

محاضرات التأمينات العينية: عقد الرهن الرسمي

أ. قماز ليلي

كلية الحقوق و العلوم السياسية-جامعة أبي بكر بلقايد

أولاً: مفهوم الرهن الرسمي و خصائصه:

عرفت المادة 882 من ق.م الرهن الرسمي بأنه: "الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقاً عينياً على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان."

من خلال التعريف الوارد في نص المادة يتم استخلاص خصائص الرهن الرسمي المتمثلة في:

1- حق الرهن الرسمي حق عيني: لأنه يخول صاحبه سلطة مباشرة على مال معين يمكنه بموجبها استيفاء حقه، ببيع العقار في المزاد العلني المادة 903 ق.م. و حق عيني مصدره عقد الرهن الرسمي.

2- حق الرهن الرسمي حق تباعي: وذلك لأنه ينشأ تابعا لحق أصلي لضمان الوفاء به ، فيمنح الدائن المرتهن حق استيفاء الدين من ثمن العقار بالأولوية إذ يتقدم على الدائنين العديين و الدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة و حق تتبع العقار فيحالة انتقال ملكيته. لذلك نصت المادة 893 من ق.م على عدم انفصال الرهن عن الدين المضمون، بل يكون تابعا له في صحته وفي انقضائه، ما لم ينص القانون على غير ذلك. إذ قد ينشأ ضمانا لدين مستقبلي أو معلق على شرط أو حتى احتمالي. المادة 891 ق.م.ج

- حق الرهن الرسمي حق عقاري: فهو يرد على العقار فقط لكن استثناءا يرد على بعض المنقولات وهي الطائرة، المادة 31 من قانون الطيران المدني، السفينة- المادة 55 من القانون البحري الجزائري- المحل التجاري.

- حق الرهن الرسمي غير قابل للتجزئة: حيث تخص عدم قابلية التجزئة هذه العقار المرهون و الدين المضمون. إذ تنص المادة 892 من ق.م على أن كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامن لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها، ما لم ينص القانون أو يقضي الاتفاق بغير ذلك. بالتالي فإن عدم التجزئة بالنسبة للعقار المرهون معناه أن كل جزء من العقار يضمن الدين بأكمله ، أما عن عدم التجزئة بالنسبة للدين المضمون فتعني أن كل جزء من هذا الدين يكون مضمونا بكامل العقار المرهون حيث إذا وفي المدين بجزء من الدين فإن العقار لا يتحرر بنسبة تقابل ما تم وفاؤه من الدين بل يبقى الرهن كاملا ضامنا للوفاء بما تبقى. و إن كان يجوز الاتفاق بين الدائن والمدين على أن يتحرر جزء من العقار كلما تم دفع جزء من الدين.

3- عقد الرهن الرسمي عقد شكلي: حيث نصت المادة 883 من ق.م: "لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون." فالشكلية الرسمية ركن لانعقاد الرهن الرسمي. و لانعقاد الوكالة بالرهن الرسمي حسب المادة 572 ق.م.ج.

4- عقد الرهن الرسمي عقد ملزم لجانب واحد: لا ينشأ التزامات إلا في ذمة الراهن. أما الدائن المرتهن فلا يلتزم بشيء في عقد الرهن الذي تقرر لمصلحته و إنما يستفيد من حقوق بمجرد نشوء حق الرهن.

ثانياً: إنشاء الرهن الرسمي

لا ينشأ الرهن الرسمي إلا بتوافر أركان موضوعية و أخرى شكلية لانعقاد العقد:

1 - الشروط الموضوعية لإنشاء الرهن الرسمي: يستلزم عقد الرهن الرسمي توافر الأركان المقررة في القواعد العامة التي تشمل الرضا والمحل والسبب بالإضافة إلى الشكل الرسمي .

و يكون طرفي الرهن الرسمي الدائن المرتهن والمدين الراهن الذي قد يكون هو المدين نفسه أو شخص شخص آخر يرهن ماله لضمان الوفاء بدين غيره . و هذا حسب نص المادة 884 من ق. م: "يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصاً آخر يقدم رهناً لمصلحة المدين".

أ- أهلية الراهن وملكيته للعقار المرهون:

نص المشرع في المادة 884 السابق ذكرها على أنه يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه. فإذا كان الراهن هو المدين نفسه فإن الرهن يعتبر بالنسبة له من أعمال التصرف الدائرة بين النفع والضرر ولذا يشترط لصحته أن يكون المدين بالغاً سن الرشد 19 سنة كاملة متمتعاً بقواه العقلية وغير مصاب بعارض من عوارض الأهلية أما إذا كان قاصراً فيكون بالنسبة له باطلاً بطلاناً نسبياً، أما إذا كان الراهن غير المدين بأن يكون كفيلاً عينياً متبرعاً، فيعتبر الرهن بالنسبة إليه ضاراً ضرراً محضاً ويشترط لصحته أن يكون هذا الراهن بالغاً سن الرشد وغير مصاب بعارض أو مانع من عوارض وموانع الأهلية، أما إذا كان قاصراً فيعتبر الرهن بالنسبة له باطلاً بطلاناً مطلقاً.

ب- محل عقد الرهن الرسمي:

➤ **شروط المحل:** لا يرد الرهن الرسمي إلا على عقار- أو المنقولات ذات الطبيعة الخاصة- و حينها يشترط:

*تعين العقار تعيناً دقيقاً حسب المادة 886 ف 02 من ق. م: من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، وإلا كان الرهن باطلاً.

