



جامعة مولود معمري - تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق - نظام (ل.م.و)

دور القيد في التمسك في الرهن الرسمي

في مواجهة الغير

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص : القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذة:

من إعداها الطالبتين:

د/قونان كهينة

- زيباني كهينة

- قاسي نادية

لجنة المناقشة :

د- صبايحي ربيعة، أستاذ ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... رئيسا

د- قونان كهينة، أستاذة محاضرة "ب"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... مشرفا ومقررا

د- أرتباس ندير، أستاذ محاضر "ب"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2017-2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مقدمة

تمثل أموال المدين كأصل الضمان العام للدائنين وفقا لنص المادة 188 من القانون المدني¹، إلا أن التطبيق العملي أظهر قصور هذا الضمان في حماية مصالح الدائنين فقد يستوفي الدائن جزء من حقه فقط و قد يضيع حقه في حالة تصرف المدين في ماله إضرارا بحقوق دائنيه أو في حالة إعساره، ولا يبقى للدائن في هذه الحالة إلا استعمال الوسائل المنصوص عليها في المواد 189 إلى 200 من القانون المدني و المتمثلة في الدعوى المباشرة، الدعوى غير المباشرة، دعوى الصورية والدعوى البوليسية.

بالرغم من تدعيم الضمان العام بتلك الوسائل إلا أنها تبقى غير كافية لحماية حقوق الدائن لذلك ظهرت تأمينات لتشجيع الاقتراض، التي تنقسم إلى تأمينات شخصية التي تقوم هذه الأخيرة على ضم ذمة أو أكثر إلى ذمة المدين الأصلي فيصبح للدائن بدلا من مدين واحد مدينان أو أكثر كلهم مسؤولين عن الدين إما في وقت واحد أو على تعاقب.

يضاف إلى النوع الأول من التأمينات نوع آخر يتمثل في التأمينات العينية التي يتم فيها تخصيص مال معين للوفاء بالتزام معين، حيث يظل هذا الالتزام مثقلا بالتأمين حتى لو تصرف فيه المدين، و تفضل التأمينات العينية من حيث الضمان على التأمينات الشخصية ، فالدائن في هذه الأخيرة يظل عرضة لإعسار يصيب جميع المسؤولين على الوفاء بالدين إضافة إلى أن التأمينات العينية تمنح للدائن ضمانات قانونية في مواجهة الدائنين الآخرين، إذ له أن يتقدم عليهم في استيفاء حقه بالأولوية، كما له أن يتبع العقار في أي يد كان.

وبالرجوع إلى القانون المدني، فإن المشرع أورد أربعة أنواع من التأمينات العينية ضمن الكتاب الرابع المعنون بالحقوق العينية التبعية والمتمثلة: في الرهن الرسمي، حق التخصيص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز.

لعل أهم هذه التأمينات الرهن الرسمي بدليل أن المشرع قدمه على باقي التأمينات، إذ خصص له ثلاثة فصول تطرق في الأول إلى إنشاء الرهن وفي الثاني إلى آثار الرهن،

¹ الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

أما الفصل الثالث فخصصه لانقضاء الرهن، كما جعل أحكامه تطبق على باقي التأمينات في حالة عدم ورود نص بشأنها.

يعرف الرهن الرسمي طبقاً للمادة 882 من القانون المدني على أنه: "عقد يكسب به الدائن حقاً عينياً على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان".

ولكي يكون عقد الرهن الرسمي نافذاً في مواجهة المتعاقدين، اشترط المشرع إخضاعها للرسمية المطلوبة وفقاً للمادة 324 من القانون المدني، إضافة إلى توفر الشروط الموضوعية الخاصة المتمثلة في أهلية الراهن و تخصيص الرهن.

يقابل حق الراهن في التصرف في استغلال عقاره حق الدائن في اقتضاء حقه من المقابل النقدي لهذا العقار بالأفضلية على الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة و إمكانية تتبع العقار في يد من انتقلت إليه الملكية.

هذه الحماية حولها له المشرع في مواجهة الغير الذي يمكن أن يدعي حقاً على العقار المرهون. مع ذلك ربط المشرع حق الدائن المرتهن في الأفضلية و التتبع باحترام إجراء هام وهو قيد الرهن.

وبناء على ما سبق فإن موضوع الدراسة تتمثل في كيف يساهم القيد على التمسك بالرهن الرسمي في مواجهة الغير؟.

وللإجابة على الإشكالية أعلاه اعتمدنا في دراستنا على خطة قسمناها إلى فصلين:

تناولنا في الفصل الأول الأحكام المتعلقة بالقيد، أما الفصل الثاني درسنا فيه آثار قيد الرهن الرسمي.

الفصل الأول

الأحكام المتعلقة بالقيود

يرتب عقد الرهن الرسمي إذا استجمع شروطه الموضوعية و الشكلية آثاره في مواجهة المتعاقدين، فيخول للدائن المرتهن في مواجهة الراهن حق الرهن على العقار، غير أن هذا العقد لا ينتج أثره في مواجهة الغير إلا بتوفر شرط آخر يتمثل في قيد الرهن وهذا ما تناولته نص المادة 904 من القانون المدني التي نصت على أنه "لا يكون الرهن نافذا في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار وذلك دون الأحكام المقررة لإفلاس".

وبالتالي ليس للدائن المرتهن أن يتمسك بهذا الرهن تجاه الغير إلا من يوم قيده، ليتمتع بذلك بميزة التقدم في المرتبة على غيره من الدائنين سواء كانوا دائنين عاديين أو الدائنين التاليين له في المرتبة، كما يخوله له حق التتبع العقار المرهون في أي يد كان.

وبالتالي فإن إجراء القيد ضروري للتمسك بالرهن في مواجهة الغير الذي يقصد به كل شخص يمكن أن يضار من وجود الرهن الرسمي، ويشمل الغير كل شخص صاحب حق عيني تبقي على العقار المرهون سواء كان دائنا مرتهنا رهنا رسميا أو حيازيا أو صاحب حق تخصيص أو حق امتياز عقاري، ويشمل من جهة ثانية كل شخص صاحب حق عيني أصلي على العقار المرهون، كالمالك و صاحب حق الانتفاع ويشمل من جهة ثالثة كل دائن عادي للراهن، فرغم أنه ليس بصاحب حق على العقار المرهون، إلا أنه من دون شك يضار من وجود الرهن الرسمي لأن الدائن المرتهن سيتقدم عليه وقت التنفيذ¹.

يظهر مما سبق أهمية دراسة مفهوم القيد (المبحث الأول)، للوصول إلى بيان القواعد التي تنظمه لينتج الأثر المنتظر منه (المبحث الثاني).

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر، أحياء التراث العربي، لبنان، د.س.ن، ص.ص.438-439.

المبحث الأول

تحديد القيد

ينشئ عقد الرهن الرسمي للدائن حقا عينيا تبعا على العقار المرهون غير أن هذا الحق يشكل إنقاص من سلطات الراهن على عقاره، مقابل ما يمنحه من سلطة مباشرة على الشيء، التي تخوله حق التقدم على الغير وحق تتبع المال في أي يد كان¹. إلا أنه لا يمكن الحديث عن هاتين الميزتين إلا بعد إجراء الدائن قيدا لحقه الذي يتميز بمفهوم خاص به (المطلب الأول) وباعتبار أن هذا القيد يرد على عقد لا بد أن يكون له أطراف (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم القيد

يخضع القيد في أحكامه إلى قواعد تنظيم الشهر العقاري، و ذلك بموجب الأمر رقم 75-74 والمرسومين التنفيذيين له² والتي من خلالها يتبين أن القيد يختلف في مضمونه عن المصطلحات المشابهة له في مجال الشهر العقاري، وبما أن القيد يعد شرطا لنفاذ الرهن الرسمي في حق الغير، ولفهم قواعد القيد لابد أن ندرس تعريف القيد من كلا جانبيه (الفرع

¹ رضا عبد الحليم عبد المجيد، الوجيز في الملكية و الحقوق العينية التبعية، المستوى الرابع، جامعة بنها، د س ن، ص 08.

² أمر رقم 74-75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، متضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 52، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975، المعدل بموجب القانون رقم 10-14، المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015 جريدة رسمية عدد 78 مؤرخة في 31 ديسمبر 2014.

³ مرسوم تنفيذي رقم 76-62، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، جريدة رسمية عدد 30، مؤرخة بتاريخ 13 أبريل 1976، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134، المؤرخ في 7 أبريل 1992، جريدة رسمية، عدد 26، مؤرخة في 08 أبريل 1992.

- مرسوم تنفيذي رقم 76-63، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، مؤرخة بتاريخ 13 أبريل 1976، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123، المؤرخ في 19 ماي 1993، جريدة رسمية، عدد 34، مؤرخة في 23 ماي 1993.

الأول) بالإضافة إلى تحديد الحكمة من تقريره إلى الحكمة من تشريع المشرع لإجراء القيد (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف القيد

ترك المشرع الجزائري مهمة تعريف القيد للفقهاء، و اكتفى فقط بتنظيم أحكامه .
ولتحديد تعريف القيد لابد من التعرض أولا للتعريف اللغوي (أولا) ثم التطرق للتعريف الاصطلاحي (ثانيا).

أولا: تعريف القيد لغة

يعرف القيد لغة بأنه و حبل يجعل في رجل الدابة فيمسكها - القدر- و جمع القيد قيود¹.

ثانيا: تعريف القيد اصطلاحا

وردت تعريفات عديدة للقيد و كلها متقاربة فيما بينها، فذهب جانب من الفقه إلى اعتبار القيد ذلك الإجراء الذي رسمه المشرع لشهر الرهن الرسمي و الحقوق العينية الأخرى و الاحتجاج بها تجاه الغير²، أما جانب آخر فقد عرفه على أنه: نقل بعض البيانات المستخرجة من المحرر الذي يتضمن عقد الرهن الرسمي و تدوينها في سجل خاص وهو يختلف عن التسجيل في أن هذا يكون بنقل صورة كاملة من المحرر في سجل معد لذلك³.
إلا أن كل هذه التعريفات اختلف فيها، فيما إذا تمت في إطار نظام الشهر الشخصي⁴، أو نظام الشهر العيني¹.

¹ المفتاح، قاموس عربي أبجدي مبسط مع ملاحق في النحو و الصرف، طبعة جديدة، شركة دار الأمة ، الجزائر، 1996، ص 282.

² همام محمد محمود زهران، مرجع سابق، ص 334.

³ سليمان مرقس، مرجع سابق، ص 213.

⁴ يعرف نظام الشهر الشخصي على أنه نظام من نظم شهر المعاملات العقارية الذي يتخذ من أسماء المتصرفين فيه محوا و أساسا تدور حوله، والذي تركز عليه عملية القيد في السجلات، إذ أن التصرفات في إطار هذا النظام تتم بالأسماء

لذا يتعين أن نطلع على تعريف القيد في إطار كلا النظامين، إذ بالنظر للأنظمة التي تأخذ بنظام الشهر الشخصي نجد أنها تعرف القيد على أنه الوسيلة التي نظمها المشرع لشهر الرهن الرسمي و باقي الحقوق العينية التبعية الواردة على العقار لتنتج آثارها في مواجهة الغير².

يتميز نظام الشهر الشخصي بين التسجيل و القيد، إذ أن التسجيل يتم بنقل صورة كاملة من المحرر في سجل معد لذلك أو هو حفظ المحرر نفسه كما هو و الاكتفاء بإعطاء صورة فوتوغرافية لأصحاب التأمين³.

يعد التسجيل الإجراء اللازم لشهر الحقوق العينية الأصلية و يؤدي إلى حفظ الحق دون تحديد مدة معينة، بينما يؤدي القيد إلى حفظ الحق التبعية لمدة محددة يجب بعدها تجديد القيد و إلا اعتبر عديم الأثر، إضافة إلى أن تخلف التسجيل يؤدي إلى عدم نشوء الحق العيني الأصلي فيما بين المتعاقدين و لا بالنسبة للغير، أما تخلف القيد فلا يترتب عليه سوى عدم سريان الحق الواجب قيده في مواجهة الغير، أما بالنسبة للمتعاقدين فإن الرهن غير المقيد لا ينفي أن الدائن المرتهن قد اكتسب حقا عينيا على العقار بمجرد تمام عقد الرهن صحيحا⁴ طبقا لنص المادة 882 من القانون المدني.

أما بالنسبة للأنظمة التي تأخذ بالنظام الشهر العيني، فتعرف القيد على أنه مجموعة إجراءات و قواعد قانونية و تقنية تشمل التصرفات القانونية المنصبة على العقار، سواء كانت هذه التصرفات كاشفة أو منشئة، ناقلة، معدلة أو منهيّة لحق عيني عقاري أصلي أو

الأشخاص فهم محل الاعتبار. أنظر في ذلك ويسى فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، دار هوم، الجزائر، 2014، ص ص 63- 64.

¹ ظهر نظام الشهر العيني في استراليا على يد السيد روبرت نورنس و يعرف هذا النظام على أنه ذلك النظام الذي يعتمد في شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها أي على العقار موضوع التصرف نفسه. انظر في ذلك بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2010/2009، ص 84.

² شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 259.

³ عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 436.

⁴ رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص ص 315 - 316.

الأحكام المتعلقة بالقيد

تبعي، بغض النظر عن نوع التصرف، عقدا كان أو حكما أو قرارا إداريا، و سواء كان مصدر الحق تصرفا قانونيا أو واقعة مادية¹.

لم يميز المشرع في هذا النظام بين القيد والتسجيل بحيث اعتبر القيد هو الإجراء الوحيد لشهر الحقوق سواء تعلق الأمر بالحقوق العينية الأصلية أو الحقوق العينية التبعية، طبقا لنص المادة 16 من الأمر 74-75 التي تنص على أنه: " إن العقود الإرادية و الاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أي أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

من خلال هذه المادة اعتبر المشرع عقد الرهن لا ينشأ لا فيما بين المتعاقدين و لا في مواجهة الغير إلا من تاريخ قيده، خلافا لما ورد النص عليه في المادة 1/904 من القانون المدني² التي اعتبرت أن الرهن الرسمي ينشأ فيما بين المتعاقدين من تاريخ إبرام العقد و لا يكون نافذا في مواجهة الغير إلا بقيده.

الفرع الثاني

الحكمة من قيد الرهن الرسمي

الهدف من قيد الرهن الرسمي هو إعلام الجمهور بالوضعية القانونية للعقار و الإطلاع على كل التصرفات المنصبة عليه والارتفاقات التي تثقله، وذلك حتى يكون الغير على بينة من وضعية العقار وهو مقدم على التعامل فيه، و لهذا يعتبر القيد الوسيلة القاطعة في إعلام الغير بحق الرهن و في تسهيل مهمة الباحث عن حقيقة مركز العقار من حيث القيود الواردة عليه³.

وعليه فإنه لا يمكن القول بنفاذ الرهن الرسمي في مواجهة الغير و ليس للدائن المرتهن أن يستعمل حق التقدم ولا التتبع إلا إذا تم هذا القيد طبقا لما حدده القانون من

¹ زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2003، ص 63.

² المادة 1/904 من القانون المدني " لا يكون الرهن نافذا في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكتسب هذا الغير عينا على العقار، و ذلك دون إخلال بالأحكام المقررة في الإفلاس".

³ همام محمد محمود زهران، مرجع سابق، ص 333.

الإجراءات المتبعة أمام الهيئة المختصة، وهذا ما تأكده نص المادة 1/904 من القانون المدني، ومن خلال هذه المادة يتبين أن حق الرهن لا يحتج به في مواجهة الغير إلا من تاريخ قيده، كما أنه من حق الغير الاحتجاج بعدم قيد الرهن الرسمي، وعليه فإن قيد الرهن يخول للدائن المرتهن حق التقدم على جميع الدائنين سواء التاليين له في المرتبة أو الدائنين العاديين حتى لو تأخر في إنشاء دينه في حق المدين، إضافة إلى حق آخر هو حق التتبع الذي يمكنه من تتبع العقار في أي يد كان. بناء على ذلك يمكن القول أن الهدف من قيد الرهن الرسمي هو حماية للائتمان العقاري و توفير الثقة في المعاملات العقارية، و أيضا حماية للغير الذي يمكن أن يضار من هذا الرهن.

هناك من الفقه من يعتبر أن القيد شرط من شروط نشوء الرهن إذ أن حقي التقدم و التتبع لا يستفيد منهما الدائن المرتهن إلا بعد قيده للرهن، إلا أنه ذهب رأي آخر إلى القول أن القيد ما هو إلا وسيلة لمباشرة الدائن المرتهن للحقوق الممنوحة له من وقت إجراء القيد¹، فبمجرد انعقاد الرهن صحيحا مستوفيا لكل شروطه الموضوعية و الشكلية يكون للدائن المرتهن الحق على هذا العقار و له أن يتخذ كل إجراء ضروري لضمان حقه حسب نص المادة 898 من القانون المدني، إلى جانب هذا فإن سلطات الراحلين على هذا العقار تنتقيد من هذا الوقت أي من وقت انعقاد الرهن الرسمي صحيحا. و يفهم من هذا كله أن الرهن الرسمي ينشأ صحيحا بتوفره على كل أركانه و ليس من وقت إجراء القيد.

نخلص القول أن جمهور الفقهاء يرى أن الرهن الرسمي ينشأ من وقت انعقاده صحيحا و ليس من وقت إجراء القيد، و يترتب على ضرورة القيد في نفاذ الرهن الرسمي على الغير لا في صحة الرهن، أنه إذا وقع القيد باطلا لم يؤثر ذلك في صحة الرهن².

¹ حسنى محمود عبد الدايم، مرجع سابق، ص 276.

² عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 435.

المطلب الثاني

أطراف القيد

يعتبر القيد الإجراء الذي رسمه المشرع لشهر الحقوق العينية، و الاحتجاج بها اتجاه الغير. طبقا للمادة 904 من القانون المدني و المادة 16 من الأمر 74-75 و الذي يمنح للدائن المرتهن باعتباره صاحب المصلحة الأولى في طلب القيد (الفرع الأول) لحماية حقه على العقار من خطر اكتساب الغير أي حق عليه سواء كان هذا الحق أصليا أو تبعا (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الملزم بالقيد

تنص المادة 93 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه " و من أجل الحصول على تسجيل هذه الامتيازات أو الرهون يودع الدائن بنفسه أو بواسطة الغير جدولين موقعين و مصدقين و مصححين بكل دقة و يكون أحد الجدولين محررا لزوما على استمارة تقدمها الإدارة....."¹.

