



جامعة مولود معمري - تيزي وزو -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

أحكام إيجار العقار المرهون في ظل القانون الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون
تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذة:

أ.د/ قونان كهيبة

إعداد الطالبتين:

- كشييد كريمة

- رحمان مايسة

أعضاء لجنة المناقشة:

- أ.د إقلولي أولد رابح صافية، أستاذ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،رئيسا.
- أ.د/قونان كهيبة، أستاذ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،مشرفا ومقررا.
- د/ نعار فتيحة، أستاذ محاضر "أ"، جامعة مولود معمري تيزي وزو،ممتحنا.

تاريخ المناقشة: 2025/06 /02

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

كلمة شكر

نتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى الأساتذة المشرفة قونان كهيئة على ما بذلته من جهد وتوجيه دقيق خلال مراحل إعداد هذه المذكرة. لقد كان لحرصها العلمي وصبرها وملاحظاتها القيمة بالغ الأثر في إخراج هذا العمل بالشكل المطلوب.

كما نتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى لجنة المناقشة التي قبلت تقييم

هذا العمل رغم أشغالهم الكثيرة جزاهم الله عنا خير جزاء

دون أن ننسى شكر كافة الهيئات والمؤسسات التي قدمت الدعم والمساعدة، سواء من خلال تيسير الوصول إلى المعلومات أو توفير الظروف الملائمة للبحث بداية من طاقم كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، لجامعة مولود معمري، تيزي وزو، وكل من وجهونا من موثقين ومحضرين قضائيين ومحامين وبنوك .

بشكرية

بشكرية

إهداء

إلى أمي، مصدر الصبر والثبات، التي علّمتني أن العدل لا يُطلب فقط من
المحاكم، بل يبدأ من البيت، من القيم، ومن حب لا يشوبه شرط
كنتِ دائماً السند الحقيقي لي ، وما زلتِ.

وإلى روح أبي العالمة، رحمه الله، الذي غرس في داخلي احترام القانون
قبل أن أعرف مبادئه، والذي لم يفارق حضوره قلبي رغم غيابه عن الدنيا،
هذا الإنجاز جزء من وعد قطعته على نفسي باسمه.

إلى زوجي العزيز، شريك حياتي ومصدر دعمي، وجودك نعمة أحمد الله
عليها كل يوم.

وإلى أولادي الأبناء، أنتم العلم الذي تحقق، والفرحة التي لا تنتهي، بكم
تزدهر أيامي، ومن أجلكم أطمح في الأفضل دائماً
لكم جميعاً أهدي هذه المذكرة عرفاناً وحباً لا يُقاس.



إهداء

إلى والدي، رمز التضحية والصبر، التي كانت دوماً الملاذ والدعاء

الصادق

وإلى والدي، الذي لم يبخل يوماً بالعطاء والدعم، وعلمني معنى الالتزام

والمسؤولية،

أهديكم هذا العمل المتواضع عرفاناً بما بذلتماه في سبيل تربيتي

وتعليمي، وتقديرًا لما خرستمه في من قيم كانت الأساس في كل ما أنجزته

وسأنجزه.

كل الامتنان لا يكفي، وكل كلمات الشكر تقف قاصرة أمام فضلكما،

فلكما هذا الإهداء عربون وفاء وتقدير.



مقدمة

يعد مبدأ الضمان العام أحد الأعمدة الأساسية التي يقوم عليها النظام القانوني في العلاقات المالية، ويقصد به أن أموال المدين الحاضرة والمستقبلية تشكل ضمانا عاما للوفاء بديونه تجاه جميع دائنيه، وبمقتضى هذا المبدأ فإنه يحق لكل دائن لم يحصل على ضمان خاص، أن ينفذ على أي مال من أموال المدين لاستيفاء حقه، وفقا لقاعدة المساواة بين الدائنين، وذلك إستنادا إلى المادة 188 من القانون المدني الجزائري¹، التي تنص على ما يلي: "أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء ديونه، وفي حالة عدم وجود حق أفضلية مكتسب طبقا للقانون، فإن جميع الدائنين متساوون اتجاه هذا الضمان".

غير أن الضمان العام الذي يتمتع به الدائنون على أموال المدين قد لا يكون كافيا في بعض الحالات، لا سيما إذا تعددت ديون المدين أو تناقصت أمواله، ولهذا أتاح المشرع إمكانية إنشاء ضمانات خاصة تدعم من مركز الدائن، وهي نوعان: ضمانات شخصية، كالكفالة التي يلتزم فيها شخص آخر بأداء الالتزام عند عجز المدين، و ضمانات عينية، تهدف إلى تخصيص مال معين لضمان تنفيذ التزام محدد، مما يمنح الدائن امتيازاً وأفضلية في الاستيفاء على حساب باقي الدائنين.

ومن أبرز التأمينات العينية وأكثرها أهمية في الحياة العملية نجد الرهن العقاري، نظرا لما للعقار من قيمة اقتصادية مستقرة وقدرة عالية على ضمان الحقوق المالية، وقد نظم المشرع الرهون الواردة على العقارات في صورتين رئيسيتين هما: الرهن الحيازي وهو الذي يقتضي نقل حيازة العقار إلى الدائن المرتهن أو إلى شخص ثالث يتفق معه، والرهن الرسمي وهو الأكثر شيوعا، إذ يبقى العقار في حيازة الراهن وبقيده الرهن في السجلات العقارية الرسمية، مما يمنح الدائن المرتهن حقا عينيا على العقار دون أن يحوزه فعليا.

¹ - أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني ، ج ر، عدد 78، الصادر في 30/09/1975 معدل ومتمم.

وعلى الرغم من أن إنشاء الرهن يرتب حقا عينيا تبعا للدائن المرتهن، فإن الملكية تبقى بيد الراهن، ما لم تنزع منه عن طريق التنفيذ القضائي وبموجب احتفاظ الراهن بالملكية، فقد خول له المشرع عدة سلطات على العقار المرهون، شريطة ألا تخل هذه السلطات بحقوق الدائن المرتهن، ومنها سلطة التصرف، الاستعمال وسلطة الاستغلال، أي الانتفاع بالعقار واستثماره، سواء شخصا أو عن طريق تأجيره للغير.

وفي هذا السياق، يطرح موضوع إيجار العقار المرهون نفسه كمسألة قانونية، تتطلب التوفيق بين مصلحة الراهن في استغلال العقار كمورد اقتصادي، ومصلحة الدائن المرتهن في الحفاظ على سلامة الضمان المخصص له، ما يجعله من المواضيع الهامة التي تستدعي تحليلا قانونيا دقيقا، يوازي بين حقوق الملكية وسلطة الاستغلال من جهة، و ضمانات الوفاء من جهة أخرى.

ومن هنا جاء اختيار هذا الموضوع لما له من أهمية نظرية وعملية، إذ يتطلب تحليل النصوص القانونية ذات الصلة، وبيان مدى التوازن الذي حاول المشرع إقراره بين أطراف العلاقة، خاصة في ظل تزايد المعاملات العقارية والرهن الرسمية المرتبطة بها في الواقع العملي.

بناء على ما سبق وبالنظر لما ينشأ عن إيجار العقار المرهون من علاقة قانونية معقدة تتداخل فيها طبيعة الرهن كحق عيني تبعي، مع طبيعة الإيجار كعقد رضائي يُنشئ حقا شخصيا، مما يؤدي إلى تباين في مراكز الأطراف القانونية وآثار العلاقة بينهم، خاصة عند تعارض مصالح المستأجر والدائن المرتهن، تبرز إشكالية البحث المتمثلة فيما يلي: كيف تعامل المشرع مع التعارض المحتمل بين المستأجر كصاحب حق شخصي، والدائن المرتهن كصاحب حق عيني تبعي في ضوء التوفيق بين حق الراهن في استغلال ملكه وحق الدائن في الحفاظ على ضمانه العيني؟

للإجابة على الإشكالية أعلاه، اعتمدنا على المنهج الاستقرائي من خلال تقديم مفاهيم وتعريفات عامة حول الرهن الرسمي والإيجار المدني، وكذا تحليل النصوص القانونية المتصلة بالموضوع، لا سيما النصوص القانونية المنظمة لعقد الرهن الرسمي وعقد الإيجار، وللإحاطة قدر الإمكان بالموضوع، وتحقيق الغاية من دراسته، تم تناول بداية أحكام إيجار العقار المرهون (الفصل الأول)، ثم انتقلنا إلى تحديد آثار إيجار العقار المرهون على حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار (الفصل الثاني).

الفصل الأول

أحكام إيجار العقار المرهون

يعد الرهن الرسمي من أبرز الوسائل القانونية التي أقرها المشرع الجزائري لضمان حقوق الدائنين، لاسيما في إطار المعاملات العقارية والائتمان المرتبط بها، فهو يشكل حقا عينيا تبعا يرتب للدائن امتيازاً على العقار المرهون دون أن يجرده من حيازة مالكه، مما يسمح للراهن بالاستمرار في إدارة العقار واستغلاله، مع بقاء هذا الأخير مثقلاً بحق عيني لصالح الدائن.

ويمثل الرهن الرسمي بذلك آلية قانونية توازن بين مصلحة الدائن في ضمان الوفاء بحقه، وحق المدين (الراهن) في ممارسة سلطاته القانونية على العقار محل الرهن، ضمن الحدود التي لا تمس بجوهر هذا الضمان. ومن أبرز صور استغلال الراهن للعقار المرهون إبرام عقد الإيجار، الذي يعد من التصرفات القانونية المسموح بها من حيث المبدأ، طالما لا يؤثر سلباً على القيمة الاقتصادية للعقار أو على مركز الدائن المرتهن.

وقد حرص المشرع الجزائري على تنظيم العلاقة بين الرهن الرسمي وتأجير العقار المرهون بنصوص قانونية تهدف إلى تحقيق التوازن بين حق الراهن في التصرف وحق الدائن في المحافظة على الضمان، من خلال منح هذا الأخير بعض الصلاحيات التي تكفل له حماية مركزه القانوني.

وبناء على ذلك، يتناول هذا الفصل بدراسة الإطار القانوني للرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مع تسليط الضوء على العلاقة بين هذا النظام وتأجير العقار المنقل بالرهن (المبحث الأول)، في سياق يسعى إلى إبراز التناسق بين قواعد الضمان وحرية التصرف (المبحث الثاني).

المبحث الأول

ماهية الرهن الرسمي

نظم المشرع الجزائري أحكام الرهن الرسمي في القانون المدني، ضمن الباب الأول من الكتاب الرابع المخصص للحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية، وذلك من المواد 882 إلى 936، وقد جعله أحد أهم الضمانات العينية التي تُوازن بين مصلحة الراهن ومصلحة الدائن المرتهن، رغم ما قد يبدو من تعارض بينهما.

