

السنة الثالثة ليسانس حقوق

التخصص قانون خاص

المادة عقود خاصة 2

عنوان المحاضرة: انشاء عقد الرهن الرسمي

الأهداف: نهدف من خلال هذه المحاضرة الى:

- تحديد الشروط الشكلية لإنشاء عقد الرهن الرسمي.
- تحديد الشروط الموضوعية لإنشاء عقد الرهن الرسمي.

انشاء عقد الرهن الرسمي

إنّ **عقد الرهن الرسمي** هو **عقد شكلي** لا يتم الا بورقة رسمية على النحو الذي سنحدده، ثم هو بعد ذلك، من ناحية الموضوع، عقد يجب فيه **رضاء المتعاقدين** على انشاء حق الرهن الرسمي على العقار المخصص لذلك.

وعليه، نبحث في انشاء الرهن الرسمي الشروط الشكلية والشروط الموضوعية

أولاً: الشروط الشكلية لإنشاء الرهن الرسمي

تنص المادة 883 ق م ج على ما يأتي " لا ينعقد الرهن الا بعقد رسمي أو حكم قضائي أو بمقتضى القانون...".

1-المقصود بالرسمية

ان **المقصود بالرسمية** هنا هو أن تكون هناك ورقة رسمية يفرغ فيها عقد الرهن الرسمي من طرف **موظف عمومي** غالباً ما يحمل صفة موثق أو موظف عام مخصص لذلك.

والرسمية بهذا المعنى تهدف الى ضمان التعبير عن الإرادة على وجه صحيح، فهي **ضرورية** في كل من رضاء الراهن ورضاء الدائن المرتهن.

2-أهمية الرسمية

لا ينعقد عقد الرهن الرسمي إلا إذا كتب في ورقة رسمية، فاذا وضع في ورقة رسمية فقد **انعقد** وترتبت عنه آثار معينة فيما بين المتعاقدين وبالنسبة للغير.

وتقرر الرسمية **لمصلحة المدين الراهن**، ذلك أنه يبقى يحتفظ بملكية العقار المرهون وبحيازته، وتقرر أيضاً **لمصلحة الدائن المرتهن** ذلك حتى يجد هذا الأخير نفسه في حاجة الى اثبات أصل ملكية الراهن واثبات أهليته للتعاقد، فالتجاؤه الى الرسمية يجعله في أمن من ذلك.

3-الجزاء المترتب على تخلف الرسمية

إذا لم يفرغ عقد الرهن الرسمي في ورقة رسمية فإنه يكون عقدا باطلا، ذلك أنّ المشرع الجزائري جعل الشكلية في عقد الرهن الرسمي **للانعقاد وليس للإثبات**، وبالتالي تخلفها يؤدي الى **بطلان العقد بطلان مطلق** لتخلف ركن الشكلية، ويستطيع كل ذي مصلحة أن يتمسك ببطلانه، وللقاضي أن يحكم به من تلقاء نفسه.

4-التوكيل في الرهن الرسمي

إنّ التوكيل في عقد الرهن الرسمي **يجب أن يكون شكلي** كقعد الرهن الرسمي نفسه، أي يكون في ورقة رسمية، سواء كان التوكيل من جانب المدين الراهن أو من جانب الدائن المرتهن.

ولما كان الرهن الرسمي من **أعمال التصرف** لا من أعمال الإدارة ولا من أعمال التبرع، **وجب أن تكون الوكالة خاصة وليس عامة**.

كما أنه ليس من الضروري في **التوكيل الخاص** أن يتم تعيين العقار الذي يكون محلا للرهن، بلا يكفي **التوكيل في الرهن فقط**، وعند ذلك يجوز للوكيل الخاص أن يرهن أي **عقار مملوك للموكل** رهن رسمي، ويدخل ذلك في دائرة توكيله.

5-الوعد بالرهن الرسمي

تنص **الفقرة الثانية من المادة 71 ق م ج** " ... وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد".

ويخلص من هذا النص أنه لما كان عقد الرهن الرسمي لا بد من كتابته في ورقة رسمية، فكذلك **الوعد بالرهن الرسمي** يجب أيضا كتابته في ورقة رسمية والا كان باطلا.