عليه فطالب القيد قد يكون هو الدائن المرتهن مادام أن هذا الأخير هو المستفيد المباشر من عقد الرهن، ولا تشترط الأهلية الكاملة فيه، إذ يجوز أن يكون ناقص الأهلية لأنه عمل نافع نفعا محضا².

و بالتالي يكفي أن يكون مميزا فقط، كما يجوز لوليه أو وصيه أو للقيم على المحجوز عليه طلب إجراء القيد، كما يجوز للدائن طلب القيد حتى لو تم شهر إفلاسه أو إعساره، فالقيد هنا في صالح الدائن³.

¹ تنص المادة 20 من قانون تنظيم الشهر العقاري المصري على أنه " تتم الإجراءات في جميع الأحوال بناء على طلب ذوي الشأن أو من يقوم مقامهم "

² أولمي أعمار، عقد الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لحماية حقوق الدائنين، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية تيزي وزو، 2017، ص 108.

³ رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 331 .

ضف إلى ذلك أنه يجوز لدائني الدائن المرتهن الذين يعدّون خلفه الخاص¹ أن يطلبوا قيد الرهن المقرر لمصلحتهم بما لهم من حق في استعمال حقوق مدينهم عن طريق الدعوى غير المباشرة²، ولورثة (الخلف العام)³ الدائن المرتهن أن يطلبوا إجراء القيد⁴، كما يجوز أن يتم القيد أيضا بواسطة فضولي إذا توفرت شروط الفضالة⁵، وإذا حول الدين المضمون بالرهن جاز للمحال له طلب القيد باسمه و لكن لا يجوز لمكتب الشهر العقاري إجراء القيد من تلقاء نفسه⁶.

علاوة على ذلك فقد نصت المادة 906 من القانون المدني⁷ على أنه " تكون مصاريف القيد و تجديده و شطبه على الراهن ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك" من خلال هذه المادة يتضح أن الراهن هو الذي يتحمل مصاريف القيد سواء كان مدينا أو كفيلا عينيا و هو الأصل، لكن هذا لا يمنع من الاتفاق على خلاف ذلك، فيجوز الاتفاق على أن تكون المصاريف على الدائن المرتهن أو على المدين إذا لم يكون هو الراهن، كما يجوز الاتفاق على أن تكون المصاريف الشطب على الدائن المرتهن أو على المدين غير الراهن، و في حالة الاتفاق على تحمل المدين غير الراهن المصاريف كلها أو جزء منها فقط وجب الحصول على رضا المدين بذلك⁸.

¹ الخلف الخاص هو من يحل محل السلف في حيازة عين معينة بالذات.

² الدعوى غير المباشرة هي وسيلة يستخدم فيها الدائن سلطة مدينه في المطالبة بحقوقه ضد مدين المدين، و ذلك باسم مدينه و نيابة عنه و لقد نص المشرع الجزائري على شروط هذه الدعوى في نص المادة 189 من القانون المدني.

³ الخلف العام هم ورثة الدائن أو الموصى لهم بجزء من التركة.

⁴ همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية و الشخصية، الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2001، ص 435.

⁵ تنص المادة 150 من القانون المدني " الفضالة هي أن يتولى شخص عن قصد القيام بشأن لحساب شخص آخر دون أن يكون ملزما بذلك".

⁶ عبد الرزاق احمد السنهاوري، مرجع سابق، ص 438-439.

⁷ تقابلها نص المادة 1055 من القانون المدني المصري " مصروفات القيد و تجديده و محوه على الراهن ما لم يتفق على غير ذلك".

⁸ عبد الرزاق السنهاوري، مرجع سابق، ص 433.

الفرع الثاني

ضد من يكون القيد

يجري القيد في إطار نظام الشهر الشخصي ضد الشخص الذي صدر منه التصرف¹. أما في ظل نظام الشهر العيني يكون ضد مالك العقار المرهون وقت القيد سواء كان هذا المدين نفسه أو كان كفيلاً عينياً، فلو أن مالك العقار المرهون قد تغير في الفترة ما بين الرهن وقيدته، فالعبرة بوقت الرهن لا بوقت القيد²، وإذ حدث أن مات الراهن قبل إجراء القيد كان للدائن المرتهن الخيار بين طلب إجراء القيد ضد كل واحد من الورثة و بين طلبه ضد المتوفى، لأن في هذا تيسير للدائن إذا كان يجهل أشخاص الورثة أو أسماءهم كلها أو بعضها³.

المبحث الثاني

القواعد المنظمة لإجراء القيد

تنص المادة 905 من القانون المدني على أنه "يسري على إجراء القيد وتجديده وشطبه وإلغاء الشطب و الآثار المترتبة على ذلك كله الأحكام الوارد في قانون تنظيم الإشهار العقاري" انطلاقاً من هذه المادة فإن قيد الرهن الرسمي تحترم فيه مجموعة إجراءات تخضع لقانون تنظيم الشهر العقاري (المطلب الأول) غير أن هذا القيد تطراً عليه أمور يتعين على أصحاب المصلحة مراعاتها (المطلب الثاني).

¹ سي يوسف زاهية حورية، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل، تيزي وزو، 2006- ص 109.

² حسني محمود عبد الدايم، الائتمان العقاري، بين الشريعة الإسلامية و القانون المدني، دراسة مقارنة، د.ط- دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2007، ص 259.

³ سلمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في الحقوق العينية التبعية، الطبعة الثالثة، دون دار نشر، 1995- ص 217.

المطلب الأول

إجراءات القيد

القيد هو الإجراء الذي يمكن الغير من معرفة الحقوق العينية الواردة على العقار و الذي يسمح للدائن المرتهن بالتمسك برهنه اتجاه هذا الأخير، فعليه أن يبادر بإجراء القيد أمام الجهة المختصة (الفرع الأول) مباشرة بعد انعقاد عقد الرهن صحيحا (الفرع الثاني) وفقا لما حدده القانون (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الجهة المختصة بإجراء القيد

يتم إجراء القيد في المحافظة العقارية¹ المختصة إقليميا و التي يقع العقار المرهون في دائرة اختصاصها، و إذا كان العقار المرهون واقعا في دوائر عدة مكاتب و جب إجراء القيد في كل مكتب.

فالقيد لا ينتج أثره إلا بالنسبة للعقارات التي تدخل في دائرة اختصاص المكتب الذي يتم القيد فيه²، واشتراط حصول القيد في المكتب الواقع في دائرته العقار، غايته أن يعرف الغير الجهة التي يستطيع اللجوء إليها للحصول على الوضعية القانونية للعقار، فكل من يريد التعامل مع المالك يستطيع أن يتقدم إلى هذا المكتب و يطلب الاطلاع على التصرفات الصادرة من المالك أو الملاك السابقين له³.

أما بالنسبة لمختلف العقارات الأخرى التي يسمح القانون رهنها رهنا رسميا، فالقانون حدد الجهات المختصة بقيدها، و مثال عن ذلك حسب نص المادة 56 المعدلة بقانون 98-05 الأمر رقم 76-80 المتضمن القانون البحري.

¹ المحافظة العقارية هي هيئة إدارية عمومية تابعة لوزارة المالية مكلفة بشهر التصرفات العقارية و تأسيس السجل العقاري، والتي تناولت المادة 20 من الأمر 74-75 النص عليها.

² محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، دار الهدى، الجزائر، 2008، ص 109.

³ حسني محمود عبد الدايم، مرجع سابق، ص 257.

الفرع الثاني

زمن إجراء القيد

لم يحدد القانون المدة الزمنية التي يجب فيها إجراء القيد غير أن من مصلحة الدائن الإسراع في إتمام هذا الإجراء قبل الغير، لهذا كان بديهياً أن يثبت هذا الحق للمرتهن فور انعقاد رهنه صحيحاً مادامت ملكية العقار المرهون تعود للراهن¹، وليس معنى ذلك أن قيد المرتهن للرهن لا يصلح أن يأتي في تاريخ لاحق لإبرامه، فكل ما هناك أن أي تأخر عن القيد يعرض الدائن المرتهن لتأخير مرتبته عن غيره من الدائنين الذين سبقهم في القيد و بالتالي يتقدمون عليه، إضافة إلى عدم استبعاد حصول أي وقائع من شأنها أن تؤدي إلى وقف سير القيد أي يصبح عديم الأثر، وهذه الحوادث بعضها متفق عليها و بعضها الآخر مختلف فيها:

تشمل الحوادث المتفق عليها شهر إفلاس الراهن الذي ينتج عنه غل يده عن إدارة أمواله و التصرف فيها متى صدر حكم بشهر إفلاسه، و الأصل أن ترفع يد المدين عن إدارة كل أمواله الحاضرة و المستقبلية أي التي تؤول إليه خلال استمرار حالة الإفلاس، كما تغل يده عن الانتفاع الذي يكون له على مال الغير مثل أموال أبنائه القصر أو زوجته و ترفع يده كذلك عما يؤول إليه خلال الإفلاس سواء بطريق التبرع كالهبة، الوصية و الميراث²، وهذا ما ورد ذكره في نص المادة 1/244 من القانون التجاري³ " يترتب بحكم القانون على الحكم بإشهار الإفلاس، ومن تاريخه، تخلي المفلس عن إدارة أمواله أو التصرف فيها، بما فيها الأموال التي قد يكتسبها بأي سبب كان ، وما دم في حالة الإفلاس. ويمارس وكيل التفليسة جميع حقوق و دعاوى المفلس المتعلقة بذمته طيلة مدة التفليسة".

¹ جلال محمد إبراهيم .احمد محمود سعة، الحقوق العينية التبعية، الرهن الرسمي ، دار النهضة العربية، القاهرة، 1994، ص 222.

² نادية فوزيل، النظام القانوني للمحل التجاري، المحل التجاري و العمليات الواردة عليه، الجزء الأول و الثاني، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 270.

³ الأمر رقم 75-59 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، جريدة رسمية عدد 101، صادرة بتاريخ 19 ديسمبر 1975.

وبالتالي فإن المدين لا يمكنه إجراء أي تصرف على أمواله و ذلك لتعلق حقوق جماعة الدائنين بها، إذ لا يكون نافذا في حق جماعة الدائنين ومن باب أولى لا يكون للقيد أي أثر في حقهم. وهذا ما تم الإشارة إليه في نص المادة 1/904 من القانون المدني على أنه " لا يكون الرهن نافذا في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن، قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار وذلك دون الإخلال بالأحكام المقررة في الإفلاس".

فإذا رتب المدين التاجر رهنا رسميا على أمواله في فترة الريبة وهي الفترة الممتدة بين تاريخ توقف المدين التاجر عن الوفاء بديونه و تاريخ صدور الحكم بشهر الإفلاس¹، كان رهنه خاضعا إما للبطلان الوجوبي وفقا للمادة 5/247 من القانون التجاري، أو إذا كان ناشئا لضمان دين سابق في ذمته، وإما البطلان الجوازي حسب نص المادة 249 من نفس القانون، وكذلك الأمر إذا كان ضمانا ملازما لنشوء الدين².

الحكمة من هذا التعطيل هي الرغبة في المساواة بين دائني المفلس، و في دفع الغش الذي قد يرمي به هذا إلى تمييز أحد دائنيه على الآخرين³، أو إمكانية التواطؤ بين الدائن المرتهن و المدين التاجر بأن يتأخر الدائن عن قيد حقه حتى لا يعلم الغير بحقيقة مركزه بما يشجع على التعامل معه، و عند توقف التاجر عن الدفع يقوم الدائن المرتهن بقيد حقه⁴.

ويصبح القيد عديم الأثر إذا تم تسجيل التنبيه بنزع الملكية فقد يكون للمدين الراهن سواء كان هو المدين أو كان كفيلا عينيا، دائنا آخر غير الدائن المرتهن و قبل أن يقيد الدائن المرتهن حقه، تقدم هذا الدائن الآخر للتنفيذ بحقه على العقار المرهون⁵، ويتم ذلك وفقا لقواعد قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁶. وآخر هذه الإجراءات هو تسجيل التنبيه بنزع الملكية، لذا فإن تسجيل التنبيه بنزع الملكية لا يمنع إجراء قيد الرهن و إنما القيد الذي يتم

¹ موسي فاروق، الطبيعة القانونية لفترة الريبة في القانون التجاري الجزائري، مجلة المنتدى القانوني، العدد5، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2006، ص 196.

² شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 265.

³ سليمان مرقس، مرجع سابق، ص 230.

⁴ أنور العمروسي، مرجع سابق، ص 172.

⁵ عبد الحميد المنشاوي، إجراءات الشهر العقاري و المحررات الواجبة الشهر، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، 2004، ص 103.

⁶ قانون رقم 08-09، المؤرخ في 23 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جريدة رسمية عدد 21، المؤرخة في 23 فيفري 2008.

بعد تسجيل التنبيه لا يكون نافذاً في حق الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة قبل تسجيل التنبيه ولا في حق من حكم بإيقاع البيع عليه ولا حتى في حق الدائنين العاديين¹.

يضاف إلى ما سبق وكسبب لوقف أثر القيد شهر الرغبة بالأخذ بالشفعة حيث تنص

المادة 806 من القانون المدني على أنه: "تكون و الاختصاصات المأخوذة ضد المشتري و كذلك حجة على الشفيع الرهون كل بيع صدر منه و كل حق عيني رتبه المشتري أو ترتب عليه إذا كان ذلك قد تم بعد تاريخ شهر إعلان الرغبة في الشفعة على أنه يبقي للدائنين المسجلة ديونهم مالهم من حق الأفضلية فيها آل للمشتري من ثمن العقار". نستخلص من خلال المادة أمرين:

- الأمر الأول: يتمثل في أنه إذا أعلن الشفيع رغبته في الأخذ بالشفعة وقام بشهر هذا الإعلان فإنه يترتب على ذلك عدم إمكانية الاحتجاج ضده بأي رهن يتم قيده بعد هذا الشهر يكون المشتري قد رتبه على العقار المشفوع حتى لو أبرم عقد الرهن قبل ذلك.

- أما الأمر الثاني: فهو أن الدائن المرتهن الذي يقيد حقه بعد شهر إعلان رغبة الشفيع لكن لا يفقد حق التقدم فبإمكانه أن يتقدم وبمرتبه بالنسبة للمشتري من ثمن العقار². وعليه فإن شهر إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة لا يمنع قيد الرهن الذي رتبه المشتري على العقار المشفوع، كل ما في الأمر أن أثر هذا القيد يتعطل في مواجهة الشفيع³.

يضاف إلى ذلك شهر التصرف الناقل لملكية العقار المرهون للغير فإذا تصرف الراهن في العقار المرهون و سجل التصرف قبل قيد الرهن ترتب على ذلك خروج العقار من ملكه و انتقاله إلى ملكية المتصرف إليه خالصاً من الرهن⁴، وفي هذا الصدد نصت

¹ منصور محمد حسين، النظرية العامة للائتمان العيني، صور الائتمان و ضماناته و الوسائل التقليدية و الحديثة لحمايته، الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، دار الجامعة، الإسكندرية، 2001، ص 281.

² همام محمد محمود زهران- مرجع سابق- ص 452.

³ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 268.

⁴ حسنى محمود عبد الدايم، مرجع سابق، ص 268.

المادة 1/904 من القانون المدني على أنه: "لا يكون الرهن نافذاً في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقاً عينياً على العقار..."، وهنا حتى لو أراد الدائن قيد حقه فليس له أي أثر اتجاه المتصرف إليه، و بالتالي ليس هناك أي داع لقيد الرهن في هذه الحالة بل و لمكتب الشهر أن يمنع إجراء هذا القيد حتى لا تشحن السجلات و الفهارس بقيود معدومة الأثر لا يكون من ورائها سوى تعقيد البحث في السجلات عن القيود ذات الأثر¹.

أما بخصوص الحوادث المختلف فيها فتشمل كل من شهر إعسار الراهن التاجر و يعرف الإعسار على أنه حالة المدين الذي تزيد ديونه على أمواله و تعود على جميع أمواله الحالة منها و المؤجلة، فإذا زادت قيمتها جميعاً على قيمة أمواله في وقت معين فهو معسر في هذا الوقت. فأي وفاء يقوم به المدين و هو معسر لا يكون نافذاً في حقهم، و لما كان تقرير ضمان للوفاء بالمدين يأخذ حكم الوفاء فإنه لا يحتج في مواجهة الدائنين بما يقرره المدين المعسر من رهون بعد تسجيل صحيفة دعوى الإعسار². كما ذهب جانب من الفقه إلى القول أنه متى شهر إعسار المدين فإنه يصبح عديم الأثر في حق الدائنين السابقين على تسجيل دعوى الإعسار و هذا قياساً على عدم نفاذ حق الاختصاص في حق الدائن طبقاً لنص المادة 2/256 من القانون المدني المصري³، في حين ذهب جانب آخر إلى القول أن شهر الإعسار أو تسجيل صحيفة دعوى الإعسار لا يمنع من قيد الرهن الرسمي الذي أبرم قبل ذلك⁴. و تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم ينظم أحكام الإعسار كما فعلت التشريعات الأخرى وذلك في المادة 256 من القانون المدني المصري و المادة 257، إلا أنه من الأفضل لو أن المشرع ينظم الإعسار المدني و هذا لطمأنة الدائن على مصير حقه.

إضافة إلى وفاة الراهن اختلف الفقه حول قيد الرهن بعد وفاة الراهن، فذهب رأي إلى أن وفاة الراهن تمنع إجراء القيد. فالرهن الذي لم يتم قيده قبل وفاة الراهن لا يكون نافذاً في

¹ السعدي محمد الصبري، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات العينية، الرهن الرسمي و حق الاختصاص و الرهن الحيازي، مرجع سابق، ص 128.

² همام محمد محمود زهران، مرجع سابق، ص 457.

³ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 271.

⁴ تناعو سمير السيد، مرجع سابق، ص 133.

