



جامعة مولود معمري تيزي وزو
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



شهر الحقوق العينية التبعية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون
تخصص: قانون العقاري

تحت إشراف الأستاذة:

د/ فونان كهينة

من إعداد الطالبان:

- خالد بوزرارة

- شعباني نصيرة

لجنة المناقشة

- د/ نعار فتيحة، أستاذة محاضرة أ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... رئيسة
- د/ كهينة فونان، أستاذة محاضرة "أ". جامعة مولود معمري، تيزي وزو.... مشرفة ومقررة
- د/ حدوش وردية، أستاذة محاضرة "أ". جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... ممتحنة

تاريخ المناقشة: 2023/09/26

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر واحتراف

بسم الله الرحمن الرحيم

" وتوكل على الله وكفا بالله وكيفا "

نحمد الله عز وجل الذي وفقنا وأعاننا في إنجاز هذه المذكرة حمدا

كثيرا

الذي منحنا الصبر في تحمل أعباء هذا العمل.

فإنه يشرفنا أن نتقدم بخالص شكر وتقدير واحترام إلى أساتذتنا

الفاضلة " فؤان كهينة " على تقبلها الإشراف على مذكرتنا ، وعلى

ما قدمته لنا من توجيهات وإرشادات لإنجاز هذا العمل.

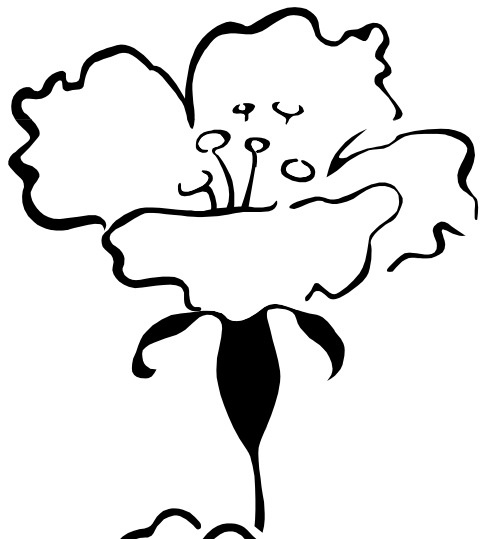
فلكي منا ألف تحية، وجزاكي الله بكل خير.

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم

مناقشة هذا العمل المتواضع.

* خالد ونصيرة *





إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل إلى والدي الكريمين حفظهما الله لي
إلى أعز الناس إخوتي الذين كانوا خير سند وعون لي في إنجاز هذا
العمل المتواضع أدامهم الله.

إلى كل الأهل والأقارب إلى جميع الأصدقاء.

إلى كل من علمني حرفاً، وإلى كل أهل العلم.

إلى كل من وسع قلبي ولم تنتسع لهم هذه الورقة.

* خالد بوزرارة *





إهداء

إلى من أحمل إسمه بكل فخر.....والذي
إلى من سهرت وتعبت على كل خطواتيوالدتي
أطال الله في عمركما
إلى سندي ويدي اليمنى.....إخوتي (حميد، سعيد)
إلى توأم روحي ورفيقات دربي....أخواتي (فريدة، مليكة)
إلى الشمعة الأولى التي أنارت بيتنا الحفيد الأول لعائلتنا....إبن
أختي (ريان)
إلى جميع أصدقائي
إلى جميع أساتذتي الكرام لقد كنتم دائما في توجيهي وخاصة
الأستاذة المشرفة
شكرا لكم

* نصيرة *



المقدمة:

تعتبر الحقوق العينية من الحقوق المالية التي يتمتع بها الفرد، وهي سلطة يمنحها القانون للشخص حتى يتمكن من القيام بأعمال وتصرفات معينة تحقيقاً لمصلحة مشروعة يقرها القانون ويحميها.

يربط القانون قيام الحق العيني لفائدة أي شخص بالتزامات وواجبات، وعلى كل طرف له علاقة بذلك الحق من أجل إحترام تلك السلطة والمصلحة المقررة قانوناً، تنقسم إلى حقوق عينية أصلية وأخرى تبعية.

يقصد بالحقوق العينية الأصلية تلك الحقوق العينية التي تقوم بذاتها ولا تسند في وجودها إلى حق آخر، فهذه الحقوق مقصودة لذاتها بما تمنحه لأصحابها من سلطات على الشيء المادي، فتنشأ مستقلة وغير تابعة لحق آخر.

فنتجسد من خلال حق الملكية الذي يعني سلطة قانونية مباشرة يمارسها صاحب الحق على الشيء محل الحق، وينفرد هذا الحق بمجموعة من السلطات المتمثلة في كل من الاستعمال، الاستغلال والتصرف التي تجتمع في يد صاحب الحق المسمى بـ "مالك الرقبة". وتتنبثق عن هذا الحق العديد من الحقوق الفرعية الأخرى وهي كل من حق الإرتفاق، حق الاستعمال والسكن، حق الانتفاع، حق الحكر، وفي المقابل نجد تصنيف آخر للحقوق العينية وهي الحقوق العينية التبعية.

تقابل الحقوق العينية الأصلية حقوق أخرى تدعى بالحقوق العينية التبعية الذي يعني بها سلطة قانونية غير مباشرة يمارسها صاحب الحق على الشيء، إذ لا يقوم هذا الحق بذاته، كما هو الحال بالنسبة للحقوق العينية الأصلية وإنما بوجود حق لآخر.

ومن بين الحقوق العينية التبعية نجد كل من حق الرهن، حق التخصيص، حق الامتياز، وتختلف هذه الحقوق فيما بينها من حيث النشأة، إذ يتأسس حق الرهن على عقد مبرم بين الطرفين، قد يكون رسمياً ويسمى بحق الرهن الرسمي، أو عقد رضائي لا يخضع

لأي شكلية فيسمى برهن حيازي، بينما ينشأ حق التخصيص بناء على أمر صادر من القضاء، ويستند حق الإمتياز إلى نص قانوني في نشأته، أما من حيث الآثار فهي تختلف من حق إلى آخر، غير أنها تشترك في تخويلها للدائن ميز على الأفضلية والتتبع من أجل استيفاء دينه.

والأصل أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه وهذا ما يسمى بالضمان العام، وهذا يعني أن مسؤولية المدين عن الدين غير محددة بمال معين، وإنما ترد على كافة الأموال التي يملكها، كما أن هذا الضمان ليس قاصرا على دائن معين، وإنما هو مقرر لصالح جميع الدائنين على قدم المساواة، أي دون أفضلية لبعضهم البعض.

ولكن الضمان العام لا يخلو من المخاطر، بالرغم مما تقدمه من مزايا للدائن إلا أنه لا يخلو من المخاطر فقد يتصرف المدين في أمواله أو في جزء منها، فتخرج هذه الأموال من الضمان ما يحول دون تمكين الدائن من استيفاء حقه كله أو بعضه إذ لم يبقى لدى المدين من أموال تكفي للوفاء.

كذلك قد يعقد المدين ديونا جديدة فيتعهد الدائنون ويتزاحمون فيما بينهم في استيفاء حقوقهم من أموال المدين، فإذا كانت أموال مدينهم غير كافية للوفاء بجميع ديونهم تقاسم الدائنون هذه الأموال فيما بينهم قسمة غرما، أي بحسب نسبة دين كل واحد منهم، فلا يحصل كل منهم إلا على جزء من دينه يتناسب مع مقدار هذا الدين.

لذلك فإن الدائن يستطيع أن يطلب إضافة إلى هذا ضمان العام لضمان خاص، يرتب له حق على شيء أو ماله معين من أموال المدين، بحيث يكون له على هذا الشيء حق عيني تبعي يخوله سلطة تتبع هذا الشيء ولو خرج من يد المدين، والتقدم على غيره من الدائنين العاديين في استيفاء حقه من ثمن الشيء.

فقد أوجب المشرع الجزائري شهر جميع الحقوق الرسمية والتصرفات الواقعة على العقار في السجل العيني، من أجل ترتيب أثارها، حيث أن المشرع يهدف من خلال نظام السجل العقاري إلى تثبيت الملكية العقارية، وبسط نطاق القوة الثبوتية لجميع التصرفات

والمعاملات التي ترد على العقارات أو الحقوق العينية العقارية، والتي يتم قيدها وتسجيل البيانات المتعلقة بها في السجل العقاري، بحيث تصبح من تاريخ القيد حجة بين الأطراف. يعتبر القيد طريقة من الطرق الثلاثة التي تستعمل في الشهر حيث يتم عملية الشهر عن طريق التسجيل أو التأشير وأيضاً القيد والذي يعتبر طريقة لشهر الحقوق العينية التبعية. فالقيد وسيلة لمعرفة الدين المضمون بالعقار المرهون على وجه التحديد، وكافة الحقوق التي تنقل العقار وإذا قام الغير بمعاملة مع الراهن فإنه يجريها وهو على بينة على وضعية العقار. وبناءً على ما سبق، نطرح الإشكالية التالية:

كيف يتم شهر الحقوق العينية التبعية؟

للإجابة على هذه الإشكالية المطروحة تم الإعتماد على المنهج التحليلي لمختلف النصوص القانونية المتعلقة بقيد الحقوق العينية التبعية في قانون الشهر وكذا في مواد القانون المدني.

وبناءً على ذلك وللإجابة على الإشكالية المطروحة قسمنا الموضوع إلى الفصلين على النحو التالي:

الفصل الأول: القيد كآلية لشهر الحقوق العينية التبعية،

الفصل الثاني: لآثار المترتبة عن قيد الحقوق العينية التبعية.

الفصل الأول

القيء كآلية لشهر الحقوق

العينية التبعية

الفصل الأول

القيد كآلية لشهر الحقوق العينية التبعية

تكمن أهداف السجل العقاري في تثبيت وتأمين إستقرار الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، وإعطاء الثقة المطلقة للمتعاملين بما هو مقيد فيها، فإن هذا الهدف لا يتحقق في هذا النظام إلا بعملية قيد الحقوق والتصرفات القانونية والتعديلات التي تجرى على العقارات الخاضعة لهذا النظام، إذ أن القيد أداة مكتملة للسجل العيني حتى يحقق على هذا الأخير الأهداف المنتظرة.

أما الحقوق العينية التبعية هي حقوق تخول صاحبها سلطات مباشرة على الأموال المتعلقة به، وهي لا تنشأ مستقلة ولا مقصودة بذاتها، إنما تنشأ لضمان الوفاء بحق شخصي، والذي تكون تابعة له في وجوده وعدمه، وعليه فالحق العيني لا ينشأ إلا بوجود حق شخصي، وتستمد قوتها من حيث الضمان فهي تجعل الدائن أكثر أمان من أجل إستيفاء دينه.

في هذا الصدد نتطرق إلى دراسة الأساس القانوني للقيد (المبحث الأول)، والحقوق العينية التبعية الخاضعة للقيد (المبحث الثاني).

المبحث الأول

الأساس القانوني للقيد

القيد إجراء ضروري في الحياة العصرية لضمان تأمين المعاملات العقارية، وعليه عمدت جل التشريعات إلى فرض القيد وتعميمه سواء لإنشاء الحقوق أو للاحتجاج بها في مواجهة الغير.

تنشأ الحقوق العينية التبعية صحيحة من حيث شروطها دون الحاجة لأي إجراء آخر، لكن لا تكون نافذة في مواجهة الغير لمجرد العقد بحيث لا بد من إجراء القيد في المحافظة العقارية.

ومن خلال ذلك سنتناول في هذا المبحث مفهوم القيد في (المطلب الأول)، والأمر التي تطرأ عليه في (المبحث الثاني)

المطلب الأول

مفهوم القيد

لم يعطي تعريف للقيد، فقد إعتد فقط على تبيان إجراءاته، فبموجب للأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري¹ يتبين أن القيد يختلف في مضمونه عن المصطلحات المشابهة له في مجال الشهر العقاري.

ومن خلال ذلك سنتطرق إلى تعريف القيد في (الفرع الأول)، وأطراف القيد في (الفرع الثاني)، وإجراءات القيد في (الفرع الثالث).

1- أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن 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، الصادر في 31 ديسمبر 2014.

الفرع الأول

تعريف القيد

وردت تعريفات عديدة للقيد وكلها متقاربة فيما بينها، فذهب جانب من الفقه إلى تعريفه على أنه: الإجراء الذي رسمه المشرع لشهر الرهن الرسمي والحقوق العينية التبعية عموماً والاحتجاج بها تجاه الغير.¹

عرف أيضاً على أنه: "مجموع إجراءات وقواعد قانونية وتقنية تشمل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت كاشفة، منشئة، ناقلة، معدلة أو منهيّة لحق عيني عقاري أصلي أو تبعي بغض النظر عن نوع التصرف عقداً كان أو حكماً أو قراراً إدارياً وسواء كان مصدر الحق تصرفاً قانونياً أو واقعة مادية."²

فالقيد هو إجراء شكلي قانوني إلزامي وقد أوجده المشرع لنفاذ الحقوق العينية التبعية بالنسبة للغير وكذا يعتبر وسيلة الإعلام الغير المتعامل في العقار بما يتقل العقار من حقوق عينية تبعية.³

الفرع الثاني

أطراف القيد

يتعين لدراسة أطراف القيد تناول الملتمزم به (أولاً)، وتحديد ضد من يكون (ثانياً).

أولاً: الملزم بالقيد

طالب القيد قد يكون هو من الدائن المرتهن مادام أن هذا الأخير هو المستفيد المباشر من عقد الرهن، ولا تشترط الأهلية الكاملة فيه، إذ يجوز أن يكون ناقص الأهلية

1- همام محمد، محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، د.ب.ن، 2004، ص 334.

2- شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 260.

3- بن عيسى فاطمة، دميش خيرة، قيد الحقوق العينية التبعية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، 2016-2017، ص 19.

لأنه عمل نافع نفعاً محضاً، وبالتالي يكفي أن يكون مميزاً 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 له.¹

ثانياً: ضد من يكون القيد

يكون القيد ضد مالك العقار المرهون سواء كان هذا المالك هو المدين نفسه أو كان كفيلاً عينياً، فلو أن مالك العقار المرهون قد تغير في الفترة ما بين الرهن والقيد فالعبرة بوقت الرهن لا بوقت قيده.²

وإذا مات الراهن قبل إجراء القيد، كان للدائن المرتهن الخيار بين طلب إجراء القيد ضد كل واحد من الورثة وبين طلب إجرائه ضد المتوفى، لأن في هذا يعتبر تيسيراً للدائن إذا كان يجهل أشخاص الورثة أو أسمائهم كلها أو بعضها.³

الفرع الثالث

إجراءات القيد

يتطلب دراسة إجراءات القيد، التعرض للجهة المختصة (أولاً)، وتحديد وقت إجراء القيد (ثانياً)، وكيفية إجرائه (ثالثاً) والبيانات الواجب ذكرها فيه (رابعاً).

أولاً: الجهة المختصة

بالرجوع إلى أحكام الأمر رقم 75-74-95 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وإلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح

1-زياني كهيبة، قاسي نادية، دور القيد في التمسك في الرهن الرسمي في مواجهة الغير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في

القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017-2018، ص 12.

2- بن عيسى فاطمة، دميث خيرة، المرجع السابق، ص 21.

3- سليمان مرقش، الوافي في شرح القانون المدني في الحقوق العينية، دار الكتب القانونية، الطبعة الثالثة، لبنان، 1995،

ص 217.

الأراضي العام¹، والمرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري²، نجد أن المشرع الجزائري قد أسند مهمة الشهر العقاري لهيئة إدارية تسمى بالمحافظة العقارية، لكنه لم يأت بتعريف خاص لها³.

حاول في هذا الصدد البعض تعريف المحافظة العقارية بأنها: " هيئة إدارية خاضعة لوزارة المالية، يسيرها موظف، يسند لها شهر التصرفات العقارية ووثائق المسح العقاري لإنشاء السجل العقاري⁴.

ثانيا: وقت إجراء القيد

لم يحدد المشرع المدة الزمنية الواجبة لإجراء القيد، إلا أن من مصلحة الدائن المرتهن الإسراع في إتمام هذا الإجراء قبل أن يخطو هذه الخطوة غيره فيتقدم عليه، ولذا كان بديهيا أن يثبت هذا الحق للمرتهن فور إنعقاد رهنه صحيحا مادامت ملكية العقار المرهون للراهن، وليس معنى ذلك أن قيد المرتهن للرهن لا يصلح أن يأتي في تاريخ لاحق لإبرامه، كل ما هناك أن مرتبته على هذا العقار تتحدد من وقت القيد⁵ وكمثال على ذلك:

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، جريدة رسمية عدد 30، الصادر بتاريخ 13 أبريل 1976، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134، المؤرخ في 7 أبريل 1992، جريدة رسمية، عدد 26، الصادر في 08 أبريل 1992.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية، عدد 30 الصادر في 13 أبريل 1976، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، جريدة رسمية، عدد 34، الصادر في 23 ماي 1993.
- 3- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 21.
- 4- سي يوسف زاهية حورية، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2015، ص 24.
- 5- المرجع نفسه، ص 124. مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص 74.

