

محاضرات التأمينات العينية: عقد الرهن الرسمي

أ. قماز ليلي

كلية الحقوق و العلوم السياسية-جامعة أبي بكر بلقايد

ثانيا: آثار الرهن الرسمي:

متى استوفى الرهن الرسمي أركانه و شروطه رتب العقد آثارا فيما بين المتعاقدين و آثارا في مواجهة الغير باعتبار ه حق عيني نافذ في مواجهة الغير.

أولا - آثار الرهن الرسمي فيما بين المتعاقدين:

1- التزام المدين الراهن بترتيب حق الرهن:

يترتب حق الرهن الذي ينشأ بمجرد إتمام العقد دون الحاجة إلى إي إجراء آخر لاحق، مادام المدين الراهن مالكا للعقار المرهون وهذا شرط لصحة عقد الرهن. بذلك فإن الدائن المرتهن يستطيع التنفيذ على العقار المرهون قبل أن يتخذ أي إجراء من إجراءات القيد وهذا ما نصت عليه المادة 902 من ق.م.ج

2. - بقاء الملكية للمدين الراهن:

ما يتميز به الرهن الرسمي هو احتفاظ الراهن بحقه في ملكية العقار المرهون بكل ما يخوله هذا الحق من سلطات الاستعمال الاستغلال والتصرف:

- سلطة التصرف: جاء في المادة 894 من ق.م.ج أنه لا يبيح العقار مادام التصرف الذي يصدر منه لا يؤثر في حق الدائن المرتهن، فالمقصود هنا التصرفات القانونية دون المادية التي من شأنها الإنقاص من قيمة العقار و المساس بسلامة الرهن.

- كما للمدين الراهن سلطة استغلال العقار المرهون طبقا للمادة 895 ق.م.ج، وكذا وجني ثماره ، و ليس للدائن المرتهن أي حق عليها قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، حسب المادة 888 ق.م.ج حيث لا تلحق الثمار بالرهن إلا منذ هذا التاريخ.

بالتالي للراهن إيجار العقار، حينها و حسب المادة 896 من ق.م.ج: الإيجار الصادر من الراهن لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، أما إذا لم يكن الإيجار ثابت التاريخ على هذا الوجه، أو كان قد عقد بعد تسجيل التنبيه ولم تعجل فيه الأجرة، فلا يكون نافذا إلا إذا أمكن اعتباره داخلا في أعمال الإدارة الحسنة. فإن كان الإيجار ثابت التاريخ بعد قيد الرهن وقبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، تزيد مدته على تسع سنوات فلا يكون نافذا في مواجهة الدائن المرتهن إلا في حدود 9 سنوات. ما لم يكن قد سجل قبل قيد الرهن.

كما للراهن قبض بدل إيجار العقار المرهون أو حوائثها و حينها -حسب المادة 897 من ق.م.ج- إذا كانت المخالصة بالأجرة مقدما لا تزيد على ثلاث سنوات أو الحوالة بها نافذة في حق الدائن المرتهن، إلا إذا كان تاريخها ثابتا وسابقا لتسجيل تنبيه نزع الملكية. فإن زادت المخالصة أو الحوالة لمدة تزيد عن 3 سنوات، فلا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن ، و هذا تحت طائلة تخفيض المدة إلى 3 سنوات.

- للراهن أيضا سلطة الاستعمال فيستعمل العقار بنفسه كأن يستعمله للسكن فيبقى ساكنا فيه دون أجره.

3- التزامات الراهن:

*التزام الراهن بالضمان: يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن في مواجهة الدائن المرتهن والمساس بسلامة الرهن يكون بقيام الراهن بفعل أو تقصير ينقص من فعالية الضمان بشكل كبير-المادة 898 ق.م.كما يلتزم الراهن بضمان القيمة المادية للعقار المرهون، فأى خطأ يرتكبه يؤدي إلى تلف أو هلاك العقار يرتب مسؤوليته الشخصية ويستطيع الدائن المرتهن حينها أن يعترض و يطالب بوقف الأعمال التي تمس بسلامة الرهن ، كما له المطالبة بتأمين آخر أو استفاء حقه فورا.

