

مقياس العقود الخاصة²

المحاضرة السادسة

المبحث الثاني: آثار الرهن الرسمي

يترتب على إبرام عقد الرهن الرسمي صحيحا عدة آثار تختلف حسب صفة من له علاقة مباشرة بعقد الرهن وهما الراهن والمرتهن وكذلك تمتد آثار عقد الرهن بصفة غير مباشرة إلى الغير.

المطلب الأول: آثار الرهن بالنسبة إلى الراهن

لم يحرم القانون الراهن من أن يتصرّف في العقار المرهون أو أن يستعمله، يستغله أو ينتفع به، بل يستحب أن يقوم بالأعمال المادية التي تزيد من قيمة العقار كالبناء أو غرس الأشجار¹ طالما أن الحيّزة في هذا النوع من الرهون لا تنتقل من الراهن إلى الدائن المرتهن، تنص المادة 894 قانون مدني: "يجوز للراهن أن يتصرّف في العقار المرهون، على أن أي تصرّف يصدر منه لا يؤثر في حق الدائن المرتهن"، وأمّا عن التصرفات الخطيرة التي من شأنها تهديد مصلحة الدائن المرتهن، فيمكن هذا الأخير أن يطلب وقف هذه الأعمال والأمر باتخاذ كل الوسائل التي تمنع وقوع الضرر.

ومن ذلك فللراهن حق التصرف في العقار المرهون كليا أو في جزء منه فقط (البيع، الهبة، المقايضة، الرهن مرة أخرى ... إلخ)، كما لا يُمنع الراهن في إطار عقد الرهن من القيام بالتصرفات المادية في العقار المرهون خاصة ما كان منها يزيد في قيمة العقار المرهون، إلا أنه لا يجوز له أن يقوم بتصرفات تتضمن خطورة كبيرة على العقار المرهون لكونها تنقص من القيمة المالية للعقار المرهون وبالتالي ستؤثر سلبًا على حق الدائن المرتهن فيه، ولا يحرم المدين غير التاجر من ترتيب رهن رسمي على عقار واحد أو أكثر من عقارات مملوكة له إلا من يوم تسجيل الحجز²، أمّا المدين التاجر المُفلس فيُمنع من التصرف في العقار المرهون تبعا لأحكام القانون التجاري³.

¹ سليمان محمدي، مدونة حول التأمينات العينية والشخصية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995، ص 20.
² نصت المادة رقم 735 من القانون رقم 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم: "لا يجوز للمدين المحجوز عليه ولا لحائز العقار ولا للكفيل العيني بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، أن ينقل ملكية العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز ولا أن يرتب تأمينات عينية عليه، وإلا كان تصرفه قابلا للإبطال ...".
³ تنص المادة رقم 247 من الأمر رقم 75-59 المتعلق بالقانون التجاري المعدل والمتمم: "لا يصح التمسك قبل جماعة الدائنين بما يلي من التصرفات الصادرة من المدين منذ تاريخ لتوقف عن الدفع ... كل رهن عقاري إتفاقي أو قضائي وكل حق إحتكار أو رهن حيازي يترتب على أموال المدين لديون سبق التعاقد عليها ...".

ويبقى الراهن خُرا في تصرفاته على العقار المرهون إلى حين قيد أمر الحجز طبقا لنص المادة 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: " لا يجوز للمدين المحجوز عليه ولا لحائز العقار ولا للكفيل العيني بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، أن ينقل ملكية العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز ولا أن يُرتب تأمينات عينية عليه وإلا كان تصرفه قابلا للإبطال ... "، بإستثناء عقد الإيجار المثبت بالتاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية فينفذ في حق الدائن على أن لا يتجاوز 9 سنوات فيما عدا الحالة التي يكون فيها عقد الإيجار سابقا عن عقد الرهن طبقا لنص المادة رقم 896 قانون مدني: " الإيجار الصادر من الراهن لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، أمّا 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 إعتباره داخلا في أعمال الإدارة الحسنة.

وإذا كان الإيجار السابق على تسجيل التنبيه تزيد مدته على تسع (9) سنوات، فلا يكون نافذا في حق الدائن المرتهن إلا لمدة تسع (9) سنوات ما لم يكن قد سجل قبل قيد الرهن ". .

