

مخاطر الائتمان في عقد الرهن الرسمي Credit risk in the formal mortgage contract

تاريخ القبول: 2022/12/01

تاريخ الإرسال: 2022/07/13

ولكن قد لا يعتبر عقد الرهن الرسمي دائما ضمانا خاصا يحمي الدائن المرتهن في استثناء حقه بالأولوية، فقد يتعرض الدائن المرتهن لأوضاع قانونية تضعف حقه في الأولوية أو تنهيهها، فمنها ما يتعلق بحقوق الراهن كاستغلال العقار المرهون أو التصرف فيه وهذه التصرفات قد تلحق ضرر بالدائن المرتهن، ومنها ما يتعلق بحقوق الدائن المرتهن في مواجهة الغير كإجراء القيد بعد إنقضاء الرهن صحيحاً، لأن التأخير في إجراء القيد يعرضه لخطر أن يسبقه غيره إلى إجراء القيد فيتقدم عليه، إلى جانب ذلك هناك حالات لا يمكن القيام بالقيد إذا وقعت قبل قيد الرهن.

الكلمات المفتاحية: الرهن الرسمي؛

الضمان؛ العقار المرهون؛ دائن مرتهن؛ مدين راهن.

Abstract:

The official mortgage is a concrete right created under a formal contract as a guarantee of debt repayment. It is decided on a real estate owned by the debtor or another person according to which he has to follow the property in whichever hand it is and to fulfill his

قسول مريم*
Kassoul meriem
جامعة بشار
University of Bechar
Kassoul.meriem@univ-bechar.dz

ملخص:

الرهن الرسمي هو حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي ضماناً للوفاء بالدين، يتقرر على عقار مملوك للمدين أو لشخص آخر يكون له بموجبه تتبع العقار في أي يد يكون وإستثناء حقه بالأفضلية على الدائنين العاديين والمرتهنين التاليين له في المرتبة، ويعد الرهن الرسمي من أهم وسائل الائتمان وأكثرها شيوعاً لأنه يوفق بين مصالح الراهن والدائن المرتهن رغم أنها متعارضة، كما أنه يحمي الغير الذي يتعامل مع العقار المرهون.

* المؤلف المراسل.

right in preference to the ordinary creditors and mortgagees following him in rank. The official mortgage is one of the most important and most common means of credit because it reconciles the conflicting interests of the mortgagor and the mortgagee and also protects others who deal with the mortgaged property.

However, the official mortgage contract may not always be considered as a special guarantee that protects the mortgagee creditor in fulfilling his right of priority. The mortgagee creditor may be exposed to legal situations that weaken or terminate his right to priority, including those related to the rights of the mortgagor such as exploitation, use, or disposal of the mortgaged property; all these actions may harm the mortgagee creditor, including what is related to

the rights of the mortgagee creditor vis-à-vis others as a registration procedure after the mortgage is validly held, because the delay in the registration procedure exposes him to the risk that others will precede him in the registration procedure. Furthermore, there are cases where the registration cannot be carried out if it occurred before the registration of the mortgage.

Keywords: official mortgage; Escrow; Mortgage property; mortgage creditor; mortgagor.

مقدمة:

جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه ولهذا يستطيع أن ينفذ الدائن بحقه على أموال مدينه، سواء كان التنفيذ عيناً أو بطريق التعويض وهذا ما يعبر عنه بالضمان العام، كما أن جميع الدائنين متساوون أمام هذا الضمان ما لم يجد حق أفضلية مكتسب وهو ما ورد في المادة 188 ق م ج⁽¹⁾.

ونظراً لأن الضمان العام لا يقع على مال معين بالذات من أموال المدين، بل ينصب على جميع أموال المدين الحالية والمستقبلية، ويتميز بأن الدائنين متساوون في الضمان لهذا يسمى أحياناً الضمان المشترك، فلا يتقدم دائن على آخر وفق لأسبقية نشوء دينه. ولهذا يتعرض الدائن المرتهن في هذا الضمان لخطر شديد، الخطر الأول تصرف المدين في أمواله أو امتناعه عن مباشرة حقوقه كلها أو بعضها، ولهذا قد أعطى المشرع الجزائري وسائل لحماية الدائنين وذلك عن طريق رفع مجموعة من الدعاوى كالدعوى غير المباشرة والدعوى البولصية أو دعوى عدم النفاذ والدعوى الصورية.