ويهدف هذا المبحث إلى تسليط الضوء على تعريف الرهن من حيث مفهومه (المطلب الأول)، بالإضافة إلى استعراض شروط إنشائه التي يجب توافرها حتى يكون الرهن صحيحاً ومنتجاً لآثاره القانونية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم الرهن الرسمي

يُعد الرهن الرسمي من أهم الضمانات العينية التي أقرها المشرع لحماية حقوق الدائنين ولفهم مضمونه لابد من دراسة تعريفه (الفرع الأول)، إضافة إلى بيان أبرز خصائصه التي تميّزه عن غيره من الحقوق (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف الرهن الرسمي

عرّف المشرع الجزائري الرهن الرسمي في المادة 882 من القانون المدني كالآتي:
"الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقاً عينياً على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدّم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان".

وبالرجوع إلى هذا النص، يلاحظ أن التعريف المقدم يعتريه بعض القصور، إذ حصر محل استيفاء حق الدائن المرتهن في ثمن العقار فقط، دون الإشارة إلى البديل النقدي الذي

قد يحل محله، مثل مبلغ التأمين أو التعويض الناتج عن هلاك العقار أو نزع ملكيته، وهو ما تداركته المادة 907 من ذات القانون، التي وسّعت من نطاق المحل الذي يمكن للدائن اقتضاء حقه منه¹.

يلاحظ أيضا أن المشرع الجزائري قد عرف الرهن الرسمي بأنه عقد، في حين أنه يعتبر حق عيني، بمعنى أنه غلب فكرة العقد على فكرة الحق الذي ينشأ عن العقد، فعرّفه بوسيلته دون غايته²، كما اقتصر مصدر الرهن على العقد فقط، في حين أن المادة 883 من القانون المدني، تضيف بأنه يمكن أن يكون مصدر الرهن الرسمي الحكم القضائي أو القانون³.

كما أن المشرع الجزائري قد قصر في نص المادة 882 قانون مدني حق التقدم على الدائنين المرتهنين التاليين في المرتبة، دون أن يذكر صراحة الدائنين العاديين، مما قد يفهم منه خطأ أن الدائن المرتهن لا يتقدم عليهم، في حين أن الواقع القانوني يؤكد أن الحق في التقدم يشمل جميع الدائنين، سواء كانوا مرتهنين أو عاديين، طالما أن الرهن مستوف لشروطه القانونية من حيث القيد⁴.

1- سي يوسف زاهية حورية، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2015، ص ص 15، 16.

2- بناسي شوقي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة للنشر و التوزيع الجزائر، 2009، ص 62.

3- شايب باشا كريمة، عقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري، مذكرة التخرج لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2000-2001، ص 10.

4- بناسي شوقي، المرجع السابق، ص 64.

الفرع الثاني:

خصائص الرهن الرسمي

من خلال التعريف السابق للرهن الرسمي، يمكن استخلاص جملة من الخصائص المميزة لهذا الحق، وهي أربعة: تتمثل في كونه حق عيني (أولاً)، حق تبعي (ثانياً)، حق عقاري (ثالثاً)، وغير قابل للتجزئة (رابعاً).

أولاً: الرهن الرسمي حق عيني

يُعد الرهن الرسمي من الحقوق العينية التبعية، إذ يرتب للدائن المرتهن حقاً عينياً عقارياً يخول له الاستفادة من كافة المزايا والضمانات التي تميز هذا النوع من الحقوق، ويترتب على هذا الحق تمتع الدائن بأولوية في استيفاء حقه، حيث يملك حق التقدم على الدائنين العاديين وكذلك الدائنين المرتهنين الأقل مرتبة منه، كما يتمتع الدائن المرتهن بحق التتبع، الذي يمكنه من استيفاء حقه من العقار المرهون في أي يد انتقل إليها، سواء انتقلت إليه الملكية أو مجرد الحيازة، وذلك لأن الرهن الرسمي ينشئ حقاً عينياً تبعياً قائماً بذاته على العقار، يختلف في طبيعته ومضمونه عن الحق العيني الأصلي المتمثل في الملكية¹.

ثانياً: الرهن الرسمي حق تبعي

يعتبر الرهن الرسمي حقاً تبعياً، أي أنه لا يستقل بذاته، بل يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالالتزام الأصلي الذي وُجد لضمانه، فلا ينشأ الرهن إلا إذا وُجد التزام أصلي صحيح، ويزول بزواله، إذ يسير معه وجوداً وعدمًا²، وبناء على ذلك، إذا تقرر بطلان الدين المضمون لأي سبب من الأسباب، فإن الرهن الرسمي يبطل تبعاً لذلك، كما أنه إذا انقضى الالتزام الأصلي سواء بالوفاء أو بأي سبب آخر من أسباب الانقضاء، فإن الرهن الرسمي ينقضي أيضاً، باعتباره

1- عبد الرزاق السنهوري، الوسط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء العاشر في التأمينات الشخصية والعينية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 271.

2- بناسي شوقي، المرجع السابق، ص 78.

تابعاً له ولا يقوم مستقلاً عنه¹، وهذا ما تناولته الفقرة الأولى من المادة 893 من القانون المدني بنصها على أنه: " لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون بل يكون تابعاً له في صحته وفي انقضائه ما لم ينص القانون على غير ذلك".

ثالثاً: الرهن الرسمي حق عيني عقاري

الأصل أن الرهن حق عيني تبقي لا يرد إلا على عقار، وبالتالي فإنه لا يرد على المنقولات وهذا ما نستخلصه من نص المادة 1/886 من القانون المدني الجزائري، التي تنص على ما يلي: "لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار، ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك".

والحكمة من استبعاد المنقولات هي عدم إمكانية إخضاعها للشهر، وذلك لسرعة تداولها²، ولكن قد ترد على هذا الأصل استثناءات تقتضيها الطبيعة الخاصة لبعض المنقولات والتي تسمح بشهر الحقوق العينية عليها ومن أمثلتها:

✓ السفن

✓ الطائرات

✓ المركبات التجارية³

رابعاً: الرهن الرسمي حق غير قابل للتجزئة

يقصد بمبدأ عدم تجزئة الرهن الرسمي أن هذا الأخير يثقل العقار المرهون بأكمله لضمان الوفاء بكامل الدين، فلا يمكن تجزئته بحيث يُخصص جزء من العقار لجزء من الدين أو العكس، إلا إذا اتفق الطرفان صراحة على خلاف ذلك، وقد تناولت المادة 892

1- سي يوسف زاهية حورية، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص 18-

19

2- جلاخ إيمان، أحكام الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون أساسي خاص، قسم العلوم القانونية، كلية العلوم السياسية والقانونية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم 2016-2017، ص 6.

3- نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 41.

من القانون المدني الجزائري هذا المبدأ، حيث تنص على أنه: "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 الإتفاق بغير ذلك".

ويفهم من هذا النص أن الرهن الرسمي غير قابل للتجزئة، سواء من حيث العقار المرهون (1) أو من حيث الدين المضمون (2).

1 عدم قابلية تجزئة الرهن من حيث العقار المرهون:

يعني هذا أن كل جزء من العقار يعتبر ضامناً لكامل الدين، فإذا كان هناك عدة عقارات قد تم رهنها مجتمعة، فإنها تُشكّل وحدة ضمانية واحدة، ويحق للدائن المرتهن أن يباشر حقه على أي منها، و له أن يتتبع ما يبيعه الراهن من هذه العقارات لينفذ على العقار المباع بكل الدين في يد حائزه¹.

2 عدم قابلية تجزئة الرهن من حيث الدين المضمون:

يعني أن كل جزء من الدين مضمون بكامل العقار، فإذا تم سداد جزء من الدين، لا يؤدي ذلك إلى تحرير جزء من العقار المرهون تلقائياً، بل يبقى الرهن قائماً حتى الوفاء الكامل بكل الدين، ما لم يتفق صراحة على خلاف ذلك.

ومن المهم التنويه إلى أن مبدأ عدم قابلية الرهن للتجزئة ليس من النظام العام، وبالتالي، يمكن للأطراف الاتفاق على استبعاده، وذلك وفقاً لما تسمح به حرية التعاقد².

1- شليلي نادية، عقد الرهن العقاري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019-2020، ص 24.

2- سي يوسف زاهية، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2006، ص 17.

المطلب الثاني:

شروط إبرام عقد الرهن الرسمي

ينعقد الرهن الرسمي بين الراهن والمرتهن، سواء كان هذا الأخير هو المدين الأصلي أم كفيلاً عينياً، وذلك طبقاً لما تقرره المادة 884 من القانون المدني الجزائري، متى توافرت فيه شروط يمكن تقسيمها إلى شروط موضوعية، تتعلق بمدى توافر الأركان العامة للعقد مع مراعاة خصوصيات الرهن وأخرى (الفرع الأول)، وأخرى شكلية باعتباره عقداً رسمياً (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

الشروط الموضوعية لإبرام عقد الرهن الرسمي

يخضع الرهن الرسمي كغيره من العقود إلى شروط موضوعية عامة منصوص عليها في القواعد العامة لنظرية العقد، ويستلزم في الوقت ذاته شروط موضوعية خاصة نص عليها المشرع عند تنظيمه لعقد الرهن.

وسنتناول في هذا الفرع بيان هذه الشروط، مبتدئين بالشروط الموضوعية العامة (أولاً)، ثم ننتقل بعد ذلك إلى دراسة الشروط الموضوعية الخاصة (ثانياً).

أولاً: الشروط الموضوعية العامة لإنشاء الرهن الرسمي

يقصد بالشروط العامة تلك المتطلبات الأساسية التي يجب أن تتوفر في كل عقد، بما في ذلك عقد الرهن الرسمي، وهي لا تختص بهذا العقد تحديداً، بل تخضع لقواعد النظرية العامة للعقود¹ وتتمثل في التراضي (1) و المحل (2) و السبب (3).

1- التراضي:

ينشأ الرهن العقاري باتفاق الطرفين، وهما الراهن والدائن المرتهن ويشترط أن يكون

1- نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 43.

الراهن مالك للعقار المرهون، أو يكون من ينوب عليه قانونا، حيث أنه لا يشترط أن يكون المدين شخصا هو الراهن، بل يمكن ان يتقدم شخصا آخر كضامن -كفيل عيني- وهذا ما نصت عليه المادة 948 من القانون المدني الجزائري.

يكون التراضي صحيحا عندما يكون خاليا من عيوب الرضا المبينة في المواد من 81 إلى 91 من القانون المدني، و يجوز التعبير عن الإرادة إما مباشرة من الطرفين أو عبر من ينوب عنهما بموجب إتفاق¹.

كما يتعين أن تتوافر لدى أطرافه الأهلية اللازمة للقيام بالتصرفات القانونية المتعلقة بالحقوق العينية والأصلية والتبعية وسنقتصر في هذا المقام على أهلية الدائن المرتهن فقط، أما عن أهلية الراهن فسننظر إليها في الشروط الموضوعية الخاصة للرهن الرسمي². فباعتبار أن الرهن يعد من التصرفات النافعة نفع محضا بالنسبة للدائن المرتهن، بما أنه لا يلتزم بشيء و بالتالي فإنه يلتزم فقط بأهلية التعاقد، وبناء على ذلك يكفي أن يكون الدائن مميزا حتى تتوافر لديه أهلية إبرام الرهن الرسمي³.