و في هذا الإطار نص المشرع على امتداد الرهن لملاحظات العقار المرهون و تشمل حسب المادة 887 من ق. م بوجه خاص حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص وكافة التحسينات والإنشاءات التي تعود بالمنفعة على المالك، ما لم يتفق على غير ذلك، مع عدم الإخلال بامتياز المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين المنصوص عليه في المادة 997

*يجب أن يكون العقار مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني: وهذا حسب المادة 886 ف 02 من ق. م المذكورة أعلاه حيث لا يجوز رهن الأملاك العامة والأموال الوقفية.

➤ **من حيث الدين المضمون:** ينشأ الرهن لضمان الوفاء بالتزام معين أياً كان مصدره و أياً كان محله. بحيث يتم تحديد الدين المضمون أو حده الأقصى في عقد الرهن، إذ يجوز أن يكون هذا الدين معلقاً على شرط أو دين مستقبلي أو حتى احتمالي، و هو ما نصت عليه المادة 891 من ق. م: "يجوز أن يترتب الرهن ضماناً لدين معلق على شرط أو دين مستقبلي أو دين احتمالي، كما يجوز أن يترتب ضماناً لاعتماد مفتوح أو لفتح حساب جار، على أن يتحدد في عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين".

➤ **ملكية الراهن للعقار المرهون:** تشترط المادة 884 ق. م أن يكون الراهن سواء كان المدين أو من الغير مالكا للعقار المرهون، حتى يترتب الرهن آثاره القانونية. ذلك أن الرهن تصرف قانوني

يرتب حقا عينيا تبعا على العقار بحيث يمكن من استيفاء الدين من ثمن ذلك العقار، إلا أن هناك صور تخرج عن هذا الفرض وهي:

***رهن ملك الغير:** إذا قام شخص برهن عقار مملوك لغيره دون وكالة فهو رهن ملك الغير. ويقع باطلا بطلانا مطلقا طبقا لعبارة المادة 884 ق.م. وهذا عكس بيع ملك الغير القابل للإبطال لمصلحة المشتري. ذات الحكم بالنسبة لرهن العقار المستقبلي لعدم ملكية الراهن للعقار.

*** الرهن الصادر من المالك الظاهر:** والمالك الظاهر هو الشخص غير المالك الذي يظهر بمظهر المالك الحقيقي، وقد تعامل معه الدائن بحسن نية معتقدا أنه المالك الحقيقي، لذلك يعد الرهن صحيحا تطبيقا لنظرية الأوضاع الظاهرة حماية لذلك الدائن.

-* الرهن الصادر من مالك زالت ملكيته بأثر رجعي: نصت المادة 885 ق.م. ج على أنه، يبقى قائما لمصلحة الدائن المرتهن الرهن الصادر من المالك الذي تقرر إبطال سند ملكيته أو فسخه أو إلغائه أو زواله لأي سبب آخر، وذلك بتوافر شروط، أن يكون الراهن مالكا للعقار وقت إبرام عقد الرهن، وأن يكون المرتهن حسن النية، لا يعلم بأن الراهن مهدد بزوال ملكيته، وأن يتم قيد الرهن قبل زوال الملكية.

*** رهن العقار الشائع:** تنص المادة 890 ق.م. ج على رهن العقار الشائع، سواء من جميع الشركاء، أو من أحدهم. وفي هذا الفرض الأخير، إما أن يرهن الشريك حصته الشائعة فقط، وإما أن يرهن حصنة مفرزة في العقار الشائع، وإما أن يرهن العقار الشائع كله. حينها يبقى نافذا، الرهن الصادر من جميع المالكين لعقار شائع، أيا كانت النتيجة التي تترتب على قسمة العقار فيما بعد أو على بيعه لعدم إمكان قسمته. وإذا رهن أحد الشركاء حصته الشائعة في العقار فإنه يملكها ملكية تامة فله أن يتصرف فيها و يرهنها، إذا حل أجل الدين ولم يحصل الوفاء، قام الدائن المرتهن بالتنفيذ على هذه الحصنة وبيعها بالمزاد العلني، ويحل الراسي عليه المزداد محل الشريك الراهن في الشبوع.

فإذا قام المالك على الشبوع برهن جزء مفرزا من هذا العقار، ثم وقع في نصيبه عند القسمة أعيان غير التي رهنها، انتقل الرهن بمرتبته إلى الأعيان المخصصة له بقدر يعادل قيمة العقار الذي كان مرهونا في الأصل.

***الرهن الصادر من مالك المباني المقامة على أرض الغير:** حيث تنص المادة 889 من ق.م ج على أنه يجوز لمالك المباني القائمة على أرض الغير أن يرهنها وفي هذه الحالة يكون للدائن حق التقدم في استيفاء الدين من ثمن الأنتقاض إذا هدمت المباني، ومن التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا استبقى المباني وفقا للأحكام الخاصة بالانتصاق.

2- الشروط الشكلية لإنشاء الرهن الرسمي: يتطلب القانون حتى ينشأ العقد صحيحا من الناحية الشكلية توافر شرطين أساسيين:

أ- الرسمية في عقد الرهن الرسمي: طبقا للمادة 883 فلا ينعقد إلا بعقد رسمي بتحريره أمام الموثق وإلا كان باطلا بطلانا مطلقا.

ب- بيانات التخصيص في عقد الرهن الرسمي: يشترط في الرهن الرسمي ذكر البيانات المتعلقة بالتخصيص ويقصد بها البيانات التي تحدد العقار كما تحدد الدين كطبيعة العقار موقعه مساحته حدوده وتاريخ الدين ومصدره ومحله ومقداره، ويجب أن تكون هذه البيانات كافية لتمييز العقار المرهون من غيره وتخصيص

الدين المضمون ومداه ، فتد هذه البيانات في عقد الرهن أو في عقد رسمي لاحق حسب المادة 886 ق.م.ج. وإلا كان الرهن باطلا بطلانا مطلقا.