاستيفاء قيمة الدين المضمون.

تنتقل ملكية العقار لأسباب إرادية كالبيع أو الهبة، أو لأسباب لا إرادية كالإرث إلى الغير الذي يدعى الحائز[1]، وتنتقل مع العقار كل الحقوق المقيدة عليه فيحرص الحائز على تحريره مما يثقله والاحتفاظ به في ذمته بتفادي تتبع الدائن في مواجهته بالاعتماد على إجراء التطهير، والذي يعد آلية قانونية وضعها المشرع لتكفل وتحرر الحائز من إرادة الدائن المرتهن وميلها الدائم إلى التنفيذ على العقار.

تنصب هذه الآلية في مجموعة من النصوص القانونية تهدف إلى تنظيم قواعد التطهير في قالب مجموعة من الإجراءات تتمثل أولا في توجيه إعلان رسمي مفاده الكشف عن القيمة التي حددها الحائز بغية تطهير العقار، ويبقى بعد ذلك الأمر بيد الدائنين المرتهنين فإن رفضوا العرض الذي وجهه إليهم الحائز تباشر إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني وإن وافقوا تطهر العقار من الحقوق التي تثقله(مبحث أول).

وفي كلتا الحالتين تنتج هذه الإجراءات آثارها على الحائز إما ببقاء العقار في ذمته والتخلص من الحقوق التي تثقله وبالتالي يتخلص من التهديد الواقع عليه المتمثل في التنفيذ على عقاره، وإما أن يفقد عقاره إذا عرض للبيع بالمزاد العلني ورسا المزاد على غيره من المزايدين(مبحث ثاني).

---

[1]– عرفت المادة 911 ق.م.ج الحائز على أنه:

« يعتبر حائزا للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن».

# المبحث الأول

# إجــراءات التطهـير

يقوم التطهير على مجموعة من الإجراءات تتلخص في مرحلتين، أولهما إعلان يوجهه الحائز إلى الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة قبل تسجيل سند ملكيته، بحيث يعرض الحائز من خلال هذا الإعلان نيته في إجراء التطهير بتقديم قيمة مالية قدّرها للعقار كمقابل لتخليصه مما يثقله من حقوق (مطلب أول).

يمنح هذا الإعلان للدائنين حق الخيار بين قبول العرض تماشيا مع المنفعة المرجوة من تطهير العقار أو الرفض إذا لم يوافق هذا الإجراء مصالحهم المنتظرة، هذا يمثل ثاني مرحلة بها يتقرر مصير العقار إما التطهير أو البيع بالمزاد العلني(مطلب ثاني).

## المطلب الأول

## عـــرض التطهـــير

يباشر إجراء التطهير بموجب عرض يقدمه الحائز، بحيث يقع عليه إعلان رغبته في تطهير العقار من الرهون المثقل بها ويكون هذا عرض موافقا لشكل معين كما يوجهه إلى أشخاص معينين، هم الدائنون المقيدة حقوقهم على العقار في محل من اختيارهم.

لا يكون الإعلان صحيحا إلا إذا اشتمل على عدة عناصر أهمها مضمون العرض المتمثل في الثمن الذي عرضه الحائز كقيمة للعقار(فرع أول)، وكذا قائمة لذوي الحقوق المعنيين بالعرض(فرع ثاني) مع تحديد مكان العرض(فرع ثالث) ، كما يتضمن أيضا جملة من البيانات الأخرى أهمها ما يتعلق بسند ملكية الحائز للعقار المراد تطهيره(فرع رابع).

## الفـرع الأول

## مضمــون العـــــرض

يتعين على الحائز عرض قيمة العقار على الدائنين المرتهنين كمقابل من أجل تطهير العقار المرهون[1]، لكنه غير ملزم بعرض قيمة العقار عرضا حقيقيا، بل يكفي أن يبدي استعداده بالوفاء حالا إذا قبل الدائنون عرضه، أيا كان ميعاد استحقاق الديون المقيدة [2]، والأصل تحديد هذه القيمة يكون بإرادة الحائز[3]، إذ تنص المادة 917 مدني الجزائري على ما يلي:

**« يجب على الحائز أن يذكر في نفس الإعلان أنه مستعد أن يوفي الديون المقيدة إلى القدر الذي قوم به العقار، وليس عليه أن يصحب العرض بالمبلغ نقدا، بل ينحصر العرض في إظهار استعداده للوفاء بمبلغ واجب الدفع في الحال أيا كان أجل استحقاق الديون المقيدة ».**

يترتب على إعلان العرض التزام الحائز بإرادته المنفردة بالوفاء بما عرضه على الدائنين المرتهنين وبذلك يصبح ملتزما بصفة شخصية[4]، فلا يمكنه الرجوع عنه خلال المدة القانونية المخصصة للدائنين من أجل إبداء رأيهم في العرض، فإن قبلوا أصبح الحائز ملزما لهم بدفع ما عرضه فورا[5].

ويشترط في العرض أن يكون باتا منجزا غير معلق على شرط أو مضافا إلى أجل أو أن يكون مقترنا بأي تحفظ أو أن يستنزل منه أي مبلغ يكون مستحقا للحائز في ذمة من نقل إليه الملكية[6].

---

[1]– أعمر أولمي، مرجع سابق، ص148.

[2]– محي الدين إسماعيل علم الدين، مرجع سابق، ص151.

[3]– محمد إبراهيم أبو الهيجاء وعلاء شوكت الدليمي، الوسائل القانونية الممنوحة لحائز العقار في مواجهة الدائن المرتهن (دراسة مقارنة في القانونين الأردني والعراقي)، **دراسات علوم الشريعة والقانون**، المجلّد 43 ، ملحق4، عمادة البحث العلمي، الجامعة الأردنية، 2016 ، ص1464.

[4] – محمود جمال الدين زكي، مرجع سابق، ص311.

[5]– العلجة رملة، **الرهن الرسمي و القرض العقاري**، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الخامسة عشر، المدرسة العليا للقضاء، 2007/2006، ص64.

[6] – أنور العمروسي، **الموسوعة الوافية في شرح القانون المدني**، الجزء السادس، الطبعة الثانية، دار العدالة، القاهرة، د.س.ن، ص327.

## الفرع الثاني

## الأشخاص الذين يوجه إليهم عرض التطهير

يباشر الحائز أول خطوة في عملية تحرير العقار المرهون الذي آل إليه من كل القيود المثقل بها بعرض نيته في التطهير على الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار[1]، بغض النظر عن مراتبهم[2]، عملا بالمادة 916 فقرة1 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه: «**إذا أراد الحائز تطهير العقار، وجب عليه أن يوجه إلى الدائنين المقيدة حقوقهم في مواطنهم المختارة المذكورة في القيد إعلانات....**»[3].

ويتم الإعلان عن عرض التطهير بشكل رسمي[4]على يد محضر قضائي[5] إلى كل الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار وفي مواطنهم المختارة المذكورة في القيد[6]، وإلا اعتبر الإعلان باطلا[7].

و الدائنون المعنيون بالعرض هم دائنون قيدوا حقوقهم قبل أن يشهر الحائز السند الذي أكسبه حقه على العقار المرهون[8]، سواء كانوا مرتهنين رهنا رسميا أو حيازيا أو ذوي حق تخصيص أو امتياز[9]، فمن لم يقيد حقه أو قام بذلك بعد تسجيل الحائز لسنده، فإن حقه لا ينفذ ينفذ وبالتالي ليس له حق في التتبع[10].

وبغض النظر عما إذا حل أجل الدين أم لا، يقع على الحائز إعلان العرض على الدائنين المعنيين به، كل على حِدى ولو كان الدين مشتركا بينهم، وإن أهمل إعلان أحدهم فلا

---

[1]- Pascal SALVAGE-GEREST, Op.cit, p.156.

[2] -سمير تناغو، مرجع سابق، ص275.

[3] -تقابلها المادة 1065 من القانون المدني المصري.

[4] – هذا ما أشار إليه المشرع من خلال استعماله لعبارة "إعلان رسمي" في نص المادة 918 من القانون المدني الجزائري.

[5] – أنور العمروسي، الموسوعة الوافية...، مرجع سابق، ص326.

[6] -رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص419.

[7] – محمد كامل مرسى باشا، مرجع سابق، ص227.

[8] – شوقي بناسي، مرجع سابق، ص363.

[9] -رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص419 وعبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص555.

[10] – شوقي بناسي، مرجع سابق، ص363.

يترتب بذلك البطلان بالنسبة للدائنين المعلنين وإنما يقتصر فقط على الدائن الذي لم يعلن فيفقد بذلك حقه في التطهير[1]، لكن يبقى رهنه قائما وله حق تتبع العقار بأن ينذر الحائز بالدفع أو التخلية إضافة إلى حقه في التقدم على قيمة العقار قبل توزيعها على الدائنين[2].

## الفـرع الثـالث

## مكـــــان العـــرض

تقتضي القواعد العامة أن كل إعلان رسمي يوجه إلى الشخص في محل إقامته لكن تسهيلا لنوع من المعاملات، ألزم القانون الأشخاص على اختيار محل معين[3]، وبالنظر إلى نص المادة 916 فقرة1 من القانون المدني الجزائري

« **إذا أراد الحائز تطهير العقار، وجب عليه أن يوجه إلى الدائنين المقيدة حقوقهم في مواطنهم المختارة المذكورة في القيد إعلانات تشتمل على....»**

ونص المادة 93 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[4] التي حددت بيانات الجدولين الواجب إيداعهما من أجل قيد الامتيازات أو الرهون، التي جاء فيها:

« **ويحتوي كل من الجدولين على الخصوص:.....**

**2- اختيار الموطن من قبل الدائن في أي مكان من نطاق اختصاص المجلس القضائي لموقع الأملاك ».**

يتضح لنا من نص المادة أن المشرع ألـزم الحائز بتوجيه إعلان العرض إلى الدائنين في مواطنهم المختارة في الجدولين المتعلقين بالقيد[5]، وعليه إذا لم يعين أحدهم موطنا مختارا في في القيد، جاز إعلانه لدى محل إقامته الأصلية[6].

---

[1] – جلال محمد إبراهيم وأحمد محمود سعد، مرجع سابق، ص358.

[2]– محمد كامل مرسى باشا، مرجع سابق، ص225.

[3] – سليمان مرقس، مرجع سابق، ص357.

[4] – مرسوم رقم76-63 مؤرخ في25 مارس1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، مرجع سابق.

[5] – انظر الملحق رقم 1

[6] – أنور العمروسي، الموسوعة الوافية...، مرجع سابق، ص326 و شوقي بناسي، مرجع سابق، ص364.

## الفــرع الـــرابع

## بيـــانـــات عـــرض التطهـــير

يجب أن يشمل إعلان العرض جملة من البيانات الغرض منها مراعاة مصلحة الدائنين وتمكينهم من تحديد موقفهم من عرض الحائز، حدد المشرع هذه البيانات ضمن المادة 916 من القانون المدني الجزائري[1] التي تنص على أنه:

**« إذا أراد الحائز تطهير العقار، وجب عليه أن يوجه إلى الدائنين المقيدة حقوقهم في مواطنهم المختارة المذكورة في القيد إعلانات تشمل البيانات التالية:**

**-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 و تحديده بالدقة، و إذا كان التصرف بيعا يذكر أيضا الثمن وما عسى أن يوجد من تكاليف تعتبر جزءا من هذا الثمن.**

**- تاريخ تسجيل ملكية الحائز و رقم التسجيل.**

**- المبلغ الذي يقدره الحائز قيمة للعقار ولو كان التصرف بيعا و يجب ألا يقل هذا المبلغ عن السعر الذي يتخذ أساسا لتقدير الثمن في حالة نزع الملكية، ولا أن يقل في 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 تاريخ هذه القيود ومقدار هذه الحقوق وأسماء الدائنين».**

نجد أن المشرع ألزم حائز العقار المرهون بذكر عدة بيانات في الإعلان تتضمن تفاصيل هامة متعلقة بالعقار المراد تطهيره من الحقوق التي تثقله (أولا)، دون أن يشير في مضمون هذا النص إلى الجزاء الواجب توقيعه على الحائز عند إغفـال أو نقص أحد هذه البيانات أو تخلفها[2](ثانيا).

---

[1] -تقابلها المادة 1065 من القانون المدني المصري.

[2] - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص366.

**أولا- مضمون بيانات عرض التطهير**

تشتمل بيانات العرض على عدة معلومات من شأنها أن تطلع الدائنين على حالة العقار بكل دقة، ومن ثمة لابد أن يتضمن العرض تحديدا كاملا لمواصفات العقار المرهون وكل ما يتعلق بسند الملكية الذي انتقل بموجبه هذا العقار إلى الحائز، إضافة إلى التصريح بقيمة العرض الذي يمثل القيمة الحقيقية للعقار محل التطهير مع حصر جميع ذوي الحقوق من الدائنين وكذا قيمة ديونهم ومراتبها[1].

**1- تحديد العقار**

يتوجب على الحائز تعيين العقار المرهون بدّقة حتى يعرف الدّائنون العقار الذّي يطالب الحائز بتطهيره، خاصة و إن قام المدين برهن عدة عقارات لنفس الدائن[2].

**2- سند ملكية الحائز**

يكمن الغرض من ذكر سند الملكية زيادة على التحقق من صفة الحائز ومن أحقيته في طلب التطهير، التأكد من الحق الذي أكسبه هذه الصفة[3] بإبراز طبيعة سند ملكيته، أي يبيّن إذا كان عبارة عن تصرّف قانوني أم واقعة مركبة كالشفعة أم عبارة عن واقعة مادية كالتقادم[4]، وإذا كان التصرف بيعا، من الضروري تعيين الثمن وكل التكاليف والأعباء التي تحملها الحائز مقابل انتقال الملكية إليه من أجل إعلام الدائنين بها[5].

كما يتوجب ذكر تاريخ تسجيل سند الحائز ورقمه وإسم المالك السابق مع تعينه بدّقة، بذكر رقم وتاريخ تسجيل ملكيته، فمن المحتمل أن يكون مدين أو حائز سابق، ذلك بغرض تمكين الدّائنين من الاطلاع على صحة البيانات[6].

---

[1] – سير تناغو، مرجع سابق، ص274.

[2] – شوقي بناسي، مرجع سابق، ص367.

[3] – محمد إبراهيم وأحمد محمود سعد، مرجع سابق، ص359.

[4] – شوقي بناسي، مرجع سابق، ص366.

[5] – عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص548.

[6] – سمير تناغو، مرجع سابق، ص274.

**3- قائمة الحقوق المقيدة على العقار**

يجب أن يذكر في الإعلان قائمة بأسماء أصحاب الحقوق المقيدة على العقار قبل تسجيل سند ملكية الحائز، إضافة إلى تاريخ قيدها ومقدار هذه الحقوق[1]، وهذه البيانات تمّكن الدّائنين من معرفة خصومهم في الاستفادة من المبلغ الذّي عرضه الحائز.

