

جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



## نفاذ الرهن الرسمي في مواجهة الغير

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون الأعمال

تحت إشراف الأستاذة:

أ/ نجوى بوستيل

من تقديم الطالبتين:

إيناس بودماغ

شفيقة ساسي هادف

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
د/ وسيلة مرابط	أستاذ محاضر	رئيسا
أ/ نجوى بوستيل	أستاذ مساعد	مشرفا ومقررا
د/ حنان قحام	أستاذ محاضر	مناقشا

دورة جوان 2025

# شكر وتقدير

وفي هذا الصدد نتشرف بالتقدم بجزيل الشكر والتقدير

إلى الأستاذة "بوستيل نجوى" المشرفة على هذه المذكرة

شكرا على راحة صدرك وأسلوبك المميز في إعطائنا كل الدعم

من توجيهات ونصائح قيمة ساهمت في إثراء موضوع دراستنا

كما لا يفوتنا التوجه بكافة الشكر والامتنان للأساتذة المناقشين الأفاضل

لمناقشة هذه المذكرة وإثرائها بأرائهم السديدة.

# إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

" قد جعلها ربي حقا "

الحمد لله الذي هيا البدء ويسر اليسر وطيب المنتهى

الحمد لله الذي أغرقني سرورا وجعل طريقي سيرا

أهدي تخرجي إلى من أحمل اسمه بكل فخر

إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم " أبي الغالي "

لقد فعلتها يا أبي تفاخر بابنتك أمام الناس

كان شرفا لي أن أحمل اسمك وأنا أبحث عن العلم

أهدي تخرجي إلى اليد الخفية والقلب الحنون وصاحبة الدعاء الصادق " أمي الغالية "

أدامكم الله تاجا فوق رأسي

لا أنسى بهذا كل من إخوتي: عبد الرؤوف، أيوب، إسلام وإلى أختي ياسمين

شكرا لوجودكم في حياتي

إلى كل من صادفته في مسيرتي الدراسية من البدء إلى النهاية

إلى نفسي التي جاهدت كثيرا للوصول إلى هنا سنوات من السهر والتعب واليوم ترفع قبعة

التخرج فخرا

فأنا لها وإن أبت رغما عنها أتيت بها.

إيناس بودماغ

# إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

"يرفع الله الذين آمنوا منكم والذين أوتوا العلم درجات"  
الحمد لله الذي ما تم جهد إلا بعونه وما ختم سعي إلا بفضله

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى أمي الغالية

التي طالما دعمتني وآمنت بي، حزينة لغيابها اليوم

لكن ذكراها ودعواتها محفورة في قلبي. رحمها الله وغفر لها وأسكنها فسيح جناته

إلى أبي الحبيب

سندي القوي الذي لا يميل، وصاحب العزيمة والإصرار

لك مني كل التقدير والمحبة على تضحياتك

إلى إخوتي الأعزاء، رفاق دربي وسندي، وبكم تكتمل سعادتني

شفيقة ساسي هادف

مقدمة

لقد شهدت التأمينات العينية تطورا تشريعيا مهما عبر العصور بدءا من النظم القديمة التي كانت تقتضي نقل ملكية المال ضمانا للدين، مروراً بمرحلة نقل الحيازة فقط وصولاً إلى النظام الحديث الذي يعطي للدائن حقا عينيا تبعا على مال معين للمدين، وقد ظهر الرهن الرسمي كأحد أهم صور هذه الضمانات العينية الحديثة، حيث يجمع بين مصلحة الدائن في الضمان ومصلحة المدين في الاحتفاظ بحيازة عقاره، ويعرف الرهن الرسمي بأنه عقد بين الراهن "المدين أو كفيله" والمرتهن "الدائن" ينشأ بموجبه حق عيني تبعا للدائن على العقار ضمانا للدين، دون أن يتخلى الراهن عن ملكية العقار.

وقد تعرض المشرع الجزائري للرهن الرسمي في المادة 882 في القانون المدني التي تنص على أن «الرهن الرسمي يكسب الدائن حقا عينيا على العقار بوفاء دينه ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة باستيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان»<sup>1</sup>، هذا النص يحدد الطبيعة القانونية للرهن الرسمي وآثاره الأساسية بين طرفيه، إلا أن فعالية نظام الرهن الرسمي لا تتحقق بشكل كامل إلا بتحديد دقيق لنطاق سريانه وحجيته اتجاه مختلف الأطراف، خاصة الغير الذي قد تنشأ له حقوقا على العقار المرهون بعد تاريخ الرهن.

### أهمية الدراسة:

تكمن أهمية دراسة هذا الموضوع في جوانب عديدة فعلى الصعيد القانوني تساهم هذه الدراسة في تحديد الإطار القانوني لنفاذ الرهن الرسمي في مواجهة الغير، مما يقلل من حالات الغموض والنزاعات القانونية، أما على الصعيد العملي فإن فهم آليات نفاذ الرهن الرسمي ضروري لحماية حقوق الدائنين المرتهنين وضمان أولوية استيفائهم لديونهم، وهو ما يعزز الثقة في النظام الائتماني.

كما يساهم موضوع نفاذ الرهن الرسمي في مواجهة الغير في تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية حيث يكون المتعاملون على بينة من الآثار القانونية المترتبة على تسجيل الرهون وتأثيرها على حقوقهم، وأخيرا تأتي هذه الدراسة في سياق الحاجة إلى

<sup>1</sup> - القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 31، الصادر في 13 ماي 2017.

تعميق البحث العلمي في هذا المجال، خاصة في ظل التطورات القانونية والاقتصادية المتسارعة.

### أسباب الدراسة:

لاختيار موضوع البحث أسباب ذاتية وأخرى موضوعية تتمثل الأسباب الذاتية في اهتمامنا بمجال الرهن الرسمي ورغبتنا في التعمق في فهمه وآثاره بالنسبة إلى الغير، كذلك للاستفادة العلمية لأن هذا الموضوع له تطبيقات مهمة في المجال القضائي والعقاري مما يفيدنا في مسيرتنا المهنية المستقبلية، كما يكمل معارفنا السابقة.

أما الأسباب الموضوعية تتمثل في أهمية نظام الرهن الرسمي، خاصة ما يتعلق بحقوق الغير، فكثيراً ما تنشأ نزاعات قضائية بسبب تعارض الحقوق بين الدائن المرتهن والغير الذي اكتسب حقاً عينياً على العقار المرهون، مما يستدعي البحث عن حلول قانونية واضحة لهذه الإشكاليات.

وأيضاً لندرة الدراسات المتخصصة وقلة المراجع التي تناولت جزئية نفاذ الرهن الرسمي في مواجهة الغير بشكل مفصل، مما يسمح بفتح مجال للبحث فيه أكثر.

### أهداف الدراسة:

تتمثل أهداف الدراسة في:

- تحديد الشروط القانونية والإجراءات الشكلية اللازمة لنفاذ الرهن الرسمي في مواجهة الغير في التشريع الجزائري والمقارن.
- تحليل الآثار المترتبة على نفاذ الرهن الرسمي في مواجهة الغير، خاصة فيما يتعلق بمرتبة الدائن المرتهن وحقه في التتبع.
- دراسة الاستثناءات الواردة على حق التقدم الناتج عن الرهن الرسمي، وكيفية تأثيرها على نفاذ الرهن في مواجهة الغير.

### صعوبات الدراسة:

من الصعوبات التي واجهتنا في دراسة هذا الموضوع أنه عبارة عن جزئية صغيرة وبالتالي عدم وجود مراجع متخصصة متاحة.

### إشكالية الدراسة:

إذا كان الرهن الرسمي حق عيني تبقي يترتب على إنشائه آثار قانونية ملزمة بين الطرفين المتعاقدين فكيف يكون هذا الحق نافذا في مواجهة الغير؟ وماهي الآليات القانونية التي تضمن هذا النفاذ؟.

من هذه الإشكالية يمكن أن نثير التساؤلات التالية:

- ماهي إجراءات قيد الرهن الرسمي في التشريع الجزائري؟.
- ما المقصود بحق التقدم وما هي الاستثناءات الواردة عليه؟.
- كيف يضمن القانون حق التتبع للدائن المرتهن في مواجهة الغير الذي تنتقل إليه ملكية العقار المرهون؟.

### المنهج المتبع:

لدراسة موضوع نفاذ الرهن الرسمي في مواجهة الغير سنعتمد على المنهج التحليلي، حيث سنقوم بتحليل النصوص القانونية والآراء الفقهية المتعلقة بهذا الموضوع، مع الإستعانة ببعض أدوات المنهج المقارن وذلك من خلال الإشارة إلى بعض التشريعات التي تناولت هذا الموضوع، بهدف إثراء البحث وتقديم رؤية أكثر شمولية وعمقا كما اعتمدنا على المنهج الوصفي.

### خطة الدراسة:

للإجابة على الإشكالية السابقة سنعتمد في دراستنا على خطة مقسمة إلى فصلين، الفصل الأول بعنوان القيد كإجراء لنفاذ الرهن الرسمي في مواجهة الغير وسيتم تقسيمه إلى مبحثين، مبحث أول سنتناول فيه مفهوم قيد الرهن الرسمي ومبحث ثاني سنتناول فيه موانع إجراء قيد الرهن الرسمي وتجديده وشطبه، أما الفصل الثاني جاء بعنوان أثر قيد الرهن الرسمي في مواجهة الغير، يتضمن بدوره مبحثين سنتناول في المبحث الأول حق التقدم أما المبحث الثاني فسنخصصه لحق التتبع.

## الفصل الأول:

القيء كإجراء لنفاذ الرهن الرسمي  
في مواجهة الغير

يعد الرهن الرسمي أحد أهم الأدوات القانونية التي توفر ضمانا فعالا للدائنين، حيث يمكنهم من استيفاء ديونهم من أصل قيمة المال المرهون في حال تخلف المدين عن الوفاء بالتزامه، ويعتمد هذا النظام على إجراءات قانونية دقيقة تهدف إلى تحقيق التوازن بين مصالح الأطراف المعنية (الدائن والمدين والغير)، مع ضمان الشفافية والاستقرار في المعاملات المالية والعقارية وقد أولى القانون الجزائري هذا الموضوع اهتماما حيث أرسى قواعد واضحة تحكم إنشاء الرهن وتسجيله بهدف تحقيق التوازن بين مصالح الدائن والمدين، حيث اشترط المشرع قيد الرهن الرسمي أي يتم تسجيله رسميا في سجل الشهر العقاري، فبدون هذا القيد لا يكون الرهن نافذا في مواجهة الغير، مما يفقده قيمته كضمانة قانونية، كما يكسب القيد الرسمي للرهن صفة العلنية مما يجعله ملزما للجميع ويحمي الدائن من أي تعارض مع حقوق الغير، ويحدد مرتبة الدائنين.

وسنتناول في هذا الفصل مفهوم قيد الرهن الرسمي في مبحث أول وموانع إجراء قيد الرهن الرسمي وتجديده وشطبه في مبحث ثان.

**المبحث الأول: مفهوم قيد الرهن الرسمي**

يعد الرهن الرسمي من الضمانات العينية الهامة التي تكفل للدائنين حماية حقوقهم المالية وتمنحهم قوة قانونية اتجاه الغير، ونظرا لما يكتسبه الرهن الرسمي من أهمية بإنشائه حقا عينيا على العقار المرهون، فإن آثاره تسري على جميع الأطراف المعنية، ومن خلال هذا المبحث سنوضح ماهية القيد كإجراء جوهري يكسب الرهن حجيته ونفاذه في مواجهة الكافة خاصة الغير وذلك من خلال مطلبين الأول سيتناول تعريف قيد الرهن الرسمي والغير والثاني نخصه لإجراءات قيد الرهن الرسمي.

**المطلب الأول: تعريف قيد الرهن الرسمي والغير**

القيد أداة توثيق رسمية تمنح الحقوق علانية لضمان تنفيذها وحمايتها من أي نزاع أو تعارض، وسنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف قيد الرهن الرسمي في القانون المصري والقانون الجزائري كفرع أول، بينما سنتطرق في الفرع الثاني إلى تعريف الغير لكي نوضح المفاهيم أكثر.

**الفرع الأول: تعريف قيد الرهن الرسمي**

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف القيد في القانون المدني أو في التشريعات المتعلقة بالشهر العقاري، رغم أنه نص على القيد كشرط أساسي لنفاذ الرهن الرسمي في مواجهة الغير في الفقرة الأولى من المادة 904 قانون مدني والتي تنص على أنه «لا يكون الرهن نافذا في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار».

هذا النص يحدد شروط نفاذ الرهن الرسمي في حق الغير، حيث يشترط تسجيله في السجل العقاري قبل اكتساب الغير للحقوق على العقار إذا لم يتم التسجيل قبل ذلك فإن الرهن لا يكون نافذا في حق الغير، بالإضافة إلى حماية حقوق الغير وضمان إتباع الإجراءات القانونية اللازمة ويقتصر القيد أيضا على تسجيل البيانات الجوهرية المتعلقة

بالرهن مثل البيانات المتعلقة بالدين العقاري المرهون وأسماء الأطراف المعنية، وهو ما يكفي لإشهار الحقوق العينية التبعية، مثل الرهن وحقوق الضمان الأخرى<sup>1</sup>.

وقد نصت المادة 12 من قانون تنظيم الشهر العقاري المصري رقم 114 لسنة 1946 على ضرورة قيد التصرفات المنشأة لحق الرهن أو غيره من الحقوق العينية التبعية لنفاذ هذه الحقوق بالنسبة إلى الغير<sup>2</sup>، أما التصرفات التي لا تنشئ حقا جديدا من هذه الحقوق وإنما تقتصر على نقل هذا الحق من شخص إلى آخر فقد عالجتها المادة 19 من قانون الشهر وكذلك المادة 1053 فقرة ثانية من القانون المدني المصري حيث تنص على «لا يصح التمسك قبل 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»، في حين نصت المادة 1053 فقرة أولى قانون مدني مصري على أن «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 بالإفلاس»<sup>3</sup>.

ومن هنا يمكن تعريف القيد أو قيد الرهن الرسمي Inscription على أنه نقل بعض البيانات المستخرجة من المحرر الذي يتضمن عقد الرهن وتدوينها في سجل خاص<sup>4</sup>.

ولم يذكر المشرع الفرنسي تعريفا للقيد في قوانينه وتشريعاته، في حين عرف الفقه الفرنسي القيد بأنه معاملة علنية تؤمن الاحتجاج بوجه الغير بالرهونات والامتيازات الخاصة العقارية عن طريق التسجيل في أمانة السجل العقاري الذي يحمل هوية الدائن

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2008، ص115.

<sup>2</sup> - القانون رقم 114، المتضمن قانون الشهر العقاري المصري، العدد58، الصادر في 1946، زيارة موقع: <http://manshurat.org>، يوم 24 ماي 2025، على الساعة 14:00.

<sup>3</sup> - القانون رقم 131، المتضمن القانون المدني المصري، العدد108، الصادر في 1948، زيارة موقع <http://www.alazab.net>، يوم 12 أبريل 2025، على الساعة 21:07.

<sup>4</sup> - سليمان مرقس، الحقوق العينية التبعية، الجزء 01، الطبعة 03، دار الكتب القانونية شتات، بيروت، لبنان، ص212.

والمدين والإشارة إلى الدين المضمون ويعين العقار المثقل بالدين، ويتيح حق التتبع المرتبط بالرهن، وكذلك تثبيت المرتبة بين الدائنين المسجلين<sup>1</sup>.

ويقصد الفقه الفرنسي هنا بالقيد بأنه إجراء قانوني يضمن حقوق الدائنين وتحديد المرتبة بينهم في حالة استيفاء الحقوق، يتم تنفيذ القيد عن طريق تسجيل الرهن في أمانة السجل العقاري مما يتيح للدائنين متابعة الرهن وتحديد موقعه.

حيث عرف القيد على أنه «مجموع إجراءات وقواعد قانونية وتقنية تشمل كل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت كاشفة معدلة أو منهيبة 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»<sup>2</sup>.

وبما أن المشرع الجزائري لم يورد تعريف للقيد كما ذكرنا سابقاً ربما ذلك يرجع لكونه لا يميز بوضوح بين مصطلح التسجيل ومصطلح القيد في مختلف النصوص القانونية حيث استخدم المشرع الجزائري مصطلح القيد في القانون المدني في المواد من 907 إلى غاية 928 المتعلقة بحق التقدم والتتبع، بينما في المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري استعمل مصطلح التسجيل في المواد 93، 94، 95، 96، 97، 98 والمتعلقة بشهر الرهن العقاري وحقوق الامتياز<sup>3</sup>.

ويمكن تمييز القيد Incription عن التسجيل Transcription في أن القيد يكون بنقل صورة كاملة من المحرر في سجل معد لذلك ويلاحظ أن بيانات القيد لا تؤخذ من المحرر مباشرة وإنما يقدمها طالب القيد في قائمة خاصة bordereau<sup>4</sup>، بينما يعتبر التسجيل إجراء لشهر الحقوق العينية الأصلية، ولقد أحال القانون المدني إلى قانون تنظيم الشهر العقاري في شأن القواعد المنظمة للقيد وتكمن أهمية القيد في شهر الرهن،

<sup>1</sup> - أحمد لمين مناجلي، نفاذ الرهن الرسمي في مواجهة الغير، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير، تخصص العقود المدنية، كلية الحقوق، جامعة سكيكدة 20 أوت 1955، الجزائر، 2011-2012، ص07.

<sup>2</sup> - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص63.

<sup>3</sup> - أحمد لمين مناجلي، المرجع السابق، ص10.

<sup>4</sup> - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص213.

حيث أن حق الرهن يمنح صاحبه ميزتين أساسيتين التتبع والتقدم وبالتالي يتعين أن يكون الغير على علم بهذا الحق حتى يتمكن من اتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية حقوقه. وحسب المادة 09 من قانون تنظيم الشهر العقاري المصري الفقرة الثانية «يترتب على عدم التسجيل أن الحقوق المشار إليها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة لغيرهم، ولا يكون للتصرفات المسجلة من الأثر سوى الالتزامات الشخصية بين ذوي الشأن»، وهذا ما نصت عليه المادة 10 من نفس تنظيم الشهر العقاري «جميع التصرفات والأحكام النهائية المقررة لحق من الحقوق العينية العقارية الأصلية يجب كذلك تسجيلها ويترتب على عدم التسجيل أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير»<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: تعريف الغير

إن المقصود بالغير عند قيد الرهن هو كل شخص يصيبه ضرراً نتيجة ممارسة حق التقدم من طرف الدائن المرتهن<sup>2</sup> ويتبين أهم أثر للرهن الرسمي وكل حق عيني فيما يترتب عليه حق الرهن للدائن المرتهن في مواجهة الغير من ميزتي التقدم والتتبع فيستطيع أن يتقدم في استيفاء حقه المضمون بالرهن على غيره من الدائنين، كما يستطيع أن يتتبع العقار المرهون في يد من تنتقل إليهم ملكية هذا العقار بعد ترتيب هذا الرهن<sup>3</sup>، وعلى ذلك فإن الغير هم الذين ينفذ الرهن بالنسبة لهم وهؤلاء هم:

أولاً/ الدائنون العاديون للراهن، وكذا الدائنون أصحاب التأمينات العينية المتأخرة في المرتبة عن مرتبة الدائن المرتهن، إذ يتقدم عليهم في استيفاء حقه، ويتمثل وجه الضرر أن قاعدة المساواة التي تحكمهم في التنفيذ على العقار المرهون باعتباره داخلاً ضمن الضمان العام لمدينهم، يعرقلها نفاذ الرهن في مواجهتهم، بما يخوله للمرتهن من حق

<sup>1</sup> - القانون رقم 114، المتضمن قانون الشهر العقاري المصري.

<sup>2</sup> - علال قاشي، محاضرات في الرهن العقاري مقدمة لطلبة سنة أولى ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة البليدة 02 لونيبي علي، الجزائر، 2016-2017 ص44، زيارة موقع: sci-hub-rr.nf.dr.hussein.net، يوم 10 مارس 2025، على الساعة 14:48.

<sup>3</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، صص 112-113.

التقدم عليهم ويكفي لنفاذ حق الدائن المرتهن في مواجهة الغير أو الدائنين العاديين مجرد قيده لحقه مطلقا أيا كان تاريخ قيده طالما تم القيد قبل تاريخ التنفيذ على العقار المرهون<sup>1</sup>. ثانيا/ كل من يتقرر له حق عيني تبعي على العقار المرهون أو من يكتسبون على العقار المرهون حقوق عينية أصلية بعد ترتيب حق الرهن، ووجه الضرر لهم أنه بنفاذ الرهن في مواجهتهم، يتقدم الدائن المرتهن عليهم في استيفاء حقه من ثمن بيع العقار المرهون، ومن ثملا ينفذ الرهن اتجاههم إلا إذا كان مقيد قبل اكتسابها وقد نصت المادة 12 من تنظيم الشهر العقاري على «جميع التصرفات المنشأة لحق من الحقوق العينية العقارية التبعية أو المقررة لها وكذلك الأحكام النهائية المبنية المثبتة لشيء، من ذلك يجب شهرها بطريق القيد ويترتب على عدم القيد أن هذه الحقوق لا تكون حجة على الغير»<sup>2</sup>، وكذلك تنص المادة 1053 من القانون المدني المصري على «لا يكون الرهن نافدا 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».

أما من يكتسب حقوقا عينية أصلية على العقار المرهون فلا يحق للمرتهن تتبع العقار في يده للتنفيذ عليه إلا إذا كان رهنه مقيدا قبل كسبه تلك الحقوق على هذا العقار، أو بتعبير آخر كل من اكتسب حقا عينيا أصليا على العقار المرهون، سواء كان من خلال انتقال ملكية العقار أو اكتساب حق الانتفاع عليه<sup>3</sup>، ووجه الضرر هو أن مقتضى نفاذ الرهن يسمح للمرتهن بتنفيذ حقوقه على العقار المرهون تحت يده، دون اعتبار لحقوق الغير على أساس أن التنفيذ يتم على الحالة التي كان عليها العقار وقت قيد الرهن ولا يمكن للغير منع هذا التنفيذ وبالتالي لا ينفذ الرهن على الغير إلا إذا كان مقيدا قبل كسبهم لحقوقهم أي قبل تسجيل التصرفات التي أنشأتها حقوقهم وهو ما نصت عليه المادة 09 من قانون تنظيم الشهر العقاري المصري «جميع التصرفات التي من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله وكذلك الأحكام النهائية المثبتة

<sup>1</sup> - رمضان محمد أبو السعود، هامام محمد محمود زهران، التأمينات الشخصية والعينية، دار المطبوعات، جامعة الإسكندرية، مصر، 1998، ص 330-331.

<sup>2</sup> - القانون رقم 114 المتضمن قانون الشهر العقاري المصري.

<sup>3</sup> - رمضان محمد أبو السعود، هامام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 330-331.

لشيء من ذلك يجب شهرها بطريق التسجيل ويدخل في هذه التصرفات الوقف والوصية»<sup>1</sup>.

ونخلص مما سبق أن الغير هو كل شخص له حق يتعرض للضرر من وجود الرهن الرسمي ويقتصر على ثلاث فئات من الأشخاص الذين يعتبرون الغير هم:

1- الدائنون العاديون.

2- الدائنون أصحاب العقود العينية الأصلية بعد ترتيب الرهن.

3- الدائنون أصحاب التأمينات المتأخرة في المرتبة عدا مرتبة الدائن المرتهن.

فهؤلاء جميعا يتعرضون للضرر من وجود الرهن الرسمي حيث يتقدم أصحاب الرهن الرسمي عليهم في استيفاء حقوقهم من العقار المرهون<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: إجراءات قيد الرهن الرسمي

تتم عملية قيد الرهن الرسمي عبر مجموعة من الإجراءات القانونية والإدارية التي تهدف إلى توثيق الحقوق والالتزامات بين الأطراف المعنية بالقيد وذلك عن طريق تقديم طلب قيد الرهن إلى الجهة المختصة.