2-المحل:

يتمثل محل الرهن الرسمي في تقرير حق عيني تبعي يرد على عقار مملوك للراهن ويُخصص هذا الحق لضمان تنفيذ التزام قائم في ذمة الراهن ذاته أو في ذمة شخص آخر ويخضع هذا الحق للأحكام والشروط العامة التي تحكم محل الالتزام في النظرية العامة للعقود، من حيث إمكانية التعامل فيه، وتعيينه بشكل دقيق، وكونه غير مخالف للنظام العام أو الآداب⁴.

1- بهلولي فريد، النظام القانوني للرهن العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق،

تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، جلفة، 2017-2018، ص 27.

2- بناسي شوقي، المرجع السابق، ص 108.

3- نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 48.

4 - سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص ص 34 - 35.

3-السبب:

السبب في عقد الرهن الرسمي هو ضمان الوفاء بالدين، و بالتالي يلزم أن يكون هناك ديناً مضموناً ينشأ الرهن من أجل ضمانه، كما يجب أن يبقى الدين قائماً إلى حين انقضاء الرهن ، ولا يشترط في الدين المضمون أن يكون منجزاً، فقد يمكن أن يكون معلقاً على شرط أو أن يكون مستقبلاً أو احتمالياً، ويجب على كل حال أن يكون الدين المضمون بالرهن معيناً تعييناً دقيقاً من حيث مصدره ومحلّه و تاريخه ومقداره¹.

ثانياً: الشروط الموضوعية الخاصة لإنشاء الرهن الرسمي

خص المشرع الجزائري الرهن الرسمي بقواعد موضوعية خاصة إلى جانب القواعد الموضوعية العامة السابقة الذكر، فاشترط من جهة أهلية الراهن للتصرف في ملكيته للعقار المرهون وملكيته له (1)، ومن جهة أخرى اشترط تخصيص الرهن (2).

1- أهلية الراهن للتصرف وملكيته للعقار المرهون:

تنص المادة 884 في الفقرة الثانية من القانون المدني منها على أنه: " وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه".
أ- أهلية الراهن:

إذا كان الراهن هو المدين نفسه، فإن الرهن بالنسبة له من أعمال التصرف الدائرة بين النفع و الضرر وبالتالي يشترط لصحته أن تتوفر فيه أهلية التصرف وبالغا لسن الرشد و متمتعا بكامل قواه العقلية، أي غير محجور عليه، فإذا كان قاصرا يقع الرهن باطلا بطلانا نسبيا².

أما إذا كان الراهن كفيلا عينيا، فيكون الرهن بالنسبة له ضارا ضررا محضا ويشترط لصحته أن يكون كامل الأهلية، وإلا يقع الرهن باطلا بطلانا مطلقا، فإذا كان الكفيل العيني يرتب حقا عينيا تبعا على عقاره مقابل عدم التزامه بأي دين، فهو بذلك يعتبر متبرعا، لذلك

1- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص ص 292- 293 .

2- سمير عبد السيد تتاغو، تأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1994، ص 168.

يلزم أن يكون أهلا للتبرع، أما في حالة ما إذا رهن ماله لضمان دين غيره نظير مقابل، فإن ذلك يصنف من اعمال التصرف الدائرة بين النفع والضرر، ولذلك تشترط أن تتوفر فيه الأهلية المطلوبة للمدين الراهن (أهلية التصرف)¹.

ب- ملكية الراهن للعقار المرهون:

اشتترطت المادة 884 من القانون المدني الجزائري أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون، سواء كان المدين نفسه أو شخص آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين. إلا أن هذا الشرط ترد عليه إستثناءات تخرج عن هذا الفرض ومن بينها:

❖ الرهن الذي يبرمه مالك زالت ملكيته بأثر رجعي وذلك لصالح الدائن المرتهن الحسن النية.

❖ رهن ملكية عقار معقلة على شرط فاسخ، أو ملكية احتمالية معلقة على شرط واقف.

❖ رهن المباني المقامة على أرض الغير.

❖ يجوز رهن ملكية شائعة، سواء كان من أحد الشركاء أو من جميعهم، فإذا كان الرهن صادر من أحدهم بصفته مالكا فهو صحيح، أما في حالة لم يحصل على العقار بعد القسمة، ففي هذه الحالة تطبق قاعدة الحلول سواء كان عينا أو نقدا².

2- تخصيص الرهن:

يجب أن ينص عقد الرهن الرسمي على بيانات معينة إضافة إلى ما يثبت وقوع توافق الإيجاب والقبول على الرهن، فينبغي أن يبين فيه العقارات المراد رهنها والدين المضمون به، وهذا هو مبدأ التخصيص و وجوب تعيين العقار المضمون بالرهن³.

1-سي يوسف زاهية حورية، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص ص 48-49.

2-كمال فتحي دريس الوجيز في العقود الخاصة، الجزء الثاني، مطبعة منصور، الوادي، 2022، ص ص 67-68.

3-عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة، الرهن، مكتبة زين الحقوقية، لبنان 2019، ص 178.

أ- تخصيص العقار المرهون:

اشترط المشرع بموجب المادة 886 في فقرتها الثانية من القانون المدني¹، جملة من الشروط المتعلقة بالمال الذي يصلح أن يكون محلا للرهن الرسمي وتتمثل في:

❖ أن يكون العقار المرهون عقارا بطبيعته، والحكمة من ذلك هو بقاء حيازة الشيء المرهون للراهن ولا تنتقل للدائن المرتهن، بالإضافة إلا أن الرهن الرسمي حتى يصبح نافذا في حق الغير يجب قيده².

❖ أن يكون العقار مما يصح التعامل فيه وبيعه في المزاد العلني، والحكمة منه هو عندما يتعذر على الدائن المرتهن إستيفاء حقه يلجأ إلى التنفيذ على العقار وبيعه في المزاد العلني حتى يستوفي حقه من ثمن ذلك العقار، فإذا إستحال التعامل في العقار أو بيعه بالمزاد العلني يفقد الرهن سبب وجوده³.

❖ أن يكون العقار المرهون معينا تعيينا دقيقا من حيث الطبيعة والموقع، فيذكر إما إذا كان أرض زراعية، أرض من أراضي البناء، منزلا..... إلخ، ولا بد من إسم البلدة، الشارع ورقم العقار المرهون وذلك تحت طائلة البطلان، ولا بد من تعيين:

❖ ملحقات العقار المرهون.

❖ العقار بالتخصيص.

❖ التحسينات وانشاءات.

1-تنص المادة 886 /2 من القانون المدني الجزائري على أنه: "ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه في المزاد العلني و يكون معين بالذات تعيينا دقيقا من حيث طبيعته و موقعه، و أن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، و إلا كان الرهن باطلا".

2-شوقي بناسي، المرجع السابق، ص ص 151- 152.

3-مختاري زين، مختاري زين، عقد الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016-2017، ص 27.

❖ إلحاق الثمار بالعقار المرهون¹.

❖ أن يكون العقار المرهون موجودا وقت الرهن، و يترتب على ذلك بطلان رهن المال المستقبلي².

ب- تخصيص الدين المضمون بالرهن:

لا يكفي تخصيص الرهن من ناحية العقار المرهون، بل يجب أيضا تخصيصه من ناحية الدين المضمون³، حيث اشترط المشرع في هذا الأخير مجموعة من الشروط تتمثل في:

- أن يكون الدين المضمون موجودا أو قابل للوجود، فعقد الرهن الرسمي ينشأ بضمان دين قائم، مما يتوجب أن يكون الدين المضمون موجودا وقت إبرام عقد الرهن، ويصح أيضا أن يكون هذا الدين معلق على شرط واقف أو فاسخ، كما يجوز ان يكون الدين مستقبليا أو إحتماليا، أو ضمانا لإعتماد مفتوح أو لفتح حساب جاري، شرط أن يتحدد في عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين⁴.

- أن يكون الدين المضمون معينا في عقد الرهن، بحيث يجب أن يكون تعيينه تعيينا دقيقا، لكي يعلم الغير متقال ما ينقله من ديون حتى يتبين ما إذا كان الراهن قد إستنفذ إئتمانه على العقار، أم أن العقار لازال كافيا لتأمين جديد.

- ويتم تعيين الدين المضمون بتعيين محله سواء كان بدفع مبلغ مالي فيجب أن يحدد هذا المبلغ أو الحد الأقصى منه إذا كان الدين المضمون مستقبلي أو إحتمالي، او قد يكون محل هذا الدين القيام بعمل فيجب عليه تعيينه، ويذكر مبلغ التعويض المستحق للدائن عن

1- بلعيد أمينة، التأمينات العينية في ظل التشريع الجزائري (عقد الرهن الرسمي -عقد الرهن الحيازي) ،مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم 2022، ص 14.

2- سي يوسف زاهية، عقد الرهن الرسمي، المرجع السابق، ص 62.

3- مختاري زين، المرجع السابق، ص 30.

4- بهلولي فريد، المرجع السابق، ص 45 - 46.

إخلال المدين بالتزامه، بالإضافة إلى اشتراط تعيين مصدر الدين، ما إذا كان عن عقد بيع أو قرض أو فعل ضار وغير ذلك...¹.

الفرع الثاني:

الشروط الشكلية لإبرام عقد الرهن الرسمي

يعد الشكل الرسمي شرطا لازما لانعقاد الرهن الرسمي، فلا ينعقد هذا العقد إلا إذا تم تحريره في ورقة رسمية وفق ما تقتضيه أحكام المادة 883 من القانون المدني الجزائري التي تنص صراحة على ما يلي: "لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي...".

واشتراط إفراغ الرهن الرسمي في شكل معين جاء كنتيجة لحماية الراهن والدائن المرتهن وكذا فعالية الرهن، والمقصود بالرسمية في هذا المقام، أي أن يُحرر العقد من قبل موظف عمومي (موثق) وفقا للإجراءات القانونية المعتمدة، وهذا ما نصت عليه المادة 03 من القانون رقم 06-02.²

أولاً: وجوب الشكلية لإبرام عقد الرهن الرسمي

نظرا لما يرتبه الرهن الرسمي من خطورة على الملكية العقارية، استوجب إخضاعه لشكليات معينة وفي مقدمتها الرسمية، وقد جاء هذا الاشتراط لاعتبارات متعددة، من أبرزها حماية أطراف العلاقة الرهنية، غير أن تخلف هذه الشكلية يترتب جزاء صارما، وعليه فإن التطرق لهذا الموضوع يستدعي الوقوف على الحكمة من اشتراط الشكلية في عقد الرهن الرسمي (1) ثم بيان الجزاء المترتب على الإخلال بها (2).

