

آثار الرهن الرسمي بالنسبة للدائن المرتهن

وفقا للقانون الجزائري

The effects of a formal mortgage on the mortgagee according to Algerian lawسهام عكوش⁽¹⁾⁽¹⁾ جامعة امحمد بوقرة بومرداس (الجزائر)s.akkouche@univ-boumerdes.dz

تاريخ النشر:

2026/10/31

تاريخ القبول:

2026/06/02

تاريخ الارسال:

2026/04/21

الملخص:

يتمتع الدائن المرتهن بصفتان، صفة كدائن عادي أي صاحب حق شخصي يسمح له بالتنفيذ على أموال مدينه الراهن من خلال الضمان العام، وصفة كونه دائن مرتهن أي صاحب حق عيني بموجبه ينفذ على العقار المرهون، فإذا لم يقم الراهن بالوفاء بالتزامه بحلول أجل الدين كان للدائن المرتهن اتخاذ إجراءات التنفيذ على العقار المرهون من أجل بيعه بالمزاد العلني واستيفاء حقه منه، على أن يكون هذا التنفيذ وفقا للأوضاع والأحكام القانونية التي نظمها المشرع في ذلك لاعتبارها من النظام العام، وفي المقابل منع المشرع على الدائن المرتهن الاتفاق مع الراهن قبل حلول أجل الدين على شروط قد تكون استغلالية لا تكون في مصلحة الراهن وإلا اعتبرت باطلة بطلانا مطلقا إذا تم الاتفاق عليها قبل حلول أجل الدين لقيام شبهة الاستغلال.

الكلمات المفتاحية: الرهن الرسمي – الدائن المرتهن- العقار المرهون - التنفيذ - قيود التنفيذ.

Abstract: The secured creditor has two characteristics: that of an ordinary creditor, meaning a holder of a personal right that allows him to execute against the assets of his debtor, the mortgagor, through the general guarantee; and that of a secured creditor, meaning a holder of a real right by virtue of which he can execute against the mortgaged property, If the mortgagor fails to fulfill his obligation by the debt's maturity date, the mortgagee may take enforcement measures against the

المؤلف المرسل: سهام عكوش

mortgaged property in order to sell it at public auction and recover his due, provided that this enforcement is in accordance with the legal procedures and provisions established by the legislator, as they are considered matters of public order.

Conversely, the legislator prohibited the mortgagee from agreeing with the mortgagor, before the debt's due date, on terms that might be exploitative and not in the mortgagor's interest; otherwise, such an agreement would be considered absolutely null and void if made before the debt's due date due to the suspicion of exploitation.

key words: Official mortgage- mortgagee- Mortgaged property- Implementation- Implementation limitations.

مقدمة:

إن الهدف الأساسي للدائن المرتهن هو استيفاء حقه من الراهن، فقبل حلول أجل الدين لا يكون للدائن المرتهن سوى الحق في الاعتراض واتخاذ الإجراءات التحفظية في حالة ما إذا تم المساس بالضمان أو الإنقاص منه، من أجل المحافظة على العقار المرهون، أما بحلول أجل الدين ولم يتم الرهن بالوفاء بالتزامه كان للدائن المرتهن الحق في التنفيذ على العقار المرهون في مواجهة الراهن سواء كان مدينا أو كفيلا عينيا من أجل بيعه بالمزاد العلني واستيفاء حقه من ثمن هذا البيع، ولقد قام المشرع الجزائري بتنظيم أحكام ذلك في القانون المدني¹، غير أنه وفي مقابل ذلك قيد المشرع حق الدائن المرتهن عند التنفيذ على العقار المرهون بضرورة إتباع الإجراءات القانونية التي نص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية²، كما منع استغلال حاجة المدين وانتزاع رضاه والاتفاق معه على شروط استغلالية، ومن خلال ذلك طرح الإشكالية التالية: ما هي حقوق الدائن المرتهن على العقار المرهون رهنا رسميا؟

للإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا إتباع المنهج الوصفي من خلال التطرق إلى مضمون التنفيذ على العقار سواء في مواجهة الدائن أو الكفيل العيني، و مضمون

¹ - أمر 75-85 الصادر بتاريخ 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد ثمانية وسبعون، الصادرة بتاريخ ثلاثون سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

² - القانون رقم 08-09 الصادر بتاريخ 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008، معدل ومتمم.