### الفرع الأول: شكلية قيد الرهن الرسمي

يتم قيد الرهن الرسمي وفق مجموعة من الإجراءات نتناولها خلال هذا الفرع.

**أولاً/ عناصر قيد الرهن الرسمي:** وتتمثل في تحديد طالب القيد، وضد من يكون القيد، وأجل القيد بالإضافة إلى الجهة المختصة بإجراء القيد.

**أ/ تحديد طالب القيد:** الأصل أن الدائن المرتهن هو صاحب المصلحة الأول في طلب القيد فللدائن المرتهن الحق في طلب إجراء القيد بنفسه، أو عن طريق وكيل ولو كانت الوكالة عامة، ذلك أن إجراء القيد يعد عملاً من أعمال الإدارة ويجوز للدائن طلب القيد حتى لو كان ناقص الأهلية ذلك لأن القيد هنا يعد عملاً نافعا محضاً<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> القانون رقم 131، المتعلق بإصدار قانون المدني المصري، الوقائع المصرية، العدد 108 مكرر (أ)، الصادر في 1948، زيارة موقع <http://www.alazab.net>، يوم 12 أبريل 2025، على الساعة 21:07.

<sup>2</sup> محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 113.

<sup>3</sup> رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2005، ص 312.

كما يجوز للراهن أن يطلب القيد على اعتبار أنه سيستفيد من قيده من جهة اتساع سلطاته في التعرف على العقار المرهون، كما يجوز أن يطالب بالقيد فضولياً على الراهن ما لم يتفق على خلاف ذلك<sup>1</sup>، ويجوز لورثة الدائن المرتهن طلب إجراء القيد سواء كان ذلك باسمهم أو باسم المتوفي، لا يحق لمكتب الشهر إجراء القيد من تلقاء نفسه وإذا حول الدين المضمون بالرهن جاز للمحال إليه طلب القيد باسمه<sup>2</sup>.

**ب/ ضد من يكون القيد:** يكون القيد ضد مالك العقار المرهون وقت الرهن سواء كان هذا المالك هو المدين نفسه أو كان كفيلاً عينياً فإن عبثاً تغير مالك العقار المرهون في الفترة ما بين الرهن وقيده يكون بوقت الرهن لا بوقت قيده ويقيد الرهن ضد مالك العقار وقت الرهن قد يموت الراهن بعد الرهن وقبل القيد ففي هذه الحالة يكون للدائن المرتهن الخيار بين طلب القيد ضد ورثته أو طلب القيد ضد الراهن الميت وقد أجاز إجراء القيد ضد الراهن الميت بالرغم من موته تيسيراً على الدائن المرتهن فقد جهل هذا جميع ورثة الراهن الميت فأجيز له الاكتفاء بقيد الرهن ضد الراهن الميت<sup>3</sup>.

فالقيد في ظل نظام الشهر الشخصي يقيد باسم الشخص الذي صدر منه التصرف على عكس ما هو في ظل نظام الشهر العيني الذي يقيد العقار محل التصرف بغض النظر عن مالكه أو المتصرف فيه وهذا يعني أن القيد يكون ضد مالك العقار المرهون سواء كان هو المدين أو شخصاً آخر هو الكفيل العيني<sup>4</sup>.

**ج/ أجل القيد:** لم يحد المشرع المدة الزمنية الواجبة لإجراء القيد، إلا أنه من مصلحة الدائن المرتهن الإسراع في إتمام هذا الإجراء قبل أن يقوم به غيره فيقدم عليه في المرتبة، ولهذا كان بديهياً أن يثبت هذا الحق للمرشد فور انعقاد رهنه صحيحاً ما دامت ملكية العقار المرهون للراهن وليس معنى ذلك أن قيد المرتهن للرهن لا يصلح أن يأتي في تاريخ لاحق لإبرامه، كل ما في الأمر أن مرتبته تتحدد من وقت القيد مثال: إذا كان (أ) ارتهن

<sup>1</sup> - زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل، تيزي وزو، الجزائر، 2007، ص 339.

<sup>2</sup> - رمضان محمد أبو السعود، همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 316.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد في التأمينات الشخصية والعينية، الجزء 10، الطبعة 03، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، ص 439.

<sup>4</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 109-110.

عقار مملوك لـ (ب) عام 2010 وقام بقيده عام 2015 فإن مرتبته لن تحتسب إلا عام 2015 هذا معناه أنه إذا جاء (ج) ارتهن العقار لسنة 2013 وقام بقيده في نفس السنة فإن (ج) سوف يتقدم على (أ) في المرتبة لأنه قام بقيد رهنه قبله<sup>1</sup>.

**د/ الجهة المختصة بإجراء القيد:** ويتم قيد الرهن الرسمي في مكتب الإشهار العقاري الذي يقع في دائرة اختصاص العقار المرهون، في حال ورود الرهن على عدة عقارات يقع بعضها في دائرة اختصاص مكتب آخر يجب إجراء القيد في كل مكتب يوجد في دائرة اختصاص العقار المرهون في حال ورود الرهن على عدة عقارات يقع بعضها في دائرة اختصاص مكتب آخر، يجب إجراء القيد في كل مكتب يوجد في دائرة اختصاص العقار، فأثر القيد لا ينتج إلا بالنسبة إلى العقارات التي تدخل في دائرة اختصاص المكتب الذي يتم القيد فيه<sup>2</sup>، فإذا أجري القيد في مكتب واحد بالنسبة إلى عقار يقع في دوائر اختصاص مكاتب متعددة، لم يسر هذا القيد إلا بالنسبة إلى جزء العقار الواقع اختصاص هذا المكتب، وإذا كانت العقارات متعددة وواقعة في دوائر اختصاص مكاتب متعددة، ولم يجر الشهر إلى في مكتب واحد منها، لم يسر هذا القيد إلا بالنسبة إلى العقار أو جزء العقار الواقع في دائرة اختصاص المكتب الذي جرى فيه القيد<sup>3</sup>.

ويجري قيد الرهن بإتباع الإجراءات المنصوص عليها في قانون تنظيم الشهر العقاري الجزائري حسب المادة 08 منه والتي تبدأ بتقديم الوثائق المساحية إلى المحافظة العقارية يثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري تتضمن الوثائق المساحية عن كل بلدية، بالإضافة إلى جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض تبين فيها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الآخرين ومخططات مسح الأراضي بعد إيداع الوثائق المساحية لدى المحافظة العقارية، ومن أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، يجب على كل مالك أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً محرراً من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط، يتضمن هذا الجدول

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص ص 107-108.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع نفسه، ص 118.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 437.

وصف العقارات بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي، هوية وأهلية أصحاب الحقوق والأعباء المثقلة بها هذه العقارات ويكون هذا الجدول مرفقا بجميع السندات وعقود الملكية بعد الانتهاء من هذه الشكليات وفي غياب أي اعتراض أو منازعة، فإن البيانات الموجودة في الجدول تكون أساسا لترقيم العقاري وبعدها يسلم الدفتر العقاري لصاحبه<sup>1</sup>.

**ثانيا/ البيانات اللازمة لإجراء القيد:** يتضمن قيد الرهن الرسمي مجموعة من البيانات تتمثل في:

1. اسم الدائن ولقبه وصناعته ومحل إقامته ومحل المختار في دائرة المحكمة، فإن لم يختار محلا له صح الإعلان في محل إقامته الأصلي، ويرجع السبب في ضرورة أن يكون للدائن محل مختار في دائرة المحكمة التي يقع فيها العقار المرهون هو تسهيل إعلان الأوراق إليه خاصة أنه قد يغير من محل إقامته المعتاد فلا يتسنى التعرف عليه فحائز العقار ملزم إذا أراد تطهير عقاره أن يوجه الإعلانات التي يتطلبها القانون في المحل المختار لكل دائم كما ذكر في قائمة القيد.

2. اسم المدين أو المالك الذي رتب الحق على ملكه إذا كان المدين غير لقبه وصناعته ومحل إقامته فمعرفة اسم المالك هي وحدها من تعين على الكشف عن الحالة القانونية للعقار وتكون العبرة باسم الراهن مالك العقار المرهون سواء كان هو المدين بالدين أم كان كفيلا عينيا<sup>2</sup>.

3. سند الدين والجهة المصدرة وتذكر القائمة تاريخ هذا السند ذكر التاريخ يفيد في تحقق أهلية التعرف على الراهن وقت الرهن إذا سند الدين يكون في العادة سابق التاريخ على الرهن ذاته، كما يجب أن تذكر القائمة أيضا الجهة التي تم أمامها أو صدر السند منها، لأن ذلك يفيد في التحقق من اختصاص تلك الجهة بتحرير عقد الرهن، وقد قضت محكمة الاستئناف المصرية المختلطة بأنه لا يشترط ذكر البيانات الكاملة عن طبيعة

<sup>1</sup>- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975.

<sup>2</sup>- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 317-318.

الدين يكفي أن يذكر أن الدين نشأ بموجب عقد رسمي يعين تاريخه وقلم العقود الرسمية الذي حرر فيه<sup>1</sup>.

4. مصدر الدين المضمون ومقداره كاملا وميعاد استحقاقه: إذا كان الدين المضمون أجرة مستحقة بعقد إيجار قابل للتجديد، وكان القيد لم يذكر إلا أجرة سنتين معينين بالذات هما مدة الإيجار الأصلية فلا يضمن القيد الأجرة إلا عن المدة المحددة فقط، وتخصيص الدين في قائمة القيد لازمة في جميع الديون بما فيها الاحتمالية والمستقبلية.

إذ يجب أن تتضمن القائمة بيان مصدرها ومقدارها، وعلى الأقل يجب تحديد حدها الأقصى بحيث أجاز القانون قيد الرهن واحتساب مرتبته من هذا التاريخ ولو نشأ الدين في تاريخ لاحق وفي شأن ميعاد الاستحقاق لا يشترط أن يكون تاريخا معيناً بل يجوز أن يكون تاريخاً ممتداً كما في عقد الإيجار<sup>2</sup>، وتتص المادة 891 من القانون المدني الجزائري «...على أن يتحدد في عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين».

5. تعيين العقار الذي رتب عليه الحق تعييناً دقيقاً: وهذا التعيين يشمل البيانات اللازمة والمفيدة في تعيين العقار وبالأخص بيان موقعه ومساحته وحدوده، فإذا كان من الأراضي الزراعية وجب ذكر اسم الناحية والحوض ورقم القطعة، وإذا كان من أراضي البناء أو من العقارات المبنية فيها وجب ذكر اسم القسم والشارع والرقم إن وجد، يجب أن تكون جميع البيانات المذكورة في قائمة القيد مطابقة لما ورد في عقد الرهن وإلا فلن يؤخذ بها، ولذلك اوجب القانون إرفاق صورة عقد الرهن التنفيذية بطلب إجراء القيد<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص444.

<sup>2</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص340.

<sup>3</sup> - رمضان محمد أبو السعود، همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص332.

أوجبت المادة 886 الفقرة 2 من القانون المدني الجزائري أن يكون العقار المرهون معنا بالذات تعيين دقيق من حيث طبيعته وموقعه وأن يرد هذا التعيين في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق وإلا كان الرهن باطلا<sup>1</sup>.

6. جزاء تخلف بيانات قائمة القيد أو الخطأ فيها: تخلف بيانا أو أكثر من بيانات القيد أو حدوث خطأ في إثباته لا يترتب عليه بطلان القيد إلا إذا كان ذلك قد نتج عنه ضرر للغير وبناء على طلب المتضرر، فالقيد إذا تم بيانات ناقصة أو غير واضحة لا ينتج أثره من حيث سريان الرهن في حق الغير في حدود النقص أو عدم الدقة<sup>2</sup>.

وقد ميز القانون المدني الفرنسي بين نوعين من البيانات الجوهريّة والبيانات الثانوية فإذا كان النقص في البيانات الجوهريّة يترتب بطلان القيد، ويعد من البيانات الجوهريّة كل بيان يقتضيه مبدأ تخصيص الرهن، أو إذا تم إغفاله يتم إهدار الحكمة من إجراء الرهن، ومن أمثلة ذلك البيان الخاص باسم المدين أو الدائن، أو قيمة الدين المضمون أو تاريخ استحقاقه أو بيان وتحديد العقار المحمل بالتأمين، ومن أمثلة البيانات الثانوية كل بيان استلزمه المشرع لاعتبارات إدارية تتعلق بتنظيم أحكام الشهر وإجراءاته مثل موطن الدائن المختار أو رقم العقار<sup>3</sup>، وإذا كان هناك نقص في البيانات الثانوية يمكن إعادة تصحيحها دون أن تؤدي على بطلان القيد.

أما في القانون الجزائري وحسب المادتين 886 فقرة 2 والمادة 891 من القانون المدني السالفتين الذكر فإنه يجب أن تكون البيانات كافية لتميز العقار المرهون عن غيره وتخصيص الدين المضمون ومداه وإلا فإن الرهن لا ينعقد، كما يجب أن تدون هذه البيانات في ورقة رسمية وإلا وقع الرهن باطلا بطلانا مطلقا، ويجوز ذكر بيانات التخصيص في عقد رسمي لاحق فإذا خلت الورقة الرسمية من بيانات التخصيص فإن

<sup>1</sup> عبد الحفيظ بقة، محاضرات التأمينات الشخصية والعينية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة المسيلة، الجزائر، 2020، ص78، زيارة موقع: <https://elearning.univ-msila.dz>، يوم 14 أبريل 2025، على الساعة 21:30.

<sup>2</sup> محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص119.

<sup>3</sup> رمضان محمد أبو السعود، المرجع السابق، ص320.

العقد لا ينعقد وتصبح هذه الورقة غير كافية لانعقاد الرهن عندئذ يجوز تكملة هذا النقص بورقة رسمية لاحقة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: التأشير على هامش القيد

عرفنا القيد سابقا بأنه ذلك الإجراء الذي يشهد شهر الرهن الرسمي حتى يكون حجة على الغير وناظدا في مواجهتهم، والأحكام التي يترتب عليها حق نقل الرهن إلى غير الدائن المرتهن لا تشهر بالقيد وإنما بالتأشير على هامش القيد الأصلي.

**أولا/ تعريف التأشير الهامشي:** أو ما يسمى بالتأشير على هامش القيد يقصد به اطلاع الغير على كل ما يطرأ على القيد الأصلي من تغيير يصيبه في بقاءه، نصت على هذا الحكم الفقرة الثانية من المادة 904 من القانون المدني الجزائري «لا يصح التمسك اتجاه 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».

وعلى هذا فإن انتقال الحق المضمون بالرهن إلى دائن آخر عن طريق الحوالة أو الوفاء مع الحلول لا يحتج به على الغير إلا إذا أجرى شهر التصرف الناقل للحق عن طريق التأشير به على هامش القيد الرسمي<sup>2</sup> والتأشير على هامش القيد يراد به تمكين الباحث من العلم بما يطرأ على مصير القيد الأصلي من تغيير، فقد يصل إلى حد أن يصيبه في بقاءه أو يمنح آثاره إلى دائن آخر غير الدائن الذي تقرر القيد أصلا لمصلحته<sup>3</sup>.

**ثانيا/ حالات التأشير الهامشي:** ذكرت المادة 904 سالفه الذكر في فقرتها الثانية 03 حالات يجب فيها التأشير على هامش القيد وهذه الحالات هي انتقال الرهن عن طريق حوالة الحق، وانتقال الرهن عن طريق مع الوفاء مع الحلول وانتقال مرتبة القيد.

<sup>1</sup> - عبد الحفيظ بقة، المرجع السابق، ص 81.

<sup>2</sup> - كريمة شايب باشا، عقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، الجزائر، 2000-2001، ص 97.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 487.

1. انتقال الرهن عن طريق حوالة الحق: بالرجوع إلى المادة 239 من القانون المدني الجزائري «يجوز للدائن أن يحول حقه إلى شخص آخر إلا إذا منع ذلك نص القانون، أو اتفاق المتعاقدين أو طبيعة الالتزام وتتم الحوالة دون حاجة إلى رضا المدين»، فحوالة الحق هي عقد ينقل بمقتضاه الدائن ما له من حق قبل المدين إلى شخص آخر يحل محله في اقتضاء هذا الحق من المدين، فهي عقد رضائي يتم بتوافق إرادتي المحيل والمحال، ومحل هذا العقد هو الحق الشخصي الذي يكون للمحيل في ذمة المحال عليه وأنه عقد منتج لآثاره حال حياة عاقديه أي أنه ليس من الأعمال القانونية المضافة إلى ما بعد الموت<sup>1</sup>.

2. انتقال الرهن عن طريق الوفاء مع الحلول: الوفاء قد يتم من شخص آخر غير المدين أو نائبه وهذا الشخص قد تكون له مصلحة في الوفاء وقد لا تكون له أي مصلحة فيه.

ومتى حصل الوفاء من شخص آخر غير المدين أو نائبه فإن دين الدائن ينقضي دون دين المدين، إذ يحل الموفي محل الدائن في حقوق هذا الآخر اتجاه المدين ومثل هذا الحلول قد يكون بنص القانون أو بنص الاتفاق<sup>2</sup>.

أ. الحلول القانوني: هناك خمس حالات يكون فيها الحلول قانونيا وهي أن ينص القانون على مثل هذا الحلول، أن يكون الموفي ملتزما بالدين مع المدين أو ملتزما بالوفاء عن المدين، أو أن يكون الموفي ذاته دائنا لذات المدين وقام بالوفاء للدائن الذي يتقدمه مرتبة الدائن الموفى له من تأمين عيني، وبذلك يحل محله ذلك التأمين العيني أو أن يكون الموفي اشترى عقارا مرهونا ودفع ثمن العقار لا إلى بائعه، بل إلى الدائن المرتهن ليحل محله في ذلك الضمان ويضمن بالتالي استيفاء حقه قبل غيره في حالة تعدد الدائنين المرتهنين المتأخرين عنه في المرتبة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> يوسف بوشاشي، حوالة الحق في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 1984، ص21.

<sup>2</sup> عبد الرزاق دربال، الوجيز في أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء 02، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2004، ص86.

<sup>3</sup> عبد الرزاق دربال، المرجع نفسه، ص88.

ب. **الحلول الاتفاقي:** قد يتم هذا الحل باتفاق الدائن والموفي ورضا المدين لكن يشترط أن يقع الاتفاق إما قبل الوفاء أو معه وليس بعده، كما أن هذا الحل قد يتم باتفاق الموفي مع المدين ذاته وهذا أيضا يشترط أن يقتض المدين مبلغا ماليا ليسدد به دين الدائن ويذكر ذلك كله في عقد القرض وحين الوفاء.

3. **انتقال مرتبة القيد:** يمكن للدائن المرتهن أن يتنازل عن مرتبة القيد لفائدة دائن آخر له رهن على نفس العقار ويكون متأخر في المرتبة عن الدائن الأول وذلك بشرط أن يكون التنازل من طريق الدائن المتقدم في المرتبة في حدود دينه المضمون بالرهن، ففي هذه الحالة يتعين أن يقوم الدائن المستفيد من التنازل عن مرتبة القيد بطلب التأشير على هامش القيد الأصلي للرهن بانتقال مرتبة القيد إليه وعليه إثبات ذلك بتقديم سند يثبت ذلك<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: موانع إجراء قيد الرهن الرسمي وتجديده وشطبه

إن عملية قيد الرهن الرسمي لا تتم بشكل تلقائي بل تخضع لقواعد وإجراءات دقيقة تهدف إلى حماية حقوق جميع الأطراف المعنية، بما في ذلك الدائن والمدين والغير على النحو الذي بينا سابقا، ومن بين الجوانب المهمة في هذا الإطار هي الموانع التي قد تحول دون إجراء القيد والتي تفرضها الأنظمة القانونية لضمان سلامة الإجراءات، وحماية الحقوق بالإضافة إلى ذلك فإن تجديد القيد يعد ضرورة للحفاظ على فعالية الرهن بعد انتهاء مدته الأصلية وبالمقابل فإن شطبه ينهي آثاره القانونية إما لانقضاء الدين أو بناء على اتفاق الأطراف، وهذا ما سنتناوله في هذا المبحث إذ سنتناول في المطلب الأول موانع إجراء القيد والمطلب الثاني سنتناول تجديد القيد وشطبه.

### المطلب الأول: موانع قيد الرهن الرسمي

تتمثل موانع إجراء قيد الرهن الرسمي في مجموعة من الشروط والقيود التي تمنع تسجيل الرهن إذا لم يتم استيفاؤها، هذه الموانع تشمل الإفلاس، تسجيل تنبيه نزع الملكية، شهر الإعسار وأخيرا الوفاة، وقد أثار تحديد موانع القيد خلافا فقها نتيجة تعدد تفسيرات

<sup>1</sup> - أحمد لمين مناجلي، المرجع السابق، ص 55-56.

النصوص التشريعية منها ما هو متفق بشأنها ومنها ما هو مختلف فيها مما يستوجب دراستها.

### الفرع الأول: الحوادث المتفق عليها

يخضع إجراء القيد لمجموعة من الضوابط القانونية وتتمثل الحوادث المتفق بشأنها والتي تمنع تنفيذه في حالات معينة في الإفلاس وتسجيل التتبيه بنزع الملكية.

**أولا/ الإفلاس:** إن الإفلاس يؤدي إلى غل يد المدين عن إدارة أمواله والتصرف فيها حسب ما جاء في المادة 244 الفقرة 01 والمادة 247 و249 من القانون التجاري ولذلك فالرهن الذي يجريه الراهن من مرحلة التوقف عن الدفع إلى مرحلة صدور حكم شهر إفلاس المدين التاجر، إما يكون باطلا وجوبا حسب المادة 247 الفقرة 05 أو يكون باطلا جوازيا حسب المادة 249 من القانون سالف الذكر أما لو تم الرهن في مرحلة ما قبل صدور الإفلاس أو مرحلة التوقف عن الدفع لكن الدائن تعطل في قيد رهنه هنا يتعطل أثر قيد الرهن<sup>1</sup>، ولا يكون الرهن نافذا في حق جماعة الدائنين لأنهم من الغير، ومن تم يعتبر الدائن المرتهن بالنسبة إليهم دائنا عاديا يخضع لقسمة الغرماء.

إذا تعلق الأمر بالبطلان الوجوبي وجب على المحكمة الحكم بإبطال التصرف دون أن تكون لها سلطة تقديرية في ذلك، أما إذا تعلق الأمر بالبطلان الجوازي فإنه للمحكمة السلطة التقديرية في إبطال التصرف أو الحكم بصحته، وعلى ذلك إذا قضت المحكمة ببطلان التصرف أي الرهن الرسمي فإنه بدهاة لا يكون لقيده أي أثر في حق الدائنين<sup>2</sup>.

وخلاصة القول أنه إذا تم القيد بعد شهر الإفلاس فلا يكون الرهن نافذا على مجموع دائني المفلس، رغم أن الرهن تم إبرامه بشكل رسمي قبل حكم شهر الإفلاس<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 101، الصادر في 30 سبتمبر 1975.

<sup>2</sup> - شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 265.

<sup>3</sup> - عبد الحفيظ بقة، المرجع السابق، ص 98.

**ثانيا/ التسجيل بتنبية نزع الملكية:** من حق أي دائن للمدين أن يباشر إجراءات التنفيذ على عقارات مدينه حتى ولو كان دائنا عاديا وتبدأ إيرادات التنفيذ على القرار بتنبية يعلن إلى المدين بنزع ملكيته للعقار<sup>1</sup>.

إذا تم قيد الرهن بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية، لم يكن لهذا القيد أثر على الحاجزين للعقار ولو كانوا دائنين عاديين، وكذلك على الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة قبل تسجيل التنبيه وعلى من يشتري العقار بالمزاد<sup>2</sup>.