6-إبرام عقد الرهن الرسمي خارج الجزائر

يمكن أن يبرم الرهن الرسمي في الخارج بين جزائريين على **عقار موجود في الجزائر**، ويتولى تحريره **اما القنصل الجزائري طبقا للمادة 34 من الأمر 12/77** المتعلق بتنظيم الوظيفة القنصلية، والتي تنص على ما يأتي "القنصل مؤهل لممارسة المهام ذات الطابع التوثيقي، وذلك طبقا للتشريع الجزائري وبطريقة ملائمة لبلد الإقامة"، وبالتالي **يجوز للقنصل تحرير عقد الرهن الرسمي للجزائريين المقيمين في الخارج**، ويتم تنفيذ هذا الرهن في إقليم الجزائر دون امهاره بالصيغة التنفيذية.

كما يمكن أن يحرر عقد الرهن الرسمي من طرف **موثق أجنبي**، الا أنه لا ينفذ في الجزائر الا بعد امهاره بالصيغة التنفيذية من طرف الجهات القضائية الجزائرية.

ثانيا: الشروط الموضوعية لإنشاء الرهن الرسمي

عقد الرهن الرسمي كسائر العقود يجب انشائه من ناحية الموضوع بتوافر **الرضاء والمحل والسبب**.

أما **الرضاء** فيصدر من المتعاقدين وهما المدين الراهن والدائن المرتهن، ومتى صدرت منهما إرادتان متطابقتان وتم التعبير عن هذين الإرادتين فقد انعقد الرهن الرسمي، كما يجب **خلو الإرادتين من عيوب الإرادة** (الغلط والتدليس والاكراه والاستغلال) والا كان العقد قابل للإبطال، وأن يكون كل من المدين الراهن والدائن المرتهن أهلا لمباشرة عقد الرهن الرسمي، وفي هذا كله **نطبق القواعد العامة لنظرية العقد**.

ومحل عقد الرهن الرسمي هو **انشاء حق عيني** على عقار مملوك للراهن، لضمان الوفاء بالتزام يترتب في ذمة الراهن نفسه أو في ذمة غيره (الكفيل العيني)، ودراسة محل الرهن الرسمي سيأتي الكلام فيها مفصلاً عند الكلام في تخصيص الرهن الرسمي من ناحية العقار المرهون ومن ناحية الدين المضمون.

والسبب في عقد الرهن الرسمي هو **ضمان الدين**، ولهذا قد رضي صاحب العقار المرهون سواء كان هو المدين أو كان كفيل عيني بإقامة رهن رسمي على عقاره.

وعليه، فكل من التراضي والمحل والسبب تطبق عليه القواعد العامة لنظرية العقد، وفي دراستنا للشروط الموضوعية نقف فقط الآن على **القواعد الخاصة بعقد الرهن الرسمي**، فنبحث في:

- أهلية إبرام عقد الرهن الرسمي.
- الراهن وملكيته للعقار المرهون.
- تخصيص الرهن من حيث العقار المرهون، ومن حيث الدين المضمون.

أهلية إبرام عقد الرهن الرسمي

ونعني بها **أهلية طرفي العقد**، الراهن من جهة والدائن المرتهن من جهة أخرى.

1- أهلية المدين الراهن

إنّ الرهن الرسمي يكون عادة ملزم لجانب واحد هو جانب المدين الراهن، لذا يعتبر الرهن الرسمي بالنسبة لهذا الراهن عملاً من أعمال التصرف دائر بين النفع والضرر، إذ أن المدين لا يتبرع برهن عقاره، بل هو يبغي من وراء رهنه الحصول على قرض أو تمديد أجل الدين أو بوجه عام ضمان التزامه.

وعلى ذلك يجب أن يتوافر في المدين الراهن **أهلية التصرف** لا أهلية التبرع، إذ يجب أن يكون بالغاً سن الرشد غير محجور عليه لسفه أو غفلة.

وإذا كان المدين الراهن **فاقد التمييز** صبياً غير مميز أو مجنون أو معتوه، كان العقد باطل بطلان مطلق.