الشروط الاستغلالية، والمنهج التحليلي من خلال التطرق إلى تحليل النصوص القانونية التي جاء بها المشرع في ذلك.

لذا قمنا بحثنا إلى: حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون (المبحث الأول) والقيود الواردة على حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون (المبحث الثاني).

المبحث الأول حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون

إذا لم يقم المدين بالوفاء بحلول أجل الدين، كان للدائن المرتهن أن يتخذ إجراءات التنفيذ على العقار المرهون من أجل بيعه بالمزاد العلني واستيفاء حقه من ثمن هذا البيع، ويختلف الأمر في حالة ما إذا كان التنفيذ في مواجهة المدين (المطلب الأول) أو حالة ما إذا كان في مواجهة الكفيل العيني (المطلب الثاني).

المطلب الأول: حالة التنفيذ على المدين

يتمتع الدائن المرتهن عند التنفيذ على المدين بصفتان، فهو دائن عادي (الفرع الأول) ودائن مرتهن في نفس الوقت (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الدائن المرتهن بصفته دائن عادي

إن الدائن بصفته دائن عادي أي صاحب حق شخصي يسمح له التنفيذ على أموال مدينه الراهن كأى دائن عادي آخر بموجب الضمان العام، فله بموجب هذا الضمان أن ينفذ على جميع أموال مدينه الحاضرة والمستقبلية¹.

وبناءً على ذلك، فإن الرهن الرسمي لا يُسقط عن الدائن المرتهن الحقوق التي يتمتع بها الدائن العادي. وتبرز أهمية تمكينه من مباشرة التنفيذ بصفته دائنًا عاديًا دون إلزامه بالبدء بالتنفيذ على العقار المرهون، خاصة إذا كانت لدى المدين أموال نقدية مودعة في البنوك يمكن استيفاء الحق منها بسهولة. ويُعد هذا المسلك أكثر سرعة وفائدة مقارنة بالتنفيذ على العقار المرهون، الذي يستلزم إجراءات مطولة ومعقدة. كما أن إلزام الدائن

¹ - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، 7، التأمينات العينية، الرهن الرسمي وحق الإختصاص، والرهن الحيازي وحقوق الامتياز، الطبعة الأولى، دار هومه، 2008، 2009، ص 114.

المرتهن باتباع هذا الطريق أولاً قد يترتب عليه إلحاق ضرر به، إذ إن صفته كدائن مرتهن لا تلغي كونه دائناً عادياً.¹

ويترتب على ذلك ما يلي²:

- عند مباشرة إجراءات التنفيذ لا يستفيد من حق التقدم على بقية الدائنين، بل يتساوى مع بقية دائنين المدين العاديين في قسمة المال موضوع التنفيذ قسمة غرماء.
- لا يمكن إجبار الدائن البدء في التنفيذ أولاً على عقار المدين المرهون، بل يحق له البدء في التنفيذ على أموال مدينه غير المرهونة.
- يحق للدائن التنفيذ على أموال مدينه إذا لم يستوفي حقه من ثمن العقار المرهون.
- باعتبار الدائن دائناً عادياً له الحق في جميع الدعاوى التي تحمي الضمان العام وهي: الدعوى غير المباشرة، الدعوى البولصية، والدعوى الصورية.

الدعوى غير المباشرة هي الدعوى التي يرفعها الدائن باسم مدينه للمطالبة بحقوق هذا الأخير لدى الغير إذا أثبت الدائن أن المدين قد تقاعس أو أهمل في استعمال حقوقه مما أدى إلى عسره أو الزيادة في إعساره وهو ما نصت عليه المادة 190 من القانون المدني، أما الدعوى البولصية يطلب من خلالها الدائن عدم نفاذ تصرف مدينه الذي يكون ضاراً به مما يؤدي إلى عسره أو الزيادة في ذلك وهو ما نصت عليه المادة 194 من القانون السابق، أما الدعوى الصورية هي الدعوى التي يبين الدائن من خلالها بوجود عقدان أحدهما صوري والثاني حقيقي الهدف من ذلك إخفاء المتعاقدان العقد الحقيقي بالعقد الصوري.³

1 - شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية -الفرنسي والمصري-، دار هومه، الجزائر، 2009، ص 241، 242.