حق الدائنين الآخرين، أي أن الدائن الحاصل على هذا الرهن يكون شأنه شأن الدائنين العاديين¹، و لكن يرى كثير من الفقهاء في جواز قيد الرهن الذي انعقد صحيحا في حياة الراهن حتى بعد موته، إذ أنه لا يوجد في القانون ما يمنع الدائن المرتهن من قيد رهنه بعد وفاة الراهن، فالرهن طالما نشأ صحيحا في حياة الراهن فإن وفاته لا يمنع من إجراء القيد مادام أن الرهن قد نشأ صحيحا².

الفرع الثالث

كيفية القيد

يتم القيد بناء على طلب يقدمه الدائن أو من ينوب عنه إلى مكتب الشهر المختص، ويجري ذلك وفقا للمراحل المنصوص عليها في القانون (أولا)، إلى جانب هذه الإجراءات هناك خطوات يتوجب إتباعها حتى ينتج القيد أثره وتتمثل هذه الخطوات بوجوب شمول الطلب على البيانات المطلوبة قانونا³ (ثانيا).

أولاً: مراحل إجراء القيد: بمر إجراء القيد بمرحلتين مرحلة تمهيدية ومرحلة نهائية

أ. **المرحلة التمهيدية:** يقوم بها محافظ الشهر العقاري بعدما يقدم طالب القيد طلبه وعلى أساسه يتحرى ويتأكد من صلاحيته للشهر من الناحية القانونية، ومدى توفره على البيانات الأساسية التي أوردتها المادة 22 من الشهر العقاري، ويقوم هذا المحافظ بتدوينها حسب تواريخ و ساعات تقديمها في دفتر معد لذلك يسمى بـ دفتر أسبقية طلبات الشهر ويعيد المحافظ بعد ذلك لطالب القيد نسخة من الطلب مؤشرا برأيه في قبول إجراء الشهر بعد التنشيط من مطابقة البيانات الواردة فيه لبيانات الطلب الخاص⁴.

ب. **المرحلة النهائية:** تبدأ المرحلة النهائية بتقديم عقد الرهن الرسمي المراد قيده إلى مكتب الشهر المختص، ويجب أن يرفق عقد الرهن عند تقديمه بقائمة قيد تشتمل على

¹ سليمان مرقس، مرجع سابق، ص 235.

² حسنى محمود عبد الدايم، مرجع سابق، ص 275.

³ جلال محمد إبراهيم، مرجع سابق، ص 226.

⁴ سي يوسف زاهية حورية، مرجع سابق، ص 110.

الأحكام المتعلقة بالقيد

بيانات، ويعد بالمكتب دفتر تثبت فيه قوائم القيد بأرقام متتابعة، وفقا لتاريخ و ساعات تقديمها ومنذ ذلك الوقت يعتبر الرهن مقيدا، فيسري في حق الغير¹.

ثانيا: البيانات القانونية الواجب ذكرها في قائمة القيد

ورد النص على هذه البيانات في نص المادة 93 من المرسوم التنفيذي رقم 76-263، وهي بيانات جوهرية يجب أن تشمل عليها" يمكن أن يطلب بمجرد تقديم الأصل أو الصورة رسمية لحكم أو لعقد ينشئ امتيازاً أو رهناً ما يلي:

- تسجيلات الرهون العقارية

- تسجيل الامتيازات أو الرهون العقارية و من أجل الحصول على تسجيل هذه الامتيازات أو الرهون يودع الدائن إما بنفسه أو بواسطة الغير جدولين موقعين و مصدقين و مصححين بكل دقة، و يكون أحد الجدولين محرراً لزوماً على استمارة تقدمها الإدارة. وتحتوي كل من الجدولين على ما يلي: تعيين الدائن و المدين طبقاً للمواد من 61 إلى 65، اختيار الموطن من قبل الدائن في أي مكان من نطاق المجلس القضائي لموقع الأملاك، ذكر التاريخ و نوع السند و سبب الدين المضمون بواسطة الامتياز أو الرهن، ذكر رأسمال الدين و لوائحه و الفترة العادية لوجوب أدائه، تعيين كل من العقارات التي طلب التسجيل من أجلها." و الملاحظ أن المشرع لم ينص على حكم تخلف هذه البيانات ، علو عكس المشرع المصري الذي بين في نص المادة 41 من قانون الشهر العقاري المصري جزاء هذا التخلف بنصها على " لا يترتب على إغفال بيان أو أكثر من البيانات المنصوص عليها في المادة 30 بطلان القيد إلا إذا نتج عن ذلك ضرر للغير. ولا يجوز البطلان إلا من وقع عليه الضرر بسبب إغفال البيانات أو بسبب عدم ضبطها، و للمحكمة أن تبطل اثر القيد أو أن تنقص من أثره تبعا لطبيعة الضرر و مداه."

¹ عبد الرزاق أحمد السنهاوري، مرجع سابق، ص ص 441-442.

² المادة 93 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

يفهم من ذلك أن إغفال البيانات أو الخطأ في ذكرها لا يترتب عليه بطلان القيد بقوة القانون بل يجب أن يتمسك من لحقه الضرر و الذي عليه ما يدعه من ضرر، وإذا لم يترتب علي إغفال البيان أو الخطأ فيه أي ضرر فليس للغير أن يطلب بطلان القيد¹.

المطلب الثاني

الأمور التي تطرأ على القيد

باعتبار أن القيد لازم لنفاذ الرهن الرسمي في مواجهة الغير حسب ما ورد النص عليه في المادة 904 ق.م والذي يمنح للدائن المرتهن الحق في التقدم على غيره من الدائنين وللمحافظة على هذه المرتبة يتعين عليه أن يقوم بتجديده (الفرع الأول) لكن بعض الحالات لا يكون هناك لزوم لبقائه ممّا يستدعي محو أو شطب هذا القيد (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تجديد القيد

تنص المادة 96 من المرسوم التنفيذي 63-76 على أنه " تحتفظ التسجيلات الرهن و الامتيازات طيلة عشر سنوات ابتداء من يوم تاريخها ويوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء هذا الأجل"، يفهم من نص هذه المادة أن آثار القيد نافذ لمدة عشر سنوات فقط من يوم إجراءه و لكي يبقى القيد الأصلي أوجب القانون تجديد القيد خلال عشر سنوات شريطة أن يكون الرهن قائماً، و هذا ما تأكد عليه نص المادة 43 من قانون الشهر العقاري المصري " يسقط القيد إذا لم يجدد في خلال عشر سنوات من تاريخ إجراءه، على أن للدائن أن يجري قيده جديداً إن أمكن ذلك قانوناً وتكون مرتبته من وقت إجراءه و كل تجديد لا يكون له اثر إلا لمدة 10 سنوات من تاريخ الذي اجري فيه"²، إذا أن القيد لا يكفي إجراءه مرة واحدة بل يتوجب التجديد و ليس على الدائن المرتهن أن ينتظر قرب انتهاء العشر سنوات حتى يجري التجديد بل إنه يستطيع خلال عشر سنوات من تاريخ

¹ سي يوسف زاهية حورية، مرجع سابق، ص 112.

² سي يوسف زاهية، نفس المرجع، ص 112

إجراء القيد تجديده¹، ومثال ذلك أنه إذا أجرى قيد رهن أولي في 15 جوان 2017 و قام بعد ذلك الدائن بتجديد قيده في 15 جوان 2022 بمعنى بعد 5 سنوات من تاريخ القيد الأول فإن أثر هذا القيد مستمر لمدة عشر سنوات أخرى و هذه المدة تحسب من يوم إجراء التجديد و ليس من تاريخ القيد الأصلي أي القيد الأول، ويتم حساب هذه المدة بالتقويم الميلادي و تسري ابتداء من اليوم التالي لإجراء القيد²، إلا أنه يتم حساب اليوم الأخير على أنه إذا صادف اليوم الأخير عطلة رسمية امتد الميعاد إلى أول يوم عمل³.

يهدف التجديد إلى وحفظ للدائن المرتهن مرتبته في استثناء حقوقه من الرهن إذا أجرى في أجل العشر سنوات. التجديد يتم بناء على طلب الدائن أو خلفه و سواء كان الخلف عام كالوارث أو خاصا كالمحال له إذا حول الدائن المرتهن الحق إلى الغير و هذا الطلب يوجه إلى مكتب الشهر العقاري يذكر فيه كل البيانات الكافية⁴، و جاز عند تجديد القيد ضد الراهن تجديده أيضا ضد خلفه⁵.

لقد نصت المادة 95 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ضرورة الإشارة في الجدول أنه موضوعه هو تجديد تسجيل سابق، رغم أن المشرع منح للدائن أجل عشرة سنوات ليقوم بتجديد قيده إلا أنه أحيان لا يقوم بتجديده في المواعيد اللازمة و تنقضي العشر السنوات دون تسجيل تجديد القيد⁶، مما ينجم عنه سقوط القيد وانعدام أثره، فتضيع مرتبة الدين التي يكون القيد قد حفظها، وبالتالي يتقدم الدائنين التاليين في المرتبة و الغير الذين كسبوا حقوقا على العقار المرهون على الدائن الذي لم يجدد القيد، يسقط قيده ولكن الرهن صحيحا، ويجوز للدائن المرتهن أن يجري قيدا جديدا يأخذ

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 469.

² سليمان مرقس، مرجع سابق، ص 244

³ جلال محمد إبراهيم، احمد محمود سعة، مرجع سابق، ص 236.

⁴ حسنى محمود عبد الدايم، مرجع سابق، ص 282.

⁵ سليمان مرقس، مرجع سابق، ص 250.

⁶ السيد عبد الوهاب عرفة، الموسوعة النموذجية في الملكية العقارية في ضوء الفقه و قضاء النقض ، إجراءات التسجيل أمام مأموريات و مكاتب الشهر العقاري، الجزء الثاني، دار المجد للنشر و التوزيع، 2010، ص 932.

مرتبته من وقت إجرائه، وذلك إن كان ذلك ممكنا ولم يحل دونه حادث يمنع إجراء القيد كإفلاس الراهن مثلا¹.

غير أنه خروجاً عن القاعدة العامة التي تقضي بلزوم تجديد القيد، أورد المشرع استثناء في المادة 2/96 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 التي تنص على أنه "غير أن المؤسسات و الجماعات العمومية يمكنها الاستفادة من إعفاء قانوني للتجديد لمدة عشر سنوات طبقاً لكيفيات ستحدد بموجب مرسوم" أي أن هذا الاستثناء يخص المؤسسات و الجماعات العمومية، وقد صدر المرسوم رقم 77-47 الذي يتعلق بتجديد قيود الامتياز و الرهون العقارية لفائدة بعض المؤسسات و الجماعات المحلية و الذي حدده التجديد ب 35 سنة ولقد ورد النص في المادتين 1/1 و المادة 2 من المرسوم السابق، لكن يجب أن تتضمن جداول التجديد رغبة الدائن الاستفادة من هذا الإعفاء².

الفرع الثاني

محو القيد

يعتبر القيد لازماً لنفاذ الرهن في مواجهة الغير، إلا أنه في بعض الأحيان لا تكون هناك حاجة لبقاء القيد قائماً و يكون ذلك مثلاً بانقضاء الدين بالوفاء مما يتطلب محو القيد ، الذي يقصد به رد اعتبار العقار و إظهاره متحرراً من الأعباء التي كان يتحمل بها، وبهذا يسترجع قيمته الائتمانية، ويتم ذلك بالتأشير على هامش القيد بما يفيد اعتباره غير موجود ويقوم بهذا التأشير مكتب الشهر العقاري الذي حصل فيه قيد الرهن بمقتضي سند رسمي برفع القيد يشار إليه في التأشير بالمحو³.

يكون المحو إما بسبب انقضاء الدين المضمون بالرهن أو زواله بأي سبب من الأسباب كالوفاء أو ما يقوم مقامه و سقوط الدين بالتقادم أو بطلان سند الدين أو فسخه⁴، أو

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 473-474.

² أولمي أعر، مرجع سابق، ص 116-117.

³ حسني محمود عبد الدايم، مرجع سابق، ص 285.

⁴ حسني محمود عبد الدايم، نفس المرجع، ص 285.

بسبب انقضاء الرهن مع بقاء الدين، فيكون الرهن باطلاً أو قابلاً للبطلان و يقضي ببطلانه و ما دم أن القيد ينصب على رهن صحيح قائماً فإن القيد في هذه الحالة يجب محوه¹. لكن هناك حالات أين يكون الدين صحيحاً قائماً، و كذلك الرهن إلا أن القيد نفسه يكون غير صحيح مما يتطلب محوه².

بالرجوع إلى نص المادة 45 من قانون تنظيم الشهر العقاري التي تنص على " لا يجوز محو القيد إلا بمقتضى حكم نهائي، أو برضاء الدائن بتقرير رسمي منه..." من خلال هذا النص يتبين أن هناك طريقتان لمحو قيد الرهن الرسمي و المتمثلة في المحو الاختياري و المحو القضائي.

أولاً: المحو الاختياري: وهو ذلك المحو الذي يتم برضا الدائن المرتهن باعتباره صاحب المصلحة من قيام القيد، غير انه يجب أن تتوفر فيه شروط منها: توفر أهلية خاصة لديه أي أهلية مباشرة الأعمال الدائرة بين النفع و الضرر إذا كان سبب محو القيد هو استيفاء الدائن قيده، أما إذا كان سبب محو القيد هو تنازل الدائن عن الرهن دون استيفاء الدين كان هذا عملاً ضاراً، فتشترط فيه أهلية التبرع³، إذا صدر المحو من نائب عن الدائن، فانه إذا كان هذا النائب وكيلاً فانه يكفي بالوكالة العامة إذا كان محو القيد في مقابل قابض الدين لان استيفاء الدين يدخل في أعمال الإدارة⁴.

ثانياً: المحو القضائي: هو الذي يحصل بناء على حكم صادر من القضاء و ذلك في الحالات التي لا يقوم فيها الدائن اختياريًا بإجراء المحو، رغم عدم وجود مبرر لبقاء القيد، فهنا يجوز للراهن أو لأي صاحب مصلحة أن يلجأ إلى القضاء ليستصدر حكماً برفع القيد وسقوطه، غير أنه لا يجوز للراهن أن يطلب المحو القضائي بسبب بطلان شكل القيد. ترفع

¹ رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 352.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 481.

³ جلال محمد إبراهيم، احمد محمود سعة، مرجع سابق، ص 240.

⁴ رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 354.

دعوى المحو أمام المحكمة المختصة الكائن بدائرتها العقار ولا يتم المحو إلا إذا أصبح الحكم نهائياً¹.

هذا المحو إذا حصل يترتب عليه زوال القيد فيصبح كأنه لم يكن، لكن هناك حالات أين يتبين أن سبب المحو غير صحيح كما لو كان رضاء الدائن معيب بأحد عيوب الإدارة أو أنه صدر عن ناقص الأهلية أو نقض الحكم النهائي الذي تم الشطب بناء عليه أو لسبب يرجع للدائن المضمون أو القيد في حد ذاته²، والذي كلف الدائن فقدان مرتبته فإنه يستوجب التصحيح غير أن إلغاء المحو في حد ذاته يثير تساؤل حول ما إذا كان المقصود من الإلغاء هو تصحيح الواضع الخاطئ الحاصل و أن تعود للقيد مرتبته قبل الإلغاء لأنه يتوجب أن يكون هذا المراد منه³، وهذا ما جاءت المادة 46 من قانون الشهر العقاري لتوضيحه بنصها على أن إلغاء المحو يترتب عليه أن تعود للرهن مرتبته الأصلية و مع ذلك لا يكون لإلغائه اثر رجعي بالنسبة للقيود و التسجيلات التي أجريت في الفترة ما بين المحو و الإلغاء⁴ والمحو سواء كان اختيارياً أو قضائياً يجوز إلغائه ولكن لا يكون الإلغاء إلا بحكم في كلتا الحالتين، ويؤشر بحكم الإلغاء في هامش المحو المؤشر به في هامش القيد، أما بالنسبة للتأشير بالإلغاء في هامش المحو فيجعل المحو كأنه لم يكن ويعيد للقيد الأول أثره⁵.

¹ سي يوسف زاهية حورية، مرجع سابق، ص 116

² السعدي محمد صيري، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات العينية الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، مرجع سابق- ص 137.

³ سي يوسف زاهية حورية، نفس المرجع السابق، ص 116.

⁴ حسنى محمود عبد الدايم، مرجع سابق، ص 292.

⁵ سليمان مرقس، مرجع سابق، ص 261.

الفصل الثاني

آثار قيد الرهن الرسمي

يعتبر القيد كما ذكرنا أنفاً إجراء المتبع لشهر الحقوق العينية التبعية الواردة على العقار، الهدف منه نفاذ حق الدائن المرتهن في مواجهة الغير. و بالرجوع إلى نصوص القانون المدني فإن القيد يمنح للدائن المرتهن ميزتي التقدم و التتبع. وقد نظم المشرع هاتين الميزتين ضمن الكتاب الرابع المتعلق بالتأمينات العينية حيث نص في المادة 907 إلى المادة 910 من القانون المدني على حق الدائن المرتهن في استيفاء حقه من العقار بالتقدم على غيره من الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة (المبحث الأول) ونص من المادة 911 إلى المادة 932 على حق الدائن المرتهن في تتبع العقار في يد الحائز(المبحث الثاني).

المبحث الأول

حق التقدم

يحدد حق التقدم مرتبة الدائن المرتهن بغيره من الدائنين و يقصد به أن يستوفي الدائن المرتهن حقه بالأولوية على الدائنين العاديين و التاليين له في المرتبة وهذا وفق ما ورد في المادة 882 من القانون المدني التي تنص على أنه: " الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا، على العقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان"، ويستوفي الدائن هذا الحق حسب مرتبته في القيد (المطلب الأول) و ذلك في إطار ما ورد في قائمة القيد(المطلب الثاني).