**4-المبلغ المعروض كقيمة لتقدير العقار**

يقع على الحائز ذكر المبلغ الذي قدره كقيمة للعقار المرهون في إعلان العرض، ويكون هذا المبلغ مقدرا بالسعر السائد وقت العرض بغض النظر إذا كانت ملكية العقار آلت إليه بمقابل أو تبرعا، وسواء كان المقابل أكبر أو أقل من قيمة العقار وقت العرض أو تم الوفاء به كله للراهن البائع أم ليس بعد[2].

وفي حال وقعت عدة رهون على أجزاء مختلفة من العقار، على الحائز تحديد قيمة كل جزء منفردا وعرضه على الدائنين المرتهنين، فتبقى في حيازته الأجزاء التي قبل العرض بشأنها والأجزاء التي تم رفض عرضها تباع بالمزاد العلني[3].

يملك الحائز من الحرية ما يسمح له بتقدير قيمة العقار كمقابل لتطهيره مع ذلك هو ملزم بأن يراعي الاعتدال في عرضه وإلا قابله الدائنون أصحاب الحقوق المقيدة على العقار بالرفض ومن ثمة يباع العقار بالمزاد العلني[4]، كما يقع عليه أيضا أن يظهر في الإعلان استعداده بالدفع الفوري لقيمة العقار مقابل تطهيره مما يثقله من حقوق هذا ما أوردته المادة 917 من القانون المدني الجزائري[5].

---

[1] – لخضر غويسم، مرجع سابق، ص94.

[2] –رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص422.

[3] –سمير تناغو، مرجع سابق، ص277.

[4] –محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص184

[5] – تنص المادة 917 ق.م.ج على أنه « يجب على الحائز أن يذكر في نفس الإعلان أنه مستعد أن يوفي الديون المقيدة إلى القدر الذي قوم به العقار. وليس عليه أن يصحب العرض بالمبلغ نقدا، بل ينحصر العرض في إظهار استعداده للوفاء بمبلغ واجب الدفع في الحال أيا كان أجل استحقاق الديون المقيدة».

ولا يكون المبلغ الذي قدّره الحائز صحيحا إلا إذا احترم شرطين[1] نصت عليهما المادة 916 من القانون المدني الجزائري، وهما:

- ألاّ يقل المبلغ عن السعر الذّي يتخذ أساسا لتقدير الثمن في حالة نزع الملكية.
- ألاّ يقل المبلغ في أي حال عن الباقي في ذمة الحائز من ثمن العقار.

**ثانيا-جزاء عدم استيفاء البيانات المطلوبة في العرض**

يمكن أن يغفل الحائز عن ذكر أحد البيانات التي وردت في نص المادة 916 من القانون المدني الجزائري أو يخطأ فيها، غير أن المشرع لم يرتب على ذلك أي جزاء، فيرى جانب من الفقه أنه يجب التمييز بين البيانات الجوهرية والبيانات غير الجوهرية، ولا يترتب البطلان إلا في حالة الإغفال أو الخطأ في أحد البيانات الجوهرية وكان هذا الخطأ من شأنه أن يلحق ضررا بالدائن الذي وُجِه إليه[2].

يعد جوهريا كل بيان يعتمد عليه الدائنون المرتهنون في تحديد موقفهم من التطهير إما بالقبول أو الرفض، ويعتبر الثمن أو قائمة الحقوق التي تم قيدها على العقار من البيانات الجوهرية، فإذا ذكر ثمن أقل مما هو وارد في العقد بطل العرض[3].

لا يحتج بالبطلان إلا الدائن الذي تضرر من عدم استيفاء البيانات، وفي حال تقرر بطلان العرض بطلت إجراءات التطهير بالنسبة له وحده، و يبقى له حق اتخاذ إجراءات نزع الملكية[4].

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد أخذ بنظرية البطلان التقديري التي نادى بها بعض الفقهاء في فرنسا، وعليه تقع على القاضي حسب الحالة مسؤولية تقدير مدى جسامة الإغفال أو الخطأ وإذا ما حقق الإعلان فائدته، وما إذا كان من شأنه إفساد الأمر على الدائن[5].

---

[1] -زاهية حورية سي يوسف، مرجع سابق، ص153.

[2] – سليمان مرقس، مرجع سابق، ص363 ورمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص425.

[3] – عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص.ص 553 و554.

[4] – محمد كامل مرسي باشا، مرجع سابق، ص228 ونبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص154.

[5] -شوقي بناسي، مرجع سابق، ص370.

## المطلب الثاني

## نتيجة عرض التطهير

تتلخص الإجراءات الأولية لتطهير العقار المرهون في إعلان عرض التطهير على الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار، وإذا نشأ العرض صحيحا رتب آثاره على الحائز بأن يظل ملتزما بالبقاء على عرضه، وعلى الدائنين المرتهنين بأن يثبت لهم حق الخيار بين قبول عرض التطهير( فرع أول) أو رفضه إلى حين نفاذ المدة التي حددها المشرع لذلك (فرع ثاني).

### الفرع الأول

### قبول عرض التطهير

يتوقف التطهير على صدور رضا أو قبول الدائنين في الآجال التي حددها القانون حتى يكون هذا العرض صحيحا ومنتجا لآثاره ما يستدعي بيان قبول العرض وكذا نتائجه.

**أولا- المقصود بقبول العرض**

يتمثل القبول بالعرض الذي تقدم به الحائز في إقرار جميع الدائنين المرتهنين أو الكفلاء لهم برغبتهم في تطهير العقار من الحقوق المثقل بها[1]، وذلك بالنظر إلى الفائدة المرجوة منه، كأن يكون مبلغ العرض مناسبا ومقنعا لدرجة أن لا يتوقع الدائنون الحصول على تلك القيمة إذا ما عرض العقار للبيع بالمزاد العلني، أو أن يكون المبلغ كافيا لسداد جميع الديون[2].

يتم إعلان القبول صراحة، كما قد يكون ضمنيا وذلك بانقضاء المدة المحددة دون تلقي رد من طرف الدائنين المرتهنين[3]، وتقدر المدة الممنوحة لهم بثلاثين(30) يوما مضافا إليها ثلاثون يوما أخرى ميعاد المسافة بين الموطن الأصلي للدائن وموطنه المختار[4].

---

[1] – أنور العمروسي،الموسوعة الوافية.....، مرجع سابق، ص335.

[2] – نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص155.

[3] –محي الدين إسماعيل علم الدين، مرجع سابق، ص152.

[4] – استنادا إلى نص المادة 918 مدني جزائري التي تنص على أنه: «يجوز لكل دائن قيد حقه ولكل كفيل لحق مقيد أن يطلب بيع العقار المطلوب تطهيره، ويكون ذلك في مدة ثلاثين يوما من أخر إعلان رسمي، يضاف إليها آجال المسافة ما بين الموطن الأصلي للدائن و موطنه المختار،على أن لا تزيد آجال المسافة على 30 يوما أخرى».

**ثانيا- نتائج قبول العرض**

يترتب على قيام العرض صحيحا بموافقة جميع الدائنين عليه بصفة صريحة أو ضمنيه عدة نتائج تنعكس مباشرة على الحائز والدائنين على حد سواء.

**1-تحديد قيمة العقار**

يصبح حق الدائنين مقصورا على مبلغ العرض، وبذلك تتحدد نهائيا قيمة العقار سواء بالنسبة للحائز أو الدّائنين، حيث أن كلا الطرفين ملزم بهذا التحديد، فإذا قام دائنو الحائز بالتنفيذ على العقار المرهون ونتج عن المزاد قيمة مرتفعة للعقار فلا مجال للزيادة للدائنين الذين وافقوا على العرض[1].

**2-التزام الحائز شخصيا بالمبلغ الذي عرضه**

يصبح الحائز ملتزما شخصيا بدفع المبلغ المعروض للدائنين مباشرة أو إيداعه الخزينة العامة[2]، ويكون الوفاء به مضمونا بكل أمواله وليس فقط بالعقار المرهون[3]، ولا يمكنه بعد ذلك طلب تخلية العقار أو تخفيض قيمة المبلغ المعروض تزامنا مع انخفاض قيمة العقار[4].

ومع قبول العرض يحق للحائز أن ينازع في وجود أو صحة حقوق الدائنين، كما له أن يدفع بسقوطها بالتقادم[5].

**3-التزام الحائز بالفوائد**

يلتزم الحائز بالفوائد من وقت إنذاره بالدفع أو التخلية[6] أو من وقت العرض إذا باشر الحائز إجراء التطهير قبل إنذار الدائنين له، حتى و لو كان العقار لا ينتج ثمارا[7].

---

[1] -جلال محمد إبراهيم و أحمد محمود سعد، مرجع سابق، ص372.

[2] -أنور العمروسي،الموسوعة الوافية....، مرجع سابق، ص335.

[3] -رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص437 ومحمود جمال الدين زكي، مرجع سابق، ص313.

[4] -شوقي بناسي، مرجع سابق، ص372.

[5] - أنور العمروسي،الموسوعة الوافية....، مرجع سابق، ص335 وعبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص558.

[6] - انظر ملحق رقم2

[7] - سليمان مرقس، مرجع سابق، ص369.

**4- تحرير العقار من الرهون**

لا يتطهر العقار من الحقوق المقيدة عليه بمجرد قبول العرض بل يتوقف ذلك على التزام الحائز بدفع المبلغ الذي قوم به العقار بزيادة العشر للدائنين[1] مباشرة حسب مقدار ديونهم ودرجة قيدهم أو بإيداعه الخزينة العامة على ذمة الدائنين[2].

## الفرع الثاني

## رفض عرض التطهير

يقصد برفض العرض، التعبير عن عدم قبول أحد الدائنين المرتهنين أو كلهم بما عرضه الحائز من مبلغ لا يناسب قيمة العقار، ويتميز هذا الرفض بكونه بداية لجملة من الإجراءات مقتضاها بيع العقار بالمزاد العلني .

وقد نظم المشرع أحكام الرفض من خلال المواد918 إلى 921 من القانون المدني الجزائري، حيث عبر عن الرفض بأنه في حد ذاته طلب لبيع العقار المطلوب تطهيره.

أولا- **صاحب الحق في رفض عرض التطهير**

يتعدى حق الرفض زيادة على الدائنين المرتهنين إلى كل كفيل لحق مضمون بالرهن لما له من مصلحة في ذلك، وهذا الحق أثبته المشرع ضمن المادة 918 من القانون المدني الجزائري التي تنص:« **يجوز لكل دائن قيد حقه ولكل كفيل لحق مقيد أن يطلب بيع العقار المطلوب تطهيره....».**

وترتيبا على نص المادة المذكورة آنفا، فالمعنيون برفض العرض هم:

- يحق رفض العرض وطلب البيع بالمزاد العلني، للدائنين المرتهنين المقيدة حقوقهم على العقار إذا كان المبلغ المعروض غير كافي للوفاء بجميع الديون، ولو كان أصحابها من ذوي

---

[1]- وهذا وفقا لما جاء في نص المادة 921 من القانون المدني الجزائري:«إذا لم يطلب بيع العقار في الأجل وبالأوضاع المقررة استقرت ملكية العقار نهائيا للحائز خالصة من كل حق مقيد، إذا هو دفع المبلغ قوم له العقار بزيادة العشر للدائنين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم منه أو هو أودع هذا المبلغ الخزينة العامة ».

[2] - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص194.

المراتب الأخيرة[1]، ولا يهم إن حل أجل حقوقهم أو كان مؤجلا أو كان مقترنا بشرط لم يتحقق بعد، لكن إذا أهمل أحدهم قيد دينه جاز لدائنيه العاديين استعمال هذا الحق عن طريق الدعوى المباشرة إذا كان لهم مصلحة في ذلك[2].

كما يثبت هذا الحق للدائن المحال له بالحق المضمون، ولا يثبت للدائنين العاديين لأنهم ليسوا من ذوي الحقوق المقيدة[3].

– لكل كفيل عيني كفل دينا مقيدا على عقار حق رفض عرض الحائز وطلب البيع بالمزاد العلني، ومصلحته في ذلك أن يباع العقار بثمن مرتفع حتى يستوفي الدائن حقه ولا يرجع عليه[4].

**ثانيا– ميعاد رفض عرض التطهير**

بالرجوع إلى نص المادة 918 من القانون المدني الجزائري التي نصت على أنه **«يجوز لكل دائن قيد حقه ولكل كفيل لحق مقيد أن يطلب بيع العقار المطلوب تطهيره، ويكون ذلك في مدة ثلاثين يوما من آخر إعلان رسمي، يضاف إليها آجال المسافة ما بين الموطن الأصلي للدائن وموطنه المختار،على أن لا تزيد آجال المسافة على30 يوما أخرى».**

نجد أن المشرع حدد ميعاد الرفض بمدة قدرها ثلاثون(30) يوما مضافا إليها ثلاثون يوما أخرى ميعاد المسافة بين الموطن الأصلي للدائن وموطنه المختار، ويتميز هذا الميعاد بأنه لا يقبل وقفا ولا انقطاعا، ويحسب من اليوم التالي لآخر إعلان رسمي وينتهي بانتهاء اليوم الأخير منه[5].

و يبدأ ميعاد الثلاثون يوما من تاريخ موحد لجميع الدائنين وهو تاريخ آخر إعلان رسمي، ولكنه لا ينتهي بنفس التاريخ أي أن نهاية الميعاد تكون مختلفة بالنسبة لمجموع الدائنين

---

[1] –شوقي بناسي، مرجع سابق، ص375.

[2] –جلال محمد إبراهيم و أحمد محمود سعد، مرجع سابق، ص365.

[3] – شوقي بناسي،مرجع ، سابق،ص375.

[4] – سمير تناغو، مرجع سابق، ص279.

[5] – أنور العمروسي، الموسوعة الوافية....، مرجع سابق، ص336.

المعلنين لأن هناك من الدائنين من انتهى ميعاده بثلاثين يوما، ومنهم من يبقى ساري لاستفادتهم من ميعاد المسافة وهذا من أجل إعلامهم حقيقة، بحيث يتم إرسال الإعلان من الموطن المختار إلى الموطن الأصلي، فيكون ميعاده ستون يوما كاملة[1]، وعلى هذا الأساس يكون الميعاد مستقلا بالنسبة لكل دائن[2].

و لمن تأخر عن الميعاد بحيث لم يبدي رغبته، اعتبر سكوته قبولا ضمنيا لعرض الحائز بإجراء التطهير ولا يجوز له بعد ذلك طلب بيع العقار بالمزاد العلني[3].