هذا، ويلتزم الراهن بالمحافظة على العقار المرهون وللدائن ضمن هذا المسعى أن يعترض على كل عمل أو تقصير من شأنه الإنقاص من ضمانه، وله أن يتدخل بإتخاذ ما يلزم على أن يرجع بالمصاريف فيما بعد على الراهن، تنص المادة 898 قانون مدني: " يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن، وللدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل أو تقصير من شأنه إنقاص ضمانه إنقاصًا كبيرا، وله في حالة الإستعجال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة وأن يرجع على الراهن بما ينفق في ذلك ". .

فإذا هلك العقار بسبب خطأ الراهن أو لسبب أجنبي فيتعين عليه إما أن يقدم تأمينًا كافيًا أو أن يوفي بقيمة الدين فورًا طبقا لما ورد في نص المادة رقم 898 قانون مدني، وأمّا إذا ترتب على هلاك العقار مبلغ تعويض عن الضرر أو مبلغ التأمين أو التعويض الناتج عن نزع الملكية للمنفعة العامة طبقا لنص المادة 899 قانون مدني، كما يلتزم الراهن حسب المادة 882 و906 قانون مدني بتحمل مصاريف توثيق العقد وقيده وكافة المصاريف الناجمة عن عقد الرهن ما لم يتفق غير ذلك.

المطلب الثاني: آثار الرهن بالنسبة للدائن المرتهن

في حال لم يف المدين الراهن بدينه يكون للدائن حق التنفيذ على العقار المرهون بعد إعلان التنبيه بنزع الملكية العقارية بصفته دائنا مرتهنا ممتازا وعلى باقي أملاكه العقارية والمنقولة التي تشكل ضمانا عاما بصفته دائنا عاديا، على خلاف التنفيذ عندما يكون الراهن كفيلا عينيا أين يكتفي الدائن بالتنفيذ فقط على المال المرهون طبقا لنص المادة 901 قانون

مدني:" إذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا على ما رهن من ماله ... ".

تسري على مرحلة التنفيذ وبيع العقار جبرا بالمزاد العلني الإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنتهي ببيع العقار المرهون وإستيفاء الدائن حقه منه بحسب مرتبته⁴.

وحسب المادة 903 قانون مدني يكون باطلا شرط الدائن بتملك العقار المرهون في مقابل ثمن معلوم خارج إطار الإجراءات القانونية قبل حلول أجل الدين حتى في الحالة التي يكون فيها المدين راضيا حرصاً من المشرع على أن لا يتم إستغلال الراهن.

المطلب الثالث: آثار الرهن بالنسبة إلى الغير

يعدّ من قبيل الغير كل شخص يتأثر من الرهن، فيعتبر من الغير كل شخص آخر له حق عيني أصلي أو تبعي على العقار المرهون أو حتى الدائن العادي كونه يتأثر من التنفيذ على عقار المدين، ولا يسري عقد الرهن الرسمي على الغير إلا من تاريخ قيده لدى مصلحة الشهر العقاري طبقاً لنص المادة 904 قانون مدني:" لا يكون الرهن نافذاً في حق الغير إلا إذا قيّد العقد أو الحكم المؤتثب للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقاً عينياً على العقار ... "، على أن يتم تجديده كل عشر سنوات في حال كانت مدة الرهن أكبر من هذه المدة حسب نص المادة 96 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁵.

ويستفيد الدائن المرتهن من حق التقدم على الدائنين الموالين له في الترتيب كما يتقدّم على الدائنين العاديين في إستيفاء حقه من العقار المرهون فيما عدا بعض أصحاب الإمتياز الذين سنتطرق لهم في المحور الثالث من هذه الدروس، كما يمكن للدائن المرتهن أن يتنازل عن هذه المرتبة بموجب الإتفاق نصت المادة 910 قانون مدني:" يمكن للدائن المرتهن أن ينزل عن مرتبة رهنه في حدود الدين المضمون بهذا الرهن لمصلحة دائن آخر له رهن مقيد على نفس العقار ...".

كما يكون للدائن المرتهن حق تتبع العقار المرهون في أي يد يكون بأن يقوم بتتبيه المدين بنزع الملكية أما إذا كان العقار في عهدة الحائز من غير المدين فيتعيّن على الدائن المرتهن بإعداره بضرورة الوفاء بالدين أو تخلية العقار تبعا لما نصت عليه المادة 734 قانون مدني.

⁴ سي يوسف زاوية حورية، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري (دراسة مقارنة)، ط2، دار هومه، الجزائر، 2015، ص 107.

⁵ ج.ر عدد 30 لسنة 1976.