إذا رهن بعقار مملوك له (أ) لي (ب) في عام 2015، وقام بقيده في عام 2022، فإن مرتبته لن تحسب إلا من عام 2022، وقام (ج) برهن هذا العقار في عام 2020 وقام بقيده في نفس السنة (2020)، فإنه سيتقدم على (أ) لأنه قيده سابق.

ثالثاً: كيفية إجراء القيد

يتم القيد على مرحلتين: مرحلة تمهيدية (أ)، ثم مرحلة نهائية (ب)

1- المرحلة التمهيدية:

يقوم بها محافظ الشهر العقاري بعدها يقدم طالب القيد طلبه، عليه أن يتحرى ويتأكد من صلاحيته للشهر من الناحية القانونية ومدى إشماله على البيانات الأساسية ويقوم هذا المحافظ بتدوينها حسب تواريخ وساعات تقديمها في دفتر معد لذلك يسمى دفتر أسبقية طلبات الشهر وهذه الخطوات تسري على كل الحقوق العينية والتبعية¹.

2- المرحلة النهائية:

تبدأ المرحلة النهائية بتقديم الرهن الرسمي المراد قيده إلى مكتب الشهر المختص، ويجب أن يرفق عقد الرهن عند تقديمه بقائمة قيد تشمل على بيانات ويعد بالمكتب لفترة تثبت فيه قوائم القيد بأرقام متتابعة وفقاً لتاريخ وساعات تقديمها، ومن ذلك الوقت يعتبر الرهن مقيداً، وهذه الخطوات تسري على كل الحقوق العينية التبعية.

رابعاً: البيانات الواجب ذكرها في القيد

تناولت المادة 93 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر، البيانات الواجب توافرها في القيد، حيث تنص على أنه: " يمكن أن يطلب بمجرد تقديم الأصل أو صورة رسمية لحكم أو لعقد ينشئ امتيازاً أو رهناً ما يلي:

- تسجيلات الرهون العقارية.

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد في التأمينات الشخصية والعينية، الجزء 10، الطبعة الثالثة. الجديد منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، ص 442.

- تسجيل الامتيازات أو الرهون القانونية

ومن أجل الحصول على تسجيل هذه الامتيازات أو الرهون يودع الدائن، إما بنفسه أو بواسطة الغير، جدولين موقعين ومصدقين ومصححين بكل دقة، ويكون أحد الجدولين محرراً لزوماً على استمارة تقدمها الإدارة.

ويحتوي كل من الجدولين على الخصوص:

1- تعيين الدائن والمدين طبقاً للمواد من 61 إلى 65 من المرسوم رقم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري،

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

3- ذكر التاريخ ونوع السند وسبب الدين المضمون بواسطة الامتياز أو الرهن،

4- ذكر رأسمال الدين ولواحقه والفترة العادية لوجوب أدائه، وفي جميع الفرضيات، فإنه يجب على الطالب أن يقدر الربوع والخدمات والحقوق غير المحددة أو المحتملة أو المشتركة.

5- تعيين كل من العقارات التي طلب التسجيل من أجلها وذلك طبقاً للمادة 66.

ويذكر في شهادة التصحيح لقب وإسم ومهنة وموطن الموقع وتتضمن عدد الإحالات والكلمات المشطوبة والمصادقة عليها.

ويرجع أحد الجدولين إلى الموعد بعد أن يؤشر عليه المحافظ يثبت فيه تنفيذ الإجراء.

والآخر الذي يجب أن يحمل تأشيرة التصديق على هوية الأطراف، وعند الاقتضاء

على الشرط الشخصي، يحتفظ به في المحافظة العقارية ويرتب ضمن الوثائق¹.

1 - المادة 93 من المرسوم رقم 63-76، متعلق بالسجل العقاري، مرجع سابق

إذن عدم ذكر البيان أو الخطأ في ذكره لا يترتب عليه بطلان القيد بقوة القانون، بل يجب أن يتمسك به من لحقه ضرر، وإذا لم يترتب على إغفال البيان أو الخطأ فيه أي ضرر فليس للغير أن يطلب بطلان القيد.¹

المطلب الثاني

الأمور التي تطرأ على القيد

كما سبق وذكرنا أن القيد لازم لنفاذ التأمين العيني في مواجهة الغير²، والذي يمنح للدائن المرتهن الحق في التقدم إلا أنه يجب تجديد القيد (الفرع الأول)، لكن في بعض الحالات يستدعي شطب القيد (الفرع الثاني)، أو إلغائه (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تجديد القيد

جسب ما ورد في القانون المدني المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري سالف الذكر على أنه: " تحتفظ التسجيلات بالرهن والامتياز طيلة 10 سنوات ابتداء من يوم تاريخها، ويوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء هذا الأجل غير أن المؤسسات والجمعيات العمومية يمكنها الاستفادة من إعفاء قانوني للتجديد لمدة 10 سنوات طبقاً لكيفيات ستحدد بموجب مرسوم".

يتضح من خلال نص المادة أن القيد لازم لنفاذ الرهن وفي مواجهة الغير بحيث من هذا الإجراء تحسب مرتبة المرتهن على العين المرهونة ولكي يحتفظ المرتهن بهذه المرتبة يجب أن يقوم بتجديد هذا القيد خلال مدة 10 سنوات من وقت إجرائه، فأثره مستمر لمدة

1 - سي يوسف زاهية حورية، المرجع السابق، ص 124.

2- أمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية، عدد 78، الصادر في 30 ديسمبر 1975، معدل ومتمم بالقانون رقم 05-07 مؤرخ في 13 مايو 2007، ج.ر.ج. عدد 31، الصادر في 13 مايو 2007.

10 سنوات أخرى من يوم التجديد، وليس من التاريخ الذي يسقط فيه أثر القيد، وتحسب مدة 10 سنوات بالتقويم الميلادي، ولا يحسب اليوم الذي أجري فيه القيد، لكن يحسب اليوم الأخير.¹

يجدد القيد في مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته العقار المرهون، ويتم التجديد بناء على طلب الدائن أو خلفه أو من يقوم مقامه، يكون لذات الأشخاص الذين لهم حق طلب القيد الأصلي ابتداءً، وإذا كان الحق المضمون بالرهن قد حول إلى آخر، وقع عبئ التجديد على المحال إليه، ولا يسأل المحيل قبله عن عدم إجراءه.

كما نصت المادة 95 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على وجوب الإشارة في الجدول أن موضوعه هو تجديد تسجيل سابق، رغم أن المشرع منح للدائن آجال 10 سنوات ليقيم بتجديد قيده وتنقضي 10 سنوات في حالة عدم تجديده في المواعيد اللازمة، مما يؤدي إلى سقوط القيد وانعدام أثر، مرتبة الدين التي يكون القيد قد حفظها وبالتالي يتقدم الدائنين التاليين في المرتبة والغير الذين كسبوا حقوقاً على العقار المرهون على الذي لم يحدد القيد، وبالتالي سيسقط قيده ولكن الرهن يبقى صحيحاً ويجوز للدائن المرتهن أن يجري قيده جديداً يأخذ مرتبته من وقت إجراءه.²

الفرع الثاني

شطب القيد

قد يكون القيد لازم لنفاذ الرهن في حق الغير، إلا أنه في بعض الأحيان يكون غير لازم لبقائه إذا كان الدين المضمون بالرهن قد انقضى أو إذا كان الدائن المرتهن قد تنازل عن القيد لصالح الراهن حتى يستطيع الحصول على ائتمان جديد.

1- بشيري رزيقة، الآثار المترتبة على ملكية الرهن العقار المرهون، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص 61.

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

ففي هذه الحالات يجب محو القيد لدى مكتب الشهر العقاري الذي تم قيد الرهن فيه، ويتم ذلك عن طريق التأشير على هامش القيد بما يقيد أن القيد غير موجود، فمحو القيد أو شطبه يعني رد الاعتبار للعقار المرهون وإظهاره محرراً من الأعباء التي تنقله، وبهذا يسترجع قيمته الائتمانية، والهدف من محو القيد هو جعل دفاتر الشهر العقاري مطابقة للواقع، وحتى لا تزدحم كذلك بقيود معدومة الأثر تعرقل البحث عن القيود ذات الأثر.¹

وتتعدد أسباب المحو أو شطب القيد، فقد يرجع سبب المحو إلى انقضاء الدين المضمون أو زواله بأي سبب من الأسباب الوفاء أو ما يقوم مقامه والإبراء، واستحالة الوفاء وسقوط الدين بالتقادم، أو أن يكون الدين باطلا شكلا أو موضوعا أو قابل للإبطال وقد يرجع سبب المحو أو الشطب إلى انقضاء الرهن مع بقاء الدين، فقد يكون التأمين العيني باطلا أو قابلا للإبطال ويقضي ببطلانه، أو ينقضي لسبب من أسباب الانقضاء مع بقاء الدين كالتنازل عن كله أو بعضه أو تحقق شرط فاسخ تترتب عليه زوال ملكية الراهن. وقد لا يعود سبب المحو إلى التأمين الدين ذاته ولا إلى التأمين العيني فقد يكون الدين صحيحا قائما، التأمين كذلك، وإنما يرجع إلى كون القيد ذاته غير صحيح، فقد يكون القيد باطلا أو أن يتم التنازل عن القيد دون الرهن، فيجب أيضا في هذه الحالات شطب أو محو القيد²، ويحصل المحو بطريقتين، إما باختيار التأمين أو بحكم يصدر من القضاء.

أولا: المحو الاختياري

يحصل المحو الاختياري بإرادة الدائن المرتهن، فهو صاحب المصلحة في بقاء القيد وله حق التنازل عن هذه الحماية إلا أنه يجب أن تتوافر شروط منها:

- يجب توافر أهلية خاصة لديه، أي أهلية مباشرة الأعمال الدائرة بين النفع والضرر، إذا كان سبب محو القيد هو استغناء الدائن لحقه، أما إذا كان سبب محو القيد هو تنازل الدائن

1- أولمي أعمر، عقد الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لحماية حقوق الدائنين، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع

قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص 119.

2- رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2007، ص 352.

عن الرهن دون استثناء الدين كان هذا عملاً ضاراً فتشترط فيه أهلية التبرع. فإذا صدر المحو عن وكيل الدائن، تشترط فيه الوكالة العامة إذا كان المحو بمقابل، أما إذا كان بدون مقابل فلا بد من وكالة خاصة.

- خلو إرادته من أية عيوب.

- وجوب صدور رضا الدائن المرتهن بمحو القيد في محرر رسمي والحكمة هي حتى تكون هناك فرصة للتأني ودراسة عواقب هذا الإجراء.¹

أما محو قيد الرهن الحيازي وحقوق الامتياز الخاصة العقارية فيكفي فيها رضا الدائن الثابت في محرر عرفي بشرط التصديق على التوقيع فيه.²

ثانياً: المحو القضائي

يقصد بالمحو القضائي ذلك الذي يحصل بناء على حكم صادر من القضاء وذلك في الحالات التي لا يقوم فيها الدائن اختياريًا بإجراء المحو، رغم عدم وجود مبرر لبقاء القيد، فهنا يجوز للراهن أو لأي مصلحة أن يلجأ إلى القضاء ليستصدر حكماً برفع القيد وسقوطه، غير أنه لا يجوز للراهن أن يطلب المحو القضائي بسبب بطلان شكل القيد، ترفع دعوى المحو أمام المحكمة المختصة القائم بدائرتها العقار ولا يتم المحو إلا إذا أصبح الحكم نهائياً.³

وإذا وقعت العقارات المرهونة في عدة دوائر، رفعت الدعوى بالنسبة لكل عقار أمام المحكمة الموجودة بدائرتها العقار المرهون، وإذا صدر الحكم بشطب القيد وأصبح نهائياً، يقدم هذا الحكم إلى مكتب الشهر العقاري ليشطب القيد بناءً عليه.⁴

1- سي يوسف زاهية حورية، مرجع سابق، ص 125.

2- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 353.

3- زيباني كهينة، قاسي نادية، مرجع سابق، ص 25-26.

4- أولمي أعمار، مرجع سابق، ص 120.

وترفع دعوى المحو على الدائن المرتهن المراد محو قيده أو ضد ورثته أو بصفة عامة ضد كل من حل محله في الحق المضمون بالقيد، فلا ترفع الدعوى على المدين وحده، أو على أمين الشهر العقاري فقط.¹

الفرع الثالث

إلغاء المحو

قد يترتب إلغاء المحو لسبب نقص الأهلية أو لوجود عيب من عيوب الإرادة مثلاً فإنه يجب تصحيح هذا الإجراء أي إلغاء المحو بعد حصوله، ويثير إلغاء المحو مسألة ما إذا كان يعود للقيد نفس المرتبة التي كانت له قبل المحو، فإذا كانت المحكمة من إلغاء المحو هي تصحيح وضع خاطئ ترتب عليه فقط الدائن مرتبته، فمن الطبيعي لتصحيح هذا الوضع أن تعود للدائن المرتبة التي فقدها.

ولكن هذا القول يؤدي إلى الإضرار بالدائنين الذين يكتسبون حقوقاً في الفترة بين المحو وإلغاءه، لذا جاء مشرعنا لحسم هذه المسألة بالقول أنه إذا ألغي المحو، عادت للقيد مرتبته الأصلية، ومع ذلك لا يكون لإلغائه أثر رجعي بالنسبة للقيد والتسجيلات التي أجريت في الفترة ما بين المحو والإلغاء.²

وعلى هذا فالإلغاء المحو لا يعيد للرهن مرتبة القيد الأصلي إلا بالنسبة للأشخاص الذين أشهروا حقوقهم ما بين فترة المحو والإلغاء فلا يكون للإلغاء أثر رجعي بالنسبة لهم.³ ويجوز للدائن الذي محي قيده ألا يلجأ إلى حكم بإلغاء المحو، ويعتمد إلى إجراء قيد جديد، ولكن هذا القيد الجديد لا تكون مرتبته إلا من وقت إجرائه، كذلك قد يكون الراهن قد أفلس وقت عمل القيد الجديد، أو يكون العقار المرهون قد اشتراه حائز وسجل فلا يستطيع الدائن أن يجري القيد الجديد.

1- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 429.

2- سي يوسف زاهية حورية، مرجع سابق، ص 126.

3- المرجع نفسه، ص 126.

فإذا أراد المرتهن أن يستبقى قيده بالرغم من إفلاس الراهن وبالرغم من بيع العقار المرهون وتسجيل الحائز، وأن يستبقيه بمرتبته الأصلية، فلا جدوى من دعوى إلغاء المحو. أما عن مصروفات دعوى إلغاء المحو فيقضي بها القاضي بحسب ما يراه من مسلك الخصمين، فإذا كان الدائن المرتهن قد أخطأ في محو القيد كانت عليه المصروفات وإلا قضى بها على الراهن وهي على أية حال غير مضمونة بالرهن.¹

1- رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 357.

المبحث الثاني

الحقوق العينية التبعية الخاضعة للقيد

فالحقوق العينية سلطة مباشرة تمنح للدائن على شيء مادي معين مملوك لمدينه
ضمانا لإستيفاء حقه، هي حقوق لا تنشأ مستقلة بذاتها تكون تابعة لحق آخر، ضمان الوفاء
بهذا الحق.

وتتميز بأن مضمونها تخول لصاحبها سلطة تتبع الشيء الضامن الذي ترد عليه،
ولو خرج من يد المدين وسلطة التنفيذ عليه وإقتضاء حقه من المقابل النقدي لهذا الشيء،
وذلك بالأولوية على سائر الدائنين.

تتمثل الحقوق العينية التبعية في الرهن بنوعيه الرهن الرسمي والرهن الحيازي
(المطلب الأول) ونتناول حق الاختصاص وحق الامتياز في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

قيد الرهون

يعتبر الرهن الرسمي والرهن الحيازي من أهم الحقوق العينية، وكلاهما ينشأ بنفس
الطريقة، إلا أنهما يختلفان في بعض التفاصيل، على عكس الحقوق الأخرى، وحتى يتضح
ذلك لابد من البحث في مفهوم كل من الرهن الرسمي (الفرع الأول)، والرهن الحيازي (الفرع
الثاني).

الفرع الأول

الرهن الرسمي

يتطلب دراسة مفهوم الرهن الرسمي التعرض لتعريفه (أولاً)، وإظهار خصائصه (ثانياً)

أولاً: تعريف الرهن الرسمي

الرهن الرسمي عقد يكتسب بموجبه الدائن حقا عينيا على عقار مخصص لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة لإستيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون.¹

وقد عرف المشرع الجزائري الرهن الرسمي في المادة 882 من ق.م.ج: " الرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا، على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان".