**ثالثا- إجراءات رفض عرض التطهير**

يجوز للدائن المقيد حقه أو لكفيله رفض عرض الحائز، ويتخذ هذا الرفض صورة طلب، موضوعه بيع العقار المراد تطهيره[4] وفقا لإجراءات حددها المشرع الجزائري من خلال المادة 919 فقرة 1من القانون المدني[5] فيما يلي نصها:

« **يكون الطلب بإعلان يوجه إلى الحائز وإلى المالك السابق ويوقعه الطالب أو من أسند إليه في ذلك توكيل خاص، ويجب أن يودع الطالب الخزينة العامة مبلغا كافيا لتغطية مصاريف البيع بالمزاد، وليس له حق في استرداد ما استغرق منه في المصاريف إذا لم يرس المزاد بثمن أعلى من المبلغ الذي عرضه الحائز.ويؤدي عدم استيفاء شرط من هذه الشروط إلى بطلان الطلب**».

يستفاد من هذا النص أن المشرع اشترط لضمان صحة الرفض تحقق أمرين:

**1- الإعلان الرسمي**

حتى يكون عرض الحائز مرفوضا من الضروري أن يستوفي هذا الرفض شكلا معينا، فكما جاء عرض التطهير بإعلان فرفضُه أيضا يكون بإعلان، وعلى هذا الأساس يجب على

---

[1] -عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص557 و558.

[2] -محمد كامل مرسي باشا، مرجع سابق، ص229.

[3] - جلال محمد إبراهيم و أحمد محمود سعد، مرجع سابق، ص368.

[4] -زكريا سرايش، خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون، مرجع سابق، ص113.

[5] - تقابلها المادة1068 من القانون المدني المصري.

من رفض عرض التطهير وطالب ببيع العقار بالمزاد العلني أن يوجه إعلانا رسميا إلى الحائز وإلى مالك العقار السابق للعقار على يد محضر قضائي[1] موقعا من طرف الطالب أو من يوكله في ذلك توكيلا خاصا[2].

الغرض من توجيه الإعلان بالرفض إلى المالك السابق، سواء كان هو المدين أو غيره هو رغبته في أن يمنح له فرصة لاتخاذ ما يلزم من إجراءات تمكنه من أداء الدين الذي عليه، وبذلك يتخلص من دعوى الضمان التي من الممكن أن يعود بها الحائز عليه[3].

**2-إيداع مبلغ كافي للخزينة العامة**

لا يكفي الإعلان وحده حتى يصبح العرض مرفوضا بل لابد أن يقترن هذا بإيداع الطالب مبلغ مالي للخزينة العامة يكون كافيا لتغطية مصروفات البيع بالمزاد العلني[4]،هذا الالتزام يجعل أمر رفض العرض محل دراسة جادة من قبل الدائن بحيث لا يتسرع في اتخاذ قراره[5].

يكون إيداع المبلغ في الخزينة العامة خلال المدة التي حددتها المادة 918 من القانون المدني الجزائري[6].

ولا يمكن للدائن الذي طالب ببيع العقار في المزاد العلني أن يسترد أمواله إلا إذا رسا المزاد بثمن يفوق الثمن الذي عرضه الحائز في البداية، وللدائن بعد ذلك حق استيفاء أمواله ممن رسا عليه المزاد[7].

---

[1] – أنور العمروسي،الموسوعة الوافية، مرجع سابق، ص342.

1- Marie-NOËLLE et Jobard-BACHELLIER, Op.cit, p.162.

[2] – سليمان مرقس، مرجع سابق، ص372.

[3] – محمد كامل مرسي باشا، مرجع سابق، ص232.

[4] – انظر نص المادة 1/919 من القانون المدني الجزائري.

[5] – كريمة شايب باشا، مرجع سابق، ص155.

[6] – شوقي بناسي، مرجع سابق، ص379.

[7] – رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص429.

**رابعا- الآثار المترتبة على رفض عرض التطهير**

جعل المشرع صحة الطلب مرهونة بإعلانه في شكل رسمي في الميعاد المحدد لذلك و بإيداع مبلغ في الخزينة العامة وإلا كان هذا الطلب باطلا، و يترتب على بطلان الطلب قبول عرض الحائز في التطهير[1].

أما إذا وقع صحيحا مستوفيا لجميع شروطه، أنتج آثاره بحيث يكون لزاما على من رفض عرض الحائز البقاء على رفضه وكذا وجوب عرض العقار للبيع بالمزاد العلني.

**1-التزام الرافض بطلبه للبيع:**

يتحقق رفض عرض الحائز بالتطهير بمجرد رفض احد الدائنين المرتهنين أو أحد الكفلاء لحق مقيد[2]، حتى وإن كان هذا العرض محل رضا وقبول الباقي[3]، وعليه لا يجوز لهذا الدائن الرجوع عن طلبه في بيع العقار إلا إذا وافق جميع الدائنين المرتهنين و جميع الكفلاء[4]، وهذا ما أكدته الفقرة الثانية من المادة 919 قانون مدني جزائري:

**«لا يجوز للطالب أن يتنحى عن طلبه إلا بموافقة جميع الدائنين المقيدين و الكفلاء»**[5]

يمكن أن يفسر هذا الشرط على أنه حماية لحق باقي الدائنين والكفلاء بفرض أنها نفس رغبتهم، غير أنهم اكتفوا بالطلب المقدم قبلهم كونه يفي بنفس الغرض، وبهذا أصبح حق هؤلاء معلق على ذلك الطلب بحيث لا يمكن الرجوع عنه إلا بموافقتهم جميعا[6].

كما يمكن اعتباره وسيلة وضعها المشرع ليكفل مصلحة الدائنين بتفويت فرصة التواطؤ فيما بين الحائز وأحد الدائنين[7]،إذ يمكن أن يتفق الاثنان على ترتيب بيع باطل وبالتالي يستفيد

---

[1] – سمير تناغو، مرجع سابق، ص280.

[2] – زكريا سرايش، الوجيز في شرح أحكام .....، مرجع سابق، ص67.

[3] – عبد الرزاق أحمد السنهوري، ص564.

[4] – رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص429 وسمير تناغو ، مرجع سابق، ص280.

[5] – وهو نفس ما أشارت إليه المادة1069 /2 من القانون المدني المصري.

[6] – نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص157.

[7] – أنور العمروسي، الموسوعة الوافية، مرجع سابق، ص341.

الحائز من إجراء التطهير تأسيسا على بطلان إجراءات البيع، وعليه يعود الدائنون الآخرون على ذلك الدائن بالتعويض على أساس المسؤولية التقصيرية[1].

**1- وجوب بيع العقار بالمزاد العلني**

إذا استوفى طلب بيع العقار المرهون شروطه، تم البيع وفقا للإجراءات المقررة في البيوع الجبرية وينتقل بذلك العقار إلى من رسا عليه المزاد.

**أ- بيع العقار بالمزاد العلني**

يترتب على طلب البيع طرح العقار للبيع بالمزاد العلني[2] وفقا للإجراءات المقررة في قانون الإجراءات المدنية الجزائري[3]، وفي هذا الصدد نصت المادة 920 فقرة1 من القانون المدني الجزائري على أنه:

**« إذا طلب بيع العقار وجب إتباع الإجراءات المقررة في البيوع الجبرية، ويتم البيع بناءا على طلب صاحب المصلحة في التعجيل من طالب أو حائز، وعلى من يباشر الإجراءات أن يذكر في إعلانات البيع المبلغ الذي قوم به العقار».**

بناءا على ما جاء في نص هذه المادة، لا يحصل البيع إلا بطلب من ذوي المصلحة في التعجيل ويمكن حصرهم في الدائن طالب البيع أو الحائز[4].

كما اشترطت نفس المادة أن تكون إعلانات البيع بالمزاد العلني[5] مشتملة على المبلغ الذي قدره الحائز كقيمة للعقار، بحيث إذا رسا المزاد بأقل من هذه القيمة ثبت البيع نهائيا للحائز وضاعت على من طلب البيع فرصة استعادة ما استهلك من المبلغ المودع في الخزينة العامة لتغطية المصاريف[6].

---

[1] – شوقي بناسي، مرجع سابق، ص380.

[2] – جلال محمد إبراهيم و أحمد محمود سعد، مرجع سابق، ص369.

[3] – قانون08-09 مؤرخ في2008/02/25 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

[4] – رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص430.

[5] – أنظر الملحق رقم3.

[6] – عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص565

يجوز لكل شخص تتوفر فيه **أهلية** التصرف التقدم للمشاركة في المزاد العلني[1] بمن فيهم الدّائنون المرتهنون أو أي دائن عادي[2]، ماعدا الراهن مدينا كان أو كفيلا عينيا [3] وكل من هو ممنوع بنص قانون كالقضاة وغيرهم[4].

كما سمح القانون للحائز الدخول في المزاد[5] لتمكينه من الاحتفاظ بملكيته بشرط ألاّ يعرض ثمنا أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار عندما اشتراه[6].

**ب- رسو المزاد**

ما لم يستفد الحائز من حقه في إيقاف إجراءات البيع بالمزاد العلني بدفع ديون الدائنين المقيدين وملحقاتها[7]، تم البيع بإرساء المزاد إما على الحائز نفسه أو على غيره.

**١-رسو المزاد على الحائز**

يمكن أن يرسو المزاد على الحائز في حالتين:

- الأولى إذا لم يعرض أحد المزايدين مبلغا يفوق المبلغ الذي عرضه الحائز عند طلبه تطهير العقار المرهون، رسا المزاد على الحائز[8]، وهنا يلتزم الحائز بهذه القيمة فقط ويتحمل طالب البيع ما أنفق من مصروفات[9].

- أما الثانية إذا تقدم الحائز بأكبر عرض بعد المزايدة والتنافس مع باقي المشاركين في المزاد، رسا المزاد عليه، وبذلك يلتزم الحائز بالزيادة التي رسا بها المزاد عليه إضافة إلى القيمة التي عرضها سابقا على الدائنين من أجل التطهير وكذا مصاريف البيع ورد كامل المبلغ الذي أودعه

---

[1] - فتحي والي، **التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية و التجارية**، دار النهضة العربية القاهرة، 1989، ص463.

[2] - أنور العمروسي، مرجع سابق ، ص346.

[3] - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص381.

[4] - أنظر المادة 645 من ق.إ.م.إ.

[5]- Pascale SALVAGE-GEREST, Op.cit, p.157.

[6] - أنظر المادة925 من القانون المدني.

[7] - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص382

[8] - زاهية حورية سي يوسف، مرجع سابق، ص158.

[9] - أنور العمروسي، الموسوعة الوافية، مرجع سابق، ص347.

الدائن في الخزينة عند الطلب بناءا على نص المادة 919 فقرة 1 من القانون المدني الجزائري، وما زاد عن ذلك يبقى للحائز[1].

وفي كلتا الحالتين واستنادا إلى نص المادة 926 مدني جزائري، يبقى الحائز مالكا للعقار بموجب سند ملكيته الأصلي دون أن يسجل حكم مرسي المزاد، لكن يؤشر بالحكم على هامش شهر سند الملكية[2]، ويتطهر العقار من كل رهن مقيد عليه إذا ما دفع الثمن الذي رسا به المزاد المزاد للدائنين كل حسب مرتبته أو أودعه الخزينة العامة[3].

**٢-رسو المزاد على غير الحائز**

إذا رسا المزاد على شخص آخر غير الحائز كأن يكون أحد الدائنين المرتهنين أو العاديين أو شخص أجنبي فإن هذا الأخير يلتزم زيادة على المبلغ الذي رسا عليه المزاد، بأن يعوض الحائز عن مصاريف تسجيل السند الذي اكتسب به ملكيته للعقار وفيما أنفقه من أجل الإعلانات والمصاريف المتعلقة بإجراء التطهير[4].

وبناءا على نص المادة 936 مدني جزائري[5]،لا يتطهر العقار من الحقوق المقيدة عليه إلا بعد إيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو بدفعه للدائنين الذين تسمح مراتبهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن.

ويترتب على صدور حكم مرسي المزاد الالتزام بقيده[6] وبهذا يتم انتقال الملكية من الحائز إلى الراسي عليه المزاد باعتباره حكم منشئ[7] وباعتبار الراسي عليه المزاد خلفا خاصا للحائز، وهذا ما أكدته المادة 927 مدني جزائري[8].

---

[1] – محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص191.

[2] – شوقي بناسي ،مرجع سابق، ص382

[3] – عبد الرزاق أحمد السنهوري، ص567.

[4] – أنظر الماد ة 2/920 من القانون المدني، تقابلها المادة 2/1069 من القانون المدني المصري.

[5] –يقابلها نص المادة1084 من القانون المدني المصري.

[6] –انظر المادة 2/762 من ق.إ.م.إ وكذا الملحق رقم 4

[7] – محمد لمين حميدي،مرجع سابق، ص.ص350و351.

[8] – كريمة شايب باشا، مرجع سابق، ص156.

# المبحث الثاني

# آثـــار التطهيـــر

يحق لحائز العقار المرهون التخلص من تتبع العقار باختيار طريق التطهير، وهو وسيلة قانونية بمقتضاها يستطيع الحائز تحرير العقار من كل رهن مقيد عليه، في الوقت الذي يناسبه دون انتظار حلول آجال الديون المضمونة بهذا العقار، وترتيبا على هذا تنقضي كل الرهون نهائيا(مطلب أول) إما ببقاء العقار في ذمة حائزه أو بانتقاله منه إلى الغير إذا ما رفض الدائنون عرضه بالتطهير(مطلب ثاني).

## المطلب الأول

## انقضـــاء الـــــرهن

يتخلص العقار من جميع الحقوق التي تثقله سواء كانت مقررة بموجب اتفاق كالرهن الرسمي والرهن الحيازي، أو كانت مقررة بحكم القانون كحقوق الامتياز أو كانت مقررة بأمر من القضاء كحق الاختصاص وذلك عن طريق إجراء التطهير الذي أقره القانون المدني الجزائري.

لا تتم إجراءات التطهير إلا بقبول العرض الذي قدمه الحائز وبذلك يتخلص العقار نهائيا من كل حق يقيده، وفي هذا الصدد نصت المادة 934 من القانون المدني الجزائري[1] على أنه:«**إذا تمت إجراءات التطهير، انتهى حق الرهن الرسمي نهائيا ولو زالت لأي سبب من الأسباب ملكية الحائز الذي طهر العقار**».

يفهم من نص هذه المادة أن الرهن ينقضي بتمام إجراءات التطهير[2]، فإن حدث وزالت ملكية الحائز لفسخ سند ملكيته أو لبطلانه مثلا، عاد العقار إلى مالكه السابق خاليا من الرهن الذي كان عليه سابقا[3].

---

[1] – يقابلها نص المادة 1083 من القانون المدني المصري.

[2] –عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص638.

[3] –أنور العمروسي، **الحقوق العينية التبعية التأمينات العينية في القانون المدني– الرهن الرسمي–حق الاختصاص– الرهن الحيازي–حقوق الامتياز –معلقا على نصوصها بالفقه وأحكام النقض**، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص408.