1- الحكمة من اشتراط الشكلية:

إن الرسمية مقررة لمصلحة الراهن من أجل تنبيهه إلى خطورة ما سيقدم عليه من

1- دريس كمال فتحي، المرجع السابق، ص 69.

2- قانون رقم 06-02 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر عدد 14، الصادر في 8 مارس 2006.

تصرف قانوني، ذلك أن من مميزات الرهن الرسمي أنه لا يفقد ملكية ولا حيازة العقار المرهون، الأمر الذي يجعل الراهن يظن أن الأمر بسيط، فلا يدرك عواقب تصرفه إذا لم يفى بالدين في الأجل المحدد، كما أن الرسمية تفيد في حالة ما إذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين وهو الكفيل العيني¹، لأن هذا الأخير سيرهن ماله ضمانا لدين غيره، لذلك يجب لفت انتباهه إلى خطورة عمله².

أما بالنسبة للدائن المرتهن، فالرسمية تجنبه مخاطر إبطال الرهن نظرا لانعقاده أمام موظف عمومي مؤهل، يزوده بسند تنفيذي يغنيه عن إجراءات التقاضي إذا امتنع الراهن عن الوفاء بدينه عند حلول الأجل³.

وتظهر أهمية الرسمية بالنسبة للاتتمان العقاري، فيما يقضيه استفتاءها من تخصيص لدين المضمون للرهن وتخصيص العقار من خلال البيانات المستلزمة في الورقة الرسمية⁴.

2-جزاء تخلف الشكلية في عقد الرهن الرسمي:

بين المشرع الجزائري في المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري، الجزاء المترتب عن تخلف الشكل الرسمي، حيث يقع العقد باطلا بطلانا مطلقا، ويجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان، وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها، كما لا يمكن أن يزول هذا البطلان بالإجازة حسب المادة 102 من القانون المدني ولا يترتب عليه أي آثار، ويعتبر كأن لم يكن طبقا للمادة 103 من القانون المدني⁵.

¹-يقصد "بالكفيل العيني" من يقدم ضمانا عينيا من ماله الخاص (مثل رهن عقار أو منقول) لضمان الوفاء بالإلزام في ذمة شخص آخر دون أن يكون ملزما شخصيا بالدين.

²- بناسي شوقي، المرجع السابق، ص 92.

³-سي يوسف زاهية، عقد الرهن الرسمي، المرجع السابق، ص 24.

⁴-الموفق زوخ، الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015، ص 36.

⁵-بهلولي فريد، المرجع السابق، ص 26.

ثانيا: نطاق تطبيق الشكلية في الرهن الرسمي

إذا كانت الرسمية ضرورية لانعقاد الرهن الرسمي، فهذه الرسمية يجب توفرها في كل التصرفات المتعلقة به، سواء التوكيل (1) أو الوعد بإبرامه (2)، وتشتت هذه الرسمية حتى في إبرام هذا العقد في الخارج (3).

1- التوكيل في الرهن الرسمي

جاء في نص المادة 572 من القانون المدني ما يلي: " يجب أن يتوفر في الوكالة الشكل الواجب توفره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة، ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك".

نستخلص من هذا النص، أنه يجب أن تكون الوكالة رسمية لمباشرة عقد الرهن الرسمي، لأن هذا الأخير عقد رسمي، بالإضافة إلى أنه من أعمال التصرف، لا من أعمال الإدارة، لذا لا تكفي الوكالة العامة فيه، بل يجب أن تكون الوكالة خاصة، طبقا لنص المادة 574 فقرة 1 من القانون المدني.

وبما أن الرهن الرسمي من أعمال التصرف وليس من التبرعات، فليس من الضروري أن يعين العقار محل الرهن في التوكيل، ومن ثم يستطيع الوكيل أن يرهن أي من عقارات الراهن¹.

أما في حالة ما إذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين - أي كفيل عيني - فإن الرهن يعد بالنسبة له -كقاعدة عامة- من أعمال التبرع، لذا يجب في هذه الحالة أن يتضمن عقد الوكالة تعيين العقار محل الرهن على وجه التخصيص².

2- الوعد بإبرام الرهن الرسمي³:

¹- زوخ الموفق، المرجع السابق، ص 38.

²- بناسي شوقي، المرجع السابق، ص 98.

³- يقصد "بوعد التعاقد" استنادا للمادة 71 فقرة 1 من ق.م.ج أنه إتفاق يعد بموجبه كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين بالمستقبل.

جاء في نص المادة 71 في فقرتها الثانية من القانون المدني أنه: " وإذا اشترط القانون لتمام العقد، استيفاء شكل معين، فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد"، وعليه فإذا أريد إبرام عقد وعد بالرهن، فإنه يلزم لانعقاده استيفاء الرسمية المطلوبة في إبرام عقد الرهن الموعود به¹، وإلا كان باطلا، كما وجب تعيين العقار والدين محل الرهن تحديدا دقيقا، فإذا استوفى الوعد بالرهن الإجراءات الشكلية المطلوبة، وتوفرت فيه جميع المسائل الجوهرية المطلوبة للعقد المراد إبرامه، وتعينت فيه المدة التي سيبرم العقد خلالها، فإنه سينشأ التزام في ذمة الواعد بإبرام عقد الرهن، فإن لم يفعل، أمكن للموعود له مقاضاته طالبا تنفيذ الوعد، وإذا حصل على حكم نهائي، يقوم هذا الحكم مقام العقد² استنادا لنص المادة 72 من القانون المدني الجزائري.

3- الرسمية في إبرام عقد الرهن الرسمي في الخارج:

إذا تم العقد داخل الوطن، يكون ذلك أمام الموثق، أما في حالة ما إذا تم خارجه، فإنه يوثق أمام القنصلية الممثلة لدولة المتعاقدين³، وهذا ما تؤكدته المادة 34 من الأمر رقم 77-12، المتعلق بتنظيم الوظيفة القنصلية⁴، حيث نصت على أن " القنصل مؤهل لممارسة المهام ذات الطابع التوثيقي، و ذلك طبقا للتشريع الجزائري و بطريقة ملائمة لقوانين و أنظمة بلد الإقامة"، كما يجوز للشخص المقترض أن يلجأ إلى موثق أجنبي يزاول مهامه في دائرة إقامته، من أجل إبرام عقد الرهن الرسمي، إلا أنه في حالة التنفيذ، فالدائن المرتهن ملزم بأن يتحصل على الصيغة التنفيذية على مستوى محكمة مقر المجلس التي يوجد بدائرة

¹-مختاري زين، المرجع السابق، ص 15.

²-عبدلي أمينة، " شروط الشكلية لعقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري"، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، مجلة 2، العدد 4، معهد الحقوق و العلوم السياسية، المركز الجامعي مرسلبي عبد الله، تيبازة، 2018، ص 203.

³-سي يوسف زاهية، عقد الرهن الرسمي، المرجع السابق، ص 31.

⁴- أمر رقم 77-12 مؤرخ في 02 مارس 1977، يتعلق بتنظيم الوظيفة القنصلية، ج ر عدد 47، الصادر 12 جوان 1977.

اختصاصها موقع العقار¹.

المبحث الثاني

مشروعية إيجار العقار المرهون

يعد عقد الإيجار من أبرز العقود المسماة التي تنظم العلاقة القانونية بين المؤجر والمستأجر، ويكسب أهمية خاصة حين يرد على عقار مثقل برهن رسمي، حيث يترتب على ذلك الرهن تعقيدات قانونية تتعلق بتزاحم الحقوق بين المستأجر والدائن المرتهن. ومن هذا المنطلق، يتطلب الأمر تسليط الضوء بداية على مفهوم عقد الإيجار بصفة عامة، وبيان خصوصية إيجار العقار المرهون بوصفه حالة تتداخل فيها الحقوق (المطلب الأول).

كما يتعين بيان أساس حق تصرف المدين الراهن في العقار المرهون عن طريق الإيجار (المطلب الثاني).

المطلب الأول

ماهية إيجار العقار المرهون

نظم المشرع الجزائري عقد الإيجار من ضمن أحكام القانون المدني لضبط العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وتوضح أهمية هذا العقد عند اقتترانه بوجود رهن رسمي على العقار المؤجر، مما يقتضي البحث في مفهوم هذا الأخير (الفرع الأول) وبيان أركانه (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مفهوم إيجار العقار المرهون

يقتضي الإلمام بمفهوم إيجار العقار المرهون، بداية تعريف عقد الإيجار المدني بوجه عام (أولاً)، وصولاً إلى ضبط تعريف إيجار العقار المرهون (ثانياً).

¹-عبدلي أمينة، المرجع السابق، ص 203.

أولاً: تعريف عقد الإيجار المدني

عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار في المادة 467 من القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، حيث جاء فيها: " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاها المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقداً أو بتقديم أي عمل آخر".

يتضح من هذا التعريف أن المفهوم القانوني للإيجار هو تمكين أحد الأشخاص (المستأجر) من الانتفاع بشيء يملكه شخص آخر (المؤجر)، وذلك لمدة زمنية محددة و بمقابل معين، سواء كان هذا المقابل مائلاً أو خدمة، وتتمثل العناصر الجوهرية لعقد الإيجار في كل من المنفعة، والمدة، والأجرة.

قد يرد عقد الإيجار على منقول، كما قد يرد على عقار، غير أن اهتمامنا في هذا البحث ينصرف إلى عقد الإيجار العقاري تحديداً، لكونه يرتبط برهن رسمي لا يرد -كأصل عام- إلا على العقارات، باستثناء بعض المنقولات التي خصها المشرع بنظام قانوني استثنائي يسمح بإخضاعها للرهن الرسمي، متى كانت قابلة للشهر بطبيعتها أو بنص خاص.

نستخلص مما سبق أن مفهوم عقد الإيجار العقاري هو حصول أحد الأشخاص و هو المستأجر، على منفعة من عقار أو أرض فلاحية أو محل تعود ملكيته لشخص آخر مالك للعقار بصفته مؤجراً، لمدة معينة مقابل عوض¹.

يتميز عقد الإيجار ببعض الخصائص التي تميزه عن العقود الأخرى، كونه يبني على التراضي، ويلزم الطرفين بالتزامات متبادلة، ويعطي المستأجر الحق في الانتفاع بالشيء دون تملكه، ويستمر لفترة زمنية متفق عليها¹.

