

مبدأ التخصص في الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري

The Principle of Specialization in the Real Estate Mortgage under Algerian Civil Lawط د. رويصات مسعود^{1*}، أ د. زارارة صالحى الواسعة²¹ جامعة باتنة 1 (الجزائر)، roaissat.messaoud@univ-batna.dz² جامعة باتنة 1 (الجزائر)، louassaa.salhi@univ-batna1.dz

تاريخ النشر: 2026/04/22

تاريخ القبول: 2026/04/08

تاريخ الاستلام: 2020/02/21

ملخص:

يقوم الرهن الرسمي على مبدأ التخصص الذي يقتضي تحديد العقار المرهون والدين المضمون تحديداً دقيقاً، ويهدف مبدأ التخصص إلى حماية حقوق الدائنين وضمان استقرار المعاملات وتعزيز الائتمان العقاري. ولا ينعقد الرهن الرسمي إلا على عقار قابل للتعامل فيه والبيع بالمزاد، ويشترط تعيين العقار بدقة من حيث موقعه وطبيعته وحدوده، وإلا عُدد الرهن باطلاً. ويمتد أثر الرهن إلى ملحقات العقار كالعقارات بالتخصيص والتحسينات والثمار بعد تسجيل نزع الملكية. كما يجب تحديد الدين المضمون تحديداً واضحاً أو بيان الحد الأقصى له، سواء كان حالاً أو مستقبلاً أو احتمالياً. ويتبع الرهن الدين في صحته وبطلانه وانقضائه، إذ لا وجود له بدونه، ولا يُجزأ الرهن إلا باتفاق الأطراف أو بنص قانوني خاص.

كلمات مفتاحية: تخصص الرهن، العقار المرهون، الدين المضمون، الرهن الرسمي، القانون المدني الجزائري.

Abstract:

The mortgage is based on the principle of specialization, which requires the precise identification of both the mortgaged property and the secured debt. This principle aims to protect creditors' rights, ensure transactional stability, and promote real estate credit.

A mortgage can only be constituted on immovable property that is transferable and subject to sale by auction. The property must be accurately described in terms of its location, nature, and boundaries; otherwise, the mortgage is deemed null and void.

The effects of the mortgage extend to the appurtenances of the property, such as immovable accessories, improvements, and fruits after the registration of expropriation.

Furthermore, the secured debt must be clearly specified, or its maximum amount indicated, whether it is current, future, or contingent.

The mortgage follows the debt in its validity, nullity, and extinction, as it cannot exist independently. It may only be divided by agreement between the parties or under a specific legal provision.

Keywords: Mortgage specialization, mortgaged property, secured debt, real estate mortgage, Algerian Civil Code.

مقدمة

يعد الرهن الرسمي أحد أهم الوسائل الناجعة في حماية المتعاملين في المجال العقاري، وألية أساسية لتحقيق الأمن العقاري،¹ وهو يعتبر من أهم الضمانات العينية.

يقصد بالضمان العيني، تخصيص مال أو أكثر من أموال المدين لضمان دين الدائن من خلال تقرير حق عيني بالإضافة لاكتساب الدائن حق تتبع المال في أي يد كان ليمارس حقه في التقدم على الغير والأسبقية في استيفاء الدين.² فالمشرع الجزائري أشار الى تعريف

الرهن الرسمي في المادة 882 من القانون المدني بأنه " الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا 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".³

ونشير في هذا الخصوص إلى أن المشرع الجزائري عبر المادة السالفة الذكر لم يقدم تعريفا للرهن الرسمي ولكن قدم تعريفا لعقد الرهن الرسمي، بحيث أن الرهن الرسمي الذي يعود مصدره الى العقد أو

¹ بوعبد الله أمال، حرز الله كريم، الرهن الرسمي ضمان عيني لتمويل الترقية العقارية، مجلة المعيار، مجلد 27، عدد 04، سنة 2023، ص353.

² بوعبد الله أمال، حرز الله كريم، المرجع السابق، ص 353.

³ أمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 1975/09/30.

الاتفاق، وفي المقابل فإن للرهن الرسمي مصادر أخرى تتمثل في الحكم القضائي والقانون. كما أن عبارة "التاليين له في المرتبة" قد تفيد الاقتصار على الدائنين أصحاب الحقوق التبعية، كالامتياز والرهن الحيازي، دون الدائنين العاديين الذين لا يشملهم هذا الوصف.¹

وما يلاحظ أيضا على هذا التعريف خلوه من أهم خاصية يتميز بها الرهن الرسمي وهي حق التخصيص، حيث أن العقار المرهون مخصص للتنفيذ عليه، عند عدم الوفاء من قبل المدين بدينه وقت الاستحقاق، وهذا القصور في النص باللغة العربية دون النص الفرنسي الذي جاء متضمنا لهذه الخاصية، حيث ورد على النحو التالي:

le contrat d'hypothèque est le contrat par lequel le créancier "acquiert sur un immeuble affecté au paiement de sa faire rembourser par préférence aux créanciers inférieurs en rang. Sur le prix de cet immeuble en quelque main qu'il passe »

ونلاحظ أن التعريف اقتصر في استيفاء الحق على ثمن العقار المرهون، في حين أنه يمكن هلاك العقار المرهون أو عند نزع الملكية لأغراض المنفعة العامة، يحل مبلغ التعويض أو التأمين أو بدل نزع الملكية محل العقار، وينتقل إليه حق الدائن المرتهن.