وإذا هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان، انتقل الرهن-حسب نص المادة 900 من ق.م- بمرتبته إلى الحق الذي يترتب على ذلك من مبلغ التعويض عن الضرر أو مبلغ التأمين أو الثمن المقرر مقابل نزع ملكيته للمنفعة العامة.

*الإلتزام باتباع إجراءات التنفيذ على العقار المرهون:لذلك تؤكد المادة 903 ق.م.ج على بطلان الاتفاق بين الراهن والمرتهن على أن يتملك هذا الأخير العقار المرهون عند عدم الوفاء بالدين أو أن يتم بيع العقار دون مراعاة الإجراءات التي قررها القانون للتنفيذ على العقار، و هذا حماية المدين الراهن. غير أنه يجوز بعد حلول الدين أو قسط منه الاتفاق على أن يتنازل المدين لدائنه عن العقار المرهون وفاء لدينه.

ثانيا: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير:

لا يمكن الإحتجاج بالرهن الرسمي في مواجهة الغير إلا من تاريخ قيده وز هذا طبقا للمادة 1/904 ق.م:" لا يكون الرهن نافذا في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار، وذلك دون إخلال بالأحكام المقررة في الإفلاس...."

و الغير هم كل شخص له حق يتضرر من وجود الرهن الرسمي ، بحيث ينفذ حق الرهن في مواجهتهم وهم، الدائنون العاديون و الدائنون أصحاب التأمينات العينية التالية لمرتبة الدائن المرتهن إذ يتقدم عليهم في استيفاء حقه، إذ يستطيع الدائن المرتهن الذي تم قيد رهنه أن يتتبع العقار في أي يد يكون.

1-القيد وإجراءاته:

أحالت المادة 905 من ق.م إجراءات القيد وتجديده وشطبه وإلغاء الشطب والآثار المترتبة على ذلك كله، للأحكام الواردة في قانون تنظيم الإشهار العقاري.

*إجراءات القيد:يتم قيد الرهن الرسمي في المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المرهون ، و هذا بناء على طلب الدائن المرتهن أو دائني المرتهن ، وتكون مصاريف القيد وتجديده وشطبه على الراهن، ما لم يتفق على غير ذلك- المادة 906 ق.م- فتبدأ الإجراءات بتقديم طلب القيد إلى مكتب الإشهار العقاري المختص .

و يجب تجديد القيد كل عشر (10) سنوات من يوم إجرائه وإلا زال أثره في النفاذ اتجاه الغير إذ ليس له أثر دائم : المادة 96 من المرسوم 76- 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري. كما يلتزم الحائز أيضا بالتجديد طبقا للمادة 913 من ق.م . إلا أن المشرع قد وضع استثناء على قاعدة التجديد العشري لقيد الرهن الرسمي، و هذا لفائدة المؤسسات و الجماعات العمومية: المادة 2/96 من المرسوم 634/76 ،

حيث تم تحديد مدة التجديد بـ35 سنة بدل 10 سنوات بموجب المرسوم 47/77 المؤرخ في 19/02/1977 المتعلق بتجديد قيود الامتياز والرهون العقارية لفائدة بعض المؤسسات و الجماعات المحلية، (ج.ر عدد 16، الصادرة في 1977/02/23) إذا كان الدائن المرتهن إحدى الهيئات التالية: - المؤسسات المصرفية الوطنية.- الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط.- الدولة و البلديات بالنسبة للقروض الممنوحة للهيئات السكنية.

***بيانات القيد :** طبقاً للمادة 93 من المرسوم التنفيذي 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، تشمل بيانات القيد:

-تعيين الدائن و المدين

-اختيار موطن من قبل الدائن المرتهن في أي مكان من نطاق اختصاص المجلس القضائي لموقع الهلاك.