لكن هذا التعريف أنتقد من طرف الفقه الذي إقترح التعريف التالي: " هو حق عيني تبعي يقرر ضمانا لدين على عقار مملوك للمدين أو للكفيل العيني، يكون للدائن بمقتضاه أن يتقدم في استيفاء حقه من المقابل العيني لهذا العقار مفضلا على غيره من الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة وأن يتبع العقار في أي يد يكون".²

كقاعدة عامة، لا يرد الرهن الرسمي إلا على العقارات، حسب نص المادة 1/886 من ق.م.ج: " لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك"، استثناء يرد الرهن الرسمي على بعض المنقولات التي يمكن شهرها، كالسفينة.

يشار إلى أن العقار المرهون قد يكون مملوك للمدين نفسه أو مملوك للغير، إذ تنص المادة 1/884 على أنه: " يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين".

1- محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2006، ص 28.

2- لتفاصيل أكثر الرجوع إلى: بن بازة سهيلة، كرجاني رقية، الحقوق العينية التبعية الواردة على العقار، حق الرهن الرسمي وحق التخصيص، مذكرة التخرج، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الخامسة عشر، 2006-2007، ص 2.

ثانياً: خصائص الرهن الرسمي

يتميز الرهن الرسمي بخصائص معينة، مستمدة من كونه حق (1)، ومن كونه عقد (2).

1. خصائص الرهن الرسمي باعتباره حق:

يتميز الرهن الرسمي باعتباره حق بكونه حق عيني (أ)، حق تبعي (ب)، حق عقاري (ج)، وحق غير قابل للتجزئة (د).
أ- الرهن الرسمي حق عيني:

الحق العيني هو سلطة مباشرة لشخص معين على شيء معين بالذات يخول هذا الشخص صاحب الحق العيني ميزتي التقدم والتتبع، أي التقدم على الدائنين عند تحيل الحقوق كما تتبع العقار في حائزه للتنفيذ عليه، دون أن يخوله حق الإستغلال أو الاستعمال كما في الحقوق العينية الأصلية.¹

يحقق الرهن الرسمي الضمان الخاص للدائن المرتهن من خلال ما يقرره له من أفضلية في استيفاء حقه من المال المخصص لضمان دينه بالتقدم على غيره من الدائنين العاديين والممتازين التاليين له في المرتبة.²

ب- الرهن الرسمي حق تبعي:

يتقرر الحق التبعي لضمان حق وهو الدين المضمون به، فيقوم بقيام هذا الدين ويتبعه في وجوده وعدمه، فإذا تقرر بطلان الدين المضمون بطل الرهن تبعاً لذلك، وإذا إنقضى الدين المضمون بالوفاء أو بغيره إنقضى الرهن تبعاً له.³

1- أولمي أعر، مرجع سابق، ص 22.

2- همام محمد محمود زهري، مرجع سابق، ص 203.

3- زويبر مصطفى، الرهن العقاري القانوني في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2012-2013، ص 16.

كما لا يخول الحق العيني التبعي لصاحبه شيئاً من مزايا هذه الحقوق وهي الاستعمال والاستغلال والتصرف، لأنه ليس حقاً متفرعاً عنها، ولا جزءاً منه، بل يرد على ملكية عقار أو عقارات معينة ضماناً للوفاء بدين صاحبه في مواجهة الآخر.¹

ج- الرهن الرسمي حق عقاري:

الرهن الرسمي لا يرد إلا على عقار كأصل عام، وذلك ما نصت عليه المادة 886 من ق.م.ج: " لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك". واستثناءً يمكن أن يرد على بعض المنقولات التي تخضع لقاعدة القيد كالسفن والطائرات.² أما في غير هذه الحالات فلا يرهن المنقول رهناً رسمياً، وإنما يرهن رهناً حيازي، ذلك لأنه لا يتسم إيجاد نظام لشهر الرهن على المنقولات ومع ذلك فهناك من المنقولات ما يدخل في الرهن الرسمي بالتبعية للعقار المرهون كالثمار المدنية.³

د- حق غير قابل للتجزئة:

الرهن الرسمي لا يتجزأ بالنسبة إلى العقار المرهون، فإذا قام الراهن برهن عدة عقارات ضماناً لدين واحد ثم باع أحدها، فالمشتري الحائز للعقار لا يستطيع أن يطلب إلى الدائن قبول جزء من دينه يوازي نسبة قيمة هذا العقار إلى باقي العقارات المرهونة لأن في هذا تجزئة للرهن.

ولكن قد يعتبر الدائن المرتهن متعسفاً في استعمال حقه إذا كان المبيع جزءاً يسيراً جداً، ويمكنه التنفيذ على باقي العقار، فلا يجوز للمرتهن أن يطلب التنفيذ على الجزء المبيع بكل الدين.

1- بن عيسى فاطمة، دميش خيرة، مرجع سابق، ص 08.

2- محمد جلول، محاضرات في مقياس الرهن العقاري، الجزء الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي، 2020-2021، ص 03.

3- محي الدين إسماعيل علم الدين، التأمينات العينية في القانون المصري والمقارن الرهون والامتيازات والاختصاص، الطبعة الرابعة، د.ب.ن، د.س.ن، ص 17.

والرهن كذلك لا يتجزء بالنسبة إلى الدين المضمون، فدعوى الرهن لا تتجزء فإذا إنقضى جزء من الدين يبقى كل العقار ضمانا لما تبقى منه، وإذا توفي الدائن المرتهن وخص كل واحد من ورثته جزء من حق الموروث، فإن كل وارث يستطيع أن ينفذ على كل العقار المرهون استيفاء للجزء الذي آل إليه من الحق.

مع ذلك فإنه يجوز الاتفاق على تجزئة الرهن، فهذه القاعدة ليست متعلقة بالنظام العام.¹

2. خصائص الرهن الرسمي باعتباره عقدا:

يتميز خصائص الرهن الرسمي بعدة باعتباره عقدا تتمثل في كونه عقد مسمى (أ)، عقد شكلي (ب)، ملزم لجانب واحد (ج)، وعقد معاوضة (د).

أ- **الرهن الرسمي عقد مسمى:** يقصد بالعقد المسمى هو العقد الذي وضع له القانون إسما خاصا وتنظيما معيناً من أجل شيوع هذا العقد بين الأفراد وانتشاره في معاملاتهم.²

ب- **الرهن الرسمي عقد شكلي:** الشكلية ملزمة لإبرام عقد الرهن، وهي إفراغ عقد الرهن في محرر رسمي أمام موظف مؤهل لذلك، كما نصت عليه المادة 1/883 من ت.م.ج.

ج- **الرهن الرسمي عقد ملزم لجانب واحد:** يقصد به أن عقد الرهن الرسمي لا ينشأ الالتزامات إلا في نمة المدين الراهن، ومادام أن هذا الأخير يبقى محتفظا بحياسة المال المرهون، فيلتزم ابتداء بالمحافظة على المرهون وإبقائه بالحالة التي تم التعاقد عليه، ويلتزم كذلك بنفقات العقد وغيرها من الإلتزامات.³

د- **الرهن الرسمي عقد معاوضة:** يعتبر الرهن الرسمي من عقود المعاوضة، فكل من الراهن والمرتهن قد أخذ مقابلا لما أعطيا، فالمدین الراهن إنما قدم التأمین كضمان بغية

1- محي الدين إسماعيل علم الدين، مرجع سابق، ص 18.

2- السعدي محمد الصبري، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للإلتزامات، مصادر الإلتزام، العقد والإرادة المنفردة، الطبعة الرابعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2007، ص 51.

3- أولمي أعمار، عقد الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لحماية حقوق الدائنين، مرجع سابق، ص 32.

الحصول على قرض أو مد أجل لالتزامه، أما الدائن قدم القرض حقا لكنه حصل على ضمان لاستيفاء دينه في الوقت المحدد، كما أنه سيحصل على فائدة من ذلك.¹

الفرع الثاني

الرهن الحيازي

يعد الرهن الحيازي من التأمينات العينية التي توفر ضمان اضافي للدائن، على أساس أن الحيازة تنتقل من المدين إلى الدائن خلال فترة الرهن، فإن وفى بالدين في الميعاد عاد المرهون له، فالهن الحيازي يعطي ضمانان لكلا الطرفين، ولفهم هذا الضمان أكثر يتعين تعريفه (أولا)، وذكر خصائصه (ثانيا).

أولا: تعريف الرهن الحيازي

يعتبر الرهن الحيازي عقد يتخلى الراهن بموجبه عن حيازته للعقار والاستفادة به لمصلحة المرتهن فيسلمه إليه، أو إلى شخص ثالث متفق عليه بينهما، وذلك على سبيل الضمان ويستلم الدائن ثمار العقار التي يخصها من أجل الدين فيما بعد.²

وحسب أحكام المادة 948 ق.م.ج: "الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص، ضمنا لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئا يترتب عليه للدائن حق عينيا يخوله حسب الشيء إلى أن يستوفي الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون".³

من خلال هذا النص يتضح أن يتبين أن الرهن الحيازي يمكن أن يرد على العقار أو المنقول، ويتقدم الدائن المرتهن رهنا حيازيا على غيره من الدائنين العاديين أو التاليين له

1- أولمي أعر، مرجع سابق، ص ص 32-33.

2- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، جامعة مدية، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 94.

3- بعلي محمد الصغير، المدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، دار العلوم للنشر والتوزيع، د.ب.ن، 2006، ص 112.

في المرتبة، والرهن الحيازي عقد رضائي لا يستوجب الشكلية المطلوبة في الرهن الرسمي، كما يحمي القانون المرتهن بمجرد تخلي الرهن عن حيازة المال المرهون أو التسليم، وتسري عليه أحكام الإلتزام بتسليم الشيء المبيع.¹

ثانيا: خصائص الرهن الحيازي

يمكن تقسيم خصائص الرهن الحيازي إلى خصائص باعتباره حق (1) وخصائص باعتباره عقد (2).

1- خصائص الرهن الحيازي باعتباره حق

تكمن خصائص الرهن الحيازي باعتباره حقا في كونه حق عيني (أ)، حق تبعي (ب)، غير قابل للتجزئة (ج).
أ- الرهن الحيازي حق عيني:

الحق العيني هو الذي يخول صاحبه سلطة مباشرة على الشيء موضوع الحق أي العقار المرهون دون وساطة شخص آخر، وتمثل السلطة في حق التقدم، أي الحق أن يستوفي دينه الأولوية على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة من المقابل المادي الذي يحل محل العقار المرهون، كما تتمثل أيضا في حق التتبع والذي يخول له سلطة تتبع العقار وممارسة حق التقدم عليه في أي يد ينتقل إليها العقار.²

ب- الرهن الحيازي حق تبعي:

ينشأ الرهن الحيازي ضمنا للوفاء بدين الدائن المرتهن فهو يستمر ويظل قائما مادام أن حق الدائنية مازال قائما، وينقضي بانقضائها هذا الحق معه، فلا يقوم الرهن الحيازي إلا تبعا لحق أصلي فيضمن الوفاء بهذا الحق، ويترتب على ذلك أن الرهن يتبع الحق المرهون

1- بعلي محمد الصغير، مرجع سابق، ص 112.

2- تمرانت ريمة، الرهن الحيازي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة المنصوري، قسنطينة واحد، 2019-2020، ص 27.

وجودا أو عدما.¹

5- الرهن الحيازي حق غير قابل للتجزئة:

يقصد بمبدأ عدم التجزئة أن الرهن ينتقل العقار بأكمله لضمان الوفاء بالدين كله، ولمبدأ عدم التجزئة وجهان، أحدهما يتعلق بالعقار المرهون والآخر يتعلق بالدين المضمون بنص المادة 892 من ق.م.ج.

2- خصائص الرهن الحيازي باعتباره عقدا:

تتمثل خصائص الرهن الحيازي باعتباره عقدا في أنه عقد رضائي (أ)، يرد على العقار والمنقول (ب)، يفترض نقل حيازة المرهون للمرتهن (ج).

1. الرهن الحيازي عقد رضائي:

لم يشترط المشرع تطبيق أحكام الشكلية في الرهن الحيازي، لأنه يرد على العقار أو المنقول والقاعدة أن المنقولات لا تشهر التصرفات المتعلقة بها، ومن جهة أخرى، إذا كانت الشكلية وسيلة لإعلام الغير بالتصرفات الواردة على العقار حتى يحتج في مواجهته بهذه التصرفات، فإن انتقال حيازة المرهون للدائن المرتهن قد يكون وسيلة أقوى وأوضح في الشهر.

2. الرهن الحيازي يرد على العقار والمنقول:

يرد الرهن الحيازي أساسا على المنقول، ولكن لا يمنع جواز ورود الرهن الحيازي على العقار أيضا إذا اتفق الطرفين على ذلك، مع تطبيق الأحكام الخاصة بالعقار بالتخصيص والملحقات والإنشاءات، حيث تدخل في الرهن ما لم يتفق على خلاف ذلك.

3. الرهن الحيازي يفترض نقل حيازة المرهون للمرتهن:

هو الوسيلة الفعالة لكي يطمئن على حقه ولإعلام الغير والاحتياج في مواجهته كدائن مرتهن، لماله من حقوق على المدين وممارسة حق التقدم وحق التتبع، ولكن نقل حيازة

1- عبد القاوي وافية، عقون محمد، الرهن الحيازي الوارد على المنقول، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017-2018، ص 13.

المرهون ليس ركنا في انعقاد العقد الحيازي، هذا الانتقال للحيازة يفرض التزامات على عاتق المرتهن من حفظ المال واستثماره والمسؤولية عن هلاك للمرهون في يده، ورد المرهون بعد انقضاء الرهن وغيرها من الالتزامات.¹

المطلب الثاني

حق التخصيص وحق الامتياز

يعتبر حق التخصيص وحق الامتياز من أهم الحقوق العينية التبعية الواردة في القانون المدني، فهي التأمين الذي عن طريقه أو بواسطته سيستطيع الدائن ضمان إستيفاء حقه في ذمة المدين.

سنعالج حق التخصيص في (الفرع الأول)، ومن جهة آخر نتعرض إلى حق الامتياز (الفرع الثاني)

الفرع الأول

حق التخصيص

أفرد المشرع الجزائري لحق التخصيص المواد من 937 إلى 947 من القانون المدني ومن خلال ذلك سنحاول تعريف حق التخصيص وتبيان خصائصه.

أولاً: تعريف حق التخصيص

يعتبر حق التخصيص حق عيني يتقرر للدائن على عقار مملوك لمدينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم الدائنين العاديين الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن هذا العقار في أي يد يكون.

رغم أن هذا المفهوم جاء شاملا لعناصر حق التخصيص لكن ما يؤخذ عليه استعماله لمصطلح أو لعبارة "...استيفاء حقه من ثمن العقار..." وكان من الأجدر أن يستعمل مصطلح المقابل النقدي بدلا من الثمن باعتبار المقابل النقدي هو الترجمة الصحيحة للقيمة

1- حكيمة حميدات، نعيمة عثمان، الحقوق العينية التبعية وفقا للتشريع الجزائري، مذكرة في إطار مقتضيات نيل شهادة ماستر، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015، ص 45.

المالية التي يمثلها هذا العقار للعقار الجاري عليه التخصيص فاعتبار حق التخصيص ينصب على القيمة المالية التي يمثلها هذا العقار.¹

وهذه القيمة المالية نجد ترجمتها في كل وسيلة تهدف إلى تقويم العقار بمبلغ من النقود حتى يتيسر للدائن استيفاء دينه منه، كالثمن الذي يباع به العقار بالمزاد العلني، أو مبلغ الضمان سكوتا، أو بمبلغ التعويض أو المبلغ الذي يستحق عن نزع الملكية للمنفعة العامة.²

أفرد المشرع الجزائري لحق التخصيص المواد من 937 إلى 947 من القانون المدني، وحق التخصيص هو حق عيني تبعي يرد على عقار أو أكثر من عقارات المدين، يمنحه رئيس المحكمة للدائن بناء على حكم واجب التنفيذ صادر بإلزام المدين بأداء الدين، ويخول للدائن بموجبه حق التقدم والتتبع فيما يتعلق بهذه العقارات.³

ثانياً: خصائص حق التخصيص

تكمن خصائص حق التخصيص في كونه حق عيني (1)، حق تبعي (2)،

1. حق التخصيص حق عيني:

يعتبر الحق العيني سلطة مباشرة لشخص على شيء معين، قد تمنحه بعض المزايا، ويعترف بها القانون، فهو ينشأ علاقة مباشرة بين الدائن صاحب الحق والمال المقرر عليه الحق يستطيع الدائن أي صاحب الحق، والمال المقرر عليه، بمقتضى حقه أن يباشر سلطته وحقوقه على المال دون وساطة من أحد دون حاجة لتدخل المدين.⁴

1- بولشعب مراد، حق التخصيص في التقنين المدني الجزائري، دراسة وضعية وتحليلية، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2001، ص ص 18-19.