ومن المعلوم أن إجراءات التنفيذ على العقار تبدأ بتوجيه تنبيه يعلن إلى الراهن بنزع ملكية العقار المرهون، هذا التنبيه يجب تسجيله بمكتب الرهون الواقع بدائرة العقار، إذا تم ذلك اعتبر الحجز نهائيا ابتداء من يوم التسجيل، ويترتب على ذلك أن يصبح العقار موضوعا بين يدي القضاء، واعتبار أن العقار محجوز لدى القضاء، فإن أي قيد يقع في تاريخ لاحق عليه لا يكون نافذا في حق الدائنين الحاجزين، وكذلك بالنسبة إلى الدائنين المقيدة حقوقهم قبل تسجيل التنبيه<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: الحوادث المختلف فيها

من الموانع التي اختلف عليها الفقهاء في اجراء القيد شهر الإعسار والوفاء.

**أولا/ شهر الإعسار:** يذهب الكثير من الفقهاء إلى أن شهر الإعسار أو تسجيل صحيفة الإعسار لا يمنع من قيد الرهن المعقود قبل ذلك، وقد ثار الخلاف بين الفقهاء بأن أثر القيد الذي تم بعد تسجيل صحيفة الدعوى إذا كان الرهن قد انعقد قبل ذلك، بالنسبة للدائنين السابقة حقوقهم على هذا التسجيل، رأى أن مثل هذا الرهن لا ينفذ في حق هؤلاء الدائنين قياسا على عدم نفاذ حق الاختصاص، وهنا كرأى آخر أن الرهن الذي ينعقد قبل تسجيل صحيفة دعوى الإعسار ويقيد بعده يكون نافذا في حق الدائنين السابقة حقوقهم على تسجيل صحيفة الدعوى<sup>4</sup>، ومنه يكون تسجيل صحيفة دعوى الإعسار بل

<sup>1</sup> - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص326.

<sup>2</sup> - محمد صيري السعدي، المرجع السابق، ص121.

<sup>3</sup> - شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص266.

<sup>4</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص459.

والحكم نفسه بشهر الإعسار لا أثر له في قيد الرهن، ويكون الرهن متى انعقد صحيحا قبل تسجيل صحيفة دعوى الإعسار من الجائر قيده بعد تسجيل صحيفة هذه الدعوى<sup>1</sup>.

**ثانيا/ الوفاة:** المتفق عليه أن الرهن الذي يقيده الدائن المرتهن في حياة الراهن يكون نافذا في حق الغير، ولكن الاختلاف حول ما إذا كان يجوز إجراء القيد بعد وفاة الراهن، هناك عدة آراء حول ذلك<sup>2</sup>، حيث ذهب جانب من الفقهاء إلى أن الرهن الذي لم يتم قيده قبل وفاة الراهن لا يكون نافذا في حق الدائنين الآخرين، أي أن الدائن الحاصل على هذا الرهن غير المقيد يكون شأنه شأن الدائنين العاديين، وأن القيد كان يمنع الغير سيء النية من التمسك بالتقادم الخمسي<sup>3</sup>، ويدعم أنصار هذا الرأي موقفهم بالقياس على المادة 1085 الفقرة من التقنين المدني المصري التي تقضي بأنه «لا يجوز للدائن بعد موت المدين أخذ اختصاص العقار في التركة».

وهناك فقهاء يجيزون قيد الرهن الذي انعقد صحيحا في حياة الراهن حتى بعد وفاته، وذلك اعتمادا على أن عقد الرهن الذي نشأ صحيحا والقيد مجرد إجراء لشهره فكيف تمنع الوفاة قيده، والأصل أن الراهن يلتزم بتسيير إجراءات القيد وهذا الالتزام ينتقل إلى ورثة الراهن بعد وفاته، وبالتالي يستمر حق الدائن المرتهن قائما على العقار ويحق له طلب إجراء القيد، فإذا تم القيد وجب القول بسريانه في مواجهة جميع دائني المورث، هذا الرأي يرى أنه ليس من العدل حرمان المرتهن من حقه في الحصول على مزاياه بالقيد عند وفاة الراهن كما أنه قد تقع الوفاة بعد إبرام الرهن مباشرة أي دون أن يكون هناك تأخر من جانب المرتهن في قيد الرهن، وهذا ليس خطأ المرتهن<sup>4</sup>.

كما يرى الفقه الفرنسي أن موت الراهن كأصل عام لا يمنع إجراء القيد في مواجهة الورثة ولكن إذا قبل الوارث التركة تحت شرط الجر أو إذا أعلن أن التركة شاغرة امتنع عن إجراء القيد<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 329.

<sup>2</sup> - عبد الحفيظ بقة، المرجع السابق، ص 97.

<sup>3</sup> - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 330.

<sup>4</sup> - شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص 269.

<sup>5</sup> - شوقي بناسي، المرجع نفسه، ص 288.

مما تقدم نستخلص أن موت الراهن لا يؤثر في هذا الإجراء التحفظي الذي هو القيد، ولم يرد نص في القانون يجعل وفاة الراهن سببا لحرمان الدائن المرتهن من القيد<sup>1</sup>، كما لم ينص المشرع الجزائري على الوفاة كشرط لمنع قيد الرهن الرسمي.

### المطلب الثاني: تجديد القيد وشطبه

يقصد بالتجديد الإجراء الذي يعيد تفعيل أو يمدد صلاحية القيد أو التسجيل الموجود لضمان استمراريته والمحافظة على آثاره القانونية، في المقابل يقصد بالشطب الإجراء القانوني والإداري الذي يلغي أو يزيل القيد أو التسجيل السابق، وهو ما سنتناوله خلال هذا المطلب.

### الفرع الأول: تجديد القيد

يجب تجديد القيد كل عشر سنوات حيث تنص المادة 43 من قانون تنظيم الشهر العقاري المصري على «يسقط القيد إذا لم يجدد في خلال عشر سنوات من تاريخ إجرائه على أن للدائن أن يجري قيدها حديثا إن أمكن ذلك قانونا تكون مرتبته من وقت إجرائه، وكل تجديد لا يكون له أثر إلا لمدة عشر سنوات من التاريخ الذي أجري فيه ويفهم من هذا النص أنه لا يكفي إجراء القيد مرة واحدة بل الرهن إذا بقي أكثر من عشر سنوات فإنه يجب تجديده كل عشر سنوات والتجديد واجب كما ورد في النص، خلال عشر سنوات من تاريخ إجراء القيد أو من تاريخ إجراء التجديد ويقصد بهذا أنه ليس عليه أن ينتظر الدائن المرتهن اقتراب انتهاء أجل العشر سنوات حتى يجري التجديد، بل أنه يستطيع خلال هذه العشر سنوات من تاريخ إجراء القيد تجديده»، ومثال توضيحي على ذلك أن دائنا مرتبها أجرى القيد في 01 جانفي سنة 1980 فإنه يستطيع التجديد في 01 جانفي 1981 أي بعد سنة واحدة من إجراء القيد بل يمكنه التجديد من خلال المدة من أول جانفي سنة 1980 إلى آخر ديسمبر 1989، أي خلال العشر سنوات من تاريخ إجراء القيد وتحتسب المدة بالتاريخ الميلادي، فقد نصت المادة 03 قانون مدني مصري على أن تحسب المواعيد بالتقويم الميلادي، ما لم ينص القانون على غير ذلك<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص462.

<sup>2</sup> القانون رقم 131، المتضمن القانون المدني المصري.

ويعد تجديد القيد ضروريا للحفاظ على نفاذ الرهن ومرتبته، طالما أن الرهن قائم لا يعتبر تصرف الراهن في العقار المرهون أو تسجيله لهذا التصرف أو إفلاس الراهن أو إجراءات التنفيذ التي يقوم بها دائن عادي على العقار عائقا أمام المرتهن لإجراء تجديد القيد، ذلك لأن التجديد لا يخلق وضعاً قانونياً جديداً للمرتهن بل يحافظ على حقوقه ومرتبته التي حددها القيد الأصلي<sup>1</sup>.

وقد نصت المادة 96 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه «تحتفظ التسجيلات بالرهن والامتياز طيلة عشر سنوات ابتداء من يوم تاريخها ويوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء هذا الأجل»<sup>2</sup>.

غير أن المؤسسات والجماعات العمومية يمكنها الاستفادة من إعفاء قانوني للتجديد لمدة عشر سنوات طبقاً لكيفيات التجديد بموجب المرسوم رقم 47-77 الذي يحدد شروط تجديد قيود الامتياز والرهن العقاري لفائدة المؤسسات والجماعات المحلية المعنية وقدم تمديد مدة صلاحية القيد إلى 35 سنة ويختلف هذا عن المدة السابقة البالغة 10 سنوات وتتمثل هذه المؤسسات في المؤسسات المصرفية الوطنية، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكذلك الدولة والبلديات تستفيد من هذه المدة بالنسبة للقروض الممنوحة للهيئات السكنية<sup>3</sup>.

وقد نصت كذلك المادة 44 من قانون تنظيم الشهر العقاري على أن «تجديد القيد واجب حتى أثناء الإجراءات التي تتخذ لنزع ملكية العقار والمتمثل بالحق العيني»، وقد نصت نفس المادة على «لا يكون واجبا إذا انقضى الحق أو طهر العقار وبوجه خاص إذا بيع العقار قضاء وانقضى ميعاد زيادة العشر»<sup>4</sup>، حيث أن التجديد يكون لا لزوم له حين ينطهر العقار بالإجراءات المقررة في المادة 1065 والمادة 1070 من القانون

<sup>1</sup> - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 364.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادر في 13 أبريل 1976.

<sup>3</sup> - المرسوم رقم 47/77، المؤرخ في 19 فيفري 1977، المتعلق بتجديد قيود الامتياز والرهن العقاري لفائدة بعض المؤسسات والجماعات المحلية، الجريدة الرسمية، العدد 330، الصادر في 9 فيفري 1977.

<sup>4</sup> - القانون رقم 114، المتضمن قانون الشهر العقاري المصري.

المدني المصري، فيحصل الحائز على ملكية العقار نهائياً ويتخلص من جميع القيود عليه وذلك إذا قام بتسديد المبلغ الذي يقوم به العقار إلى الدائنين الذي قبلوا هذا المبلغ أو لم يعترضوا عليه في الميعاد المحدد<sup>1</sup>، ووفقاً للمادة 1067 من القانون المدني المصري التي تنص على «يجوز لكل دائن قيد حقه ولكل كفيل لحق مقيد أن يطلب بيع العقار المطلوب تطهيره، ويكون ذلك في مدى ثلاثين يوماً من آخر إعلان رسمي...» ويتم ذلك إما عن طريق دفع المبلغ مباشرة إلى الدائنين أو إيداعه في خزنة المحكمة، ويتم التخلص من الحقوق العينية التبعية على العقار بموجب حكم قضائي بأمر بيع العقار بالمزاد العلني وسجل الحكم بإيقاع البيع والتأشير به، وينتقل حق الدائن المرتهن إلى الثمن المحصل من بيع العقار وفقاً للمادة 1048 من القانون المدني المصري «...فإن حقوق الرهن على هذا العقار تقتضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو يدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن»<sup>2</sup>.

ويلاحظ أن تجديد القيد يكون بالحبر الأحمر حسب المادة 33 من المرسوم رقم 63/76، وأثر التجديد يتمثل في المحافظة على المرتبة إذا أُجري في الميعاد المذكور أي 10 سنوات، إلى أنه يستغنى عن التجديد في حالات معينة كأنقضاء حق الرهن أو تطهير العقار منه<sup>3</sup>، والحائز يجب عليه تجديد القيد حيث تنص المادة 913 قانون مدني جزائري على «يجب على الحائز أن يحتفظ بقيد الرهن الذي حل فيه محل الدائن وأن يجدده عند الاقتضاء، وذلك إلى أن تشطب القيود التي كانت موجودة على العقار وقت تسجيل سند هذا الحائز»، يعني هذا أن الحائز يجب عليه أن يضمن استمرار قيد الرهن الذي حل محل الدائن، وأن يجدده عند الاقتضاء وذلك لضمان حقوق الدائنين الذين كانوا متأخرين عن تسجيل حقوقهم، وإذا لم يجدده الحائز فقد يفقد الدائنون حقوقهم في العقار مما قد يؤدي إلى تعقيدات قانونية واقتصادية.

فإذا نزع ملكية العقار جبراً فلا يجب تجديد القيد من الوقت الذي يتم فيه تطهير العقار، وتقع مصروفات التجديد ومصروفات القيد على عاتق الراهن فإذا دفعها الدائن

<sup>1</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 113.

<sup>2</sup> - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 244.

<sup>3</sup> - سليمان مرقس، المرجع نفسه، ص 244.

المرتهن أو شخص آخر غيره، رجع بها على الراهن وجميع هذه المصروفات مضمونة بالرهن في نفس مرتبته دون أن ينص القانون عليها، وذلك بخلاف مصروفات المحو وإلغاء المحو التي سيأتي ذكرها<sup>1</sup>.

**أولاً/ الأثر المترتب على عدم التجديد:** إذا لم يحصل التجديد خلال المدة القانونية المشار إليها سابقاً (10 سنوات) اعتبر القيد كأن لم يكن وهذا السقوط péremption de l'inscription، يؤدي إلى تعرض حق الدائن إلى الضياع لكن ذلك لا يعني التأثير على حق الرهن ذاته، وإذا قام الدائن بتجديد القيد بعد فوات مدة عشر سنوات من تاريخ القيد الأول، فهنا يفقد المرتبة التي اكتسبها في الأول وتحسب مرتبته من تاريخ التجديد، مثلاً إذا كان رهن ترتب «لمحمد» على عقار وقيد هذا الرهن في فيفري 1970، ثم تقرر رهن على نفس العقار لمرتهن آخر «رابح» وذلك في عام 1978، ثم قام «محمد» بتحديد القيد في فيفري 1981، فهنا «محمد» يفقد المرتبة التي اكتسبها بل تبدأ مرتبته على هذا العقار منذ عام 1981، ومعنى ذلك أن المرتهن «رابح» سيتقدم عليه، فالحكمة من تجديد القيد هي ترويج الائتمان العقاري وتسهيل مهمة الباحث عن حقيقة مركز العقار من حيث القيود الواردة عليه وهذا لا يكون إلا عن طريق تجديده لاستمرار أثره عشر سنوات، ولذلك تجديده قبل عشر سنوات من إجرائها، ويجب أن يذكر في قيد التجديد أن حاصل تجديد القيد السابق وإلا اعتبر بمثابة قيد جديد لا تجديد<sup>2</sup>.

وقد قضت محكمة النقض الفرنسية بأن عدم تجديد قيد الرهن في الميعاد المحدد يجعله معدوم الأثر فإن حجبت الأحكام لا تتعدى أطرافها وهي في حد ذاتها من غير تسجيل لا تنشئ حقوقاً عينية يحتج بها على الكافة كما لا يعني أن يكون الغير عالماً بحصول الرهن لأن القانون أوجب بصفة مطلقة إجراء التجديد لكي يبقى للرهن أثر في حق الغير، ولم يستثنى إلا في حالة وهي الخاصة ببيع العقار أمام المحكمة بعد مضي المواعيد التي تجوز فيها زيادة العشر السابق ذكرها فعلى الحائز إذا لم يجدد القيد أن يتمسك بسقوط الرهن بالنسبة إليه ولو كان عالماً به، فيتقدم الدائنون التالون في المرتبة

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 124-125.

<sup>2</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 113-114.

والغير الذين كسبوا حقوقا على العقار المرهون على الدائن الذي لم يجدد القيد ويجوز للدائن المرتهن أن يجري به قيда جديدا وبأحد مرتبته من وقت إجرائه، وذلك إذا كان هذا ممكنا ولم يحل دونه حادثا يمنع إجراء القيد كإفلاس الراهن مثلا<sup>1</sup>.

**ثانيا/ إجراءات التجديد:** لم يذكر قانون تنظيم الشهر العقاري إجراءات التجديد، غير أنه من المسلم أن التجديد يتم بناء على طلب الدائن المرتهن أو خلفه، وأنه إذا كان وقت التجديد انتقل العقار المرهون إلى ورثة الراهن أو إلى غيرهم من الخلف جاز عند تجديد القيد ضد الراهن تجديده أيضا ضد هذا الخلف<sup>2</sup>.

ولم يوضح القانون البيانات التي يجب ذكرها في تجديد القيد، وإذا كان الأجدر بذلك أن تذكر نفس البيانات الواجب ذكرها في القيد، فإنه مما يعني ذلك أن تحيل قائمة التجديد إلى القيد الأصلي<sup>3</sup>.

ومن الضروري أن يذكر في قيد التجديد أنه حاصل تجديد للقيد السابق، وذلك لإعلان الغير بدرجة الرهن السابقة فإذا لم يذكرها هذا البيان اعتبر قيда جديدا، وإذا تكرر التجديد فإنه يكفي بالإشارة إلى القيد السابق دون حاجة إلى الإشارة إلى القيد الأصلي<sup>4</sup>.

وتكمن أهمية الإشارة في التجديد للقيد الأصلي إلى التسهيل على الغير في معرفة مرتبة الرهن التي ستكون للقيد المجدد<sup>5</sup>، وهناك اختلاف أساسي بين القيد الأصلي وتجديده فالقيد الأصلي يمنح للدائن المرتهن مرتبته أما التجديد فيقتصر على المحافظة على هذه المرتبة إذا أُجري في الميعاد فإذا أُجري بعد الميعاد كان قيда جديدا له مرتبته من وقت إجرائه فالتجديد في الميعاد القانوني هو استمرار للقيد القديم أما التجديد بعد الميعاد فهو قيد جديد وليس استمرار للقيد القديم ومن ثم يأخذ مرتبته من وقت حصوله<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 471-472.

<sup>2</sup> - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 250.

<sup>3</sup> - رمضان محمد أبو السعود، همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 366.

<sup>4</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 250.

<sup>5</sup> - رمضان محمد أبو السعود، همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 366.

<sup>6</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 477.

### الفرع الثاني: شطب القيد

إذا كان القيد لازماً لنفاذ الرهن في مواجهة الغير، إلا أنه أحياناً يكون غير لازم لبقائه طالما الدين مضمون بالرهن قد انقضى أياً كان سبب انقضائه ولذا وجب محو القيد<sup>1</sup>.

ولا يقصد بمحو القيد أن يتم محوه مادياً وإنما بالتأشير على هامش القيد بما يفيد عدم اعتباره قانوناً، بمقتضى سند رسمي يرفع القيد يشار إليه في التأشير بالمحو، وتتمثل مقتضيات المحو في أحد الأسباب الآتية:<sup>2</sup>

- في حالة انقضاء الدين المضمون بأي سبب من الأسباب، يفقد الرهن الذي تم تسجيله ضماناً للوفاء به مبرره ولا يعد هناك مبرر للاحتفاظ به.

- في حالة انقضاء الرهن رغم استمرار الدين يزول سند الرهن بأثر رجعي، وذلك في حالات الحكم القضائي ببطلان الرهن أو فسخه، أو تحقق الشرط الفاسخ الذي تم تعليقه عليه أو التنازل عليه.

- في حالة إذا ما كان القيد نفسه غير صحيح أو حيث يتم التنازل عنه دون الرهن. ويترتب على المحو زوال أثر القيد بالنسبة إلى المستقبل فيصبح القيد غير نافذ في حق الغير ابتداءً من تاريخ المحو، ولكن لا يفقد بالمحو حق الرهن ذاته إلا إذا تضمن المحو نزولاً صريحاً عن هذا الحق<sup>3</sup>.

وبناءً على المصلحة العامة، يقتضي إجراء الشطب لضمان سلامة السجلات العقارية وعدم ازدحامها بقيود معدومة الأثر التي تعرقل البحث فيها دون فائدة ولهذا الغرض نصت الإرادة التشريعية على إجراء الشطب ليس فقط على طلب الدائن، ولكن أيضاً على طلب أي ذي مصلحة فيه، من خلال استصدار حكم قضائي بذلك فأوجب نوعين من الشطب<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 114.

<sup>2</sup> - رمضان محمد أبو السعود، همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 327.

<sup>3</sup> - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 354.

<sup>4</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 127.

أولاً/ أنواع المحو أو الشطب: تنص المادة 45 من قانون الشهر العقاري على أنه «لا يجوز محو القيد إلا بمقتضى حكم نهائي أو برضاء الدائن بتقرير رسمي منه...»<sup>1</sup> أي أن الشطب إما يكون اختياري أو قضائي.

أ/ الشطب الاختياري: وهو الذي يتم برضا الدائن وبتقرير رسمي يصدر منه بذلك وهذا الرضا ينصب على رفع القيد main levée.

ويتم برفع اليد ممن يمتلكه أي برضا الدائن المرتهن أو جميع ورثته في حالة وفاة أو رضاء من وقع الدين في نصيبه أو رضاء المحال إليه في حالة إحالة الدين المضمون، ويعتبر محو القيد عملاً بالإرادة المنفردة ومن ثم ينتج أثره بصدوره ممن يملكه دون توقف على قبول الراهن.<sup>2</sup>

وكتوضيح أكثر أن القيد يتم بمقتضى عقد الرهن الرسمي، كذلك يجب أن يكون محوه بمقتضى رضاء الدائن به في تقرير رسمي وهذا الرضا ينص على رفع القيد وإذا دون الدائن رضاء برفع القيد في ورقة عرفية، ثم امتنع عن التقرير الرسمي جاز للراهن أن يطلب الحكم بالمحو بناء على هذه الورقة، ويعتبر الرضا برفع القيد تصرفاً قانونياً يتم بإرادة واحدة منفردة فلا يشترط قبول الراهن ولكن يشترط في الدائن توافر الأهلية اللازمة لمباشرته.

ويجب أن يتم رفع قيد الرهن من قبل الدائن المرتهن أو خلفه العام أو الخاص أو من قبل نائبه المفوض بذلك بموجب توكيل رسمي، إذا توفى الدائن ينتقل حق رفع القيد إلى ورثته ولكل وارث حق رفع القيد فيما يخصه من نصيبه في التركة، إلا إذا تم تقسيم التركة ووقع الدين في نصيب أحدهم، في حالة حوالة الحق يجب أن يصدر رفع القيد من المحال إليه وتكون الحوالة ثابتة بورقة رسمية أو عرفية مصدق على توقيع المحيل.<sup>3</sup>

ويشترط من حيث الشكل أن يصدر في محرر رسمي، على سبيل التقابل مع الرسمية المستلزمة لإنشاء الرهن الرسمي، وإذا تم المحو بموجب وكالة يجب أن يكون التوكيل رسمي أو تكفي الوكالة العامة إذا كان محو القيد في مقابل قبض الدين لأن

<sup>1</sup> - القانون رقم 114 المتضمن قانون الشهر العقاري المصري.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 127.

<sup>3</sup> - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 256.

استيفاء الدين عمل من أعمال الإدارة أما إذا كان المحو دون مقابل فلا بد أن تكون وكالة خاصة، وإذا كان المحو يتم عن طريق نائب قانوني اختلف الحكم حسب ما إذا كان ولياً أو وصياً<sup>1</sup>، فإذا تم إجراء الشطب استناداً لإقرار عرفي وقع باطلاً غير متتبع لأي أثر.

وكخلاصة للقول، يجب أن تتوفر في المحو الاختياري شروط تتمثل في:

- توفر أهلية مباشرة الأعمال الدائرة بين النفع والضرر (أي أن يكون بالغا من العمر 21 سنة ولم يحكم باستمرار الوصاية عليه ولم يحجز عليه لأي سبب من أسباب الحجز، أما قبل 21 سنة فيكون تصرفاً ضاراً ضرراً محضاً فيقع باطلاً بطلاناً أصلياً)<sup>2</sup>، إذا كان سبب محو القيد هو استيفاء الدائن دينه، أما إذا كان سبب محو القيد هو تنازل الدائن عن الرهن دون استيفاء الدين، كان هذا عملاً ضاراً فيشترط فيه أهلية التبرع.