المطلب الأول

تحديد مرتبة الدائن المرتهن

تنص المادة 908 من القانون المدني على أنه " تحسب مرتبة الرهن من وقت تقيده و لو كان الدين المضمون بالرهن معلقا على شرط أو كان ديناً مستقبلاً أو احتمالياً"، و عليه فإن درجة حق التقدم تتحدد كمبدأ عام حسب الأسبقية في القيد (الفرع الأول) إلا أن المشرع أورد استثناءات على هذه القاعدة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تحديد مرتبة الدائن وفقا للمبدأ العام

تنص المادة 907 من القانون المدني على أنه " يستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم اتجاه الدائنين العاديين، من ثمن العقار المرهون أو من ثمن المال الذي حل محل هذا العقار، بحسب مرتبة كل منهم و لو كانوا أجرو القيد في يوم واحد"، كما تنص المادة 908 من نفس القانون على أنه " تحسب مرتبة الرهن من وقت تقييده، ولو كان الدين المضمون بالرهن معلقا على شرط أو كان ديناً مستقبلاً أو احتمالياً".

من خلال هاتين المادتين فإن الدائن المرتهن يتقدم على جميع الدائنين العاديين مهما كان تاريخ نشوء حقوقهم في ذمة المدين حتى لو كانت ناشئة قبل القيد و هذا ما أكدته المادة 882 السالفة الذكر، و يقتسم الدائنون العاديين ما تبقى من ثمن العقار أو ما يحل محله قسمة غرماء¹، أما في حالة حدوث تراحم بين دائن مرتهن مع غيره من أصحاب التأمينات العينية الأخرى كالرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق اختصاص أو حق امتياز خاص تحدد مرتبتهم بحسب أسبقيتهم في القيد².

ويبقى الحال كذلك لو كان حق الدائن المرتهن معلقا على شرط أو كان ديناً مستقبلاً أو احتمالياً، والملاحظ في هذا السياق أن المشرع يتطرق إلى الحالة التي يتم فيها توزيع ثمن العقار قبل أن يتحقق الشرط أو قبل وجود الدين المستقبلي أو الاحتمالي³،

فإذا كان الدين معلق على شرط فاسخ يحتمل تحققه فللدائن حق المشاركة في التوزيع حسب مرتبته غير أنه ملزم بتقديم ضمان كاف يكفل ما استوفاه من حق إذا تحقق الشرط الفاسخ و يعاد توزيع ما رد على سائر الدائنين⁴، أما إذا كان معلق على شرط واقف فيتم

¹ محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 144.

² حسن عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية دراسة مقارنة تحليلية مقارنة لأحكام الرهن و التأمين و الامتياز، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009، ص 425.

³ جلال محمد إبراهيم، محمد محمود سعة، مرجع سابق، ص 249.

⁴ زويبر برا حلية، القرض العقاري و الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2016/2017، ص 227.

أثار قيد الرهن الرسمي

التوزيع الكلي لثمن العقار على الدائنين التاليين له في المرتبة الملزمون بتقديم ضمان يكفل الوفاء بحصته إذا ما تحقق الشرط الواقف¹.

أما إذا كان قد نشأ على فتح حساب جاري فهو دين احتمالي فلا يتحقق وجود الدين و لا يتعين مقداره إلا بقطع الرصيد و إقراره، غير أنه اختلفت الآراء في كيفية أخذ الدائن لدينه إذا فتح توزيع على العقار الضامن لهذا الحساب قبل غلق الحساب، فقيل أنه يتم توزيع الثمن على باقي الدائنين مع إلزامهم بتقديم ضمان عيني يكفل الوفاء بالحد الأقصى الذي يضمنه الرهن الوارد في قائمة القيد و قيل توزيع حصص الدائنين السابقين للدائن المرتهن في المرتبة أما المتأخرين فتبقى حصصهم معلقة حتى يتحدد مصير الذين الناشئ من الحساب الجاري².

الفرع الثاني

الاستثناءات الواردة على المبدأ العام

إذا كان المبدأ العام في تحديد مرتبة الرهن تحدد حسب تاريخ القيد فإن المشرع خرج عن هذه القاعدة لاعتبارات معينة تتمثل هذه الاستثناءات في:

أولاً: عند تراحم دائن مرتهن رهنا رسميا و دائن آخر صاحب حق امتياز عام:

تعتبر حقوق الامتياز أولوية يقررها القانون لدين معين بموجب نص قانوني مراعاة لصفة فيه وفقا لنص المادة 982 من القانون المدني، وترد حقوق الامتياز العامة على جميع أموال المدين وذلك وفقا لنص المادة 2/904 من القانون المدني و هي لا تخضع للإشهار، فصاحب هذا الحق يتقدم في المرتبة على صاحب أي حق امتياز عقاري آخر أو حق رهن رسمي مهما كان تاريخ قيده و ذلك وفقا لنص المادة 3/986 من نفس القانون " غير أن حقوق الامتياز العامة ولو كانت مترتبة على عقار لا يجب فيها الإشهار و لا حق التتبع، و لا حاجة للإشهار أيضا في حقوق الامتياز العقارية الضامنة، بمبلغ مستحقة للخزينة

¹ بن بارة سهيلة و كرجاني رقية، الحقوق العينية التبعية الواردة على العقار، الرهن الرسمي و حق التخصيص، مذكرة تخرج المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة الخامسة عشر، 2007/2006، ص 40.

² حسن محمود عبد الدايم، مرجع سابق، ص 307.

العامة، و هذه الحقوق الممتازة جميعا تكون أسبق في المرتبة على أي حق امتياز عقاري آخر أو حق رهن رسمي مهما كان تاريخ قيده. أما فيما بينهما فالامتياز الضامن للمبالغ المستحقة للخرينة يتقدم على حقوق الامتياز العامة".

تتقدم على هذه الأخيرة المصاريف القضائية و المبالغ المستحقة للخرينة العامة على التوالي و تستوفى قبل أي حق حتى لو كان ممتاز أو مضمون برهن رسمي طبقا للمادة 2/990 قانون مدني "وتستوفي هذه المصاريف قبل أي حق آخر و لو كان ممتاز أو مضمونا برهان رسمي لما في ذلك حقوق الدائنين الذين أنفقت المصاريف في مصلحتهم. و تتقدم المصاريف التي أنفقت في بيع الأموال على تلك التي أنفقت في إجراءات التوزيع"، و تضيف المادة 2/991 أيضا أنه "...و تستوفى هذه المبالغ من ثمن الأموال المثقلة بهذا الامتياز في أي يد كانت و قبل أي حق آخر، و لو كان ممتاز أو مضمونا برهن رسمي، ما عدا المصاريف القضائية".

ثانيا: عند تزامن الدائنين المرتهنيين رهنا رسميا

في هذه الحالة تكون العبرة حسب تاريخ القيد طبقا للمادة 907 من القانون المدني "يستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم تجاه الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محل هذا العقار، بحسب مرتبة كل منهم و لو كانوا أجروا القيد في يوم واحد"، إلا أن المادة 2/890 نصت على استثناء حيث يتقدم الرهن الصادر من جميع الشركاء على الشيوع على الرهن الصادر من الشريك الواحد و لو كان مقيدا في تاريخ لاحق على قيده، بحيث إذا وقع في نصيب الراهن أعيان غير التي رهنها انتقل الرهن بمرتبته إلى الأعيان بقدر ما يعادل قيمة العقار المرهون على أن يقوم الدائن بتجديده خلال 90 يوما من يوم إخطاره بإجراء القسمة ليحتفظ بمرتبة قيده الأولى.

ثالثا: عند تراحم دائن مرتهن رهنا رسميا و دائن مزود بتأمين عقاري خاص

يضم هذا الاستثناء أربع حالات وهي:

أ. الرهن الحيازي العقاري : تنص المادة 966 من القانون المدني على أنه "يشترط لنفاذ الرهن العقاري في حق الغير، إلى جانب تسليم المالك للدائن، أن يقيد عقد الرهن العقاري و تسري على هذا القيد الأحكام الخاصة بقيد الرهن الرسمي"، كما اشترطت هذه المادة أن يكون العقار في حيازة الدائن المرتهن فتسليم العين و نقل حيازتها للدائن المرتهن هو ما يميز الرهن الحيازي عن الرهن الرسمي، ولا يحتج المرتهن رهنا حيازيا بحقه في التقدم إلا من وقت القيد و تسليم حيازة العقار¹، فإذا قيد الدائن صاحب حق الرهن الرسمي بعد قيد الرهن الحيازي العقاري حال دون انتقال الحيازة إلى هذا الأخير تقدم الدائن المرتهن رهنا رسميا².

ب. امتياز بائع العقار: تنص المادة 999 من القانون المدني على " ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته، يكون له امتياز على العقار المبيع ويجب أن يقيد الامتياز و لو كان البيع مسجلا، و تكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع التقيد في ظرف شهرين من تاريخ البيع فإذا انقضي هذا الأجل أصبح الامتياز رهنا رسميا"، من خلال هذه المادة يتبين أنه إذا كان قيد الامتياز لاحق لقيد الدائن المرتهن في إطار الأجل المحدد فإن حق البائع أولى من حق المرتهن³.

ت. امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين: تنص المادة 1000 من القانون المدني على أنه " المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذي عهد إليهم بتشبيدها أو ترميمها أو في صيانتها يكون لها امتياز على هذه المنشآت ولكن بقدر ما يكون زائدا

¹ كليل صفية، الرهن الحيازي الواردة على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة الرابعة عشر، مجلس قضاء سكيكدة، 2006/2005، ص 35.

² شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 286.

³ بنت الخوخ مريم، فعالية الرهن العقاري كضمان، مذكرة ماجستير، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012/2011، ص 29.

بسبب هذه الأعمال في قيمة العقار وقت بيعه ويجب أن يقيد الامتياز وتكون مرتبته من وقت القيد". من خلال هذه المادة فإن المهندس المعماري والمقاول يستوفون حقوقهم قبل الدائن المرتهن ولو كان حقه مقيد قبل قيد المقاول أو المهندس المعماري للامتياز الواقع على المنشآت، غير أن هذا التقدم لا يرد سوى على القدر الزائد من قيمة العقار بسبب تلك الأعمال ذلك لأن امتياز المهندس المعماري أو المقاول مؤسس على تلك الزيادة التي طرأت على العقار المرهون نتيجة أشغالهم فقط¹.

ث. امتياز العقار المتقاسم: تنص المادة 1001 من القانون المدني على أنه " إن للشركاء الذين اقتسموا عقارا، حق امتياز عليه تأميننا لما تخوله القسمة من حق الرجوع كل منهم على الآخرين، بما في ذلك حق المطالبة بمعدل القسمة، ويجب أن يقيد هذا الامتياز وتكون مرتبته مماثلة لشروط امتياز البائع المشار إليه في المادة 999"، من خلال هذا النص فإن امتياز المتقاسم في العقار يأخذ نفس أحكام امتياز بائع العقار في تحديد المرتبة فيكون لقيد الامتياز المذكور أثرا رجعيا إذا تم في ميعاد شهرين من تاريخ القسمة و إلا تحول الامتياز إلى رهن رسمي².

من خلال ما سبق فإن تحديد درجة التقدم حسب الأسبقية في القيد مع مراعاة الاستثناءات المشار إليها، إلا أنه غالبا ما يحدث أن يتنازل الدائن المرتهن عن مرتبة رهنه في حدود الدين المضمون بهذا الرهن لصالح دائن آخر له رهن مقيد على نفس العقار وذلك وفقا للمادة 910 من القانون المدني.

والأثر المترتب على ذلك هو حلول المرتهن المتنازل له محل المرتهن المتنازل في حدود ما لهذا الأخير من دين و يجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسك في مواجهة المرتهن الذي حل في المرتبة المتنازل إلا إذا كان الدفع متعلقا بانقضاء حق هذا الأخير في تاريخ لاحق للنزول عن المرتبة³، ولا يجب أن يشكل هذا التنازل ضررا غير مشروع بحق الدائن

¹ ألمي أعر، مرجع سابق، ص 125.

² شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 291.

³ علي الهادي العبيدي، مرجع سابق، ص 279.

المتوسط كأن يقع هذا الإضرار بتواطؤ بين الدائن المتقدم و الدائن المتأخر للإضرار بالدائن المتوسط لمصلحة المتأخر¹.

وتختلف أسباب الاتفاق على هذا التنازل فقد يكون للدائن المرتهن المتنازل تأمين آخر يعتمد عليه غير العقار المرهون و يفي بحقه كاملا فهو ليس بحاجة للرهن فيتنازل عنها لصالح دائن آخر تال له في المرتبة كذلك إذا كان الدائن المرتهن المتنازل واثقا أن قيمة العقار المرهون تكفي لسداد كل الديون المقيدة فيعتمد الدائن المتأخر في الحصول على مرتبة متقدمة لعدم ثقته أو أن الدائن يتنازل عن مرتبته مقابل عوض مالي يقدمه الدائن المرتهن المتنازل²، والمتنازل عن مرتبة الرهن يختلف عن التنازل عن الرهن ذاته الذي إن حصل رتب انقضاء الرهن بصفة أصلية و تحول الدائن المرتهن إلى دائن عادي³.

و لكي يحتج بالنزول عن مرتبة الرهن في مواجهة الغير يجب أن يؤشر به في هامش القيد الأصلي و هذا ما أكدته المادة 2/904 من القانون المدني التي نصت على أنه "لا يصح التمسك اتجاه الغير بتحويل حق مضمون القيد، ولا يتمسك بالحق الناشئ من حلول شخص محل الدائن في هذا الحق بحكم القانون أو الاتفاق، ولا التمسك كذلك بالتنازل عن مرتبة القيد لمصلحة دائن آخر إذا حصل التأشير بذلك في هامش القيد الأصلي".

المطلب الثاني

مضمون حق التقدم

يقصد بمضمون حق التقدم تحديد الحقوق التي يستوفيهها الدائن بالتقدم على غيره من الدائنين وهو ما يصطلح عليه بموضوع حق التقدم (الفرع الأول) وتحديد الأموال التي يستوفي منها الدائن حقه وهو ما يصطلح عليه محل حق التقدم (الفرع الثاني).

¹ محي الدين إسماعيل علم الدين، التأمينات العينية في القانون المصري و المقارنة، الرهون و الامتيازات و الاختصاص، الطبعة الرابعة، دون سنة النشر، دون بلد نشر، ص 123.

² برا حلية زوبيير، مرجع سابق، ص 232.

³ هاشمي مصطفى، عقد الرهن العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2011، ص 80.

الفرع الأول

مضمون حق التقدم من حيث الموضوع

يتمثل موضوع التقدم في الحق المضمون بالرهن، بشرط أن يزيد عن المبلغ المذكور في القيد ويشمل مصاريف العقد والقيد وتجديده ولو لم تذكر في العقد وذلك وفقا لنص المادة 909 من القانون المدني، إضافة إلى أصل الدين و ملحقاته وفوائده¹.

أولاً: أصل الدين: أصل الدين الذي يستوفيه الدائن بطريق الأفضلية هو الثابت في القيد فإذا كان هناك فرق بين أصل الدين الثابت في عقد الرهن وبين ما تم إثباته في قائمة القيد تقدم الدائن في أقل القيمتين فإذا زاد الدين المقيد عن الدين المضمون بالرهن كانت هذه الزيادة لا أساس لها لأن القيد يعتمد على سند الرهن في وجوده و مداه وإذا زاد الدين الوارد بسند الرهن على الدين الثابت بالقيد كانت هذه الزيادة غير نافذة في حق الغير فلا يتقدم بها الدائن على غيره من الدائنين²، أما إذا كان الدين شرطياً أو احتمالياً أو مستقبلاً فلا يمنع ذلك من ضمانه بالرهن وفي هذه الحالة تحسب مرتبة الرهن من وقت تقيده طبقاً لنص المادة 891 من القانون المدني.

ثانياً: المصاريف: تنص المادة 909 من القانون المدني على أنه " يترتب على قيد الرهن إدخال مصاريف العقد والقيد والتجديد إدخالاً ضمناً في التوزيع، وفي مرتبة الرهن نفسها وإذا سجل أحد الدائنين تنبيه نزع العقار، انتفع سائر الدائنين بهذا التسجيل".

من خلال هذه المادة يتضح أن حق التقدم يشمل مصاريف العقد والمتمثلة في مصاريف إبرام العقد اللازم لإفراغه في قالب الرسمي، و مصاريف القيد والتجديد اللازمة للمحافظة على حقوق الدائن المرتهن الناشئة عن الرهن³، فتأخذ هذه المصاريف مرتبة الدين المضمون في التقدم ولو لم تذكر في القيد ذلك أن الراهن هو الذي يتحملها وفقاً

¹ عبد الله الجليل، قاعدة عدم الحيابة في الرهن الرسمي، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية و القانون الجزائري، مذكرة مكملة لشهادة الماجستير، تخصص العلوم الإسلامية، شعبة الشريعة و القانون ، الجامعة الإفريقية، أحمد دراية، كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الإسلامية، أدرار، 2006/2005، ص 125.

² سمير تناعو، مرجع سابق، ص 134.

³ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 297.

لنص المادتين 883 و المادة 606 من القانون المدني، إلا إذا وجد اتفاق يقضي بأن يتحملها الدائن¹.

ثالثاً: الفوائد: لم ينص المشرع على اعتبار الفوائد من ملحقات الدين المضمون في المادة 909 من القانون المدني² ذلك أن الأصل في القرض أنه مجاني ويستثنى منه القرض بالفائدة، وبالتالي لا تستحق الفوائد إلا إذا تضمن عقد القرض شرطاً يقضي بأخذ الفوائد³. وبالرجوع إلى المادة 454 من القانون المدني فإن المشرع منع أخذ الفوائد بين الأفراد بنصها على أنه "القرض بين الأفراد يكون دائماً بدون أجر ويقع باطلاً كل نص يخالف ذلك" وأباح ذلك للمؤسسات المالية وهو ما يستفاد من نص المادة 456 من القانون المدني بنصها على أنه "يجوز لمؤسسات القرض التي تمنح قروض قصد تشجيع النشاط الاقتصادي الوطني أن تأخذ فائدة يحددها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية"⁴.

الفرع الثاني

مضمون حق التقدم من حيث المحل

يقصد بمحل حق التقدم المال الذي يمارس عليه الدائن المرتهن حقه في التقدم، ومن خلال نص المادة 907 من القانون المدني فإن الدائن المرتهن يباشر هذا الحق على ثمن العقار المرهون وملحقاته وهو الأصل (أولاً) وذلك بعد بيعه بالمزاد العلني أو ما يحل محل هذا العقار (ثانياً).