2- بولشعب مراد، مرجع سابق، ص ص 18-19.

3- إنجي هند زهدور، "التصرفات الخاضعة للشهر العقاري، الحقوق العينية والشخصية"، مجلة علمية محكمة، العدد 6، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2014، ص 189.

4 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 399.

فهو يكسب الدائن حقا عينيا على عقار يخوله الحصول على حقه من قيمة العقار المرهون أو ما يحل محله بالأفضلية على غيره من الدائنين العاديين أو الدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة وهو لا يحتاج في هذا إلى وساطة شخص آخر، بل له سلطة مباشرة في الوصول إلى حقه من هذا الطريق منعما على غيره، وبالإضافة إلى ذلك أنه يتمتع بحق تتبع العقار في أي يد كان.¹

2. حق التخصيص حق تبعي:

يقصد بالحق التبعي تلك السلطة التي تكون للدائن لمباشرة سلطاته وحقوقه على الشيء محل حق التخصيص دون أن يحتاج إلى أي تدخل وهو حق لا ينشأ إلا بناء على وجود دين الذي يريد الدائن ضمان استيفاء، فبدون وجود علاقة المديونية بين الدائن والمدين لا يمكن تصور وجود قيام حق التخصيص، لذا يعتبر من الحقوق العينية فهو يتبع المدين في وجوده وعدمه ويبني على ذلك وجود علاقة تبعية بين الاختصاص والمديونية يدور في تلك المديونية وجودا أو عدما، فإن وجدت المديونية وجد الاختصاص وإذا انقضت سواء بالوفاء، أو بدون وفاء أو ما يعادل الوفاء انقضى الاختصاص الضامن للدين، كان الدين باطلا بطلانا مطلقا، أو نسبيا وقضى بإبطاله بطل الاختصاص الضامن له.²

3. حق التخصيص يرد على عقار:

لقد نصت المادة 940 من الأمر رقم 75-58 متضمن قانون المدني الجزائري على أنه: "لا يجوز أخذ حق التخصيص إلا على عقار أو عقارات معينة مملوكة للمدين وقد قيد هذا الحق وجائز بيعها بالمزاد العلني".

يتبين من خلال هذه المادة أن حق التخصيص لا يرد إلا على عقار، والسبب من استبعاد المنقولات وعدم إخضاعها أو توقيع حق التخصيص عليها إلى طبيعة المنقولات

1 - حكيمة حميدات، نعيمة عثمان، الحقوق العينية التبعية وفقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 34.

2- فداق سميرة، حق التخصيص كتأمين عيني في ظل التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2022، ص 11.

التي يسهل تهريبها وسرعة تداولها بين الأشخاص من مكان إلى آخر، ذلك أن حق التخصيص بما أنه يقع على عقار يستلزم إشهاره من أجل إعلام الغير بوجوده، فيكون حجة عليهم وهو ما لا يتحقق في حالة ورود حق التخصيص على منقول.¹

4. حق التخصيص حق قابل للإنقاص:

نصت المادة 946 من ق.م.ج على أنه: "يجوز لكل ذي مصلحة أن يطالب انقاص التخصيص إلى الحد المناسب، إذا كانت الأعيان التي رتب عليها هذا الحق تزيد قيمتها على ما يكفي لضمان الدين.

ويكون إنقاص التخصيص إما بقصره على جزء من العقار أو العقارات التي رتب عليها أو بنقله إلى عقار آخر تكون قيمته كافية لضمان الدين. وإما المصاريف اللازمة لإجراء الإنقاص تكون على من طلب الانقاص ولو تم بموافقة الدائن."

يفهم من خلال نص المادة المذكورة أعلاه أن المشرع الجزائري وعلى غرار نظيره المصري حرص على تطبيق التناسب بين الدين المضمون والعقار المثقل بحق التخصيص حيث أجاز لكل ذي مصلحة سواء كان المدين أو الدائن صاحب التأمين العيني المتأخر في المرتبة أو الدائن العادي أو حتى الجائر للعقار المثقل بالتخصيص.²

5. حق التخصيص من الإجراءات التحفظية

يعتبر أخذ حق التخصيص على العقارات المدين نوع من الإجراءات التحفظية التي يلجأ إليها الدائن لضمان تنفيذ الحكم الصادر له ضد مدينه، بحيث أن الدائن يدرأ على نفسه الخطر الذي يتعرض له من جزاء تصرف المدين في عقاراته، إذ أن ميزة التتبع التي يخولها

1- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، متضمن القانون المدني الجزائري، جريدة رسمية عدد 87، الصادرة في 30 ديسمبر 1975، المعدل المتمم.

2- عماري أنسة، حجوم مروة، حق التخصيص في ظل التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص قانون الأعمال الاستثمار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 195، قالمة، 2016-2017، ص 12.

إياه حق التخصيص تغنيه عن سلوك طريق الدعوى البوليسية، كما تجنبه إثبات حق غش المدين وهو ما يكون متعذرا وصعبا في كثير من الأحيان.¹

الفرع الثاني

حق الامتياز

من بين الحقوق العينية التبعية التي تعد ضمانا للدائن لاستيفاء حقوقه، حق الامتياز، والذي تناوله القانون المدني مع الحقوق الأخرى التي سبق وأن ذكرناها، والتي يتعين تعريفه (أولا)، وابرز خصائصه (ثانيا).

أولا: تعريف حق الامتياز

يعتبر حق الامتياز حق عيني تبعي يقرره القانون للدائن على مال أو أكثر من أموال المدين ضمانا للوفاء بحق الدائن ومراعاة من القانون لصفة هذا الدائن.

فإن مصدر حق الامتياز هو القانون، وهو ما نصت عليه المادة 922 من ق.م.ج: "الامتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته، ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص القانون".

وقد ترد حقوق الامتياز العامة على جميع أموال المدين، وتسمى بحقوق العامة، وهذا ما نصت عليه المادة 1/984 من ق.م.ج: "ترد حقوق الامتياز العامة على جميع أموال المدين من منقول وعقار".

ومن خلال نص المادة 988 ق.م.ج فإن الامتياز يتمحور حول ثلاث عناصر رئيسية من حيث موضوعه فهو أولوية تفضيل واستيفاء دين معين على سائر الديون الأخرى وهذا استثناء على القاعدة العامة التي تقضي بالمساواة بين الدائنين، أما سبب الامتياز فهو طبيعة الدين دون مراعاة لشخص الدائن، فالمشرع اختار ديون محددة دون سواها وهذا لاعتبارات مختلفة حسب كل دين.

1- عماري أنسة، حجوم مروة، مرجع سابق، ص 11.

أما من حيث مصدره فإن الامتياز لا يثبت إلا بنص قانوني وعليه فإن المشرع احتفظ لنفسه فقط بإضفاء صفة الامتياز على دين معين.¹

ثانياً: خصائص حق الامتياز

وفقاً لنص المادة 982 الفقرة الثانية من القانون الجزائري يتبين لنا أن حق الامتياز يتمتع بعدة خصائص تتمثل في كونه حق عيني (1)، حق تباعي (2)، غير قابل للتجزئة يرد على جميع الأموال (3).

1. حق الامتياز حق عيني:

يقصد بحق الامتياز أنه يخول للدائن سلطة مباشرة على العقار، فيكون لهذا الأخير حق التقدم والتتبع على باقي الدائنين، وتشارك حقوق الامتياز العقاري مع باقي الحقوق العينية الأصلية والتبعية في هاتين الخاصيتين، ولكن ليمتدع الدائن بهاتين الميزتين لابد عليه أن يقيد حق امتيازه لدى مصالح السجل العقاري.

فحق التقدم يمنع الدائن صاحب الامتياز أفضلية مطلقة على باقي الدائنين العاديين العقارية ويزاحم الدائنين المعيدة حقوقهم حسب مرتبته، فالقيد لدى المحافظة العقارية هو الذي يحدد مرتبة حقوق الامتياز العقارية وفقاً لأحكام المواد 999-1000-1001 من ق.م.ج.

أما حق التتبع فيمنح للدائن حق التتبع المال الذي يرد عليه هذا الحق في أي يد كانت والتنفيذ عليه ولكن بشرط أن يقيد هذا الدائن حقه والغاية من القيد هو إعلام الغير بما يشغل هذا العقار لتحقيق استقرار المعاملات العقارية وإعطاء الثقة والطمأنينة للمتعاملين.²

1- نور الدين ورخ، حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار في القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2016-2017، ص 8.

2 - نور الدين ورخ، مرجع سابق، ص 10.

2. حق الامتياز حق تبعي:

يمنح الامتياز صاحبه مزايا الحق العيني وهي التتبع والأولوية، وجميع حقوق الامتياز تمنح الأولوية والأصل هي أنها تمنح التتبع كذلك، ولكن القانون يحرم بعض الامتيازات من حق التتبع وهذه حال الامتيازات العامة.

فإذا كان الامتياز هو حقا عينيا فإن ذلك لا يلغي إعتراضا بنسبة لحقوق الامتياز الخاصة التي ترد على مال معين بالذات، إلا أن الأمر ليس كذلك بالنسبة لحقوق الامتيازات العامة التي ترد على أموال المدين جميعها منقولة كانت أم غير منقولة.

يرى فريق من الفقهاء أن هذه الامتيازات ليست حقوقا عينية لأنها لا ترد على مال معين بالذات من أموال المدين، ولا تحول صاحبها حق تتبع الأموال التي تخرج من ذمة المدين، ولأن حق الامتياز كغيره من التأمينات العينية الأخرى تقوم لضمان الوفاء بحق أصلي وهو الدين المضمون به وترتب على ذلك أن يتتبع هذا الدين وجودا وعدما فيبقى ببقائه، وينقضي بانقضائه فإذا تم الوفاء بالدين المضمون أو حكم ببطلانه، ينقضي الامتياز ويزول بالتبعية.¹

3. حق الامتياز حق غير قابل للتجزئة:

في الأصل أن صاحب حق الامتياز غير قابل للتجزئة، حيث هذه الميزة تبقي حقه قائم على العقار كله، حتى في حالة الوفاء بجزء من الدين إلى حين استيفاء كل الدين الممتاز وعدم التجزئة هو طبيعة حقوق الامتياز من مستلزماتها، مما يلزم الاتفاق على تخصيص جزء من العقار لسداد جزء من الدين الممتاز.

إذ يجوز للأطراف الاتفاق على خلافها كأن يكون جزء من محل الامتياز ضمان لوفاء الدين المضمون بالامتياز فهذه القاعدة مقررة لمصلحة الدائن.²

1- صفاء شكور عباس، د أحمد سمير محمد ياسين، "حقوق الامتياز ومراتبها في القانون المدني"، مجلة جامعة تكريت للحقوق، المجلد 1، العدد 3، الجزء 1، 2017، ص 402.

2- أسعد دياب، أبحاث في التأمينات العينية، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، 1988، ص 188.

4. حق الامتياز يرد على جميع الأموال:

يرد حق الامتياز على أموال منقولة كانت أم غير منقولة مادية أو غير معنوية ولا يستثنى من ذلك إلا أشياء الخارجة عن دائرة التعامل والأشياء التي يمكن بيعها بالمزاد واستغلال، أي أن وعاء الامتياز هو جميع ما يعد عن العناصر الإيجابية للذمة المالية للمدين، سواء كانت منقولات مادية أو معنوية كالديون وحقوق المؤلفين، مادامت هذه الأموال مما يجوز حجزه وتنفيذه عليه وفاء لما بذمة المدين من التزامات.¹

5. حق الامتياز يرد على العقار:

حسب ما ورد في نص القانون المدني لا ترد إلا على العقارات بجميع أنواعها والتي يحددها المشرع في عقار بالطبيعة أو بالتخصيص أو مال عقاري وهذا راجع إلى سببين وهما:

- 1- أن حق الامتياز العقاري لا ينقل العقار المثقل بالامتياز إلى يد الدائن، بل يبقى عليه بيد صاحبه خلافا للرهن الحيازي.
- 2- أن الملكية العقارية يتم تنظيمها في السجل العقاري، وتخضع المعاملات فيها إلى الرسمية والشهر لدى مصالح السجل العقاري حسب المادة 793 ق.م²، والمادتين 15 و16 من أمر رقم 75-74.³

1- صفاء شكور عباس، د أحمد سمير محمد ياسين، مرجع سابق، ص 404.

2- نص المادة 793 ق.م. على: " لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في لعقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

3- أمر رقم 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 14-10، المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر.ج. عدد 78، الصادر في 31 ديسمبر 2014.

الفصل الثاني

الآثار المترتبة على قيد الحقوق

العينية التبعية

في مجال الحقوق العينية المشرع الجزائري لم يكتف بمجرد تحرير العقد في شكله للحق الرسمي حتى تنتقل هذه الحقوق العينية بل وضع شرطا جوهريا من دونه لا يمكن أن يترتب الأمر العيني ألا وهو الشهر العقاري.

ولا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري وأن الحقوق العينية لا يكون لها أثر بالنسبة للأطراف وفي مواجهة الغير إلا من تاريخ الإشهار في مجموع البطاقات العقارية، كذلك العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء العقار.

وبما أننا في صدد الحقوق العينية التبعية، لا تقتصر على الرهن هو ضمان الوفاء بالدين، ويتحقق بمنح الدائن المرتهن الحق في أن يستوفي دينه بالتقادم على غيره من الدائنين العاديين أو التاليين له في المرتبة. وإذا ما إنتقل العقار المرهون من الراهن إلى الغير تعين هنا تتبع العقار المرهون في يد مالكة الجديد، وإن بقي العقار المرهون في يد الراهن فإن المرتهن لا يحتاج إلى ميزة التتبع، وعلى ذلك فإن ميزتي التتبع والتقدم لا معنى لهما إذا لم يكن ثمة غير.

بالعودة إلى القانون المدني نجد أن حق التقدم يهدف إلى تمكين الدائن المرتهن من إستيفاء حقه، وحق التتبع هو الذي يحقق هذا الهدف، لأن يزيل كافة العقبات من أمام الدائن المرتهن ويعطيه الفرصة لإتخاذ الإجراءات القانونية على العقار المرهون.

ومن خلال هذا سندرس حق التقدم (المبحث الأول)، وحق التتبع (المبحث الثاني).

المبحث الأول

حق التقدم

بعد قيد الرهن لدى المحافظة العقارية يثبت لصاحبه حق التقدم، ويقصد به إستيفاء الدائن المرتهن حقه بالأولوية على الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة، سواء بقي العقار في يد الراهن أو انتقل إلى الحائز (المطلب الأول)، غير أن الراهن قد يكون مدينا لعدة أشخاص وتكون ذمته المالية لا تكفي للوفاء بجميع الديون، مما يؤدي الدائن المرتهن بالتزام مع الدائنين العاديين أو مع غيره من الدائنين ذوي الحقوق على العقار (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم التقدم

تهدف التأمينات العينية إلى جعل المرتهن في مركز تفضلي على غيره من الدائنين الذين لا يتمتعون بنفس مركزه لفهمه يتعين البحث على المقصود به (الفرع الأول)، وتبيان مضمونه وهو ما يعني استيفائه من ميزة التقدم (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المقصود بحق التقدم

يقصد بحق التقدم أو الأفضلية وجود الدائن المرتهن في مركز تفضيلي بالنسبة لغيره من الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة وبمقتضاه يتقدم عليهم في إستيفاء حقه من المقابل النقدي للعقار المرهون.¹

كما يعتبر الميزة الأساسية التي يحصل عليها الدائن المرتهن بمقتضى الرهن، حتى أنه يقال أن حق التتبع ليس الوسيلة لتمكين المرتهن من مباشرة حقه في التقدم في الحالة التي ينتقل فيها العقار المرهون إلى الحائز، ولذا فإن الدائن يباشر حقه في التقدم، على

1- شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،

النحو الذي سيرد تفضيله، سواء باشر إجراءات التنفيذ على العقار المرهون وهو بين يد الراهن، أو بعد أن ينتقل إلى الحائز، كما يباشره في مواجهة الحارس الذي قد يتخلى له الحائز عن العقار المرهون.¹

وتجدر الملاحظة أن صاحب حق الإمتياز العام يتقدم على أصحاب الحقوق المعيدة حتى ولو وجدت قبل حقه، لأن حق الإمتياز العام لا يخضع للقيد، وكذلك المبالغ المستحقة للخرينة العامة، أما الحقوق الواجبة الشهر فمرتبة كل منها تتحدد على أساس الأسبقية في القيد.² وهذا ما قرره المادة 907 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.³

وقد نصت المادة 910 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على التنازل على مرتبة الرهن، يفترض وجود أكثر من حق معيد على العقار يلي بعضها البعض في المرتبة ويحق لصاحب حق متقدم أن يتنازل لصاحب حق متأخر عليه عن مرتبته، والتنازل عن مرتبة الرهن، قد اشترط النص أن يكون المتنازل له رهن مقيد على نفس العقار وهذا التنازل يجب أن لا يضر بحقوق الدائنين الآخرين المقيدة حقوقهم على العقار.