أما الخطر الثاني فهو مزاحمة الدائنين العاديين بعضهم البعض، فإذا لم تكفي الذمة المالية للمدين للوفاء بما عليه من ديون اقتسموا حاصل التنفيذ فيما بينهم قسمة غرماء، فلا يستطيع الحصول إلا على جزء من حقه لذا قرر المشرع لتأمين الدائن تأميناً كافياً ووسائل أخرى تسمى الضمانات أو التأمينات، وتعطيه حق التقدم على

غيره من الدائنين العاديين والدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة، كما تعطيه حق تتبع العقار في يد من انتقلت إليه الملكية كالرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق التخصيص وحق الامتياز.

ويعد الرهن الرسمي من أهم وسائل الائتمان في العصر الحديث لما له من مزايا عديدة، فهو يوفق بين مصالح الراهن والمرتهن رغم أنها متعارضة، كما يمنح الغير حماية في حالة تعامله مع العقار المرهون.

فما هي المخاطر التي يتعرض لها الدائن المرتهن كضمان في عقد الرهن الرسمي؟
وللإجابة على هذه الإشكالية إتبعنا المنهج التحليلي وذلك لتحليل النصوص القانونية، والوصفي أحيانا للتعرف على الجانب المفاهيمي لعقد الرهن الرسمي، وذلك بتقسيم المقال إلى محورين تناولنا في المحور الأول مخاطر عقد الرهن الرسمي بسبب حقوق المدين الراهن كحقه في الاستغلال والتصرف أما المحور الثاني فخصصناه لمخاطر عقد الرهن الرسمي بسبب مباشرة الدائن المرتهن لحق الرهن فقد لا يستطيع مباشرة حق الأفضلية في استثناء حقه ولا ممارسة حق التتبع رغم قيده لحق الرهن أو يكون في وضعية إنقاص من الضمان.

المحور الأول: مخاطر عقد الرهن الرسمي بسبب حقوق المدين الراهن

من خصائص عقد الرهن الرسمي أن الراهن يحتفظ بملكية العقار المرهون ويبقى حائزاً له، وبالتالي فإنه يحتفظ بسلطته عليه كمالك وحائز، حيث أن عقد الرهن الرسمي لا يؤثر على ملكية الراهن للعقار المرهون، وبالتالي يبقى له حق استعماله واستغلاله وحتى حق التصرف فيه⁽²⁾، مما يؤدي إلى قصور فعالية عقد الرهن الرسمي كضمان للدائن المرتهن على العقار المرهون في بعض الحالات، وهذا ما سنتعرض له فيما يلي:

أولاً: مخاطر عقد الرهن الرسمي بسبب حق المدين الراهن في استغلال العقار

المرهون

إن للراهن الحق في إدارة العقار حتى يستطيع أن يستغله وأن يقبض ثماره، لأنه لا يزال مالكا للعقار المرهون وحائزاً له حتى بعد الرهن، ولكن قد يتضرر الدائن



المرتتهن من استغلال الراهن للعقار المرهون، وذلك ينقص من الضمان وذلك وفق الحالات التالية:

1- في حالة تغير الراهن لنشاط العقار المرهون: للراهن الحق في استغلال العقار المرهون كيفما يشاء، فإذا كان العقار أرض تنتج محاصيل عادية جاز للراهن أن يحولها إلى أرض صناعية أو مباني سكنية، ولا يحد من سلطة الراهن إلا حق الدائن المرتتهن لأن تغير النشاط قد ينقص من التأمين لهذا يجوز لهذا الأخير أن يطلب وقف الأعمال الضارة بحقه، ولكن في نفس الوقت لا يجوز له أن يمنع الراهن من تغير النشاط خصوصاً إذا كان فيه فائدة لهذا الأخير، وخاصة إذا كانت قيمة الأرض تغطي قيمة الدين إلى مدى بعيد، والفيصل في كل ذلك يعود لقاضي الموضوع⁽³⁾. وبهذا فإن تغير النشاط قد يؤثر على ضمان الدائن المرتتهن خصوصاً إذا كان هذا التغير يؤدي إلى إنقاص من قيمة العقار عند بيعه.