¹ شمس الدين الوكيل، الوجيز في نظرية التأمينات، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1964، ص 206.
² تنص المادة 1058 من القانون المدني المصري على "إذا ذكر سعر الفائدة في العقد فإنه يرتب على قيد الرهن أن يدخل في التوزيع مع أصل الدين وفي نفس مرتبة الرهن فوائد السنتين السابقتين على تسجيل تنبيه نزع الملكية و الفوائد التي تستحق من هذا التاريخ إلى يوم رسوا المزاد دون مساس بالقيود الخاصة التي تؤخذ ضمناً لفوائد أخرى قد استحقته و التي تحسب مرتبتها من وقت إجرائها".

³ ربحاني يسمينة، الرهن الرسمي كضمان بنكي، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير، القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2006/2005، ص 14.

⁴ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 298.

أولاً: مباشرة حق التقدم على ثمن العقار و ملحقاته: وهذا ما يستفاد من خلال نص المادتين 907 و 887 من القانون المدني، فالرهن يمتد بقوة القانون إلى كل ما يعتبر من ملحقات العقار المرهون و مشتملاته بعد بيعه سواء تم البيع بطلب من الدائن أو غيره من الدائنين و من هذه الملحقات حقوق الارتفاق و العقارات بالتخصيص وكافة التحسينات و المنشآت التي تلحق به بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية إذا اتخذ الإجراء في مواجهة المدين الراهن وفقاً للمادة 888 من القانون المدني و من تاريخ توجيه إنذار للحائز بالدفع أو التخلية إذا اتخذ الإجراء ضد الحائز وفقاً لنص المادة 930 من القانون المدني " ينبغي على الحائز أن يرد ثمار العقار من وقت إنذاره بالدفع أو التخلية. فإذا تركت الإجراءات مدة ثلاث سنوات، فلا يرد الثمار إلا من وقت أن يوجه إليه إنذار جديد"¹.

ثانياً: مباشرة حق التقدم على المال الذي يحل محل العقار المرهون: بالرجوع إلى المادتين 889 و المادة 900 من القانون المدني، فإن المال الذي يحل محل العقار المرهون قد يكون ثمن الأنقاض، ومبلغ التعويض، و مبلغ التأمين و مقابل نزع الملكية وفقاً لقاعدة الحلول العيني.

- **ثمن الأنقاض:** وفقاً لنص المادة 889 من القانون المدني يجوز لمالك المباني القائمة على أرض الغير أن يرهنها وفي هذه الحالة يكون للدائن حق التقدم في استقاء الدين من ثمن الأنقاض إذا هدمت المباني ومن التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا استوفي المباني وفقاً للأحكام الخاصة بالالتصاق.

- **مبلغ التعويض:** تنص المادة 900 من القانون المدني على أنه " إذا هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان انتقل الرهن بمرتبته إلى الحق الذي يترتب على ذلك من مبلغ التعويض عن الضرر...".

فإذا هلك العقار المرهون بخطأ الغير أياً كانت صورة هذا الخطأ تجعله مسؤولاً و ملتزماً بدفع تعويض لمالك العقار فينتقل حق الرهن إلى هذا التعويض الذي يحل محل العقار و لأن هلاك العقار المرهون ينتج عنه سقوط أجل الدين فالدائن المرتهن يستوفي حقه

¹ بنت الخوخ مريم، مرجع سابق، ص ص 21- 22.

من التعويض دون انتظار حلول الأجل¹، وعلى الدائن المرتهن إخطار الغير مباشرة بعد هلاك العقار أو تلفه بالامتناع عن دفع مبلغ التعويض لمالك العقار ويكون بذلك قد برأ ذمته اتجاه الدائن المرتهن، أما إذا قام الدائن بإعلام المسؤول وجب على هذا الأخير الامتناع عن دفع التعويض للراهن و إذا دفعه رغم ذلك كان غير مبرراً لذمته اتجاه الدائن المرتهن².

- **مبلغ التأمين:** تنص المادة 900 من القانون المدني على " ... انتقل الرهن بمرتبته إلى الحق الذي يترتب عن ذلك من مبلغ التعويض عن الضرر أو مبلغ التأمين ..."، فإذا كان العقار المرهون مؤمن عليه ثم هلك فإن ما استحق من عوض التأمين بإمكان الدائن المرتهن أن يتقدم عليه حسب مرتبته³، و يتعين على شركة التأمين دفع المبلغ إلى الدائن صاحب التأمين الذي يبادر بإخطار شركة التأمين بوجود تأمينه لكي تمتنع عن دفع قيمة التأمين لمالك العقار المرهون تمهيدا لاستفاء حقه منه إذا لم يستوف هذا الحق من المدين و تنعقد مسؤولية شركة التأمين بمجرد علمها بوجود التأمين و بمجرد ورود التأمين في عقد الضمان⁴. وهذا ما أخذ به المشرع الجزائري في قانون التأمينات رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1955، حيث نصت المادة 36 منه على أنه " إذا وقع حادث في مجال تأمينات الأموال يحصل الدائنون الممتازون أو المرتهنون تبعا لرتبتهم و طبقا للتشريع الساري على التعويضات المستحقة غير أن المدفوعات المقدمة عن حسن نية قبل تبليغ المؤمن بالدين الامتيازي أو الرهني تكون مبررة"⁵.

- **مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة:** تنص المادة 900 من القانون المدني على أنه "إذا هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان انتقل الرهن بمرتبته إلى الحق الذي يترتب على ذلك من مبلغ التعويض عن الضرر أو مبلغ التأمين أو الثمن المقرر مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة" في حالة نزع ملكية العقار المرهون للمنفعة العامة فإن العقار

¹ محي الدين إسماعيل علم الدين، مرجع سابق، ص 116.

² محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، دار الجامعة الجديدة للنشر و التوزيع، الإسكندرية، 2001، ص 302.

³ رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 366.

⁴ حسين عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق، ص 467.

⁵ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 280.

يتطهر و يسقط الأجل و يستحق الدين فورا و يحصل الدائن المرتهن على حقه من مقابل نزع الملكية بحسب مرتبة رهنه¹.

يذهب جمع من الفقه الفرنسي إلى اعتبار مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة من قبيل ثمن العقار و ليس من قبيل المال الذي يحل محل العقار فنزع الملكية العقار يعتبر في الحقيقة بيعا و التعويض الذي تدفعه الدولة يعتبر بمثابة الثمن².

كما أن المشرع أحاط عملية نزع الملكية بإجراءات خاصة نظرا لخطورة هذه العملية على حقوق الأفراد الخاصة و المنظمة بموجب القانون 91-11³ و المرسوم التنفيذي 93-186⁴، كما أخضعها لرقابة القاضي الإداري الذي يراقب مدى احترام الإدارة النازعة الملكية لكل المراحل التي أقرها القانون لإتمام العملية و التي تمكن الدائن المرتهن باستيفاء حقه من مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة حسب تاريخ قيده.

المبحث الثاني

حق التتبع

يعرف حق التتبع على أنه تلك الميزة التي يمنحها الرهن للدائن المرتهن، والتي تسمح له أو تمكنه من التنفيذ على العقار المرهون في أي يد كان، والحديث عن حق التتبع لا يصح إلا إذا تصرف الراهن في العقار المرهون لصالح الغير بعد إجراء الدائن المرتهن قيده على الرهن، أو اكتسب عليه هذا الغير حقا قابلا للرهن والذي يسمى اصطلاحا حائز للعقار المرهون⁵. لقد نظم المشرع الجزائري الأحكام المتعلقة بحق التتبع في نص المواد 911-932 من القانون المدني، غير أنه لممارسة حق التتبع لابد من توفر شروط لمباشرة هذا

¹ رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 367.

² زويبر برا حلية، مرجع سابق، ص 221.

³ القانون رقم 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، يتعلق بتحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة في 08 ماي 1991.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 93-186، المؤرخ في 27 جوان 1993، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الجريدة الرسمية عدد 51، مؤرخة في 01 أوت 1993.

⁵ سي يوسف زاهية حورية، مرجع سابق، ص 129.

أثار قيد الرهن الرسمي

الحق (المطلب الأول)، إلى جانب احترام جملة من الإجراءات التي حددها القانون (المطلب الثاني).

المطلب الأول

شروط مباشرة حق التتبع

نصت المادة 911 من القانون المدني على أنه "يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار، إلا إذا اختار الحائز أن يقضي الدين أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلي عنه.

ويعتبر حائز للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن" من خلال هذه المادة يتبين أنه لمباشرة حق التتبع لابد من توفر شروط في كل من الدائن المرتهن الذي يباشر حق التتبع (الفرع الأول)، وأخرى في الحائز الذي يمارس حق التتبع ضده (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الشروط الواجب توافرها في الدائن المرتهن

ورد النص عليها في الفقرة الأولى من نص المادة 911 من القانون المدني وتتمثل في:

أولاً: حلول أجل الدين

لا يثبت للدائن المرتهن الحق في التتبع إلا عند حلول أجل الدين، وما هذا الشرط في حقيقته إلا تطبيقاً للقواعد العامة التي تقضي بعدم جواز التنفيذ بمقتضي حق مؤجل فإذا استفاد الحائز من أجل قضائي أو اتفاقي امتنع على الدائن المرتهن التنفيذ و تتبع العقار إلى حين نفاذ

الأجل الممنوح للمدين، ومقابل ذلك إذا حل أجل الدين قبل مواعده¹، كأن يحل لأسباب أخرى ذكرتها المادة 211 ق.م²، وهي شهر إفلاس المدين، إضعافه للتأمينات لدرجة كبيرة، أو عدم تقديمه ما وعد بتقديمه من التأمينات³.

ثانياً: أن يكون الرهن نافذاً في مواجهة الحائز

حتى يستطيع الدائن المرتهن تتبع العقار المرهون يجب أن يكون حقه على هذا العقار نافذاً في مواجهة الحائز الذي ورد النص عليه في المادة 2/911 من القانون المدني، ولا يكون كذلك إلا إذا كان مقيد قبل اكتساب هذا الأخير حقا على ذات العقار⁴، فالتتبع لا يعد أن يكون تزامناً بين صاحب حق عيني تبعية هو الدائن المرتهن، وصاحب حق عيني أصلي هو المتصرف إليه. وكل حق من هذين الحقين لا يحتج به في مواجهة الغير إلا بشهره عن طريق القيد بالنسبة للحقوق العينية التبعية والتسجيل بالنسبة للحقوق العينية الأصلية⁵. إضافة إلى ذلك يشترط أن يظل القيد قائماً إلى حين ممارسة حق التتبع فإذا سقط القيد بعدم تجديده مثلاً سقط حق الدائن المرتهن في التتبع⁶، ويلاحظ أن العبرة في الأسبقية هنا هي بالأسبقية في الشهر وليس بالأسبقية في تاريخ السند المنشئ للحق⁷.

إذا ثبت الشرطان في جانب الدائن المرتهن ثبت لهذا الأخير الحق في تتبع العقار المرهون بغض النظر عن مرتبة رهنه، بل وحتى ولو كان من المحتمل أن لا يصله شيء من ثمن العقار المرهون عند التوزيع⁸.

¹ أولمي أعمر، مرجع سابق، ص ص 131-132.

² راجع نص المادة 211 من القانون المدني.

³ محمد حسين منصور، النظرية العامة للاتمان العيني، صور الانتماء و ضمانته و الوسائل التقليدية و الحديثة لحمايته، الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2001، ص 306.

⁴ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 308.

⁵ سمير تناغو، مرجع سابق، ص 144.

⁶ سعيد سعد عبد السلام، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق الاختصاص، الكفالة، دون دار نشر، دون سنة نشر، دون بلد النشر، ص 279.

⁷ جلال محمد إبراهيم، أحمد محمود سعة، مرجع سابق، ص 273.

⁸ حسني محمود عبد الدايم، مرجع سابق، ص 316.

ثالثاً: ألا يكون هناك مانع يحول دون التتبع

ينبغي أن يكون التصرف الذي أجراه المدين من التصرفات التي لا يطهر العقار من الرهن والتكاليف التي تثقله، ذلك أنه لو انقضى التأمين العيني، انقضت آثاره ومنها حق التتبع، ومن أمثلة ذلك ما قرره المشرع من تطهير العقار من التكاليف حالة نزع الملكية للمنفعة العامة وانتقال ملكية العقار المحمل بالتأمين العيني إلى الدولة، وحالة انتقال ملكية العقار إلى أحد صغار المزارعين بعد استيلاء الحكومة عليه وفقاً لقانون الإصلاح الزراعي، وحالة البيع بالمزاد العلني و انتقال ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد¹.

إضافة إلى ذلك المال المحمل بالرهن ومن ضمنه العقارات بالتخصيص والمنقول بحسب المال إذ أنه لو تم التصرف فيها وتسلمها المتصرف إليها، جاز له إذا كان حسن النية أن يتمسك بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية ومن ثم تنتقل إليه ملكيتها خالية من الرهن و بالتالي لا يملك الدائن المرتهن تتبعها في يده وإن كان يجوز له الحجز على ثمنها في يد المشتري إذا لم يكن قد دفع ثمنها بعد إلى البائع ليستوفي حقه منها بالتقدم على غيره من الدائنين التاليين له في المرتبة².

الفرع الثاني

الشروط الواجب توفرها في الحائز

الحائز هو من يباشر الدائن المرتهن حق التتبع في مواجهته، غير أن الحائز هنا في مجال حق التتبع هو غير الحائز في مجال كسب الملكية فليس كل من يحوز العقار المرهون حيازة قانونية أو عرضية يعتبر حائزاً، بل يجب أن تتوفر فيه جملة من شروط³، ورد النص عليها في الفقرة الثانية من المادة 911 من القانون المدني و المتمثلة في:

¹ رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص ص 382-383.

² شوقي بناسي، مرجع سابق، ص ص 309-310.

³ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 310.

أولاً: اكتساب الشخص لحق ما على العقار المرهون

يكون اكتساب هذا الحق سواء بانتقال ملكية العقار المرهون إليه كلها أو بعضها أو حق عيني قابل للرهن أي حق يصبح بيعه بالمزاد العلني على وجه الاستقلال كحق الانتفاع أو ملكية الرقبة، سواء تم ذلك بعوض أم بغير عوض، والحكمة من ذلك أن الغاية من مباشرة حق التتبع هو التنفيذ على الحق الذي آل إلى الحائز وحيث ينتهي هذا التنفيذ ببيع العقار بالمزاد العلني، فإذا كان الغير قد تلقى حقا غير قابل للبيع بالمزاد العلني فلا يتصور مباشرة حق التتبع في مواجهته¹. ومع ذلك فالدائن المرتهن يحتج بحقه في مواجهة أصحابها ويكون مظهر هذا الاحتجاج لا تتبع هذه الحقوق، ولكن التنفيذ على العقار في مواجهة المدين الراهن مع تجاهل وجود هذه الحقوق، أما إذا كان الحق الذي ترتب للغير من الحقوق العينية التبعية كالرهن فتكون بصدد مباشرة الحق في التقدم وليس الحق في التتبع، وإذا كان الغير قد اكتسب حقا شخصيا في مواجهة الراهن يتعلق بالعقار المرهون كالمستأجر مثلا فهو لا يعتبر حائز².

ثانياً: ألا يكون الشخص مسؤولاً عن الدين مسؤولية شخصية

تشتط الفقرة الثانية من المادة 911 من القانون المدني صراحة عدم مسؤولية الشخص عن الدين المضمون بالرهن مسؤولية شخصية لاعتباره حائزاً، ويرجع ذلك إلى أنه لو كان هذا الشخص مسؤولاً عن الدين مسؤولية شخصية اتجاها الدائن المرتهن، لكان من الممكن لهذا الأخير التنفيذ على جميع أمواله بما فيها العقار المرهون، لأن له حق الضمان العام³.

وبناء على ذلك، لا يعتبر حائزاً من اشترى من الراهن إذا كان شريكا في الدين، سواء كان متضامناً أو غير متضامن أو كان كفيلاً شخصياً كفل الدين المضمون بالرهن، وكذلك لا يعتبر الكفيل العيني حائزاً للعقار المرهون، وذلك لأنه لم تنتقل إليه ملكية العقار إنما هو مالك

¹ رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 384.

² سمير تناغو، مرجع سابق، ص ص 148-149.

³ غويسم لخضر، مرجع سابق، ص 75.

أثار قيد الرهن الرسمي

له أصلاً قام بتقرير الرهن عليه لضمان دين المدين، كما أنه يعتبر مسؤولاً مسؤولية شخصية في مواجهة الدائن وإن كانت مسؤولية محددة بالعقار المرهون.

كما لا يعتبر الوارث حائزاً للعقار المرهون من المورث، لأن ملكية العقار المرهون لا تنتقل إليه من المورث إلا بعد سداد الدين المضمون بالرهن أي بعد زوال الرهن، وذلك طبقاً لمبدأ لا تركة إلا بعد سداد الدين. أما في حالة ما إذا صفت التركة وفقاً للإجراءات التي نظمها المشرع، ووقع في نصيب الوارث العقار المرهون، وتحمل ما عليه من دين فإن الوارث يكون مسؤولاً شخصياً عن الدين¹.

المطلب الثاني

إجراءات مباشرة حق التتبع

إذا توفرت في الدائن المرتهن الشروط السابقة الذكر جاز له مباشرة حق التتبع ضد الحائز، غير أن هذا التنفيذ يتوجب أن تحترم فيه إجراءات حددها القانون لمباشرة حق التتبع (الفرع الأول) والتي يترتب عن هذه المباشرة أثر في مواجهة الحائز باعتباره الطرف الذي يتخذ ضده هذا الحق (الفرع الثاني).

الفرع الأول

بيان إجراءات حق التتبع

نصت المادة 923 من القانون المدني² على الإجراءات التي يتعين على الدائن المرتهن إتباعها لمباشرة حق التتبع وتتمثل هذه الإجراءات في :

¹ نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 126.

² نصت المادة 923 من القانون المدني على أنه " إذا لم يختَر الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلّى عن هذا العقار، فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقاً 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".