يتم التنازل في حدود قدر الدين المتنازل، والاحتجاج بهذا التنازل يجب أن يأثر به على هامش قيد التنازل عن مرتبته كان يمكن التمسك في مواجهة المتنازل له بكافة أوجه الدفع التي كان يمكن الاحتجاج بها في مواجهة المتنازل، كبطان الدين المضمون بالرهن، أو بطلان الرهن أو بطلان القيد، أو انقضاء الرهن قبل التنازل، كما يمكن الاحتجاج على المتنازل له بأوجه الدفع الخاصة بدينه، فإذا كان دينه قد إنقض فلا فائدة من التنازل له.⁴

1- جلال محمد إبراهيم، مرجع سابق، ص 244.

2- زوبير مصطفى، مرجع سابق، ص 47.

3- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن قانون مدني، مرجع سابق

4- زوبير مصطفى، مرجع سابق ص 47.

الفرع الثاني

نطاق حق التقدم

يقصد بمضمون حق التقدم المال الذي ينفذ عليه الدائن المرتهن حقه في التقدم أو بما يسمى بمحل التقدم (أولاً)، وكذا المبالغ التي يستطيع الدائن المتقدم في المرتبة أن يشترك بها في التوزيع أو ما يصطلح عليه بموضوع التقدم (ثانياً).

أولاً: محل حق التقدم

يعرف محل التقدم ما يباشر عليه الدائن المرتهن حقه في التقدم من المال الذي يوزع على الدائنين كل حسب مرتبة وهذا ما جاء في نص المادة 307 من القانون المدني الجزائري، ويشمل ثمن العقار المرهون (1)، المال الذي يحل محل العقار المرهون كمحل لحق التقدم (الأنقاض). (2)

1- ثمن العقار المرهون:

إن حق الدائن المرتهن يتعلق بصورة أصلية بثمن العقار المرهون¹، قد نصت المادة 907 من القانون المدني الجزائري على أنه: "يستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم تجاه الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محل هذا العقار، يحسب مرتبة كل منهم ولو كانوا أجروا القيد في يوم واحد".

هنا يفترض تحويل العقار إلى مبلغ نقدي بعد بيعه بالمزاد العلني، حيث يمارس الدائن حقه على هذا المبلغ، بالرجوع إلى نص المادة 907 المذكورة أعلاه يفهم من كلمة "عقار" أنه يشتمل ملحقاته ما لم يتفق على غير ذلك، كما أن الثمار تلحق بالعقار وذلك بعد تسجيل التنبيه بنزع الملكية إذا كان الإجراء في مواجهة المدين الراهن ومن تاريخ توجيه

1-حنان سائحي، آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير، مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات شهادة الليسانس أكاديمي، جامعة قصدي مرياح ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012/2013، ص 16.

الإذار للحائز بالدفع أو التخلية إذا اتخذ الإجراء في مواجهة الحائز.¹

لا يضمن الدائن الرهن فقط الوفاء بأصل الدين، بل يتناول أيضا ملحقاته، ولقد نصت المادة (14 04) الواردة في صدد رهن العقار (يؤدي الدائن المرتهن النفقات اللازمة لإصلاح المرهون وصيانته وما يستحق عليه من ضرائب وتكاليف).²

تنص المادة 887 من القانون المدني الجزائري على أنه: "يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقارا، ويشمل بوجه خاص حقوق الإرتفاق والعقارات بالتخصيص وكافة التحسينات والإنشاءات التي تعود بالمنفعة على المالك، ما لم يتفق على غير ذلك، مع عدم الإخلال بامتياز المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين المنصوص عليه في المادة 997".

2- المال الذي يحل محل العقار المرهون كمحل لحق التقدم (الأنقاض):

لم يحدد المشرع في المادة 907 من القانون المدني السالفة الذكر المال الذي يحل العقار المرهون، وبالرجوع إلى نصوص القانون المدني لاسيما المادتين 889 و900، يمكن القول بأنه للدائن المرتهن الحق في ممارسة حق التقدم في إستيفاء حقه من ثمن الأنقاض (أ)، مبلغ التعويض ومبلغ التأمين ومقابل نزع الملكية للمنفعة العامة.³ (ب).

أ- ثمن الأنقاض:

تنص المادة 889 من القانون المدني الجزائري على أنه: "يجوز لمالك المباني القائمة على أرض الغير أن يرهنها وفي هذه الحالة يكون للدائن حق التقدم في إستيفاء الدين

1-تجاني عبد العالي، بحير محمد الصالح الصالح، سلطات الدائن في الرهن الحيازي الوارد على العقار، مذكرة ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخص قانون العقاري، جامعة حمة لخضر بالوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2020، ص 536.

2- محمد وحيد الدين سوار، مرجع سابق، ص 237

3- لخضر غويسم، آثار الرهن الرسمي في القانون الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، يوسف بن خدة، 2013/2012، ص 56.

من ثمن الأنقاض إذا هدمت المباني ومن التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا استبقى المباني وفقا للأحكام الخاصة بالإلتصاق".

ب- مبلغ التعويض والتأمين ومقابل نزع الملكية:

تنص المادة 900 من القانون المدني الجزائري 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 ملكيته للمنفعة العامة".
يرد إجراء نزع الملكية على العقار والحقوق العينية العقارية، ومن ثم لا يجوز نزع ملكية مشروع بكامله ونقله إلى الملكية العامة للدولة، فإذا كان محل نزع الملكية مشروع بكامله ونقله إلى الملكية العامة للدولة، فإذا كان محل نزع الملكية مصنع فإن العملية تقع على العقار فقط ولا يشمل الآلات المستخدمة في ذلك المصنع.¹

ثانيا: موضوع حق التقدم

يقصد بموضوع حق التقدم، المبالغ التي يستطيع الدائن المرتهن أن يشترك بها في توزيع ثمن العقار المرهون، فيستوفئها بالأولوية على غيره من الدائنين الآخرين التاليين له في المرتبة، وتتمثل هذه المبالغ في أمور ثلاثة وهي: أصل الدين () والمصرفات والفوائد²

1- أصل الدين:

يجب أن يتم تحديد المبلغ المضمون في عقد الرهن، بمعنى يجب تحديد أصل الدين في عقد الرهن، كما يضاف إلى ذلك مبدأ تخصيص القيد وذلك بتحديد قيمة الدين في قائمة قيد الرهن.³

1- سمية رميلي، سامي حفار، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص منازعات إدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2014-2015، ص 17.

2- بلهادي أمينة، تيتوسي جميلة، نفاذ الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص معمق، كلية الحقوق بودواو، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2014-2015 ص 64-65.

3- لخضر غويسم، مرجع سابق، ص 62

وإذا كان هناك فرق بين أصل الدين الثابت في عقد الرهن وبين ما تم إثباته في القيد، فإنها حتما لا تخرج عن إحدى الحالتين

- **الحالة الأولى:** إذا زاد الدين المقيد عن الدين المضمون بالرهن تكون هذه الزيادة غير قائمة على أساس أن القيد يعتمد على سند الرهن، وبذلك فإن الدائن يستوفي قيمة الدين المضمون بالرهن وهو أقل القيمتين.

- **الحالة الثانية:** إذا زاد الدين المضمون بالرهن عن الدين الثابت بالقيد كانت هذه الزيادة غير نافذة في حق الغير فلا يتقدم بها الدائن على غيره من الدائنين، وإنما يستوفي قيمة الدين الثابت بالقيد¹

2- أصل المصاريف:

تنص المادة 909 الفقرة الأولى من القانون المدني على أنه: " يترتب على قيد الرهن إدخال مصاريف العقد والقيد والتجديد إدخالا ضمنيا في التوزيع وفي مرتبة الرهن نفسها". يستخلص من المصاريف المذكورة في نص المادة أعلاه من ملحقات الدين المضمون فهي تأخذ مرتبة في التقدم ولو لم تذكر في القيد.²

بمعنى أن حق التقدم يشملها بقوة القانون، وهذا ما قصده المشرع بقوله: أنها تدخل ضمنيا في التوزيع وفي مرتبة الرهن نفسها. والحكمة من ذلك أن هذه المصاريف في الأصل يتحملها الراهن وهو ما نصت عليه المادة³ 2/883 من القانون المدني بالنسبة لمصاريف العقد، والمادة⁴ 906 بالنسبة لمصاريف قيد الرهن وتجديده.

1- لخضر غويسم، مرجع سابق، ص 62.

2- شوقي بن ناسي، مرجع سابق، ص 296.

3- نص المادة 883 الفقرة الثانية من القانون المدني: "وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا إتفق على غير ذلك".

4- نص المادة 906 من القانون المدني الجزائري: "تكون مصاريف القيد وتجديده وشطبه على الراهن مالم ينفق على غير ذلك"

فإذا دفعها الدائن المرتهن كان من حقه الرجوع بها على الراهن ويستوفيهما منه بقوة القانون، إلا إذا وجد إتفاق يقضي بأن يتحملها الدائن المرتهن.¹

5- الفوائد:

المشعر الجزائري منع التعامل بالفوائد بين الأفراد² وهذا كقاعدة عامة، غير أنه أجاز ذلك بالنسبة للمؤسسات المالية حيث أنه يجوز لهذه الأخيرة أن تمنح الأفراد قروضا بفائدة.³ وفي هذه الحالة يجب أن يتضمن عقد القرض وكذا عقد الرهن الذي يضمن الوفاء بالقرض شرطا⁴ يقضي بأخذ الفوائد لصالح هذه المؤسسات المالية.⁵ وعلى أية حال فإن عدم نص المشعر الجزائري على الفوائد في المادة 909 من القانون المدني الجزائري، لا يعني أنها ليست من ملحقات الدين المضمون بالرهن خاصة، وأن المشعر استعمل في المادة 93 الفقرة 4 من المرسوم رقم 76-63 عبارة " رأس مال الدين ولواحقه".⁶

المطلب الثاني

تزام أصحاب الحقوق العينية التبعية فيما بينهم

يحكم تزام الدائن المرتهن مع غيره من الدائنين عند لتنفيذ على العقار المرهون مبدأ التقدم بحسب الأقدمية في القيد كمبدأ عام (الفرع الأول)، لكن هناك إستثناءات قررها المشعر ترد على هذا المبدأ عن إلتقاء أكثر من حق عيني على عقار مرهون واحد (الفرع الثاني).

1- شوقي بن ناسي، مرجع سابق، ص 296.

2- تنص المادة 454 من التقنين المدني الجزائري على أن: " القرض بيت الأفراد يكون دائما بدون أجر ويقع باطلا كل نص يخالف ذلك "

3- أولمي أعمار، مرجع سابق، ص 128.

4- المرجع نفسه، ص 128.

5- نص المادة 456 من التقنين المدني الجزائري (معدلة) " يجوز لمؤسسات القرض التي تمنح قروضا قصد تشجيع النشاط الإقتصادي الوطني أن تأخذ فائدة يحدد قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية"

6- حنان سائحي، مرجع سابق، ص 25.

الفرع الأول

المبدأ العام في تحديد مرتبة التقدم

حسب نص المادة 907 من القانون المدني فإن الدائن المرتهن يتقدم على جميع الدائنين مهما كان تاريخ نشوء حقوقهم في ذمة المدين، أي حتى ولو كانت حقوقهم ناشئة قبل الرهن تابعة لإستفاء الدائن المرتهن حقه كاملا من العقار المرهون يقسم الدائنون العاديون ما بقي من ثمن العقار المرهون أم ما يحل محله من أموال قسمة غرماء. في حال تعدد الدائنين المرتهنين يكون ترتيبهم في استيفاء حقوقهم من ثمن العقار المرهون طبقا لتاريخ قيد كل منهم وليس وفقا لتاريخ عقد الرهن¹، حسب المادة 908 من القانون المدني بحسب مرتبة الرهن من وقت تقييده.

يلاحظ ان مرتبة الدائن المرتهن والدائنين الملحقين به يحددها مرتبة القيد ، ولو كان قيد الدائنين في يوم واحد فالأسبقية في القيد تتحدد إذن بساعة التقديم، فمن كان أسبق في الساعة قدم على المتأخر ولو تقدم إثنان في ساعة واحدة، متساويا ولو كان أحدهما متأخرا بدقائق عن الآخر.²

الفرع الثاني

الاستثناءات الواردة على المبدأ العام في تحديد حق التقدم

إذا كان المبدأ العام هو أن العبرة بالأسبقية في القيد فإن المشرع قد خرج عن هذا المبدأ في بعض الحالات مراعاة لإعتبارات معينة وجدها المشرع جديرة بالحماية.³

1- بن عيسى فاطمة ، ديميش خيرة، مرجع سابق، ص 51.

2- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء العاشر والأخير، في التأمينات الشخصية والعينية، مرجع سابق، ص 493.

3- نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، الكفالة ، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، 2007، ص 118.

في هذه الحالة قيام أحد الشركاء على الشيوع برهن حصة شائعة او جزء مفرز من هذا العقار ويقع في نصيبه عند القسمة عقارات أخرى غير التي رهنها، في هذه الحالة ينتقل إلى العقارات بمرتبته في حدود القدر الذي قد رهن .

فالمشرع إشتراط لإحتفاظ الرهن بمرتبته الأصلية أن يقوم الدائن المرتهن بإجراء قيد جديد يبين فيه العذر الذي إنتقل إليه الرهن خلال 90 يوما في الوقت الذي يحظره فيه أي ذي شأن بتسجيل القسمة.

فانتقال الرهن على هذا النحو لا يضر برهن صدر من جميع الشركاء ومثل هذا الرهن يتقدم على الرهن الصادر من الشريك ولو كان مقيدا في تاريخ لاحق على قيده، كما أن إنتقال الرهن لا يضر أيضا بامتياز المقاسم، إذ يتقدم هذا الامتياز على الرهن ولو كان قيده لاحقا على قيد هذا الرهن.¹

في حالة تقدم بائع المنقول بامتياز ضمانا لحقه في الثمن وملحقاته على هذا المنقول على الدائن المرتهن للعقار الذي إلتحق به المنقول متى كان هذا المرتهن سيء النية عالما بتحمل المنقول بامتياز البائع وقت إمتداد الرهن إليه.²

في حالة تقديم امتياز المبالغ المستحقة للمقاولين أو المهندسين المعماريين على مرتهن العقار، رغم أن قيد هذا الإمتياز لاحقا لقيد الرهن، في حالة ما إذا كان هذا الامتياز لاحقا في شأنه لتقرير الرهن وقيده، ذلك على خلاف الأصل من إمتداد الرهن بمرتبته إلى ملحقات العقارية المرهونة، حيث تقرر هذا الإستثناء حماية لحق المهندس المعماري أو المقاول الذي ساهم في إيجاد هذه التحسينات أو الإنشاءات على عقار مرهون فعلا، فكان أن قرر المشرع أن امتداد الرهن لهذه التحسينات أو الإنشاءات لا يضر بامتياز المبالغ المستحقة لكل من المقاول و المهندس المعماري رغم أن حقه مقيدا قبل قيد امتيازهما الواقع على هذه الملحقات.³

1- نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 119.

2- همام محمد محمود زهران، مرجع سابق، ص 375.

3- المرجع نفسه، ص 375.

في حالة تراحم الدائن المرتهن مع أصحاب حقوق الامتياز التي منحها القانون حق التقدم على غيره من الحقوق الأخرى، وهي على نوعان حقوق إمتياز عامة ترد على جميع أموال المدين من عقارات ومنقولات وحقوق خاصة ترد على عقارات أو منقول مملوك للمدين.

فحسب المادة 986 فقرة 3 من القانون المدني نجد أن حقوق الامتياز العامة لا تخضع للقيد، حتى ولو كان محلها عقار فإذا فرض وأن تراحم دائن مرتهن رهنا رسميا مع دائن آخر مزود بحق إمتياز العام المرهون فإن هذا الأخير يسبقه في المرتبة حتى ولو كان الدائن المرتهن يسبقه في القيد، أما بخصوص إمتياز المصاريف القضائية والتي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدين، وبيعها حيث تستوفي قبل أي حق آخر ولو كان ممتازا أو مضمونا بحق رهن رسمي فنجد أن المشرع طبق نفس الحكم.

