

السنة الثالثة ليسانس حقوق

التخصص قانون خاص

المادة: عقود خاصة 2

عنوان المحاضرة: مفهوم الرهن الرسمي

الأهداف: نهدف من خلال هذه المحاضرة الى:

- معرفة المقصود بالرهن الرسمي.
- معرفة التطور التاريخي للرهن الرسمي.
- معرفة خصائص الرهن الرسمي.

المقصود بالرهن

الرهن هو حق عيني تبقي ينشأ اما بموجب عقد رسمي أو عقد رضائي بين المدين والدائن، بمقتضاه يلتزم الأول قبل الثاني بأن يقدم له شيء (عقار أو منقول) ضمانا للوفاء بما عليه من دين.

والرهن نوعان:

- رهن رسمي ينشأ بعقد رسمي.
- رهن حيازي يقوم بعقد رضائي.

الرهن الرسمي

أولاً: التطور التاريخي للرهن الرسمي

يعد الرهن الرسمي تأمين عيني يقوم على تخصيص مال معين لمالك للمدين لضمان الوفاء بالالتزام، وقد ظهر لأول مرة عند الرومان تحت تسمية "التصرف الائتماني" الذي يقوم على أساس نقل ملكية مال معين الى الشخص الدائن مع تعهد هذا الأخير بإرجاعه حين يستوفي دينه.

أما في القانون الفرنسي فقد عرف تحت تسمية "التزام الأموال" الذي يقوم على أساس نقل حيازة المال المرهون للدائن الذي يسمح له ببيعها دون أن يلتزم باتباع أي اجراء معين.

وقد ظهر مصطلح الرهن الرسمي لأول مرة في القرن السادس عشر، الا أنه لم يكن يخضع لنظام القيد، وسار الأمر كذلك الى حين صدور " قانون مسيدور " سنة 1795 الذي قضى بإنشاء مكاتب الشهر العقاري وقيد الحقوق العينية التبعية، ثم صدور قانون 11 برومير سنة 1798 الذي جاء بمبدأ تخصيص الرهن الرسمي من حيث الدين المضمون والعقار المرهون، وتوالت التعديلات على نظام الرهن الرسمي في فرنسا الى غاية 2006 أين طرأت تعديلات مهمة جاءت بأحكام وقواعد جديدة لم تكن معروفة من قبل.

أما المشرع الجزائري فقد نظم الرهن الرسمي بموجب الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، وذلك في الباب الأول من خلال المواد (882) الى غاية (936) من الكتاب الرابع المخصص للحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية، وذلك في فصول ثلاث:

- ❖ **الفصل الأول: انشاء الرهن الرسمي من المادة 883 الى 893**
- ❖ **الفصل الثاني: آثار الرهن الرسمي من المادة 894 الى 932**
- ❖ **الفصل الثالث: انقضاء الرهن الرسمي من المادة 933 الى 936**

وقبل التطرق الى هذه الفصول وجب علينا أولاً دراسة الرهن الرسمي من حيث التعريف والخصائص.

ثانياً: تعريف الرهن الرسمي

عرفت المادة 882 ق م ج 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".

وعليه، فالرهن الرسمي هو حق عيني تبقي ينشأ لصالح الدائن المرتهن بموجب عقد رسمي على عقار معين بالذات مملوك للمدين نفسه أو مملوك للغير (الكفيل العيني) ضماناً للوفاء بحق الدائن، مع بقاء حيازة هذا العقار في يد مالكه، يخول للدائن المرتهن حق تتبع العقار المرهون والتنفيذ عليه في أي يد يكون، وحق التقدم أو الأولوية على غيره من الدائنين العاديين والدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة، في استيفاء حقه من ثمن العقار المرهون.

ثالثاً: أطراف الرهن الرسمي

يطلق على الدائن الذي يترتب الرهن لصالحه وصف "الدائن المرتهن"، أما المدين الذي يتقرر الرهن على عقاره فيطلق عليه وصف "المدين الراهن".