تجدر الإشارة إلى أن العقار المراد تطهيره قد يضم رهنا رتبه المالك السابق على العقار(فرع أول) ورهن رتبه الحائز الذي انتقلت إليه ملكية ذات العقار(فرع ثاني).

## الفرع الأول

## الحقوق التي رتبها المدين الراهن

لا يتحرر العقار إلا من الحقوق التي أنشأها المالك السابق[1] دون الأخذ بعين الاعتبار إذا ما كانت هذه الحقوق ضامنة لديون حل أجلها أم لم يحل بعد[2]، وبتطهير العقار ينقضي الرهن[3] وينتقل بذلك حق الدائنين إلى الثمن الذي عرضه الحائز ينالون منه حقهم حسب ترتيبهم[4].

تنقضي أيضا حقوق الدائنين المتأخرين في المرتبة الذين لم يستوفوها كاملة أو استوفوا جزءا منها فقط لعدم كفاية الثمن، رغم ذلك تبقى محفوظة، ويبقى لهم حق الرجوع بما بقي على المدين بمقتضى الدعوى الشخصية[5]، فالذي يزول هو الرهن أما الدين المضمون فيظل إلى حين استيفائه من مدينه[6].

تأسيسا على ما ذكرناه آنفا، الرهن ينقضي بصفة أصليه مستقلا عن الدين بالتطهير فقط إذا لم يتمكن الدائنون من استيفاء حقوقهم بسبب مراتبهم المتأخرة، فيزول بذلك الرهن وتبقى فقط حقوقهم الشخصية[7].

وعليه يمكن القول أن التطهير يسمح بانقضاء الرهن على مرحلتين متتابعتين إذ ينقضي أولا حق التتبع ثم يليه حق التقدم الذي ينقضي بسداد الدين كلية[1].

---

[1] – أنور العمروسي، الموسوعة الوافية... ، مرجع سابق، ص355.

[2] – نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص159.

[3] – يجب شطب الرهن لدى المحافظة العقارية حتى يعلم به الغير، انظر ملحق رقم5.

[4] – سهيلة بن بارة و رقية كرجاني ، **الحقوق العينية التبعية الواردة على العقار، حق الرهن الرسمي و حق التخصيص،** المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الخامسة عشر، 2006-2007، ص46.

[5] –محمد كامل مرسي باشا، مرجع سابق، ص235.

[6] – محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص196 وكريمة شايب باشا، مرجع سابق، ص191.

[7] – أنور العمروسي، الحقوق العينية التبعية....، مرجع سابق، ص408 وعبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص638.

## الفرع الثاني
## الحقوق التي رتبها الحائز

يحق للحائز أن يرتب أثناء ملكيته للعقار حقوقا تكون سارية بعد قيدها كما يمكن أن ترتب حقوق أخرى في مواجهته، ولا يمكن تطهير هذه الحقوق بل تظل قائمة ونافذة في مواجهته مادام هو حائزا للعقار[2].

تنتقل ملكية العقار المرهون من ذمة الحائز بالبيع بالمزاد العلني إلى الراسي عليه المزاد[3]، وبذلك تكون الحقوق المقيدة على العقار سارية في مواجهة الراسي عليه المزاد لكنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن لأنها لاحقة لحقه[4].

يسري حكم رسو المزاد في حق الدائنين المرتهنين من الحائز، فيتم إدخالهم ضمن الإجراءات حتى يتم تطهير العقار بموجبه من رهنهم ومن الرهن الصادر عن المالك الأصلي[5]، وزيادة الثمن الذي رسا به المزاد تكون للحائز[6]حيث نصت في هذا الشأن المادة 928 من القانون المدني على أنه:

**«إذا زاد الثمن الذي رسا به المزاد على ما هو مستحق للدائنين المقيدة حقوقهم، كانت الزيادة للحائز وكان للدائنين المرتهنين من الحائز أن يستوفوا حقوقهم من هذه الزيادة»**

يمكن القول أنه في حالة رسو المزاد على غير الحائز يتم إعمال الأثر المطلق للتطهير، أي يتحرر العقار من كافة الحقوق التي تثقله سواء رتبها المالك السابق أم الحائز نفسه [7].

---

[1] – سليمان مرقس، مرجع سابق، ص395.

[2] – رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص439.

[3] – سليمان مرقس، مرجع سابقّ، ص377.

[4] –زاهية حورية سي يوسف، مرجع سابق، ص160.

[5] – محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص194.

[6] – رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص439.

[7] – شوقي بناسي، مرجع سابق، ص384.

## المطلب الثاني

## انتقـــال الملكيـــة

قد تؤدي إجراءات التطهير إلي استقرار ملكية العقار نهائيا في يد الحائز إذا وافق الدائنون المقيدون على العرض الذي قدمه خلال الأجل والأوضاع المقررة(فرع أول)، أما في حالة اعتراض الدائنين على الثمن المعروض فان العقار يباع وفقا لإجراء البيع بالمزاد العلني، هذا قد يؤدي إلى انتقاله للغير(فرع ثاني).

### الفرع الأول

### بقاء العقار في ذمة الحائز

تستقر ملكية العقار بيد الحائز مطهرة من كل قيد بناءا على قبول الدائنين للعرض(أولا) الذي تقدم به الحائز المتضمن قيمة العقار أو برسو المزاد عليه (ثانيا).

#### أولا– حالة قبول عرض التطهير

منح المشرع الدائنين حق الخيار بين قبول عرض الحائز المتمثل في قيمة العقار أو رفضه، فإن تم قبول هذا العرض صراحة أو بصورة ضمنية وفي المدة القانونية[1]، تحقق الغرض الأساسي من التطهير وهو التخلص من الحقوق التي تثقله كما يقع في ذمة الحائز مايلي:

**1- تحرير العقار من الرهن**

يتخلص العقار من كل حق وارد عليه وبالتالي يوقف حق التتبع[2] بحيث يبقي العقار في ذمة الحائز خاليا من أي قيد.

ورد في نص المادة921 مدني جزائري أنه لا يكفي فقط قبول الدّائنين لعرض الحائز حتى يستقر العقار بيده، وإنما يتوجب على هذا الأخير دفع المبلغ الذّي عرضه للدائنين بحسب

[1] – وهي 30 يوما من تاريخ إعلان العرض مضافا إليها مواعيد المسافة حسب المادة 918 مدني جزائري.

[2] –Marie–NOËLLE et Jobard–BACHELLIER, Op.cit, p.163.

مراتبهم في الدّين، أو يقوم بإيداعه في الخزينة العامة على ذمة الدائنين بزيادة قدرها عشر القيمة المعروضة للتطهير، وعليه تحرير العقار متوقف على الالتزام بدفع مبلغ العرض[1].

**2-التزام الحائز شخصيا بالمبلغ الذي عرضه**

ينشأ في ذمة الحائز التزام شخصي وبات في مواجهة الدائنين بدفع المبلغ الذي عرضه[2] بحيث يكون الوفاء به مضمونا بجميع أمواله[3]، ومن ثم لا يمكنه المطالبة بإنقاص قيمة العرض تماشيا مع أسعار العقار في السوق[4].

وكونه حائزا للعقار المرهون، ذلك يعطيه الحق في أن يتمسك بالدفع في مواجهة الدائنين المرتهنين إذ يمكن أن ينازعهم في وجود الديون وفي صحتها كما يمكن له أن يحتج بسقوطها بالتقادم[5].

**3-الالتزام بدفع الثمار**

يترتب على الحائز الالتزام بدفع الفوائد من وقت إنذاره بالدفع أو بالتخلية من قبل الدائنين أو من يوم العرض إن تم التطهير بمحض إرادته قبل إنذاره[6]، حتى و إن كان العقار لا ينتج ثمارا أو كانت الفوائد غير واجبة بموجب عقد هبة مثلا أو كون عقد شرائه قد أعفاه منها[7] أما الفوائد التي استحقت قبل تلك الفترة، فهي ليست من حق الدائنين وإنما من حق من انتقلت إليه الملكية[8].

---

[1]- Philippe SIMLER et Philippe DELEBECQUE, Op.cit, p.343.

[2] – انظر نص المادة921 من القانون المدني.

[3] – محمود جمال الدين زكي، مرجع سابق، ص313.

[4] – شوقي بناسي ، مرجع سابق، ص372.

[5] – جلال محمد إبراهيم و أحمد محمود سعد، مرجع سابق، ص372.

[6] – المادة930 /1 ق.م.ج تنص على أنه « ينبغي على الحائز أن يرد ثمار العقار من وقت إنذاره بالدفع أو التخلية».

[7] –عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص559.

[8] – سليمان مرقس، مرجع سابق، ص369.

**ثانيا – في حالة رسو المزاد على الحائز**

منح المشرع للدائنين المرتهنين حق رفض عرض الحائز بتطهير العقار المرهون ما لم تتفق مع مصالحهم القيمة التي قدرها للعقار، وقد جعل هذا الرفض في شكل طلب يتضمن رغبة الدائن في البيع بالمزاد العلني.

بالنظر إلى المادة 925 من القانون المدني الآتي نصها:

**«يجوز للحائز أن يدخل في المزاد، على شرط ألا يعرض فيه ثمنا أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه».**

تجدر بنا الإشارة أن للحائز حق المشاركة في المزاد على ألا يعرض مبلغا أقل من الباقي في ذمته من قيمة العقار، ومن ثم من المحتمل أن يرسو عليه المزاد ويمكن حصر ذلك في حالتين اثنتين:

**الحالة الأولى** إذا لم يتقدم أي من المزايدين بعرض يفوق العرض الذي قدمه الحائز عند طلب التطهير رسا المزاد على الحائز[1] بالمبلغ الذي سبق أن قوم به العقار المرهون.

يلتزم الحائز بالقيمة التي عرضها سابقا فقط مع بقاء العقار في حيازته دون أن ينتقل إلى الغير، بحيث يبقى مالكا له بموجب سند ملكيته الأصلي[2] ولا يحتاج إلى تسجيل حكم مرسي المزاد بل يؤشر على هامش شهر السند الذي تمّلك بمقتضاه العقار[3].

وتقع مصروفات البيع على الدائن الذي طلب بيع العقار بالمزاد، فإن كانت بنفس القيمة التي أودعها في الخزينة العامة الطالب لن يسترد شيئا، أما إذا كانت أقل فيمكنه استرداد ما تبقى منها[4].

[1] – زاهية حورية سي يوسف، مرجع سابق، ص158

[2] – رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص432.

[3] –شوقي بناسي، مرجع سابق، ص382.

[4] –رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص432.

**الحالة الثانية** إذا عرض أحد المزايدين ثمنا أكبر من الذي طرحه الحائز سابقا، فزاد الحائز على هذا الثمن، وان لم يزد على هذا المبلغ غيره من المزايدين، رسا عليه المزاد وبذلك يستقر العقار في ذمة الحائز.

وعليه يلتزم الحائز بدفع القيمة التي رسا بها المزاد والمتمثلة في المبلغ الذي عرضه الحائز سابقا على الدائنين المرتهنين من أجل التطهير مضافا إليه قيمة المزايدة.

كما يلتزم برد كامل المبلغ الذي أودعه الدائن في الخزينة عند طلب البيع بناءا على نص المادة 919 فقرة1 المدني الجزائري ، وما زاد عن ذلك يبقى للحائز[1].

وفي كلتا الحالتين واستنادا إلى نص المادة 926 مدني جزائري، يبقى الحائز مالكا للعقار بموجب سند ملكيته الأصلي دون أن يسجل حكم مرسي المزاد، لكن يؤشر بالحكم على هامش شهر سند الملكية[2]، ويتطهر العقار من كل رهن مقيد عليه إذا ما دفع الثمن الذي رسا به المزاد للدائنين كل حسب مرتبته أو أودعه الخزينة العامة[3].

يعود فائض ثمن رسو المزاد بعد سداد كل الديون والمصاريف إلى الحائز[4] حسب المادة 928 مدني جزائري[5]، كما تجدر الإشارة إلى أن الكفيل الذي ضمن الحائز في ثمن شراء العقار تستمر كفالته في حدود الثمن المتبقي، فلا يضمن الزيادة الناتجة عن البيع بالمزاد.

كما تبقى الحقوق العينية التي أنشأها الحائز بعد تملك العقار وقبل رسو المزاد نافذة ويمكنه الوفاء بها من المبلغ الفائض من البيع بالمزاد، بحيث لا يمكن أن يستوفي بها حقوق

[1] – محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص191.

[2] – شوقي بناسي، مرجع سابق، ص382

[3] – عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص567.

[4] – كريمة شايب باشا، مرجع سابق، ص157.

[5] –تنص المادة928 ق.م.ج على أنه «إذا زاد الثمن الذي رسا به المزاد على ما هو مستحق للدائنين المقيدة حقوقهم، كانت الزيادة للحائز وكان للدائنين المرتهنين من الحائز أن يستوفوا حقوقهم من هذه الزيادة»

دائني البائع أي المالك السابق للعقار[1]، كما يحق للحائز الرجوع بما دفعه إما على المالك السابق أو على المدين إذا لم يكن هو المالك.

**1-الرجوع على المالك السابق للعقار**

يكون رجوع الحائز على المالك السابق على أساس دعوى الضمان وفقا لنص المادة 931 فقرة 1 من القانون المدنيالتي تنص على:«**يرجع الحائز بدعوى الضمان على المالك السابق في الحدود التي يرجع بها الخلف على من تلقى منه الملكية معاوضة أو تبرعا».**

يرجع بذلك الحائز على الراهن (البائع) بما دفعه زيادة على المبلغ المتفق عليه في عقد البيع، وفي حالة الهبة لا يرجع الحائز على الواهب إلا إذا كانت بعوض بالقدر الذي دفعه الحائز.

لا يكون الرجوع إلا في حدود ما وفاه الحائز وفوائده وما قد يستحق من تعويض تكميلي فوق الفوائد والمصروفات التي تحمّلها[2].

**2-الرجوع على المدين إذا لم يكن هو المالك السابق**

يكون رجوع الحائز على المدين بدعوى الإثراء بلا سبب للحصول على مبلغ الدين الذي دفعه عنه دون أن يكون ملتزما بذلك في سند ملكيته، وقد نصت بهذا الصدد الفقرة 2 من المادة931 مدني جزائري:

«**ويرجع الحائز أيضا على المدين بما دفعه زيادة على ما هو مستحق في ذمته بمقتضى سند ملكية أيا كان السبب في دفع هذه الزيادة ، ويحل محل الدائنين الذين وفاهم حقوقهم، وبوجه خاص فيما لهم من تأمينات قدمها المدين دون التأمينات التي قدمها شخص آخر غير المدين».**

[1] -سليمان مرقس، مرجع سابق، ص375.

[2] – رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص432.

يفهم من نص المادة أن الحائز يمكنه أيضا الرجوع على المدين بدعوى الحلول إذا كان الدين مضمونا بتأمينات أخرى غير العقار الذي آل إليه، بشرط أن تكون التأمينات مقدمة من المدين بنفسه[1].