فيما يخص المبالغ المستحقة للخرينة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى يكون لها إمتياز، بحيث تستوفي هذه المبالغ من ثمن الأموال المثقلة بهذا الإمتياز في أي يد كانت مثل أي حق آخر ولو كان ممتازا أو مضمونا برهن رسمي ما عدا المصاريف القضائية وهذا حسب المادة 991 فقرة 2 من القانون المدني الجزائري.

ينطبق أيضا على المبالغ المستحقة للعمال حيث أن تتقدم قبل أي حق آخر ولو كان مضمونا برهن رسمي مهما كان تاريخ قيده وهذا ما جاء بنص المادة 993 من القانون المدني الجزائري.

أيضا فيما يخص بعض الحقوق فقد جعل المشرع حقوق إمتياز تتقدم على الدائن المرتهن الذي له رهن رسمي لكنه إشتراط فيها القيد ومن بين هذه الحقوق إمتياز بائع العقار والشريك المتقاسم، والمبالغ المستحقة للمقاوليين والمهندسين.¹

الراهن رهنا حيازيا تحسب مرتبة الرهن الحيازي من يوم القيد بالإضافة إلى نقل حيازة العقار المرهون إلى الدائن المرتهن، فإن حصل قيد الرهن الرسمي على العقار الذي ورد

1- بن عيسى فاطمة، دميث خيرة، مرجع سابق، ص 52.

عليه رهن حيازي أيضا لم يتم نقل حيازته بعد، تقدم الدائن المرتهن رهنا رسميا حتى ولو كان الرهن الحيازي أسبق في القيد.¹

1- شايب باشا كريمة، عقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2001/2000، ص 128.

المبحث الثاني

حق التتبع

يعرف حق التتبع على انه تلك الميزة التي يمنحها الراهن للدائن المرتهن والتي تسمح له أو تمكنه من لتنفيذ على العقار في أي يد كان وبالرجوع إلى نص المادة 894 من القانون المدني التي تنص على أنه: " يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون ، على أن أي تصرف يصدر منه لا يؤثر في حق الدائن المرتهن"، من نص المادة نجد أن الرهن لا يمنع الراهن من التصرف في العقار.

غير أنه فدراسة حق التتبع إقتضى من التعرض إلى مقصود بحق التتبع (المطلب الأول)، كما توجب علينا ان نحترم فيه إجراءات لمباشرة حق التتبع (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم حق التتبع

يقصد بحق التتبع التنفيذ على العقار المرهون الذي إنتقل إلى الحائز بأي سبب من أسباب الملكية، أو إنتقل إليه حق متفرع عنها قابل للرهن، وبناء على ما تقدم يجري تحديد مقصود بحق التتبع(الفرع الأول)، ولمباشرة حق التتبع لابد من توفر شروط (الفرع الثاني)

الفرع الأول

المقصود بحق التتبع

يقصد بحق التتبع قدرة الدائن المرتهن على التنفيذ على العقار المرهون بمقتضى حق الرهن ولو انتقلت ملكيته إلى الغير، أو اكتسب عليه هذا الغير حقا قابلا للرهن، والذي يسمى اصطلاحا حائز للعقار المرهون.¹

1- رزقي بلال، مراح أميرة، النظام القانوني للرهن الحيازي الوارد على العقار (دراسة على ضوء التشريع الجزائري)، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2017/2016، ص 67.

فالحق في التتبع هو مظهر من مظاهر نفاذ الرهن في مواجهة الغير ومترتب على كون الرهن حقا عينيا¹ فإن حق التتبع هو العنصر الثاني في التأمين العيني حيث تخول التأمينات العينية سلطة أن يتتبع المال المخصص للوفاء بدينه والتنفيذ عليه في أي يد يكون فيها هذا المال، وعليه فإن التأمينات العينية تحقق ما لا تحققه التأمينات الشخصية.²

كما يخول الرهن للدائن المرتهن حق تتبع السفينة في يد كانت لتنفيذ عليها.³ كما أنه إذا انتقلت ملكية العقار المرهون بعد قيد الرهن إلى مشتري فتنقل إليه الملكية مثقلة به ويكون للدائن المرتهن أن يتخذ إجراءات التنفيذ على هذا العقار ليستوفي حقه من ثمنه وهو في يد المشتري⁴، أي الحائز وهذا وفقا لنص المادة 1/911 من القانون المدني الجزائري.⁵

وأن الحائز يستطيع تجنب إتخاذ الدائن المرتهن لإجراءات التنفيذ في مواجهته، إن هو إختار قضاء الديون أو تطهير العقار أو تخليته، أما إذا لم يفعل شيئا من ذلك جاز للدائن المرتهن أن يباشر مواجهته حق التتبع وفق إجراءات معينة.⁶

يهدف حق التتبع إلى حماية حق المرتهن في الحيازة وحبس المرهون، في حين يهدف حق التتبع القانوني إلى حماية الحق العيني للمرتهن المتمثل بالأولوية على غيره من الدائنين التاليين له في المرتبة.

فحق التتبع، حتى يمكن تصور ممارسته فعليا، يفترض أن الدائن المرتهن فقد بشكل فعلي وغير إرادي حيازته للشيء المرهون فيستطيع إسترداده من يد الغير الذي يحوزه،

1- بوختام أسيا، محاضرات في مقياس العقود المدنية المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2021/2020، ص 69.

2- بن بارة سهلية، كرجاني رقية، مرجع سابق، ص 37.

3- منهوج عبد القادر، خصوصية الرهن البحرية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2012/2011، ص 88.

4- خماري شمس الدين، الرهن العقارية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، جلفة، 2018/2017 ص 22

5- نص المادة 911 من ق.م.ج: " يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار، إلا إذا إختار الحائز أن يقضي الدين أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه" الفقرة الأولى فقط.

6- خماري شمس لدين، مرجع سابق، ص 23.

بواسطة دعوى الإسترداد وبالتالي يمكننا القول بأن حق التتبع يظهر خلال الفترة التي يكون فيها المرتهن منزوع الحيازة رغما عنه وكأنه وسيلة حقوقية تسمح بإعادة حق الحبس إليه.¹

الفرع الثاني

شروط مباشرة حق التتبع

يثبت الحق في التتبع إلا بتوافر شروط في كل من الدائن الذي يباشر حق التتبع (أولاً) والحائز الذي يتم التنفيذ على العقار تحت يده (ثانياً).

أولاً: شروط الدائن الذي يتبع العقار

إن الدائن لا يستطيع مباشرة الحق في التتبع إلا إذا تصرف المدين الراهن في العقار إلى الغير، ولإستعمال حق التتبع يجب توافر جملة من الشروط تتمثل في:

1- أن يحل أجل الدين:

فيصبح حق الدائن مستحقاً لأنه مطالبة بالدين المؤجل²، فقبل حلول الأجل ليس للمرتهن أن ينفذ العقار سواء تحت يد الراهن أو تحت يد الحائز، ويستطيع الحائز أن يتمسك بالأجل ولو كان أجلاً قضائياً منحه القاضي للمدين.

فإذا حال الأجل بسبب إنقضاء مدته أو إسقاطه ينتازل المدين عنه، أو بسقوطه بشهر الإفلاس أو بشهر الإعسار أو بإضعاف التأمينات أو بالإخلال بالوعد بتقديمها، كان للدائن المرتهن أن يتبع العقار المرهون بالتنفيذ عليه في مواجهة الحائز، أما إذا كان الدين شرطاً أو مستقبلاً فيجب أن يتحقق الشرط أو يوجد الالتزام حتى يطالب الدائن بحقه.³

2- نفاذ حق الدائن المرتهن في مواجهة الحائز :

حتى يستطيع الدائن المرتهن تتبع العقار المرهون يجب أن يكون حقه على هذا

1- محمد عمار تركمانية غزال، الإجازة في الحقوق، من منشورات الجامعة الافتراضية السورية، الجمهورية العربية السورية، 2018، ص 69.

2- شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص 131.

3- شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص 131.

العقار نافذا في مواجهة الحائز¹، ولا يكون كذلك إلا إذا كان مقيدا قبل اكتساب هذا الأخير حقه على ذات العقار² وعلى ذلك إذا قام الدائن المرتهن بقيد حقه على العقار المرهون قبل شهر الحائز لحقه فإن هذا الأخير يكتسب حق متقلا بالرهن.

ويجوز للدائن المرتهن أن يتبع العقار المرهون وأن ينفذ عليه في يد المتصرف إليه، أما في حالة قيام المتصرف إليه بشهر حقه قبل قيد الدائن المرتهن فإنه بذلك يكون قد اكتسب حقه خاليا من الرهن فلا يستطيع الدائن في هذه الحالة أن يتبع العقار ولا التنفيذ عليه أيضا كون حقه في الرهن غير نافذ في مواجهة الغير.³

ج- أن يكون الحائز مالكا للعقار المرهون:

بالرجوع إلى نص المادة 911 / الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري⁴، فمن نص المادة نستخلص الشروط التي يجب توافرها في الشخص الحائز

- أن يكون قد كسب ملكية العقار المرهون كله أو بعضه.
- يجب أن لا يكون من كسب الحق العيني على العقار مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن، ولا يعتبر حائزا من اشترى من الراهن، إذا كان شريك في الدين سواء كان متضامنا أو غير متضامن وسواء كان كفيل شخصيا أو عينيا ولا يعين الوارث

1- حمرون مجيد، عويم سعدية، الرهن الرسمي كضمان لحماية حقوق الدائنين، مذكرة للحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2015/2014 ص 81.

2- شوقي بناسي، مرجع سابق ص 308

3- حمرون مجيد، عويمر سعدية، مرجع نفسه، ص 81.

4- نص المادة 911 فقرة الثانية من ق.م.ج " يعتبر حائزا للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار المرهون حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن".

حائزا على العقار المرهون من الموروث لأن ملكية العقار المرهون لا تنتقل إليه من الموروث إلا بعد سداد الديون.¹

ثانيا: الشروط الواجب توافرها في الحائز

حتى يكون شخص معين حائزا يجب أن تتوفر فيه الشروط التالية:

1- أن يكون الشخص قد كسب ملكية العقار المرهون: مفاد هذا الشرط هو أن يكون الحائز قد تملك العقار المرهون كله أو بعضه، أو أي حق عيني آخر عليه قابل للرهن والمتمثل في الحقوق التي يمكن بيعها بالمزاد العلني كحق الرقبة لأن الغاية من تتبع العقار هو بيع الحق موضوع التصرف في مواجهة المتصرف إليه، فإذا كانت هذه الحقوق لا تقبل البيع بالمزاد العلني فلا معنى لتتبعها ولا يعتبر اكتسبها حائزا.²

2- ألا يكون الشخص مسؤولا في الدين مسؤولية شخصية: يجب لاعتبار الشخص حائزا ألا يكون مسؤولا عن الدين المضمون بالرهن مسؤولية شخصية³، لأنه لو كان ملتزما شخصيا بالدين لجاز للدائن التنفيذ على العقار بماله من حق الضمان العام على أموال مدينه، ولما احتاج إلى استعمال حق التتبع.

وعلى هذا لا يستعمل حق التتبع في وجه الكفيل الشخصي ولا المدين المتضامن لأنهما ملتزمان شخصيا بالدين، ولا يعتبر الوارث للعقار المرهون من الموروث لأن ملكية العقار لا تنتقل إليه من الموروث إلا بعد سداد الديون، وعلى هذا فإنه لا يعتبر حائزا. أما الكفيل العيني فهو الراهن نفسه ويسأل مسؤولية شخصية أمام الدائن في حدود العقار المرهون، وبالتالي لا يعتبر حائزا بالمعنى المقصود هنا لكن يمكن له التخلي عن العقار، إذا أراد تفادي الإجراءات⁴.

1- تجاني عبد العالي، بحير محمد الصالح، مرجع سابق، ص 56.

2- بلهادي أمينة، تيتوس جميلة، مرجع سابق ص 78.

3- شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 313.

4- مختار زين، عقد الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2017/2016، ص ص 63-64.

3- عدم ترتب زوال سلطة التتبع على سند الحائز:

فإذا انتقلت الملكية إلى شخص مطهرة من كل رهن، لم يكن هذا الشخص حائزا لأن الرهن قد زال، مثال عن ذلك: إذا نزع ملكية العقار المرهون للمنفعة العامة فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتبع العقار تحت يد الجهة الحكومية نازعة الملكية وإنما ينصب حقه على التعويض المستحق.¹

د- أن يكون قد اكتسب حقه بعد قيد الرهن وقبل تسجيل نزع الملكية:

وهذا الشرط يستخلص من نص المادة 904² ق.م. التي تجعل قيد الرهن شرطا لينفذ على الغير فإذا كان قد كسب الحق قبل قيد الرهن فلا ينفذ عليه فإذا اشترى الغير العقار وسجل عقد البيع قبل قيد الرهن فإن العقار لا يكون محملا بهذا الرهن، ولا يستطيع الدائن المرتهن أن يتبع العقار في يد المشتري، وإذا سجل الحائز حقه بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية، لم ينفذ التصرف للحائز، وانتفاع الدائن المرتهن أن ينفذ على العقار المرهون وهو لا يزال في ملكية الراهن.³

المطلب الثاني

إجراءات مباشرة حق التتبع

إن للدائن الحق في أن يتبع العقار في أي يد كانت، فإن انتقال ملكية العقار المرهون إلى الحائز لا يمنع من التنفيذ عليه والذي يخضع لإجراءات معينة (الفرع الأول)، والمشرع الجزائري منح له وسائل لمنع التتبع (الفرع الثاني).

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 534.

2- نص المادة 904 ق.م.: " 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 إخلال بالأحكام المقررة في الإفلاس، لا يصح التمسك تجاه الغير بتحويل حق مضمون بقيد، ولا التمسك بالحق الناشئ من حلول شخص محل الدائن في هذا الحق بحكم القانون أو بالاتفاق، ولا التمسك كذلك بالتنازل عن مرتبة القيد لمصلحة دائن آخر إلا إذا حصل التأشير بذلك في هامش القيد الأصلي".

3- حنان سائحي، مرجع سابق، ص 30

الفرع الأول

إجراءات التتبع

إذا أراد الدائن المرتهن أن يتبع العقار لأبد من اتخاذ إجراءات التنفيذ على العقار وتتمثل في التنبيه على المدين بنزع الملكية (أولاً) وإنذار الحائز (ثانياً) ولحماية الغير لأبد بتسجيل التنبيه (ثالثاً)

أولاً: التنبيه على المدين بنزع الملكية

يعتبر التنبيه على المدين بنزع الملكية إجراء شكلي يقوم به الدائن المرتهن، حيث يعتبر ورقة من أوراق المحضرين يقوم بإعلانها المحضر للمدين بناء على طلب الدائن وفيها يصدر الدائن المدين أنه سينفذ على عقاره بالبيع إن لم يقم بالوفاء الذي يجب أن تشمل على بيانات معينة.¹

ورغم أن التنفيذ في هذه الحالة يتم في مواجهة الحائز إلا أن القانون قد استلزم التنبيه على المدين بالوفاء وإلا نزعت الملكية، وذلك باعتبار أن المدين هو المسؤول الأصلي عن الدين فعلا لينتهي الأمر عند هذا الحد، وأن الحائز سيقوم بالرجوع على المدين إذا أوفى الدين أو إذا نزع العقار من بين يديه، والتنبيه من شأنه أن يضع المدين موضع المقصر فتتحقق مسؤوليته عن عدم الوفاء.²

فيجب التنبيه عليه قبل الشروع في بيع العقار بالمزاد العلني، فقد يقوم المدين بالوفاء، فيغنى هذا عن الاستمرار في إجراءات التنفيذ.³

ثانياً: إنذار الحائز

يجب على الدائن المرتهن أن يوجه إلى الحائز إنذار رسمياً بدفع الدين أو بتخلي عن العقار، وإلا جرى التقيد في مواجهته، وإذا توالى إنتقال العقار المرهون من الحائز إلى آخر،

1- بالهادي أمينة، تيتوس جميلة، مرجع سابق، ص 81

2- جلال محمد إبراهيم، أحمد مسعود سعد، مرجع سابق، ص 292.

3- سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، الكفالة، الرهن الرسمي، حق الإختصاص، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1994، ص 254.