2- في حالة تأجير الراهن للعقار المرهون: للراهن الحق في إيجار العقار المرهون ولكي يعتبر نافذاً في حق الدائن المرتتهن لا بد أن يكون ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبية بنزع الملكية، أما إذا لم يكن مسجلاً وكان له تاريخ ثابت وسابق على تسجيل التنبية سري في حق الدائن المرتتهن إلا لمدة 9 سنوات فقط، وتبدأ هذه المدة منذ بدء سريان عقد الإيجار، أما الإيجار الذي تزيد مدته على 9 سنوات يجب لنفاذه في مواجهة الدائن المرتتهن أن يكون قد سجل قبل قيد الرهن، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 896 ق م ج.

والإيجار طويل المدة ينقص من ضمان الدائن المرتتهن لأنه عند بيعه في المزاد العلني يؤدي لعدم الإقبال على شراءه، وحتى ولو بيع فإنه يباع بقيمة أقل من ثمنه لأنه مثقل بالإيجار هذا من جهة، ومن جهة أخرى تعتبر الإيجارات الطويلة أقرب من أعمال الإدارة إلى أعمال التصرف⁽⁴⁾، ولهذا يجب شهر الإيجارات طويلة المدة حتى تكون نافذة في مواجهة الغير حسب المادة 17 من الأمر 74-75⁽⁵⁾ التي تنص على أنه: "إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها..." ونلاحظ حسب نص المادة أن هناك اختلاف في مدة الإيجار التي حددتها ب

12 سنة بينها وبين نص المادة 896 ق م ج التي حددتها 9 سنوات، وطالما أن الخاص يقيد العام فإن العمل بمدة الإيجار 12 سنة لازم.

أما إذا كان الإيجار غير ثابت التاريخ قبل تنبيه نزع الملكية، فإنه لا ينفذ في حق الدائن المرتهن، وسواء تم إبرامه قبل تسجيل التنبيه أو بعده إلا إذا اعتبر من أعمال الإدارة الحسنة⁽⁶⁾، وبالتالي يمكن للدائن المرتهن أن يتضرر من أعمال الإدارة الحسنة ولا يمكنه الاعتراض على ذلك، ولكن بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن مدة هذا الإيجار لا تسري في حق الدائن المرتهن حتى لو اعتبرناها من أعمال الإدارة الحسنة وهو ما ورد في المادة 731⁽⁷⁾ منه، وهذا النص عكس نص المادة 1/896 ق م ج حيث أعطى حماية للدائن المرتهن ولم يربطها بأعمال الإدارة الحسنة، ولهذا ينبغي توحيد المادتين حتى تستقر الأوضاع القانونية فيما يخص الإيجار غير ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية.⁽⁸⁾

3- في حالة قبض الراهن للمخالصة بالأجرة أو الحوالة: قد يؤدي قبض الراهن للمخالصة بالأجرة⁽⁹⁾ أو الحوالة⁽¹⁰⁾ من إضعاف تأمين الدائن المرتهن وذلك بحرمانه من هذه الأجرة وإنقاص من قيمة العقار عند بيعه في المزاد العلني، ولهذا إذا كانت هذه المخالصة بالأجرة أو حوالتها لمدة تزيد على ثلاث سنوات، فهنا لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن لكامل المدة المعجلة إلا إذا تم شهرها قبل قيد الرهن، فإذا كان لها تاريخ ثابت قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية فإنها لا تسري إلا لمدة ثلاث سنوات، وإذا لم يكن لها تاريخ ثابت قبل تسجيل التنبيه فلا تنفذ إطلاقاً في حق الدائن المرتهن.

أما إذا كانت المخالصة بالأجرة لا تزيد عن ثلاث سنوات فلا يجب شهرها، ولكن يجب التمييز بين حالة إذا كان لها تاريخ ثابت قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، فإنها تسري في حق الدائن المرتهن لكامل المدة، أما إذا لم يكن لها تاريخ ثابت قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية فإنها لا تسري إطلاقاً في حق الدائن المرتهن وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 897 ق م ج.

ثانياً: مخاطر عقد الرهن الرسمي بسبب حق المدين الراهن في التصرف في العقار المرهون

حسب نص المادة 894 ق م ج فإن للراهن حق التصرف في العقار المرهون كيفما يشاء سواء بالرهن مرة أخرى أو بالبيع، وذلك إذا قيد الدائن المرتهن حق رهنه قبل أن يشهر المتصرف إليه التصرف الذي صدر من الراهن⁽¹¹⁾، وبالتالي كل التصرفات التي يجريها الراهن لا تضر بالدائن المرتهن شريطة أن تكون بعد قيد الرهن.