- خلو إرادته من أي عيوب كالتدليس والغلط والإكراه، يجب أن يكون رضا الدائن المرتهن برفع قيد الرهن ثابتاً في محرر رسمي، وذلك لضمان اتخاذ القرار بعد تمعن ودراسة كافية لعواقبه<sup>3</sup>.

**ب/ الشطب القضائي:** إذا امتنع الدائن المرتهن عن رفع قيد الرهن دون مبرر مقبول يحق لأي طرف له مصلحة في ذلك، مثل الراهن أو الدائن المرتهن ذي المرتبة المتأخرة أو المشتري لعقار تقديم طلب إلى القضاء لرفع القيد ويكون للقاضي النظر في الطلب والحكم بإلغاء القيد إذا أثبت عدم وجود مبرر لبقائه، وترفع دعوى المحو أو الشطب ضد الدائن المرتهن أو ضد خلفائه، ولا يجوز رفعها ضد محافظ الإشهار العقاري أو ضد المدين وحده<sup>4</sup>.

وترفع الدعوى العقارية إلى المحكمة التابعة للعقار المرهون لا إلى محكمة المدعى عليه وإذا تعددت العقارات ووقعت في دوائر محاكم مختلفة وجب أن ترفع دعوى المحو بالنسبة إلى كل عقار أمام المحكمة الواقع في دائرتها ولا يجوز التأشير بالمحو قبل أن يصبح الحكم الصادر به نهائياً أي غير قابل للطعن فيه بإحدى طرق الطعن العادية.

<sup>1</sup> - رمضان محمد أبو السعود، همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 368.

<sup>2</sup> - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 257.

<sup>3</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 115.

<sup>4</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 128.

وتكون مصروفات المحو على الراهن، مدينا كان أو كفيلا عينيا، ما لم يتفق على غير ذلك (المادة 1055 مدني مصري) تطبيقا للقاعدة العامة التي تقضي بأن المدين هو الذي يتحمل المصروفات<sup>1</sup>، وطبقا لنص المادة 906 التي تنص على أنه «تكون مصاريف القيد وتجديده وشطبه على الراهن ما لم يتفق على غير ذلك» ويلاحظ أنه إذا كان القيد قد أجري بخطأ أحد كالدائن المرتهن كان هو المسؤول ويكون ملزما بدفع مصاريف الشطب، وإذا بيع العقار المرهون وقام المشتري بدفع إلى أصحاب الديون المقيدة، ففي هذه الحالة تكون مصاريف الشطب على البائع إلا إذا وجد اتفاق على غير ذلك، ويلاحظ أن مصاريف الشطب غير مضمونة بالرهن فالرهن هنا لا يضمن إلا مصاريف العقد والقيـد والتجديد.

**ثانيا/ إلغاء شطب القيد:** لإلغاء محو القيد واستعادة المرتبة الأصلية، يجب استصدار حكم قضائي بذلك، ولا يكفي الاتفاق على ذلك، وترفع دعوى إلغاء المحو من كل ذي مصلحة في استعادة القيد السابق محوه سواء كان الدائن المرتهن أو المدين على الرهن لأنه الخصم الطبيعي في دعوى يراد بها استعادة قيد الرهن السابق<sup>2</sup>.

إذا صدر الحكم نهائيا بإبطال الشطب والإبطال لا يكون بإزالته ماديا لكن يكون إلغاء الشطب بالتأشير على هامش الشطب ذاته بأنه قد تم إلغاؤه، فإذا ما تم إلغاء الشطب عادت للقيد مرتبته الأصلية ويجب تجديده خلال 10 سنوات من وقت إلغاء الشطب<sup>3</sup>.

إذا ألغي المحو عادت للقيد مرتبته الأصلية ولكن لا يكون لإلغائه أثر رجعي بالنسبة للقيود والتسجيلات التي أجريت في الفترة ما بين المحو والإلغاء، وعلى هذا فالإلغاء المحو لا يعيد للرهن مرتبة القيد الأصلي إلا بالنسبة للأشخاص الذين أشهروا حقوقهم بعد إلغاء المحو، أما بالنسبة للأشخاص الذي أشهروا حقوقهم ما بين فترة المحو والإلغاء فلا يكون للإلغاء أثر رجعي بالنسبة لهم<sup>4</sup>، وكمثال على إلغاء المحو:

<sup>1</sup> - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 260.

<sup>2</sup> - رمضان أبو السعود، همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 371.

<sup>3</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 130.

<sup>4</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 116-117.

- دائن مرتهن (أ) بمبلغ 50000 دج قيد رهنه في 01 جانفي 1990.
  - دائن مرتهن (ب) بمبلغ 50000 دج قيد رهنه في 01 جانفي 1991.
  - دائن مرتهن (ج) بمبلغ 50000 دج قيد رهنه في 01 جانفي 1992 محي القيد (ب) في مارس 1992.
  - دائن مرتهن (د) بمبلغ 50000 دج قيد رهنه في جوان 1992.
- ألغي محو القيد (ب) في أكتوبر 1992 وكان ثمن العقار المرهون 120000 دج، فيتم التوزيع التالي:
- (أ) يأخذ 50000 دج.
  - (ب) يتقدم على (ج) بأخذ 50000 دج.
  - و(ج) يتقدم على (د) ويأخذ 20000 دج، لكن ما دام (أ) و(ج) يتقدمان على (د) فإن (أ) يأخذ 50000 دج و(ج) 25000 دج و(د) 25000 دج بينما تبقى 20000 دج يأخذها (ب).

## خلاصة الفصل الأول:

يتميز الرهن الرسمي كتأمين عيني بما يمنحه للدائن المرتهن من ضمان خاص يجعله على ثقة من استيفاء دينه ولا تتحقق فعالية هذا الضمان الخاص إلا بجعل الرهن الرسمي نافذا في مواجهة الغير، غير أنه لا يكفي لنفاذ الرهن الرسمي في مواجهة الغير إبرام عقد الرهن الرسمي وتوفر الشروط الموضوعية والشكلية اللازمة لانعقاده، بل يجب إضافة إلى ذلك قيام الدائن المرتهن بإجراء ضروري يتمثل في قيد الرهن في السجلات المعدة لذلك فيعتبر القيد الذي فرضه المشرع في شهر الحقوق العينية العقارية التبعية بمثابة إعلان للعقار المشهور.

لقد ألزم المشرع الجزائري بضرورة توفر بيانات محددة عند تقييد الرهن في السجل التجاري وذلك وفقا لما جاء في المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث يقوم المحافظ العقاري بمراجعة سريعة لجميع الوثائق المودعة قبل الشروع في عملية القيد وفي حال اكتشاف أي نقص في البيانات أو خطأ يحق للمحافظ رفض إجراء القيد ويطالب بإصلاح الخطأ أو استكمال النقص كما تجدر الإشارة إلى أن هناك مهلة شهرين لإيداع العقد لدى المحافظة العقارية وإذا تجاوزت المدة فيمكن أن يعاقب المتأخر عن إجراء القيد بغرامة مالية.

هذا وليس للقيد مفعول دائم بل يستمر لمدة عشر سنوات فقط، لكن يمكن تجديده وتكون مصاريف التجديد على الراهن لكن يمكن الاتفاق على خلاف ذلك، كما يمكن تجديد القيد ويمكن أيضا شطبه وهناك نوعين من الشطب القضائي والشطب الاختياري ويمكن أيضا إلغاء شطب القيد كما تم التوضيح سابقا، وطبعا هنالك أسباب تمنع أو تعطل قيد الرهن الرسمي وقد تم التفصيل فيها ومن هنا يتبين لنا أن القيد هو نفاذ الحق العيني التبعية في مواجهة الغير.

الفصل الثاني:

أثر قيد الرهن الرسمي في

مواجهة الغير

يترتب على إجراءات قيد الرهن الرسمي في السجلات العقارية آثار قانونية بالغة الأهمية حيث يكتسب الرهن حجية في مواجهة جميع الأطراف، ويتميز الرهن بضمانتين أساسيتين تكفلان حماية حقوق الدائن المرتهن، وهما حق التقدم ويقصد به الأولوية القانونية التي يتمتع بها الدائن المرتهن في استيفاء دينه من ثمن العقار المرهون، وذلك وفق الترتيب والمرتبة المحددة في السجل العقاري، حيث تحدد وفق الترتيب الزمني، وحق التتبع هو الحق الذي يخول الدائن المرتهن سلطة ملاحقة العقار المرهون واستيفاء دينه منه، بغض النظر عن انتقال ملكيته إلى أطراف آخرين، وسيتم تخصيص هذا الفصل لدراسة هذين الحقين في بحثين منفصلين، المبحث الأول سنتناول فيه حق التقدم، بينما في المبحث الثاني سنركز على حق التتبع.

### المبحث الأول: حق التقدم

يعد حق التقدم في الرهن الرسمي ضماناً قانونية تمنح الدائن المرتهن الأولوية في استيفاء دينه من ثمن العين المرهونة عند بيعها، ويتمركز محل هذا الحق في العين المرهونة ذاتها، ومن أبرز حقوق الدائن المرتهن حقه في المطالبة ببيع العين المرهونة قضائياً عند تخلف المدين عن السداد... الخ.

يتمتع الدائن المرتهن بالأولوية في استخلاص دينه قبل الدائنين العاديين أو التاليين له في المرتبة حسب تاريخ الشهر، لكن هذه الأولوية ليست مطلقة فهي تخضع لاستثناءات، كما يجوز للدائن المرتهن التنازل عن مرتبته لدائن آخر، وسنتناول في هذا الفصل مفهوم حق التقدم في مطلب أول وحقوق الدائن المرتهن في مطلب ثان.

### المطلب الأول: مفهوم حق التقدم

يعتبر حق التقدم امتياز قانوني للدائن المرتهن حيث يحدد مركزه ويضمن حقه في مواجهة الدائنين الآخرين، أما محل هذا الحق فيتمثل في العين المرهونة، وما ينتج عنها من ثمن بيع أو تعويضات في حال تلفها أو هلاكها.

### الفرع الأول: تعريف حق التقدم

التقدم أو الأفضلية هو الغاية من الرهن، وهو يعني أن يستوفي الدائن المرتهن حقه متقدماً أو مفضلاً على غيره من الدائنين الذين لا يتمتعون بنفس مركزه سواء كانوا دائنين عاديين أم دائنين مرتين متأخرين في المرتبة، وبمقتضاه يتقدم عليهم في استيفاء حقه من المقابل النقدي للعقار المرهون<sup>1</sup>، وهو ما قضت به المادة 882 من القانون المدني الجزائري بقولها أن الرهن يخول لصاحبه «... أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان».

وخول المشرع للدائن المرتهن حق التقدم على الدائنين الآخرين في استيفاء حقه من العقار المرهون بأحكام المواد من 907 إلى 909 من القانون المدني الجزائري وميزة التقدم تقتضي وجود تنازع بين الدائن المرتهن والدائنين الآخرين للمدين، وحتى يستعمل

<sup>1</sup> - زوبير براحلية، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر، 2016-2017، ص 214.

هذا الحق يجب عليه أن يكون قد قيد رهنه كما سبق القول في الفصل الأول وبدونه لا يكون الرهن نافدا في مواجهة الغير، والحق الذي يستوفيه الدائن بمقتضى حق التقدم هو المبلغ المذكور في القيد أي هو أصل الدين وملحقاته ومصروفات القيد والتجديد حسب المادة 909 من القانون المدني، ويباشر الحق في التقدم على ثمن العقار المرهون وملحقاته كحقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص والتحسينات وثمار العقار بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: وعاء حق التقدم

يقصد به المال الموزع على الدائنين كل بحسب مرتبته، بحيث يضم ثمن العقار والمال الذي يحل محل العقار ولا يكون بتاتا على ذات العقار ويكون مبلغ التعويض، وكذلك مبلغ نزع الملكية للمنفعة العامة، كما يشكل ثمن الأنقاض وعاء حق التقدم ومبلغ التعويض في حالة هلاك العقار المرهون أو تلفه لأي سبب، إذا كان خطأ من الغير وجب على محدث الفرز دفع تعويض للراهن وعندئذ ينتقل الرهن إلى مبلغ التعويض<sup>2</sup>، وذلك حسب المادة 900 من القانون المدني الجزائري «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 ثمن المقرر مقابل نزع ملكيته للمنفعة العامة».

وهذا يجعلنا نستنتج أن حق التقدم لا يرد على العقار بذاته، وإنما على المقابل النقدي له أيا كان ومن ثم كان واجبا قبل توزيع الأموال تحويل العقار المرهون إلى مبلغ نقدي، والأصل أن يتم هذا التحويل بطريق البيع بالمزاد العلني وذلك حسب المادة 882 من القانون المدني الجزائري التي تضمنت عبارة استيفاء حقه من ثمن العقار، وهو ما يفهم منه أن التقدم لا يرد إلا على ثمن العقار المرهون<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - خيرة علي خوجة، محاضرات في العقود الخاصة (التأمينات الشخصية والعينية)، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2021-2022، ص73، زيارة موقع: <http://elearning.univ.djelfa.dz>، يوم 19 أبريل 2025، على الساعة 19:03.

<sup>2</sup> - علال قاشي، المرجع السابق، ص67.

<sup>3</sup> - زوبير براحلية، المرجع السابق، ص215.

### المطلب الثاني: نطاق حق التقدم

يتمتع الدائن المرتهن بحق التقدم الذي يضمن له الأولوية في استيفاء حق الدين مع ملحقاته القانونية من ثمن بيع العين المرهونة، وسنقسم هذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول الحقوق التي يستوفيهما بالتقدم على غيره والفرع الثاني حق التقدم عند تزامن الدائنين.

### الفرع الأول: الحقوق التي يستوفيهما الدائن بالتقدم على غيره

هناك مجموعة من الحقوق التي تضمن للدائن استيفاء حقه من العقار المرهون. **أولاً/ أصل الدين:** الرهن يشمل العقار والملحقات التي تعتبر عقار وبناء على ذلك فإن للدائن المرتهن أن يباشر حقه في التقدم على ثمار العقار وعلى ثمن ملحقاته<sup>1</sup>، والمقصود بأصل الدين هو المبلغ المحدد والمعين في عقد الرهن والمسجل في السجل العقاري، ولا يكون الرهن الاتفاقي صحيحاً ولا يجوز بالتالي قيده إلا إذا كان المبلغ الذي تم الرهن من أجله معيناً بالعقد، وإذا اختلفت القيمة الحقيقية بالدين عن القيمة المسجلة فإن العبرة بالقيمة المسجلة<sup>2</sup>.

وفي حال تزامن الدائن المرتهن مع غيره من أصحاب التأمينات الأخرى فينتقدم الأسبق قيماً على من يليه في ترتيب القيد، فالعبرة بالقيد لا بتاريخ نشوء عقد الرهن فينتقدم المرتهن الذي قيد عقده أولاً ولو كان عقد الرهن الرسمي الذي أبرمه قد نشأ بعد عقود باقي الدائنين، وحتى لو كان الدين مستقبلاً أو احتمالياً<sup>3</sup>، حسب نص المادة 908 من القانون المدني الجزائري «تحتسب مرتبة الرهن من وقت تقييده، ولو كان الدين مضموناً بالرهن معلقاً على شرط أو كان ديناً مستقبلاً أو احتمالياً».

**ثانياً/ ملحقات الدين:** هي تلك الالتزامات المالية الإضافية التي تنشأ تبعاً لأصل الدين وتكون مضمونة بالرهن الرسمي.

<sup>1</sup> أحمد السعيد الزقرد، التمويل العقاري، الطبعة 02، مكتبة الرشد، الرياض، السعودية، 2016، ص166.

<sup>2</sup> يوسف أفريل، الرهن الرسمي العقاري، الطبعة 01، بدون دار نشر، الدار البيضاء، الجزائر، 2011، ص244.

<sup>3</sup> مريم خليفي، محاضرات في الأحكام العامة التأمينات العينية في القانون المدني الجزائري، كلية الحقوق، جامعة طاهري محمد، بشار، الجزائر، 2021-2022، زيارة موقع: <http://en.univ-setif.dz>، يوم 09 أبريل 2025، على الساعة 18:44.

أ/ الرسوم والمصاريف: وتتمثل في المصروفات الضرورية التي أنفقتها المرتهن من أجل المحافظة على الدين المرهون، والتي بدون إنفاقها يهلك الشيء المرهون، وهذه المصروفات يضمنها كذلك امتياز مصروفات الحفظ والصيانة المنصوص عليها في المادة 922 فقرة 01 من القانون المدني الجزائري «المبالغ التي صرفت في حفظ المنقول وفيما يلزم له من ترميم يكون لها امتياز عليه كله»، كما يضمن أيضا المصروفات المتعلقة بعقد الرهن كالمصاريف والرسوم اللازمة لتحرير العقد وثبات تاريخه، وكذلك رسوم التوثيق إذا ما كان مصدر الالتزام المضمون عقد قرض، كما يدخل أيضا ضمن هذه المصروفات أتعاب المحامي إذا ما قام الدائن بدفع كل هذه المصاريف فإن الراهن يلتزم بتسديدها له، وللدائن المرتهن حق حبس الشيء المرهون حتى يستوفي ديونه كلها، وأساس هذا الحق هو إرادة طرفي الرهن<sup>1</sup>.

كما يتضمن المصروفات الإنشاءات والإضافات فكل إضافة أو تحسين يطرأ على الشيء المرهون يعود بالمنفعة على العقار، سواء كانت هذه الإضافات أو الزيادات بفعل الطبيعة أو كانت من صنع الإنسان، مثال عن الزيادات الطبيعية كطمي الأنهار حيث يترتب عليه زيادة غير ملموسة في مساحة الأرض، فيمتلكها الراهن بالاتفاق، أو كأن تنقضي حقوق الارتفاق المقررة على المرهون نتيجة عوامل طبيعية، أما الإضافات الصناعية فهي تكون من تدخل الإنسان كالراهن أو الحائز، كأن تكون الأرض المرهونة جرداء فيحولها شخص إلى بناء يثقل الرهن بقوة القانون<sup>2</sup>.

ب/ الفوائد: إن نص المادة 909 من القانون المدني الجزائري تقابل المادة 1058 من القانون المدني المصري، لكن ما يلاحظ أن المشرع الجزائري حذف فقرة كاملة وهي تلك المتعلقة بالفوائد ونصها كالاتي «إذا ذكر سعر الفائدة في العقد فإنه يترتب على قيد الرهن أن يدخل في التوزيع مع أصل الدين وفي نفس مرتبة الرهن فوائد السنتين السابقتين على تسجيل تنبيه نزع الملكية والفوائد التي تستحق من هذا التاريخ إلى يوم رسو المزاد دون

<sup>1</sup> محمد العروسي منصور، أحكام نفاذ رهن الدين العادي اتجاه الغير في القانون المدني الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 13، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الجزائر، 2016، ص 223.

<sup>2</sup> يوسف أفريل، المرجع السابق، ص 221.

المساس بالقيود الخاصة التي تؤخذ ضمانا لفوائد أخرى قد استحققت والتي تحسب مرتبتها من وقت إجرائها»<sup>1</sup>.

والملاحظ على المشرع الجزائري أنه ترك فقرة «وإذا سجل أحد تنبيه نزع الملكية انتفع سائر الدائنين بهذا التسجيل»، مع أنها متعلقة ببيان الكلام الفوائد، وذلك معناه أنه إذا وجد إلى جانب الدائن المرتهن دائنان عاديان وتولى أحد هذين الدائنين التنبيه بنزع الملكية وسجل التنبيه، فإن الدائن المرتهن ينتفع بهذا التنبيه، وتكون الفوائد المضمونة بالنسبة إليه فوائد سنتين سابقتين على هذا التسجيل، والفوائد المستحقة بعد ذلك إلى يوم رسو المزاد، حتى لو لم يكن هو نفسه الذي قام بتنبيه نزع الملكية ولم يسجل هذا التنبيه، حتى لوم لم ينص المشرع عليها فإذا ذكرت في العقد و في القيد كانت دينا وشملتها عبارة الدين المضمون بالرهن<sup>2</sup>.

**ج/ العقارات بتخصيص الدين:** هي المنقولات التي يضعها صاحبها في عقار يملكه مرصد لخدمة هذا العقار ومنفعته وتعتبر العقارات بالتخصيص من التحسينات والملحقات التي تلحق بالعقار المرهون وبذلك يشملها الرهن سواء كانت قائمة عند نشوء الرهن أو رصدت على خدمة العقار المرهون بعد تقرير حق الرهن، فالرهن يمتد إليها سواء كان الراهن هو الذي وضعها في العقار المرهون أو تموضعها من قبل من انتقل إليه المرهون كالحائز.

**ثالثا/ المال الذي يحل محل العقار المرهون كوعاء لحق التقدم:** تتجلى أهم صور انتقال حق الدائن إلى المقابل النقدي للعقار المرهون، بغير طريق البيع الجبري عن طريق المزاد العلني في ثمن الأنقاض، مبلغ التعويض، مبلغ التأمين ومقابل نزع الملكية للمنفعة العامة.

**أ/ ثمن الأنقاض:** تنص المادة 884 من القانون المدني الجزائري على «يجوز لمالك المباني القائمة على أرض الغير أن يرهنها وفي هذه الحالة يكون للدائن حق التقدم في

<sup>1</sup> - شوقي بناسي، دروس في عقد الرهن الرسمي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2009-2010، ص 91، زيارة موقع: <http://biblio.univ.alger.dz>، يوم 17 أبريل 2025، على الساعة 14.00.

<sup>2</sup> - شوقي بناسي، دروس في عقد الرهن الرسمي، المرجع نفسه، ص 91.

استيفاء الدين من ثمن الأنقاض إذا ما هدمت المباني، ومن التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا استبقى المباني وفقا للأحكام الخاصة بالالتحاق»، يفهم من هذا النص أنه في حالة الرهن الصادر من مالك المباني المقامة على أرض الغير أن يرهنها ويكون للدائن حق التقدم في استيفاء حقه من ثمن الأنقاض إذا ما هدمت المباني المرهونة، أو من التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا ما استبقى المباني طبقا لأحكام الالتحاق.

**ب/ مبلغ التعويض:** قد يتعرض العقار المرهون إلى الهلاك أو التلف نتيجة خطأ الغير، فيترتب على الغير دفع مبلغ من المال كتعويض عن الهلاك أو العيب الذي لحق بالعقار المرهون، في هذه الحالة يكون للدائن المرتهن أن يتقدم لاستيفاء حقه من التعويض ممارسا بذلك حقه في التقدم، أما إذا لم يدفع الدائن المرتهن التعويض بعد الراهن، جاز للدائن في هذه الحالة أن يخطر المدين بالتعويض بعدم دفع مبلغ التعويض للراهن، لوجود حق الرهن على العقار المرهون، فإذا قام الدائن المرتهن بهذا الإخضرار امتنع على المسؤول دفع مبلغ التعويض للراهن<sup>1</sup>.

وإذا قام بدفعه رغم ذلك كان ذلك غير مبرر لزمته في مواجهة الدائن المرتهن أم إذا تقاعس الدائن المرتهن في إخطار المسؤول في الوقت المناسب ودفع هذا الأخير مبلغ التعويض للراهن كان ذلك مبررا لزمته في مواجهة الدائن المرتهن، و في هذه الحالة لا يمكن القول بأن المسؤول كان مخطأ في دفع المبلغ لأن الرهن كان مقيدا<sup>2</sup>، وقد نصت المادة 900 من القانون المدني الجزائري على أن «إذا هلك المرهون أو تلف لأي سبب كان انتقل الرهن بمرتبته إلى الحق الذي يترتب على ذلك من مبلغ التعويض عن الضرر أو مبلغ التأمين أو ثمن المقرر مقابل نزع ملكيته للمنة العامة».

**ج/ مبلغ التأمين:** حسب نص المادة 36 من قانون التأمينات رقم 07/95 «إذا وقع حادث في مجال تأمينات الأموال يحصلون الدائنون الممتازون أو المرتهنون تبعا لرتبتهم وطبقا للتشريع الساري على التعويضات المستحقة. غير أن المدفوعات المقدمة عن حسن

<sup>1</sup> - يوسف أفريل، المرجع السابق، ص 223.