أولاً: تنبيه المدين بالوفاء

يعد التنبيه على المدين أول إجراء يجب على الدائن المرتهن مباشرته، وسبب توجيه هذا التنبيه إلى المدين هو اعذراه لأنه في حالة عدم وفاء بالدين، فهنا التنبيه يعد تمهيداً لبيع العقار في المزاد العلني¹. ورغم أن التنفيذ في هذه الحالة يتم في مواجهة الحائز إلا أن القانون قد استلزم التنبيه على المدين بالوفاء وإلا نزع الملكية²، باعتبار المدين هو المسؤول الأول عن الدين فقد يقوم بالقضاء بالدين متى أخطر فيكفي الدائن مؤونة التتبع وتتوقف إجراءات التنفيذ عند هذا الحد³، ومن شأن هذا التنبيه أيضاً أن يمكن المدين من تقديم دفع على الدائن المرتهن والتي قد توقف التنفيذ على العقار⁴، كما يجب ألا ننسى أن الحائز غير مسؤول عن الدين المضمون بالرهن مسؤولية شخصية، وهذا ما يجعله حين يقضي الدين أو عندما تنزع ملكية العقار من يده، يرجع على المدين ومن ثم لا يمكن وضع المدين موضع المقصر الذي قامت مسؤولية عن عدم الوفاء بالدين إلا عن طريق التنفيذ عليه بالوفاء⁵.

وبما أن التنبيه على المدين ورقة من أوراق المحضرين⁶، يجب أن يتضمن إلى جانب البيانات العامة التي يتطلبها القانون⁷، بيانات أخرى تضمنها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في نص المادة 3/724⁸.

¹ غويسم لخضر، مرجع سابق، ص 77.

² جلال محمد إبراهيم، أحمد محمود سعة، مرجع سابق، ص 292.

³ محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية (الرهن المجرد، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز)، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2006، ص 113.

⁴ محي الدين إسماعيل علم الدين، التأمينات العينية في القانون المصري، ص 131.

⁵ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 317.

⁶ حسب نص المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن المحضر القضائي هو الذي يقوم بتبليغ أمر الحجز.

⁷ غويسم لخضر، مرجع سابق، ص 77.

⁸ تنص المادة 3/724 من القانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه " يجب أن يتضمن أمر الحجز فضلاً عن البيانات المعتادة ما يلي:

- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز وتاريخه و الجهة التي أصدرته و مبلغ الدين المطلوب الوفاء به.

- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، و تاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين.

ثانياً: إنذار الحائز بالدفع أو التخلية

ينبغي من البداية ملاحظة أن تسمية هذا الإنذار بالإنذار بالدفع أو التخلية، إنما هي تسمية تجمدت بهذا الشكل منذ أيام القانون الروماني حتى وصلت إلينا رغم أنها غير صحيحة على الإطلاق¹، ذلك أن الحائز يملك ما هو أكثر من الدفع أو التخلية، فهو يملك تطهير العقار² وأن يتحمل إجراءات نزاع الملكية دون أن يتخلّى عن العقار³. إذ يجب على الدائن المرتهن قبل أن يشرع في التنفيذ على العقار تحت يد الحائز أن يوجه إليه إنذاراً رسمياً بدفع الدين أو تخلية العقار و ألا جرى التنفيذ في مواجهته. والمقصود من الإنذار هو أن يحدد الحائز موقفه في ظل الخيارات المتاحة له⁴، دون أن يحدد القانون ميعاد لهذا الإنذار⁵، إلا أن المشرع لم يترك هذا الإنذار دون أية قيود وإنما اشترط فيه شرطان ضروريان وهما:

- أن يلي الإنذار التنبيه على المدين أو يتم معه في وقت واحد على الأقل حسب نص المادة 923 من القانون المدني الفقرة الأخيرة.
- أن يكون الإنذار مصحوباً بتبليغ التنبيه إلى المدين

الحكمة من هذا الشرط يتمثل في معرفة الحائز بأن المدين قد أعلن فعلاً وكان عليه أن ينفذ الدين هذا من جهة، ومن جهة أخرى لكي يتيسر على الحائز كيفية اتخاذ موقفاً في هذا المجال. وإذا تخلف هذان الشرطان وقع الإنذار باطلاً⁶.

- تعين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز، تعيناً دقيقاً، لاسيما موقعه و حدوده و نوعه، و مشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية اسمها عند الاقتضاء، فرزاً أو مشاعاً وغيره من البيانات التي تفيد في تعيينهن وإذا كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه و أجزاء العقارات.

وإذا خلا الأمر من احد البيانات الثلاثة أعلاه كان قابلاً للإبطال".

¹ جلال محمد إبراهيم، أحمد محمود سعة، مرجع سابق، ص 292.

² تناعو سمير، مرجع سابق، ص 153.

³ عبد الفتاح عبد الباقي، مرجع سابق، ص 122.

⁴ همام محمد محمود زهراني، مرجع سابق، ص 500.

⁵ عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 526.

⁶ سي يوسف زهية حورية، مرجع سابق، ص 134.

ثالثاً: اتخاذ إجراءات البيع ضد الحائز

يستمر الدائن المرتهن في اتخاذ إجراءات التنفيذ ضد الحائز إذا لم يلجأ هذا الأخير إلى قضاء الدين أو تطهير العقار أو تخليته¹، وهذه الإجراءات فصلها قانون الإجراءات المدنية في القسم الثاني تحت عنوان: في الحجز العقاري، من الباب السادس: في الحجز التنفيذية². إلا أنه رغم أن المشرع الجزائري قد منح للدائن المرتهن الحق في مباشرة إجراءات التتبع في حق الحائز، مع ذلك فقد منح للحائز الحق في المعارضة متى تم إنذاره ويكون ذلك في أي وقت أثناء إجراءات نزاع الملكية. وإن لم يعارض على حكم الانتزاع و انقضت مواعيد الطعن فإن هذا الحكم يحوز حجية الشيء المقضي فيه بالنسبة له. كما للحائز أيضاً أن يتمسك في معارضته بالدفع التي منحها له القانون سواء متعلق بالدين المضمون أو ما تعلق بالرهن من حيث صحته و نفاذه³.

1. الدفع المتعلقة بالدين المضمون

تتضمن الدفع المتعلقة بالدين المضمون حالتين:

- الحالة الأولى: إذا كان الدين المضمون ثابتاً بمقتضي حكم قضائي صدر بالدين على المدين

هذه الحالة ورد النص عليها في المادة 924 من القانون المدني⁴، من خلال هذه المادة يجب التمييز بين ما إذا كان الحكم بالدين قد صدر قبل شهر سند الحائز أو صدر بعد ذلك.

- أ. ثبوت الدين بحكم صدر على المدين قبل شهر الحائز سنده

¹ سليمان مرقس، مرجع سابق، ص 304.

² شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 320.

³ سليمان مرقس، المرجع نفسه، ص 305.

⁴ تنص المادة 924 من القانون المدني على أنه "يجوز للحائز الذي سجل سند ملكيته ولم يكن طرفاً في الدعوى التي حكم فيها على المدين بالدين، أن يتمسك بأوجه الدفع التي كان للمدين أن يتمسك بها، إذا كان الحكم بالدين لاحقاً لتسجيل سند الملكية. ويجوز له كذلك في جميع الأحوال، أن يتمسك بالدفع التي لا يزال للمدين بعد الحكم بالدين حق التمسك بها".

إذا ثبت الدين بحكم صدر على المدين قبل شهر الحائز لسنده كان لهذا الحكم حجية الأمر المقضي فيه في مواجهة كل من المدين و الحائز، وفي هذه الحالة لا يحق للحائز التمسك سوى بالدفع التي يحق للمدين التمسك بها¹.

ب. ثبوت الدين بحكم صدر على المدين بعد شهر الحائز سند

يفترض في هذه الحالة أن الحائز قام بشهر سند قبل صدور الحكم على المدين بالدين، وهنا نميز بين إذا ما كان الحائز طرفا في الدعوى أم لا.

✓ **الأمر الأول:** إذا لم يدخل الحائز في الدعوى ، ولم يتدخل فيها و الحكم الصادر فيها لا يكون حجة عليه، وهو ما يجيز له التمسك في مواجهة الدائن بالدفع التي كان للمدين أن يتمسك بها حتى رغم أن المدين نفسه لم يعد بوسعه ذلك.

✓ **الأمر الثاني:** إذا تم اختصام الحائز في الدعوى أو تدخل فيها أصبح طرفا فيها، ومن ثم كان الحكم الصادر حجة عليه، و أصبح من الممتنع عليه الاحتجاج بأي دفع كان يجوز التمسك به قبل صدور الحكم، و يبقى له أن يدفع بانقضاء الدين أو بطلان السند المنشئ له².

• الحالة الثانية: إذا كان الدين المضمون ثابت في سند رسمي يمكن التنفيذ بمقتضاه

دون الحاجة إلى استصدار حكم قضائي

يجوز للحائز في هذه الحالة أن يتمسك بالدفع التي يمكن للمدين نفسه التمسك بها كبطلان العقد لسبب في الشكل أو الموضوع أو انقضاء الدين لأي سبب³. ونشير إلى أن المشرع لم يتطرق في نص المادة 924 من القانون المدني سوى للدين الثابت بمقتضي حكم قضائي، ولم يتطرق إلى فرض أن الدين ثابت بمقتضي عقد الرهن الرسمي⁴.

¹ أولمي أعر، مرجع سابق، ص 138.

² شوقي بناسي، مرجع سابق، ص ص 324 - 325.

³ أولمي أعر، مرجع سابق، ص 138.

⁴ غويسم لخضر، مرجع سابق، ص 82.

2. الدفع المتعلقة بالرهن

إضافة إلى الدفع المتعلقة بالدين المضمون يستطيع الحائز التمسك بالدفع المتعلقة بالرهن، و المتضمنة الطعن في صحته أو نفاذه. وعلى ذلك يحق له التمسك ببطلان الرهن لسبب يتعلق بالشكل أو الموضوع، كما يحق له التمسك بعدم نفاذ الرهن في مواجهته لعدم القيد أو لقيدته بعد شهر سنده أو التمسك بشطب القيد و من ثم زوال أثره¹.

وإذا لم تقم حجة الحائز في ممارسة الدفع السابقة، فإن العقار يؤول إليه مثقلا بالرهن وعندئذ يستطيع الدائن المرتهن تتبع العقار، وهو في ملكيته تمهيدا للتنفيذ عليه، فيتحمل الحائز إجراءات نزع الملكية². إلا إذا كان الحائز راغبا في الاحتفاظ بملكية العقار، ففي هذه الحالة عليه أن يقضي الدين المضمون أو أن يقوم بتطهير العقار، كما له أن يتخلى على العقار إذا لم يرغب في أن تباشر إجراءات النزع في مواجهته³. وهذه الخيارات نجد أن المشرع نص عليها في المادة 1/911 من القانون المدني، وإذا لم يلجأ الحائز إلى شيء من هذا فمعنى ذلك أنه أأخذ موقفا سلبيا هو الاستسلام لبيع العقار بالمزاد العلني⁴. وحسب ما نصت عليه المادة السابقة فإن هذه الخيارات هي:

الخيار الأول

قضاء الديون

يعتبر قضاء الدين أول خيار يلجأ إليه الحائز لرد الدائن المرتهن عن مباشرة حق التتبع بمعنى أن يقوم الحائز بالوفاء بالدين قبل المدين. ولقد نظم المشرع الجزائي أحكام قضاء الدين في المواد من 912 إلى المادة 914 من القانون المدني وبدراسة هذه المواد يتجلى لنا أن قضاء الديون نوعان: قضاء اختياري وهو الأصل و قضاء إجباري يكون في حالات معينة فقط⁵.

¹ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 325.

² محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص 114.

³ سي يوسف زاهية، مرجع سابق، ص 138.

⁴ تناعو سمير، مرجع سابق، ص 156.

⁵ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 327.

أولاً: القضاء الاختياري للدين

قضاء الدين و ملحقاته قد يكون اختياريا عند حلول أجله، ويبقى هذا الحق قائماً للحائز إلى غاية جلسة بيع العقار بالمزاد¹، وهذا ما نصت عليه في المادة 912 من القانون المدني² وبالتالي لا يجوز للحائز قضاء الدين قبل حلول أجله أو بعد رسو المزاد، أما إذا حل أجل الدين فللحائز أن يقضيه هو وملحقاته دون أن ينتظر إنذار الدائن له بالوفاء و ليس لهذا الأخير أن يعارض وفاء الحائز، كما يتوجب على الحائز أن يقضي الدين و ملحقاته إلى آخر دينار³.

ومع أن وفاء الدين كان اختياريا من قبل الحائز إلا أن هذا لا يمنعه من الرجوع حسب ما ورد النص عليه في نص المادة 2/912 قانون المدني⁴، وبالتالي نستنتج من هذه المادة أن هذا رجوع يكون إما على المدين أو المالك السابق للعقار المرهون، كما له أيضا أن يحل محل الدائن المرتهن. و يتم ذلك بموجب دعاوى خوله إياها المشرع تتمثل في:

■ الدعوى الأولى: رجوع الحائز علي المدين بالدعوى الشخصية

هذا الرجوع يقتصر على الحالات التي يفي فيها الحائز بالدين المضمون دون أن يكون مستحق في ذمته شيء من الثمن أو يكون مستحق في ذمته جزء من الثمن لكنه أقل مما أوفي به للدائن⁵. وتطبق هنا قواعد الإثراء دون سبب وهي تفترض حصول إثراء في جانب، وافتقار في جانب آخر أدى إلى الإثراء و انعدام السبب القانوني لكل من الإثراء و الافتقار⁶، إذ أن رجوع الحائز على المدين يكون باستيفاء لما هو دائن به أن ينفذ على جميع أمواله بمقتضى ماله من حق الضمان العام⁷.

¹ بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مذكرة للحصول على الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2014-2015، ص 127.

² تنص المادة 912 من القانون المدني "يجوز للحائز عند حلول أجل الدين المضمون بالرهن أن يقضيه هو وملحقاته بما في ذلك مصاريف الإجراءات من وقت إنذاره. و يبقى حقه هذا قائماً إلى رسو المزاد"

³ أولمي أعرم، مرجع سابق، ص 140.

⁴ وتضيف نص المادة 2/912 من القانون المدني أنه "...وله في هذه الحالة أن يرجع بكل ما يوفيه على المدين وعلى المالك السابق للعقار المرهون، كما يجوز له أن يحل محل المدين الذي استوفى الدين فيما له من حقوق إلا ما كان منها متعلقاً بتأمينات قدمها شخص آخر غير المدين".

⁵ نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 140.

⁶ سليمان مرقس، مرجع سابق، ص 337.

⁷ همام محمد محمود زهران، مرجع سابق، ص 513.

■ الدعوى الثانية: رجوع الحائز على المالك السابق بدعوى الضمان

يرجع الحائز الذي وفى الدين على المالك السابق للعقار المرهون سواء كان هذا الشخص هو المدين أو كان غيره. وذلك بشرط أن يكون سند ملكية الحائز يخوله الرجوع عليه بالضمان، وإذا كان أساس رجوع الحائز على مملكه هو دعوى الضمان¹ إذا كان سنده موجبا للضمان ويكون الرجوع بالضمان طبقا لقواعد أحكام ضمان الاستحقاق في عقد البيع حسب المادة 374 من القانون المدني ، أما إذا تلقى الحائز ملكية العقار تبرعا من الراهن بهبة أو وصية مثلا، فلا يمكن له الرجوع بدعوى الضمان في هذه الحالة، حيث لا يوجد ضمان في التبرعات كقاعدة من ثم لا يستطيع الحائز أن يرجع على الواهب أو الوصي بشيء².

■ الدعوى الثالثة: حلول الحائز محل الدائن المرتهن في حقوقه و تأميناته

يحل الحائز محل الدائن المرتهن الذي استوفى دينه فيما له من حقوق، أي يحل محله في رتبته³، وهذا ما تأكده نص المادة 2/912 من القانون المدني إلا أن الملاحظ في هذه المادة أنها قد حددت الأثر المطلق للحلول، حيث استثنت من ذلك عدم إمكانية رجوع الحائز على الكفيل إذا كان الدين الذي قام بالوفاء به مضمون بكفالة. ويبرر الفقه هذا الاستثناء بأنه لا ينبغي أن يضار الكفيل لمجرد أن الراهن قام بالتصرف في العقار المرهون إلى شخص آخر، فلا يمكن أن يسوء مركز الكفيل من تصرفات يقوم بها الراهن⁴.

ثانيا: القضاء الإجباري للدين

الأصل أن الحائز يقوم بقضاء الدين اختياريا حسب ما يخدم مصلحته، غير أن المشرع الجزائي خرج عن هذا المبدأ العام في حالات معينة أين ألزم الحائز أن يقوم بقضاء الدين جبرا. هذا ما أوجب التعرض لبيان هذه الحالات الإجبارية لقضاء الدين و الآثار المترتب

¹ جلال محمد إبراهيم، مرجع سابق، ص 320.

² أولمي أعمر، مرجع سابق، ص 141.

³ يوسف محمد عبيدات، الحقوق العينية الأصلية، دار المسيرة للنشر و التوزيع والطباعة، عمان، 2011 ، ص 283.

⁴ غويسم لخضر، مرجع سابق، ص 87.

على ذلك¹. لقد نصت المادة 914 من القانون المدني² على حالتين لقضاء الدين جبرا، أما الحالة الثالثة فتستخلص من القواعد العامة.

أ. **الحالة الأولى:** إذا كان المبلغ المستحق في ذمة الحائز بسبب امتلاكه للعقار المرهون، الذي سجل سند ملكيته و يشترط فضلا عن ذلك أن يكون المبلغ واجب الأداء حالا و كاف للوفاء بجميع الديون المقيدة على العقار، حيث يمكن لكل هؤلاء الدائنين أن يجبره على الوفاء بحقه³. كعقد البيع مثلا⁴، وإذا توفرت كل هذه الشروط في هذه الحالة يمكن لكل دائن أن يجبر الحائز بالوفاء له.

ب. **الحالة الثانية:** حالة وفاء الحائز بالدين شريطة اتفاق جميع الدائنين على طلبه إذ ليس بوسع الدائن منفردا طلبه، و يكون ذلك عندما يكون الدين الذي في ذمته الحائز بسبب اكتسابه العقار المرهون غير حال أو كان اقل من الديون المستحقة للدائنين أو مغاير الحقوق هؤلاء الدائنين⁵.