وبناء على الملاحظات السابقة قدمت شايب باشا كريمة تعريفا للرهن الرسمي يتلاقى مجموعة من الانتقادات على جاءت كالتالي: "هو ضمان ينشأ بعقد رسمي أو بحكم قضائي أو بقوة القانون، يقع على عقار معين تأميناً للوفاء بالدين، ويخول الدائن المرتهن امتياز استيفاء حقه بالأولوية على غيره من الدائنين العاديين ومن يليه مرتبة، وذلك من ثمن العقار أو من المبالغ التي تحل محله، كالتعويض أو مبلغ التأمين أو مقابل نزع الملكية..²

ونظرا للأثار المترتبة عن الرهن الرسمي فقد أولاه المشرع الجزائري أهمية بالغة من خلال نصوص قانونية دقيقة، تضمن تحقق التوازن بين مصالح الدائن والمدين، بداية بتحديد شروط شكلية وموضوعية ضرورية لإنشاء الرهن الرسمي، وصولا الى إجراءات تسجيله وإشهاره بالسجل

¹ شايب باشا كريمة، عقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة الموسم 2001/2000، ص 10.

² شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 11.

العقاري في المحافظة العقارية المختصة، فيحن هناك من الفقهاء أطلق على تخصيص الرهن من حيث العقار المرهون، ومن حيث الدين المضمون اسم الشروط الموضوعية الخاصة وهناك من يعتبره من الشروط الشكلية، كما أن هناك من يعتبر هذا المبدأ مزيجاً بين الشروط الموضوعية والشروط الشكلية.¹

إنّ مبدأ تخصيص الرهن يُعدّ مبدأً مزدوجاً الطبيعة، إذ ينصرف أثره إلى محلّ الرهن من جهة، بحيث يجب تعيين العقار المرهون تعييناً دقيقاً نافياً للجهالة، كما يمتد من جهة أخرى إلى الدين المضمون، فيتعين تحديده من حيث مقداره وسببه وصفته تحديداً واضحاً، ضمناً لاستقرار المعاملات وحمايةً لحقوق الأطراف.² لا ينعقد الرهن الرسمي إلا باستيفاء شرط التخصيص، وذلك بذكر البيانات الجوهرية التي ينعقد بها التعيين الدقيق لكلّ من محل الرهن والدين المضمون. فيتعين تحديد العقار أو العقارات المرهونة تحديداً نافياً للجهالة، ببيان طبيعته، وموقعه، وحدوده، ومساحته، وسائر البيانات الكفيلة بتمييزه عن غيره. كما يجب تحديد الدين أو الديون المضمونة ببيان مصدرها، وتاريخ نشوئها، وسببها، ومحلها، ومقدارها. ويشترط أن تكون هذه البيانات واضحة وكافية بذاتها لتخصيص العقار المرهون وتمييز الدين المضمون ونطاقه، بما يكفل استقرار المعاملات وصيانة حقوق الغير.³

على ضوء ما سبق يمكن لنا أن نطرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى وفق المشرع المدني الجزائري في تكريس مبدأ التخصيص في الرهن الرسمي كآلية لضمان حقوق الدائنين وتحقيق استقرار المعاملات العقارية، والتي سوف نجيب عنها من خلال الخطة التالية المتكونة من مبحثين كالآتي:

المبحث الأول: تخصيص الرهن من حيث العقار المرهون

المبحث الثاني: تخصيص الرهن من حيث الدين المضمون

¹ لحميم زليخة، انشاء الرهن الرسمي وانقضاؤه في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير في العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 1995-1996، ص92.

راجع كذلك، عبد الرزاق أحمد السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني الجديد التأمينات الشخصية والعينية، ج10، ط 3 ص 346-347.

² بناسي شوقي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د.ط، 2009، ص 150.

³ يامة إبراهيم، الضمانات المقررة للدائن في نظام التأمينات الشخصية والعينية في ظل التشريع الجزائري، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية والسياسية، المجلد 03 عدد 01، جوان 2019، ص 113.