<sup>2</sup> - شوقي بناسي، دروس في عقد الرهن الرسمي، المرجع السابق، ص 84-85.

نية قبل تأمين المؤمن بالدين الإمتيازي أو الرهن تكون مبرأة»<sup>1</sup>، فالفقرة الأولى حفظت للدائنين الممتازين والمرتهنين حقهم في التقدم على التعويض المستحق تبعا لمرتبتهم في القيد، أما الفقرة الثانية قررت أن ما تدفعه شركة التأمين عن حسن نية وقبل أن يبلغ بالدين الممتاز أو الرهني تكون مبرأة لدمتها في مواجهة الدائنين الممتازين والمرتهنين. فحتى يكون وفاء شركة التأمين للمؤمن له أي صاحب العقار المرهون قابلا للاحتجاج به على الدائنين الممتازين والمرتهنين يجب توفر شرطين الأول عدم وجود تبليغ من الدائنين الممتازين أو المرتهنين بالدين الممتاز أو الرهني، والثاني توافر حسن النية عند المؤمن (شركة التأمين) وقت الوفاء<sup>2</sup>.

**د/ نزع الملكية للمنفعة العامة:** يتقاضى الدائن المرتهن حقه من التعويضات التي تدفعها الدولة مقابل نزع ملكية العقار المرهون له تماما كما يتقاضاه حين يباع العقار بالمزاد العلني، إذا ما قامت الدولة بنزع ملكية العقار المرهون من أجل المنفعة العامة<sup>3</sup>، وهذا حسب المادة 900 من القانون المدني الجزائري «... أو ثمن المقرر مقابل نزع ملكيته للمنفعة العامة».

### الفرع الثاني: التزام على الأفضلية

إن مرتبة الدائن المرتهن تحتسب من تاريخ قيده فالأسبقية تعطى للذي قيد رهنه أولا لكن هناك استثناءات واردة على هذا المبدأ حيث يتقدم أشخاص على الدائن المرتهن حتى لو كان قيد رهنه قبلهم، كما يستطيع الدائن المرتهن النزول عن مرتبته لدائن آخر لكن بشروط.

**أولا/ مبدأ الأسبقية:** القيد هو الذي ينشأ حق التقدم وتحسب مرتبة الراهن الرسمي من وقت القيد، وليس من وقت نشأة الدين وإبرام عقد الرهن، فإذا تنازع الدائن المرتهن رهنا رسميا مع الغير يستوجب معرفة من قيد حقه العيني التبعي الأول، فإذا قام الغير بقيد حقه العيني التبعي قبل أن يقيد الدائن المرتهن حقه رهنا رسميا فهنا يتقدم الغير على

<sup>1</sup> - القانون رقم 07/95 المؤرخ في 25 جانفي 1995، المتضمن التأمينات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد13، الصادر في 08 مارس 1995.

<sup>2</sup> - شوقي بناسي، دروس في عقد الرهن الرسمي، المرجع السابق، ص86.

<sup>3</sup> - يوسف أفريل، المرجع السابق، ص223.

الدائن المرتهن، أما إذا كان الدائن المرتهن هو من قيد رهنه أولاً فإنه يتقدم على الغير الذي يتم بحق عيني تبعي على العقار المرهون.

غير أن مصلحة الدائن المرتهن تقتضي منه المبادرة إلى إجراء القيد دون تأخر حتى لا يتعرض لخطر أن يسبقه غيره إلى إجراء القيد فيتقدم عليه حتى ولو كان دينه ناشئاً بعد دين الدائن المرتهن المتأخر في القيد وقبل أن يشهر عقد ملكية المالك الجديد للعقار المرهون في حالة بيعه حتى يتمكن من مباشرة حق التقدم<sup>1</sup>، هناك أوضاع قانونية تمنع الدائن المرتهن من ممارسة حقه في الأفضلية رغم قيده لحق الرهن وهي كالتالي:

**1/ امتيازات المصاريف القضائية:** بالرجوع إلى نص المادة 990 من القانون المدني الجزائري «المصاريف القضائية التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدين وبيعها لها امتيازاً على ثمن هذه الأموال، وتستوفي هذه المصاريف قبل أي حق آخر ولو كان ممتازاً أو مضموناً برهن رسمي بما في ذلك حقوق الدائنين الذين أنفقت المصاريف في مصلحتهم، وتتقدم المصاريف التي أنفقت في بيع الأموال على تلك التي أنفقت في إجراءات التوزيع»، نجد أن المشرع الجزائري قرر للمصرفيات القضائية المرتبة الأولى بين حقوق الامتياز، وقدمها على سائر الحقوق العينية التبعية الأخرى، إذ تستوفي هذه المصرفيات قبل أي حق آخر ولو كان ممتازاً أو مضموناً برهن رسمي أو حق اختصاص.

وما يمكن استنتاجه أنه حتى تكون المصرفيات القضائية مضمونة بهذا الامتياز يجب توفر ثلاثة شروط هي:

1. يجب أن تكون المصرفيات قد أنفقت في إجراءات تمت تحت إشراف القضاء، أو على يد المساعدين القضائيين.
2. أن تكون المصرفيات قد أنفقت في حفظ أموال المدين أو بيعها أو توزيع ثمنها.

<sup>1</sup> - حياة حامي، نسبية فعالية الرهن الرسمي كضمان للديون، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، مخبر البحث "القانون الخاص المقارن"، المجلد 07، العدد 01، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2021، ص 184.

3. أن تكون المصرفيات قد أنفقت لمصلحة الدائنين المشتركة، أي مصلحة جميع الدائنين يحتج عليهم بهذا الامتياز<sup>1</sup>.

**2/ امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين:** يكون للمقاولين المهندسين امتياز على المبالغ المستحقة لهم نتيجة ما شيده من أبنية ومنشآت أخرى في إعادة تشييدها أو في ترميمها، في هذه الحالة يفقدها الدائن المرتهن حقه في الأسبقية ولو كان حقه مقيدا قبل قيد امتيازاتهم الواردة على هذه الملحقات<sup>2</sup>.

**3/ امتياز المبالغ المستحقة للخرينة العامة:** ويتمثل الحق الممتاز هنا في كل ما يستحق للدولة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أي نوع كان وذلك حسب المادة 991 من القانون المدني الجزائري «المبالغ المستحقة للخرينة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أي نوع كان لها امتياز ضمن الشروط المقررة في القوانين والمراسيم الواردة في هذا الشأن، تستوفي هذه المبالغ من ثمن الأموال المنقولة بهذا الامتياز في أي يد كانت وقبل أي حق آخر، و لو كان ممتازا أو مضمونا برهن رسمي ما عدا المصاريف القضائية».

فيأتي امتياز الخرينة العامة في المرتبة الثانية بعد امتياز المصاريف القضائية ويتقدم على جميع الحقوق الأخرى، ويتوقف نشوء امتياز المبالغ المستحقة للخرينة العامة على صدور قانون أو لائحة أو قرار يحدد المبالغ المستحقة لها، ويمنحها صفتها الممتازة وذلك ضمن الشروط والقوانين المقررة في القوانين والمراسيم الواردة في هذا الشأن.

**4/ حقوق الامتياز العامة:** وتتمثل في ثلاثة حقوق: حقوق الأجراء، حقوق الموردين والنفقة المستحقة في ذمة المدين لأقاربه، وترد هذه الامتيازات على كل أموال المدين من عقار أو منقول ولا يجب فيها الشهر ولو كان محلها عقار، ولكنها تتقدم على أصحاب

<sup>1</sup> - عبد الحليم بوشكيوة، الرهن الرسمي كضمان من ضمانات القروض إيجابياته وعيوبه، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 06، جامعة غرداية، الجزائر، 2009، ص 244.

<sup>2</sup> - مريم قسول، مخاطر الإنتمان في عقد الرهن الرسمي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 01، جامعة باتنة، الجزائر، 2022، ص 201، زيارة موقع: <https://asjp.cerist.dz>، يوم 18 أفريل 2025، على الساعة 15:07.

الحقوق العينية التبعية الأخرى المقيدة على العقار محل الامتياز أيا كان تاريخ قيد هذه الحقوق، لذلك فهي تتقدم على الدائنين أصحاب الرهن الرسمي وكذلك على الدائنين أصحاب الرهن الحيازي والاختصاص وحقوق الامتياز الخاصة العقارية<sup>1</sup>.

وهو ما نصت عليه المادة 993 من القانون المدني الجزائري «يكون للديون التالية امتياز على جميع أموال المدين من منقول أو عقار:

- المبالغ المستحقة للخدم والكتابة، والعمال وكل أجير آخر من أجرهم ورواتبهم من أي نوع كان من الاثني عشر (12) شهر الأخيرة.

- المبالغ المستحقة عما تم توريده للمدين ولمن يعوله من مآكل وملبس في الستة (06) الأشهر الأخيرة.

- النفقة المستحقة في ذمة المدين لأقاربه عن الأشهر الستة (06) الأخيرة. وتستوفي هذه المبالغ مباشرة بعد المصاريف القضائية والمبالغ المستحقة للخرينة العامة ومصاريف الحفظ والترميم، أما فيما بينها فتستوفي بنسبة كل منها».

**5/ تزامم دائنين مرتهين رهنا رسميا على عقار مملوك على الشيوع:** في حال تزامم دائنين مرتهين رهنا رسميا فالأولوية حسب المادة 907 من القانون المدني الجزائري تكون بحسب مرتبة كل واحد منهم ولو كانوا أجروا القيد في يوم واحد، لكن المشرع الجزائري خرج عن هذه القاعدة في حالة إذا ما وقع في نصيب الراهن على الشيوع نتيجة القسمة أعيان غير التي رهنها، انتقل الرهن بمرتبته إلى قدر هذه الأعيان ما يعادل قيمة ما رهن، ولكن بشرط أن يقوم بإجراء قيد جديد خلال تسعين يوما حتى يحتفظ الدائن المرتهن بمرتبة القيد الأول، وتبدأ مدة التسعين يوما من الوقت الذي يخطر فيه أي ذي شأن بتسجيل القسمة، ومع ذلك قدم المشرع الرهن الصادر عن جميع الشركاء على الرهن الصادر من الشريك ولو تم قيده بعد قيد هذا الشريك<sup>2</sup>، وهذا حسب المادة 890 من القانون المدني الجزائري في فقرتها الثانية «... إذا رهن أحد الشركاء حصته الشائعة في العقار أو جزءا مفرزا من هذا العقار، ثم وقع في نصيبه أعيان غير التي رهنها انتقل الرهن

<sup>1</sup> - عبد الحليم بوشكوية، المرجع السابق، صص 244-245.

<sup>2</sup> - مريم قسول، المرجع السابق، ص 200.

بمرتبه إلى الأعيان المخصصة له بقدر يعادل قيمة العقار الذي كان مرهونا في الأصل، ويبين هذا القدر بأمر على عريضة ويقوم الدائن المرتهن بإجراء قيد جديد يبين فيه القدر الذي انتقل إليه الرهن خلال تسعين يوما من الوقت الذي يخطره فيه أي ذي شأن بتسجيل القسمة ولا يضر انتقال الرهن على هذا الوجه برهن صدر من جميع الشركاء ولا بامتياز المتقاسمين».

**6/ امتياز بائع العقار:** حسب نص المادة 999 من القانون المدني الجزائري «ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته يكون له امتياز على العقار المبيع، يجب أن يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلا، وتكون مرتبه من تاريخ البيع إذا وقع التقييد في ظرف شهرين من تاريخ البيع، فإذا قضى هذا الأجل أصبح رهنا رسميا»، وبهذا جعل المشرع امتياز خاص لبائع العقار يتقدم من خلاله من الثمن وملحقاته وذلك في حال تم قيده خلال شهرين من تاريخ البيع على الرهن الرسمي الذي ترتب على العقار المبيع ولو كان قيد الرهن سابقا، وبهذا يضرر الدائن المرتهن في استيفاء حقه بالأولوية<sup>1</sup>.

**ثانيا/ نزول الدائن المرتهن عن مرتبه لدائن آخر:** متى تعددت رهون المقيدة على عقار واحد كان بإمكان الدائن المرتهن المتقدم في المرتبة أن ينزل عن مرتبه لمصلحة دائن آخر عنه في المرتبة فيصبح هذا الدائن متقدما بينما يحل المتنازل في مرتبه المتأخرة<sup>2</sup>، حسب نص المادة 910 من القانون المدني الجزائري «يمكن للدائن المرتهن أن ينزل عن مرتبة رهنه في حدود الدين المضمون بهذا الرهن لمصلحة دائن آخر له رهن مقيد على نفس العقار...».

1. الأسباب العملية للجوء إلى النزول عن مرتبة الرهن: قد ينزل الدائن عن مرتبة رهنه في أحيانا كثيرة وذلك في حالات كثيرة سنفصل فيها كآتي:

أ/ النزول عن مرتبة الرهن تبرعا: لهذه الحالة صورتين:

<sup>1</sup> - مريم قسول، المرجع السابق، ص 201.

<sup>2</sup> - خيرة علي خوجة، المرجع السابق، ص 75.

- إذا كان للدائن المرتهن المتنازل تأمين آخر يعتمد عليه غير العقار المرهون وفيه بحقه كاملاً، ففي مثل هذه الحالة هو ليس بحاجة إلى الرهن، فلا يجد مانعاً بأن يتنازل عنها تبرعاً لدائن مرتهن آخر تالي له في المرتبة.

- إذا كان الدائن المرتهن المتنازل واثقاً أن قيمة العقار المرهون تكفي لسداد كل الديون المقيدة، لكن الدائن المتأخر عنه في المرتبة لم تكن له نفس هذه الثقة ومن ثم يعتمد هذا الأخير إلى الحصول على مرتبة متقدمة.

**ب/ النزول عن مرتبة الرهن معاوضة:** قد يعتمد الدائن إلى التنازل عن مرتبة رهنه مقابل عوض مالي يتحصل عليه من الدائن المرتهن المتنازل له، ويمكن القول بأن هذا التطرف راجع إلى الثقة الكبيرة التي يتمتع بها هذا الدائن المتنازل نتيجة اعتماده تأمين آخر يفى بحقه كاملاً، أو تأكده بأن العقار المرهون يفى بجميع الديون المقيدة إلى غاية المرتبة المتنازل له، أو قد يكون يمتلك دفوعاً تمكنه من الطعن في ديون من هو في مرتبة متوسطة بينه وبين المتنازل له<sup>1</sup>، أو قد يكون يمتلك دفوعاً تمكنه من الطعن في ديون من هو في مرتبة متوسطة بينه وبين المتنازل.

**2. شروط نزول الدائن عن مرتبته:** هناك شروط لنزول الدائن عن مرتبته ويمكن عرض هذه الشروط فيما يلي:

- أن يتم النزول عن المرتبة في حدود قيمة دين المتنازل عن مرتبته حتى ولو كان الرهن متأخر يضمن ديناً أكبر، فلو كان دين المتنازل عن مرتبته 100000 دج ودين المتنازل له عن المرتبة هو 400000 دج فالتنازل يكون في حدود 100000 دج فقط<sup>2</sup>.

- أن يكون النزول لصالح دائن آخر له رهن مقيد على نفس العقار، ويرى الفقه أنه يمكن النزول عن المرتبة بين من لهم رهن حيازي أو حق تخصيص أو حق امتياز خاص على العقار وذلك بالاعتماد على المادة 910 من القانون المدني الجزائري.

- يجب السماح للدائنين أصحاب المرتبة الوسطى بالتمسك ضد المتنازل له بكافة الدفع التي كان من الجائز التمسك بها ضد المتنازل، أي أن كل دفع يصلح التمسك به ضد

<sup>1</sup>- شوقي بناسي، دروس في عقد الرهن الرسمي، المرجع السابق، ص ص 92-93.

<sup>2</sup>- علال قاشي، المرجع السابق، ص 70.

المتنازل يجب السماح بالتمسك به ضد المتنازل له، مثلا الدفع ببطلان دين المتنازل، أو بطلان الرهن الضامن لهذا الدين، أو بطلان قيد الرهن أو عدم تجديده.

- يجب أن يؤشر بالنزول عن مرتبة الرهن في هامش القيد الأصلي للرهن حتى يكون نافدا في مواجهة الغير وذلك حسب المادة 904 من القانون المدني الجزائري.

- يجب أن لا يترتب على النزول عن مرتبة الرهن ضرر بالدائن صاحب المرتبة الوسطى وقد أعطى الفقه مثال على ذلك إذا كان زيد مرتبها في المرتبة الأولى للعقارين (أ) و(ب) وكلن محمد مرتبها ثانيا لكل من العقارين، أما عمر فكان مرتبها تاليا للعقار (أ) فقط وليس له أي رهن على العقار (ب)، فإذا كان مقدار حق كل من الدائنين الثلاثة ألف دينار جزائري، وقيمة كل عقار من العقارين ألف دينار جزائري، فإن نزول زيد عن مرتبة رهنه على العقار (أ) إلى عمر يترتب عليه أن عمر يأخذ وحده قيمة العقار (أ) ولا يأخذ محمد ولا زيد شيئا منه، ولكن زيد يستطيع أن يحصل على حقه من قيمة العقار (ب) أما محمد فلا يحصل على أي شيء من العقارين، في حين أنه لولا نزول زيد عن مرتبة رهنه إلى عمر استوفى محمد حقه كاملا من العقار الذي استوفى زيد حقه منه، ففي هذه الحالة يجوز لمحمد أن يطعن في نزول زيد عن مرتبته إلى عمر لأنه لحق به ضرر من وراء هذا، وله أن يطلب عدم النزول في حقه<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: حق التتبع

يعتبر حق التتبع من الخصائص الجوهرية للحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي، فهو يمنح الدائن المرتهن سلطة تتبع العقار المرهون في أي يد ينتقل إليها، وتمكينه من التنفيذ عليه لاستيفاء دينه عند حلول الأجل، وذلك بغض النظر عن تغير مالك العقار وهذا ما يستدعي دراسة شروطه وإجراءات ممارسته.

### المطلب الأول: مفهوم حق التتبع

لتحقيق فعالية الرهن الرسمي كضمان عيني في مواجهة الكافة، حوّل القانون للدائن المرتهن حق التتبع، هذه الخاصية تمكنه من تجاوز انتقال ملكية العقار المرهون إلى الغير ومباشرة حقه عليه لذا يستدعي الأمر تحديد مفهوم حق التتبع وبيان شروط متابعته.

<sup>1</sup> - شوقي بناسي، دروس في عقد الرهن الرسمي، المرجع السابق، ص 93-94.

### الفرع الأول: تعريف حق التتبع

يقصد بحق التتبع قدرة الدائن المرتهن على التنفيذ على العقار المرهون بمقتضى حق الرهن، ولو انتقلت ملكيته إلى الغير أو اكتسب على هذا الغير حقا قابلا للرهن ويسمى الحائز<sup>1</sup>.

ويقصد أيضا بالتتبع حق الدائن المرتهن في تتبع العقار المرهون يعني حقه في اتخاذ إجراءات التنفيذ على هذا العقار في أي يد يكون، فلا يشترط أن يكون العقار في ملكية الراهن حتى يتمكن الدائن المرتهن من التنفيذ عليه، بل أن الراهن قد يتصرف العقار المرهون فينقل ملكيته إلى شخص آخر، دون أن يؤثر هذا في حق الدائن المرتهن<sup>2</sup>، ويثبت حق التتبع لكل دائن مرتهن أيا كانت درجة تسجيله بالرسم العقاري<sup>3</sup>.

أي بمعنى آخر حق التتبع يثبت لكل دائن مرتهن حتى ولو كانت مرتبة رهنه لا تسمح له باستيفاء حقه من ثمن العقار المرهون، وبهذا يتميز القانون المعاصر عن القانون الروماني القديم، حيث لم يكن يمارس حق التتبع إلا للدائن الأسبق في المرتبة<sup>4</sup>، ويعتبر حق التتبع ميزة قانونية يمنحها الحق العيني التبعية إذا تصرف الراهن في العقار ولم يحتفظ بحيازته بحيث يستطيع الدائن المرتهن أن يتتبع العقار المرهون في أي يد يكون<sup>5</sup>.

والتتبع إما يكون تتبعا ماديا يهدف من خلاله المرتهن إلى تتبع المرهون إذ خرج من يد الراهن توصلا لحيازته والتنفيذ عليه، وإما يكون تتبعا معنويا يقوم من خلاله المرتهن

<sup>1</sup> - عبد الحليم النوري، موقف مدونة الحقوق العينية من الرهن الرسمي وإمكانية ترتيبه على العقارات في طور التخفيض، مادة الحقوق العينية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، عين الشق، جامعة الحسن الثاني، الدار البيضاء، المغرب، 2021-2022، ص14.

<sup>2</sup> - سمير عبد السيد تناغو، التأمينات العينية، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، مصر، 2000، ص142.

<sup>3</sup> - محمد بونبات، الحقوق العينية، دراسة مقارنة الحقوق العينية وجدولها الاقتصادية، دار المقتبس، 2002، ص115-116، زيارة موقع: <https://almoqtabas.com>، يوم 02 جوان 2025، على الساعة 00:27.

<sup>4</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص129.

<sup>5</sup> - أنس محمد عبد الغفار سلامة، الحقوق العينية التبعية، وفقا لأحكام قانون المعاملات المدنية الإماراتي، التأمينات الشخصية والعينية، كلية القانون، جامعة العلوم الحديثة، دبي، 2017، ص136.

بالتنفيذ على المرهون في مواجهة المالك الجديد، وقد يكون التتبع مشتملا على الاثنتين معا<sup>1</sup>.

وكما ذكرنا سابقا يسمى المالك الجديد للعقار في نصوص التشريع والفقهاء «بالحائز» وإذا كان انتقال ملكية العقار المرهون للحائز لا يحرم الدائن المرتهن من ميزان حقه إلا أن له سلطات بالنسبة للدائن المرتهن.

### الفرع الثاني: شروط ممارسة حق التتبع

كي يستطيع الدائن المرتهن أن يمارس سلطة التتبع يجب أن تتوافر فيه بعض الشروط تتمثل في:

**أولا/ حلول الدين المضمون بالرهن:** إن الهدف من حق التتبع هو التنفيذ على العقار المرهون بين يدي الحائز فيجب أن يكون هذا التنفيذ ممكنا ولا يكون كذلك إلا إذا كان أجل الدين المرهون قد حل كما جاء في المادة 1306 من القانون المدني العراقي إذ جاء فيها «يجوز للمرتهن عند حلول أجل الدين أن ينزع ملكية العقار المرهون رهنا تأمينيا في يد الحائز لهذا العقار...»<sup>2</sup>، وحسب نص المادة 911 فقرة 01 من القانون المدني الجزائري لا يستطيع الدائن المرتهن أو ينفذ على العقار المرهون في يد الحائز إلا إذا حل أجل الدين المضمون، ويحق للدائن مباشرة إجراءات التنفيذ في مواجهة الحائز متى حل أجل الدين وذلك مهما كان سبب حلول الأجل سواء كان ذلك ناتجا عن تنازل الراهن عن الأجل أو إفلاسه أو إعساره أو ضعف الضمانات<sup>3</sup>.

**ثانيا/ أن يكون الرهن نافذا في مواجهة من يتم تتبع العقار بين يديه:** لا يباشر المرتهن حق التتبع إلا في مواجهة الحائز للعقار المرهون، وتسمية الحائز في نطاق الغير لها معنى خاص يختلف عن المعنى القانوني للحائز بصفة عامة، إذ يقصد بهذا الأخير

<sup>1</sup> علي بن ابراهيم عبد الله الدهيم، مدى حماية المرتهن في عقد رهن المنقولات المسجل في النظام السعودي، مجلة جامعة أم القرى لعلوم الشريعة والدراسات الإسلامية، العدد 95، السعودية، 2023، ص 222.