ت. **الحالة الثالثة:** هذه الحالة لم ينص عليها المشرع، ولكنها تستخلص من القواعد العامة فتتحقق إذا اشترط المالك السابق على الحائز أن يقوم بوفاء ديون الدائنين المرتهنيين للعقار، في هذه الحالة يستفيد هؤلاء من هذا الاشتراط ويحق لهم مطالبة الحائز بالوفاء لهم، ويصبح هذا الأخير ملتزما شخصيا في أمواله بالوفاء، وبالتالي لا يحق له أن يتخلى عن العقار المرهون⁶.

✓ الآثار المترتبة على القضاء الإجباري للدين:

ينتج على وفاء الحائز لديونه على الوجه اللازم آثار تتمثل جلها في:

- يفقد الحائز صفته كحائز إذ يعتبر مدينا شخصيا⁷.

¹ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 340.

² قبلها نص المادة 1063 من القانون المدني المصري.

³ شايب باشا كريمة، عقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001/2000، ص 144.

⁴ سليمان مرفس، مرجع سابق، ص 341.

⁵ أولمي أعر، مرجع سابق، ص 144.

⁶ تناعو سمير، مرجع سابق، ص 167.

⁷ محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 163.

أثار قيد الرهن الرسمي

- يتمتع على الحائز سلوك سبيل تطهير العقار و تخليته.
- يحق للدائنين التنفيذ على جميع أموال الحائز بما لهم من حق الضمان العام على أمواله¹.
- لا يكون للحائز أن يرجع بشيء على المدين الراهن، أو المالك السابق لأنه لم يفترق شيئاً، و ما وفاه كان ملزماً بوفائه بسبب اكتسابه ملكية العقار المرهون².
- إن قضاء الدين جبرا يؤدي إلى تطهير العقار من كل رهن حتى ولو لم يستوفى الدائنون كل حقوقهم³، وعلى هذا الأساس يحق للحائز المطالبة بمحو ما على العقار من قيود وهو ما قررته نص المادة 3/914 من القانون المدني⁴.

الخيار الثاني

تطهير العقار المرهون

يقتضي فهم محتوى تطهير العقار المرهون التعرض إلى المقصود منه (1) و تحديد صاحب الحق في التطهير (2) دون إغفال الإجراءات التي يتم بها التطهير (3).

1. المقصود بالتطهير:

يقصد بالتطهير رفع جميع الحقوق و القيود و الأعباء المثقل بها العقار، حتى ينتقل هذا العقار إلى المشتري⁵. لقد نص المشرع الجزائري على تطهير العقار المرهون في المادة 1/915 من القانون المدني⁶. ويحقق نظام التطهير مزايا متعددة فهو أولا يؤدي إلى تداول العقارات المرهونة، مهما بلغت الديون الموثقة برهون على العقار، إذ بإمكان الحائز أن يطهر العقار من الرهون المسجلة قبل انتقال ملكية العقار إليه، إضافة إلى ذلك فهو يحقق

¹ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 343.

² تناعو سمير، مرجع سابق، ص 167.

³ غويسم لخضر، مرجع سابق، ص 91.

⁴ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 344.

⁵ بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007-2008، ص 160.

⁶ 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. وللحائز أن يستعمل هذا الحق حتى قبل أن يوجه الدائنون المرتهنون التنبيه إلى المدين أو الإنذار إلى هذا الحائز، ويبقى هذا الحق قائماً إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع.

مصلحة الحائز إذ يتيح له البقاء في العقار و الاحتفاظ به¹. إلا أن هذا الإجراء لا يخلو من العيوب فهو قد يضرير بالدائنين عند ما يؤدي إلى الوفاء بحقوقهم قبل حلول أجلها، كما قد يضطرون لبيع العقار في غير الوقت المناسب و بالتالي الحصول على ثمن قليل، كما قد يجبرهم على قبول بالوفاء الجزئي لحقوقهم عندما يكون المبلغ ضعيف².

2. صاحب الحق في التطهير

وفق ما نصت عليه المادة 1/915 من القانون المدني فإن حق التطهير مخول فقط لحائز العقار المرهون، والحائز كما رأينا هو كل من اكتسب حقا على العقار المرهون سواء بانتقال ملكية العقار كلها أو بعضها أو حق عيني قابل للرهن و يشترط فيه ألا يكون مسؤولا عن الدين مسؤولية شخصية³.

3. إجراءات التطهير: بما أن التطهير هي الإدارة الممنوحة للحائز لتخليص العقار مما يثقله فهو لا بد أن يمر بمرحلتين:

● المرحلة الأولى: عرض الحائز قيمة العقار على الدائنين

حسب نص المادة 916 من القانون المدني فإن هذا الإجراء يعد أول ما يقوم به الحائز إذا أراد تطهير العقار، ولكي يتم التطهير بالشكل الصحيح لا بد أن يتضمن البيانات التي تناولتها المادة السابقة⁴.

¹ محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص 119.

² سي يوسف زاهية، مرجع سابق، ص 149.

³ شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص 147.

⁴ تنص المادة 916 من القانون المدني على أنه "إذا أراد الحائز تطهير العقار وجب عليه أن يوجه إلى الدائنين المقيدة حقوقهم في موطنهم المختارة المذكورة في القيد إعلانات تشمل على البيانات الآتية:="

- خلاصة من سند ملكية الحائز تقتصر على بيان نوع التصرف و تاريخه و اسم المالك السابق للعقار مع تعيين هذا المالك تعيينا دقيقا و محل العقار مع تعيينه و تحديده بدقة، و إذا كان التصرف بيعا بذكر أيضا الثمن، و ما عسى أن يوجد من تكاليف تعتبر جزءا من هذا الثمن.

- تاريخ تسجيل ملكية الحائز و رقم التسجيل المبلغ الذي يقدره الحائز قيمة للعقار، و لو كان التصرف بيعا و يجب ألا يقل هذا المبلغ عن السعر الذي يتخذ أساسا لتقدير الثمن في حالة نزع الملكية، ولا أن يقل في أي حال عن الباقي في ذمة الحائز من ثمن العقار إذا كان التصرف بيعا، و إذا كانت أجزاء العقار مثقلة برهون مختلفة و يجب تقدير قيمة كل جزء على حدة.

- قائمة بالحقوق التي تم قيده على العقار قبل تسجيل سند الحائز تشتمل على بيان تاريخ هذه القيد و مقدار هذه الحقوق و أسماء الدائنين"

الهدف من ذكر هذه البيانات هو لتمكين كل دائن مرتهن أن يعلم القيمة المعروضة، وهذه القيمة في الحقيقة إلا الثمن الذي اشترى به الحائز العقار المرهون¹، و الحقوق المقيدة على العقار و بهذا يقوم بتحديد موقفه في قبول عرض التطهير أو عدمه².

الأصل أن الحائز يملك تحديد هذه القيمة بإرادته، إلا أن المشرع حسب نص المادة 916 من القانون المدني نجده ألزم الحائز ألا يقل المبلغ الذي يعرضه عن الباقي في ذمته من ثمن العقار إذا كان التصرف بيعا، كما ألا يقل المبلغ المعروض عن السعر الذي يتخذ أساسا لتقدير الثمن في حالة نزاع الملكية³، وهذا ما اشترطته المادة 917 من القانون المدني⁴، غير أن المشرع رغم اشتراطه توفر هذه البيانات إلا انه لم يذكر جزاء إغفال ذكرها أو الخطأ فيها⁵.

● المرحلة الثانية: خيار الدائنين في قبول العرض أو رفضه

أولاً: حالة قبول الدائنين العرض: بعد الإعلان الرسمي لعرض التطهير من الحائز، فإن سكوت كل دائن و كل كفيل قيد حقه مدة 60 يوما على الأكثر تقدير، يحق للحائز القيام بالتطهير. فالمشرع لم يشترط موافقة صريحة⁶ وهذا ما يفهم من نص المادة 918 من القانون المدني⁷، وإذا قبل الدائنين المرتهنين العرض الموجه إليهم مع أن المشرع لم يشترط موافقة صريحة يكون للحائز بعد ذلك أن يستكمل إجراءات التطهير الأخرى⁸. ويتم

¹ محمود جمال الدين زكي، مرجع سابق، ص 308.

² حسني محمود عبد الدايم، مرجع سابق، ص 355.

³ محمد إبراهيم أبو الهيجاء، علاء شوكت الدليمي، مرجع سابق، ص 1464.

⁴ تنص المادة 917 من القانون المدني على أنه "يجب على الحائز أن يذكر في نفس الإعلان أنه مستعد أو يوفي الديون المقيدة على القدر الذي قوم به العقار. و ليس عليه أن يصحب العرض بالمبلغ نقدا بل ينحصر العرض في إظهار استعداده للوفاء بمبلغ واجب الدفع في الحال أيا كان أجل استحقاق الديون المقيدة"،

⁵ أولمي أعمر، مرجع سابق، ص 148.

⁶ غويسم لخضر، مرجع سابق، ص 95.

⁷ تنص المادة 918 من القانون المدني على أنه "يجوز لكل دائن قيد حقه و لكل كفيل لحق أن يطلب بيع العقار المطلوب تطهيره، و يكون ذلك في مدة 30 يوما من آخر إعلان رسمي يضاف إليها أجال المسافة ما بين الوطن الأصلي للدائن و موطنه المختار، على ألا يزيد أجال المسافة على 30 يوما أخرى".

⁸ تناعو سمير، مرجع سابق، ص 178.

الدفع هنا إما للدائنين أو عن طريق إيداعه في الخزينة العمومية فإذا تم الأمر على هذا النحو فإن العقار يتطهر من جميع الرهون¹.

ثانياً: رفض العرض: يتحقق رفض عرض الحائز، بعدم موافقة أحد الدائنين الذين وجه إليهم إعلان التطهير، و يتخذ الرفض صورة طلب بيع العقار وهذا ما نصت عليه المادة 918 من القانون المدني، ويتضح أن الرفض ثابت لكل دائن مقيد حقه على العقار و لكل كفيل لهذا الحق. كما حدد هذه المادة ميعاد الرفض ب 30 يوماً من آخر إعلان، إضافة إلى ميعاد المسافة بين الوطن الأصلي للدائن و موطنه المختار على ألا يزيد ميعاد المسافة 30 يوماً، و إذا فات الميعاد و لم يظهر أي شخص رفضه اعتبر الإعلان مقبولا ضمناً².

وفي حالة عدم قبول الدائنين بعرض الحائز فهنا لا مفر من بيع العقار بالمزاد العلني، والمزاد قد يرسو على الحائز فبالتالي يلتزم بمصاريف البيع إذا كان ثمن الرسو أكبر من المبلغ الذي عرضه للتطهير وهو مبلغ تقويم العقار، و هذا ما نصت عليه المادة 926 من القانون المدني³، بالتالي يحتفظ الحائز بملكية العقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي مما يترتب عليه تطهير العقار من كل قيد⁴.

أما إذا رسي المزاد على غير الحائز سواء كان الدائن طالب البيع أو أي دائن آخر و لو كان عادياً، انتقلت ملكية العقار المرهون إليه و طهر العقار من الحقوق المقيدة عليه، ووجب تسجيل حكم رسو المزاد و التزم الراسي عليه المزاد بأن يدفع المصروفات التي أنفقها الحائز في سند ملكيته و كذا المصروفات التي اقتضاها التطهير⁵.

¹ زكريا سرايش، خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون، مجلة الاكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، مجلة سداسية عدد 02، 2010، ص ص 110، 118.

² أولمي أعمار، مرجع سابق، ص 150.

³ تنص المادة 926 من القانون المدني على أنه " إذا نزع ملكية العقار المرهون و لو كان ذلك بعد اتخاذ إجراءات التطهير أو التخلية و رسا المزاد على الحائز نفسه، اعتبر هذا مالكا للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي و يتطهر العقار من كل حق مقيد إذا دفع الحائز الثمن الذي رسا به المزاد أو أودعه".

⁴ غويسم لخضر، مرجع سابق، ص 96.

⁵ عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص 569.

الخيار الثالث

تخلية العقار

يتوقف فهم إجراء التخلية على إدراك المقصود منه و إجراءاته

1. المقصود بالتخلية: يقصد بالتخلية أن يقوم الحائز بالتخلي عن الحيازة المادية للعقار المرهون لشخص آخر من اختياره أو من اختيار المحكمة لتوجه ضده إجراءات التنفيذ عوض توجيهها ضد الحائز¹، و التخلية في الأصل رخصة مقررة للحائز لكن استثناء من ذلك أجازها المشرع للكفيل العيني².

2. إجراءات التخلية: ورد النص على إجراءات التخلية في نص المادة 922 من القانون المدني³، من خلال هذه المادة نستخلص إجراءات التخلية و المتمثلة في:

• **الإجراء الأول:** تقرير يقدمه الحائز إلى قلم كتاب المحكمة المختصة، وهي المحكمة التي يقع في دائرتها العقار المرهون⁴.

• **الإجراء الثاني:** على الحائز أن يطلب من مكتب الشهر العقاري المختص التأشير بالتخلية على هامش تسجيل تنبيه نزع الملكية⁵.

• **الإجراء الثالث:** إعلام الدائن الذي يباشر إجراءات التنفيذ بالتخلية في مدة لا تتجاوز 5 أيام من وقت التقرير، كما أن المشرع أشار إلى كون أن الحائز قد يترك الدائن يباشر الإجراءات، و من ثم يطلب التخلية ولذا فإنه قرر في الفقرة الثانية من المادة 922 من

¹ منصور محمد حسين، مرجع سابق، ص 361.

² شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 388.

³ تنص المادة 922 من القانون المدني على أنه " تكون تخلية العقار المرهون بتقرير يقدمه الحائز إلى قلم كتاب المحكمة المختصة، و يجب عليه أن يطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل التنبيه بنزع الملكية، و أن يعلن الدائن المباشر للإجراءات بهذه التخلية في خلال 5 أيام من وقت التقرير بها. و يجوز لمن له مصلحة في التعجيل أن يطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة تعيين حارس تتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية. ويعين الطالب حارسا إذا طلب ذلك".

⁴ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 394.

⁵ أولمي أعر، مرجع سابق، ص 154.

القانون المدني، أنه يحق لمن له مصلحة، كالدائن المباشر لإجراءات التنفيذ أن يطلب استعجاليا تعيين حارس لمباشرة إجراءات ضده¹.

إذا لم تراعى أي من هذه الإجراءات كانت التخلية باطلة، و يجوز لكل ذي مصلحة أن يعارض في التخلية لعدم استيفائها لشروط و إجراءات معينة، و له أن يستصدر حكما بطلانها و يثبت بذلك للدائن الاستمرار في التنفيذ تجاه الحائز. أما إذا روعيت الإجراءات كانت التخلية صحيحة².

3. ميعاد التخلية: يمكن للحائز أو الكفيل العيني أن يطلب التخلية من وقت إنذار الدائن له بالدفع أو التخلية وذلك إلى غاية وقت المزاد³.

4. أثر التخلية:

- من حق الحائز قبل رسو المزاد أن يرجع عن التخلي، و ذلك بالوفاء بجميع الديون المقيدة و المصروفات التي تم اتفاقها في الإجراءات من وقت إنذاره بالدفع أو التخلية⁴.

- إذا هلك العقار بحادث فجائي قبل رسو المزاد، فالحائز هو الذي يتحمل تبعه الهلاك، و يظل ملتزما بدفع الثمن للبائع إذ لم يكن قد دفعه⁵.

- إذا بيع العقار و يفي من الثمن شيء بعد التوزيع فيكون الباقي للحائز⁶.

¹ غويسم لخضر، مرجع سابق، ص 101.

² سي يوسف زاهية، مرجع سابق، ص 145.

³ زكريا سرايش، مرجع سابق، ص 115.

⁴ سي يوسف زاهية، مرجع سابق، ص 146.

⁵ سي يوسف زاهية، نفس المرجع، ص 146.

⁶ نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 161.

الخيار الرابع

تحمل إجراءات نزع الملكية

حسب نص المادة 923 من القانون المدني¹ إذا لم يستطيع الحائز تطهير العقار أو قضاء الديون أو لم يقم بالتخلية فإنه لا يبقى أمامه سوى تحمل إجراءات نزع الملكية، وذلك حسب ما ورد النص عليه في المادة أعلاه². وللحائز أن يعارض في الإنذار الموجه إليه أثناء إجراءات نزع الملكية و يكون ذلك بالتمسك بالدفع الخاصة به هو كالدفع ببطلان القيد أو انقضائه، و للحائز أيضا الدفع أن الرهن باطل أو كان قد انقضى أو أن الدين المضمون باطل أو تم الوفاء به أو أن أجله لم يحن بعد³. ليتم بعد ذلك عرض العقار للبيع بالمزاد العلني، و لا تختلف الإجراءات حينئذ كما لو كانت موجهة ضد الحائز نفسه و يجوز للحائز أن يدخل في المزاد و أن يرسو عليه المزاد، كما في حالة البيع نتيجة اتخاذ إجراءات التطهير و في حالة نزع الملكية في مواجهة الحائز نفسه⁴.

ولقد نصت المادة 926 من القانون المدني على الآثار المترتبة على رسو المزاد على الحائز⁵، و من خلال هذه المادة نستخلص نتيجتين هما :

- أن الحائز يعتبر مالكا بمقتضى سند ملكية أصلي بناء على طلب الحكم بإيقاع البيع له.

- تطهير العقار من الحقوق المقيدة عليه⁶.

¹ نص المادة 923 من القانون المدني "إذا لم يختار الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلي عن هذا العقار، فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية إلا بعد إنذاره بدفع المدين المستحق أو تخلية العقار، و يكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد."

² زكريا سرايش، مرجع سابق، ص 115.

³ شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص 162.

⁴ سليمان مرقس، مرجع سابق، ص 390.

⁵ تنص المادة 926 من القانون المدني على أنه "إذا نزع ملكية العقار المرهون و لو كان بعد اتخاذ إجراءات التطهير أو التخلية ورسا المزاد على الحائز نفسه. اعتبر هذا مالكا للعقار بمقتضى سند ملكية الأصلي، و يتطهر العقار من كل حق مقيد إذا دفع الحائز الثمن الذي رسا به المزاد أو أودعه".

⁶ سي يوسف زاهية، مرجع سابق، ص 166.