ويغلب في العمل أن يكون المدين الراهن هو المدين نفسه، أي مالك العقار الذي يرد عليه الرهن، لكن قد يكون المدين الراهن شخص آخر غير المدين الأصلي، يقدم العقار الذي يملكه ضماناً لدَيْن الدائن الذي في ذمة المدين، ويسمى مقدم العقار في هذه الحالة الكفيل العيني، وقد نصت على ذلك الفقرة الأولى من المادة 884 ق م ج على أنه "يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصاً آخر يقدم رهناً لمصلحة الدائن...".

أما العقار المخصص للوفاء بالدين يطلق عليه وصف "العقار المرهون".

رابعاً: خصائص الرهن الرسمي

يتضح من خلال تعريف الرهن الرسمي أن له خصائص تميزه عن الحقوق المشابهة له وهي:

1- الرهن الرسمي حق عيني

تنص المادة 882 ق م ج على ما يأتي "الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقاً عينياً على عقار لوفاء دينه... الخ.

ويفهم من هذه المادة أن الرهن الرسمي حق عيني لأنه يخول لصاحبه (الدائن المرتهن) سلطة مباشرة على عقار معين بالذات مملوك للمدين الراهن، وليس هو علاقة تربط الدائن بشخص المدين كما هو في الكفالة.

وبموجب هذه السلطة المباشرة يستطيع الدائن المرتهن اقتضاء حقه من ثمن العقار المرهون بالأفضلية والتقدم على غيره من الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة.

إنّ السلطة المباشرة التي يخولها الرهن الرسمي للدائن المرتهن لا تخول له استعمال أو استغلال أو التصرف في العقار المرهون، وإنما تخول له حق اقتضاء ثمن العقار والتقدم على الدائنين الآخرين عندما لا يقوم المدين بالوفاء بحق الدين في تاريخ الاستحقاق.

2-الرهن الرسمي حق عقاري

تنص المادة 886 ق م ج على ما يأتي " لا يجوز أن ينعقد الرهن الا على عقار، مالم يوجد نص يقضي بغير ذلك...".

من خلال هذا النص يتضح أن الرهن الرسمي كقاعدة عامة لا يرد إلا على العقارات، أي على الشيء الثابت في مكانه الذي لا يمكن نقله منه دون تلف كالأراضي والمباني.

وسبب استبعاد المنقول هو عدم إمكانية خضوعه لإجراءات الشهر العقاري التي تعتبر من الشروط الشكلية في الرهن، وذلك لسرعة تداولها.

لكن قد ترد على هذه القاعدة بعض الاستثناءات، أين يمكن رهن بعض المنقولات بموجب نص قانوني، ومثالها السفن البحرية والنهرية، الطائرات والمحل التجاري، وقد نظم القانون لها طريقة خاصة من طرق الشهر.

3-الرهن الرسمي حق عيني تبعي

الرهن الرسمي حق عيني تبعي لأنه لا ينشأ عقد مستقل، بل ينشأ تبعاً لحق أصلي لضمان الوفاء به، ويترتب على هذه التبعية نتيجتان:

➤ الأولى: عدم إمكانية قيام الرهن الرسمي مستقلاً بذاته، بمعنى أن لا يقوم الا بقيام الدين الأصلي المضمون به، فلا بد لوجود الرهن الرسمي من وجود التزام بين دائن ومدين، ثم ينشأ الرهن لضمان الوفاء بذلك الدين.

➤ الثانية: انقضاء الرهن الرسمي تبعاً لانقضاء الحق الشخصي الذي نشأ لحمايته وذلك لاستنفاد الغرض منه طبقاً لنص المادتين 893 و 933 ق م ج.

وبذلك يكون الرهن الرسمي مؤقتاً، على غرار غيره من الحقوق العينية التبعية الأخرى.

4-الرهن الرسمي ينشأ بعقد شكلي

تنص الفقرة الأولى من المادة 883 على ما يأتي " لا ينعقد الرهن الرسمي الا بعقد رسمي...".