وإذا كان المدين الراهن **مميز**، كأن يكون صبي مميز أو كان محجور عليه لسفه أو غفلة، فإن العقد يكون قابلاً للإبطال، ولا يكون باطلاً لأن الرهن من أعمال التصرف لا من أعمال التبرع، وفي هذه الحالة يجوز للولي أن يقر الرهن فينقلب صحيح بعد طلب إذن من المحكمة.

2- أهلية الدائن المرتهن

لم يعرض المشرع لأهلية الدائن المرتهن، لذلك **وجب تطبيق القواعد العامة**، ذلك أن الرهن الرسمي بالنسبة إلى الدائن المرتهن من التصرفات النافعة نفعا محضاً، فلا تلزم في الدائن المرتهن أهلية التصرف، فيجوز أن يكون الدائن المرتهن بالغ سن الرشد غير محجور عليه، كما يجوز أن يكون قاصراً مادام متوافراً على التمييز حتى يستطيع التعاقد، ويجوز أن يكون محجور عليه لسفه أو غفلة لأنه يكون في هذه الحالة متوفراً على التمييز، فأهلية التصرف غير لازمة في الدائن المرتهن، وتكفي أهلية التعاقد والتمييز.

3- الولاية في الرهن الرسمي

3-1- الولاية فيما يتعلق بالمدين الراهن

المقصود هنا ألا يباشر المدين الراهن الرهن الرسمي بنفسه، بل من طرف غيره تكون له الولاية في ذلك، والولاية في الرهن تختلف من كون الراهن بالغ سن الرشد، وكونه قاصر مميز غير بالغ سن الرشد.

فإذا كان المدين الراهن بالغ سن الرشد وغير محجور عليه، يجوز له أن يولي وكيل يفوضه في ذلك، وبما أن الرهن يعتبر من أعمال التصرف لا من أعمال الإدارة وجب أن تكون هناك وكالة خاصة لهذا الوكيل وليس وكالة عامة، وذلك طبقاً لنص الفقرة الأولى من المادة 574 ق م ج التي تقول " لا بد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة، ولا سمياً في البيع والرهن ...".

كما أنه ليس من الضروري في التوكيل الخاص أن يتم تعيين العقار الذي يكون محلاً للرهن، بل يكفي التوكيل في الرهن فقط، وعند ذلك يجوز للوكيل الخاص أن يرهن أي عقار مملوك للموكل رهن رسمي، ويدخل ذلك في دائرة توكيله.

أما إذا كان المدين الراهن قاصر أو محجور عليه، عندئذ يولي رهن عقاره وليه أو وصيه أو القيم بإذن من المحكمة مهما كانت قيمة العقار المرهون والا كان باطلاً.

3-2-الولاية فيما يتعلق بالدائن المرتهن

كما قدمنا سابقاً أنه يكفي في أهلية الدائن المرتهن أهلية التعاقد ولا تلزم أهلية التصرف، وتختلف الولاية هنا باختلاف أهلية الدائن المرتهن إذا كان بالغ سن الرشد وغير محجور عليه أو كان قاصر مميز محجور عليه.

إذا كان الدائن المرتهن بالغ سن الرشد وغير محجور عليه يستطيع أن يوكل شخصاً آخر لإبرام عقد الرهن مع الراهن بوكالة عامة وليس وكالة خاصة، ذلك أن الرهن الرسمي بالنسبة إلى الدائن المرتهن ليس من أعمال التصرف حتى يستلزم توكيل خاص.

أما إذا كان الدائن المرتهن قاصر مميز أو محجور عليه لسفه أو لغفلة، فيجوز لكل من الولي أو الوصي أو القيم أن يبرم عقد الرهن نيابة عن هذا القاصر دون حاجة إلى إذن المحكمة.

وجوب ملكية الراهن للعقار المرهون

يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون، لأنه برهنه لهذا العقار يتصرف فيه ولو تصرف جزئي، ويجب أن يكون من يتصرف في عقار مالكا له، إلا إذا كان مفوضاً لرهنه كالوكيل في الرهن.

غير أنه قد يكون الراهن غير مالك للعقار المرهون، أو يمكن أن يملكه في المستقبل، أو يمكن أن يكون مملوك على الشيوع، أو يمكن أن يرهن شخص عقار قبل أن يسجله في المحافظة العقارية، أو يمكن أن يتقرر بعد الرهن ابطال سند ملكية العقار أو فسخه أو الغائه.