## الفرع الثاني

## انتقال العقار إلى الغير

يرتب رسو المزاد على الغير العديد من النتائج أهمها انتقال الملكية من الحائز إلى الغير الذي رسا عليه المزاد وتخلص العقار من الرهون التي تثقله، إضافة إلى نتائج أخرى نستعرضها من خلال نقاط مختلفة.

**أولا-التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن الذي رسا به المزاد**

إذا رسا المزاد على شخص آخر غير الحائز كأن يكون أحد الدائنين المرتهنين أو العاديين أو شخص أجنبي فإن هذا الأخير يلتزم بدفع زيادة على المبلغ الذي رسا عليه المزاد، بأن يعوض الحائز عن مصاريف تسجيل السند الذي اكتسب به ملكيته للعقار وفيما أنفقه من إعلانات متعلقة بإجراء التطهير[2]، وبذلك يسترد الحائز كل ما أنفقه.

**ثانيا-تطهير العقار**

تنص المادة 936 مدني جزائري[3]على أنه:

**« إذا بيع العقار المرهون بيعا جبريا بالمزاد العلني،سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية،فإن حقوق الرهن على هذا**

---

[1] --سليمان مرقس، مرجع سابق، ص377.

[2]-المادة 2/920 ق.م.ج تنص على أن« يلتزم الراسي عليه المزاد أن يرد إلى الحائز الذي نزعت ملكيته المصاريف التي أنفقها في سند ملكيته، وفي تسجيل هذا السند وفيما قام به من الإعلانات، وذلك إلى جانب التزاماته بالثمن الذي رسا به المزاد و بالمصاريف التي اقتضتها إجراءات التطهير».

تقابلها المادة 2/1069 من القانون المدني المصري.

[3] - يقابلها نص المادة1084 من القانون المدني المصري.

**العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد ،أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبتهم بإستيفاء حقوقهم من هذا الثمن»**

لا يتطهر العقار من الحقوق المقيدة عليه بعد البيع الجبري إلا بعد إيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو بدفعه للدائنين الذين تسمح مراتبهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن، في حين تنص المادة 746 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه:

**«يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية».**

فالمشرع في هذا النص قرّر بأنه يترتّب على قيد حكم رسو المزاد وإشهاره بالمحافظة العقارية، تطهير العقار المباع بالمزاد العلني من كل الحقوق العينية التبعية الواردة عليه.

**ثالثا–انتقال الملكية إلى الراسي عليه المزاد**

يترتب رسو المزاد على الغير انتقال الملكية من الحائز الراسي عليه المزاد باعتبار الحائز خلفا خاصا للراسي عليه المزاد، هذا ما أكدته المادة 927 مدني جزائري[1]:

**«إذا رسا المزاد، في لأحوال المتقدمة، على شخص آخر غير الحائز، فإن هذا الشخص الآخر يتلقى حقه من الحائز بمقتضى حكم رسو المزاد».**

ويترتب على هذا، الالتزام بشهر حكم مرسي المزاد[2] حتى تنتقل الملكية من الحائز إلى الراسي عليه المزاد باعتباره حكم منشئ[3].

وفي هذا السياق نصت المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي:

**« تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني و كذلك كل الارتفاقات العالقة بها، و يعتبر حكم رسو المزاد سند للملكية.**

[1] – كريمة شايب باشا، مرجع سابق، ص156.

[2] – انظر الملحق رقم4.

[3]– محمد لمين حميدي، مرجع سابق، ص351.

**يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين(02)من تاريخ صدوره».**

وبهذا تنتقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد مطهرة من كل الحقوق التي و ردت عليه بما فيها تلك التي قررها الحائز خلال فترة حيازته للعقار[1].

تكون الملكية ثابتة للحائز في الفترة ما بين تسجيل سنده ورسو المزاد[2] ما يترتب عليه:

- تطهير العقار من كل رهن سواء أنشأه المدين أو المالك السابق أو الحائز ويستوفي الكل حقوقه من ثمن العقار وإذا زاد عن ذلك الثمن كانت لدائني الحائز[3] وهذا ما نصت عليه المادة 928 مدني جزائري

**«إذا زاد الثمن الذي رسا به المزاد على ما هو مستحق للدائنين المقيدة حقوقهم كانت الزيادة للحائز وكان للدائنين المرتهنين من الحائز أن يستوفوا حقوقهم من هذه الزيادة»**

- كل الحقوق التي قررها الحائز تكون لها مرتبتها بعد استيفاء الدائنين السابقين له[4].

- يعود للحائز كل حق عيني كان له قبل تملكه العقار وانقضى بسبب اتحاد الذمة عندما أصبح الحائز مالكا للعقار وهذا ما أشارت إليه المادة 929 من القانون المدني جزائري[5].

رابعا- **مسؤولية الحائز وحقوقه**

الحائز مسؤول عن العقار المرهون في مواجهة الدائنين بالرغم من أنه مالكه إذ يجب المحافظة عليه من أي تلف يصيبه بخطئه وفي هذا الصدد جاء نص المادة 932 مدني جزائريبما يلي:

---

[1] – رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص437.

[2] – محمد ، صبري السعدي، المرجع سابق، ص193.

[3] – المرجع نفسه، ص206.

[4] – محمد كامل مرسي باشا، مرجع سابق، ص244.

[5] – تنص المادة 929 ق.م.ج على أنه « يعود للحائز ما كان له قبل انتقال ملكية العقار إليه من حقوق ارتفاق و حقوق عينية أخرى»

**« الحائز مسؤول شخصيا تجاه الدائنين عما يصيب العقار من تلف بخطئه».**

ولتعلق حق الدائنين بالعقار من المهم أن لا ينقص بفعله أو إهماله من قيمة الضمان المقرر لهم، فإن تضرر العقار كان مسؤولا عن ذلك، فيحق لكل من لم يستوف دينه كاملا من ثمن العقار أن يرجع على سائر أموال الحائز للتعويض عن الضرر[1].

ولا يسأل الحائز عن التلف الحاصل بسبب أجنبي عنه ويقع عبئ إثبات المسؤولية على عاتق من يدعيه من الدائنين.

للحائز الحق في استرداد ما أنفقه من تحسينات أو مصروفات زادت من قيمة العقار عند بيعه بالمزاد، وعليه يمكنه مطالبة الراسي عليه المزاد من الثمن الذي رسا به المزاد ويكون دينه ممتازا بحيث يتقدم على كل الديون، كما له حق حبس العقار حتى يستوفي ماله من مصروفات[2].

– يصبح الحائز مسؤولا عن الثمار[3] من يوم إنذاره بالدفع أو التخلية[4] بحيث تصبح من حق الدائنين أي أنها ملحقة بالعقار[5].

– للحائز حقه في الضمان إذا ما انتزعت ملكيته أو قضى دينا يحق له الرجوع على المالك السابق طبقا للمادة 374 من القانون المدني الجزائري[6].

---

[1] – رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص436.

[2] – المرجع نفسه، ص436.

[3] – انظر المادة 930 « ينبغي على الحائز أن يرد الثمار العقار من وقت إنذاره بالدفع أو التخلية.فإذا تركت الإجراءات مدة 3 سنوات، فلا يرد الثمار إلا من وقت أن يوجه إليه إنذار جديد».

[4] – انظر الملحق رقم2.

[5] – محمد كامل مرسي باشا، مرجع سابق، ص246.

[6] – المادة374 من القانون المدني الجزائري «عندما يتجنب المشتري نزع اليد عن الشيء المبيع كله أو بعضه بدفع مبلغ من النقود أو بأداء شيء آخر فعلى البائع أن يتخلص من نتائج الضمان بأن يرد للمشتري ما دفعه من النقود أو قيمة ما أداه من شيء آخر مع مصاريف الخصام».

يعتبر التطهير حق اختياري منحه المشرع للحائز يمًكنه من تخليص العقار من كل رهن مقيد عليه في الوقت الذي يناسبه، دون الاعتداد بميعاد حلول أجل الديون المضمونة بهذا العقار، ويصب هذا الخيار في مصلحة الحائز خصوصا إذا كانت قيمة الدين المقيد أكبر من قيمة العقار المرهون.

يسعى المشرع من خلال إجراء التطهير إلى تحقيق الموازنة بين كفالة حقوق الدائنين المرتهنين من جهة ومن جهة أخرى ضمان مصلحة الحائز في الاحتفاظ بالعقار والسماح له بتوضيح موقفه وحسم الأمر إما بتحرير العقار من الحقوق الواردة عليه مقابل قيمته الحقيقية وإما عرضه للبيع بالمزاد العلني فينتقل بذلك إلى الغير.

ولعل أهم غاية يسعى إليها المشرع هي تيسير التعامل في العقار المرهون، فالتطهير يشجع على شراء هذه العقارات وانتعاش سعرها في السوق فلولا هذه الرخصة لأعرض الناس عن التعامل فيها.

استثناء يمكن أن يطهر العقار من الحقوق العينية التبعية المثقل بها بقوة القانون في حالة البيع الجبري بالمزاد العلني، حيث لا دخل لإرادة المشتري في ذلك ودون أن يسعى إلى ذلك، هذا ما أكدته المادة 936 من القانون المدني الجزائري و المادة 764 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وبقدر ما للتطهير من إيجابيات إلا أن هذا الإجراء يبقى غير فعال بالقدر الكافي، إذ يكون الحائز مهددا بخروج العقار من ملكيته إذا ما رفض الدائنون عرضه بالتطهير، فيتم التنفيذ على الحائز عن طريق البيع بالمزاد العلني، فيتحمل بذلك مصاريفه وإجراءاته المعقدة.

يلاحظ أيضا أنه رغم حرص المشرع على تحفيز التعامل في العقارات المرهونة إلا أن بعض النقائص حالت دون ذلك لذا نهيب بمشرعنا أخذها بعين الاعتبار والتي يمكن تلخيصها فيما يلي:

– استبدال تسمية «الحائز» بمصطلح آخر يكون مناسبا للوضع لأن هذه التسمية خلقت نوعا من اللبس لأنها تطلق في الأصل على كل من وضع يده على عقار بنية التملك في مجال الحيازة، ويقصد بالحائز في مجال الرهن «المالك الجديد للعقار المرهون».

– يقوم التطهير أساسا بعرض الحائز لقيمة العقار المرهون على الدائنين المرتهنين، فإن قبلوا العرض دفع لهم الحائز تلك القيمة، لكن بالنظر إلى نص المادة 921 من القانون المدني الجزائري نجد أن المشرع ألزم الحائز بدفع القيمة المعروضة مضافا إليها نسبة قدرها عشر المبلغ المعروض.

ومن المنطقي أن يدفع الحائز القيمة التي رضي بها الدائنون من دون زيادة أو نقصان، وعليه من الضروري إعادة النظر في هذا الحكم، لأن هذا الأمر من شأنه التأثير على رغبة الحائز في تبني إجراء التطهير.

– أشارت النصوص المنظمة لوسيلة التطهير في القانون المدني إلى أن مباشرة إجراء التطهير متوقفة على إعلان العرض بشكل رسمي عن طريق المحضر القضائي ، وبالاتصال ببعض المحضرين القضائيين، استنتجنا أن هذا الإجراء غير معمول به إطلاقا بحجة أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يشر إلى ذلك، وعليه نهيب بالمشرع تنظيم التطهير والتفصيل في إجراءاته ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

– يتضمن إعلان العرض عدة بيانات أقرتها المادة 916 من القانون المدني الجزائري، لكن المشرع لم يذكر الجزاء المترتب على ما يقع في الإعلان من نقص أو خطأ، وعليه يجب إعادة النظر في هذه المادة بتحديد الجزاء على عدم استيفاء البيانات المطلوبة في العرض حتى يوضع حد للخلاف القائم بين الفقهاء.

– يلاحظ أن المشرع استعمل مصطلح « نزع الملكية » في المواد 911 و 922 و 923 من القانون المدني الجزائري ويقصد المشرع من خلاله حجز وبيع العقار، في حين استعمل في قانون الإجراءات المدنية والإدارية مصطلح« الحجز»، لذلك لا بد من توحيد المصطلحات باستبدال مصطلح« نزع الملكية » بما يناسبه لتفادي أي فهم خاطئ للمواد.

– يلاحظ بالرجوع إلى نص المادة 936 من القانون المدني الجزائري أن المشرع أقر تطهير العقار من الرهون الواردة عليه بالبيع بالمزاد العلني بمجرد إيداع الثمن الذي رسا به المزاد العلني أو بدفعه إلى الدائنين المرتهنين، ومن جهة أخرى نجد أن المشرع من خلال نص المادة 746فقرة 2 أقر التطهير بالبيع بالمزاد العلني بمجرد قيد حكم رسو المزاد، وهما حكمان مختلفان لنفس الإجراء، يا حبذا لو يتم توحيده.

– نظم المشرع أحكام التطهير في نصوص القانون المدني لكنه لم يفصل فيها بالقدر الكافي، فنجد أنه أغفل جانب المصاريف فلم يحدد صراحة من يتحمل نفقات التطهير، إذ يمكن استنتاج ذلك من خلال بعض النصوص المتفرقة.

في الأخير نأمل أن نكون قد وفقنا في انجاز بحثنا هذا كما نأمل أن يسهم في إثراء بحوث الطلبة مستقبلا.

# الملحق رقم 1

# جدول قيد الرهن

# الملحق رقم 2

## محضر إنذار بدفع الدين  أو تخلية العقار

# الملحق رقم 3

# إعلان عن بيع بالمزاد العلني

# الملحق رقم 4

# إشهار حكم برسو المزاد

# الملحق رقم 5

## ـ شطب عقد رهن رسمي

## ـ شطب رهن رسمي اتفاقي جزئي

## أولا- باللغة العربية

### I-الكتب

1-أحمد أبو الوفا، **إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية**، الطبعة العاشرة، منشاة المعارف، الإسكندرية،1991.

2-السيد عيد نايل، **أحكام الضمان العيني والشخصي**، مطابع جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية، 1998.

3-أنور العمروسي، **الحقوق العينية التبعية التأمينات العينية في القانون المدني- الرهن الرسمي-حق الاختصاص- الرهن الحيازي-حقوق الامتياز -معلقا على نصوصها بالفقه وأحكام النقض**، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003.

4- أنور العمروسي، **الموسوعة الوافية في شرح القانون المدني**، بمذاهب الفقه أحكام الشريعة الجزء السادس،الطبعة الثانية، دار العدالة، القاهرة، د.س.ن.

5- جلال محمد إبراهيم وأحمد محمود سعد، **الحقوق العينية التبعية، الرهن الرسمي**، الجزء الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، 1994.

6-رمضان أبو السعود، **التأمينات الشخصية والعينية**، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2006.

7- زاهية حورية سي يوسف، **عقد الرهن الرسمي**، دار الأمل، الجزائر، 2006.