المبحث الأول: تخصيص الرهن من حيث العقار المرهون

انطلاقاً من المادة 886 من القانون المدني الجزائري، لا يجوز أن ينقذ الرهن الرسمي إلا على عقار يصح التعامل فيه ويبيعه بالمزاد العلني، وأن يكون معيناً بالذات تعييناً دقيقاً من حيث طبيعته وموقعه، وهو ما يعرف بالبيانات المتعلقة بالتخصيص التي ترد في عقد الرهن نفسه أو في عقد رسمي لاحق، وهو ما نحاول التطرق إليه بشيء من التفصيل في المطالب التالية:

المطلب الأول: يجب أن ينقذ الرهن الرسمي على عقار:

لا ينقذ الرهن الرسمي إلا على عقار، وقد عرفت المادة 683 من القانون المدني الجزائري العقار بأنه "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار"، ويستوي أن يكون العقار أرضاً أو مبنى، فلا يجوز رهن المال المنقول رسمياً نظراً لصعوبة تتبعه و لسهولة نقله و إخفائه وتعرضه لكسب الملكية عليه بمقتضى قاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز، كما أنه لا يجوز رهن العقارات بالتخصيص مستقلة عن العقار الأصلي المخصصة لخدمته، فالرهن الوارد على العقار الأصلي يشمل ما يلحقه من منقولات مخصصة لخدمته باعتبارها من توابعه¹.

إذن القاعدة العامة هي أن يرد الرهن الرسمي على العقارات دون المنقولات، إلا أن هناك استثناء أدخل على هذه القاعدة فأصبحت الطائرات والسفن والمحلات التجارية ولا اعتبارات خاصة ترهن رهناً رسمياً كذلك ومنها قابليتها للشهر وقيمتها المالية الباهظة².

يجوز أن يرد الرهن الرسمي على بعض الحقوق العينية الأصلية، ومن بينها حق الانتفاع، متى صدر الرهن من صاحب هذا الحق وفي حدود ما يملكه. ويكون الرهن في هذه الحالة تابعاً لوجود حق الانتفاع ذاته، فيبقى قائماً ما بقي هذا الحق قائماً. فإذا انقضى حق الانتفاع بوفاء المنتفع — متى كان مقررًا له مدى الحياة — أو بانتهاء المدة المحددة له، انقضى الرهن تبعاً لذلك، لزوال محله³.

¹ أحمد شرف الدين، التأمينات الشخصية والعينية، الكفالة والرهن والاختصاص والامتياز، د.ط، د.ن، مصر، د.س، ص 120.

² لحميم زليخة، المرجع السابق، ص 105.

³ شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 57.

المطلب الثاني: يجب ان يقع الرهن الرسمي على عقار يصح التعامل فيه ويجوز بيعه بالمزاد العلني

بموجب هذا الشرط لا يجوز رهن الأملاك الوقفية أو الأملاك الوطنية، ولا حق الارتفاق استقلالا على العقار، أو حق السكنى والاستعمال لأنه لا يجوز التنازل عنها للغير إلا بناء على شرط صريح.¹ والحكمة من هذا الشرط هي ضمان تحقيق أثر الرهن الرسمي، المتمثل في حق الدائن في بيع العقار المرهون لاستيفاء حقه منه، فإذا كان العقار مما لا يجوز التعامل فيه أو لا يمكن بيعه بالمزاد العلني، انتفت الغاية من الرهن، ولا يستطيع حينذاك المرتهن استيفاء حقه من ثمن العقار المرهون.²، و لذلك لا يجوز رهن الأموال العامة و لا رهن الأملاك الوقفية ، حيث نصت المادة 23 من القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف³ ، على أنه "لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي المنتفع به، بأية صفة من الصفات التصرف سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها".

كما لا يجوز للمالك الطبقة أو الشقة أن يرهن الأجزاء المشتركة من البناء استقلالا عن شقته أو طبقته، حيث نصت المادة 747 من القانون المدني على أنه "لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة، أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم، أو يباعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة.

كذلك لا يجوز رهن حق الاستعمال وحق السكن وذلك لعدم جواز التصرف في أي منها كأصل عام.⁴

ان نص المادة 889 من القانون المدني اجاز بشكل واضح رهن المباني القائمة على أرض الغير، فنصّت على أنه يجوز لمالك هذه المباني أن يرتب عليها رهناً رسمياً، ولو لم يكن مالكا للأرض المقامة عليها. ويترتب على ذلك أن يكون للدائن المرتهن حقّ التقدّم في استيفاء دينه من ثمن الأنقاض إذا تقرر هدم المباني، كما يكون له ذات الحق في التعويض الذي يلتزم به مالك الأرض إذا اختار استبقاء المباني، وذلك وفقاً للأحكام المنظمة للتصاق.

¹ يامة إبراهيم، المرجع السابق، ص 114.

² شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 58.

³ القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بقانون الأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21، سنة 1991

⁴ شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 58.

ويستفاد من ذلك أن محل الرهن ينصب على المباني ذاتها بوصفها مالاً مستقلاً عن الأرض، في حدود ما يقرره القانون من آثار. كما يظل حق الدائن المرهن مقصوراً على ما يمثل قيمة هذه المباني قانوناً، دون أن يمتد إلى ملكية الأرض ذاتها.