وعليه ندرس حكم كل فرض من هذه الفروض كما يلي:

1-رهن ملك الغير

إن رهن ملك الغير هو رهن لعقار لا يملكه الراهن، لذا فإن حكم هذا الرهن يشبه حكم بيع ملك الغير، وهذا الأخير حكمه البطلان النسبي من نوع خاص إذا تمسك به المالك الحقيقي، كذلك رهن ملك الغير حكمه البطلان النسبي (قابل للإبطال) من نوع خاص. وقابلية الإبطال تكون لمصلحة الدائن المرتهن لا لمصلحة الراهن، لذا يجوز للدائن المرتهن أن يطلب ابطال الرهن، كما يجوز لهذا الدائن أن يجيز عقد الرهن فيصبح هذا العقد صحيحاً بإجازة الدائن المرتهن له، ولكن لا تنتج آثاره إلا إذا أقره المالك الحقيقي بورقة رسمية.

2- رهن الملك المستقبل

والرهن المستقبل هو ذلك الرهن الواقع على عقار لم يعين بالذات واقتصر الراهن على رهن ما عسى أن يملكه في المستقبل من عقار، فإن هذا الرهن يكون باطل بطلان مطلق لأنه يتعارض مع مبدأ تخصيص الرهن من ناحية العقار المرهون، الذي من شروطه توفر العقار في الحال وليس في المستقبل، والعلة من هذا البطلان المطلق هي عدم تعيين العقار تعيين كافي، فيكون بطلان رهن المال المستقبل هو جزاء لمخالفة مبدأ التخصيص والذي هو شرط من الشروط الموضوعية لإنشاء الرهن الرسمي.

3- رهن المشتري للعقار قبل تسجيل عقد شرائه

إذا اشترى شخص عقار ولم يسجل عقد الشراء في المحافظة العقارية، فإن ملكية العقار لا تنتقل إليه لعدم التسجيل، فإذا رهن المشتري العقار قبل التسجيل، فإن الرهن يعتبر صادر من غير مالك، ويكون قابل للإبطال (بطلان نسبي من نوع خاص) باعتباره رهنا لملك الغير.

4- رهن من تقرر بعد الرهن ابطال سند ملكيته أو فسخه أو الغاؤه أو زواله لأي سبب آخر

تنص المادة 885 ق م ج على ما يأتي " يبقى صحيحا لمصلحة الدائن المرتهن، الرهن الصادر من المالك الذي تقرر ابطال سند ملكيته، أو فسخه، أو الغاؤه أو زواله لأي سبب آخر، إذا ثبت أن الدائن كان حسن النية وقت ابرام عقد الرهن".

ويفهم من نص هذه المادة أن الرهن الصادر من مالك هو رهن صحيح حتى ولو زالت ملكية هذا الراهن للعقار المرهون بأثر رجعي، وذلك بتوفر الشروط التالية:

- يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وقت انعقاد الرهن الرسمي.
- يجب أن يكون سند الملكية قابل للإلغاء بأثر رجعي، كأن يكون هذا السند قابل للإبطال أو الفسخ أو قابل للرجوع فيه، أما إذا كان السند باطل بطلان مطلق فهذا لا يجوز.
- يجب أن يكون الدائن المرتهن وقت ابرام عقد الرهن حسن النية، ومعنى حسن نية الدائن المرتهن هو الا يكون هذا الدائن عالما بأن ملكية الراهن مهددة بالزوال بأثر رجعي، فإذا كان عنده أي شك في ذلك لم يكن حسن النية.
- يجب أن تزول بعد الرهن ملكية الراهن للعقار المرهون بأثر رجعي يرتبه القانون، مثل ذلك أن يكون الراهن قد اشترى العقار المرهون بعقد قابل للإبطال لصالح البائع، فأبطل البائع هذا البيع بعد أن رتب الراهن رهنه.

فإذا توفرت هذه الشروط، بقي الرهن لمصلحة الدائن المرتهن ولو أن ملكية الراهن قد زالت بأثر رجعي.