8- زكريا سرايش، **الوجيز في شرح أحكام الكفالة والرهن الرسمي وفقا القانون الجزائري**، الطبعة الأولى، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

9- سليمان مرقس، **الوافي في شرح القانون المدني في الحقوق العينية التبعية القسم الأول حق الرهن الرسمي وحق الاختصاص**، المجلد الثاني، الطبعة الثالثة، دار الكتب القانونية شتات، لبنان،1995.

10- سمير عبد السيد تناغو، **التأمينات الشخصية والعينية ،الكفالة-الرهن الرسمي-حق الاختصاص-الرهن الحيازي- حقوق الامتياز**، منشاة توزيع المعارف، الإسكندرية، 1996.

11- شوقي بناسي، **أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

12- عبد الرزاق أحمد السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني التأمينات الشخصية والعينية**، الجزء العاشر، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.

13- علي هادي لعبيدي، **الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية**، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2005.

14- فتحي والي، **التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية و التجارية**، دار النهضة العربية، القاهرة، 1989.

15- محمد صبري السعدي، **التأمينات العينية الرهن الرسمي وحق الاختصاص والرهن الحيازي وحقوق الامتياز**، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008-2009.

16- محمد كامل مرسي باشا، **شرح القانون المدني التأمينات الشخصية والعينية (الكفالة، الرهن الرسمي ،حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز)**، منقحة، منشاة المعارف، الإسكندرية، 2005.

17- محمد لمين حميدي، **نظام تورانس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري**، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر،2015.

18- محمد وحيد الدين سوار، **الحقوق العينية التبعية، الكتاب الثالث**، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2006.

19- محمود جمال الدين زكي، **التأمينات الشخصية والعينية**، الطبعة الثالثة، مطابع الشعب، القاهرة، 1979.

20- محي الدين علم الدين إسماعيل، **التأمينات العينية في القانون المصري والمقارن (الرهون والامتيازات الخاصة)**، الطبعة الرابعة، دار النهضة العربية، القاهرة ، 1994.

21-نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.

22- يوسف محمد عبيدات، **الحقوق العينية الأصلية والتبعية**، الطبعة الأولى، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، 2011.

## II-الرسائل والمذكرات الجامعية

### أ-رسالة دكتوراه

- عبد العزيز بداوي، **النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، رسالة للحصول على درجة دكتوراه، في القانون، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2015/2014.

### ب- المذكرات الجامعية

#### ١-مذكرات الماجستير

1-أعمر أولمي، **عقد الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لحماية حقوق الدائنين**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.

2- عبد العزيز بداوي،**الحجز العقاري في القانون الجزائري**، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008/2007.

3- كريمة شايب باشا، **عقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري**، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001/2000.

4-لخضر غويسم، **آثار الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري**، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2013/2012.

**٢- مذكرات تخرج المدرسة العليا للقضاء:**

1- سهيلة بن بارة ورقية كرجاني، **الحقوق العينية التبعية الواردة على العقار، حق الرهن الرسمي و حق التخصيص**، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الخامسة عشر، 2007/2006.

2- العلجة رملة، **الرهن الرسمي و القرض العقاري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء**، الدفعة الخامسة عشر، المدرسة العليا للقضاء، 2007/2006.

**III-المقالات**

1- زكريا سرايش، خيارات الحائز في مواجهة التّنفيذ على العقار المرهون، **المجلة الأكاديمية للبحث القانوني**، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، العدد02، 2010، (ص.ص111-118).

2- عبد الحليم بوشكيوة، الرهن الرسمي كضمان من ضمانات القروض إيجابياته وعيوبه، **مجلَّة الواحات للبحوث والدراسات**، العدد 6، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، 2009، (ص.ص 235-250 ).

3- محمد إبراهيم أبو الهيجاء وعلاء شوكت الدليمي، الوسائل القانونية الممنوحة لحائز العقار في مواجهة الدائن المرتهن (دراسة مقارنة في القانونين الأردني والعراقي)، **دراسات علوم الشريعة والقانون**، المجلّد43، ملحق4، عمادة البحث العلمي، الجامعة الأردنية، 2016، (ص.ص1459-1478).

**VI- النصوص القانونية:**

**أ-النصوص التشريعية**

1- أمر رقم75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر1975، المتضمن القانون المدني،ج.ر عدد78، الصادر في 30 سبتمبر1975، المعدل والمتمم.

2- القانون08-09 مؤرخ في25 فيفري2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،ج.ر عدد21، الصادر في 23 أفريل 2008.

**ب-النص التنظيمي**

- المرسوم 76-63 مؤرخ في25 مارس1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر العدد30، الصادر في13 افريل1976، معدل ومتمم.

**ثانيا - باللغة الفرنسية:**

1-Marie-NOËLLE et Jobard-BACHELLIER, **Droit civil, sûretés, publicité foncière,** 15éme édition, Dalloz, Paris, 2007.

2- Pascal ANCEL, **Droit des sûretés**, 3éme édition, imprimerie Jouve, Paris, 2004.

3-Pascale SALVAGE-GEREST, **Les sûretés La publicité fonciére,** Presses universitaires de Grenoble, France, 1994.

4-Philippe SIMLER et Philippe DELEBECQUE, Droit civil, **Les suretés La publicité foncière**, précis Dalloz, Paris, 1989.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية سلسلة إ ع نموذج رقم 7

# جـدول قـيـد رهـن

| وزارة المالية | ختم المحافظة العقارية : | ايداع<br>رقم : 1057/14<br>مجلد:5<br>رقم:56<br>تاريخ: 2008/07/21 | مبلغ الدين<br>الرسم |
|---|---|---|---|
| المدة القصوى | | | |

| | |
|---|---|
| قيد رهن : رسمي من الدرجة الأولى<br>ذو أثر إلى : **2038**<br>معفى من التجديد لمدة **30** سنة .<br>طبقا للمرسوم:**47/77** المؤرخ في**1977/02/29** معدل بالمادة **96** من قانون رقم**11/02** متضمن قانون المالية لسنة**2003** | **إطار مخصص للمحافظ العقاري للتأشير** |
| الموطن<br>لـدى مكتب الاستاذ **********الموثق الممضي أسفله الكائن بـ : 34 حي عليليقية – بومرداس . | **المحافظ العقاري بالنيابة : س/محي الدين .** |
| بمقتضى سند الدين :<br>عقد توثيقي متضمن رهن رسمي ، محرر من طرف الأستاذ : *******الموثق ببومرداس في ******** مسجل بمفتشية التسجيل والطابع بـ : بومرداس في 2008/04/29 برسم ثابت ، قائمة 554 رقم 51 ، وكذا اتفاقية القرض المبرمة بن الطرفين في 2008/03/27 . ---------- | |
| لفائدة الدائن : **الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط – وكالة بومرداس رقم 114-**<br>المؤسسة العمومية المالية ذات الشخصية المعنوية والاستقلالية المالية المنشأة بموجب القانون رقم 227/64 المؤرخ في1964/08/10 الكائن مقرها الرئيسي بـ:42 شارع خليفة بوخالفة الجزائر، رأسمالها 14.000.000.000 دج ، مسجل بالمركز التجاري للجزائر بتاريخ 2000/12/24 تحت رقم 0013829 ب 00 ، المعرفة احصائيا تحت رقم : 096916010000158 ؛ ممثلا بمدير فرعه بالنيابة بوكالة بومرداس ؛ **السيد :** ********* ، المعين في هذا المنصب بموجب القرار رقم : 55/DG/2005 المؤرخ في 2005/03/06 . ---------- | |
| ضد المالك المدين و / أو الكفيل :<br>- **السيد :** ********** . المـوظف ، الساكن بـ : حي الاوراس ، عمارة " ب 12 " رقم 366 الرغاية (الجزائر) ، المولود بـ : الرويبة (الجزائر) في السابع عشر أكتوبر سنة الف و تسعمائة و واحد وسبعين (1971/10/17) حسب نسخة من سجلات شهادات الميلاد رقم 1941 ، الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم 8415/935135 المسلمة من دائرة الرويبة (الجزائر) فى 2003/10/06 ، والجزائري الجنسية . ---------- | |

(1) يشطب على العبارة غير المفيدة.

ملحق رقم ١

١

على العقار المثقل : شقة معدة للسكن من نوع (F3) ، تقع بعمارة ذات ملكية مشتركة بالمجمع السكني لمؤسسة ترقية السكن العائلي بحي 50 مسكن بلدية اولاد موسى (بومرداس) عمارة 03 ، الطابق الأول ، تحمل رقم 20 ، تشتمل على : قاعة إستقبال ، غرفتين ، مطبخ ، حمام ، مرحاض ، بهو ، مقصورة (LOGGIA) ، وشرفتين ، مساحتها تسعة وستون مترا مربعا وستة عشر ديسيمترا مربعا (69,16 م²) بالإضافة إلى 10000/179 من الأجزاء المشتركة للحي و 1000/167 من الأجزاء المشتركة للعمارة والخاصة بالحصة رقم 20 من الجدول الوصفي للتقسيم المشهر بالمحافظة العقاري لبودواو في 2006/05/20 مجلد 99 رقم 107 ، امضاء المحافظ العقاري : رابح شاوش . ----------

ملكا للراهن . :

- **السيد :** ********** ، آل له عن طريق الشراء من مؤسسة ترقية السكن العائلي لبومرداس بموجب عقد محرر لدى الأستاذ بلعابد عبد الرحمان الموثق الممضي أسفله بتاريخ 11/14 و 2006/12/26 المسجل بمفتشية التسجيل والطابع ببومرداس في 2006/01/07 بحقوق : مجانا ، امضاء رئيس المفتشية : أ – سعدي ؛ والمشهرة نسخة منه بالمحافظة العقارية لـ : بودواو في 2007/03/24 مجلد 114 رقم 63 امضاء المحافظ العقاري : رابح شاوش . -

لضمان

- **مبلغ القرض :** ثمانمائة وخمسين الف دينار جزائري (850.000,00 دج) .
- **مبلغ التوابع :** محفوظة .

إيضاحات طبقا لأحكام خاصة . و هوامش .

**قرض موجه لاستكمال شراء مسكن .**

إن الممضي أسفله ؛ **الأستاذ ********** الموثق ببومرداس** ، يشهد أن نسختين من هذا الجدول ، المعد في صفحتين مطابقتين ، صودق عليه ، و يشهد أيضا أن هوية المالك أو المالكين كما هو مبين في الإطار المخصص ، قد أثبتت وفقا للتنظيم المعمول به.

حرر ببومرداس ، سنة سنة الفين و ثمانية و في يوم (2008/05/07).

**المـــوثق .**

الديوان العمومي للأستاذ

**000000**

محضر لدى اختصاص

مجلس قضاء 00000

---

حي 00000000000000

. الجزائر.

# محضر إنذار بدفع الدين أو تخلية العقار

وفقا لأحكام المواد 911، 912، 822 من القانون المدني

سنة ألفين و..... عشر وبتاريخ:

**بطلب من: القرض الشعبي الجزائري**

الكائن مقرها بـ : 0000000000000ر

تنفيذا لأمر صادر عن السيد رئيس محكمة بومرداس بتاريخ 00000000 تحت رقم 06/268 قضي ببيع عقار مرهون بموجب عقد مودع بالمحافظة العقارية لولاية بومرداس تحت رقم 261 حجم 10 مجلد 01 رقم 07 بتاريخ 1991/02/12 والممهور بالصيغة التنفيذية ضد00000000000000000

والمبيع بموجب عقد البيع التوثيقي المحرر من طرف الأستاذ صاحب عبد الرحمان موثق 0000000000000 والذي تم بموجبه بيع العقار المرهون إلى الشركة ذات المسؤولية المحدودة 000000000000000.

نحن الأستاذ **0000000000000000000** الممضي أسفله. الكائن مكتبه 00000000000000000 ولاية الجزائر.

**قمنا بإنذار: شركة الصناعات 000000000000000**

الممثلة من قبل0000000000000000

الساكن(ة) بـ: حي 00000000000000000000000000 الجزائر

وفقا لأحكام الموادج 911، 912، 822 من القانون المدني إما:

بدفع الدين المستحق للقرض الشعبي الجزائري المقدر إلى غاية 0000000000 بمبلغ 000000000000000000 أخذا بعين الإعتبار التسديدات الجزئية التي تمت خلال سنة 2004 بالإضافة إلى الفوائد من تاريخ 1998/10/04 بنسة 15 % المحدد بعقد الرهن إلى غاية التسديد الفعلي والمصاريف الناتجة عن ذلك.

تخلية العقار المرهون.

حيث كنا هناك كنا مبلغين ومتكلمين مع:

إثباتا لذلك حررنا هذا المحضر وبلغناه مرفوقا بنسخة من الأمر القاضي بالبيع ليكون بينة وحجة عند الإقتضاء.

توقيع المستلم:

ب.ت.ر/ أو ر.س رقم:

صادرة في:

عن:

ملحق رقم 8

**الجمهوريــة الجزائريــة الديمقراطيــة الشعبيــة.**

- **ديوان عمومي لمحضر قضائي.**
- **مكتب الأستاذ .....**
- **محضر قضائي بمحكمة .....**
- **اختصاص مجلس قضاء تيزي وزو.**

## إعلان عن بيع عقار بالمزاد العلني
## المادة 920 من القانون المدني وما يليها

- بتاريخ من شهر عام ألفين وستة عـ2016شر ( / /2016).
- وعلى الساعة

-بعد الإطلاع على أحكام المادة 920 وما بعدها من القانون المدني.

- ✓ **هوية الأطراف:** لفائدة الدائن المرتهن **السيد** ..... الساكن بعزازقة، دائرة عزازقة، ولاية تيزي وزو.
- ✓ **السند التنفيذي:**

- سند قيد الرهن الرسمي المحرر بتاريخ 08/18/.... المشهر لدى المحافظة العقارية بعزازقة بتاريخ 08/26/..... تحت رقم ..... حجم ..... مجلد ..... رقم .....

- ✓ **تعيين العقار موضوع إجراءات البيع بالمزاد العلني:** قطعة أرضية تقع بالمكان المسمى"أعساس" بقرية أيت، بلدية مقلع، دائرة مقلع، ولاية تيزي وزو تقدر مساحتها بـــ 668.50 م $^2$ والتي يحدها من الشمال ملكية ,,,,,,,,,,,,,، من الشرق: ملكية ,,,,,,,,,,,,، من الغرب: ملكية ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,، ومن الجنوب: ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,. شيدت فوقها بناية تتكون من قبو مساحته 47,50 م وطابق أرضي مساحته 96,50 م وطابق أول انجزت فيه أعمدة فقط، والكل يشغله الحائز السيد.....
- ✓ **الثمن الأساسي: حدد** بسعر إجمالي يقدر بـ ثلاثة ملايين وتسعمائة وثمانية وثمانون ألف ومائة دينار (3.988.100,00 دج) حسب تقرير خبرة الخبير ..... وجاء ثمن القطعة الأرضية بـ **1.637.000,00 دج**، وثمن البناية بـ **2.351.100,00 دج**
- ✓ **تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع وتاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني:**

**يعلن الأستاذ .....المحضر القضائي بمحكمة .....**

أنه قد حددت **جلسة البيع** بالمزاد العلني الأولى للعقار المعين أعلاه إلى آخر مزايد يقدم أكبر عرض ليوم: **2016/06/21** على الساعة الثانية زوالا بقاعة الجلسات لمحكمة عزازقة.