-تاريخ و نوع السند و سبب الدين المضمون بالرهن و تحديد مقداره و مضمونه و أجله.

- بيانات تخصيص العقار المرهون :تحديد مساحته و طبيعته و موقعه.

***التأشير على هامش القيد:** تنص المادة 904 /2 ق.م على أنه، لا يصح التمسك و الإحتجاج اتجاه الغير بتحويل حق مضمون بقيد، ولا بحوالة حق الرهن بحكم القانون أو بالإتفاق، ولا التمسك كذلك بالتنازل عن مرتبة القيد لمصلحة دائن آخر، حيث يحل كل منهما محل الآخر في مرتبة رهنه، إلا إذا حصل التأشير بذلك في هامش القيد الأصلي.

كما أن انقضاء الرهن أو زواله لأي سبب يوجب شطبه بالتأشير أيضاً على هامش القيد بما يفيد إلغاء ما يترتب على قيامه من آثار.

2- آثار القيد:

بالقيد يرتب الرهن آثاره في مواجهة الغير، المتمثلة في ميزتي التقدم و التتبع :

- حق التقدم: و المقصود به أفضلية الدائن المرتهن بالنسبة للدائنين العاديين، ولو كان دينه قد نشأ متأخراً عن الدائنين العاديين و و أفضليته أيضاً بالنسبة للدائنين المرتهنين اللاحقين له في المرتبة، فيكون مقدماً في استثناء حقه من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محله: المادة 907 ق.م.ج. فتحسب مرتبة الدائن من تاريخ القيد حتى ولو كان الدين لم ينشأ بعد، وقت القيد كأن كان ديناً مستقبلاً أو احتمالياً أو معلق على شرط واقف وهذا ما نصت عليه المادة 908 من ق.م.ج.

يشار إلى أن كل صاحب حق امتياز عام، والذي لا يحتاج للقيد للاحتجاج به - يتقدم على الدائن المرتهن رهناً رسمياً أي كان تاريخ قيد رهنه (م 986 من ق.م). كما أن المقاولين و المهندسين المعماريين الذين يعهد لهم إقامة منشآت، و المقرر للمبالغ المستحقة لهم الامتياز على هذه المنشآت بموجب المادة 1000 ق.م.ج يتقدمون على الرهن الرسمي و لو كان سابقاً في القيد . إلا أنه تقدم لا يرد إلا على القدر الزائد من قيمة تلك الأعمال.

- حق التتبع :والمقصود بحق التتبع، حق الدائن المرتهن في تتبع العقار المرهون واتخاذ إجراءات التنفيذ عليه في أي يد كان، كأن تنتقل ملكية العقار لشخص آخر وهذا حسب ما جاءت به المادة 911 من ق.م.ج. "يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار، إلا إذا اختار الحائز أن يقضي الدين أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه. ويعتبر حائزاً للعقار المرهون، كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو

أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن ."

للدائن المرتهن مباشرة حق التتبع إذا توافرت الشروط الآتية :

-حلول أجل الدين: المادة 911 ق.م فمّن غير الممكن التنفيذ على العقار المرهون واستيفاء الدين من ثمنه بعد بيعه بالمزاد العلني، إلا إذا حل أجل الدين المضمون بالرهن أو بسقوط هذا الأجل أياً كان سبب سقوطه: نزول المدين عنه أو إفلاسه أو إعساره أو لضعف التأمينات التي قدمها .

وإذا كان العقار المرهون لدى الحائز، فإنه يستفيد من الأجل الممنوح للمدين ولو كان هذا الأجل قضائياً.

-ان يكون الرهن نافذاً في مواجهة الحائز .: من أجل مباشرة حق التتبع ، يجب أن يكون الرهن سارياً في مواجهة الحائز غير المسؤول مسؤولية شخصية عن الدين المضمون ، و لن يكون كذلك إلا إذا كان مقيداً قبل شهر سند من انتقلت إليه ملكية العقار .

