

## المبحث الثاني: آثار عقد الرهن الرسمي

إذا انعقد الرهن صحيحا مستوفيا لأركانه القانونية فإنه ينتج آثاره القانونية، فترتب آثار فيما بين طرفيه و هما الراهن و المرتهن، وتمتد آثاره إلى الغير سواء كان الغير من الدائنين العاديين أو الذين لهم حق عيني على العقار المرهون، و سواء كان الغير حائزا للعقار المرهون لأي سبب، لذلك سنتطرق في المطلب الأول إلى آثار الرهن الرسمي فيما بين المتعاقدين، و في المطلب الثاني ندرس آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير:

### المطلب الأول: آثار الرهن الرسمي فيما بين المتعاقدين

بعد أن ينعقد الرهن الرسمي صحيحا مستوفيا لأركانه القانونية يترتب آثار القانونية فيما بين المتعاقدين أي الراهن، و المرتهن، فيلتزم الراهن بالتزامات حددها القانون كما ضبط سلطاته على العقار المرهون لأنه كما سبق و أن بينا فإن الراهن يبقى مالكا للعقار المرهون وبما أن الدائن المرتهن لا تنتقل إليه حياة العقار المرهون فهو لا يلتزم بأي التزام إلا أن المشرع بين حقوقه و قيدها، و هو ما سنبينه في الفرعين المواليين:

### الفرع الأول: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للراهن

الراهن يمكن أن يكون هو المدين نفسه و هي الصورة الغالبة كما قد يكون شخصا آخر غير المدين و يسمى الكفيل العيني، فتنصرف آثار الرهن الرسمي إلى الراهن فيلتزم بضمان سلامة الرهن، و يبقى محتفظا بملكيته متمتعا بكل السلطات التي تخولها لكن مع بعض القيود التي حددها المشرع نبن ذلك فيما يلي:

#### أولا: الالتزام بضمان سلامة الرهن:

إذا أحدث الراهن بخطئه أضرارا تمس بسلامة العقار المرهون، أو وقعت منه أعمالا تعرضه للهلاك أو التلف أو تنقص من ضماناته (كالتعرض الشخصي والتعرض القانوني

للغير)، فإنه يجوز للدائن المرتهن اتخاذ كل الوسائل التحفظية التي توقف تلك الأعمال أو تمنع وقوع الضرر،<sup>1</sup> وهو ما يؤكد نص المادة 898 ق م ج كما يلي: «يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن، ولدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل أو تقصير من شأنه إنقاص الضمان إنقاصا كبيرا، وله في حالة الاستعجال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة وأن يرجع على الراهن بما ينفق في ذلك».

### ثانيا: سلطات الراهن على العقار المرهون:

إن الميزة الأساسية للرهن الرسمي هي أنه لا يجرّد الراهن من ملكية العقار المرهون ولا من حيازته، فيبقى مالكا للعقار المرهون ولا تنتقل حيازته إلى المرتهن، وبما أن الراهن يبقى مالكا للعقار فإنه يبقى محتفظا بالسلطات التي يخولها هذا الحق للمالك من تصرف و استعمال واستغلال، لكن مع بعض القيود التي تضمن حق الدائن،<sup>2</sup> نبين ذلك فيما يلي:

**1- حق الراهن في التصرف في العقار المرهون:** تنص المادة 894 ق م ج على: «يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون، على أن أي تصرف يصدر منه لا يؤثر في حق الدائن المرتهن» ويتضح من الشق الأول من نص المادة أنه يجوز للراهن التصرف في العقار المرهون سواء بالبيع أو بإنشاء رهن آخر عليه سواء رسميا أو حيازيا، إلا أنه حسب الشق الثاني من نفس المادة فإن تصرفات الراهن التي يجريها على العقار المرهون لا تنفذ في حق الدائن المرتهن أي أن الملكية تنتقل مثقلة بالرهن مادام حق الراهن مقيدا قبل التصرف، كما أن حق الراهن الأول يتقدم على حق الراهن الثاني في حالة ترتيب رهن آخر على العقار المرهون. وسلطة الراهن في التصرف في العقار المرهون تعتبر من النظام العام ولا يجوز أن تكون موضعا لاتفاق بين الراهن والمرتهن، فلا يجوز للراهن أن يشترط على الراهن عدم التصرف في العقار المرهون، وإلا اعتبر الشرط باطلا.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص.76.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص.395. 396.

<sup>3</sup> زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص.84.

وتنص المادة 935 ق م ج على: «لا يترتب على بيع عقار مرهون انتقال الدين إلى المشتري إلا إذا وجد اتفاق صريح على ذلك.