1- سنيينة شهرزاد، قدرتي آمال، عقد الإيجار العقاري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي، حقوق، تخصص قانون خاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2021-2022، ص 6-

ثانياً: تعريف إيجار العقار المرهون

بعد تحديد كل من مفهوم عقد الرهن الرسمي، وعقد الإيجار بصفة عامة، يمكن استخلاص مفهوم مركب يجمع بين هذين العقدين في صورة قانونية تتجسد في "إيجار العقار المرهون"، ويقصد بهذا الأخير ذلك الاتفاق الذي يبرمه الراهن بصفته مالكا للعقار المرهون مع الغير، والذي يترتب عليه نقل منفعة العقار المرهون لهذا الغير لمدة محددة لقاء مقابل (بدل الإيجار)، مع الالتزام بعدم الإضرار بحقوق الدائن المرتهن القائم على هذا العقار. ويمكننا من خلال ذلك استخلاص أطراف عقد إيجار العقار المرهون على النحو التالي:

1- **المؤجر (الراهن):** وهو مالك العقار الذي تم إنشاء وتسجيل رهن رسمي عليه ضمناً لدين معين.

2- **المستأجر:** وهو شخص طبيعي أو اعتباري يتعاقد مع الراهن لاستعمال العقار المرهون والانتفاع به لمدة معينة بمقابل يتمثل في بدل الإيجار.

3- **موضوع العلاقة التعاقدية:** يتمثل في العقار المرهون، أي ذلك المال غير المنقول الذي خضع لتسجيل رهن رسمي منشور في السجل العقاري المختص، ويشكل ضمناً عينياً للمرتهن، ويجب أن يكون هذا العقار قابلاً للانتفاع الفعلي وفقاً لطبيعته، بحيث يمكن أن يكون محلاً لعقد الإيجار.

الفرع الثاني

أركان عقد إيجار العقار المرهون

يخضع عقد إيجار العقار المرهون في تكوينه لأحكام عقد الإيجار العادي، غير أن طبيعته الخاصة تستوجب مراعاة بعض الشروط الإضافية التي تضمن عدم الإضرار

¹ - أدرار سعاد، منصورى سلوى، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، --جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013، ص ص، 07- 08.

بحقوق الدائن المرتهن، ويمكن تقسيم أركانه إلى قسمين:

أولاً: الأركان العامة

يخضع عقد إيجار العقار المرهون باعتباره عقداً مدنياً لذات الأركان العامة التي تقوم عليها سائر العقود، وهي التراضي، المحل، والسبب، غير أن هذه الأركان في سياق عقد الإيجار المتعلقة بعقار مرهون تخضع لخصوصيات تهدف إلى حماية حقوق الدائن المرتهن وضمان عدم الإضرار بضمانه العيني.

1- التراضي:

يتحقق التراضي في عقد الإيجار كغيره من العقود باقتران إرادتين متطابقتين، ويجب أن تصدر هذه الإرادة من شخص له أهلية قانونية، وهذا ما نصت عليه المادة 59 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني¹.

والتراضي في عقد الإيجار يستلزم متطلبات الأهلية القانونية للراهن المؤجر والمستأجر، فالأهلية هي شرط جوهري لصحة أي تصرف قانوني²، وتزداد أهميتها في عقود الإيجار المتعلقة بعقارات مرهونة نظراً لأثرها على مصالح الغير. وعليه يجب أن يكون الراهن على وعي تام بقيود الرهن على العقار المؤجر، ولا يجوز الاتفاق صراحة أو ضمناً على شروط من شأنها الإضرار بالضمان الممنوح للدائن.

2- المحل:

المحل في عقد الإيجار يتمثل في المنفعة التي يلتزم المؤجر -الراهن- بتأمين المستأجر من الحصول عليها من العقار المرهون، ويشترط في الشيء المؤجر أن يكون موجوداً وقت العقد أو قابلاً للوجود في المستقبل، وأن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين، وأن يكون

1- مغطيط حفصة، النظام القانوني لعقد الإيجار، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2023، ص 04.

2- سنيينة شهرزاد، قدرتي آمال، المرجع السابق، ص 10.

مشروعاً ومملوكاً للمؤجر¹، وذلك طبقاً للقواعد العامة من خلال نص المواد من 92 إلى 95 من القانون المدني الجزائري.

وتظهر خصوصية المحل في إيجار العقار المرهون باعتباره عقاراً مثقلاً برهن رسمي، يجب أن يكون استغلاله بالإيجار لا يؤثر سلباً على قيمته كضمان، لذلك فإن أي استعمال ضار بالمحل قد يؤدي إلى عدم نفاذ الإيجار تجاه الدائن المرتهن.

3- السبب:

يُعرف السبب في العقود بأنه العنصر المعنوي الذي يسمح بمعرفة لماذا الإرادة تنشئ الالتزام، والسبب في عقد الإيجار بالنسبة للمؤجر إشباع حاجة معينة، وبالنسبة للمستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة، وبالتالي يجب أن يكون الباعث من الإيجار مشروعاً غير مخالف للنظام العام والآداب العامة، وإلا كان العقد باطلاً².

وتظهر مشروعية السبب في إيجار العقار المرهون، في حالة ما إذا كان الهدف من الإيجار الإضرار بالدائن المرتهن، مثل تخفيض قيمة العقار أو إحداث نقص كبير في مداخله، فإن العقد قد يعتبر غير نافذ أو باطل بالنسبة للدائن المرتهن حسب المادة 98 من القانون المدني³، وبالتالي فإن السبب يعد من العناصر الجوهرية في صحة العقد وسريانه تجاه الغير.

ثانياً: الأركان الخاصة

لا يخرج عقد إيجار العقار المرهون عن الإطار العام لعقود الإيجار، إلا أن ارتباطه بعين مثقلة بحق عيني، كالرهن، يجعل بعض أركانه الخاصة، ذات أهمية مضاعفة، وتؤثر

1- أخصري محمد، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات شهادة الماستر حقوق، تخصص

القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2016-2017، ص 13.

2- سنيينة شهرزاد، قدرتي آمال، المرجع السابق، ص 20.

3- جاء في نص المادة 98 من القانون المدني الجزائري ما يلي: "إذا كان محل الالتزام أو سببه غير مشروع كان العقد باطلاً".

على مشروعية وفعالية عقد إيجار العقار المرهون في علاقته بالأطراف المختلفة، ويتعلق الأمر بكل من: المدة (1) والشكلية (2).

1- المدة:

تعد المدة من أهم الأركان الخاصة في عقد الإيجار، وهي العنصر الذي يمنح العقد طبيعة زمنية ويحدد نطاق الالتزامات المتبادلة بين الطرفين، خاصة من حيث حق المستأجر في الانتفاع بالعقار¹.

ففي العقار المرهون، أهمية تحديد المدة تزداد لاعتبارات تتعلق بحماية حقوق الدائن المرتهن، إذ أن تأجير العقار لمدة طويلة جدا قد يضر بالضمان العيني المخصص له. هذا ويجب أن تكون المدة معلومة ومحددة، سواء صراحة بنص واضح في العقد أو ضمنا، من خلال طبيعة العلاقة التعاقدية، طبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 69-94² التي نصت على تحديد تاريخ بداية ونهاية مدة الإيجار، فإذا خلا عقد الإيجار من تحديد المدة اعتبر الإيجار مفسوخا بقوة القانون أو اعتبر إيجارا خاضعا للقواعد العامة حول إنهاء العقود الزمنية.

يكمن أن تؤثر مدة الإيجار على حقوق الدائن المرتهن في حالة الإيجار الطويل المدة، -أكثر من ثلاث سنوات-، الذي قد لا يسري في مواجهته إذا كان قد أبرم بعد قيد الرهن، إذ يؤثر على قيمة الضمان، وفي هذه الحالة يجوز للدائن المرتهن الطعن بعدم نفاذ الإيجار.

2- الشكلية:

لم يشترط القانون قبل تعديل أحكام الإيجار الكتابية، حيث كان عقد الإيجار رضائي لا يتطلب أي شكلية، وكان يبرم شفويا بين طرفيه، وفي حالة النزاع في وجود يثبت عقد

1- سنيينة شهرزاد، قدرى آمال، المرجع السابق، ص 16.

2- مرسوم تنفيذي رقم 69-94 مؤرخ في 19 مارس 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، ج ر عدد

17، الصادر في 30 مارس 1994.

الإيجار بوصلات الإيجار التي تكون باسم المستأجر¹.
 لكن بصدور المرسوم رقم 93-03²، ولا سيما نص المادة 21 منه، اشترط المشرع كتابة عقد الإيجار تبعا لنموذج عن طريق التنظيم، لكن لم ينص المشرع على نوع الكتابة في عقد الإيجار، وهذا يعني أنه قد تكون رسمية وقد تكون عرفية بشرط اتباع نموذج عقد الإيجار المصادق عليه بالمرسوم التنفيذي رقم 94-69 المذكور أعلاه.
 وحسب نص المادة 21 السالفة الذكر، فإن المشرع لم ينص على بطلان عقد الإيجار غير المكتوب، وإنما اعتبرها مخالفة يعاقب عليها المؤجر³.
 هذا ولم تكن الكتابة في عقد الإيجار في ظل التشريع السابق ركنا للانعقاد، ولم تكن وسيلة للإثبات، وبقيت هذه الإشكالية قائمة إلى غاية صدور القانون رقم 07-05⁴ الذي يعدل ويتم القانون المدني الجزائري، حيث تم إدراج المادة 467 مكرر ضمن نصوص القانون المدني، والتي يتضح من خلالها أن المشرع اعتبر الكتابة ركنا في عقد الإيجار، وبترتب عن تخلفها بطلان العقد، حيث جاء في نص المادة ما يلي: "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت، وإلا كان باطلا".
 غير أنه لم يحدد نوع الكتابة إذا كانت رسمية أو غير رسمية، وعليه يستوي أن يبرم العقد في قالب رسمي أو في ورقة عرفية.

1- حوحو يمينة، أحكام عقد الإيجار في القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2021، ص 25.

2- مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 1 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14، الصادر في 03 مارس 1993، ملغى بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 الصادر في 06 مارس 2011.

3- كمال فتحي دريس، الوجيز في العقود الخاصة، الطبعة الأولى، الجزء الثاني، مطبعة منصور، الجزائر، 2022، ص 25.

4- قانون رقم 07-05، مؤرخ في 13 ماي 2007، يعدل ويتم الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 31 الصادر في 13 ماي 2007.

إضافة إلى ذلك، اشترط قانون التسجيل بموجب الأمر 76-105¹ على الموثق تسجيل مختلف العقود التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل، غير أنه إذا أُفرغت إرادة المتعاقدين المتضمنة عند الإيجار عرفياً، فإن المحرر العرفي يجب أن يكون ثابت التاريخ بتسجيله بمصلحة التسجيل والطابع لتحصيل الدولة مستحقاتها المالية المترتبة عن التصرف المبرم².

والحكمة من وجوب أن يكون لعقد الإيجار تاريخ ثابت قانوناً بالنسبة لإيجار العقارات المرهونة هي حماية الدائنين من التلاعب، فعدم ثبوت التاريخ يجعل عقد الإيجار غير نافذ في مواجهة الدائن المرتهن الذي سجل حقه على العقار.