2 - المرجع نفسه، ص 241.

1- أوباجي محمد، "الضمان العام ووسائل حمايته"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع عشر، 2026/04/15، 17:00، <https://asjp.cerist.dz/en/article/52898>، ص 233، 234، 236.

ما تجدر الإشارة إليه أن وسائل حماية الضمان العام غير كافية لحماية الدائنين العاديين في استيفاء ما لديهم من حقوق لدى مدينهم، فالضمان العام لا يرفع يد المدين عن التصرف في أمواله وما يقوم عليه من احتمال تفاقم ديونه، ومن جهة أخرى فكل الدائنين متساوون في هذا الضمان، لذا لجأ المشرع إلى إيجاد وسائل أخرى أكثر ضماناً للدائن تسمى بالتأمينات العينية كالرهن الرسمي مثلاً.

الفرع الثاني: الدائن المرتهن بصفته دائناً مرتتهناً

يُعدّ الدائن المرتهن، بوصفه صاحب حق عيني يتمثل في حق الرهن، مخوَّلاً لمباشرة التنفيذ على العقار المرهون، مع إمكانية تتبعه في أي يد يكون عليها، واستيفاء دينه بالأولوية مقارنة بباقي الدائنين العاديين، وكذلك الدائنين المرتهنين اللاحقين له في المرتبة. ومع ذلك، يتعين عليه التقيد بالإجراءات القانونية الخاصة بالتنفيذ، باعتبارها من القواعد الآمرة المرتبطة بالنظام العام، لما ترمي إليه من تحقيق توازن بين مصالح الراهن والدائن المرتهن. ومن ثم، لا يجوز له مخالفة هذه الإجراءات حتى ولو وافق الراهن على ذلك، نظرًا لاحتمال استغلال هذا الأخير لحاجة الراهن واستصدار رضاه.¹

يجب على الدائن المرتهن احترام الإجراءات القانونية عند التنفيذ على العقار المرهون فيبدأ بالتنبيه الموجه إلى المدين بنزع ملكية العقار المرهون، فيطلب بيعه حسب المواعيد من أجل استيفاء حقه بحسب مرتبته كما له حق التتبع، وتنتهي إجراءات التنفيذ ببيع العقار المرهون جبراً بالمزاد العلني، الذي يستوفي الدائن المرتهن حقه من ثمن هذا البيع.² من بين الآثار المترتبة عن اكتساب الدائن المرتهن حقاً عينياً على العقار المرهون أنه يعتبر من وقت قيد الرهن غيراً بالنسبة إلى أحكام الإشهار العقاري، فجميع تصرفات الراهن المنشئة لحقوق عينية على العقار المرهون لا تنفذ في حقه إلا إذا تم شهرها قبل قيد الرهن فيجوز له أن يتمسك بعدم شهر هذه التصرفات ولو كان لها تاريخ ثابت قبل قيد الرهن.³

المطلب الثاني: حالة التنفيذ على الكفيل العيني

قد يكون الرهن صادراً من غير المدين بل من طرف شخص آخر هو الكفيل العيني فهذا الأخير هو كل شخص يضمن تنفيذ التزام المدين، فلا يستطيع الدائن استفاء حقه إلا

¹ - شوفي بناسي، المرجع السابق، ص 242.

² - زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل، الجزائر، 2006، ص 97.

³ - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 114.

من العقار المرهون، لذا فمسؤولية الكفيل العيني تعتبر محدودة (الفرع الأول)، كما أن ذلك يترتب عليه آثار (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مسؤولية الكفيل العيني

تكون مسؤولية الكفيل العيني محدودة في حدود العقار المرهون الذي قدمه كضمان لدين المدين، فالكفيل العيني بتقديمه العقار المرهون تتوفر فيه صفة المديونية في مواجهة الدائن المرتهن، غير أن مسؤوليته عنها تكون في حدود الضمان المخصص للوفاء أي مسؤولية مادية محددة وليست شخصية تشمل كل أموال المدين، إذ يمتنع على الدائن المرتهن التنفيذ على أموال المدين غير المرهونة¹.