5- رهن العقار الشائع

تنص المادة 890 ق م ج على ما يأتي " يبقى نافذا، الرهن الصادر من جميع الملاكين لعقار شائع، أيا كانت النتيجة التي تترتب على قسمة العقار فيما بعد أو على بيعه لعدم امكان قسمته.

وإذا رهن أحد الشركاء حصته الشائعة في العقار أو جزء مفرز من هذا العقار، ثم وقع في نصيبه عند القسمة أعيان غير التي رهنها، انتقل الرهن بمرتبته الى الاعيان المخصصة له بقدر يعادل قيمة العقار الذي كان مرهونا في الأصل...".

ويستخلص من هذا النص أنه إذا كان هناك عقار شائع، فيمكن أن يرهنه جميع الشركاء، ويكون الرهن نافذا في حق الجميع، ويمكن أيضا أن يرهن العقار أحد الشركاء، وهذا الشريك الراهن اما أن يرهن حصته

الشائعة في العقار، أو يرهن جزء مفرز في هذا العقار يقدر عادة أنه هو الجزء المفرز الذي سيصيبه من قسمة العقار.

فنبحث اذن في:

- رهن جميع الشركاء للعقار الشائع.
- رهن أحد الشركاء لحصته الشائعة في العقار الشائع.

5-1- رهن جميع الشركاء للعقار الشائع

رأينا أن الفقرة الأولى من المادة 890 ق م ج تنص على أنه " يبقى نافذا، الرهن الصادر من جميع الملاكين لعقار شائع، أيا كانت النتيجة التي تترتب على قسمة العقار فيما بعد أو على بيعه لعدم امكان قسمته..."

يفهم من هذا النص أن هناك عقار شائع بين عدة شركاء، ويكون هؤلاء الشركاء جميعهم رهنوا هذا العقار الشائع، فالرهن الصادر من هؤلاء جميعا يكون رهن صحيح نافذ في حق الجميع، سواء كان ذلك الرهن نافذا قبل القسمة أو بعد القسمة، أو بعد البيع لعدم امكان القسمة.

5-2- رهن أحد الشركاء لحصته الشائعة في العقار الشائع

لا شك أن كل شريك يملك حصته الشائعة، ومن ثم له حق التصرف فيها، فله أن يرهنها، ويكون رهنه صحيح ما دام العقار شائعا، إذا باع هذه الحصة الشائعة انتقلت مرهونة الى المشتري.

فاذا اقتسم الشركاء العقار الشائع ووقع الفرز على الحصة التي رهنها المدين الراهن، انتقل الرهن الى النصيب المفرز.

لكن قد ينتج عن القسمة أن يقع في نصيب الشريك الراهن لا العقار المرهون ولا جزء منه، وانما يقع في نصيبه عقار آخر كان هو أيضا شائعا ودخل في القسمة فوقع في نصيب الشريك الراهن، انتقل الرهن بمرتبته الى العقار الذي وقع في يد الشريك الراهن بعد الفرز، فيحل العقار المفروز محل العقار المرهون قبل الفرز بقدر يعادل قيمة العقار الذي كان مرهون في الأصل.

وإذا وقع في نصيب الشريك الراهن، لا العقار المرهون ولا عقار آخر يحل محله، بل منقول، فان الدائن المرتهن يفقد حق رهنه على العقار المرهون لأنه وقع في نصيب شريك لم يرهنه، وكذلك لا ينتقل رهنه الرسمي الى المنقول الذي وقع في نصيب الشريك الراهن، لأن المنقول لا يصح أن يكون محلا للرهن الرسمي، وعلى ذلك يفقد الدائن المرتهن حقه في الرهن نتيجة القسمة.

تخصيص الرهن من حيث العقار المرهون ومن حيث الالتزام المضمون

إنّ مبدأ تخصيص الرهن يقتضي معالجة أمرين:

- تخصيص العقار المرهون، بحيث يجب تعيينه تعيين دقيق في عقد الرهن بالذات.
- تخصيص الدين المضمون، فيجب ذكر مقدار الدين ومصدره الذي يضمنه الرهن الرسمي.