أما إذا بنى شخص في أرض الغير، دون اتفاق مسبق معه وتملك صاحب الأرض البناء بالاتصاق فإن رهنه من قبل الباني يعتبر رهنًا للملك الغير ولا ينفذ في مواجهة صاحب الأرض إلا بإقراره.¹

المطلب الثالث: تعيين العقار المرهون تعييناً دقيقاً:

نصت على هذا الشرط صراحة المادة 02/886 من القانون المدني الجزائري «...ويجب أن يكون العقار المرهون...معينا بالذات تعييناً دقيقاً من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن أو في عقد رسمي لاحق، وإلا كان باطلاً.»، هو في حقيقة الأمر تكريس واضح وصريح لمبدأ تخصيص الرهن من حيث العقار المرهون، ويتجلى ذلك في أنه يجب أن يتقرر الرهن على عقار بالذات لا يردُّ الرهن على جميع أموال المدين الحاضرة أو المستقبلية، إذ إن من شأن ذلك أن يؤدي إلى إنشاء رهنٍ عام يشمل ذمته المالية بأكملها. وإنما يقوم نظام الرهن في التشريع على مبدأ التخصيص، الذي يقتضي قصر الضمان على مالٍ معيّن أو أموالٍ محددة بذاتها.

ويهدف هذا المبدأ إلى استبعاد فكرة الرهن العام لما تنطوي عليه من مخاطر واضطراب في المعاملات، وما قد يترتب عليها من إضرار بحقوق الغير وانعدام اليقين القانوني بشأن نطاق الضمان وحدوده.²

إضافة إلى ذلك يؤدي مبدأ تخصيص الرهن من حيث العقار المرهون، أن يكون تعيين العقار المرهون وفق معايير دقيقة، سواء كان من حيث الطبيعة أو من حيث الموقع، ويحدد إذا ما كان عبارة عن أرض زراعية أو غيرها، أو في شكل منزل أو مصنع أو غيرهما، وذكر كل ما يميزه عن غيره من العقارات وذكر ما إذا كان ملكاً أو حق رقبة أو حق انتفاع، يكون التعيين عبر عقد الرهن نفسه أو في عقد رسمي لاحق، وإلا يتم اعتبار هذا الرهن رهنًا باطلاً، فمبدأ التخصيص مبدأ أساسي لا يقوم الرهن بدونه.³

ولا يكون التحديد دقيقاً إلا بالرجوع للبطاقة العقارية التي تعتبر هوية العقار إذ يحتوي وصفاً بالغ الدقة للعقار ويوضح موقع العقار ومساحته، ومجموع الأعباء والتكاليف التي تنقله إضافة إلى الحقوق والواردات

¹ شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 60.

² بناسي شوقي، المرجع السابق، ص 158.

³ كحيل حكيمة، دروس في مقياس العقود الخاصة، موجهة لطلبة السنة الثالثة قانون خاص، جامعة البليدة، الموسم 2022/2021، ص 11.

التي له أو التي عليه، وتبين أيضا اسم المالك أو الملاك، وأصحاب الحقوق، سواء المعلومات المتعلقة بالعقار أو المالك أو طبيعة الحق.¹ وأما المادة 19 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، تُعدّ هذه الوثائق المعبر الرسمي عن النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الرهنة للعقارات، إذ تشتمل على مخططات بيانية تُبرز الحدود المادية للعقار وتُحدد امتداده ومساحته بدقة، كما تُبين في الوقت ذاته مركزه القانوني من حيث الملكية والحقوق العينية والتكاليف الواردة عليه.

وبذلك تُشكّل مرجعا قانونيا معتمدا يُعتمد به في إثبات البيانات العقارية وضمان استقرار المعاملات المتعلقة بها..²

المطلب الرابع: أن يرد التعيين في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق:

لا تغني البطاقة العقارية يشترط لصحة الرهن الرسمي أن يُعين العقار المرهون تعيينا دقيقا، سواء ورد هذا التحديد في عقد الرهن ذاته أو في محرر رسمي لاحق يُستكمل به التخصيص. فإذا خلا الرهن من هذا التعيين المحدد، عُدّ باطلا، وذلك تطبيقا لما تقضي به المادة 886 من القانون المدني.

فلا يقوم عقد الرهن من حيث الأصل إلا بشرط التخصيص في عقد الرهن ذاته، وإذا تخلف شرط التخصيص أجاز المشرع استكمال الشرط بعقد رسمي لاحق، يصحح عقد الرهن الرسمي، وإلا اعتبر العقد باطلا، وهنا تثار مسألة تاريخ انعقاد الرهن الرسمي، فتخلف شرط التخصيص يجعل العقد باطلا وهو في حكم المعدوم يمكن تصحيحه بعقد لاحق، بل يستوجب إبرام عقد رهن رسمي جديد، كان الأجدر بالمشرع الجزائري أن ينسجم مع منطق البطلان المطلق، فيقرّ بوجوب إبرام عقد جديد مستوفٍ لشروط الانعقاد، بدل الاكتفاء بتكملة العقد السابق. وإلا عُدّ الرهن الرسمي منعقداً من تاريخ تحقق التخصيص لا من تاريخ الإبرام الأول.