فبالرغم من الاتفاق على أن مسؤولية الكفيل العيني هي مسؤولية محدودة، إلا أنه ثار جدال فقهي حول مركز الكفيل العيني، فالبعض من الفقه الفرنسي اعتمد على فكرة الالتزام العيني وبذلك يكون التزام الكفيل العيني في مال معين، بينما الجانب الآخر من الفقه اعتبر التزامه يتكون من عنصري المديونية والمسؤولية، فوفقا لذلك تتوفر في الكفيل العيني صفة المديونية اتجاه الدائن المرتهن من خلال تقديمه للعقار المرهون غير أن مسؤوليته محددة في حدود القيمة المالية للضمان الذي خصصه للوفاء².

بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يتضح أن المشرع لم يُفصّل في كيفية توقيع الحجز على العقار المملوك للكفيل العيني، باستثناء ما ورد في المادة 726 منه. فبعد تبليغه بأمر الحجز على العقار المرهون العائد له، يُمنح الكفيل العيني خيارًا بين الوفاء بالدين، أو التخلي عن العقار، أو السير في إجراءات الحجز وبيعه بالمزاد العلني، وهو ما يتوافق مع ما نصت عليه المادة 903 من القانون المدني، حيث تُقرّر نفس الخيارات لحائز العقار محل الحجز. غير أنه، وبالرجوع إلى المادة 734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي نظّمت الإجراءات المطبقة على الحائز، لا سيما ما يتعلق بتوجيه الإنذار، يتبين أن المشرع لم يُخضع الكفيل العيني لنفس هذه الإجراءات، وهو ما أدى إلى بروز تباين

¹ - نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز الكفالة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2014، ص 110.

² - لخضر غويسم، آثار الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر1، بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، 2012، 2013، ص 42، 43.

في الآراء الفقهية بشأن الكيفية الواجب اتباعها عند التنفيذ على العقار المرهون المملوك للكفيل العيني.¹

في هذا الصدد يرى جانب من الفقه أن إجراءات التنفيذ الموجهة ضد الحائز هي نفسها الإجراءات المتخذة في مواجهة الكفيل العيني لأن هذا الأخير مسؤول مسؤولية عينية كالحائز، وبناءً على ذلك فالتنبيه بنزع الملكية وتسجيله يتخذ في مواجهة المدين ولا يكون للكفيل العيني إلا الإنذار أو التخلية، أما الرأي الثاني يرى أن إجراءات التنفيذ في مواجهة الكفيل العيني هي نفسها الإجراءات المتخذة ضد المدين، وعليه واستناداً إلى ذلك فإن التنبيه بنزع الملكية يوجه إلى الكفيل العيني مع تسجيله باسمه.²

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن مسؤولية الكفيل العيني
ويتربط على ذلك ما يلي:³

- يُعدّ التزام الكفيل العيني التزاماً تبعياً لا أصلياً، إذ يرتبط بوجود التزام المدين ويستمد منه وجوده. وبمقتضى هذه الصفة، يحق له التمسك بجميع الدفع التي يمكن للمدين التمسك بها من أجل انقضاء الدين، حتى وإن كان هذا الأخير قد تنازل عنها، وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 893 الفقرة الثانية من القانون المدني.
- كما أن مسؤولية الكفيل العيني تظل محدودة في نطاق العقار الذي قدّمه كضمان، وبالتالي لا يجوز للدائن المرتهن التنفيذ إلا على هذا العقار دون غيره من أموال الكفيل، وهو ما يُستفاد من أحكام المادة 901 من القانون ذاته. غير أنه إذا لم تكن حصيلة بيع العقار المرهون كافية لاستيفاء كامل الدين، جاز للدائن المرتهن الرجوع على أموال المدين باعتباره دائناً عادياً، وذلك في إطار الضمان العام.
- ووفقاً لنص المادة 902 الفقرة الثانية من القانون المدني، يمكن للكفيل العيني أن يتفادى إجراءات التنفيذ الموجهة ضده من خلال التخلي عن العقار المرهون، وذلك

¹ - نور الدين حيرش، "الحجز على العقارات غير المملوكة للمدين وفق قانون الاجراءات المدنية والإدارية الجزائي"، *مجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي*، المجلد 8، العدد 1، مارس 2021، ص 193.

² - شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 247.

³ - رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007 ص

وفق الكيفيات المقررة لتخلية العقار من قبل الحائز، كما هو منصوص عليه في المادة 922 من القانون المدني.

- تقتصر مسؤولية الكفيل العيني على حدود العقار الذي قدّمه كضمان، بحيث إذا باشر الدائن المرتهن التنفيذ على هذا العقار، لا يجوز للكفيل العيني أن يتمسك في مواجهته بالدفع بالتجريد، أي إلزام الدائن بالبداة أولاً في التنفيذ على أموال المدين، ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك. ويُستفاد من أحكام المادة 901 من القانون المدني أن هذا الدفع ليس من النظام العام.

وتجدر الإشارة إلى أن من مصلحة الدائن المرتهن عدم القبول بالدفع بالتجريد، لما يوفره له ذلك من ضمان أقوى عند التنفيذ لاستيفاء حقه، إذ يكون له في هذه الحالة مدينان: المدين الأصلي والكفيل العيني، دون أن يكون لهذا الأخير إمكانية التمسك بهذا الدفع في مواجهة الدائن.¹

المبحث الثاني: القيود الواردة على حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون
حفاظا على كل من الدائن المرتهن والراهن ومن أجل تحقيق التوازن بين مصالحهما منع المشرع الجزائري استغلال الدائن المرتهن حاجة المدين، وذلك من خلال بطلان الشروط الاستغلالية في حق الراهن الذي قد يضطر إلى قبولها، والمتمثلة في بطلان شرط تملك العقار المرهون (المطلب الأول)، وبطلان شرط بيع العقار المرهون دون إجراءات (المطلب الثاني).

المطلب الأول: بطلان شرط تملك العقار المرهون

قد يتفق الدائن المرتهن مع الراهن على شرط تملك العقار المرهون، نظرا لحاجة هذا الأخير للمال مما يؤدي به إلى قبوله، لذا فكل اتفاق على ذلك يقع باطلا (الفرع الأول) وذلك راجع لأسباب تهدف إلى حماية الراهن (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مضمون بطلان شرط تملك العقار المرهون

بالرجوع إلى المادة 903 فقرة 01 من القانون المدني نجدها تنص على أنه يبطل كل اتفاق واقع بين الدائن المرتهن والراهن سواء كان هذا الأخير مدينا أو كفيلا عينيا قبل

¹ - ثامر خالدي، "حماية الدائن من خلال الرهن الرسمي الاتفاقي"، مجلة ضياء للدراسات القانونية

المجلد 01، العدد 01، 2029، ص 144.

حلول أجل الدين أو قسطا منه، مقتضى هذا الاتفاق أن يملك الدائن المرتهن للعقار المرهون بثمان معين سواء كان مبلغ الدين المستحق أكبر أو أقل منه، إذا حل أجل الدين ولم يقيم الراهن بالوفاء بدينه، فهذا الاتفاق يعتبر باطلا بطلانا مطلقاً¹ لاعتباره من النظام العام.²

فإذا تم إدراج هذا الشرط في العقد أو بعد إبرامه يعتبر باطلا، والبطالان هنا يقع على الشرط فقط دون عقد الرهن إذا لم يحل أجل الدين، أما إذا حل أجل الدين تزول شبهة الاستغلال فيجوز الاتفاق أن يتنازل الراهن للدائن المرتهن على العقار المرهون وفاء للدين، أو أن يشتري الدائن العقار بثمان أكبر أو أقل من الدين³، هذا كله ما لم يثبت الدائن المرتهن أن شرط تملك العقار المرهون كان هو الدافع إلى إبرام عقد الرهن لأن ذلك يؤدي إلى بطلان الشرط والرهن معا⁴.

وهو ما يستخلص من نص المادة 903 فقرة 02 من القانون المدني حيث نجدها تنص على أنه وبعد حلول أجل الدين أو قسط منه يجوز أن يتنازل المدين للدائن المرتهن على العقار المرهون وفاء للدين، ويعتبر هذا الشرط جائزا لانتفاء شبهة الاستغلال.