تخصيص الرهن من حيث العقار المرهون

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

ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني، وأن يكون معينا بالذات تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين اما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، والا كان الرهن باطلا".

وظاهر من هذا النص، أن الرهن الرسمي يجب أن يقع على عقار يصح التعامل فيه ويجوز بيعه بالمزاد العلني، ويجب تعيينه تعيين دقيق في عقد الرهن من حيث طبيعته وموقعه، هذا ويشمل الرهن الى جانب هذا العقار المرهون ملحقاته وكذلك ثماره من وقت الحاق الثمار بالعقار، كما يجوز رهن المباني القائمة على أرض الغير، فيكون للمرتهن حق التقدم في ثمن الانقراض إذا هدمت المباني، وفي التعويض إذا استبقى المباني صاحب الأرض.

وعليه سنتكلم في هذا الموضوع على الشروط المتعلقة بالعقار المرهون، شمول العقار المرهون لملحقاته وثماره، رهن المباني القائمة على أرض الغير.

1- الشروط المتعلقة بالعقار المرهون

نصت على هذه الشروط المادة 886 السالفة الذكر، والمتمثلة في:

1-1- أن يكون المال المرهون عقار

أنّ الرهن الرسمي لا يقع إلا على العقار، أما المنقول فلا يجوز رهنه رهن رسمي، وعلى ذلك لا يصح رهن الأموال المنقولة، أي الحقوق العينية التي تقع على المنقول كحق ملكية المنقول وحق الانتفاع به.

فلا يجوز رهن السيارات أو أثاث المنزل أو المجوهرات ونحو ذلك، كما لا يصح رهن الديون رهن رسمي ولا رهن حق المستأجر، كما لا يجوز رهن حق المؤلف رهن رسمي.

لكن المشرع قد أورد استثناء على هذا الشرط، حيث أجاز رهن بعض المنقولات بموجب نصوص قانونية خاصة رهن رسمي كرهن السفن والطائرات والمحل التجاري.

1-2- أن يكون العقار مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني

وهذا الشرط نصت عليه أيضا المادة 886 السالفة الذكر، التي نصت على أنه يجب أن يكون العقار المرهون رهن رسمي مما يجوز التعامل فيه ومما يجوز بيعه بالمزاد العلني، ذلك أن البيع بالمزاد العلني يمثل وجه من أوجه التنفيذ الجبري الذي يمارسه الدائن المرتهن لاستيفاء دينه، الأمر الذي يستدعي أن يكون العقار مما يجوز بيعه، وبناء على هذا الشرط يخرج من نطاق الرهن العقارات المملوكة للدولة والاقواف.

كما لا يجوز رهن العقارات التي لا يجوز التعامل فيها محافظة على النظام العام والآداب، كرهن العقار المستعمل للمقامرة أو للجهارة، ولا يجوز أيضا رهن العقار المقصور على مالكه كحق الاستعمال وحق السكنى، لأن المالك لحق الاستعمال أو حق السكنى لا يستطيع النزول عن حقه.

1-3- يجب تعيين العقار المرهون تعيين دقيق من حيث طبيعته وموقعه

رأينا في الفقرة الثانية من المادة 886 ق م ج التي تنص على "...ويجب أن يكون العقار المرهون... معينا بالذات تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين اما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، والا كان الرهن باطلا".

فمبدأ تخصيص الرهن يقتضي تعيين العقار المرهون بالذات، ويجب تحديده تحديد دقيق من ناحيتين:

- **الناحية الأولى من حيث الطبيعة:** حيث يتم تحديد طبيعة العقار أرض أو منزل أو مصنع أو غير ذلك من العقارات، وإذا كان العقار أرض فهل هي أرض زراعية أو أرض بناء، ويحسن ذكر حدود هذا العقار ومساحته.
- **الناحية الثانية من حيث الموقع:** فيتم ذكر الجهة التي يوجد فيها العقار وموقع العقار من هذه الجهة وما يحيط به من عقارات أخرى.

وعليه يجب أن يحدد العقار هذا التحديد الدقيق في نفس عقد الرهن الرسمي ذاته أو عقد رسمي لاحق، وإذا كانت البيانات المتعلقة بالعقار المرهون غير كافية لتعيينه أو لم يتم تحديدها لا في عقد الرهن ولا في عقد لاحق كان عقد الرهن باطلاً.