وفقاً للمادة 923 ق.م.ج، يقوم المرتهن بإتباع إجراءات التتبع المتمثلة في:

- التنبيه على المدين الراهن بنزع الملكية ، حيث يقوم الدائن بإنذار المدين بدفع الدين و هذا قبل تسجيل نزع الملكية و الشروع في بيع العقار بالمزاد العلني، لعله يقوم بالوفاء دون اللجوء لإجراءات التنفيذ على العقار . و حينها ينقضي الدين و تتوقف إجراءات التتبع اتجاه الحائز. و تحيل المادة 923 ق.م في مسألة نزع الملكية إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.: المادة 721-725-726-734-743-744 ق.إ.م.!

-ألا يتمسك الحائز بالدفع الخاصة بانقضاء الدين: المادة 924 ق.م.ج شرط أن يكون سند ملكيته مشهراً و لا يكون طرفاً في الدعوى عند مطالبة الدائن المرتهن الوفاء بالدين قضائياً.

-إنذار الحائز بالدفع أو التخلية : طبقاً للمادة 923 ق.م.ج، يلي تنبيه المدين، إنذار الحائز بدفع الدين أو التخلية أو حتى تطهير العقار المرهون، و هي خيارات مكنت المادة 911 ق.م.ج الحائز أن يستعملها في مواجهة المرتهن:

***قضاء الحائز للدين:** قد يقوم الحائز اختياراً بوفاء الدائن المرتهن حقه ، أي بالدين الأصلي و ملحقاته و مصاريف القيد و الإنذار و غيرها، و هذا حتى يحتفظ بالعقار: المادة 912 ق.م.ج. على أن يتم ذلك في أجل شهر من تبليغه الإنذار، و إلا بيع العقار جبراً عليه، المادة 734 ق.إ.م.!

إلا أنه قد يجبر الدائن على قضاء ديون الدائنين المرتهنين في حالات نص عليها المادة 914 من ق. م:

-إذا كان الدين مستحق الأداء أي قد حل أجله.

-أن يكون حائز العقار المرهون مديناً بدين بسبب تملكه العقار المرهون :

-أن يكفي المبلغ المستحق يكفي جميع ديون الدائنين المرتهنين

-أن يكون سند ملكية الحائز مشهراً.

و حسب الفقرة 2 من المادة 914 ق.م.ج، يبقى الحائز ملزماً بالوفاء بالدين في مواجهة الدائنين المرتهنين، في حالة عدم توافر الشروط السابقة في حالة اتفاق الدائنين المرتهنين جميعهم على إجباره على الوفاء .

***تطهير العقار المرهون:**

للحائز أن يوفي بالدين عن طريق تطهير العقار المرهون. فيستطيع بمجرد اكتسابه صفة الحائز وقبل حلول أجل الديون أن يعرض على الدائنين المرتهنين دفع مبلغ يساوي القيمة الحقيقية للعقار مقابل تطهير العقار من رهن تم قيده قبل شهر ملكيته. مما يوفر عليهم نفقات البيع بالمزاد العلني واختصار إجراءاته، يكون للحائز الحق في عرض التطهير من يوم تملكه العقار المرهون إلى غاية يوم إيداع قائمة شروط البيع و هذا حسب المادة 2/915 ق.م.ج .

حددت المادة 916 ق.م.ج إجراءات بنصها: " إذا أراد الحائز تطهير العقار، وجب عليه أن يوجه إلى الدائنين المقيدة حقوقهم في مواطنهم المختارة المذكورة في القيد إعلانات تشتمل على 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 وتحديدته بالدقة، وإذا كان التصرف بيعا يذكر أيضا الثمن وما عسى أن يوجد من تكاليف تعتبر جزءا من هذا 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 قيمة 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."