<sup>2</sup> سمير حميد سفانة، مزية التقدم والتتبع للحق العيني، دراسة مقارنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجامعة العراقية، 1958، ص 22، زيارة موقع: <https://digitalcommens.aaru.edu.jo>، يوم 02 ماي 2025، على الساعة 00:32.

<sup>3</sup> زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 130-131.

وضع يد على شيء من الأشياء لحساب نفسه أو لحساب غيره، إما حيازة قانونية أو عرضية وهذا ما يسمى باللغة الفرنسية Possesur أما الحائز في نطاق الرهن فهو الشخص الذي انتقلت إليه ملكية عقار قد تم رهنه أي ما يسمى باللغة الفرنسية-Tieres<sup>1</sup> Détenteur.

**ثالثا/ ألا يكون هناك مانع يحول دون التتبع:** من ذلك التصرف في العقارات بالتخصيص والمنقول بحسب المال إذ تم التصرف فيها وتسلمها المتصرف إليه، جاز له إذا كان حسن النية أن يتمسك بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية، ومن ثم تنتقل إليه ملكيتها خالية من الرهن وبالتالي لا يملك الدائن المرتهن تتبعها في يده ولكن يمكن له الحجز على ثمنها في يد المشتري إذا لم يوفي ثمنها بعد إلى البائع ليستوفي حقه منها بالتقدم على غيره وكذلك الشأن بالنسبة للعقار المرهون الذي تم نزع ملكيته من يد الراهن أو الحائز من أجل المنفعة العامة، ففي هذه الحالة تنتقل ملكية العقار مطهرة من الرهن، الأمر الذي يؤدي إلى انقضاء حق التتبع<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالدائن والحائز

يمنح حق التتبع للدائن سلطة ملاحقة المال المرهون حتى عند انتقاله للغير بشرط توثيق حقه مع حماية الحائز حسن النية.

**أولا/ شروط متعلقة بالدائن (شروط حق الدائن):** يتمتع الدائن المرتهن بحق شخصي مضمون بالرهن ويشترط لاستعماله حق التتبع أن يكون له حق شخصي قائم ومضمون بالرهن.

1- أن يكون حقه الشخصي جالا وقت استعمال حق التتبع لأن استعمال حق التتبع هو تنفيذ بالدين، والمعروف أن التنفيذ لا يجوز قبل حلول أجل الدين، فإذا كان الدين مؤجلا ولم يحل أجله سواء كان الأجل ممنوحا من المحكمة أو غيرها فلا يجوز للدائن ممارسة حقه في التتبع حتى يحل الأجل أما إذا كان الدين مؤجلا ولم ينقض أجله ولكنه سقط

<sup>1</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص131.

<sup>2</sup> - خالد بشيخ، حق التتبع في الرهن الرسمي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر 2020-2021، ص18.

لسبب من أسباب السقوط جاز للدائن اتخاذ الإجراءات القانونية ضد الحائز للعقار المرهون الذي تصرف إليه الراهن.

2- أن يكون قيد الرهن قد تم في الوقت الملائم، بمعنى آخر أن يكون القيد قبل يصبح ممتنعا أو عديم الأثر وأن القيد يتمتع إذا تصرف الراهن في العقار المرهون وسجل التصرف، لذا فيجب أن يكون رهن الدائن مقيدا قبل تسجيل التصرف الذي تم بمقتضاه نقل الملكية إلى الغير، حتى يكون نافذا في حقه<sup>1</sup>.

**ثانيا/ الشروط الواجب توفرها في الحائز:** يستفاد من المادة 1060 الفقرة الثانية مدني

مصري أنه لا بد من توافر الشروط الآتية لاعتبار الشخص حائزا:

1- أن يكون قد اكتسب ملكية العقار المرهون أو حقا عينيا عليه قابلا للرهن، وهي الحقوق التي يمكن بيعها بالمزاد العلني كحق الانتفاع مثلا لأن الغاية من التتبع هي بيع الحق موضوع التصرف في مواجهة المتصرف إليه، فإذا كانت هذه الحقوق لا تقبل البيع بالمزاد العلني كحقوق الارتفاق والاستعمال والسكني فلا معنى لتتبعها ولا يعتبر من اكتسبها حائزا، ومع ذلك يحق للدائن المرتهن الاحتجاج بحقه في مواجهة أصحاب الحقوق الأخرى ويتجلى مظهر هذا الاحتجاج في تتبع هذه الحقوق، غير أن تنفيذ الدائن على العقار في مواجهة المدين الراهن يتم دون اعتبار لوجود هذه الحق أما إذا كان الحق المترتب للغير حقا عينيا تبعا، مثل الرهن فإن الدائن المرتهن يكون بصدد ممارسة حقه في التقدم وليس حقه في التتبع، وإذا كان الغير قد اكتسب حقا شخصيا في مواجهة الراهن يتعلق بالعقار المرهون، كالمستأجر مثلا فهو لا يعتبر حائزا<sup>2</sup>.

2- أن يكون الحائز قد كسب حقه بعد قيد الرهن وقبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، أي أن انتقال الملكية أو الحق العيني يتطلب تسجيل في دائرة التسجيل العقاري وأن يكون هذا التسجيل لاحقا لتسجيل الرهن<sup>3</sup>، ويكون نافذا في حق الغير إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حق عيني على العقار، مقتضى ذلك أن الحائز يكتسب

<sup>1</sup> محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص145.

<sup>2</sup> سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص148-149.

<sup>3</sup> سمير حميد سفانة، المرجع السابق، ص24.

حقه مثقلا بما تقرر عليه من رهن سبق قيده، وعلى العكس فإن الغير الذي اكتسب حقه في تاريخ سابق على قيد الرهن يؤول إليه حقه غالبا من كل رهن ولا يستطيع الدائن المرتهن الاحتجاج بحقه اتجاهه ولا يستطيع أن يباشر سلطة التتبع في مواجهته<sup>1</sup>، وهذا الشرط يستخلص من نص المادة 904 مدني جزائري التي تجعل قيد الرهن شرطا ينفذ 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 يتتبع العقار في يد المشتري، وإذا سجل الحائز حقه بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية، لا يعتبر التصرف نافذا في مواجهة الدائن المرتهن، ويحق للدائن المرتهن تنفيذ إجراءاته على العقار المرهون ما دام مملوكا للراهن<sup>2</sup>.

3- ألا يكون الحائز مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن فلقد أضافت المادة (1004/02) من القانون المدني الكويتي، شرطا وهو ألا يكون من انتقل إليه الحق العيني مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين والسبب في هذا الشرط هو أن الدائن يستطيع الرجوع على المتصرف إليه الجديد بموجب قواعد الضمان العام، وهذا الأمر لا يستقيم مع فلسفة التطهير إذ لا يتصور أن يعطيه حق التطهير من جانب ثم يقرر حق الدائن بالرجوع عليه ليس وفقا للتأمينات العينية وإنما وفقا لقواعد الضمان العام والتي تجعل جميع أموال المدين ضمانا لحقوق الدين<sup>3</sup>، ومثال ذلك أن يشتري العقار المرهون شريك للراهن في الدين المضمون سواء كان شريكا متضامنا أم غير متضامن أو يشتريه كفيل المدين، كذلك لا يعتبر الكفيل العيني حائزا للعقار لأنه من ناحية أن ينتقل إليه ملكية المرهون إذا هو الراهن فعلا ولأنه من ناحية أخرى مسؤول مسؤولية شخصية في مواجهة الدائن وإن كانت هذه مسؤولية محددة بالعقار المرهون.

<sup>1</sup> - رمضان محمد أبو السعود، همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 390-391.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 147.

<sup>3</sup> - أنور أحمد راشد الفزيع، مفهوم حائز العقار في الرهن الرسمي، دراسة مقارنة في القانون المدني العقاري، مجلة الحقوق، العدد 03، جامعة الملك سعود، السعودية، 2020، ص 09.

وتتبع في إجراءات التنفيذ في مواجهة الكفيل العيني نفس القواعد المطبقة عند تنفيذ الدائن على العقار المرهون إذا كان الراهن هو المدين نفسه، وبناء على ذلك لا يحق للكفيل العيني اتخاذ إجراءات التطهير في مواجهة الدائن الذي باشر التنفيذ نظراً لأن التطهير لا يجوز لمن كان مسؤولاً عن الدين، ولكن المشرع أجاز للكفيل العيني أن يتقاضي الإجراءات الموجهة إليه إذا هو تولى عن العقار المرهون وفقاً للأوضاع وطبقاً للأحكام التي يتبعها الحائز في تخليه عن العقار<sup>1</sup>.

5- أن لا يكون من شأن اكتساب الحائز لحقه إسقاط لحق الدائن المرتهن في التتبع مباشرة الدائن المرتهن لإجراءات التنفيذ في مواجهة الحائز تفترض استمرار حقه في الرهن قائماً على اعتبار أن الحق في التتبع أحد مظاهره، فإذا ترتب على اكتساب الغير لحقه على العقار تطهيره من ما يثقله من حقوق عينية تبعية، فإنه لا محل للحديث عن الدائن المرتهن في التتبع لزوال رهنه في نفس وقت اكتساب الغير لحقه على العقار المرهون، وفي ذات الوقت لا يعتبر هذا الشخص حائزاً لزوال الرهن على العقار الذي اكتسبه<sup>2</sup>.

6- أن يسجل سنده فإذا كان هذا السند عملاً قانونياً يجب أن يكون سند الحائز مسجلاً إذا كان قد تلقى الملكية أو الانتفاع لعمل قانوني فمن المعروف أن الحقوق العينية الأصلية لا يمكن أن تنشأ أو تنتقل لا فيما بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير إلا إذا سجل التصرف الذي يقصد منه إنشاؤها أو نقلها، أما إذا اكتسب الحائز ملكية العقار بسبب قانوني غير خاضع للتسجيل مثل حيازة التقادم، فإن اكتساب الملكية يكون نافذاً دون تسجيل، ويحق للدائن المرتهن اتخاذ الإجراءات القانونية هذه متى ثبت أن الاكتساب قد تم بعد قيد الرهن وقبل تسجيل نزع الملكية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 149.

<sup>2</sup> - رمضان محمد أبو السعود، هامام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 396.

<sup>3</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 150.

### المطلب الثاني: إجراءات التتبع

بعد أن بينا مفهوم حق التتبع والشروط اللازمة لممارسته، سنتطرق إلى الجانب العملي لهذا الحق والمتمثل في الإجراءات التي يتعين على الدائن إتباعها لتفعيل حقه في تتبع العقار المرهون في يد الحائز.

### الفرع الأول: مباشرة حق التتبع

أشارت المادة 911 من القانون المدني الجزائري في فقرتها الأولى إلى هذه الإجراءات والتي بموجبها يجوز للحائز من تلقاء نفسه وقبل أن يتخذ الدائن أي إجراءات في مواجهته، أن يقوم بقضاء الدين أو تطهير العقار أو تخليته، فإذا هو لم يفعل شيء من ذلك كان للدائن أن يباشر في مواجهته إجراءات التتبع.

**أولا/ التنبيه على المدين:** أي تنبيهه بالوفاء في شكل رسمي يتضمن جميع المعطيات والبيانات الخاصة بالرهن الرسمي<sup>1</sup>، ويبدأ الدائن المرتهن إجراءات التنفيذ بالتنبيه على المدين بالوفاء وهذا التنبيه يسمى بالتنبيه العقاري أو تنبيه نزع الملكية وهو لا يتم إلا بناء على سند تنفيذي وقد اعتبر عقد الرهن الرسمي سندا تنفيذيا للمرتهن ضد المدين الراهن، ويشترط القانون وجوب تنبيهه إلى المدين قبل اتخاذ إجراءات التنفيذ ضد الحائز، نظرا لأن المدين هو المسؤول الأساسي عن الدين، وحيث أن للحائز حق الرجوع إليه في حالة نزع الملكية فإن مطالبة المدين أولا تعد خطوة ضرورية لتأكيد مسؤوليته عن عدم السداد<sup>2</sup>.

**ثانيا/ إنذار الحائز بالدفع أو التخلية:** يجب على الدائن المرتهن قبل أن يشرع في التنفيذ على العقار تحت يد الحائز أن يوجه إليه إنذارا رسميا بدفع الدين أو بتخلية العقار والأحرى التنفيذ في مواجهته وعلى ذلك فالمقصود بالإنذار أن يحدد الحائز موقفه في ظل الخيارات المتاحة له، وإذا توالى انتقال ملكية العقار المرهون من حائز إلى آخر فيكون الإنذار إلى الحائز الأخير، ولما كان إنذار الحائز إجراء ضروريا لمباشرة حق التتبع فإنه

<sup>1</sup> - حكيمة كحيل، دروس في مقياس العقود الخاصة بالتأمينات العينية التبعية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة لونيبي علي، البلدة 02، الجزائر، 2020-2021، ص18، زيارة موقع: <https://pp.univ-blida2.dz>، يوم 15 مارس 2025، على الساعة 19:30.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص154.

لا يغني عنه أي إجراء آخر، كما لا يغني عنه علم الحائز بتوجيه الدائن المرتهن تنبيهها إلى المدين بالوفاء<sup>1</sup>. وقد اشترط المشرع في إنذار الحائز شرطين هما:

- أن يلي الإنذار التنبيه على المدين أو يتم معه في وقت واحد على الأقل.
- أن يكون الإنذار مصحوبا بتبليغ التنبيه إلى المدين، والحكمة من هذا الشرط، تتمثل في معرفة الحائز بأن المدين قد أعلن فعلا وكان عليه أن ينفذ الدين، هذا من جهة ومن جهة أخرى لكي يتيسر على الحائز اتخاذ موقفا، وإذا تخلف هذان الشرطان المذكوران وقع الإنذار باطلا<sup>2</sup>.

**ثالثا/ تسجيل التنبيه والإنذار:** يجب على الدائن المرتهن بعد توجيه تنبيه نزع الملكية إلى المدين توجيه الإنذار بالدفع أو التخلية إلى الحائز، أن يقوم بالتأشير على هذا الأخير في هامش تسجيل نزع الملكية في خلال 15 يوما من تاريخ تنبيه نزع الملكية، وإلا سقط هذا التسجيل، ومن مصلحة الدائن المرتهن المسارعة إلى تسجيل تنبيه، وإلا سيتضرر إذا حدث أن تصرف المدين أو الحائز في العقار قبل إجراء هذا التسجيل، ويجب أن يسجل تنبيه نزع الملكية في كل مكتب من مكاتب الشهر التي تقع في دائرتها العقارات المبينة في التنبيه<sup>3</sup>.

**رابعا/ اتخاذ إجراءات البيع ضد الحائز:** ويستمر الدائن المرتهن في اتخاذ إجراءات التنفيذ ضد الحائز إذا لم يلجأ هذا إلى قضاء الديون أو التطهير أو التخلية وهذه الإجراءات لا تختلف كثيرا عن الإجراءات التي تتخذ عادة ضد المدين، وتخضع إجراءات التنفيذ على العقار سواء كانت في حيازة الراهن أو الحائز لقواعد التنفيذ الجبري التي تنظمها القوانين الخاصة، وعليه سنقتصر على استعراض الدفوع التي يمكن للحائز أن يتخذها لمواجهة إجراءات التنفيذ التي يتخذها الدائن على العقار المرهون<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - كهينة قونان، محاضرات مقياس الرهن العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2021-2022، ص50، زيارة موقع: <https://ieleensm.unnto.dz>، يوم 21 أبريل 2025، على الساعة 14:33.

<sup>2</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص134.

<sup>3</sup> - كهينة قونان، المرجع السابق، ص51.

<sup>4</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص154-155.

### الفرع الثاني: الوسائل الممنوحة للحائز لمنع التتبع

منح القانون الحائز التمسك بمقتضى عدة دفعوع يستطيع من خلالها عرقلة حق الدائن في التتبع<sup>1</sup>، كما يملك الحائز عدة خيارات لوقف إجراءات التتبع. **أولاً/ دفعوع الحائز:** تتعلق إما بالدين المرهون أو بالرهن نفسه.

1. **الدفعوع المتعلقة بالرهن:** للحائز أن يتمسك بكل الدفعوع المتعلقة بعدم صحة الرهن أو عدم نفاذه في مواجهته، فله أن يتمسك ببطلان عقد الرهن لعدم استيفائه للشروط الموضوعية أو الشكلية، وله أن يتمسك بعدم نفاذه في مواجهته لعدم قيده أو لقيده بعد تسجيل سنده أو لبطلان القيد أو لعدم تجديد القيد قبل تسجيل سند الحائز أو التمسك بمحو القيد ومن تم زوال أثره، و في كل هذا يتمسك الحائز بهذه الدفعوع باسمه الشخصي على اعتبار أن الرهن غير نافذ في مواجهته<sup>2</sup>.

2. **الدفعوع المتعلقة بالدين المضمون بالرهن:** تنص المادة 924 قانون مدني جزائري أنه «يجوز للحائز الذي سجل سند ملكيته ولم يكن طرفا في الدعوى التي حكم فيها على المدين»، فهنا يكون الدين ثابتا بمقتضى حكم قضائي كان للحائز أن يتمسك بأوجه الدفع التي كان للمدين أن يتمسك بها، وتؤدي إلى إبطال هذا الدين أو انقضائه بحيث لا يمس هذا بحجية الحكم، وهنا نكون أمام حالتين الأولى تتمثل في أن يكون الحكم بالدين سابقا على تسجيل سند الحائز، فيجوز للحائز التمسك بالدفعوع التي يجوز للمدين التمسك بها، كالدفع بانقضاء الدين بعد الحكم أو الدفع بالمقاصة، والثانية تتمثل في إذا كان الحكم الصادر بالدين لاحقا على تسجيل سند الحائز ولم يكن الحائز طرفا في الدعوى جاز له التمسك في مواجهة الدائن بالدفعوع التي يبقى للمدين بعد الحكم التمسك بها<sup>3</sup>.

**ثانيا/ خيارات الحائز لوقف إجراءات التتبع:** إذا لم يكن لدى الحائز ما يدفع به تتبع الدائن للعقار تحت يده كان له أن يختار أحد المواقف الثلاثة قضاء الديون أو تطهير

<sup>1</sup> - غالي كحلة، محاضرات في قانون التأمينات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران2، الجزائر، 2020-

2021، ص82، زيارة موقع: <https://ds.univ-oran2.dz>، يوم 26 فيفري 2025، على الساعة 21:08.

<sup>2</sup> - رمضان محمد أبو السعود، همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص405.

<sup>3</sup> - غالي كحلة، المرجع السابق، ص82.

العقار، أو تخلية العقار وأيضا يمكنه تحمل إجراءات نزع الملكية<sup>1</sup>، وهذا ما ورد في المواد من 912 إلى 929 من القانون المدني وسنفضل في هذا فيما يلي:

**1. قضاء الديون:** يقصد بذلك أن يوفي الحائز للدائنين المرتهنين حقوقهم قبل المدين وقد يقضي الحائز الديون إما اختياريا ويكون مجبرا على ذلك:

**أ/ قضاء الديون اختياريا:** يستطيع الحائز من تلقاء نفسه أن يقضي الدين ليتخلص من الرهن وذلك عند حلول أجله ويبقى له هذا الحق حتى يوم رسو المزاد، ولكن من مصلحته عدم الانتظار إلى هذا الوقت توفيراً للنفقات فإذا اختار قضاء الديون، فعليه أن يفي بأصل الدين أو الديون المضمونة بالرهن إذا كانت آجالها قد حلت، كما يلتزم بملحقات الديون المضمونة بالرهن من فوائد ومصروفات الرهن والقيود والتجديد والتنبيه والإنذار<sup>2</sup>، وقد نصت على هذا المادة 912 من القانون المدني الجزائري «يجوز للحائز عند حلول الدين المضمون بالرهن أن يقبضه هو وملحقاته بما في ذلك مصاريف الإجراءات من وقت إنذاره، ويبقى حقه هذا قائماً إلى رسو المزاد، وله في هذه الحالة أن يرجه بكل ما يوفيه على المدين وعلى المالك السابق للعقار المرهون، كما يجوز له أن يحل محل الدائن الذي استوفى الدين في ما له من حقوق إلا ما كان منها متعلقاً بتأمينات قدمها شخص آخر غير المدين»<sup>3</sup>.

وله أن يرجع بهذا الوفاء بأن يحل محل الدائن الموفى له حقوقه ويستطيع الحائز الاحتفاظ بهذه الحقوق إذا قيد الرهن الذي حل فيه محل الدائن، وإذا قام الحائز بالوفاء الاختياري فله الحق في الرجوع على المدين بدعوى الإطراء بلا سبب إذا لم يكن مستحقاً لأي مبلغ من ثمن العقار، أما إذا كان هناك باقي من الثمن في ذمته، فيقتصر رجوعه على المدين المبلغ المتبقي، كذلك يحق للحائز الرجوع على المدين بدعوى الحلول، وله الحق في الرجوع على المالك السابق بدعوى الضمان إذا كان سند ملكيته يتيح له ذلك<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - رمضان محمد أبو السعود، همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 407.

<sup>2</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 140.

<sup>3</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 158.

<sup>4</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 141.

ب/ قضاء الديون جبرا: إذا كان للحائز أن يقضي الديون اختياريا فإنه يكون مجبرا في حالات حددتها المدة 914 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه «إذا كان في ذمة الحائز بسبب امتلاك العقار المرهون مبلغ مستحق الأداء حالا يكفي لوفاء جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار، فلكل من هؤلاء الدائنين أن يجبره على الوفاء بحقه بشرط أن يكون سند ملكيته قد سجل، فإذا كان الدين الذي في ذمة الحائز غير مستحق الأداء حالا أو كان أقل من الديون المستحقة للدائنين أو مغايرا لها، جاز للدائنين إذا اتفقوا جميعا أن يطالبوا الحائز بدفع ما في ذمته بقدر ما هو مستحق له ويكون الدفع طبقا للشروط التي التزم الحائز في أصل عهده أن يدفع بمقتضاها في الأجل المتفق على الدفع فيه، وفي كلتا الحالتين لا يجوز للحائز أن يتخلص من التزامه بالوفاء للدائنين بتخليه على العقار ولكن إن وفى لهم فإن العقار يعتبر خالصا من كل رهن ويكون للحائز الحق في طلب شطب ما على العقار من القيود».

ويتضح من هذا النص أن إجبار الحائز على الوفاء للدائنين يتحقق في حالتين الأولى إذا ترتب المبلغ المستحق في ذمة الحائز نتيجة امتلاكه للعقار المرهون، والذي سجل سند ملكيته، وكان الدين واجب الأداء وحالا، فهنا يمكن للدائنين أن يجبروه بالوفاء بديونهم، أما الحالة الثانية إذا كان المبلغ المستحق غير واجب الأداء أو كان أقل من الديون المستحقة المقيدة على العقار المرهون أو مغايرا لجنس هذه الديون، جاز لهؤلاء الدائنين أن يتفقوا على إجبار الحائز أن يدفع لهم ما في ذمته على أن يتقاسموا هذا المبلغ وفق ما اتفقوا عليه، ويجب أن يكون المبلغ مستحق الأداء وكافيا للوفاء بجميع ديون الدائنين.

وقد قرر القانون للحائز الذي قضى الدين المضمون للعقار ثلاث وسائل للرجوع بما وفى به إما يكون الرجوع بالدعوى الشخصية على المدين أو بدعوى الحلول محل الدائن أو الرجوع بدعوى الضمان على المالك السابق.

**2. التطهير:** يقصد بالتطهير أن يعرض الحائز على الدائنين المرتهنيين دفع مبلغ يساوي القيمة الحقيقية للعقار المرهون وبذلك يتخلص من أثر الرهن في مواجهته وهو حق التتبع ويتحرر العقار من الرهن المقيدة عليه، ويحق للحائز بمجرد اكتسابه ملكية العقار

المرهون، أن يعرض القيمة الحقيقية للعقار دون انتظار لأجال استحقاق ديون الدائنين أو مطالبتهم بالوفاء ولا يعتبر هذا العرض وفاءاً لالتزامات الديون، بل هو عرض لقيمة العقار الفعلية حتى وإن لم تكن كافية لتغطية جميع الديون المستحقة<sup>1</sup>، وإذا لم يقبل الدائنون كلهم أو بعضهم هذا العرض وجب عليهم طلب بيع العقار في الحال، ولو كانت ديونهم غير حالة، وينتهي الأمر إما برسو المزاد على الحائز أو غيره، و في الحاليتين يطهر العقار مما يتحمل به من رهون<sup>2</sup>.