2- شمول الرهن الرسمي لملحقات العقار المرهون

تنص المادة 887 ق م ج على ما يأتي " يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون التي تعتبر عقارا، ويشمل بوجه خاص حقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص وكافة التحسينات والانشاءات التي تعود بالمنفعة على المالك، ما لم يتفق على غير ذلك، مع عدم الإخلال بامتياز المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين المنصوص عليها في المادة 997".

هذا النص يجعل الرهن يمتد الى ملحقات العقار المرهون، لأن هذه الملحقات تابعة للعقار المرهون فتكون مرهونة مثله، وقد ذكر النص القانوني أمثلة على وجه الخصوص:

2-1- حقوق الارتفاق: إنّ حق الارتفاق يتبع العقار المرهون، فلا ينفصل عنه، فإذا رهن العقار المرهون فإن حقوق الارتفاق تصبح مرهونة مثله، وبالتالي تكون حقوق الارتفاق مرهونة مع العقار حتى لو لم توجد هذه الحقوق الأبعد الرهن لأنها تعتبر تابعة للعقار.

2-2- العقارات بالتخصيص

الرهن الرسمي للعقار يمتد الى العقارات بالتخصيص الملحقة به، سواء وجدت هذه العقارات وقت الرهن أو الحقت به بعد ذلك، لأن هذه العقارات بالتخصيص تتبع العقار الأصلي في البيع والرهن.

لكن إذا انفصلت هذه العقارات بالتخصيص عن العقار المرهون زالت صفة التخصيص فيها وأصبحت منقولات، أي ترجع الى أصلها الطبيعي، ولا يمكن رهنها.

2-3- التحسينات والانشاءات التي تعود بالمنفعة على المالك

يقصد بالتحسينات هنا كل ما يصنعه صاحب العقار المرهون بنفسه كتوسيع غرف المنزل واعداد حديقة له أو بناء طابق جديد أو إضافة منشآت... الخ، كل هذه تعتبر تحسينات تتبع العقار المرهون وتدخل معه في الرهن، ويستوي أن تكون التحسينات والانشاءات قد حدثت قبل عقد الرهن أو بعد عقد الرهن.

3- رهن المباني القائمة على أرض الغير رهن رسمي

يجوز لشخص غير مالك الأرض أن يقيم على هذه الأرض مباني يملكها، فتكون الأرض مملوكة لشخص والمباني مملوكة لشخص آخر، مثل مستأجر يقيم منشآت على الأرض المؤجرة، بحيث تبقى هذه المنشآت ملكه، ويجوز رهن هذه المنشآت رهن رسمي حتى ولو كانت مشيدة في أرض المؤجر، وذلك طبقاً لنص المادة 889 ق م ج بقولها " يجوز لمالك المباني القائمة على أرض الغير أن يرهنها..."

والمباني القائمة على أرض الغير تأخذ حكمين:

الحكم الأول أنه يمكن لمالك الأرض أن يملك المباني القائمة على أرضه بموجب حق الالتصاق مع تعويض صاحب هذه المباني، **والحكم الثاني** أنه يجوز لمالك الأرض أن يطلب من صاحب المباني هدمها وأخذ انقاضها أو بيع هذه الانقاض.

وعليه إذا رهن مالك المباني القائمة على أرض الغير هذه المباني، يكون للدائن المرتهن حق التقدم على مالك المباني في استيفاء الدين من ثمن الانقاض إذا هدمت المباني وقام مالكها ببيعها، ويكون أيضا للدائن المرتهن حق التقدم على مالك المباني في التعويض الذي يدفعه مالك الأرض لمالك المباني إذا استبقى المباني وفقا لأحكام الالتصاق.

تخصيص الرهن من حيث الدين المضمون

حتى يكون الرهن الرسمي مخصصا، فلا يكفي تخصيصه من حيث العقار المرهون، بل يجب أيضا تخصيصه من ناحية الدين المضمون، ذلك أن الدين المضمون هو الأصل، والرهن ليس الا تأمين لهذا الدين، فوجب تحديد الأصل وهو الدين المضمون كما حددنا التابع وهو العقار المرهون.