وبالتالي، فالكتابة وثبوت التاريخ شرطان يهدفان إلى تحقيق الشفافية وحماية المعاملات العقارية من التحايل، ويؤدي عدم كتابة العقد أو عدم ثبوت تاريخه إلى بطلانه في مواجهة الغي، خصوصاً الدائن المرتهن، وقد يؤدي إلى الطعن في العقد أمام القضاء بطلب عدم نفاذه، وهذا الموقف ثابت في النصوص القانونية.

المطلب الثاني

أساس حق الراهن في إيجار العقار المرهون

طالما أن الرهن الرسمي لا يفقد الراهن ملكيته للعقار المرهون ولا ينزع منه حيازته له فإن له الحق في استغلال هذا العقار، سواء بنفسه أو بواسطة الغير، فله أن يقوم بتأجيره على النحو الذي يراه طالما أن ذلك لا يؤثر في القيمة الاقتصادية للعقار (الفرع الأول)، غير أن هذا الحق يبقى مقيداً بوجود الرهن وحقوق الدائن المرتهن، لذلك يحق لهذا الأخير

1- أمر رقم 76-105، مؤرخ في 9 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، ج ر عدد 102، الصادر في 15 ديسمبر 1976.

2- غرمول أمينة، "شكل وحجية العلاقة الإيجارية في ظل القانون رقم 07-05، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، مجلد 2، عدد 2، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تسميلت، الجزائر، 2017، ص 347.

الاعتراض على هذا الإيجار (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

حق الراهن في إيجار العقار المرهون كأثر لتمتعه بسلطة الاستغلال

الأصل أن الراهن لا يجرّد من سلطته الكاملة على العقار محل الرهن، ولا يمنع من حيازته ويترتب على ذلك أن يحتفظ الراهن إلى حين التنفيذ على العقار بسلطة إستغلاله، بما تخوله له من إدارة واستغلال، بالكيفية التي يقدرها محققة لمصلحته أو أن يغير من طريقة استغلاله بما يحقق النفع وكذا تحصيل ثماره بجميع أنواعها¹ وهو ما يستفاد من المادة 895 من القانون المدني التي تنص على ما يلي: "إن للراهن الحق في إدارة العقار المرهون وفي قبض ثماره إلى وقت إلحاقها بالعقار".

فمثلا إذا كان العقار المرهون أرضا زراعية وكانت مزروعة وقت الرهن بمحصولات عادية، فللراهن أن يغير طريقة الاستغلال إلى زراعة أشجار الفاكهة أو الأزهار ويجوز العكس.

كما يجوز للراهن أن يحوّل أرض زراعية إلى أرض صناعية، فيقيم عليها مصنعا بما يحتاجه المصنع من أجهزة وأدوات وغيرها، وله أن يحول الأرض الزراعية إلى مباني للسكن فيقيم فوق الأرض منازل ومنشآت سكنية، وما إلى ذلك، ويجوز العكس، فالأهم هو أنه لا يغير من طريقة استغلال العين تغييرا جذريا أو تغييرا أساسيا².

ومع ذلك فإن الراهن ملزم بعدم التصرف بالعقار بما يعرض حق المرتهن للخطر أو يقلل من الضمانات المقدمة فإن أدخل الراهن بذلك، جاز للمرتهن اللجوء إلى القضاء للمطالبة باتخاذ التدابير اللازمة لحماية حقه، كطلب تعيين حارس قضائي على

¹ - براحلية زوبير، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، باتنة، 2016-2017، ص 271.

² - رمضان أبو السعود، تأمينات الشخصية و العينية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية 2006، ص 280.

العقار.¹

ومن أنواع الإستغلال² التي يباشرها المدين الراهن هو تأجيره للعقار المرهون وقبض أجرته من الثمار وهذا ما بينته المادة 896 من القانون المدني الجزائري: " الإيجار الصادر من الراهن لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية أما إذا لم يكن الإيجار ثابت التاريخ على هذا الوجه، أو كان قد عقد بعد تسجيل التنبيه ولم تعجل فيه الأجرة، فلا يكون نافذا إلا إذا أمكن إعتباره داخلا في أعمال الإدارة الحسنة".

لكن هذه السلطة الكاملة في الاستغلال مطلقة، بل هي مقيدة بعدم الإضرار بحقوق الدائن المرتهن، هذا وقد ثار ثار جدل فقهي حول مدى حرية الراهن في استغلال العقار المرهون، فذهب البعض إلى جواز ذلك، شريطة عدم الإضرار بالمرتهن، بينما يرى جانب آخر أنه ليس للراهن الحق في تغيير طريقة استغلال العقار المرهون تغييرا أساسيا، مع استثناء أعمال التغيير التي تنقص من قيمة العقار المرهون، وللمرتهن الاعتراض على هذا التغيير إذا شكل مساسا بضمانه، وتقدير ذلك متروك لقاضي الموضوع³.

فبالرغم من أن الراهن يظل مالكا للعقار المرهون، إلا أن حرته في التصرف مقيدة بالالتزام بعدم الإضرار بحقوق الدائن المرتهن، وبالتالي فإن أي إيجار مبرم من الراهن لا بد أن يحترم القيود القانونية، وإلا تعرض لمخاطر عدم النفاذ أو البطلان الجزئي أو الكلي.

كما أن سلطة الراهن تنقلص أكثر إذا تم التنبيه بنزع الملكية، حيث يفقد الراهن سيطرته على استغلال العقار لصالح الإجراءات التنفيذية.⁴

1- همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية وشخصية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2004، ص 320.
 1- الإستغلال هو سلطة المالك في استخدام العقار بالطريقة التي يتخيرها بقصد الحصول على ما ينتجه من ثمرات والأصل هو حرية المالك في الاستغلال بتخيير الطريقة والاستثناء بالغلة.
 3- شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 225.
 4- أمزوي غانية، وعلي صليحة، سلطات الراهن في عقد الرهن الرسمي، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018، ص 415.

ووفقا لنص المادة 898 من القانون المدني الجزائري، التي تنص على أنه: " يلزم الراهن بضمان سلامة الرهن وللدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل أو تقصير من شأنه إنقاص ضمانه إنقاصا كبيرا...."

من خلال نص المادة، فإنه ينبغي توفر شرطان ليحق للدائن المرتهن أن يعترض على أعمال الراهن، وهما أن تؤدي هذه الأعمال إلى إنقاص الضمان (أولا) وأن يكون النقصان الذي يلحق الضمان كبيرا (ثانيا).

أولا: إنقاص الضمان:

ينبغي التفرقة بين إنقاص الضمان وبين إنقاص من قيمة العقار، فإذا كان هناك علاقة بينهما من زاوية أن إنقاص قيمة العقار يؤدي حتما إلى إنقاص قيمة الضمان، فهذه العلاقة ليست لازمة، لأن نقص العقار لا يؤدي حتما إلى نقص الضمان، وذلك متى كانت قيمة العقار حتى بعد النقصان تكفي لسداد الدين.

ثانيا: يجب أن يكون النقصان الذي لحق الضمان كبيرا:

في هذه الحالة لا يوجد ما يبرر السماح للراهن بإنقاص الضمان إنقاصا غير كبير، و لكن أي إنقاص للضمان يعني أن الرهن لا يحقق للدائن المرتهن المزايا الموجودة، والتي كانت قائمة عند إبرام العقد¹.

وبالتالي الدائن لا يقف مكتوف الأيدي أمام الإنقاص الكبير لضمانه فيحقق له تقديم الاعتراض في هذا الشأن، ولكن المشكل هنا هو عدم وجود معيار لتحديد مقدار النقص الكبير للضمان ومتى لا يكون.

فالتقدير هنا يكون من خلال مقارنته بمدى كفاية ما يتبقى من العقار لسداد ذلك الدين وملحقاته، فإذا كان ما تبقى يكفي أو يزيد، هنا لم يكن النقصان كبيرا أيا كانت قيمته، حتى

1- جلال محمد إبراهيم، أحمد محمد سعد، العقوق العينية التبعية، الجزء الأول الرهن الرسمي، بدون دار نشر، بدون بلد نشر، 1994، ص ص، 157-159.

ولو كانت بذاتها مرتفعة، أما إذا كان ما يتبقى لا يكفي فإن الإنقاص يكون كبيرا، حتى ولو كانت قيمته في ذاتها قليلة.

فإذا كانت قيمة العقار المرهونة تساوي بالكاد قيمة الدين المضمون امتنع على الراهن إجراء أي عمل يترتب عليه إنقاص قيمة العقار المرهون وإلا عد هذا إنقاصا كبيرا للضمان. ويعود تحديد هذا المعيار ما إذا كان إنقاص لضمان كبيرا أم لا، هو الذي يتفق مع القواعد العامة والتي تقضي بها المادة 899 من القانون المدني الجزائري بتقديم تأمين آخر وإسقاط أجل الدين قبل حلول الأجل. والسلطة التقديرية في هذا الأمر متروكة لقاضي الموضوع في تبيان طبيعة التقدير و أثره في حقوق الدائن المرتهن¹.

الفرع الثاني:

حق الدائن المرتهن في الاعتراض على إيجار العقار المرهون

نظرا للخطورة التي قد يقع فيها الدائن المرتهن نتيجة تأجير المدين الراهن للعقار المرهون، خصوصا إذا كانت تضر بمركزه القانوني، أو تقلل من قيمة الضمان، منح المشرع للدائن المرتهن حق الاعتراض من هذا التصرف سواء كان قبل أو بعد تسجيل التنبيه بنزع الملكية.

فإذا أثبت الدائن المرتهن غش أو تواطؤ المدين أو المستأجر قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية، في هذه الحالة يمكن للدائن أن يطلب فسخ الإيجار²، وتجدر الإشارة في هذا الصدد أن المشرع قد قرر فسخ عقد الإيجار³، في حين أن المسألة هنا تتعلق بغش الراهن أو المستأجر، وكان من الأفضل أن يقرر القانون إبطال عقد الإيجار بدلا من فسخه، كما هو

1- جلاخ إيمان، المرجع السابق، ص 30.

2- يقصد بالفسخ حل الرابطة العقدية جراء إخلال أحد طرفي العقد الملزم لطرفي العقد أحد التزاماته الناشئة عن العقد و يرد هذا الإنحلال على عقد صحيح و قائم و نافذ أثناء المدة ما بين الألتزام والإنقضاء.

3- أنظر الملحق رقم 03، ص 68.

معروف في أحكام القانون المدني عند صدور غش في العقد، فالمتضرر يطلب إبطال العقد¹.