1- في حالة تصرف الراهن في العقار المرهون قبل قيد الرهن: ولكن قد يتضرر الدائن المرتهن في حالة ما إذا تصرف الراهن في العقار المرهون قبل قيد الدائن المرتهن لحقه في الرهن، وبالتالي الحائز الذي اشترى العقار وشهره اشتراه خالي من الرهن، وبالتالي الدائن المرتهن في هذه الحالة إما يطلب تأمين آخر أو يصبح دائن عادي. وفي هذه الحالة يفقد حقه في الأفضلية على جميع الدائنين، كما يفقد حقه في تتبع العقار في يد من انتقلت إليه الملكية بإعتباره حائزاً قانونياً للعقار المرهون لأنه شهر حقه قبل قيد الرهن.

2- في حالة تصرف الراهن في العقار المرهون باعتباره منقول بحسب المآل⁽¹²⁾:

كأن يبيع الراهن الأبنية المقامة على أرضه أنقاضاً أو أن يتصرف في الأشجار المغروسة في أرض مرهونة، فهذه التصرفات تضر بالدائن المرتهن فهي تؤدي إلى إضعاف التأمين إلى حد كبير،⁽¹³⁾ ففي مثل هذه الحالة يجوز للدائن المرتهن أن يعترض على هدم العقار إن لم يكن قد تم وله أن يطلب تعيين حارس على العقار، وفي حالة هدمه له فلدائن المرتهن أن يعترض على بيعه منقولاً إذا كان المشتري سيء النية، أما إذا كان المشتري حسن النية فإن المشتري يملكه ولا يبقى أمام الدائن المرتهن في هذه الحالة سوى الحجز على الثمن تحت يد المشتري ليباشر عليه حقه في الأفضلية إذا لم يكن الراهن قد قبضه بعد⁽¹⁴⁾.

ويستطيع الدائن في جميع الأحوال أن يعتبر أن تأمينه قد ضعف بهدم المنزل فبعد أن كان ينصب على عقار أصبح ينصب على منقول، فبهذا يعتبر أن أجل الدين قد سقط فيطالب بالدين فوراً أو يطلب تأميناً آخر، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 3/2/211 ق م ج.



3- في حالة تصرف الراهن في العقارات بالتخصيص⁽¹⁵⁾: تعد العقارات بالتخصيص من ملحقات العقار المرهون، سواء كانت قائمة في العقار المرهون عند إنشاء الرهن أو أضيفت إليه بعد ذلك، وإذا ما فصلت عن العقار المرهون جاز للمرتهن إسقاط الأجل بسبب إضعاف التأمين⁽¹⁶⁾، وإذا تصرف الراهن بالبيع في العقارات بالتخصيص فإن ذلك يؤدي إلى إلحاق ضرر مؤكد بالدائن المرتهن ولهذا يستوجب مسؤوليته⁽¹⁷⁾، ويجب التمييز بين الحالات التالية:

الحالة الأولى: أن يكون العقار بالتخصيص لا يزال في حيازة الراهن وقد باعه لمشتري ولم يسلمه له فيستطيع الدائن المرتهن أن يمانع نقله، وعليه أن يطلب عند الإقتضاء تعيين حارس عليها لمنع نقلها إلى المشتري⁽¹⁸⁾.

الحالة الثانية: أما إذا انتقل العقار إلى المشتري وكان حسن النية، فإنه يملكه بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية ولكن يستطيع الدائن أن يحجز على الثمن ويستعمل حقه في التقدم⁽¹⁹⁾.

الحالة الثالثة: إذا كان المشتري سيء النية أي يعلم أن ما اشتراه هو عقار بالتخصيص مرهون ضمان للعقار الأصلي لا يكسب ملكيته المشتري، ويستطيع الدائن المرتهن أن يسترد العقار بالتخصيص من تحت يده، ولا يستطيع المشتري الاحتجاج تجاهه بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية⁽²⁰⁾.

عموماً في حالة بيع العقار بالتخصيص إذا كانت قد نقصت قيمته فإنه يستطيع الدائن المرتهن أن يطلب سقوط أجل الدين أو يطلب تأميناً آخر حسب المادة 3/2/211 ق م ج.