أما إذا رسي المزاد على شخص أجنبي فإن هذا الأخير تنتقل إليه الملكية من الحائز بموجب حكم مرسى المزاد، و يزول الرهن عن العقار بعد قيام هذا الشخص بدفع المبلغ الذي رسي به المزاد إلى الدائنين أو إيداعه للخزينة العمومية، أما إذا زاد ثمن العقار على ما هو مستحق للدائنين فإن الزيادة تكون للحائز و هذا ما تأكده نص المادة 928 من القانون المدني¹.

الفرع الثاني

أثر مباشرة حق التتبع في مواجهة الحائز

تتحدد سلطات الحائز على العقار المرهون بما تحددت به من قبله، سلطات الراهن على ذات العقار إلا أن هذه السلطات بين ما إذا باشر الدائن حق التتبع و بين بعد الشروع في التتبع.

أولاً: قبل مباشرة الدائن المرتهن لحق التتبع ضد الحائز: قبل مباشرة الدائن المرتهن لحق التتبع على العقار يظل الحائز متمتعاً بالسلطات التي يخوله إياها حق الملكية من استعمال و استغلال و تصرف، و لم تنقيد هذه السلطات إلا بالقدر الذي يكفل سلامة الرهن و عدم إنقاص قيمة إنقاصاً كبيراً²، وإذا خالف الحائز هذه القيود كان للدائنين المرتهنين أن يتخذوا ضد الحائز كافة الدعاوى التي كان لهم الحق في اتخاذها ضد الراهن لمنع تنفيذ الأعمال التي من شأنها الإنقاص من قيمة العقار³. وحسب نص المادة 932 من القانون المدني فإن الحائز يكون مسؤولاً شخصياً تجاه الدائنين عما يصيب العقار من تلف بخطئه.

ثانياً: بعد الشروع في حق التتبع: فإن سلطات الاستعمال و الاستغلال و التصرف تنقيد من حيث النطاق الزمني لمباشرتها، فبالنسبة لسلطة التصرف فهي تنقيد من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية، كما هو الشأن بالنسبة للراهن⁴، وهذا ما أكدته نص المادة 385

¹ تنص المادة 928 من القانون المدني على أنه " إذا زاد الثمن الذي رسا به المزاد على ما هو مستحق للدائنين المقيدة حقوقهم، كانت الزيادة للحائز و كان للدائنين المرتهنين من الحائز أن يستوفى حقوقهم من الزيادة".

² نبيل أبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 131.

³ جلال محمد إبراهيم، أحمد محمود سعة، مرجع سابق، ص 299.

⁴ شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 321.

أثار قيد الرهن الرسمي

من قانون الإجراءات المدنية¹، أما بالنسبة لسلطة الحائز في الاستغلال و قبض الثمار و التصرف فيها تنفيذ من تاريخ إنذاره بالدفع أو التخلية.

¹ تنص المادة 385 من القانون الإجراءات المدنية على أنه " لا يجوز للمدين من يوم تسجيل الحجز أن ينقل ملكية العقار المحجوز عليه، و لا أن يرتب عليه حقوقا عينية و إلا كان تصرفه باطلا".

خاتمة

خاتمة

يلعب الرهن دورا كبيرا في تعزيز الثقة والائتمان بين الدائن المرتهن والمدين الراهن، فالمدين يتحصل على الأموال التي يحتاجها والدائن يتحصل على ضمان خاص، الشيء الذي يكفل له استيفاء حقه و بذلك فإن الرهن يرتب آثاره بين عاقيه بمجرد انعقاده صحيحا، غير أنه لا يمكن الاحتجاج به ضد الغير إلا بعد قيده ومن خلال دراستنا تم التوصل إلى نتائج أهمها :

- القيد إجراء شكلي يتم على مستوى المحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المرهون، وإذا كان العقار واقع في عدة دوائر وجب إجراء القيد في كل مكتب ويتولى القيد محافظ عقاري يتأكد من توفر البيانات المنصوص عليها في المادة 93 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .
- اعتبرت المادة 904 فقرة 1 من القانون المدني القيد شرط لنفاذ الرهن الرسمي في مواجهة الغير خلافا للمادة 16 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي اعتبرته شرطا لنشوء الرهن .
- يكون القيد ضد مالك العقار المرهون سواء كان المدين نفسه أو كان كفيلا عينيا، ويكون بطلب من الدائن المرتهن باعتباره صاحب المصلحة الأولى أو من قبل دائنو الدائن المرتهن بما لهم من حق في استعمال حقوق مدينهم عن طريق الدعوى غير المباشرة .
- لم يحدد المشرع مدة لإجراء القيد مما قد يضر بمصالح الدائن المرتهن فقد تحدث أسباب تمنع نفاذ الرهن أو تعطل أثره وقد يؤدي ذلك إلى تأخر مرتبته إذا سبقه دائن آخر بقيد رهنه .
- يجب تجديد القيد كل عشر سنوات لكي يحتفظ الدائن بمرتبة قيده وإلا ترتب عن ذلك سقوط القيد وانعدام أثره طبقا للمادة 96 من المرسوم التنفيذي 63/76 السالف الذكر .
- يمكن أن يتم محو القيد اختياريا أو قضائيا لقيام أحد الأسباب كبطلان شكل القيد أو انقضائه، ويجوز إلغاء هذا المحو بموجب حكم ويؤشر عليه في هامش القيد .
- يمنح القيد للدائن المرتهن امتيازات تتمثل في حقي التقدم والتتبع .

خاتمة

- يكون للدائن الأولوية في استيفاء حقه بالتقدم على الدائنين العاديين و الدائنين المرتهنين التلين له في المرتبة .
 - تتحدد درجة التقدم حسب تاريخ القيد مما قد يضعف من ضمان الدائن المرتهن رهنا رسميا في حالة ما إذا ورد على العقار حقوق امتياز التي يكون لصاحبها أن يتقدم على جميع الدائنين.
 - كما قد يتضرر الدائن المرتهن رهنا رسميا المتأخر في المرتبة بعدم كفاية الضمان في حالة تعدد الدائنين المرتهنين رهنا رسميا على ذات العقار.
 - يجوز للدائن التنازل عن مرتبة رهنه لصالح دائن آخر له رهن مقيد على نفس العقار تطبيقا للمادة 910 من القانون المدني.
 - إضافة إلى حق التقدم فإن القيد يمنح للدائن ميزة تتبع العقار والتنفيذ عليه في يد الحائز الذي يشترط فيه طبقا للمادة 911 فقرة 2 من القانون المدني أن يكون قد اكتسب حقا على العقار وأن لا يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين .
 - منح المشرع للحائز عدة خيارات لوقف إجراءات التنفيذ على العقار المرهون بعد إنذاره بالدفع أو التخلية وتتمثل في قضاء الدين،تخلية العقار،تطهير العقار أو تحمل إجراءات نزع الملكية وفقا لنص المادة 923 من القانون المدني .
- من خلال كل النتائج المتوصل إليها يمكن أن نقدم بعض المقترحات:
- وضع نصوص قانونية لتنظيم القيد خاصة فيما يتعلق بالإجراءات والميعاد وتحديد الجزاء المترتب عن إغفال بيانات القيد وذلك في إطار قانون الشهر العقاري .
 - تعديل مضمون المادة 16 من الأمر 74/75 لتتماشى مع أحكام المادة 904 من القانون المدني .
 - مراجعة مضمون المادة 882 من القانون المدني و إضافة الدائنين العاديين إلى قائمة الأشخاص الذين يتقدم عليهم الدائن المرتهن في استيفاء حقه.

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

أ. الكتب

1. أبو السعود رمضان، التأمينات الشخصية و العينية، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2006.
2. السعدي محمد صبري، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع و المقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى، الجزائر، 2008.
3. _____، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات العينية، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، دار هومه للطباعة و النشر، الجزائر، 2008.
4. السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر، أحياء التراث العربي، لبنان، دون سنة النشر.
5. الوكيل شمس الدين، الوجيز في نظرية التأمينات، منشاة المعارف، الإسكندرية، 1964.
6. العبيدي علي هادي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، الحقوق العينية التبعية، حق الملكية، الحقوق المتفرغة عن حق الملكية، دراسة موازنة، الطبعة 11، دار الثقافة للنشر و لتوزيع، الأردن، 2014.
7. العمروسي أنور، الحقوق العينية في القانون المدني، منشآت المعارف، الإسكندرية، 2003.
8. المنشاوي عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري والمحركات الواجبة الشهر، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، 2004.
9. بناسي شوقي، أحكام الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة بين أحكام الفقه الإسلامي و القوانين الوضعية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
10. تناغو سمير عبد السيد، التأمينات الشخصية والعينية، الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، منشاة المعارف، الإسكندرية، 1996.
11. جلال محمد إبراهيم، سعد احمد محمود، الحقوق العينية التبعية، الرهن الرسمي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1994.
12. حسنى محمود عبد الدايم، الانتماء العربية، بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني، دراسة مقارنة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2007.
13. حمدان حسين عبد اللطيف، التأمينات العينية، دراسة مقارنة تحليلية، مقارنة لأحكام الرهن و التأمين والامتياز، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2009.

قائمة المراجع

14. زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2003.
15. سعد نبيل إبراهيم، التأمينات العينية والشخصية، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، الكفالة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.
16. سعيد سعد عبد السلام، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق الاختصاص، الكفالة، دون دار نشر، دون سنة النشر.
17. سوار محمد وحيد الدين، شرح القانون المدني الحقوق العينية التبعية، الرهن المجرد، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، الكتاب الثالث، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، 2006.
18. سي يوسف زاهية حورية، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل، تيزي وزو، 2006.
19. عبد الباقي عبد الفتاح، الوسيط في التأمينات العينية، دار النشر الجامعية المصرية، القاهرة، 1994.
20. عبيدات يوسف محمد، الحقوق العينية الأصلية، دار المسيرة للنشر و التوزيع و الطباعة، عمان، 2011.
21. فوضيل نادية، النظام القانوني للمحل التجاري، المحل التجاري والعمليات الواردة عليه، الجزء الأول و الثاني، دار هومه، الجزائر، 2011.
22. عبد المجيد رضا عبد الحليم، الوجيز في الملكية و الحقوق العينية التبعية، المستوى الرابع، جامعة بنها، دون سنة النشر.
23. محي الدين إسماعيل علم الدين، التأمينات العينية في القانون المصري والمقارنة، الرهن و الامتيازات والاختصاص، الطبعة الرابعة، دار النهضة العربية عالم الكتاب وحرية المكتبة القانونية، دون سنة النشر.
24. مرقس سليمان، الوافي في شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية، الطبعة الثالثة، دار الكتب القانونية، لبنان، 1995.
25. منصور محمد حسين، النظرية العامة للانتمان العيني، صور الانتمان و ضمانته والوسائل التقليدية و الحديثة لحمايته، الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2001.
26. همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2001.

قائمة المراجع

27. ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هوميه للطباعة والنشر، الجزائر، 2014.

28. المفتاح، قاموس عربي أبجدي مبسط مع ملاحق في النحو و الصرف، طبعة جديدة ، شركة دار الأمة، الجزائر، 1996.

ب. المذكرات و الرسائل الجامعية:

• رسائل الدكتوراه:

1. بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مذكرة للحصول على الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2015.
2. زوبير براحلية، القرض العقاري، الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق ، جامعة باتنة، 2017.

• رسائل الماجستير

1. أولمي أعمار، عقد الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لحماية حقوق الدائنين، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 1017.
2. بنت الخوخ مريم، فعالية الرهن العقاري كضمان، مذكرة ماجستير، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012.
3. ربحاني يسمينة، الرهن الرسمي كضمان بنكي، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير، القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2006.
4. شايب باشا كريمة، عقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001.
5. بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائري، 2008.
6. عبد الله عبد الجليل، قاعدة عدم الحيابة في الرهن الرسمي، دراسة مقارنة بين الشريعة الإسلامية و القانون الجزائري، مذكرة مكملة لشهادة الماجستير، تخصص العلوم الإسلامية، شعبة الشريعة و القانون، الجامعة الإفريقية احمد دراية، كلية العلوم الاجتماعية و العلوم الإسلامية، أدرار، 2006.
7. غويسم لخضر، آثار الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة الحصول على شهادة الماجستير في القانون، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013.

قائمة المراجع

8. فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، الإخوة متنوري، قسنطينة، 2008.
9. هاشمي مصطفى، عقد الرهن العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2011.

• شهادات التخرج من المدرسة العليا للقضاء

1. بن بارة سهيلة و كرجاني رقية، الحقوق العينية التبعية الواردة على العقار، الرهن الرسمي و حق التخصيص، مذكرة تخرج المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الخامسة عشر، 2007.
2. كليل صفية، الرهن الحيازي الواردة على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الرابعة عشر، مجلس قضاء سكيكدة، 2006.

ت. المقالات

1. أصالة كيوان، المسؤولية العينية لحائز العقار في الرهن التأميني، مجلة جامعة البحث، المجلد 38، ا، جامعة دمشق، لعدد 21، 2006، ص ص 1- 23.
2. بوشكيرة عبد الحليم، الرهن الرسمي كضمان من ضمانات القروض، ايجابياته و عيوبه، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة جيجل، العدد 6، 2009، ص ص 235- 250.
3. موسى فاروق، الطبيعة القانونية لفترة الرية في القانون التجاري الجزائري، مجلة المنتدى القانوني، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 5، 2006، ص ص 194- 223.
4. سرايش زكريا، خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلة رقم 24، العدد 2، 2010، ص ص 110- 118.
5. السيد عبد الوهاب عرفة، الموسوعة النموذجية في الملكية العقارية في ضوء الفقه و قضاء النقض، إجراءات التسجيل أمام مأموريات و مكاتب الشهر العقاري، الجزء الثاني، دار المجد للنشر و التوزيع، 2010.

ث. النصوص القانونية

• النصوص التشريعية

قائمة المراجع

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.
- الأمر رقم 75-59 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، جريدة رسمية عدد 101، الصادر بتاريخ 19 ديسمبر 1975.
- الأمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975، المعدل بموجب القانون رقم 10-14، المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015.
- قانون رقم 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991 يتعلق بتحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية، الجريدة الرسمية، عدد 21، الصادر في 08 ماي 1991.
- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 23 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جريدة رسمية، عدد 21، الصادر في 23 فيفري 2008.

• النصوص التنفيذية

- مرسوم تنفيذي رقم 76-62 مؤرخ في 23 مارس 1976، يتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، جريدة رسمية عدد 30، صادر بتاريخ 25 مارس 1976، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134، المؤرخ في 7 أبريل 1992.
- مرسوم تنفيذي رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد 30 الصادر بتاريخ 25 مارس 1976، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993.
- مرسوم تنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جوان 1993، يحدد كفايات تطبيق القانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991، الجريدة الرسمية عدد 51، الصادرة بتاريخ 01 أوت 1993.

الفهرس

	الشكر و التقدير
	الإهداء
01.....	المقدمة
06.....	الفصل الأول: الأحكام المتعلقة بالقيد
08.....	المبحث الأول: تحديد القيد
08.....	المطلب الأول: مفهوم القيد
09.....	الفرع الأول: تعريف القيد
09.....	أولاً: تعريف القيد لغة
09.....	ثانياً: تعريف القيد اصطلاحاً
11.....	الفرع الثاني: الحكمة من قيد الرهن الرسمي
12.....	المطلب الثاني: أطراف القيد
13.....	الفرع الأول: الملزم بالقيد
14.....	الفرع الثاني: ضد من يكون القيد
15.....	المبحث الثاني: القواعد المنظمة لإجراء القيد
15.....	المطلب الأول: إجراءات القيد
15.....	الفرع الأول: الجهة المختصة بإجراء القيد
16.....	الفرع الثاني: زمن إجراء القيد
20.....	الفرع الثالث: كيفية القيد
22.....	المطلب الثاني: الأمور التي تطرأ على القيد
23.....	الفرع الأول: تجديد القيد
25.....	الفرع الثاني: محو القيد
28.....	الفصل الثاني: آثار قيد الرهن الرسمي
29.....	المبحث الأول: حق التقدم
30.....	المطلب الأول: تحديد مرتبة الدائن المرتهن
30.....	الفرع الأول: تحديد مرتبة الدائن وفقاً للمبدأ العام
31.....	الفرع الثاني: الاستثناءات الواردة على المبدأ العام

المطلب الثاني:مضمون حق التقدم.....	36
الفرع الأول:مضمون حق التقدم من حيث الموضوع.....	36
الفرع الثاني:مضمون حق التقدم من حيث المحل.....	38
المبحث الثاني:حق التتبع.....	41
المطلب الأول:شروط مباشرة حق التتبع.....	41
الفرع الأول: الشروط الواجب توافرها في الدائن المرتهن.....	42
أولا:حلول أجل الدين.....	42
ثانيا:أن يكون الرهن نافذا في مواجهة الحائز.....	42
ثالثا:أن لا يكون هناك مانع يحول دون التتبع.....	43
الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها في الحائز.....	43
أولا:اكتساب الشخص لحق ما على العقار المرهون.....	44
ثانيا:أن لا يكون الشخص مسؤولا عن الدين مسؤولية شخصية.....	44
المطلب الثاني:إجراءات مباشرة حق التتبع.....	45
الفرع الأول:بيان إجراءات حق التتبع.....	46
أولا:تنبيه المدين بالوفاء.....	46
ثانيا:إنذار الحائز بالدفع أو التخلية.....	47
ثالثا:اتخاذ إجراءات البيع ضد الحائز.....	48
1. الدفوع المتعلقة بالدين المضمون.....	49
2. الدفوع المتعلقة بالرهن.....	50
الخيار الأول:قضاء الدين.....	50
الخيار الثاني: تطهير العقار.....	54
الخيار الثالث: تخلية العقار.....	58
الخيار الرابع:تحمل إجراءات نزع الملكية.....	59
الفرع الثاني:أثر مباشرة حق التتبع في مواجهة الحائز.....	60
أولا:قبل مباشرة الدائن المرتهن لحق التتبع ضد الحائز.....	61
ثانيا: بعد الشروع في حق التتبع.....	61
خاتمة.....	62

قائمة المراجع

65.....	قائمة المراجع
72.....	الفهرس