فإنه يكفي التنبيه على المدين وإنذار الحائز الأخير دون الحائزين السابقين.¹ ويجب أن يكون مصحوبا بتبليغ التنبيه إلى الحائز وإلا كان باطلا، والمراد بذلك هو إعلان الحائز بصورة مطابقة الأصل التنبيه، وبذلك يستطيع الحائز أن يتحقق من أن المدين قد أعلن فعلا، وأن يعرف كل ما تعنيه معرفته لتيسر له اتخاذ موقف في ضوء هذه المعلومات.²

ويلاحظ أن المشرع من خلال نص المادة 923 قانون مدني جزائري: " إذا لم يختر الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو يظهر العقار من الرهن أو يتخلى عن هذا العقار، فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخليه العقار، ويكون الإنذار بعد التنبيه بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد"³، لم يشترط أن يسبق التنبيه على المدين إنذار الحائز بل أجاز القيام بهما في نفس الوقت، لكنه أوجب أن يكون بعد التنبيه، لأنه لو جاز القيام به قبل التنبيه لكان في إمكان الحائز أن يتصرف في العقار المرهون تصرفا نافذا، ومن ثم يضطر الدائن المرتهن إلى توجيه إنذار جديد إلى الحائز الجديد.⁴

فإذا وقع الإنذار صحيحا ترتبت في حق الحائز الآثار التي يربتها تسجيل تنبيه نزع الملكية في حق المدين حين يكون العقار في يده، من حيث تقييد سلطته في استغلال العقار المرهون وقبض ثماره، فمنذ تاريخ الإنذار تلحق في حق الحائز الثمار بالعقار وتتقيد سلطته في تأجير العقار المرهون وفي قبض أجرته وحوالتها مقدما وهذه الآثار تترتب على مجرد توجيه الإنذار دون تسجيله.

1- نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 130

2- عبد الرزاق أحمد الشهوري، مرجع سابق، ص 526

3- المادة 923 من قانون المدني الجزائري

4- شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 319.

أما إذا وقع الإنذار باطلا فإنه لا يصلح أساسا للتنفيذ على العقار في مواجهة الحائز وهو ما يؤدي إلى بطلان إجراءات البيع وبطلان الآثار المترتبة عليها.¹

أما فيما يخص ميعاد الوفاء بالدين مع التبليغ الرسمي للمدين فقد حددها المشرع الجزائري في مهلة الشهر الواحد.²

ثالثا: تسجيل التنبيه والإنذار

يجب على الدائن أن يسجل كلا من التنبيه والإنذار وأن يؤشر على هامش التنبيه بتسجيل الإنذار.³

فبعد توجيه الدائن المرتهن للتنبيه إلى المدين والإنذار إلى الحائز عليه أيضا القيام بتسجيلهما وذلك حماية له من مختلف التصرفات التي يمكن أن يقوم بها كل من المدين والحائز.⁴

ويسجل تنبيه نزع الملكية في كل مكتب من مكاتب الشهر التي يقع في دائرتها العقارات المبنية في التنبيه، ويترتب على تسجيل التنبيه إعتبار العقار محجوزا وعلى ذلك فإنه إذا لم يكن هناك ميعاد محدد لتسجيل التنبيه، فإنه مع ذلك من الأفضل للدائن الذي يباشر الإجراءات أن يسارع في هذا التسجيل حيث أنه مجرد التنبيه لا يترتب أي أثر في ذمة المدين، بإستثناء قطع التقادم، فتأخر الدائن في تسجيل التنبيه لا يضر المدين في شيء ولكن قد يضر بالدائن إذا تصرف المدين قبل إبرام هذا التسجيل.⁵

هنا نشير إلى أن المشرع الجزائري حدد مدة إيداع التنبيه بشهر عكس المشرع المصري في قانونه الجديد الذي ألقى المدة التي توجب تسجيل التنبيه، ولكن رغم تحديده

1- جلال محمد إبراهيم، أحمد مسعود سعد، مرجع سابق، ص 295.

2- فكرار غنيمة، دكون زوينة، حق التبليغ كوسيلة ضمان للدائن المرتهن، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود، معمري تيزي وزو، 2017، ص 17.

3- نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 132.

4- فكرار غنيمة، دكون زوينة، مرجع سابق، ص 17.

5- نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 132.

لهذه المدة إلا أنه لم يوضح الجزاء المترتب على فوات هذا الميعاد بعكس القانون المصري القديم الذي كان يعرض الدائنين لسقوط تنبيهاتهم بفوات هذا الميعاد.¹

والغرض من هذا الإجراء هو زيادة حماية من يتعامل في العقار المحجوز إذ يستطيع أن يعلم بالحجز على العقار سواء كشف عن العقار في مكتب الشهر تحت إسم المدين مالك العقار الأصلي أو تحت إسم الحائز، ويترتب على سقوط تسجيل التنبيه عند عدم مراعاة المدة السابق ذكرها سقوط تسجيل الإنذار واعتبار الحجز كأن لم يكن.²

الفرع الثاني

الوسائل الممنوحة للحائز لمنع التبع

يجوز للدائن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار إلا إذا إختار الحائز أن يقضي الدين أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه، لهذا سنتطرق إلى قضاء الديون (أولاً) وتطهير العقار (ثانياً) وتخلية العقار (ثالثاً) وتحمل إجراءات نزع الملكية (رابعاً)

أولاً: قضاء الديون

أعطى المشرع للحائز الحق في الاختيار بين ثلاث خيارات كي لا يتركه مستسلماً لبيع العقار بالمزاد العلني، وتتمثل هذه الخيارات في:

1- القضاء الإختياري:

وهو الأصل إذ أن قضاء الديون أمر إختياري بالنسبة للحائز يلجأ إليه إذا كان يحقق مصلحته.³

1- جلول شيتور، أمال بولغاب، "وضع العقار تحت يد القضاء"، مجلة المنتدى القانوني، العدد 5، جامعة محمد خيضر،

بسكرة، الجزائر، دون سنة النشر، ص ص 24-25.

2- نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 133.

3- شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 328.

قد توجد له مصلحة في قضاء الديون كلها إذا كان في سبيل هذا القضاء لن يضطر إلى دفع ما ليس ملزم به، وهو ما يتحقق مثلا إذا كان سيدفع للدائنين المرتهنيين مبلغا من المال يقل أو تعادل ما هو مدينا به لمدينهم بسبب تملكه للعقار المرهون.¹

كما لا يحق للحائز أن يقضي الديون قبل حلول أجلها، وهو إذا كان مصلحة في قضاء الديون حتى يطهر له العقار من كل رهن إلا أنه يستطيع أن يجبر دائئا في إستيفاء حقه قبل حلول أجله، فإذا حل الأجل للحائز أن يقضي الديون، دون أن ينتظر إنذار له بالوفاء، ويبقى حقه قائما مدة طويلة تمتد إلى يوم رسو المزاد.²

وعلى ذلك فإن للحائز أن يقوم بهذا الوفاء في أي وقت تكون عليه إجراءات التنفيذ إلى أن يصدر حكم بإقاع البيع، ومع ذلك فإنه من مصلحة الحائز أن يبادر إلى قضاء الديون في أقرب وقت ممكن، حيث أنه كلما تأخر في ذلك كلما زادت ملحقات الدين التي يلتزم الوفاء بها مع الأصل، كالفوائد والمصروفات التي أنقضت في الإجراءات التي يتخذها الدائنون بعد إعلان الإنذار.³

2- القضاء الإجباري:

تعرضت المادة 914 من القانون المدني إلى حالتين يجبر فيهما الحائز إلى قضاء الديون.

1- إذا كان الحائز⁴ ملتزما بسبب تملكه للعقار المرهون بمبلغ النفود يكون كافيا لوفاء جميع الدائنين الذين لهم حقوق مقيدة على العقار، وكان في ذمته مستحق الوفاء حالا ففي هذه الحالة يكون لأي من هؤلاء الدائنين الحق في إلزام الحائز بوفاء دينه، حيث لا تكون للحائز مصلحة في الوفاء بالدين للراهن دون الدائن المرتهن ويشترط إلزام الحائز بقضاء

1- جلال محمد إبراهيم، أحمد مسعود سعد، مرجع سابق، ص 314.

2- سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص 260.

3- نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 139

4- لخضر غوسيم، مرجع سابق، ص 88

الديون في هذه الحالة أن يكون سند ملكيته قد سجل¹. وذلك حتى لا يستجد بعد الوفاء دائنون آخرون²، بل ولا يشترط أن يكون هذا الدائن متقدما في المرتبة، فطالما يكفي ما في ذمة الحائز لوفاء الدائنين جميعا، فلا خوف على دائن متقدم من استفاء دائن متأخر عليه، خاصة وأي الدائن المتقدم يحتفظ برهنه وبمرتبته إلى أن يستوفي دينه كاملا³.

2- نصت علي هذه الفقرة الثانية من المادة 914 من القانون المدني التي جاء بها " فإذا كان الدين في ذمة الحائز غير مستحق الأداء حالا، أو كان أقل من الديون المستحقة للدائنين، أو مغاير لها، جاز للدائنين إذا إتفقوا جميعا أن يطالبوا الحائز بدفع ما في ذمته بقدر ما هو مستحق لهم، ويكون الدفع طبقا للشروط التي تلزم الحائز في أصل تعهده أن يدفع بمقتضاها وفي الأجل المتفق على الدفع فيه".

فطبقا لهذا النص لكي يلزم الحائز بالوفاء بالدين جبرا يجب أن:

- 1- أن يكون الدين في ذمة الحائز غير مستحق الأداء حالا.
- 2- أن يكون الدين الذي في ذمة الحائز أقل من الديون المستحقة للدائنين.
- 3- إتفاق جميع الدائنين المرتهنيين على إجبار الحائز لقضاء الديون وفقا لما بقي في ذمة وفي كلتا الحالتين لا يجوز للحائز أن يتخلص من التزامه بالوفاء للدائنين بتخليه عن العقار المرهون⁴.

1- الفقرة الأولى من نص المادة 914 التي تنص على أنه: " إذا كان في ذمة الحائز بسبب إمتلاك العقار المرهون مبلغ مستحق الأداء حالا يكفي الوفاء جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار، فكل هؤلاء الدائنين أن يجبره على الوفاء بحقه بشرط أن يكون سند ملكيته قد سجل"

2- لخضر غويسم، مرجع سابق، ص 88.

3- سمير عبد السيد تناغو، مرجع سابق، ص 266.

4 - بلهدي أمينة، تيتوس جميلة، مرجع سابق، ص 89.

قد يترتب على القضاء الإجباري للدين والمتمثلة في:

1- يفقد الحائز صفته كحائز، ويصبح مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين في مواجهة الدائنين.

2- يمتنع على الحائز سلوك سبيل تطهير العقار وتخليته، لأنه أصبح مسؤولاً عن الدين شخصياً.

5- يحق للدائنين التنفيذ على جميع أموال الحائز بمالهم من حق الضمان العام على أمواله، لأنه أصبح مسؤولاً عن الدين مسؤولية شخصية.

8- يؤدي القضاء الإجباري للدين إلى تطهير العقار من جميع القيود الواردة عليه.¹

ثانياً: تطهير العقار

يقصد بالتطهير أن يقوم الحائز بعرض مبلغ من النقود يساوي قيمة العقار المرهون على الدائنين المقيدة حقوقهم على ذات العقار قبل تسجيل سند الملكية إليه، وذلك مقابل تحرير العقار من الرهون التي تنقله² والتطهير في ظل نظام الشهر العيني يجعل من الحق المقيد في مجموعة البطاقات العقارية، ينتقل إلى صاحبه خالياً من العيوب الأخرى غير المشهورة التي تنقل العقار موضوع التصرف.³

يكون التطهير لحائز العقار المرهون طبقاً لنص المادة 915⁴ من قانون مدني والحائز قد يكون مشترياً أو مقايضاً أو موهوباً له أو موصى له، وقد اشترطت الإدارة التشريعية أن يكون الحائز قد سجل سند ملكيته، أو الحق العيني في الأحوال التي يلزم فيها التسجيل لانتقال الحق، إذ بغير التسجيل لا ينتقل الحق إليه، ويجب أن يكون تسجيل سند

1 - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 343.

2- أولمي أعمار، مرجع سابق، ص 145.

3- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحيث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007/2008، ص 122.

4- نص مادة 915 ق.م: "يجوز للحائز إذا سجل سند ملكيته أن يظهر العقار من كل رهن ثم قيده قبل تسجيل هذا السند، وللحائز أن يستعمل هذا الحق حتى قبل أن يوجه الدائنون المرتهنون التنبيه إلى الدائن أو إنذار إلى هذا الحائز ويبقى هذا الحق قائماً إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع".

الحائز قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، لأن التصرفات التي تتم بعد ذلك التاريخ لا تنفذ في حق الدائنين المقيدين، ولا الدائنين العاديين المباشرين للتنفيذ على العقار.¹

إذا أراد الحائز تطهير العقار المرهون فما عليه سوى توجيه إعلان إلى كل دائن مرتهن مقيد حقه²، ولقد بينت المادة 916 من القانون المدني البيانات التي يجب أن يشتمل عليها الإعلان وهي كالآتي:

- خلاصة من سند ملكية الحائز وبيان نوع التصرف وتاريخه وإسم المالك وتعيين العقار والتمن.
- تاريخ شهر ملكية الحائز ورقم التسجيل.
- المبلغ الذي يقدره الحائز قيمة للعقار ولو كان التصرف بها، ويجب أن لا يقل هذا المبلغ في السعر الذي يتخذ أساساً لتقدير الثمن في حالة نزع الملكية، ولا أن يقل في أي حال على الباقي في ذمة الحائز من ثمن العقار إذا كان التصرف بها، وإذا كانت أجزاء العقار متعلقة برهون مختلفة وجب تقدير كل جزء على حدى.
- يجب أن يذكر الحائز في الإعلان أنه مستعد أن يوفي الديون المقيدة إلى القدر الذي قوم به العقار.
- ذكر كل الحقوق التي تم قيدها قبل أن يشهر الحائز سنده، و تشتمل على بيان تاريخ هذه القيود ومقدار هذه الحقوق وأسماء الدائنين.

ثالثاً: تخلية العقار

يقصد بتخلية العقار المرهون أن يتجنب الحائز اتخاذ الإجراءات في مواجهته، حتى لا يظهر اسمه في إجراءات البيع على أنه شخص تنزع ملكيته لسداد دين من الديون مع أنه أجنبي على هذا الدين مما يسيء إلى سمعته، وكذلك فإن الحائز بمجرد إنذاره عند اتخاذ

1 - حنان سائحي، مرجع سابق، ص 39.

2 - لخضر غويسم، مرجع سابق، ص 94

إجراءات في مواجهته يصبح ملزما برد ثمن العقار في وقت الإنذار وفي هذا مسؤولية عليه قد يرغب في تجنبها.¹

ولقد نصت المادة 922² على التخلية، وتخلية العقار تمثل عقبة مؤقتة أعطى القانون الحائز أن يضمها في طريق الإجراءات، ويترتب على هذه العقبة لا وقف الإجراءات، ولكن تحويل مجراها، فبعد أن كانت تتخذ في مواجهة الحائز أصبحت تتخذ في مواجهة شخص آخر هو الحارس.³

والظاهر من المادة 922 السالفة الذكر أن إجراءات التخلية يجب أن تتم على الترتيب التالي:

- أن يقدم الحائز تقريراً إلى قلم كتاب المحكمة الابتدائية المختصة، وهي المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار المرهون ليعلن بمقتضى التقرير تخليه عن العقار.
- يتوجب على الحائز أن يطلب من مكتب الشهر العقاري المختص التأشير بالتخلية على هامش تسجيل تنبه نزع الملكية.
- يجب على الحائز أن يقوم بإعلان الدائن الذي باشر إجراءات التنفيذ بهذه التخلية خلال 5 أيام من تاريخ إيداع التقرير لدى المحكمة.
- وإذا تمت التخلية على هذا النحو ترتب عليها أثر، وهذا الأثر يتمثل في تحويل مسار الإجراءات، فعوض أن توجه إجراءات التنفيذ ضد الحائز، توجه ضد الحارس.
- ونظراً لأن الحائز يتخلى عن الحياة المعنوية فقط ويظل محتفظاً بملكيته وحيازته القانونية للعقار فإنه يترتب على ذلك النتائج التالية:

1- بوختام أسية، مرجع سابق، ص 83.

2- نص المادة 922 من ق.م التي تنص على أنه: " تكون تخلية العقار المرهون بتقرير يقدمه الحائز إلى قلم كتاب المحكمة المختصة، ويجب عليه أن يطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل التنبيه بنزع الملكية، وأن يعلن الدائن المباشر للإجراءات بهذه التخلية في خلال 5 أيام من وقت التقرير لها، ويجوز لمن له مصلحة التعجيل أن يطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة تعيين حارساً تتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية ويعين الطالب حرساً إذا طلب ذلك ".
3 - بوختام أسية، مرجع سابق، ص 83.

- أن التخلية لا تعطل حق التتبع، لكن هذه المرة تتبع العقار يكون في يد حارسه وليس في يد حائزه.
- يبقى للحائز كامل الحق في التصرف في العقار، كأن يترتب عليه حقا عينيا أصليا أو تبعيا.
- يجوز للحائز تبعة هلاك العقار المرهون قبل الحكم بفسخ المزداد.
- إذا رس المزداد بثمن أعلى من الديون المضمونة فإن ما يبقى بعد سداد الديون يكون من حق الحائز و ليس الحارس.