إذا قبل الدائنون عرض الحائز استوفى كل دائن مرتبه حقه حسب مرتبته و يتطهر العقار من الرهن. أما في حالة رفض العرض، قام الدائنين أو الكفلاء بطلب بيع العقار بالمزاد العلني لاستيفاء الدائنين المرتهنين حقهم من ثمنه و هذا خلال 30 يوما من إعلان الحائز مضاف إليها 30يوما أخرى في حال بعد المسافة بين الموطن الأصلي والموطن المختار: المادة 918 ق.م.ج. و حسب المادة 921 ق.م.ج، فإن عدم طلب الدائنين أو الكفلاء بيع العقار بالمزاد العلني خلال المدة المقررة يعتبر قبولا لعرض الحائز في تطهير العقار و تستقر ملكية الحائز للعقار شرط أن يقوم الحائز بدفع المبلغ الذي عرضه عليهم كثمن للعقار المرهون مضافا له قيمة العشر (10/1) من هذا المبلغ، يدفع للدائنين الذين تسمح مراتبهم باستيفاء حقوقهم منه أو يقوم الحائز بإيداع هذه المبالغ الخزينة العامة، ليطلب بعدها تطهير العقار من قيود الرهن .

***تخلية العقار المرهون:** ويقصد بالتخلية ترك الحائز للعقار المرهون بهدف أن يتم إتخاذ إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني ليس في مواجهة الحائز، وإنما في مواجهة الحارس الذي تعينه المحكمة، الأمر الذي يحفظ للحائز سمعته .

تكون تخلية العقار حسب المادة 922 ق.م.ج بتقرير يقدمه الحائز إلى قلم كتابة المحكمة المختصة التي يقع في دائرتها العقار المرهون، وأن يطلب التأشير بالتخلية على هامش تسجيل التنبيه بنزع الملكية كما يجب عليه إعلام الدائن المباشر بهذا الإجراء في مهلة أقصاها خمسة (05) أيام من. ولصاحب المصلحة في التعجيل أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة تعيين حارس تتخذ في مواجهته الإجراءات. كما للحائز طلب تعيينه كحارس.

*تحمل الحائز إجراءات نزع الملكية:

إذا لم يستطع الحائز قضاء الدين أو تطهير العقار أو لم يقيم بالتخلية ، فلا يبقى أمامه سوى تحمل إجراءات نزع الملكية، إلا أنه لا يجوز أن يتخذ في مواجهة الدائن المرتهن إجراءات نزع الملكية إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار والذي يكون بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو متزامنا معه (م 923 من ق.م).

يتم بيع العقار بالمزاد العلني بإتباع إجراءات البيع الجبرية المقررة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، و حينها يبقى الحائز مالكا للعقار المرهون إلى تاريخ رسو المزاد ، فتنتقل الملكية من الحائز إلى من رسا عليه المزاد .

من حق كل شخص - باستثناء المدين-التقدم للمزايدة ، فيستطيع الحائز دخول المراد للمحافظة على ملكية العقار شرط ألا يعرض فيه ثمنا أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار وهذا طبقا للمادة 925 من ق.م:" يحق للحائز أن يدخل في المزاد، على شرط ألا يعرض فيه ثمنا أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه." فإذا رسا عليه المزاد تأكدت ملكيته للعقار، بمقتضى سند ملكيته الأصلي و يتطهر العقار من حق الرهن إذا دفع الثمن أو أودعه: م 926 من ق.م).

أما إذا رسا المزاد على شخص آخر فإنه يكتسب ملكيته بحكم مرسى المزاد وتنتقل الملكية إليه من الحائز م 927 من ق.م. كما يخلوا العقار من الرهن التي رتبها المدين أو الحائز، وفي حال زاد ثمن المزاد على ما هو مستحق للدائنين المقيدة حقوقهم كانت الزيادة لصالح الحائز ويستطيع الدائنون المرتهنون من الحائز أن يستوفوا حقوقهم من هذه الزيادة (م 928 من ق.م).