فإذا حل أجل الدين لا يكون الراهن في مركز ضعف يخشى عليه استغلال الدائن المرتهن، ومن ثم يجوز له الامتناع على الاتفاق مع الدائن المرتهن إذا أراد ذلك ويطلب بيع العقار المرهون بالمزاد العلني حسب الإجراءات القانونية، أما إذا كان الاتفاق يخدم مصلحته فقد يجنبه المصروفات المترتبة عن البيع بالمزاد خاصة إذا كانت قيمة العقار عن البيع لا تزيد عن قيمة الدين⁵.

الفرع الثاني: أسباب بطلان شرط تملك العقار المرهون

وسبب تقرير بطلان هذا الشرط يعود لعدة أسباب أهمها حماية الراهن من استغلال الدائن المرتهن له نظرا لحاجته، فقد يقوم هذا الأخير بفرض شروطه التعسفية

¹ - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 118.

² - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 112.

³ - سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيادي، حقوق الامتياز، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996، ص 227.

⁴ - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 101.

⁵ - شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 253.

على الراهن الذي يكون مضطرا أن يقبلها لضعف موقفه مما يجعل إرادته غير حرة، كما أن هذا الاتفاق قد يحتوي على فوائد ربوية لأنه غالبا لا يكون الثمن المتفق عليه بين الدائن المرتهن والراهن مساويا لقيمة العقار الحقيقية¹.

فقد يضطر المدين الراهن في البداية إلى قبول هذا الشرط، فلا يحرص على تحديد ثمن مناسب للعقار المرهون معتقدا أنه سوف يقدر على الوفاء بالدين بحلول ميعاده وعليه يبقى محتفظا بملكية العقار المرهون، غير أنه يصطدم فيما بعد بعدم استطاعته الوفاء، مما يؤدي إلى فقدانه العقار بثمن غير مناسب².

المطلب الثاني: بطلان شرط بيع العقار المرهون دون إجراءات

قد يتفق الدائن المرتهن مع الراهن على شرط بيع العقار المرهون دون إجراءات مستغلا في ذلك ضعف مركز هذا الأخير، لذا فكل اتفاق على هذا البيع يقع باطلا (الفرع الأول) وذلك راجع لأسباب تهدف إلى حماية الراهن (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مضمون شرط بيع العقار المرهون دون إجراءات

ما تجدر الإشارة إليه أولا أن المشرع الجزائري خص إجراءات التنفيذ على العقار المرهون بموجب إجراءات نص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من أجل حماية كل الأطراف المعنية وذلك في المواد 724 إلى 758 من القانون السابق ذكره.

مفاد هذا الشرط أنه عند حلول أجل الدين دون الوفاء به، يحق للدائن المرتهن بيع العقار المرهون دون التقيد بالإجراءات القانونية المقررة للبيع الجبري. ويُطلق الفقه الفرنسي على هذا الاتفاق تسمية "الطريق الممهد"، حيث يتم الاتفاق بين الدائن المرتهن والراهن، سواء كان مدينا أصليا أو كفيلا عينيًا، على بيع العقار دون اللجوء إلى القضاء أو إجراء مزاد علني. غير أن المادة 903 من القانون المدني تقضي ببطلان هذا الشرط بطلانا مطلقًا، سواء تم الاتفاق عليه عند إبرام عقد الرهن أو بعده. وينصرف هذا البطلان إلى الشرط ذاته دون أن يمتد إلى عقد الرهن، الذي يظل صحيحًا وقائما، إلا إذا أثبت الدائن المرتهن أن هذا الشرط كان السبب الدافع إلى التعاقد، ففي هذه الحالة يمتد البطلان ليشمل العقد بأكمله³.

¹ - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 210.

² - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 117.

³ - لخضر غويسم، المرجع السابق، ص 49، زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 102.

غير أن المادة السابقة لم تنص على حالة الاتفاق على هذا الشرط بعد حلول أجل الدين، إلا أنه وقياساً للشرط السابق (بطلان شرط تملك العقار المرهون) فإنه يكون صحيحاً شرط البيع بلا إجراءات بعد حلول أجل الدين نظراً لانتفاء شبهة الاستغلال.