ويفهم من هذا النص أن الرهن الرسمي ينشأ بمقتضى عقد شكلي هو عقد الرهن الرسمي، فلا يكفي لإنشائه مجرد تراضي الدائن المرتهن والمدين الراهن، بل يلزم أن ينصب هذا التراضي في الشكل الرسمي المطلوب قانوناً، ويتحقق ذلك بإعداد ورقة رسمية يقوم بتحريرها شخص مختص، ومن هنا جاءت تسمية هذا الرهن بأنه رسمي.

ويترتب على تخلف الشكل المطلوب لإبرام عقد الرهن الرسمي بطلان هذا العقد وعدم نشوء حق الرهن الرسمي، كأن يكتفي الطرفان بالاتفاق على انشاء الرهن شفاهة أو في محرر عرفي، لأن الشكلية في الرهن الرسمي تعتبر ركناً لانعقاده لا مجرد وسيلة لإثباته.

5-الرهن الرسمي حق غير قابل للتجزئة

الرهن كقاعدة عامة غير قابل للتجزئة، وهذا ما نصت عليه المادة 892 ق م ج بقولها " 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 يقتضي الاتفاق بغير ذلك".

ويفهم من هذا أن المدين الراهن إذا وفى بجزء من الدين فإن الرهن لا ينقضي بقدر هذا الجزء المنفذ، بل يضل الرهن يتقل العقار المرهون بأكمله، ولا ينفك عنه الا بعد أن يستوفي الدائن المرتهن الدين المضمون بأكمله.

وأیضا أن كل جزء من العقار المرهون يكون ضامنا لكل الدين ولا يجوز تخصيص جزء فقط من هذا العقار لضمان الدين، كما أن الوفاء بجزء من الدين لا يطهر العقار المرهون، بل يبقى حتى سداؤه، ويبقى العقار مثقلا بالرهن في حالة بيعه.

وللتوضیح، فانه لو رهن شخص قطعة أرض مملوكة له ضمانا لوفاء دين عليه قيمته مليون دينار، ثم باع نصف تلك القطعة، فإن النصف المتبقي من الأرض المرهونة يضمن الوفاء بالمليون كله، كما أن النصف المباع يضمن بدوره الوفاء بالمليون كله. والأمر نفسه لو أن المدين سدد نصف الدين (خمسمائة ألف دينار) بعد الرهن، فإن الأرض المرهونة كلها تضل ضامنة للوفاء بالنصف المتبقي من الدين (خمسمائة ألف دينار)، ولا يجوز للمدين الراهن الذي سدد نصف الدين أن يدعي أن نصف الأرض المرهونة فقط يضمن نصف الدين الآخر.

الا أن قاعدة عدم التجزئة ليست من النظام العام، فيجوز الاتفاق على التجزئة في عقد الرهن نفسه أو في اتفاق لاحق، ومثالها الاتفاق على أن يتحرر جزء من العقار كلما تم دفع جزء من الدين.

6-للهن الرسمي ميزة التتبع والتقدم

يقصد بحق التتبع تلك السلطة التي تثبت للدائن المرتهن وتمكنه من تتبع العقار المرهون في أي يد يكون لينفذ عليه ويستوفي حقه من ثمنه، وهذا ما تقضي به الفقرة الأولى من المادة 911 ق م ج التي تنص على "يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين، أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار، الا إذا اختار الحائز أن يقضي الدين أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه"، وبعبارة أخرى يخول حق التتبع الدائن المرتهن تتبع العقار المرهون حتى لو باع الراهن هذا العقار الى شخص آخر.

أما حق التقدم أو الأفضلية، فيقصد به تلك السلطة التي تمكن الدائن المرتهن من استيفاء كامل حقه من ثمن العقار المرهون والتقدم على من يزاحمه من الدائنين العاديين (دائنين ليس لهم ضمانات خاصة)، والدائنين الممتازين التاليين له في المرتبة، وهذا ما نصت عليه المادة 882 ق م ج.

المراجع

1. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم
2. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني "التأمينات الشخصية والعينية"، الجزء العاشر والأخير، منشأة المعارف جلال حزي وشركاه، الإسكندرية، 2003
3. محمد سعيد جعفرور، مدخل الى العلوم القانونية "دروس في نظرية الحق"، الجزء الثاني، دار هومة، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2018.