أيضا في حالة الإيجار الصادر من الرهن لمدة لا تزيد عن 9 سنوات، فلا يستلزم شهره إذا كان الإيجار ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية، ومدته إ تسري كاملة في حق الدائن المرتهن، وهنا الدائن يجوز له الطعن في نفاذ هذا الإيجار إذا أثبت أنه كان نتيجة تواطؤ من الرهن و المستأجر بأجرة بخسة، لأنه يؤدي إلى الإضرار بالدائن، مع أن هذا الأخير كان مصرا على اتخاذ إجراءات التنفيذ على العقار عن طريق الدعوى البوليسية و أيضا في حالة المخالصة بالأجرة أو حوالتها مقدما عن مدة لا تزيد عن 03 سنوات، وهنا لا يجب شهرها، ففي حالة ما إذا كان لها تاريخ ثابت قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية يجوز للدائن الطعن في نفاذها بالغش، أي عند مبادرة الرهن في قبض الأجرة مقدما لمدة 03 سنوات، كي يخفف من آثار نزع ملكية العقار المرهون عن طريق الدعوى البوليسية².

كما يجوز للدائن المرتهن الدفع ببطان العقد بطلانا مطلقا بالنسبة للعقود المبرمة بعد تعديل 2007 والتي لم تحدد المدة وليس لها تاريخ ثابت، إذ يمكن في هذه الحالة التنفيذ على العقار المرهون خالي من حق الإيجار³، وأيضا بالنسبة للإيجار الشفوي المبرم قبل القيد، يجوز للدائن أن يتمسك ببطان العقد بطلانا مطلقا ومن ثم عدم نفاذه في حقه⁴.

أما إذا أثبت الدائن الحاجز ومن في حكمه من بقية الدائنين المقيدون والراسي عليهم المزداد، بأنه قد وقع غش من المدين المحجوز عليه أو المستأجر، أو وقع تواطؤ بينهما بغرض الإضرار بهم بعد التنبيه بنزع الملكية، مع العلم أن في الرهن الرسمي يصبح للدائن المرتهن الحق في الثمار ابتداء من تاريخ تسجيل التنبيه بنزع الملكية، حسب نص المادة

1- حوحو يمينه ، المرجع السابق ص 107.

2- شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 229.

3- حوحو يمينه ، المرجع السابق ص 108.

4- بناسي شوقي، المرجع السابق، ص 232.

888 من القانون المدني، فيحتج على التصرفات لكل من له مصلحة في العقار المحجوز وتعلق حقه بالتنفيذ على العقار، والتي تضر بهم بما فيها الإيجار، إلا إذا كان له تاريخ ثابت قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية، حسب نص المادة 896 من القانون المدني والتي لا تزيد مدتها 9 سنوات تكون نافذة في مواجهة الدائن¹.

فإذا استطاع الدائن المرتهن إثبات الغش ففي هذه الحالة يمكن للدائن أن يطلب فسخ عقد الإيجار محل الغش، حتى ولو كان بعد رسو المزاد فيكون إما للدائن المرتهن فسخ عقد الإيجار أو الراسي عليه المزاد طلب فسخ عقد الإيجار بأن يرفع دعوى أمام المحكمة المختصة (وهي محكمة الموضوع)، وهذا ما تناولته المادة 731 فقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية²، في نصها على أنه: "تبقى عقود الإيجار التي أبرمها المدين المحجوز عليه، ولها تاريخ ثابت قبل قيد أمر الحجز نافذة في حق الحاجزين والدائنين الذين لهم حقوق مقيدة، إلا إذا أثبت الدائن أو الراسي عليه المزاد بعد البيع، وقوع غش من المدين المحجوز عليه أو المستأجر في هذا الإيجار، ففي هذه الحالة يمكن قيد الإيجار"³.

يفهم من النص أعلاه أن للدائن حق الاعتراض في حالة ما إذا تعرض لضرر من أعمال الإدارة الحسنة، على خلاف ما جاء في المادة 896 الفقرة 1 من القانون المدني، لذا ينبغي توحيد المادتين حتى تستقر الأوضاع القانونية فيما يخص الإيجار غير الثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية⁴.

¹ - كمال فتحي ويس، مرجع سابق، ص 34

² - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، الصادرة في 23 أبريل 2008، معدل ومتم بموجب القانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 جويلية 2022، ج ر عدد 48، الصادر في 17 جويلية 2022.

³ - حوحو يمينة، المرجع السابق، ص 107.

⁴ - قسول مريم، "مخاطر الإئتمان في عقد الرهن الرسمي"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة بشار، المجلد 10، العدد 01، 2023، ص ص 191-192

كما يجوز للدائنين الحاجزين والراسي عليهم المزاد التمسك بعدم سريان الإيجارات المبرمة قبل القيد، والتي لم تحترم الشروط الواردة في المادة 467 مكرر من القانون رقم 07-05 الذي هو شرط أو ركن الكتابة و المدة¹.

أيضا الإيجار طويل المدة ينقص من ضمان الدائن المرتهن لأنه عند بيعه في المزاد العلني يؤدي إلى عدم الإقبال على شرائه، وحتى ولو بيع فإنه يباع بقيمة أقل من ثمنه لأنه متقل بالإيجار هذا من جهة، من جهة أخرى الإيجارات الطويلة المدة يجب شهرها لأنها تعتبر أقرب من أعمال الإدارة الحسنة إلى أعمال التصرف حتى تكون نافذة في مواجهة الغير حسب المادة 17 من الأمر رقم 75-74، ولذا حد من سريان هذا الإيجار².

1- كمال فتحي ويس، مرجع سابق، ص 34.

2- بناسي شوقي، مرجع سابق، ص 227 .

الفصل الثاني

آثار إيجار العقار المرهون على

حق الدائن المرتهن في التنفيذ

على العقار

الخاتمة

بعد تناول الإطار النظري والقانوني لموضوع تأجير العقار المرهون في ظل القانون المدني الجزائري، من خلال تحليل طبيعة الرهن الرسمي وخصائصه، ثم التطرق إلى الإيجار بوصفه تصرفاً قانونياً يثير إشكالات حقيقية عند وروده على مال مرهون، تبيّن أن هذا الموضوع يجمع بين الجوانب النظرية البحتة والتطبيقات العملية التي كثيراً ما تفرز تناقضات في التفسير والسلطة التقديرية للقضاء.

وقد حاولت هذه الدراسة قدر الإمكان، الإحاطة بكافة الجوانب القانونية المؤثرة للعلاقة بين الراهن والمستأجر، والدائن المرتهن، وذلك بهدف الوصول إلى توازن يضمن استقرار المعاملات ويحقق الأمن القانوني في التصرفات الواقعة على العقارات المرهونة، من خلال التوفيق بين حق الراهن في استغلال ملكيته وحق الدائن المرتهن في الحفاظ على الضمان العيني المقرر له، غير أن هذا التوازن قد يختل في كثير من الحالات، خاصة عندما يقوم الراهن بتأجير العقار محل الرهن دون مراعاة الشروط القانونية التي تضمن عدم الإضرار بمصالح المرتهن.

أظهرت الدراسة أن الرهن الرسمي لا يؤدي إلى نزع ملكية العقار من الراهن، مما يمنحه الحق في إدارته واستغلاله، بما في ذلك تأجيره للغير، غير أن هذا الحق مقيد بعدم الإضرار بحقوق الدائن المرتهن، سواء من حيث الأجرة أو المدة أو الظروف التي تم فيها إبرام عقد الإيجار، ويتجلى ذلك بوضوح من خلال ما نصت المادة 896 من القانون المدني الجزائري، التي تشترط ثبوت تاريخ عقد الإيجار قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية حتى يكون نافذاً في مواجهة الدائن المرتهن.

وعليه، يستخلص أن الراهن لا يملك حرية مطلقة في تأجير العقار المرهون بل إن حريته تظل مقيدة بقيود قانونية تهدف إلى حماية الضمان المقرر للمرتهن فالإيجارات الطويلة المدة، أو العقود غير المكتوبة، أو تلك التي يشوبها الغش أو التواطؤ، لا تكون نافذة بحق الدائن المرتهن، الذي يملك في هذه الحالة حق الاعتراض أو الطعن أو طلب الفسخ

وقد خلصت هذه الدراسة إلى عدة نتائج هامة، أبرزها أن عدم احترام الشكلية (خاصة الكتابة وتاريخ العقد) قد يؤدي إلى إهدار حقوق المستأجر والمرتهن معاً، كما تبين أن التشريع الحالي يعاني من بعض الغموض، لا سيما فيما يتعلق بتحديد ما يعتبر إنقاصاً كبيراً في الضمان و هي نقطة تترك للقاضي سلطة تقديرية واسعة ، قد تؤدي إلى تباين في الأحكام القضائية .

كما لا يمكن إغفال مسألة التنفيذ على العقار المرهون المؤجر، إذ تثير هذه الوضعية إشكالات عملية ترتبط بحق المستأجر في الاستمرار في الانتفاع، ومدى أولوية حقوق الدائن فبمجرد تسجيل تنبيه نزع الملكية، تنقلص صلاحيات الراهن في التصرف بالعقار، وتبدأ الإجراءات التنفيذية التي قد تنتهي ببيع العقار في المزاد العلني

وفي هذا السياق يكون لمصير عقد الإيجار دور حاسم في تحديد ما إذا كان المشتري الجديد ملزم باحترام الإيجار القائم أم لا، فإذا كان عقد إيجار ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيهه ولم تتجاوز مدته 9 سنوات، فإنه يعتبر نافذاً في مواجهة الراسي عليه المزاد وفقاً لما نصت عليه المادة 896 من ق م، أما إذا تخلف أحد هذه الشروط فإن المستأجر قد يواجه خطر إخلاء العقار، ويصبح في مرتبة لاحقة للدائن المرتهن.

إن هذه الوضعية تبرز أهمية احترام الشكلية وتسجيل الإيجارات بشكل صحيح، ليس فقط لضمان حقوق المستأجر، بل لحماية المشتري في المزاد والدائنين المتدخلين في التنفيذ. وفي ضوء هذه النتائج، نقترح مجموعة من التوصيات لضمان أمن المعاملات العقارية وتفاذي النزاعات، تتمثل في:

- ضرورة توحيد النصوص القانونية المنظمة لعلاقة الإيجار والرهن، من المادة 896 من ق م والمواد 731-732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تجنباً للتضارب بشكل كبير، مع تقييد السلطة التقديرية للقاضي بمعايير كمية أو زمنية.

-
- فرض إلزامية شهر الإيجارات التي تتجاوز ثلاث سنوات، حماية لحق الدائن المرتهن ومنعاً لاستعمال الإيجار كوسيلة لإفراغ الرهن من مضمونه.
- منح صلاحيات أوسع للقاضي في إبطال الإيجارات الصورية أو التي ثبت أنها تمت بغرض الإضرار بحقوق المرتهن.
- تشديد الرقابة الإدارية والمالية على عمليات الإيجار في إطار العقارات المرهونة، خاصة عند تسجيل العقود أو التصريح بها لدى الهيئات المختصة.
- إن تفعيل هذه المقترحات من شأنه أن يعزز الثقة في النظام القانوني العقاري الجزائري ويحقق حماية حقيقية لكافة أطراف العلاقة الرهنية لاسيما في ظل تزايد المعاملات العقارية وتعقيدها.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

- 1- بناسي شوقي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 2- تناغو سمير عبد السيد، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1994.
- 2- حوحو يمينة، التأمينات الشخصية والعينية، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2023.
- 3- _____، أحكام عقد الإيجار في القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2021.
- 4- جلال محمد إبراهيم، أحمد محمد سعد، الحقوق العينية التبعية، الجزء الأول، الرهن الرسمي، بدون بلد النشر، بدون بلد نشر، 1994.
- 5- رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.
- 6- سي يوسف زاهية حورية، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- 7- _____، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 8-
- 9- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء العاشر، في التأمينات الشخصية والعينية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 10- عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة، الرهن، مكتبة زين الحقوقية، لبنان، 2019.