يلتزم الحائز برد ثمار العقار المرهون من وقت إنذاره بالدفع أو التخلية ، حيث تلحق الثمار بالعقار وهذا ما قرره المادة 930 من ق.م، فإذا تركت الإجراءات مدة ثلاث سنوات، فلا يرد الثمار إلا من وقت أن يوجه إليه إنذار جديد. كما يكون من حق الحائز إذا نزع ملكيته أو حتى في حالة ما اضطر في سبيل المحافظة على ملكيته إلى قضاء الديون أو تطهير العقار أو شراءه من المزاد العلني بعد التنفيذ عليه كان له الرجوع على المالك السابق الذي تلقى منه الملكية بدعوى الضمان المادة 374 ق.م أو يرجع عليه بدعوى الإثراء بلا سبب المادة 912 ق.م أو دعوى الحلول وهذا ما نصت عليه المادة 931 من ق.م:" يرجع الحائز بدعوى الضمان على المالك السابق في الحدود التي يرجع بها الخلف على من تلقى منه الملكية معاوضة أو تبرعا. ويرجع الحائز أيضا على المدين بما دفعه زيادة على ما هو مستحق في ذمته بمقتضى سند ملكيته أيا كان السبب في دفع هذه الزيادة، ويحل محل الدائنين الذين وفاهم حقوقهم وبوجه خاص فيما لهم من تأمينات قدمها المدين دون التأمينات التي قدمها شخص آخر غير المدين."

انقضاء الرهن الرسمي:

ينقضي الرهن الرسمي إما بصفة تبعية لانقضاء الدين المضمون أو بصفة أصلية استقلالا عن الدين المضمون :

1- **انقضاء الرهن الرسمي بصفة تبعية:** المادة 933 من ق.م:" ينقضي حق الرهن الرسمي بانقضاء الدين المضمون ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين، دون إخلال بالحقوق

التي يكون الغير حسن النية كسبها في الفترة ما بين انقضاء الحق وعودته". وهذا باعتبار أن الرهن الرسمي تأمين تبعي ، يتبع الدين المضمون وجودا وعمدا، المادة 839 ق.م . فلا ينقضي الرهن إلا عندما ينقضي الدين كله .

و تتمثل أسباب انقضاء الدين المنصوص عليها وفق القواعد العامة، في : الوفاء ، المقاصة ، التجديد ، الوفاء بمقابل..... فإذا زال السبب الذي أدى إلى انقضاء الدين، عاد الدين من جديد و عاد الرهن تبعا لذلك. دون الإضرار بحقوق الغير الذي كسب بحسن نية تلك الحقوق في الفترة بين انقضاء الرهن و عودته: المادة 933 ق.م.ج

2- **انقضاء الرهن بصفة أصلية:** أي دون انقضاء الدين المضمون ، فيصبح الدائن المتهن دائما عاديا.و ذلك في حالة تطهير العقار المرهون م 934 ق.م.ج أو بيعه جبرا بالمزاد العلني في مواجهة المدين أو الحائز أو الحارس فتنتقضي حقوق الرهن بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن. المادة 936 ق.م.ج".
كما يزول الرهن بتنازل المرتهن عن حق الرهن ، فيتم ذلك بإرادة المرتهن المنفردة دون الحاجة إلى قبول كما يجب توفر أهلية التبرع في الدائن المرتهن المتنازل.
كما ينقضي الرهن باتحاد الذمة بحيث إذا انتقلت ملكية العقار المرهون إلى الدائن المرتهن أو انتقل حق الرهن لمالك العقار.

أما في حالة هلاك العقار المرهون ، فينتقل التأمين إلى مبلغ التعويض أو التأمين أو مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة. كما يؤدي إلى سقوط الأجل مما يستدعي تقديم تأمين آخر أو استيفاء الدين أو تقديم تأمين آخر يكون للدائن إذا كان الهلاك بسبب أجنبي أما إذا كان بسبب المدين فيكون الخيار له. المادة 898،899،900 ق.م.ج.