أ/ صاحب الحق في التطهير: ويكون التطهير للحائز طبقاً لنص المادة 915 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه «يجوز للحائز إذا سجل سند ملكيته أن يطهر العقار من كل رهن تم قيده قبل تسجيل هذا المستند، وللحائز أن يستعمل هذا الحق حتى قبل أن يوجب الدائنون المرتهنون التنبيه إلى الدائنون أو الإنذار إلى هذا الحائز، ويبقى هذا الحق قائماً إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع»، والحائز قد يكون مشترياً أو مقايضاً أو موهوباً له أو موصى له، وقد اشترطت الإرادة التشريعية أن يكون الحائز قد سجل سند ملكيته، أو الحق العيني في الأحوال التي يلزم فيها التسجيل لانتقال الحق، إذ بغير التسجيل لا ينتقل إليه، ويجب أن يكون التسجيل سند الحائز قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية لأن التصرفات التي تتم بعد ذلك التاريخ لا تنفذ في حق الدائنين المقيدون ولا الدائنين العاديين المباشرين للتنفيذ على العقار<sup>3</sup>.

والواقع أنه طالما اشترط المشرع تسجيل سند الحائز فينبغي مراعاة هذا الشرط ولهذا يمكن الأخذ به دون حاجة إلى تعديل النظرة إلى التقادم باعتباره لا يكفي بمفرده لاكتساب الحق فهذا مما يصعب قبوله، بل يكفي مع التسليم بأن التقادم وإن كان يكسب الحق بذاته دون حاجة إلى أي تفسير إرادي لاحق، إلا أنه في حالة خاصة تتعلق بتحديد معنى

<sup>1</sup> - ليلي قماز، محاضرات التأمينات العينية، عقد الرهن الرسمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، ص05، زيارة موقع: <http://www.droit-entreprise.com>، يوم 22 مارس 2025، على الساعة 15:30.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص165.

<sup>3</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع نفسه، ص ص167-168.

الحائز، فإن التقادم لا يعطي المستفيد منه الحق في تطهير العقار المرهون إلا بعد تسجيل التقادم<sup>1</sup>.

وإذا كان سند الحائز معلقا على شرط واقف، فلا يعتبر الحائز قد اكتسب حقه فعلا طالما أن الشرط لم يتحقق بعد وبناء على ذلك لا يعتبر الشخص حائزا بالمعنى القانوني الصحيح، وبالتالي لا يحق له إجراء التطهير نظرا لأن ملكيته مشروطة بتحقق شرط معين ولا تنتقل إليه الملكية إلا بعد استيفاء هذا الشرط، أما إذا كان سند الحائز معلقا على شرط فاسخ، فهو يعتبر حائزا طالما أن الشرط لم يتحقق ويحق له التطهير وتعرض الصعوبة إذا تحقق الشرط الفاسخ بعد تطهير العقار، إذ أن ذلك يؤدي إلى زوال ملكية الحائز بأثر رجعي، ويعتبر التطهير قد صدر من غير مالك وقد رجع القضاء الفرنسي مبدأ الأثر النهائي للتطهير<sup>2</sup>، وقد أخذ بهذا الحكم التقنين المدني الجزائري في نص المادة 934 التي تنص على أنه «إذا أتمت إجراءات التطهير انقضى حق الرهن الرسمي نهائيا، ولو زالت لأي سبب من الأسباب ملكية الحائز الذي طهر العقار».

يجوز للحائز اتخاذ إجراءات التطهير من الوقت الذي يصبح فيه مالكا، وذلك دون انتظار لحلول أجل الدين المضمون بالعقار أو قيام الدائن بالتنبيه على المدين أو بإنذار الحائز بالدفع أو بالتخلية بل يضل له هذا الحق قائما إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع، وهذا ما نصت عليه المادة 915 فقرة ثانية تشريع مدني جزائري المقابلة للمادة 164 فقرة ثانية مدني مصري على أن «للحائز أن يستعمل هذا الحق حتى قبل أن يوجه الدائنون المرتهنون إلى الدائن أو الإنذار إلى هذا الحائز ويبقى هذا الحق قائما إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع».

**ب/ إجراءات التطهير:** تبدأ إجراءات التطهير بأن يقدم الحائز للدائنين المقيدة حقوقهم قبل اكتسابه صفة الحائز عرضا يبدي فيه استعداداه بأن يوفي في الحال بقيمة العقار التي يقدرها، بصرف النظر عن الثمن الذي اشترى به العقار، إن كان مشتريا على ألا يقل ما يعرضه عن ما بقي في ذمته من ثمن العقار، وهذا العرض يتم على يد الموظف

<sup>1</sup> - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص172.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص169.

المختص بذلك من المحكمة، وإلا كان باطلا ولا يلزم أن يشفع الحائز العرض بالقيمة نقدا أو أن يودعها الخزنة<sup>1</sup>، والبيانات الواجب ذكرها في العرض قد نصت عليها المادة 916 قانون مدني جزائري على البيانات الواجب ذكرها في العرض كما يلي «إذا أراد الحائز تطهير العقار وجب عليه أن يوجه إلى الدائنين المقيدة حقوقهم في مواطنهم المختارة المذكورة في القيد إعلانات تشبه البيانات الآتية:

- خلاصة من سند ملكية الحائز تقتصر على بيان نوع التصرف وتاريخه واسم المالك السابق للعقار مع تعيين هذا المالك تعيينا دقيقا ومحل العقار مع تعيينه وتحديد الدقة، وإذا كان التصرف بيعا يذكر أيضا الثمن وما عسى أن يوحد من تكاليف تعتبر جزءا من الثمن.

- تاريخ تسجيل ملكية الحائز ورقم التسجيل.

- المبلغ الذي يقدره الحائز قيمة للعقار ولو كان التصرف بيعا ويجب ألا يقل هذا المبلغ عن السعر الذي يتخذ أساسا لتقدير الثمن في حالة نزع الملكية، ولا أن يقل في أي حال عن الباقي في ذمة الحائز من ثمن العقار إذا كان التصرف بيعا، وإذا كانت أجزاء العقار مثقلة برهون مختلفة وجب تقدير كل جزء على حدة.

- قائمة بالحقوق التي تم قيدها على العقار قبل تسجيل سند الحائز تشتمل على بيان تاريخ هذه القيود ومقدار هذه الحقوق وأسماء الدائنين».

ويتمثل البيان الأساسي في العرض، وهو القيمة التي يعرضها الحائز كمقابل للعقار المرهون وإذا كان الحائز له حرية تحديد هذه القيمة إلا أنه مقيد بأن يراعي الاعتدال في عرضه، وإلا تعرض لرفض الدائنين لهذا العرض ومن ثم يباع العقار في المزاد<sup>2</sup>.

والحائز مقيد بقيد الأول ألا يقل هذا المبلغ عن السعر الذي يتخذ أساسا لتقدير الثمن في حالة نزع الملكية، والقيد الثاني يتمثل فيما إذا كان الحائز قد تلقى العقار بعقد بيع فيشترط ألا يقل المبلغ المعروض من جانب الحائز في جميع الأحوال عن الباقي في ذمته من ثمن العقار، ذلك لأنه يجوز أن يعرض الحائز قيمة للعقار أقل مما يستطيع

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص172.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع نفسه، ص173.

الدائنون إجباره على الوفاء به، وإذا كانت أجزاء العقار محملة برهون مختلفة، فيجب تقدير قيمة كل جزء على حدة، يهدف ذلك لتمكين أصحاب الحقوق المضمونة بكل جزء من تقييم موقفهم من العرض بالتطهير حيث يعتبر كل جزء وحدة مستقلة بذاته، بما يتقل عليه من حقوق ورهون<sup>1</sup>.

إذا تم العرض بشكل صحيح ترتبت آثاره بالنسبة للحائز والدائنين على حد سواء فبالنسبة للحائز يصبح ملتزماً بالعرض بناء على إرادته المنفردة ويضل ملتزماً به طيلة المدة المحددة التي يحق للدائنين خلالها إبداء رغبتهم، وهي مدة 30 يوماً من تاريخ إعلان العرض، أما بالنسبة للدائنين فلهم الخيار بين قبول العرض أو رفضه وبيع العقار بالمزاد العلني، وهذا ما أشارت إليه المادة 918 من القانون المدني الجزائري «يجوز لكل دائن قيد حقه ولكل كفيل لحق مقيد أن يطلب بيع العقار المطلوب تطهيره، ويكون ذلك في مدى 30 يوماً من آخر إعلان رسمي يضاف إليه آجال المسافة ما بين الموطن الأصلي للدائن وموطنه المختار، على ألا تزيد المسافة على ثلاثين يوماً أخرى»، ثم قبول العرض ويقصد بقبول العرض موافقة الدائنين المرتهنين عليه، فهو موجه إليهم والموافقة لا تصدر إلا منهم، ومع ذلك فلم يشترط المشرع موافقة صريحة بل اعتبر سكوتهم عن الرفض مدة معينة بمثابة قبول منهم، والمدة هي على أكثر تقدير ستين يوماً (60) من تاريخ آخر إعلان رسمي، فالمدة أصلاً ثلاثين يوماً من تاريخ آخر إعلان تضاف إليها مدة مسافة بين الموطن الأصلي والموطن المختار على ألا تزيد مدة المسافة عن 30 ثلاثين يوماً.

وسبب إضافة مدة المسافة هو أن الإعلان يتم في الموطن المختار للدائن المرتهن، ويتعين أن يصل الإعلان إلى علم الدائن المرتهن فعلياً، لذلك يجب إرساله من الموطن المختار إلى الموطن الأصلي للدائن لضمان وصول الإعلان إليه بشكل فعلي فإذا لم يرفض أحد الدائنين العرض خلال هذه المدة اعتبر ذلك قبولاً منهم، ويكون للحائز أن يستكمل بعد هذا إجراءات التطهير الأخرى<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> رمضان محمد أبو السعود، هام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 420.

<sup>2</sup> سمير عبد السيد تتاغو، المرجع السابق، ص 178.

لكن العقار لا يتطهر من الحقوق المقيدة التي تنقله بمجرد قبول العرض، بل يجب على الحائز دفع المبلغ الذي عرضه للدائنين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقهم مقدما على غيرهم، أو بإيداع تلك القيمة في الخزنة العامة، وهذا ما أشارت إليه المادة 921 مدني جزائري بأنه «إذا لم يطلب بيع العقار في الأجل وبالأوضاع المقررة استقرت ملكية العقار نهائيا للحائز خالصة من كل حق مقيد، إذا هو دفع المبلغ الذي قوم به بزيادة العشر للدائنين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم منه، أو هو أودع هذا المبلغ الخزينة العامة»<sup>1</sup>، كما يترتب على قبول العرض أن يصبح حق الدائنين مقصورا على المبلغ الذي قبلوه فتحدد قيمة العقار بالنسبة لهم بهذا المبلغ، وعلى ذلك إذا اتخذوا الحائز إجراءات التنفيذ على العقار المرهون، ورسا المزاد بثمن أكبر من هذا المبلغ، فلا يجوز للدائنين الذين قبلوا العرض أن يطالبوا بهذه الزيادة، ورغم ذلك يبقى للحائز الحق في منازعة وجود الديون المقيدة و في صحتها، وأن يحتج بسقوطها عن طريق التقادم بالإضافة إلى ذلك أن الدائنين ليس لهم الحق في الفوائد باعتبارها تابعة للثمن، لأن الفوائد تمثل الانتفاع بالعقار والدائنون ليس لهم حق الانتفاع<sup>2</sup>، أو الرفض ولا يقتصر فقط على الموافقة النظرية على العرض. بل هو في ذاته إجراء عملي مقتضاه طلب بيع العقار بالمزاد العلني، فبمجرد رفض العرض يؤدي ضرورة إلى بيع العقار بالمزاد العلني<sup>3</sup>. ويحق لكل كفيل لحق مضمون برهن أن يرفض العرض لأن مصلحته في أن يباع العقار بأعلى ثمن ممكن ليستوفي الدائن المرتهن حقه ولا يرجع على الكفيل، وهذا الحكم وارد في نص المادة 918 مدني جزائري «يجوز لكل دائن قيد حقه ولكل كفيل لحق مقيد أن يطلب بيع العقار المطلوب تطهيره ويكون ذلك في مدى ثلاثين يوم من آخر إعلان رسمي يضاف إليه آجال المسافة بين الموطن الأصلي للدائن وموطنه المختار على ألا تزيد آجال المسافة على الثلاثين يوما أخرى».

كما يجب أن يودع الطالب في خزنة المحكمة مبلغا كافيا لتغطية مصروفات البيع بالمزاد، ولا يكون له استرداد ذلك المبلغ إلا إذا أرسى المزاد بثمن أعلى من الثمن الذي

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص182.

<sup>2</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص155.

<sup>3</sup> - سمير عبد السيد تتاغو، المرجع السابق، ص178.

عرضه الحائز، ولا يجوز للدائن طالب البيع بالمزاد أن يرجع عن طلبه إلا بموافقة جميع الدائنين المقيدین وجميع الكفلاء، ويجب أن يستوفي طلب البيع الشروط المطلوبة وإلا كان باطلا ويوجب القانون إتباع الإجراءات المقررة في قانون الإجراءات المدني والإدارية المتعلقة بالبيع الجبرية، كما يتعين على من يباشر الإجراءات أن يذكر في إعلانات البيع المبلغ الذي قوم به العقار.

هذا وقد نصت المادة 920 قانون مدني جزائري «إذا طلب بيع العقار وجب إتباع الإجراءات المقررة في البيوع الجبرية، ويتم البيع بناء على طلب صاحب المصلحة في التعجيل من طالب أو حائز، وعلى من يباشر الإجراءات أن يذكر في إعلانات البيع المبلغ الذي قوم به»، ويشترط في طالب البيع أن يكون أهلا للتصرفات الدائرة بين النفع والضرر وكل دائن قيد حقه يجوز له طلب البيع ولو كان حقه معلقا على شرط، وليس للدائنين العاديين أن يتدخلوا في إجراءات التطهير ولكن دائني الدائن المقيد حقه يستطيعون أن يستعملوا حق مدينهم الدائن المقيد بطريق الدعوى غير المباشرة، ويلاحظ أن المبلغ الذي يتخذ أساسا للبيع بالمزاد في هذه الحالة قد يكون أقل من المبلغ الذي قوم به وإن كان المشرع قد اشترط أن يذكر المبلغ الذي قوم به العقار في إعلانات البيع، وللحائز أن يتقدم للمزايدة وفي هذه الحالة لا يلتزم بعرض ثمن مساو على الأقل للثمن الذي عرض هو تطهير العقار مقابل دفعه، ولهذا فقد يرسو المزاد عليه بثمن أقل من الثمن الذي سبق له عرضه، وإذا رسا المزاد على شخص آخر غير الحائز فهو يلتزم زيادة على ثمن رسو المزاد أن يعرض الحائز عن مصروفات العقد الذي اكتسب به حقه، وتسجيل هذا العقد، وما قام به من إعلانات التطهير<sup>1</sup>، ويلتزم الراسي عليه المزاد أن يرد إلى الحائز الذي نزع ملكيته المصاريف التي أنفقها في سند ملكيته، وفي تسجيل هذا السند وفي ما قام به من الإعلانات، وذلك إلى جانب التزاماته بالثمن الذي رسا به المزاد وبالمصاريف التي اقتضتها إجراءات التطهير<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص171.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص177.

ويتلقى الراسي عليه المزاد حقه عن الحائز بمقتضى حكم مرسى المزاد، ويتطهر العقار مما عليه من حقوق مقيدة إذا قام الراسي عليه المزاد بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو بدفعه إلى الدائنين المقيدین حسب مرتبتهم، ثم بتسجيل الحكم<sup>1</sup>.

ويرسو المزاد على الحائز حيث أجاز القانون للحائز أن يشترك في مزاد بيع العقار بشرط ألا يعرض ثمن أقل من الباقي في ذمته فقد نصت المادة 925 من القانون المدني الجزائري على «يحق للحائز أن يدخل في المزاد على شرط ألا يعرض ثمنا أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه».

وبهذا هيا القانون للحائز فرصة الاحتفاظ بالعقار إذا أراد، رغم رفض عرضه ويرسو المزاد على الحائز في حالتين<sup>2</sup>، الحالة الأولى إذا لم يقدم المزايدون عطاء يفوق المبلغ الذي قوم به الحائز للعقار.

الحالة الثانية إذا قدم أحد المزايدين عطاء يفوق المبلغ الذي قوم به الحائز العقار ثم بعد ذلك قدم الحائز مبلغا أكبر فرسى عليه المزاد<sup>3</sup>.

يرسو المزاد على غير الحائز حيث تنص المادة 927 قانون مدني جزائري على «إذا رسا المزاد في الأحوال المتقدمة على شخص آخر غير الحائز، فإن هذا الشخص الآخر يتلقى حقه من الحائز بمقتضى حكم مرسى المزاد»<sup>4</sup>

**3. تخلية العقار المرهون:** ويقصد بالتخلية هي ترك الحائز للعقار المرهون لرغبته في عدم ذكر اسمه حفاظا على سمعته بين الناس على أن تتم إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني في مواجهة الحارس أو الأمين الذي تعينه المحكمة، دون مواجهة الحائز وقد يكون غرض الحائز من التخلية هو التخلص من مسؤولية إدارة العقار خاصة أنه مسؤول برد ثمار العقار من وقت إنذاره، وتوفر عنه ما قد ينفقه من مال وجهد ووقت لمتابعة إجراءات

<sup>1</sup> - رمضان محمد أبو السعود، همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص425.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص178.

<sup>3</sup> - زكريا سرايش، مقال حول خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، ص144، زيارة موقع: <https://asjp.cerist.dz>، يوم 03 فيفري 2025، على الساعة 13:30.

<sup>4</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص159.

التنفيذ<sup>1</sup>، وقد نصت المادة 922 قانون مدني جزائري على «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 خمسة أيام من وقت التقرير بها ويجوز لمن له المصلحة في التعجيل أن يطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة تعيين حارس يتخذ في مواجهة إجراءات نزع الملكية، ويعين الطالب حارسا إذا طلب ذلك»، ويجب ألا تقيد التخلية بأي شرط، بحيث تشمل جميع العقارات المرهونة التي في حياة الحائز بصفته هذه، فإذا تصرف الحائز في جزء من العقارات قبل الإجراءات الموجهة إليه، سقطت التخلية على باقي العقارات<sup>2</sup>. ويستفاد من نص المادة 922 السالفة الذكر وجوب إتباع إجراءات معينة على الترتيب التالي:

- تقرير يقدمه الحائز إلى قلم كتاب المحكمة المختصة.
- يجب على الحائز أن يطلب من مكتب الشهر العقاري المختص، التأشير بالتخلية على هامش تسجيل تنبيه نزع الملكية.
- أن يقوم الحائز بإعلان الدائن المباشر للإجراءات بهذه التخلية خلال 05 أيام من وقت التقرير بها، وإذا لم تراعى الإجراءات كانت التخلية باطلة، ويجوز للذين لهم مصلحة معارضة تخلية لعدم استيفاء الشروط والإجراءات، واللجوء إلى القضاء لإبطالها الاستمرار في إجراءات التنفيذ<sup>3</sup>.
- التخلية حق لحائز العقار المرهون دون غيره بشرط عدم مسؤوليته عن الدين، فالمدين أو الكفيل الشخصي أو المدين المتضامن الذي اشترى العقار المرهون، لا يجوز له التخلية وإذا أصبح الحائز مسؤولاً عن الدين امتنع عليه أن يلجأ إلى التخلية سواء نشأت

<sup>1</sup> - هيام إسماعيل عبد الفتاح السحماوي، تطهير العقار المرهون وآثاره في القانون المصري، مجلة روح القوانين، الجزء 02، العدد 108، جامعة المملكة، البحرين، 2024، ص 114.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 184-185.

<sup>3</sup> - جلول محدة، محاضرات في مقياس الرهن العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، 2020-2021، ص 30، زيارة موقع: <https://elearning.univ-eloued.dz>، يوم 21 أبريل 2025، على الساعة 15:00.

المسؤولية عن الدين طبقا لاتفاق أو بنص قانون، كما إذا تحقق شرط قضاء الديون جبرا في حالة من الحالتين الواردة في المادة 914 قانون مدني جزائري وفي كلتا الحالتين لا يجوز للحائز أن يتخلص من التزامه بالوفاء للدائنين بتخلية العقار<sup>1</sup>، ويجب أن تكون للحائز أهلية التصرف، لأن في التخلية معنى الاعتراف بحقوق الدائنين المرتهنين، والتنازل عن كل دفع يستطيع أن يدفع به إجراءاتهم وهذا كله من أعمال التصرف، والكفيل العيني يستطيع أيضا أن يتخلى عن العقار وقد سوى المشرع بينه وبين الحائز فيما يتعلق بالتخلية، والكفيل العيني يقترب من الحائز في أن كليهما مسؤول مسؤولية عينية في حدود الدين المضمون بالرهن، أما الفرق بينهما فهو أن الكفيل العيني متعاقد مع الدائن ولهذا فهو غير أجنبي عنه أو عن الدين بخلاف الحائز ولهذا ليس للكفيل حق تطهير العقار<sup>2</sup>.

أ/ **وقت التخلية:** لم يحدد القانون مياعدا محددًا لتقديم الحائز لتقرير التخلية، وبالتالي يحق له ذلك من تاريخ إنذاره وحق وقت رسو المزاد، أي خلال فترة استمرار إجراءات نزع الملكية وعادة ما يبادر الحائز بتخلية العقار فور إنذاره، يجوز للحائز بعد تقريره بالتخلية أن يرجع في ذلك، إذ أن له حتى وقت رسو المزاد أن يدفع الديون المقيدة لأصحابها، فإن فعل فإنه يخلص عقاره<sup>3</sup>، والمادة 912 تنص على ذلك «... وله في هذه الحالة أن يرجع بكل ما يوفيه على المدين و على المالك السابق للعقار المرهون، كما يجوز له أن يحل محل الدائن الذي استوفى الدين في ما له من حقوق إلا ما كان منها متعلقا بتأمينات قدمها شخص آخر غير المدين».

ب/ **آثار التخلية:** يمكن القول أن المركز القانوني لحائز العقار لا يتأثر كونه مالك للعقار أو صاحب حق عيني عليه، لما له من سلطات حولها القانون عند طلبه تخلية العقار المرهون بصفته حائز العقار، وقد لا يقتصر خيار التخلية على الحائز بل يشمل أيضا الكفيل العيني لأن لا تتنافى مع التزامه ببقاء الرهن، وهذا ما نصت عليه المادة 2/1051

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص186.

<sup>2</sup> - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص176.

<sup>3</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص188.

مدني مصري والتي نصت على «إذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين جاز له تقاديا للإجراءات الموجهة إليه أن يتخلى عن العقار المرهون...»<sup>1</sup>.

4. تحمل إجراء نزع الملكية: يتحمل الحائز عبء نزع الملكية عندما يفشل في تطهير العقار من الديون المرتبطة به.

أ/ النتيجة النهائية لحق التتبع: إذا لم يقم الحائز بتسديد الديون أو التطهير العقار أو التخلية، يخضع العقار لإجراءات التنفيذ ويبقى الحائز مالكا للعقار حتى تاريخ رسو المزاد ثم تنتقل الملكية إلى من رسا عليه المزاد دون أن يزول سند ملكية الحائز بأثر رجعي<sup>2</sup>.