وعليه، فإن إجراء التخصيص بموجب عقد رسمي لاحق يُعتبر في هذه الحالة مستكملا للعقد السابق، وتترتب آثاره القانونية ابتداءً من تاريخ هذا التخصيص.³ فانعقاد الرهن الرسمي من تاريخ إبرام عقد الرهن.

¹ نقلا عن كحيل حكيمة، محاضرات في مادة الحافطة العقارية، أُلقيت على طلبة السنة الثانية قانون عقاري، جامعة البليدة 2، الموسم 2023/2022، ص 43.

² المادة 19 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المؤرخ في 1976/03/25.

³ شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 67.

المبحث الثاني: تخصيص الرهن من حيث الدين المضمون

لا يتحقق مبدأ التخصيص في الرهن الرسمي بمجرد تخصيص العقار المرهون بل لابد من تخصيص الدين المضمون أيضاً، باعتباره الحق الأصلي، ويتحقق التخصيص بجملة من العناصر نحاول التطرق إليه في هذا المبحث، من خلال العناصر التالية:

المطلب الأول: الديون الجائز ضمائها بالرهن:

يشترط في الدين الذي يكون سببا لعقد الرهن ويقوم للوفاء به أن يكون ديناً صحيحاً، مهما كان مصدره، فضمان الالتزام لا ينشأ فعلاً إلا إذا كان الالتزام قد نشأ صحيحاً، ثم بقي قائماً حتى انعقاد الرهن، أما إذا كان الالتزام المضمون باطل مطلقاً لعب في الشكل مثلاً أو لانعدام الرضا أو غيرها من أسباب البطلان، فإن الرهن يبطل تبعاً لذلك.¹

والأصل في الدين الذي يجوز ضمانه بالرهن أن يكون سابقاً في الوجود عن عقد الرهن، لأن هذا الأخير تابع له، والتبعية تقتضي التأخر في الوجود، فالدين المضمون هو ركن السبب في عقد الرهن، ويشترط في السبب كركن في أي عقد أن يكون موجوداً ومشروعاً، فإذا لم يكن هناك وجود الدين أو كان من غير ممكن وجوده أو أنه وجد ثم انتهى بطلان هذا الدين أو كان وجوده صحيحاً ثم انقضى، "فإن عقد الرهن يخضع لنفس المصير، ويُعد هذا أبرز مظهر لتبعية الرهن للدين المضمون. علاوة على ذلك، وبالإضافة إلى أن الدين يسبق الرهن في الوجود، يجب أن يكون تعيينه محدداً ودقيقاً".²

"ومع ذلك، وفي استثناء واضح عن قاعدة أسبقية الدين على الرهن، أجاز المشرع إنشاء الفرع التابع، أي عقد الرهن، قبل تحقق وجود الأصل المضمون، وهو الدين. وبذلك يمكن أن يُنشأ الرهن لضمان دين مستقبلي لم يتم استحقاقه بعد، أو لدين معلق على شرط معين، أو حتى لدين احتمالي قد ينشأ تبعاً لوقائع مستقبلية غير مؤكدة. كما أتاح المشرع، بما يعكس مرونة تشريعية تتناسب مع المعاملات الحديثة، إمكانية ترتيب رهن لتأمين اعتماد مفتوح أو لفتح حساب جاري لدى المؤسسات المالية، بما يضمن حماية حقوق الدائن واستمرارية التعاملات المصرفية".³

¹ علاوة هوام، زويبر براحلية، تبعية الرهن للدين المضمون، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 10، جانفي 2017، ص 66.

² علاوة هوام، زويبر براحلية، المرجع السابق، ص 64.

³ المادة 891 من القانون المدني الجزائري

المطلب الثاني: تحديد الدين المضمون تحديدا كافيا

لا بد أن يكون الدين المضمون محددًا تحديدا كافيا ودقيقا من حيث مقداره ومصدره، هذا الأخير الذي يعتبر مهما جدا في معرفة إذا كان الدين قد نشأ صحيحا أم لا، وتذكر بيانات تحديد الدين المرهون في عقد الرهن وأيضا في قيد الرهن عند شهره.¹

وهذا التحديد يجعل الرهن مقتصرًا على الدين محل التحديد إضافة الى ملحقاته التي ذكرت بشكل صريح وواضح في عقد الرهن، "أما إذا كان الرهن يضمن دينًا احتماليًا، فيجب أن يحدد في العقد المبلغ الأقصى الذي يشمل الضمان".²