وإذا اتفق البائع والمشتري على تحويل الدين وكان عقد البيع مقيدا، وجب على الدائن بعد الإعلان الموجه إليه بذلك بطريقة قانونية، أن يوافق على التحويل أو يرفضه في أجل لا يتجاوز ستة أشهر وإذا سكت إلى انقضاء الأجل، كان سكوته بمثابة تصديق»، ومن نص المادة يتضح أن الراهن يجوز له بيع العقار المرهون دون اشتراط موافقة الدائن المرتهن على ذلك، إلا إنه يمكن أن يقوم ببيع العقار المرهون مع بقاء الدين في ذمته (أي في ذمة الراهن)، وإما أن يقوم ببيع العقار المرهون ونقل الدين -حوالة الدين- إلى المشتري ولكن هذا الأمر - أي الحوالة- يتطلب موافقة الدائن المرتهن خلافا لعملية البيع في حد ذاتها، وذلك بعد إعلان الدائن المرتهن بطريق قانونية حيث يتوجب عليه أن يبدي رأيه على الحوالة بالموافقة أو الرفض خلال ستة أشهر من الإعلان، ويعتبر سكوته بعد انقضاء الأجل قبولا، وذلك مخالف للقواعد العامة للحوالة حيث تنص المادة 252 ق م ج على: «لا تكون الحوالة نافذة إلا في حق الدائن إذا أقرها.

وإذا قام المحال عليه أو المدين الأصلي بإعلان الحوالة إلى الدائن وعين له أجلا معقولا ليقر الحوالة ثم انقضى هذا الأجل دون صدور الإقرار، اعتبر سكوت الدائن رفضا للحوالة» فوفقا للقواعد العامة للحوالة يكون تحديد الأجل من طرف الراهن، ولم يحدده القانون بمدة ستة أشهر، كما أن السكوت يعتبر رفضا لا قبولا، وهذا الاختلاف راجع إلى خصوصية حوالة الدين المضمون بالرهن.

**2- حق الراهن في استغلال واستعمال العقار المرهون:** بما أن الرهن الرسمي لا يجرّد الراهن من ملكية العقار المرهون فيجوز له استعماله كما كان يستعمله قبل الرهن فإذا كان سكنا كان له الحق في أن يسكنه، كما يكون له الحق في استغلال العقار المرهون بإيجاره

مثلا<sup>4</sup> وذلك استنادا إلى نص المادة 895 ق م ج: «إن للراهن الحق في إدارة العقار المرهون وفي قبض ثماره إلى وقت التحاقها بالعقار».

## الفرع الثاني: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للدائن المرتهن:

تنصرف آثار الرهن الرسمي إلى الدائن المرتهن، والتي تتمثل في جملة من الحقوق التي يخولها الرهن الرسمي للمرتهن، و بعض القيود الواردة عليها، نبينها فيما يلي:

### أولاً: حقوق الدائن المرتهن

تنص المادة 902 ق م ج على: «يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء، أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الآجال وفقا للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية».

وإن كان الراهن شخصا آخر غير المدين جاز له تفادي أي إجراء موجه إليه إن تخلى على العقار المرهون وفقا للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية العقار» ومن نص المادة يتضح أن للدائن المرتهن حق التنفيذ على العقار المرهون وفقا للإجراءات القانونية، فبعد التنبيه على المقترض بالوفاء يمكنه أن ينفذ بحقه على العقار المرهون بعد تنبيه المدين بنزع ملكية العقار المرهون وطلب بيعه في المواعيد ووفقا للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية، وتكون له الأولوية في استيفاء حقه من ثمن بيع العقار المرهون جبرا بالمزاد العلني وحق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون لا ينفي حقه في الضمان العام في حالة عدم كفاية ثمن العقار لتسديد الدين.<sup>5</sup>

### ثانياً: القيود الواردة على حق الدائن المرتهن

إذا حل أجل الدين ولم يقم المدين بالوفاء جاز للدائن اتخاذ إجراء التنفيذ على العقار المرهون وذلك و باتباع الإجراءات والأوضاع التي قررها القانون، والتي تتمثل في اتخاذ

<sup>4</sup> زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص.ص.88. 94.

<sup>5</sup> زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص.96 وما يليها.

إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني واستيفاء حقه من ثمن العقار، فيمنع القانون اشتراط تملك العقار المرهون عند عدم الوفاء، أو اشتراط بيعه دون اتباع الإجراءات القانونية، وهي تشكل قيودا على الدائن المرتهن، إلا أنها تقررت لتحقيق التوازن بين مصالح الطرفين المتعارضة وحماية للمدين باعتباره الطرف الضعيف من إمكانية استغلال حاجته من الدائن لفرض شروط قاسية عليه،<sup>6</sup> وقد رتب المشرع على اشتراط تملك العقار عند عدم استيفاء الدين في تاريخ حلول أجله، أو بيعه دون إتباع الإجراءات القانونية بطلان الشرط مع بقاء الرهن صحيحا سواء تم الاتفاق على الشرط في عقد الرهن أو في عقد لاحق، وذلك بصريح المادة 1/903 ق.م.ج: «يكون باطلا كل اتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم استيفاء الدين وقت حلول أجله في أن يملك العقار المرهون في نظير ثمن معلوم أيا كان، أو في أن يبيعه دون مراعاة للإجراءات التي فرضها القانون ولو كان هذا الاتفاق قد أبرم بعد عقد الرهن»، إلا أنه يجوز للمدين الراهن عند حلول أجل الدين أو قسط منه التنازل للدائن المرتهن عن العقار المرهون وفاء لدينه، على أن يتم ذلك بعد حلول أجل الدين وليس باتفاق سابق.<sup>5</sup>

---

<sup>6</sup> نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص.ص. 119. 120.

<sup>5</sup> نص المادة 2/903 من القانون المدني الجزائري.