لكن يلاحظ أنه من النادر في الواقع العملي أن يطلب الحائز تعيينه كحارس، لأنه بطلبه التخلية أراد عدم ظهور إسمه في إجراءات التنفيذ بما يمس مركزه، والتخلص من مسؤولية إدارة العقار، ومن ثم إذا تم تعيينه كحارس وقع في هذه الأمور التي أراد تفاديها، وبالرغم من هذا كله يرى الفقه أن من المتصور فعلا أن يطلب الحائز تعيينه كحارس لأن ظهور إسمه كحارس يتميز عن ظهوره كحائز، كما أنه قد يرغب فعلا في الإستمرار في إدارة العقار.¹

رابعاً: تحمل إجراءات نزع الملكية

تنص المادة 923 من القانون المدني على أنه: " إذا لم يختار الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو يظهر العقار من الرهن أو يتخلى عن هذا العقار، فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقاً للأحكام 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 ."

1- شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 396.

وحسب نص المادة 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 أعلاه¹

بعدها يجب عليه أي الدائن أن يقوم بتوجيه إنذار للحائز بالدفع أو التخلية والذي يكون مصحوبا بالتنبيه، وإذا تخلف ذلك بعد الإعدار باطلا وبالتالي لا يحجج به في مواجهة الحائز حتى ولو علم بها.

أما في حالة ما إذا كان الراهن شخص آخر غير المدين كالكفيل العيني فإنه يتوجب على الدائن إعلان إليه التنبيه بنزع الملكية أيضا ويكون ذلك بعد تكليف المدين لوفاء باعتباره المسؤول الأصلي عن الدين.²

وقد أكد المشرع الجزائري من خلال الفقرة الثانية من المادة 931³ والمادة 912⁴ من القانون المدني، أنه لا يرجع الحائز على الكفيل الشخصي أو العيني بشيء، ذلك أن الحائز كان يمكن أن يدفع ديون الدائنين مما هو مستحق في ذمته من ثمن العقار فيخلص نفسه والكفيل من هذه الديون بمقدار ما هو مستحق في ذمته، ولما لم يفصل فلا يرجع على الكفيل بشيء، لكن للكفيل إذا وفى الدين حق الرجوع على الحائز.⁵

1- زياني كهيبة، قاسي نادية، مرجع سابق، ص 60.

2- فكارر غنيمية، دكون زوينة، مرجع سابق ص 45.

3- الفقرة الثانية من نص المادة 931 ق.م : ويرجع الحائز أيضا على المدين بما دفعه زيادة على ما هو مستحق في ذمة بمقتضى سند ملكية أيا كان السبب في دفع هذه الزيادة، ويحل محل الدائنين الذين وفاهم حقوقهم، وبوجه خاص فيما لهم من تأمينات قدمها المدين دون التأمينات التي قدمها شخص آخر غير المدين".

4- نص المادة 912 ق.م : " يجوز للحائز عند حلول الدين المضمون للرهن أن يقضيه هو وملحقاته بما في ذلك مصاريف الإجراءات من وقت إنذاره، ويبقى حقه هذا قائما إلى رسو المزاد، وله في هذه الحالة أن يرجع بكل ما يوفيه على المدين وعلى المالك السابق للعقار المرهون، كما يجوز له أن يحل محل الدائن الذي استوفى الدين فيما له من الحقوق إنما كان منها متعلقا بتأمينات قدمها شخص آخر غير المدين".

5 - شايب باشا كريمة، مرجع سابق، ص 169.

خاتمة:

يستخلص على ضوء ما تقدم أن الحقوق العينية التبعية تؤدي وظيفة كبيرة لتأمين أصحابها من مخاطر إفسار المدين، وتجنبهم مزاحمة الدائنين العاديين، وما قد يتعرضون له من اقتسام أموال المدين قسمة غراماء.

كما تعتبر آلية فعالة لضمان الحقوق وأداء الديون، فوضع العقار أو المنقول تحت يد الدائن وتخويله إمكانية بيعه يجعل المدين ملزماً بأداء الدين في أجله خوفاً من خروج العقار أو المنقول من ملكه بشكل تام.

ويعتبر القيد وسيلة فعالة للتمسك بهذا التأمين العيني في مواجهة الغير خاصة ويتم قيد الحقوق العينية التبعية بالتأشير على البطاقة العقارية في سجل الإيداع الموجود على مستوى المحافظة العقارية.

ويتم القيد بالمحافظة العقارية الواقعة بدائرة اختصاصها العقار المرهون، وإذا وجد حق عيني على عقار موجود في دوائر عدة، وجب إجراء القيد في كل دائرة توجد فيها محافظة عقارية، وكأصل عام فإن القيد يرد على العقارات فقط، سواء كان العقار عليه رهناً رسمياً أو رهناً حيازياً أو حق تخصيص، أما حقوق الامتياز فإنها ترد على المنقولات كذلك، ويتم القيد على يد موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري وله السلطات الواسعة في عملية الإيداع أو رفض الإيداع.

كما أن القيد هو إجراء شكلي قانوني يمكن محوه اختياراً أو قضائياً لوجود سبب من الأسباب، كالانقضاء، غير أنه يمكن إلغاء هذا المحو بموجب حكم قضائي وعندئذ يرجع الدائن المرتهن لمرتبته الأصلية بأثر رجعي، وبعد إتمام كل إجراءات القيد، تثبت للدائن في مواجهة الغير حق تتبع العقار، وحق الدائن المرتهن في التقدم، يكون في إستيفاء حقه من ثمن العقار المرهون قبل الدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة والدائنين العاديين، إلا في حالة حقوق الامتياز، فهنا يكون لهم الأولوية في إستيفاء حقوقهم، حتى وإن كانوا متأخرين في المرتبة.

وله أن يتبع العقار في أي يد كان وينفذ عليه ليستوفي حقه من ثمنه، متى تصرف
الراهن في العقار المرهون للغير، وهذا الغير يسمى حائزاً، ويشترط فيه أن يكون غير
مسؤول عن الدين مسؤولية شخصية، وأن يمتلك العقار المرهون أو الحق العيني بعد قيد
الرهن وقبل تسجيل التبنيه بنزع الملكية وقيام الحائز بشهر هذا الحق.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

- 1- أسعد دياب، أبحاث في التأمينات العينية، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، 1988.
- 2- السعدي محمد الصبري، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة، الطبعة الرابعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
- 3- بعلي محمد الصغير، المدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، دار العلوم للنشر والتوزيع، د.ب.ن، 2006.
- 4- بوشنافة جمال، شهر التبرعات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، د.س.ن.
- 5- خلوفي مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003.
- 6- رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2007.
- 7- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 8- سليمان مرقش، الوافي في شرح القانون المدني في الحقوق العينية، دار الكتب القانونية، الطبعة الثالثة، لبنان، 1995.
- 9- سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، الكفالة، الرهن الرسمي، حق الإختصاص، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1994.
- 10- سي يوسف زاهية حورية، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.

- 11- شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 12- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد في التأمينات الشخصية والعينية، الجزء 10، الطبعة الثالثة. الجديد منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998.
- 13- محمد عمار تركمانية غزال، الإجازة في الحقوق، منشورات الجامعة الإفتراضية السورية، الجمهورية العربية السورية، 2018.
- 14- محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2006.
- 15- محي الدين إسماعيل علم الدين، التأمينات العينية في القانون المصري والمقارن الرهون والامتيازات والاختصاص، الطبعة الرابعة، د.ب.ن، د.ب.ن، د.س.ن.
- 16- نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، الكفالة، دار الحلبي، الإسكندرية، 2007
- 17- همام محمد، محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2004.
- 18- يوسف محمد عبيدات، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، الأردن، 2011.

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية

أ- رسائل الدكتوراه:

- 1- تمرانت ريمة، الرهن الحيازي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2019-2020.

ب-المذكرات:

1. مذكرات الماجستير:

1-أولمي أعمر، عقد الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لحماية حقوق الدائنين، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018.

2-بولشعب مراد، حق التخصيص في التقنين المدني الجزائري، دراسة وضعية وتحليلية، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001.

3-شايب باشا كريمة، عقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001/2000

4- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحيث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2008/2007

5-لخضر غويسم، آثار الرهن الرسمي في القانون الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، يوسف بن خدة، 2013/2012

6-منهوج عبد القادر، خصوصية الرهن البحرية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2012/2011

2. مذكرات الماستر :

1-بشيري رزيقة، الآثار المترتبة على ملكية الرهن العقار المرهون، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018.

2- بلهادي أمينة، تيتوسي جميلة، نفاذ الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص معمق، كلية الحقوق بودواو، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2014-2015.

3- بن عيسى فاطمة، دميث خيرة، قيد الحقوق العينية التبعية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس، المدية، 2016-2017.

4- تجاني عبد العالي، بحير محمد الصالح الصالح، سلطات الدائن في الرهن الحيازي الوارد على العقار، مذكرة ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون العقاري، جامعة حمة لخضر بالوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2020،

5- حكيم حميدات، نعيمة عثمان، الحقوق العينية التبعية وفقا للتشريع الجزائري، مذكرة في إطار مقتضيات نيل شهادة ماستر، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015.

6- حمرون مجيد، عويم سعدية، الرهن الرسمي كضمان لحماية حقوق الدائنين، مذكرة للحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014/2015

7- خماري شمس الدين، الرهون العقارية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، جلفة، 2017/2018.

8- رزقي بلال، مراح أميرة، النظام القانوني للرهن الحيازي الوارد على العقار (دراسة على ضوء التشريع الجزائري)، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2016/2017.

9- زويير مصطفى، الرهن العقاري القانوني في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2012-2013.

- 10- زياني كهينة، قاسي نادية، دور القيد في التمسك في الرهن الرسمي في مواجهة الغير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017-2018
- 11- سمية رميلي، سامي حفار، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص منازعات إدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2014-2015.
- 12- عبد القاوي وافية، عقون محمد، الرهن الحيازي الوارد على المنقول، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017-2018.
- 13- عماري أنسة، حجوم مروة، حق التخصيص في ظل التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص قانون الأعمال الاستثمار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 195، قالمة، 2016-2017.
- 14- فداق سميرة، حق التخصيص كتأمين عيني في ظل التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2022.
- 15- فكار غنيمة، دكون زويينة، حق التتبع كوسيلة ضمان للدائن المرتهن، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود، معمري تيزي وزو، 2017.
- 16- مختار زين، عقد الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016/2017
- 17- نور الدين ورخ، حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار في القانون المدني الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2016-2017.

3. مذكرات شهادة الليسانس

1- بن بازة سهيلة، كرجاني رقية، الحقوق العينية التبعية الواردة على العقار، حق الرهن الرسمي وحق التخصيص، مذكرة التخرج، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الخامسة عشر،

الوادي، 2016-2017

2- حنان سائحي، آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير، مذكرة مقدمة لإستكمال متطلبات شهادة الليسانس أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قصدي مرياح ورقلة،

2012/2013

ثالثا: المقالات:

1- إنجي هند زهدور، "التصرفات الخاضعة للشهر العقاري، الحقوق العينية والشخصية"، مجلة علمية محكمة، العدد 6، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2014، ص ص 166-203.

2- جلول شيتور، أمال بولغاب، "وضع العقار تحت يد القضاء"، مجلة المنتدى القانوني، العدد 5، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2017، ص ص 22-26

3- صفاء شكور عباس، د أحمد سمير محمد ياسين، "حقوق الامتياز ومراتبها في القانون المدني"، مجلة جامعة تكريت للحقوق، المجلد 1، العدد 3، الجزء 1، 2017، ص ص 288-326.

رابعا: النصوص القانونية

1. النصوص التشريعية:

1- أمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية، عدد 78، الصادر في 30 ديسمبر 1975، المعدل والمتمم.

2- أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن 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، الصادر في 31 ديسمبر 2014.

2. النصوص التنظيمية:

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

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

01.....	مقدمة.....
04.....	الفصل الأول: القيد كآلية لشهر الحقوق العينية التبعية.....
05.....	المبحث الأول: الأساس القانوني للقيد.....
05.....	المطلب الأول: مفهوم القيد.....
06.....	الفرع الأول: تعريف القيد.....
06.....	الفرع الثاني: أطراف القيد.....
06.....	أولاً: الملزم بالقيد.....
07.....	ثانياً: ضد من يكون القيد.....
07.....	الفرع الثالث: إجراءات القيد.....
07.....	أولاً: الجهة المختصة.....
08.....	ثانياً: وقت إجراء القيد.....
09.....	ثالثاً: كيفية إجراء القيد.....
09.....	رابعاً: البيانات الواجب ذكرها في القيد.....
11.....	المطلب الثاني: الأمور التي تطرأ على القيد.....
11.....	الفرع الأول: تجديد القيد.....
12.....	الفرع الثاني: شطب القيد.....
13.....	أولاً: المحو الاختياري.....
14.....	ثانياً: المحو القضائي.....
15.....	الفرع الثالث: إلغاء المحو.....
17.....	المبحث الثاني: الحقوق العينية التبعية الخاضعة للقيد.....
17.....	المطلب الأول: قيد الرهون.....
17.....	الفرع الأول: الرهن الرسمي.....
18.....	أولاً: تعريف الرهن الرسمي.....

19.....	ثانيا: خصائص الرهن الرسمي
22.....	الفرع الثاني: الرهن الحيازي
22.....	أولا: تعريف الرهن الحيازي
23.....	ثانيا: خصائص الرهن الحيازي
25.....	المطلب الثاني: التخصيص وحق الامتياز
25.....	الفرع الأول: حق التخصيص
25.....	أولا: تعريف حق التخصيص
26.....	ثانيا: خصائص حق الاختصاص
29.....	الفرع الثاني: حق الامتياز
29.....	أولا: تعريف حق الامتياز
30.....	ثانيا: خصائص حق الامتياز
33.....	الفصل الثاني: الآثار المترتبة على قيد الحقوق العينية التبعية
34.....	المبحث الأول: حق التقدم
34.....	المطلب الأول: مفهوم التقدم
34.....	الفرع الأول: المقصود بحق التقدم
36.....	الفرع الثاني: نطاق حق التقدم
36.....	أولا: محل حق التقدم
38.....	ثانيا: موضوع حق التقدم
40.....	المطلب الثاني: تزام أصحاب الحقوق العينية التبعية فيما بينهم
41.....	الفرع الأول: المبدأ العام في تحديد مرتبة التقدم
41.....	الفرع الثاني: الاستثناءات الواردة على المبدأ العام في تحديد حق التقدم
45.....	المبحث الثاني: حق التتبع
45.....	المطلب الأول: مفهوم حق التتبع
45.....	الفرع الأول: المقصود بحق التتبع

47.....	الفرع الثاني: شروط مباشرة حق التتبع.
47.....	أولاً: شروط الدائن الذي يتبع العقار.
49.....	ثانياً: الشروط الواجب توافرها في الحائز.
50.....	المطلب الثاني: إجراءات مباشرة حق التتبع.
51.....	الفرع الأول: إجراءات التتبع.
51.....	أولاً: التتبيه على المدين بنزع الملكية.
51.....	ثانياً: إنذار الحائز.
53.....	ثالثاً: تسجيل التتبيه والإنذار.
54.....	الفرع الثاني: الوسائل الممنوحة للحائز لمنع التتبع.
54.....	أولاً: قضاء الديون.
57.....	ثانياً: تطهير العقار.
58.....	ثالثاً: تخلية العقار.
60.....	رابعاً: تحمل إجراءات نزع الملكية.
62.....	خاتمة.
64.....	قائمة المراجع.
72.....	الفهرس.

المخلص:

تعتبر الحقوق العينية التبعية من أهم الحقوق المالية التي يتمتع بها الفرد، فالمشرع الجزائري أوجب شهرها من أجل ترتيب أثارها وتأمين واستقرار الملكية العقارية. فالحقوق العينية التبعية تنشأ لضمان بحق شخصي، أما قيد الحقوق العينية التبعية إجراء ضروري لضمان وتأمين المعاملات العقارية كما أنها حقوق لا تنشأ مستقلة بذاتها تكون تابعة لحق آخر.

ومن الآثار المترتبة على قيد الحقوق العينية التبعية نجد حق التقدم في استيفاء حقه بالأولوية على الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة أما حق التتبع هي الميزة التي يمنحها الراهن للدائن المرتهن التي تسمح وتمكنه من تنفيذ على العقار في أي يد كان. وفي الأخير يمكن القول أن الحقوق العينية التبعية تؤدي وظيفة كبيرة لتأمين أصحابها من مخاطر إعسار المدني.

الكلمات الدالة:

الحقوق العينية التبعية، القيد؛ الرهن الرسمي؛ الرهن الحيازي؛ حق التقدم؛ حق التتبع؛ نزع الملكية.