**إثباتا لما تقدم**

- حررنا الإعلان عن بيع عقار بالمزاد العلني هذا للعمل بموجبه طبقا للقانون.

**تأشيرة رئيس البلدية** **المحضر القضائي**

ملحق رقم 3

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية سلسلة إع نموذج رقم 6

**وزارة الماليــة**

المديرية العامة للأملاك الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية

# إشهار حكم برسو المزاد

| | | |
|---|---|---|
| إيداع<br>حجم .....<br>رقم ..... | في: .....<br>مجلد ..... رقم ..... | رسم |

| | | | |
|---|---|---|---|
| إطار مخصص للمحافظ العقاري<br>لـ ..... | مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح) | بلدية:<br>مجموعة ملكية رقم: | قسم:<br>حصة رقم : |

نحن الأستاذ ..... محضر قضائي المحلف المعتمد لدى اختصاص مجلس قضاء .....
الممضي أسفله الكائن مكتبنا ب85..... الجزائر.

حضـــــــــر

السيد ..... إبن .... المولود بتاريخ ..... بباب الوادي حسب شهادة ميلاده رقم .....
والساكن ..... الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم .....الصادرة بتاريخ 21.....عن دائرة
000000000 ولاية الجزائر حامل للجنسية الجزائرية المهنة تاجر والذي طلب منا إشهار حكم برسو
المزاد بثمن قدره: 91.000.000،00 دج (واحد وتسعون مليون دينار جزائري) على العقار المملوك
..... الكائن مقرها 0000000000000 الجزائر المتمثل في قطعة أرضية صالحة
للبناء تقع بإقليم 00000000000000 ولاية الجزائر تقدر مساحتها 1426،99 م2 حسب العقد و1427
م2 حسب مراجع ا000000000000000000000000000000000000000000000000000 والمملوك بموجب عقد
بيع محرر من طرف الأستاذة 000000000موثقة 000000 بتاريخ 000تحت رقم 471 المسجل

الإجـراءات

حيث تم إستصدار أمر بالحجز العقاري عن السيد رئيس محكمة .....بتاريخ
23.....تحت رقم 3420 أ13، وبلغ أمر الحجز وأنذرت بالسداد المحجوز عليها بتاريخ ...،
وتم إشهار الحجز بالمحافظة العقارية..... بتاريخ ..... مجلد .. رقم .. .
وإنتهت الإجراءات بصدور حكم عن محكمة الرويبة قسم البيوع العقارية بتاريخ ..... رقم الجدول
... رقم الفهرس..... وهو الحكم الآتي بيانه:

(الصفحة 07/01)

ملحق رقم 4

مجلس قضاء بومرداس

محكمة .....

القسم البيوع العقارية

رقم الجدول.....15

رقم الفهرس ..../2015

تاريخ الحكم: .....

مبلغ الرسم: 1000 دج

لفائدة: البنك الوطني الجزائري (دائن) وكالة الصنوبر البحري الممثل من طرف مديره والكائن مقره الصنوبر البحري قصر المعارض المحمدية المختار موطنه لدى البنك الوطني الجزائري وكالة الرويبة 632 الكائن مقره بحي الكادات الرويبة.

بالتفويض عنه السيدة لبصاري لامية.

ضد الشركة ذات المسؤولية المحدودة "مشرق، مغرب الصيدلية" الممثلة بمسيرها والكائن مقرها بقصر المعارض الصنوبر البحري الجزائر (مدينة).

القائم في حقها الأستاذ عبد الله حمود

بحضور: الأستاذ المحضر القضائي لزرق السعيد الكائن مقره ب 85 شارع أوعبيدة حسني الرويبة.

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## بإسم الشعب الجزائري

## حكم رسو مزاد بيع عقار

بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر محكمة ا..... مجلس قضاء .....

بتاريخ ..... من شهر ج..... في عام ألفين و.... وعلى الساعة .... صباحا.

برئاسة السيدة: 8// رئيسة

وبمساعدة السيد: // امين الضبط

صدر الحكم الآتي بيانه

لفائدة: البنك الوطني الجزائري (دائن) وكالة 00000 الممثل من طرف مديره والكائن مقره 0000ا00000 المختار موطنه لدى البنك الوطني الجزائري وكالة 00000 الكائن مقره ب0000

ضد: 00000000000000000000000

بحضور: الأستاذ المحضر القضائي 000000 الكائن مقره بـ 000000000000

*** بيان وقائع الدعوى ***

حيث أن

## وعليه فان المحكمة

- بعد الإطلاع الأمر الصادر عن رئيس محكمة 1000000المتضمن حجز تنفيذي على عقار المدينة.
- بعد الإطلاع على الأمر الصادر عن رئيس محكمة 000 بتارلايخ 00000 القاضي بتعيين الخبير000000 لتحديد الثمن الأساسي للعقار.
- بعد الإطلاع على تقرير الخبرة المنجزة من طرف الخبير 0000 والمودع لدى كتابة ضبط المحكمة بتاريخ 000000
- بعد الإطلاع على قائمة شروط بيع العقار المودعة لدى أمانة ضبط محكمة 0000 بتاريخ 000000 والمؤشر عليها بتاريخ 0000000 من طرف رئيس المحكمة.
- بعد الإطلاع على أمر تحديد جلسة لبيع عقار الصادر عن رئيس محكمة 00000 بتاريخ 2014/11/20.
- بعد إطلاع على الأوامر الصادرة عن رئيس المحكمة المتضمنة أمر تحديد مصاريف التنفيذ وإتعاب المحضر القضائي.
- بعد الإطلاع على الوثائق الأخرى بالملف.

بعد الإطلاع على المواد: 753/750/754//756/757/758/762/763/764/7656/783/728/ 742/747/752/738/785/737/738/739/771/769/762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث أنه بتاريخ

## لهذه الأسباب

قضت المحكمة حال فصلها في قضايا البيوع العقارية في جلستها العلنية حضوريا وبموجب حكم غير قابل لأي طعن برسو المزاد على السيد000000 المولود بتاريخ 000000 والساكن ب 000000000000 بمبلغ قدره 0000000 دج على القطعة الأرضية الصالحة للبناء والكائنة بالمكان المسمى 00000000000000 وتقدر مساحتها 1426.99 متر مربع تحمل رقم 03 من مخطط التجزئة وهي جزء من مساحة أكبر تقدر ب 7155.92 متر مربع 0000000000000000000000000

وعلى المحضر القضائي قيد هذا الحكم بالمحافظة العقارية في أجل شهرين من تاريخ صدور هذا الحكم الموافق لـ0000000000000000000 طبقا لنص المادة 762 من قانون الاجراءات المدنية والادارية، مع إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني والحارس بتسليم العقار والتخلي عنه لمن رسى عليه المزاد طبقا لنص المادة 763 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

بذا صدر هذا الحكم المذكور أعلاه وافصح به جهارا باليوم والشهر والسنة المذكورين أعلاه ولصحته أمضيناه نحن الرئيس وريس أمانة الضبط.

الرئيس

مجلس قضاء: بومرداس

محكمة: 000

القسم البيوع العقارية

رقم الفهرس: 130000

امانة الضبط

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

صيغة تنفيذية

المادة 601 من ق. ا. م . ا

رقم الجدول:00

تاريخ (الحكم، الأمر): 00000

1886

الراسي عليه المزاد 00000000000000
00000000000000000
بحضور الأستاذ المحضر القضائي 0000000

وبناء على ماتقدم، فإن الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تدعو وتأمر جميع المحضرين وكذا كل الأعوان الذين طلب إليهم ذلك، تنفيذ هذا الحكم وعلى النواب العامين ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم مد يد المساعدة اللازمة لتنفيذه، وعلى جميع قادة وضباط القوة العمومية تقديم المساعدة اللازمة لتنفيذه بالقوة عند الإقتضاء، إذا طلب إليهم ذلك بصفة قانونية.
وبناء عليه وقع هذا الحكم.

000 أ0000

الختم

رئيس أمانة الضبط

تعيين العقار محل البيع

0000000000000000000000000000000000000000000000000000000000
0000000000000000000000000000000000000000000000000000000000
0000000

أصل الملكية

العقار مملوك 00000000000000000000000000000000000000000000000000000000000000000000000000000000000000000

التقويم

تم تحديد السعر الإفتتاحي بمبلغ 00000000000000 وهو الثمن المحدد من طرف الخبير 0000 خبير عقاري بموجب الخبرة المودعة لدى كتابة ضبط محكمة 000000000 بتاريخ 0000 تحت رقم: 14/165.

ثمن البيع

رسى المزاد على السيد 000000 بمبلغ 0000000000000000000.

التسجيل

تم تسجيل حكم رسو المزاد بإدارة التسجيل والطابع 00000 بتاريخ 000002015 وصل رقم 0000 بحقوق قدرها 0000000 دج.

وسجل المحضر بإدارة التسجيل والطابع بتاريخ 0000002000 رقم 00000015.

تطهير العقار

يعتبر قيد حكم برسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهيرا للعقار محل البيع من كل التأمينات العينية وفقا لأحكام المادة 764 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الإشهار

ستشهر نسخة من هذا العقد المتضمن حكم برسو المزاد على عقار بالمحافظة العقارية0000 0000 بسعي من المحضر محرر هذا العقد وفقا لمقتضيات المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

التأشـــير

يشـهد الأستاذ الموقـع أسفله، أن هذه النسـخة قد تـم نقلها عن الأصل المحفوظ بالمكتـب، مـع التطـابق والمماثلـة التامـة للنسـخة المخصصـة لتلقي تأشيرة الإشـهار العقاري، وهي محررة على (07) صفحات. كما يشـهد من جهـة آخرى أن الهويـة الكاملـة للأطراف المذكورة أعلاه جنب إسمهم قد تم التأكد منها بتقديم شهادة ميلادهم طبقا للقانون وأنهم من جنسية جزائرية يتمتعون بكامل أهليتهم المدنية من غير أي عارض مـادي أو قـانوني، وذلـك طبقـا للمـادة (65) مـن المرسـوم 76/63 المـؤرخ فـي 25 مـارس 1976 والمتعلـق بالسجل العقاري.

وإثباتـا لمـا ذكـر أعـلاه حـرر وتـم هـذا العقـد بمكتـب المحضـر 000000000: سـنة ألفـين و00000000000بتاريخ الخامس من شهر جانفي.

المحضر القضائي

(الصفحة 07/07)

## شطب رهن رسمي إتفاقي جزئي
## المنصب على محل للإستعمال التجاري

- السيد / ********** المزداد بعزازقة يوم الحادي عشر من شهر جوان عام ألف وتسعمائة وخمسة وثمانين (1985/06/11) ، حسب شهادة ميلاده رقم 00952 المستخرجة من بلدية عزازقة بتاريخ 10 فيفري 2014 ، الساكن بملغني ، بلدية فريحة ولاية تيزي وزو، حسب بطاقته الوطنية للتعريف رقم ********** الصادرة عن دائرة عزازقة بتاريخ 05 فيفري 2014 ، **تاجر** ، و هو من جنسية جزائرية

**مـــن جـهـــة**

- السيد/ ********** المزداد بتيزي وزو يوم التاسع والعشرين من شهر ديسمبر عام ألف وتسعمائة و إثنان وتسعين (1992/12/29) ، حسب شهادة ميلاده رقم 6814 المستخرجة من بلدية فريحة بتاريخ 15 جانفي 2015 ، الساكن بأيت علي بني كوفي ، بلدية بوغني ، ولاية تيزي وزو حسب جوازه للسفر رقم 11143355 الصادر عن دائرة عزازقة بتاريخ 09 أفريل 2013 صالح إلى غاية 24 نوفمبر 2015 ، **بدون مهنة** ، و هو من جنسية جزائرية .----------

**مـن جـهـة أخـــرى**

**حضروا الأطراف أمام الموثقة الممضية أسفله، وهم يتمتعون بكامل أهليتهم و قواهم العقلية ، كما بدا ذلك للموثقة وقبل التطرق إلى موضوع العقد عرضا ما يلي : ----------**

**العـــــــرض**

بموجب عقد كفالة عينية محرر لدى الموثقة الممضية أسفله بتاريخ ********* ، تحت رقم ******* ، سجل بمكتب التسجيل بعزازقة يوم ****** ، قسيمة رقم ********** و المشهر بالمحافظة العقارية لتيزي وزو بتاريخ ********** ، مجلد 109 ، رقم 307 ، إيداع رقم 744 ، حجم 128 و بحقوق قدرها (00، 3000 دج) رهن السيد/ ******** بصفته كفيلا لمؤسسة ذات الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة المسماة "م.********** المنشأة بموجب عقد محرر لدى الأستاذ / غلاب رشيد الموثق بتيزي وزو ، الكائن مقر مكتبه بحي 60 مسكن نهج عبان رمضان - تيزي وزو ، بلدية و ولاية تيزي وزو بتاريخ ***** ، تحت رقم ******** و المسجل بتيزي وزو بتاريخ 04 جويلية 2006 ، تحت رقم 10605113 ، موضوعها يتمثل في: مؤسسة الحفر والأشغال الريفية ، مؤسسة أشغال البناء في مختلف مراحله ومؤسسة الأشغال العمومية الكبرى والري ، مقرها الإجتماعي حدد ********** ، بلدية فريحة ، ولاية تيزي وزو ، رأسمالها 00 ، 100.000 دج ، و المقيدة بالسجل التجاري المحلي لولاية لتيزي وزو يوم 26 جويلية 2006 ، تحت رقم ********** ، طبقا لمستخرج السجل التجاري المسلم لها من الفرع المحلي للمركز الوطني للسجل التجاري لولاية تيزي وزو بتاريخ 29 جويلية 2006 لفائدة السيد/ ******** العقار الآتي تعيينه أسفله :----------

**التعيـــــــــن**

محل معد للإستعمال التجاري في ملكية مشتركة تقع بتيزي وزو ، بلدية ، دائرة و ولاية تيزي وزو ، بالمكان المسمى "طريق حسناوة " ، التعاونية العقارية " سيليا CYLIA " ، يحمل رقم 06 ، مساحته **واحد وخمسين متر مربع (00 ، 51 م2)** ، يوجد بالطابق الأرضي من البناية ، ويمثل 556 ، 1000/22 من الأجزاءالمشتركة للحصة رقم 06 ، حسب الجدول الوصفي للتقسيم المحرر لدى الأستاذة / كباس زاهية ، الموثقة بتيزي وزو والممضية أسفله بتاريخ 26 نوفمبر 2006 ، تحت رقم 2006/1085 ، المسجل بتيزي وزو في 02 ديسمبر 2006 ، قسيمة رقم 10608798 والمشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ 26 ديسمبر 2006 ، مجلد 1325 ، رقم 138 ، إيداع رقم 647 ، حجم 143 .----------