"ولذلك، يجب أن يتضمن عقد الرهن تحديد مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي يمكن أن يبلغ إليه. وعلى هذا الأساس، لا يجوز إنشاء الرهن إلا إذا كان الدين المضمون محددًا تحديداً كافياً وواضحاً داخل عقد الرهن ذاته".³ ، ويترتب على ذلك أن تحديد الرهن يقتصر ليس فقط على العقار المرهون، بل يمتد أيضاً إلى الدين المضمون، بما يعكس تطبيق مبدأ التخصيص. فكما يشترط القانون أن يكون العقار موضوع الرهن محددًا بوضوح لتفادي النزاع حول الملكية، يشترط أيضاً أن يكون الدين المضمون محددًا بدقة من حيث المبلغ، وطبيعة الالتزام، وحدود الضمان، وذلك لضمان وضوح حقوق الدائن والتزاماته وضمان حماية الطرفين في العلاقة القانونية".

فالمرجع الجزائري على نحو مفصل كيفية تحديد الدين المضمون، كما لم يتطرق لوجوب تعيين سببه أو مصدره، حتى يتميز عن غيره من الديون المترتبة على المدين ذاته لدائن المرهن. ولكن الفقه قد أيد الحل الذي قضى به القضاء الفرنسي في قرار صادر عن محكمة النقض الصادر بتاريخ 1939/03/06 بأنه وجب أن يتم تحديد سبب أو مصدر الدين المضمون إضافة الى تحديد مقداره وتاريخ وجوب استحقاقه.⁴

¹ يامة إبراهيم، المرجع السابق، ص 114.

² المادة 891 من القانون المدني،

³ نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، د.ط، منشأة المعارف، مصر، 1982، ص 82.

⁴ شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 70، راجع كذلك، إدوار عيد، التأمينات العينية، ط3، مطبعة المتنبي، لبنان، 1995، ص 159.

ويرى الفقيه السنهوري أن الأهمية البالغة مبدأ التخصيص بالنسبة للدين تفوق أهميته بكثير بالنسبة للعقار، ذلك أن الرهن العام على العقار، أي رهن المدين لكل أمواله الحاضرة والمستقبلية، لا ينعكس بالضرورة على ائتمانه إذا كانت قيمة الدين المضمون بواسطة هذا الرهن العام بسيطة ومحدودة.¹

المطلب الثالث: تبعية الرهن للدين المضمون

الرهن الرسمي عقد تبعي، إذ لا ينشأ إلا تبعا لحق أصلي من أجل ضمان الوفاء به، ويترتب على هذه التبعية أن الرهن يتبع ويدور مع الحق الأصلي وجودا وعدما، وهو ما تضمنته المادة 893 من القانون المدني حيث الرهن لا ينفصل بأي حال من الأحوال عن الدين المضمون ويكون بذلك في هذه الحالة تابعا له في من حيث الصحة ومن حيث الانقضاء، ما لم يقضي القانون بغير ذلك.² فالرهن تابع للالتزام الأصلي، لا يوجد إلا عند قيامه صحيحا، وينتقل بانتقاله إلى الخلف وينقضي بانقضائه، ذلك أن الرهن الرسمي باعتباره تأمينا عينيا وظيفته ضمان الوفاء بالتزام معين، فهو لا يقوم بذاته.³

وقد حرص المشرع الجزائري على تأكيد مبدأ تبعية الرهن الرسمي للدين المضمون، حتى ولو كان مقدما من شخص آخر غير المدين، ولذلك أعطاه القانون الحق في التمسك بكل الدفع التي يمكن للمدين أن يتمسك بها، إضافة للدفع الخاصة الناشئة عن عقد الرهن.⁴

فالرهن نظام تابع لا يقوم بذاته، بل يستند إلى دين يعمل على ضمان الوفاء به، وتحديد الدين المضمون من الشروط الموضوعية لصحة الرهن،⁵

وخلافا للجزاء الذي يترتب على عدم تخصيص العقار وهو البطلان المطلق، لم يترتب المشرع الجزائري نفس الجزاء عن تخلف شرط تخصيص الدين المضمون، ذلك أن المادة 891 من القانون المدني لم تنص صراحة على ذلك، حيث جاء فيها "يجوز أن يترتب الرهن ضمنا لدين ... على أن يتحدد في عقد

¹ شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 72، راجع كذلك أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 355.

² يامة إبراهيم، المرجع السابق، ص 112.

³ علاوة هوام، زويبر براحلية، المرجع السابق، ص 57.

⁴ علاوة هوام، زويبر براحلية، المرجع السابق، ص 58.

⁵ يامة إبراهيم، المرجع السابق، ص 114.

الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين " فرغم ان المشرع اشترط تحديد المبلغ المضمون أنه لم ينص صراحة على بطلان عقد الرهن في حال تخلفه كما فعل بالنسبة لتخصيص العقار.¹

المطلب الرابع: عدم قابلية الرهن الرسمي للتجزئة

ان القصد بعدم القابلية للتجزئة انه كل جزء من اجزاء العقار المرهون أو العقارات المرهونة ضامن لكل الدين، فاذا تم تقسم المدين الراهن العقار المرهون وتم التصرف ببيع بعض الأجزاء منه، يكون كل جزء من العقار المرهون ضامناً لكامل الدين، ويحق للمقرض أن يطالب الحائز على أي جزء منه بسداد الدين كله، دون أن يقتصر حقه على الجزء من الدين الذي يتناسب مع قيمة ذلك الجزء من العقار".²

والأمر نفسه إذا كان المرهون عدة عقارات، فإن كل عقار منها ضامن لكل الدين، وفي حال التصرف في أحد العقارات فإنه يبقى مثقلاً بالرهن، ويمكن للدائن المقرض تتبع العقار.

"ومن جهة أخرى، فإن صفة عدم قابلية تجزئة الرهن الرسمي تتطلب بالضرورة أن يُعتبر كل جزء من الدين المضمون مضموناً بكامل العقار أو بكافة العقارات المرهونة. وحتى في حال وفاء المدين بالجزء الأكبر من الدين، تبقى وتظل هذه العقارات المرهونة ضامنة للجزء المتبقي، ولا يجوز لأي حال من الاحول التنازل عن الرهن أو تخفيضه بنسبة ما يفي به المدين من الدين".³

غير أن قاعدة عدم تجزئة الرهن لا تعد قاعدة من النظام العام، إذ يمكن للمتعاقدین الاتفاق على تجزئته في عقد الرهن. ويُبين أن حكم عدم تجزئة الرهن، سواء بالنسبة للعقار المرهون أو للدين المضمون، قد وُضع أساساً لحماية مصلحة الدائن المقرض⁴، فيتم تخصيص جزء من الدين المضمون لجزء محدد من العقار أو العقارات التي هي تحت طائلة الرهن، ليصبح هذا الجزء من العقارات مضموناً لذلك الجزء من الدين. وبناءً على ذلك، يصبح الرهن قابلاً للتجزئة وفقاً لما تم الاتفاق عليه بين الأطراف".⁵، "كما يمكن أن يكون

¹ شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 72

² عبد الحليم بوشكيوة، الرهن الرسمي كضمانة من ضمانات القروض إيجابيات وعيوب، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 6، 2006، ص 242.

³ بوشكيوة عبد الحليم، المرجع السابق، ص 242.

⁴ شايب باشا كريمة، المرجع السابق، ص 73، راجع كذلك، عبد الناصر توفيق العطار، شرح احكام حق الملكية، د.ط، دار الفكر العربي، مصر، 1991، ص 52.

⁵ أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 374.

الرهن قابلاً للتجزئة. بموجب نص خاص في القانون، وذلك في حالات معينة مثل تطهير العقار أو رسو المراد¹..

الخاتمة

توصلت هذه الدراسة إلى أن مبدأ التخصيص في الرهن الرسمي يُمثل حجر الزاوية في نظام الضمانات العينية وفقاً لأحكام القانون المدني الجزائري، لما له من أثر بالغ في تحقيق التوازن الدقيق بين مصلحة الدائن في استيفاء حقه ومصلحة المدين في حماية ذمته المالية من الإرهاق الناتج عن رهن عام غير محدد المعالم. وقد أرسى المشرع هذا المبدأ بصيغته المزدوجة، التي تشمل تخصيص العقار المرهون من جهة، وتخصيص الدين المضمون من جهة أخرى، وهو ما يسهم في ضمان وضوح نطاق الرهن، وتعزيز فعاليته، وتوطيد الثقة في المعاملات العقارية. ومن ثم، فإن التزام الأطراف بهذا المبدأ يعكس حرص التشريع على الجمع بين حماية حقوق الدائن وتحقيق اليقين القانوني، بما يضمن استقرار المعاملات العقارية ويحد من النزاعات المحتملة حول الرهن¹ وقد أفضى البحث إلى جملة من النتائج، من أهمها:

- لقد كرس المشرع الجزائري مبدأ تخصيص الرهن تكريساً صريحاً بالنسبة للعقار المرهون، وذلك من خلال اشتراط تعيينه تحديداً دقيقاً من حيث الطبيعة والموقع والحدود، ورتب على مخالفة هذا الشرط جزاء البطلان المطلق، مما يعكس طابعه الأمر وارتباطه بالنظام العام. غير أننا نرى أن المشرع لم يكن موفقاً في تقريره البطلان المطلق كجزاء، مع السماح في الوقت نفسه بإمكان تكملة العقد بعمل قانوني لاحق، إذ إن هذا لا يُعد إجازة حقيقية. وكان من الأجدر بالمشرع، إما الالتزام بمنطق البطلان المطلق إلى نهايته واشتراط إبرام عقد جديد للرهن، أو اعتماد جزاء آخر يتوافق مع إمكانية استكمال العقد السابق دون الإخلال بحقوق الأطراف.
- إن تحقيق تخصيص العقار المرهون لا يتم إلا باقترانه بشرط قابليته للتعامل فيه وطرحه للبيع بالمراد العلني، وهو ما يبرز الطابع التنفيذي للرهن الرسمي، باعتباره ضماناً يهدف إلى تمكين الدائن من استيفاء حقه في حالة إخلال المدين بالتزاماته.