وعليه ندرس تخصيص الرهن من حيث الدين المضمون من خلال البحث في المسائل التالية:

- كيفية تحديد الدين المضمون.
- عدم قابلية الرهن للتجزئة.
- عدم انفصال الرهن عن الدين المضمون.

1-كيفية تحديد الدين المضمون

تنص المادة 891 ق م ج على ما يأتي "يجوز أن يترتب الرهن ضمنا لدين معلق على شرط أو دين مستقبل أو دين احتمالي، كما يجوز أن يترتب ضمنا لاعتماد مفتوح أو لفتح حساب جاري، على أن يتحدد في عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي اليه هذا الدين".

نفهم من هذا النص أن الدين المضمون لابد أن يكون محددا تحديدا كافيا حتى يكون الرهن مخصصا من ناحيته، والأ كان عقد الرهن الرسمي باطلا لعدم التخصيص.

فلا يجوز أن يعقد رهن رسمي لضمان كل الديون التي تثبت في ذمة المدين، ما دامت هذه الديون غير محددة وغير معينة تعيين دقيق من حيث المقدار والمصدر.

ويتم تحديد الدين المضمون من حيث المقدار والمصدر والمحل والوصف.

فمن حيث المقدار، تحدد قيمة الدين المضمون تحديد دقيق من حيث رأس المال والفوائد ومتى تبدأ هذه الفوائد، هذا إذا كان الدين المضمون موجود، أما إذا كان الدين المضمون احتمالي يوجد في المستقبل يكون تحديد مقدار الدين في عقد الرهن بتحديد الحد الأقصى الذي ينتهي اليه هذا الدين.

ومن حيث المصدر، حيث يجب تحديد مصدر الدين المضمون هل مصدره العقد، أو العمل غير المشروع أو الاثراء بلا سبب أو الإرادة منفردة أو هو القانون.

كما يجوز تحدد محل الدين المضمون هل هو إعطاء شيء أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل.

ومن حيث الوصف، تحديد الدين المضمون هل هو معلق على شرط واقف أو فاسخ أو مضاف الى أجل، أو هو دين مستقبلي.

2-عدم قابلية الرهن للتجزئة

تنص 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 النص أن عدم قابلية التجزئة تمس العقار المرهون كما تمس الدين المضمون، ذلك أن هناك ارتباط بينهما، وينتج عن هذا الارتباط معنيين:

- **المعنى الأول:** أن كل جزء من العقار المرهون يكون ضامنا لكل الدين ولا يجوز تخصيص جزء فقط من هذا العقار المرهون لضمان الدين كله.
- **المعنى الثاني:** أن أي جزء من الدين مضمون بكل العقار المرهون، وليس مضمون بجزء من العقار فقط.

وللتوضيح، 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.

3-عدم انفصال الرهن عن الدين المضمون

تنص المادة 893 ق م ج على ما يأتي " لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون، بل يكون تابع له في صحته وفي انقضائه، ما لم ينص القانون على غير ذلك...".

وهذا النص يجعل الرهن الرسمي حقا تابعا للدين المضمون، فلا ينفصل عن هذا الدين بل يسير معه وجودا وعدما، فحتى يكون الرهن الرسمي صحيح لا بد أن يكون الدين المضمون صحيح أيضا، أما إذا كان هذا الأخير باطلا أو قابل للإبطال أو قابل للانقضاء، فإن الرهن الرسمي يكون كذلك باطلا أو قابل للإبطال أو قابل للانقضاء بأي طريق من طرق الانقضاء.

إذا كان الدين المضمون باطلا لعيب في الشكل أو لانعدام الرضا أو لعدم توافر شروط المحل أو لعدم مشروعية السبب، كان الرهن الرسمي باطلا مثله.

وإذا انقضى الدين المضمون بالوفاء أو بأي طريقة أخرى من طرق الانقضاء، فإن الرهن الرسمي ينقضي كذلك.

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. كمال فتحي دريس، الوجيز في العقود الخاصة "عقد الايجار-الرهن الرسمي والحيازي"، الجزء الثاني، مطبعة منصور، الوادي-الجزائر، 2022