الفرع الثاني: أسباب بطلان بيع العقار المرهون دون إجراءات

ومن بين أهم أسباب بطلان شرط البيع بدون إجراءات عند عدم الوفاء بالدين ما يلي¹:

- يعتبر هذا الشرط من النظام العام في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- البيع وفق هذا القانون يحقق أعلى ثمن ممكن للعقار المرهون الذي يعود بالفائدة على المدين، إضافة إلى باقي الدائنين الذين يستطيعون استيفاء حقهم من فائض ثمن العقار المرهون بعد استيفاء الدائن المرتهن لدينه.

- البيع دون إجراءات يؤدي بالدائن المرتهن إلى قبول البيع بمجرد أن يكون ثمن البيع المعروض يغطي مبلغ دينه حتى ولو كان هذا الثمن أقل من قيمة العقار الحقيقية، مما يؤدي إلى إجحاف في حق مصالح الآخرين التي أراد المشرع تحقيقها من خلال البيع وفقاً للإجراءات.

خاتمة:

لقد قرر المشرع الجزائري حقوق لصالح الدائن المرتهن تترتب على آثار الرهن الرسمي تتمثل في التنفيذ على العقار المرهون عند عدم وفاء الراهن بالتزامه بالوفاء بالدين سواء كان هذا الأخير مدين أصلي أو كفيلي عيني، كما أن حق الرهن لا يحرم الدائن المرتهن من صفته كدائن عادي في التنفيذ على أموال المدين الراهن عن طريق الضمان العام، إضافة إلى صفته كدائن مرتهن وما يترتب عن ذلك من حقوق مقررّة له.

على الرغم من تقرير المشرع هذه الحقوق للدائن المرتهن إلا أنه لم يجعلها مطلقة بل جعلها مقيدة بقيود، حيث ألزمه بإتباع إجراءات التنفيذ المقررة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لاعتبارها من النظام العام، كما أنه قام بإبطال بطلاناً مطلقاً كل شرط يمنح للدائن المرتهن الحق في تملك العقار المرهون عند عدم وفاء الراهن بالدين، وشرط بيع العقار المرهون دون إجراءات لقيام شبهة الاستغلال.

ومن خلال ذلك نقترح التوصيات التالية:

¹ - شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 255، 256.

- من الأحسن لو ينص المشرع في المادة 903 القانون المدني أن بيع العقار المرهون دون إجراءات باطلا لوجود شبهة الاستغلال، كما فعل بالنسبة إلى شرط تملك العقار المرهون.

- من الأحسن لو ينص المشرع بموجب نص صريح في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على إجراءات التنفيذ المتخذة ضد الكفيل العيني.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا / قائمة المصادر:

أ - القوانين:

1-أمر 75-85 الصادر بتاريخ 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد ثمانية وسبعون، الصادرة بتاريخ ثلاثون سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

2-القانون رقم 08-09 الصادر بتاريخ 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008، معدل ومتمم.

ثانيا / قائمة المراجع:

أ- الكتب:

1-رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.

2-زاهية مي يوسف، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل، الجزائر، 2006.

3- سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996.

4- شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية -الفرنسي والمصري-، دار هومه، الجزائر، 2009.

5- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، 7، التأمينات العينية، الرهن الرسمي وحق الاختصاص، والرهن الحيازي وحقوق الامتياز، الطبعة الأولى، دار هومه، 2008، 2009.

6- نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز الكفالة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2014.

ب- الرسائل الجامعية:

1- لخضر غويسم، آثار الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، بن يوسف بن خدة، جامعة الجزائر، 2012، 2013.

ج- المقالات في المجلات:

1- ثامر خالدي ، " حماية الدائن من خلال الرهن الرسمي ألتفاقي "، مجلة ضياء للدراسات القانونية، المجلد 01، العدد 01، 2019، صص (133-150).

2- نور الدين حيرش، "الحجز على العقارات غير المملوكة للمدين وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائي"، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي، المجلد 8، العدد 1، مارس 2021، ص ص (187-196).

د- المقالات على مواقع الانترنت:

1- محمد أويحي، "الضمان العام ووسائل حمايته"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع عشر، 2026/04/15، 17:00، <https://asjp.cerist.dz/en/article/52898>، ص ص (222-241).