¹ راجع المواد من 915 إلى 921 من القانون المدني الجزائري.

- إن مبدأ التخصيص يمتد كذلك إلى الدين المضمون، حيث يشترط تحديده تحديداً كافياً من حيث المقدار، مع جواز ضمان الديون المستقبلية أو الاحتمالية، شريطة بيان الحد الأقصى لها، وهو ما ينسجم مع الطبيعة الائتمانية للرهن الرسمي.
 - إن الرهن يتميز بتبعيته المطلقة للدين المضمون وجوداً وعدماً، صحةً وبطلاناً، مما يؤكد أن الرهن لا يقوم بذاته وإنما يستمد كيانه القانوني من الحق الأصلي الذي يضمنه.
 - إن عدم قابلية الرهن الرسمي للتجزئة تشكل نتيجة مباشرة لمبدأ التخصيص، وتقرر أساساً لمصلحة الدائن المرهن، مع إمكانية الاتفاق على خلافها أو تقرير استثناءات بنص خاص، وهو ما يدل على أن هذه القاعدة ليست من النظام العام.
 - إن المشرع الجزائري لم يكن بنفس الدرجة من الصرامة فيما يخص جزاء تخلف تخصيص الدين المضمون، إذ لم ينص صراحة على البطلان كما فعل بالنسبة لتخصيص العقار المرهون. وهذا النقص يثير إشكالات تطبيقية متعددة، ويستدعي تدخلاً تشريعياً لتوحيد الجزاءات بين الرهن على العقار والدين المضمون، بما يحقق الانسجام والوضوح في النظام القانوني للضمانات العينية".
- وعليه، يتبين أن مبدأ التخصيص في الرهن الرسمي يشكل ضماناً أساسية لحماية حقوق الدائنين والحفاظ على استقرار المعاملات العقارية. ورغم ذلك، فإن فعاليته القانونية تظل مرهونة بإحكام صياغته التشريعية وتوحيد الجزاءات والآثار المترتبة عليه، بما يضمن وضوح نطاق الرهن وحماية حقوق الأطراف كافة. ويؤدي الالتزام الصارم بهذا المبدأ إلى تعزيز الأمن القانوني في المعاملات العقارية والحد من المنازعات المحتملة، كما يساهم في تحقيق التوازن الدقيق بين حماية مصالح الدائن وتمكين المدين من إدارة ذمته المالية دون إرهاق غير مبرر

قائمة المراجع

- 1- أحمد شرف الدين، التأمينات الشخصية والعينية، الكفالة والرهن والاختصاص والامتياز، د.ط، د.ن، مصر، د.س.
- 2- إدوار عيد، التأمينات العينية، ط3، مطبعة المتنبي، لبنان، 1995.

- 3- بناسي شوقي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د.ط، 2009.
- 4- شايب باشا كريمة، عقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة الموسم 2001/2000.
- 5- عبد الحليم بوشكيوة، الرهن الرسمي كضمانة من ضمانات القروض إيجابيات وعيوب، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 6، 2006.
- 6- عبد الرزاق أحمد السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني الجديد التأمينات الشخصية والعينية، ج10، ط3.
- 7- عبد الناصر توفيق العطار، شرح احكام حق الملكية، د.ط، دار الفكر العربي، مصر، 199.
- 8- علاوة هوام، زوبير يراحلية، تبعية الرهن للدين المضمون، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 10، جانفي 2017.
- 9- كحيل حكيمة، دروس في مقياس العقود الخاصة، موجهة لطلبت السنة الثالثة قانون خاص، جامعة البليدة، الموسم 2022/2021.
- 10- كحيل حكيمة، محاضرات في مادة المحافظة العقارية، ألفت على طلبة السنة الثانية قانون عقاري، جامعة البليدة 2، الموسم 2023/2022.
- 11- لحميم زليخة، انشاء الرهن الرسمي وانقضاؤه في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير في العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 1995-1996.
- 12- نبيل ابراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، د.ط، منشأة المعارف، مصر، 1982 .
- 13- وعبد الله أمال، حرز الله كريم، الرهن الرسمي ضمان عيني لتمويل الترقية العقارية، مجلة المعيار، مجلد 27، عدد 04، سنة 2023.
- 14- يامة إبراهيم، الضمانات المقررة للدائن في نظام التأمينات الشخصية والعينية في ظل التشريع الجزائري، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية والسياسية، المجلد 03 عدد 01، جوان 2019.
- 15- أمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 78 المؤرخة في 1975/09/30.
- 16- قانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بقانون الأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21، سنة 1991.
- 17- مرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المؤرخ في 1976/03/25.