- 11- كمال فتحي إدريس، الوجيز في العقود الخاصة، الجزء الثاني، مطبعة منصور، الوادي، 2022.
- 12- نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.
- 13- همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية وشخصية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2004.

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية

أ- أطروحات الدكتوراه:

- 1- بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، رسالة للحصول على درجة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014-2015.
- 2- براحلية زوبير، القرض العقاري و الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 01، باتنة، 2016-2017.
- 3- بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم، تخصص حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس، المدية، 2021-2022.
- 4- مرامرية حمة، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة، شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، 2008-2009.

ب- رسائل الماجستير:

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

2- شايب باشا كريمة، عقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2001.

3- لخضر غويسم، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، 2012-2013.

ج- مذكرات الماستر:

1- أخضري محمد، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق، تخصص القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2016-2017.

2- أدرار سعاد، منصور سلوى، عقد الإيجار في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الخاص، تخصص القانون الخاص الشامل، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، --جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013.

3- الموفق زوخ، الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2014-2015.

- 4- أمزروي غانية، وعلي صليحة سلطات الراهن في عقد الرهن الرسمي، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2018.
- 4- بلعيد أمينة، التأمينات العينية في ظل التشريع الجزائري: عقد الرهن الرسمي، عقد الرهن الحيازي، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2022.
- 5- بهلولي فريد، النظام القانوني للرهن العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، جلفة، 2017-2018.
- 6- جلاخ ايمان، أحكام الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون أساسي خاص، قسم العلوم السياسية، كلية العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2016-2017.
- 7- حمادو وفاء فريال، طبال صفاء، حجز وبيع العقار المرهون في ظل قانون النقد والقرض، مذكرة التخرج، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس المدية، 2021-2022.
- 8- سنيينة شهرزاد، أمال قدري، عقد الإيجار العقاري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي حقوق، تخصص قانون خاص، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2021-2022.
- 9- شليلي نادية، عقد الرهن العقاري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2019-2020.

- 10- قروي محمد الصالح، قادري سهام، التنفيذ الجبري على العقار، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2013-2014.
- 12- مختاري زين، عقد الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2016-2017.
- 13- مغطيط حفصة، النظام القانوني لعقد الإيجار، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، 2023.

ثالثاً: المقالات

- 1- خنير مسعود، "إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 2، العدد 4، جامعة أحمد دراية أدرار، 2017، ص ص 292-310.
- 2- خليفي مريم، "إجراءات توقيع الحجز على العقار والآثار المترتبة عليه في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، المجلة الإفريقية للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 6، العدد 1، جامعة أحمد دراية أدرار، 2022، ص ص 117-136.
- 3- عبدلي أمينة، "الشروط الشكلية لعقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري"، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 2، العدد 4، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مرسلني عبد الله تيبازة، 2018، ص ص 194 - 209.
- 4- غرمول أمينة، "شكل وحجية العلاقة الإيجارية في ظل القانون رقم 07-05، دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية والاجتهاد القضائي الجزائري"، المجلة

الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 2، العدد 2، المركز الجامعي أحمد بن يحيى
الونشريسي تيسمسيلت - الجزائر، 2017، ص ص 342-354.

5- قسول مريم، "مخاطر الائتمان في عقد الرهن الرسمي"، مجلة الباحث للدراسات
الأكاديمية، المجلد 10، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة،
2023، ص ص 188-207.

6- مخلوف هشام، "آثار التنفيذ على العقار وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية
الجزائرية"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 10، العدد 18، جامعة قاصدي مرباح
ورقلة، 2018، ص ص 37، 47.

رابعاً: النصوص القانونية

أ- النصوص التشريعية.

1- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد
78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم .

2- أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن اعداد المسح العام
للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 52، صادر في 18 نوفمبر 1975،
المعدل بموجب القانون رقم 10-14، المؤرخ في 30 ديسمبر 214، يتضمن قانون
المالية لسنة 2015، ج ر عدد 78، صادر في 31 ديسمبر 2014.

5- أمر رقم 76-105، مؤرخ في 9 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، ج ر
عدد 102، الصادر في 15 ديسمبر 1976، معدل ومتمم.

6- أمر رقم 77-12 مؤرخ في 02 مارس 1977، يتعلق بتنظيم الوظيفة القنصلية،
ج ر عدد 47، الصادر 12 جوان 1977.

7- مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 1 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري،
ج ر عدد 14، الصادر في 03 مارس 1993، الملغى بموجب القانون رقم 11-

- 04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 الصادر في 06 مارس 2011.
- 8- قانون رقم 02-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر عدد 14، الصادر في 8 مارس 2006.
- 9- قانون رقم 05-07، مؤرخ في 13 ماي 2007، يعدل ويتم الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 31 الصادر في 13 ماي 2007.
- 10- قانون رقم 09-08 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، الصادرة في 23 أبريل 2008، معدل ومتم بموجب القانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 جويلية 2022، ج ر عدد 48، الصادر في 17 جويلية 2022.

ب- النصوص التنظيمية:

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 30 الصادر في 13 أبريل 1976، المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، ج ر، عدد 34، الصادر في 23 ماي 1993.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 69-94 مؤرخ في 19 مارس 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، ج ر عدد 17، الصادر في 30 مارس 1994.
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 06-132، مؤرخ في 03 أبريل 2006، يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية و مؤسسات أخرى، ج ر عدد 21، الصادر في 05 أبريل 2006.

الفهرس

الفهرس:	
1	مقدمة:
04	الفصل الأول : أحكام إيجار العقار المرهون
06	المبحث الأول: ماهية الرهن الرسمي
06	المطلب الأول: مفهوم الرهن الرسمي
06	الفرع الأول: تعريف الرهن الرسمي
08	الفرع الثاني: خصائص الرهن الرسمي
08	أولاً: الرهن الرسمي حق عيني
08	ثانياً: الرهن الرسمي حق تبعي
09	ثالثاً: الرهن الرسمي حق عيني عقاري
09	رابعاً: الرهن الرسمي حق غير قابل للتجزئة
11	المطلب الثاني: شروط إبرام عقد الرهن الرسمي
11	الفرع الأول: الشروط الموضوعية لإبرام عقد الرهن الرسمي
11	أولاً: الشروط الموضوعية العامة لإنشاء الرهن الرسمي
13	ثانياً: الشروط الموضوعية الخاصة بإنشاء الرهن الرسمي
17	الفرع الثاني: الشروط الشكلية لإبرام عقد الرهن الرسمي
17	أولاً: وجوب الشكلية لإبرام عقد الرهن الرسمي
19	ثانياً: نطاق تطبيق الشكلية في الرهن الرسمي
21	المبحث الثاني: مشروعية إيجار العقار المرهون
21	المطلب الأول: ماهية إيجار العقار المرهون

21	الفرع الأول : مفهوم ايجار العقار المرهون
22	أولا : تعريف عقد الإيجار المدني
23	ثانيا: تعريف إيجار العقار المرهون
23	الفرع الثاني: أركان عقد إيجار العقار المرهون
24	أولا: الأركان العامة
25	ثانيا: الأركان الخاصة
28	المطلب الثاني: أساس حق الرهن في إيجار العقار المرهون
29	الفرع الأول: حق الرهن في إيجار العقار المرهون كأثر لتمتعه بسلطة الاستغلال
31	أولا: إنقاص الضمان
31	ثانيا: يجب أن يكون النقصان الذي لحق الضمان كبيرا
32	الفرع الثاني : حق الدائن المرتهن في الاعتراض على إيجار العقار المرهون
36	الفصل الثاني : آثار إيجار العقار المرهون على حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار
38	المبحث الأول: آثار إيجار العقار المرهون على حق الدائن المرتهن
38	المطلب الأول : مدى نفاذ الإيجار الصادر من الرهن في حق الدائن المرتهن
39	الفرع الأول: الإيجار الذي تزيد مدته على تسع (09) سنوات
39	أولا: إذا كان الإيجار مسجلا قبل قيد الرهن
40	ثانيا: إذا كان الإيجار تاريخ ثابت على تسجيل تنبيه بنزع الملكية
40	ثالثا: إذا كان الإيجار تاريخ غير ثابت قبل تسجيل تنبيه بنزع الملكية
41	الفرع الثاني: الإيجار الذي لا تزيد مدته على تسع (09) سنوات

41	أولاً: إذا كان الإيجار تاريخ ثابت على تسجيل تنبيه بنزع الملكية
41	ثانياً: إذا كان الإيجار تاريخ غير ثابت قبل تسجيل تنبيه بنزع الملكية
41	المطلب الثاني: مدى نفاذ قبض الأجرة وحوالتها مقدماً في حق الدائن المرتهن
42	الفرع الأول: المخالصة بالأجرة مسبقاً أو الحوالة بها لمدة 03 سنوات أو أقل
42	أولاً: إذا كانت المخالصة بالأجرة مسبقاً أو الحوالة بها مقدماً تاريخ ثابت قبل تسجيل تنبيه بنزع الملكية
43	ثانياً: إذا لم يكن للمخالصة بالأجرة مسبقاً أو الحوالة بها مقدماً تاريخ ثابت قبل تسجيل تنبيه بنزع الملكية
43	الفرع الثاني: المخالصة بالأجرة مسبقاً أو الحوالة بها لمدة تزيد 03 سنوات
42	أولاً: إذا كانت المخالصة بالأجرة مسبقاً أو الحوالة بها مقدماً تاريخ ثابت قبل تسجيل تنبيه بنزع الملكية
43	ثانياً: إذا لم يكن للمخالصة بالأجرة مسبقاً أو الحوالة بها مقدماً تاريخ ثابت قبل تسجيل تنبيه بنزع الملكية
46	المبحث الثاني: التنفيذ على العقار المرهون المؤجر
47	المطلب الأول: حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون المؤجر
47	الفرع الأول: أساس حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون المؤجر
49	الفرع الثاني: تقييد سلطات الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون المؤجر
51	المطلب الثاني: التنفيذ على عائدات العقار المرهون المؤجر
52	الفرع الأول: التنفيذ على بدل الإيجار العقار المرهون.
54	الفرع الثاني: التنفيذ على ثمار العقار المحجوز
	خاتمة:

60	
63	قائمة المراجع:
70	الفهرس: