

مقياس العقود الخاصة 2

المحاضرة الثانية

الرهن الرسمي

يعدُّ الرهن الرسمي من بين التأمينات العينية أين يتم تخصيص مال معيّن مملوك للراهن من أجل تأمين حق الدائن المرتهن في إستيفاء حقه من المدين في حال لم يُقْم الأخير بأداء الوفاء للدائن وقت الإستحقاق، وقد نظّم المشرع الجزائري الرهن الرسمي في القانون المدني في الباب الأوّل من الكتاب الرابع في المواد من 882 إلى 936 من القانون المدني تحت عنوان الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية أين قسّم هذا الكتاب إلى ثلاثة فصول خصّص الأوّل منها لإنشاء الرهن الرسمي، أمّا الفصل الثاني فلأثار عقد الرهن الرسمي والفصل الثالث إلى إنقضاء الرهن الرسمي.

المبحث الأول: إنعقاد الرهن الرسمي

قبل أن نفضّل في الشروط اللازمة لإبرام عقد الرهن الرسمي، ينبغي أن نضبط مفهوم هذا العقد ونوضّح أهم الشروط التي قرّرها القانون حتى ينعقد عقد الرهن الرسمي صحيحاً مُنتجاً لآثاره القانونية.

المطلب الأول: مفهوم عقد الرهن الرسمي

حتى نخرج بفكرة شاملة عن الرهن الرسمي ينبغي أن نعطي تعريفاً لهذا العقد بالإضافة إلى تمييزه ببعض الخصائص التي تجعله فريداً من نوعه لاسيما فيما تعلق منه بباقي الرهون.

الفرع الأول: تعريف عقد الرهن الرسمي

تعدّدت تعريفات عقد الرهن الرسمي وإن كانت كلها تصب في نفس المعنى تقريبا.

أولاً: التعريف القانوني لعقد الرهن الرسمي

عرّف المشرع الجزائري عقد الرهن الرسمي من خلال نص المادة رقم 882 قانون مدني: "عقد الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدّم على الدائنين التاليين له في المرتبة في إستيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان".

وهو نفس التعريف الذي ذهب إليه أغلب التشريعات المقارنة وإن كان منتقدا من حيث تقصيره في عدم ذكره لميزته على تقدّم مكتسب الحق العيني على الدائنين العاديين، بالإضافة إلى أن النص لم يشر إلى العقار في هذا الرهن محدّد بذاته من دُون باقي أملاك المدين العقاريّة.

وحسب المادة 883 من نفس القانون فإن عقد الرهن ينعقد بعقد رسمي، أو حكم قضائي أو بمقتضى القانون، فأما النوع الأول وهو النوع الشائع فيخضع للإرادة الطرفين أما في حالة الرهن الرسمي المنشأ بموجب حكم فيتحقّق بموجب أمر على ذيل عريضة من رئيس المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها مكان العقار أو العقارات المعنيّة وفقا لأحكام المواد 941 و942 من القانون المدني الجزائري لصالح الدائن الذي يكون بيده حكم واجب التنفيذ على عقار أو أكثر تؤول ملكيتها للمدين، وأمّا الحالة التي يكون فيها القانون مصدرا للرهن حين يرد بخصوصه نص خاص يمنح للدائن لسبب مركزه القانوني فيتقرّر بنص خاص ومن أمثلتها الرهن الوارد في نص المادة رقم 999 فقرة 3 من نفس القانون: "... فإذا إنقضى هذا الأجل أصبح الإمتياز رهنا رسمياً"، كذلك الأمر ما ورد في نص المادة رقم 254 من القانون التجاري التي منحت حق الرهن الرسمي لجماعة الدائنين في حال أفلس التاجر بنصها: "يقضي الحُكم الناطق بالتسوية القضائية أو شهر الإفلاس لصالح جماعة الدائنين بالرهن العقاري الذي يتعيّن على وكيل التفلسة تسجيله فورا على جميع أموال المدين وعلى الأموال التي يكتسبها من بعد أولا بأول".

ثانياً: التعريف الفقهي لعقد الرهن الرسمي

تعدّدت التعريفات الفقهية لهذا العقد حيث عرفه عبد الرزاق السنهوري بأنّه: "حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي هو الرهن، وهذا الحق العيني يتقرّر على عقار مملوك للمدين أو الكفيل العيني بموجبه يكون للدائن الحق في إستيفاء دينه من ثمن

هذا العقار متقدماً في ذلك على الدائنين العاديين لهذا العقار وللدائنين أصحاب الحقوق العينية على هذا العقار المتأخرين في المرتبة، ومُتبعاً هذا العقار تحت يد من إنتقلت إليه ملكيته¹.

وعرّفه الدكتور سمير عبد السيد تناغو بأنه: " الرهن الرسمي هو حق عيني تبعي ينشأ بمقتضى عقد رسمي ويتقرّر ضماناً لدين على عقار مملوك للمدين أو غيره، ويكُون للدائن بمقتضاه أن يتقدّم في إستيفاء حقه من المقابل النقدي لهذا العقار مفضلاً عن غيره من الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة، وأن يتتبع العقار في أيّ يد يكُون ".²

كما يُعرف عقد الرهن الرسمي بأنه تأمين عيني لا يتخلى فيه المالك عن حيازة العقار المرهون، فهو رهن طليق يخوّل للدائن عند أجل الإستحقاق حق الحجز على ذلك العقار وبيعه وهو في حيازة أي شخص كان وأن يُوفي حقه بالأفضلية من الثمن².

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج10، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011، ص 270.

² محمد حسنين، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 111.