ب/ إجراءات بيع العقار المرهون: تبدأ إجراءات البيع بإنذار الحائز بدفع الديون المستحقة أو تخليه عن العقار، وذلك بعد التنبيه بنزع الملكية<sup>3</sup>، وفقا للمادة 923 من القانون المدني الجزائري التي نصت على «إذا لم يختار الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عن هذا العقار، فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار، ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد».

هذا وتتص المادة 926 على أنه «... يتطهر العقار من كل حق مقيد إذا دفع الحائز الثمن الذي رسا به المزاد أو أودعه»، وهذا الحكم يمتد أيضا إذا رسا المزاد على شخص آخر غير الحائز بشرط أن يقوم من رسا عليه المزاد بدفع الثمن للدائنين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من الثمن أو إيداعه الخزينة، فيجب دفع الثمن فعلا أو إيداعه حتى تترتب آثار رسو المزاد وأهمها تطهير العقار من الحقوق المقيدة عليه، على أن حالة العقار تختلف بحسب ما إذا رسا المزاد على الحائز نفسه أو على شخص آخر<sup>4</sup>. ففي حالة رسو المزاد على شخص غير الحائز يتطهر العقار من كل رهن مقيد عليه سواء كان صادر من المالك السابق أو من الحائز ويستوفي الدائنون المرتهنون

<sup>1</sup> - سمير عبد السيد تناغو، المرجع السابق، ص 187.

<sup>2</sup> - سمير عبد السيد تناغو، المرجع نفسه، ص 189.

<sup>3</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 190.

<sup>4</sup> - رمضان محمد أبو السعود، همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 431.

حقوقهم من ثمن العقار، كل حسب مرتبته ويستوفي في الدائن المرتهن من المالك السابق حقه قبل الدائن المرتهن من الحائز لأن أسبق في المرتبة، وإذا بقي شيء من الثمن بعد استيفاء الدائنين السابقين حقوقهم، فإن الزيادة تكون لدائني الحائز المرتهنين، وعلى ذلك فإن الحقوق التي رتبها الحائز على نفسه على العقار تنقضي جميعاً، أم إذا كان للحائز حقوق على العقار كحق ارتفاق أو غير ذلك من الحقوق العينية الأصلية، رتبها المالك السابق له وكانت هذه الحقوق نافذة في مواجهة دائني المالك السابق المرتهنين، فإن هذه الحقوق بعد رسو المزاد على شخص آخر تعود إلى الحائز<sup>1</sup>.

أما في حالة رسو المزاد على الحائز يتطهر العقار من كل حقوق الرهن والرهن المقيدة عليه قبل أن تنتقل ملكيته إلى الحائز، إلى أن الحائز إذا كان قد رتب على العقار رهناً فإنه يبقى قائماً في مواجهة الحائز في هذه الحالة يستفيد من خلو العقار من حقوق الرهن السابقة عليه في المرتبة الناشئة قبل أن تنتقل الملكية إلى الحائز نفسه.

ورغم أن الحائز يُعد من حيث الظاهر مالكاً للعقار المرهون، إلا أن مسؤوليته لا تقتصر على حيازته له، بل تمتد إلى المحافظة عليه بما يضمن بقاء الرهن صالحاً وفعالاً لصالح الدائنين. إذ أن من حق هؤلاء أن يُنفذ على عقار سليم من حيث الضمان، مما يترتب على الحائز الالتزام بالمحافظة على هذا الضمان وعدم الإتيان بأي تصرف من شأنه أن يُنقص من قيمته أو يؤثر على حقوق الدائنين المرتبطة به.

وقد نصت المادة 932 من القانون المدني الجزائري «على أن الحائز مسؤول شخصياً تجاه الدائنين عما يصيب العقار من تلف بخطئه»، كما أن للحائز بصفته مالكاً، الحق في جني ثمار العقار المرهون، إلا أن مسؤوليته عن هذه الثمار تبدأ من تاريخ إنذاره أو تخليه عن الحيازة<sup>2</sup>، وفقاً لما تقرره المادة 930 من ذات القانون «ينبغي على الحائز أن يرد ثمار العقار من وقت إنذاره بالدفع أو التخلية، فإذا تركت الإجراءات مدة ثلاث سنوات، فلا يرد الثمار إلا من وقت أن يوجه إليه إنذار جديد».

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 192.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع نفسه، ص 193.

### خلاصة الفصل الثاني:

يمثل حق التقدم وحق التتبع ركنين أساسيين في نظام الرهن الرسمي حيث يكفلان للدائن المرتهن حماية قانونية فعالة لضمان استيفاء دينه، فبمقتضى حق التقدم يستوفي الدائن المرتهن حقه بالأولوية والأفضلية على غيره من الدائنين، وهذا اعتماداً على مبدأ الأسبقية في القيد، غير أن هذا المبدأ ليس مطلق فقد أورد عليه المشرع بعض الاستثناءات مثل أصحاب حقوق الامتياز وامتياز المبالغ المستحقة للخزينة العمومية وغيرها من الحقوق التي سبق التفصيل فيها.

أما بالنسبة إلى حق التتبع فيثا في حال ما إذا تصرف الراهن في العقار المرهون فهو حق احتياطي وضمانة قانونية للدائن المرتهن، مع بقاء حق التصرف في العقار المرهون للراهن، فالتتبع يمارس في من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية العقار المرهون دون أن يكون مسؤولاً مسؤولاً شخصية عن الدين المضمون بالرهن، إلى أن هناك شروطاً لممارسة حق التتبع تتمثل في أن يكون الأجل قد حل وأن يكون الرهن نافذاً في حق الغير وأن يكون الحائز مالكا للعقار المرهون وأن لا يكون حق التتبع زال لأي سبب من الأسباب، مع وجوب إتباع الإجراءات القانونية للتتبع التي سبق التفصيل فيها سابقاً والغرض من هذه الإجراءات هو مراعاة وجود الحائز الذي منحه القانون دفوعاً يمكنه الاحتجاج بها لوقف إجراء التنفيذ على العقار المرهون، وهذه الدفوع قد توقف التتبع وقد لا توقفه، لذلك أعطي المشرع للحائز خيارات في مواجهة الدائن المرتهن وهي قضاء الديون أو تطهير العقار المرهون أو تخليته بتركه في يد حارس قضائي أو أمين تعيينه المحكمة، فإذا لم يقر بأي خيار فإنه يتحمل إجراءات نزع الملكية في مواجهته، وبهذا يضمن المشرع أخذ كل من الدائن المرتهن والمدين الراهن والحائز حقوقهم.

خاتمة

## خاتمة

من خلال دراسة موضوع "نفاذ الرهن الرسمي في مواجهة الغير"، يتضح أن هذا الموضوع يشكل ركيزة أساسية في المعاملات العقارية فهو يجمع بين حق الدائن المرتهن وحقوق الغير ذوي المصلحة في العقار المرهون، لذلك سعينا إلى تسليط الضوء على أهم الجوانب المتعلقة بهذا الموضوع، حيث تناول البحث دور القيد في السجل العقاري كشرط جوهري لنفاذ الرهن في مواجهة الغير، وأثر ذلك في تفعيل حقي التقدم والتتبع المخولين للدائن المرتهن، بما في ذلك الحائز.

وفي ضوء ما تقدم يمكن أن نستخلص بعض النتائج التي توصلنا إليها من خلال هذا البحث، ثم نذكر بعض التوصيات التي نراها ضرورية في هذا الصدد.

### النتائج:

لقد توصلنا في هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج المحورية التي يمكن إيجازها في النقاط التالية:

- يعتبر القيد شرط أساسي لنفاذ الرهن الرسمي، فالقيد في السجل العقاري هو الذي يكسب الرهن العلانية، ويحقق نفاذه ويوفر الحماية للغير.
- يساهم نظام قيد الرهن الرسمي بفعالية في تعزيز الثقة في المعاملات العقارية وتشجيع الإئتمان، لأنه يمنح الدائنين المرتهنين الثقة اللازمة لتقديم التمويل بضمان العقار، وذلك لعلمهم بأن حقوقهم ستكون محمية في مواجهة أي شخص يتعامل مع العقار لاحقاً.
- تبرز أهمية القيد في حماية الغير حسن النية الذي يتعامل مع العقار المرهون دون علمه بوجود الرهن، فالقيد يوفر له الحماية اللازمة ويضمن عدم تأثر حقوقه.
- يهدف المشرع من خلال قواعد نفاذ الرهن الرسمي إلى تحقيق توازن دقيق بين مصلحة الدائن المرتهن في استيفاء حقه (حقه في التقدم والتتبع) ومصلحة الغير في استقرار معاملاتهم وحماية حقوقهم.
- يمنح تسجيل الرهن الرسمي الدائن المرتهن ميزة التقدم، مما يضمن له استيفاء دينه بالأولوية على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة عند بيع العقار المرهون.

## خاتمة

- يترتب على نفاذ الرهن الرسمي في مواجهة الغير تمكين الدائن المرتهن من تتبع العقار المرهون في أي يد كان (أي حائز انتقلت إليه ملكية العقار المرهون) والتنفيذ عليه لاستيفاء حقه.

- نفاذ الرهن الرسمي في مواجهة الغير يترتب عليه التزامات معينة على الحائز، ولكنه يمنحه أيضاً حقوقاً لحماية مصلحته، فالحائز ليس مسؤولاً شخصياً عن الدين، لكن العقار الذي يملكه يبقى ضامناً له، وله الحق في الوفاء بالدين أو تطهير العقار من الرهن وفقاً للإجراءات القانونية المنصوص عليها.

بناءً على النتائج المذكورة، يتبين أن القيد في السجل العقاري يمثل الركيزة الأساسية لنفاذ الرهن الرسمي في مواجهة الغير، إذ يترتب عليه إنشاء الحق وإعلانه، وتمكين الدائن المرتهن من ممارسة حقي التقدم والتتبع، وتوفير الحماية للغير حسن النية، فضلاً عن وجود قرينة قانونية على الحق المقيد، مما يعزز استقرار المعاملات العقارية ويضمن حجية الرهن الرسمي اتجاه الجميع.

### التوصيات:

انطلاقاً من النتائج التي تم التوصل إليها من خلال هذه الدراسة، من الضروري اقتراح مجموعة من التوصيات التي تهدف إلى تعزيز نفاذ الرهن الرسمي في مواجهة الغير وتحقيق توازن أفضل بين مصالح الدائن المرتهن والغير، وفي هذا الإطار يمكن تقديم التوصيات التالية:

- على الجهات المعنية تفعيل برامج توعية قانونية بأهمية إشهار الحقوق العينية العقارية، وعلى وجه الخصوص الرهن الرسمي، لضمان نفاذه وحماية لحقوق الغير.
- توضيح الآثار القانونية لنفاذ الرهن الرسمي في مواجهة الغير بالعمل على إصدار نصوص قانونية أو تعديلات تشريعية تبين بشكل واضح الآثار القانونية المترتبة على نفاذ هذا الرهن في مواجهة الغير، مع التأكيد على حقوق وواجبات كل طرف.
- إنشاء قاعدة بيانات إلكترونية موحدة تتضمن جميع الرهون الرسمية المقيدة بحيث تكون متاحة للجمهور، مما يسهل عملية التحقق من الوضع القانوني للعقار.

## خاتمة

---

- ضرورة تحديد البيانات اللازمة لإجراء القيد والبيانات الثانوية مع تحديد الجزاء المترتب على مخالفة هذه البيانات أو تخلف أحدها.

قائمة المصادر

والمراجع

### قائمة المصادر والمراجع:

#### أولاً/ المصادر:

1. القانون رقم 114 المتضمن قانون الشهر العقاري، الجريدة الرسمية للحكومة المصرية، العدد 58 المتضمن الشهر العقاري، الصادر في 1946.
2. القانون رقم 131، المتعلق بإصدار القانون المدني المصري، الوقائع المصرية، العدد 108 مكرر (أ)، الصادر في 1948.
3. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1957، المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادر في 1975.
4. المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادر في 13 أبريل 1976.
5. القانون رقم 07/95 المؤرخ في 25 يناير 1995، المتضمن التأمينات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 13، الصادر في 08 مارس 1995.
6. القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 31، الصادر في 13 ماي 2007.

#### ثانياً/ المراجع:

##### أ. الكتب:

1. أحمد السعيد الزقرد، التمويل العقاري، الطبعة 2، مكتبة الرشد، الرياض، السعودية، 2016.
2. أنس محمد عبد الغفار سلامة، الحقوق العينية التبعية، وفقاً لأحكام قانون المعاملات المدنية الإماراتي، التأمينات الشخصية والعينية، كلية القانون، جامعة العلوم الحديثة، دبي، 2017.
3. رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديد، 2005، مصر، 2008.
4. رمضان محمد أبو السعود، همام محمد محمود زهران، التأمينات الشخصية والعينية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1997.

## قائمة المصادر والمراجع

5. زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل، تيزي وزو، الجزائر، 2007.
  6. سليمان مرقس، الحقوق العينية التبعية، الجزء 01، الطبعة 03، دار الكتب القانونية شتات، بيروت، لبنان، 1995.
  7. سمير عبد السيد تناغو، التأمينات العينية، جامعة الإسكندرية، مصر، 2000.
  8. شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2009.
  9. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد في التأمينات الشخصية والعينية، الجزء 10، الطبعة 03، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998.
  10. عبد الرزاق دربال، الوجيز في أحكام الالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء 02، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2004.
  11. ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004.
  12. محمد بونبات، الحقوق العينية، دراسة مقارنة الحقوق العينية وداولها الاقتصادية، دار المقتبس، الرباط، 2002.
  13. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2008.
  14. يوسف أفريل، الرهن الرسمي العقاري، الطبعة 01، بدون دار نشر، الدار البيضاء، الجزائر، 2011.
- ب. الرسائل والمذكرات الجامعية:**
1. زوبير براحلية، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر، 2016-2017.
  2. أحمد لمين مناجلي، نفاذ الرهن الرسمي في مواجهة الغير، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير، تخصص العقود المدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سكيكدة، الجزائر، 2011-2012.

## قائمة المصادر والمراجع

3. كريمة شايب باشا، عقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، الجزائر، 2001/2000.
4. يوسف بوشاشي، حوالة الحق في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير، معهد الحقوق والعلوم الادارية، جامعة الجزائر، 1984.
5. خالد بشيخ، حق التتبع في الرهن الرسمي، مذكرة لنيل شهادة الماستر، القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2020-2021.

### ج. المقالات العلمية:

1. أنور أحمد راشد الفزيع، مفهوم حائز العقار في الرهن الرسمي، دراسة مقارنة في القانون المدني العقاري، مجلة الحقوق، العدد3، الكويت، 2020.
2. حياة حامي، نسبية فعالية الرهن الرسمي كضمان للديون، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد01، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2016.
3. سمير حميد سفانة، مزية التقدم والتتبع للحق العيني، دراسة مقارنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجامعة العراقية، العراق، 1958.
4. عبد الحلیم بوشكيوة، الرهن الرسمي كضمان من ضمانات القروض إيجابياته وعيوبه، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد06، جامعة غرداية، الجزائر، 2009.
5. علي بن ابراهيم عبد الله الدهيم، مدى حماية المرتهن في عقد رهن المنقولات المسجل في النظام السعودي، مجلة جامعة أم القرى لعلوم الشريعة والدراسات الإسلامية، العدد95، السعودية، 2023.
6. مريم قسول، مخاطر الإئتمان في عقد الرهن الرسمي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 11، جامعة بشار، الجزائر، 2022.
7. محمد العروسي منصور، أحكام نفاذ رهن الدين العادي اتجاه الغير في القانون المدني الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد13، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الجزائر، 2016.

## قائمة المصادر والمراجع

8. محمد توفيق قديري، تطهير العقار المرهون رهنا رسميا طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة ببعض القوانين العربية، حوليات جامعة الجزائر 01، العدد1، الجزائر، 2020.
9. هيام إسماعيل عبد الفتاح السحماوي، تطهير العقار المرهون وآثاره في القانون المصري، مجلة روح القوانين، العدد108، الجزء2، البحرين، 2024.
- د. المحاضرات:
  1. جلول محدة، محاضرات في مقياس الرهن العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، 2020-2021.
  2. حكيمة كحيل، دروس في مقياس العقود الخاصة بالتأمينات العينية التبعية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، جامعة لونيبي علي، البليدة02، الجزائر، 2020-2021.
  3. خيرة علي خوجة، محاضرات في العقود الخاصة (التأمينات الشخصية والعينية)، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2021-2022.
  4. زكريا سرايش، خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2018.
  5. شوقي بناسي، دروس في عقد الرهن الرسمي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2009-2010.
  6. عبد الحفيظ بقة، التأمينات الشخصية والعينية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة سطيف، الجزائر، 2020.
  7. عبد الحلیم النوري، موقف مدونة الحقوق العينية من الرهن الرسمي وإمكانية ترتيبه على العقارات في طور التخفيض، مادة الحقوق العينية، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة الحسن الثاني، عين الشق، الدار البيضاء، المغرب، 2021-2022.

## قائمة المصادر والمراجع

8. علال قاشي، محاضرات في الرهن العقاري مقدمة لطلبة سنة أولى ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة لونيبي علي، البليدة 02، الجزائر، 2016-2017.
  9. غالي كحلة، محاضرات في قانون التأمينات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 02، الجزائر، 2020-2021.
  10. كهينة قونان، محاضرات مقياس الرهن العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2021-2022.
  11. ليلي قماز، محاضرات التأمينات العينية، عقد الرهن الرسمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2022-2023.
  12. مريم خليفي، محاضرات في الأحكام العامة التأمينات العينية في القانون المدني الجزائري، كلية الحقوق، جامعة طاهري محمد، بشار، الجزائر، 2021-2022.
- هـ. المواقع الالكترونية:

1. <http://biblio.univ.alger.dz>
2. <http://elearning.univ.djelfa.dz>
3. <http://en.univ-setif.dz>
4. <https://asjp.cerist.dz>
5. <https://ds.univ-oran2.dz>
6. <https://elearning.univ-eloued.dz>
7. <https://ieeensm.unnto.dz>
8. [sci-hub-rr.nf.dr.hussein.net](http://sci-hub-rr.nf.dr.hussein.net).

# الفهرس

العناوين	الصفحة
مقدمة.....	02
<b>الفصل الأول: القيد كإجراء لنفاذ الرهن الرسمي في مواجهة الغير.....</b>	<b>06</b>
المبحث الأول: مفهوم القيد.....	07
المطلب الأول: تعريف قيد الرهن الرسمي والغير.....	07
الفرع الأول: تعريف القيد.....	07
الفرع الثاني: تعريف الغير.....	10
المطلب الثاني: إجراءات قيد الرهن الرسمي.....	12
الفرع الأول: شكلية القيد.....	12
أولاً: عناصر قيد الرهن الرسمي.....	12
ثانياً: البيانات اللازمة لإجراء القيد.....	15
الفرع الثاني: التأشير على هامش القيد.....	18
أولاً: تعريف التأشير الهامشي.....	18
ثانياً: حالات التأشير الهامشي.....	18
المبحث الثاني: موانع إجراء قيد الرهن الرسمي وتجديده وشطبه.....	20
المطلب الأول: موانع قيد الرهن الرسمي.....	20
الفرع الأول: الحوادث المتفق عليها.....	21

21.....	أولاً: الإفلاس
22.....	ثانياً: التسجيل بتنبية نزع الملكية
22.....	الفرع الثاني: الحوادث المختلف فيها
22.....	أولاً: شهر الإعسار
23.....	ثانياً: الوفاة
24.....	المطلب الثاني: تجديد القيد وشطبه
24.....	الفرع الأول: تجديد القيد
27.....	أولاً: الأثر المترتب على عدم التجديد
28.....	ثانياً: إجراءات التجديد
29.....	الفرع الثاني: شطب القيد
30.....	أولاً: أنواع المحو أو الشطب
32.....	ثانياً: إلغاء شطب القيد
36.....	<b>الفصل الثاني: أثر قيد الرهن الرسمي في مواجهة الغير</b>
37.....	المبحث الأول: حق التقدم
37.....	المطلب الأول: مفهوم حق التقدم
37.....	الفرع الأول: تعريف حق التقدم

39.....	الفرع الثاني: وعاء حق التقدم.....
39.....	المطلب الثاني: نطاق حق التقدم.....
40.....	الفرع الأول: الحقوق التي يستوفيهها الدائن بالتقدم على غيره.....
40.....	أولاً: أصل الدين.....
40.....	ثانياً: ملحقات الدين.....
42.....	ثالثاً: المال الذي يحل محل العقار المرهون كوعاء لحق التقدم.....
44.....	الفرع الثاني: التزام على الأفضلية.....
44.....	أولاً: مبدأ الأسبقية.....
48.....	ثانياً: نزول الدائن المرتهن عن مرتبته لدائن آخر.....
50.....	المبحث الثاني: حق التتبع.....
50.....	المطلب الأول: مفهوم حق التتبع.....
51.....	الفرع الأول: تعريف حق التتبع.....
52.....	الفرع الثاني: شروط مباشرة حق التتبع.....
52.....	أولاً: حلول أجل الدين المضمون بالرهن.....
52.....	ثانياً: أن يكون الرهن نافذاً في مواجهة من يتم تتبع العقار بين يديه.....
53.....	ثالثاً: أن لا يكون هناك مانع يحول دون التتبع.....
53.....	الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالدائن والحائز.....

53.....	أولاً: شروط متعلقة بالدائن
54.....	ثانياً: شروط متعلقة بالحائز
57.....	المطلب الثاني: إجراءات التتبع
57.....	الفرع الأول: مباشرة حق التتبع
57.....	أولاً: التتبيه على المدين
57.....	ثانياً: إنذار الحائز بالدفع أو التخلية
58.....	ثالثاً: تسجيل التتبيه والإنذار
58.....	رابعاً: اتخاذ إجراءات البيع ضد الحائز
59.....	الفرع الثاني: الوسائل الممنوحة للحائز لمنع التتبع
59.....	أولاً: دفع الحائز
59.....	ثانياً: خيارات الحائز لوقف إجراءات التتبع
75.....	خاتمة
79.....	قائمة المصادر والمراجع
85.....	الفهرس

## ملخص

يعد نفاذ الرهن الرسمي في مواجهة الغير آلية قانونية هامة في مجال الضمانات العينية حيث يتيح للدائنين المرتهنين حماية حقوقهم المالية من خلال تسجيل الرهن في السجل العقاري، مما يشكل أساسا لضمان استيفاء حقوق الدائنين المرتهنين، مع الحفاظ على حقوق الغير من خلال إتباع الإجراءات القانونية اللازمة، غير أن هذا العقد لا ينتج أثره في مواجهة الغير، إلا بتوافر شرط يتعلق بعلانية أو شهر الرهن الرسمي، وهذا يتم بقيد الرهن في مصلحة الرهون بالمحافظة العقارية، إذ يعتبر إجراءا جوهريا لسريانه في مواجهة الغير، فيمارس الدائن المرتهن حقه في التقدم الذي يسمح له باستيفاء حقه على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة، وكذلك حقه في التتبع وهي ميزة تسمح للدائن المرتهن بتتبع العقار المرهون في أي يد كانت.

## Summary

The enforceability of a mortgage against third parties is a crucial legal mechanism in the field of real securities, as it enables mortgagees to protect their financial rights by registering the mortgage in the land registry. This forms the basis for ensuring the satisfaction of mortgagees' rights while preserving the rights of third parties through the necessary legal procedures. However, this contract does not produce its effect against third parties except with the availability of a condition related to the publicity or registration of the mortgage, which is done by registering the mortgage in the Mortgage Department at the Land Registry Office. This is considered an essential procedure for its validity against third parties. The mortgagee exercises their right of priority, which allows them to satisfy their claim over ordinary creditors and subsequent creditors in rank, as well as their right of pursuit, which is a feature that allows the mortgagee to track the mortgaged property in any hand it may be in.