**أصـــــل الملكيـــــة**

العقار المعين أعلاه موضوع هذا الرهن مملوكا للسيد / ********** آل إليه عن طريق الشراء من التعاونية العقارية المسماة " **سيليا CYLIA** " و التي مقرها الرئيسي عند بودي أرزقي ، حي 600 مسكن ، عمارة صالح الوانشي – المدينة الجديدة ، بلدية و ولاية تيزي وزو ، المنشأة بموجب عقد محرر لدى الأستاذ/ غلاب رشيد – الموثق بتيزي وزو بتاريخ 09 و 18 أوت 1998 ، تحت رقم : 98/2205 ، المسجلة بتيزي وزو في 08 سبتمبر 1998 ، قسيمة رقم 09809170 ، المعتمدة بموجب قرار رقم 98/10 الصادر عن بلدية تيزي وزو بتاريخ 20 سبتمبر 1998 و ذلك بموجب عقد تخصيص عقار في إطار التعاونية المحرر لدى نفس المكتب بتاريخ (08/28و2010/10/18) ، تحت رقم 2010/433 ، سجل بمكتب التسجيل بتيزي وزو بتاريخ (2010/10/25) ، قسيمة رقم 10431061 وأشهر بالمحافظة العقارية لتيزي وزو بتاريخ (2010/12/02) ، مجلد 1420 ، رقم 46 ، ايداع رقم 900 ، حجم 152 و بحقوق قدرها ( 00، 10200 دج ) ، و ذلك لضمان قرض قدره **ثمانية ملايين دينار جزائري( 00 ، 000 000 8 دج ).--------- إنتهى العرض .**

**الـشطـــــــب**

بموجب هذا العقد إعترف ورثة المرحوم / ********** المذكورين أعلاه بأنهم تلقوا من السيد/ ********** بصفته وكيل السيد/ ********** نصف(2/1) مبلغ الدين المقدر **بأربعة ملايين دينار جزائري ( 00 ، 000 4 000 دج )** وكنتيجة لهذا التسديد الجزئي يطلبون إستكمال جميع الإجراءات الضرورية لشطب الرهن الجزئي المنصب على المحل التجاري المعين أعلاه . --------

ملحق رقم 05

## شطب عقد رهن رسمي من أجل شراء مسكن
## (مرتبة أولى)

- السيد / **********المزداد ******* ، ولاية باتنة يوم الرابع والعشرين من شهر جوان عام ألف وتسعمائة وإثنان وستين (1962/06/24) ، حسب شهادة ميلاده رقم 00072 المستخرجة من بلدية فريحة بتاريخ ********** و الساكن بتنالت ، بلدية إمسوحال ، ولاية تيزي وزو، الحامل لبطاقته الوطنية للتعريف رقم *** الصادرة عن بلدية عزازقة بتاريخ **********، و هو من جنسية جزائرية.----------

**مـــن جـهـــة**

- **الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط (CNEP)** بنك شركة أسهم ذات رأسمال قدره 46.000.000.000 مؤسسة بموجب عقد تلقاه الأستاذ/ بوتر خليفة الموثق بالحراش بتاريخ 27 جويلية 1997 ومقيدة بالسجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 00 . ب . 013829 مقره الرئيسي ب 42 شارع خليفة بوخالفة-الجزائر– و الممثل من طرف مديره **لوكالة عزازقة "206"** السيد / **بوخروب محند** المعين في هذا المنصب طبقا لقرار رقم 41/DG/10 مؤرخ في 25 مارس 2010 .----------

إضافة إلى الرقم الإحصائي **للصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط (بنك) 58 00001 1601 969 0 .-----**

**مـن جـهـة أخـرى**

**حضر الطرفان أمام الموثقة الممضية أسفله، وهما يتمتعان بكامل أهليتهما و قواهما العقلية ، كما بدا ذلك للموثقة وقبل التطرق إلى موضوع العقد عرضا ما يلي : ----------**

**العـــــــــــرض**

بموجب عقد رهن رسمي من أجل شراء مسكن (درجة أولى) محرر لدى الأستاذة / عريب نورة – موثقة بعزازقة ، الكائن مقر مكتبها بنهج أحمد زيدات – عزازقة ، بلدية عزازقة ، ولاية تيزي وزو بتاريخ ******** ، تحت رقم ********** والمسجل بمصلحة التسجيل بعزازقة يوم ********** ، حجم ******** ، فوليو ****** ، قسيمة رقم ********* ، مجانا ، وأشهر بالمحافظة العقارية لعزازقة بتاريخ ** ، إيداع رقم ** ، حجم ، مجلد **03** ، رقم **109** و مجانا ، رهن السيد/ ********** **لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط (CNEP)- وكالة عزازقة "206"** العقار الآتي تعيينه أسفله ضمانا للقرض المقدم من **الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط (CNEP) - وكالة عزازقة " 206" من أجل شراء مسكن** و المقدر **بثمانمائة وأربعين ألف دينار جزائري (00، 000 840 دج) بنسبة فائدة قدرها ستة فاصل خمسين بالمائة (6,50 دج) بالنسبة للمبلغ (00 ، 000 335 دج) وسبعة فاصل خمسة وسبعين بالمائة (7,75 ٪) بالنسبة للمبلغ (00 ، 000 505 دج)** .وذلك بالشروط و الإلتزامات المحددة في العقد المذكور أعلاه :----------

**التعيـــــــــن**

شقة معدة للسكن في بناية ستشيد على قطعة أرضية تقع بالمكان المسمى " ********** بلدية ودائرة عزازقة ، ولاية تيزي وزو ، تحمل رقم 243 من مخطط تحصيص لعزازقة ، عمارة (09) في لاطابق الأول (01) ، تحمل الحصة رقم 07 مساحتها ثلاث وتسعين مترا مربعا وستة وثمانين ديسمترا مربعا (93,86 م²)، نوع من F4 تتكون من ثلاثة غرف (03) ، قاعة إستقبال ، مطبخ ، حمام ، مرحاض ، لوجيا ، منشر ، رواق وشرفة . الملكية مشتركة : وتشكل نسبة 1000/59 ,00 من الأجزاء المشتركة للحصة رقم 07 حسب الجدول الوصفي للتقسيم المحرر لدى نفس الموثقة المذكورة أعلاه بتاريخ 23 جوان 2004 ، تحت رقم 2004/942 ، المسجل بمكتب التسجيل بعزازقة بتاريخ 28 جوان 2004 ، حجم 06 ، فوليو 67 ، قسيمة رقم 105667 والمشهر بالمحافظة العقارية لمنطقة عزازقة بتاريخ 14 جويلية 2004 ، حجم 57 ، رقم 158 ، إيداع رقم 225 ، حجم 09 . -------

**أصـــل الملكيـــــة**

إن العقار المعين أعلاه ملك للسيد / ********** المذكور أعلاه آل إليه عن طريق الشراء من "الوكالة الولائية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين لولاية تيزي وزو AGENVE DE WILAYA DE GESTION ET DE REGULATION FONCIERES URBAINES " بموجب عقد بيع على التصاميم المحرر لدى نفس المكتب المذكور أعلاه بتاريخ 26 جويلية و 27 سبتمبر 2008 ، تحت رقم : 2008/1699 المسجل بمكتب التسجيل بعزازقة يوم 07 أكتوبر 2008 ، حجم 01 فوليو 05 ، قسيمة رقم 106 ، و المشهر بالمحافظة العقارية لتيقزيرت بتاريخ 10 نوفمبر 2008 ، مجلد 83 ، رقم 16 ، إيداع رقم 1169 ، حجم 006.---

**إنتهى العرض.----------**

**الـشطـــــــب**

بموجب هذا العقد يبرىء السيد/ **بوخروب محند** بصفته **مدير الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط (CNEP) وكـالة عزازقـة "206"** من مجمل الدين الذي كان على عاتق السيد / ********** و جميع فوائدة و توابعه ابراءا تاما و نهائيا لكون المدين قد وفي بالتزاماته و هذا ما تثبته شهادة المخالصة الصادرة من مدير **الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط (CNEP) - وكالة عزازقة "206"** بتاريخ **08 مارس 2016** ، تحت رقم **179/BM/AA/SLE/2016** و كذا شهادة رفع اليد المسلمة له من نفس المؤسسة المقرضة بتاريخ **08 مارس 2016** ، تحت رقم **180/BM/AA/SLE/2016** و ما يترتب عنه شطب الرهن المنصب على الملكية العقارية المعينة أعلاه ابتداءا من اليوم و تشهر نسخة من هذا العقد الحالي بالمحافظة العقارية المختصة.----------

ملحق رقم 05

الإهداء
الشكر والتقدير
قائمة المختصرات
مقدمة.....1

**الفصل الأول**

**ماهية تطهير العقار المرهون**

المبحث الأول:التعريف بإجراء تطهير العقار المرهون.....05
المطلب الأول:المقصود بإجراء التطهير.....05
الفرع الأول: تعريف التطهير.....06
أولا- تعريف التطهير من الجانب الشكلي.....06
ثانيا- تعريف التطهير من الجانب الموضوعي.....07
الفرع الثاني:مقارنة التطهير ببعض الإجراءات المشابهة له.....09
أولا- مقارنة بين التطهير وقضاء الدين .....09
1-أوجه التشابه بين التطهير وقضاء الدين.....09
2-أوجه الاختلاف بين التطهير وقضاء الدين.....10
ثانيا- مقارنة بين التطهير والتخلية.....10
1-أوجه التشابه بين التطهير والتخلية.....11
2-أوجه الاختلاف بين التطهير والتخلية.....11
ثالثا - مقارنة بين التطهير وتحمل إجراءات نزع الملكية.....12
1- أوجه التشابه بين التطهير وتحمل إجراءات نزع الملكية.....12
2 - أوجه الاختلاف بين التطهير وتحمل إجراءات نزع الملكية.....13
المطلب الثاني: تقييم إجراء التطهير.....15
الفرع الأول: مزايا التطهير.....15
أولا- مزايا التطهير بالنسبة للحائز.....15
ثانيا- مزايا التطهير بالنسبة للراهن.....16

ثالثا- مزايا التطهير بالنسبة للدائنين المرتهنين.....16
رابعا- مزايا التطهير بالنسبة للاقتصاد الوطني.....17
الفرع الثاني:عيوب التطهير.....17
أولا- عيوب التطهير بالنسبة للحائز.....17
ثانيا- عيوب التطهير بالنسبة للدائنين المرتهنين.....18
ثالثا- عيوب التطهير بالنسبة للاقتصاد الوطني.....18
المبحث الثاني:نطاق التطهير.....19
المطلب الأول:صاحب الحق في التطهير.....19
الفرع الأول:اكتساب ملكية العقار المرهون أو حق عيني أخر قابل للرهن.....20
أولا – اكتساب ملكية العقار.....20
1-الملكية التامة للعقار المرهون.....20
2-الملكية الاحتمالية للعقار المرهون.....21
3-شهر سند الملكية.....23
ثانيا-اكتساب حق عيني آخر قابل للرهن..... 25
1-اكتساب حق الرقبة أو حق الانتفاع.....25
2-اكتساب حق الارتفاق والاستعمال والسكن.....26
3- موقف صاحب الحق العيني التبعي من المطالبة بالتطهير.....26
الفرع الثاني:عدم مسؤولية طالب التطهير عن الدين مسؤولية شخصية.....27
المطلب الثاني: ميعاد التطهير.....29

**الفصل الثاني**

**أحكام تطهير العقار**

المبحث الأول: إجراءات التطهير.....32
المطلب الأول: عرض التطهير.....32

الفرع الأول:مضمون العـرض.....33
الفرع الثاني:الأشخاص الذين يوجه إليهم عرض التطهير.....34
الفـرع الثـالث:مكـان العـرض.....35
الفـرع الـرابع: بيـانـات عـرض التطهـير.....36
أولا- مضمون بيانات عرض التطهير.....37
1-تحديد العقار.....37
2-سند ملكية الحائز.....37
3-قائمة الحقوق المقيدة على العقار.....38
4- المبلغ المعروض كقيمة لتقدير العقار.....38
ثانيا-جزاء عدم استيفاء البيانات المطلوبة في العرض.....39
المطلب الثاني: نتيجة عرض التطهير.....40
الفرع الأول: قبول عرض التطهير.....40
أولا- المقصود بقبول العرض.....40
ثانيا- نتائج قبول العرض.....41
1-تحديد قيمة العقار.....41
2-التزام الحائز شخصيا بالمبلغ الذي عرضه.....41
3-التزام الحائز بالفوائد.....41
4- تحرير العقار من الرهون.....42
الفرع الثاني:رفض عرض التطهير.....42
أولا- صاحب الحق في رفض عرض التطهير.....42
ثانيا- ميعاد رفض عرض التطهير.....43
ثالثا- إجراءات رفض عرض التطهير.....44
1- الإعلان الرسمي.....44
2-إيداع مبلغ كافي للخزينة العامة.....45
رابعا- الآثار المترتبة على رفض عرض التطهير.....46

1-التزام الرافض بطلبه للبيع: .....46
2-وجوب بيع العقار بالمزاد العلني.....47
أ-بيع العقار بالمزاد العلني..... 47
ب- رسو المزاد.....48
١- رسو المزاد على الحائز.....48
٢- رسو المزاد على غير الحائز.....49
**المبحث الثاني:آثـــار التطهيـــر.....50**
المطلب الأول:انقَضـــاء الـــرهن.....50
الفرع أول:الحقوق التي رتبها المدين الراهن.....51
الفرع الثاني:الحقوق التي رتبها الحائز .....52
المطلب الثاني:انتقـــال الملكيـــة.....53
الفرع الأول: بقاء العقار في ذمة الحائز.....53
أولا- حالة قبول عرض التطهير.....53
1-تحرير العقار من الرهن.....53
2-التزام الحائز شخصيا بالمبلغ الذي عرضه .....54
3-الالتزام بدفع الثمار.....54
ثانيا – في حالة رسو المزاد على الحائز.....54
1-الرجوع على المالك السابق للعقار.....56
2-الرجوع على المدين إذا لم يكن هو المالك السابق.....57
الفرع الثاني:انتقال العقار إلى الغير.....57
أولا-التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن الذي رسا به المزاد.....58
ثانيا-تطهير العقار.....58
ثالثا-انتقال الملكية إلى الراسي عليه المزاد.....59
رابعا- مسؤولية الحائز وحقوقه.....60

خاتمة.....62
ملاحق.....65
قائمة المراجع.....70
فهرس.....75