4- في حالة تصرف الراهن في العقار المرهون مجزئاً: للراهن الحق في التصرف في العقار المرهون بالبيع أو الهبة دون أن يضر ذلك بالدائن المرتهن، لأن المشرع جعل هذه التصرفات مادامت تالية لتقيد الرهن غير نافذة في حق الدائن المرتهن فتنتقل الملكية إلى الحائز لكنها مثقلة بحق الرهن⁽²¹⁾، ولهذا يجوز للراهن بيع العقار المرهون مجزئاً وليس أمام الدائن المرتهن سوى تتبع كل جزء من العقار في يد من اشتراه.

والتصرف في العقار المرهون أجزاء متفرقة إلى عدد من المشتريين يرهق الدائن المرتهن إذ يتبع كل جزء في يد من اشتراه وفي هذا إعانات له،⁽²²⁾ ومن جهة أخرى يؤدي إلى الانتقاص من القيمة الاقتصادية للعقار المرهون، كأن يكون العقار المرهون منزل تحيط به مزرعة صغيرة فتباع المزرعة مستقلة عن المنزل فيتأثر تبعاً لذلك ثمن المنزل.

ثالثاً: مخاطر عقد الرهن الرسمي بسبب بملكية الراهن للعقار المرهون

نص المشرع الجزائري في المادة 884 ق م ج على أنه يجب أن يكون الراهن سواء كان مدين أو كفيل عيني مالكا للعقار المرهون، ولكن في بعض الحالات هذه الملكية تخرج من ذمة المدين الراهن وبالتالي من الضمان العام للدائن المرتهن وذلك كما يلي:

1- في حالة الرهن الصادر من مالك زالت ملكيته بأثر رجعي: إن القواعد العامة تقضي أن من زالت ملكيته بأثر رجعي لأي سبب من الأسباب كإبطال عقد البيع الأصلي اعتبر الراهن كأن لم يكن مالكا ويسقط هو الآخر بأثر رجعي، ولكن المشرع الجزائري نص في المادة 885 ق م ج أعطى حماية للدائن المرتهن وأبقى الرهن صحيحا رغم زوال ملكية الراهن بأثر رجعي، ولكن بشرط أن يكون الدائن المرتهن حسن النية⁽²³⁾، ومسألة تقدير حسن النية مسألة تخضع لتقدير قاضي الموضوع. وفي هذه الحالة قد يتضرر الدائن المرتهن إذا قرر القاضي أن الدائن المرتهن كان سيء النية، وبالتالي هنا يفقد هذا الأخير الحق في تتبع العقار المرهون والحق في الأفضلية.

2- في حالة الرهن الصادر من مالك المباني المقامة على أرض الغير: في هذه الحالة نكون أمام شخصين أحدهما يملك الأرض والآخر يملك ما عليها من مباني ومنشآت، مثال: المستأجر الذي أذن له المؤجر بالبناء على أرضه، فتكون الأرض مملوكة للمؤجر، والبناء مملوكا للمستأجر⁽²⁴⁾، وهي الحالة التي نص عليها المشرع الجزائري في المادة 2/782 ق م ج.

ومن ثم حيث يرخص مالك الأرض للغير بالبناء وبتملك ما يقيمه لأجل معين، فإنه تثبت لمالك البناء ملكية مؤقتة على هذا البناء، وعلى ذلك فإن مالك البناء خلال المرحلة السابقة على أيلولة ملكيته لمالك الأرض أن يرهنه، وعندئذ تتحدد حقوق

الدائن المرتهن بحقوق الراهن نفسه⁽²⁵⁾، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 889 ق م ج: "يجوز لمالك المباني القائمة على أرض الغير أن يرهنها وفي هذه الحالة يكون للدائن حق التقدم في استفاء الدين من ثم الأنقاض إذا هدمت المباني، ومن التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا استبقى المباني وفقاً للأحكام الخاصة بالالتصاق"، وبالتالي قد يتضرر ضمان الدائن المرتهن لأن حقه مرتبط بما يؤول لمالك المباني المرهونة المقامة على أرض الغير.

وقد يتضرر الدائن المرتهن إذا كان هناك إتفاق بين مالك المباني (الراهن) ومالك الأرض على إنتقال ملكية المباني لمالك الأرض دون مقابل، هنا ينقضي كل حق للدائن المرتهن ويتحول إلى دائن عادي، وبالتالي يفقد حق التتبع وحق الأفضلية لعدم وجود العقار لأن ملكية المباني مؤقتة.

وقد يتضرر الدائن المرتهن أيضاً في حالة إذا كان هناك إتفاق بين مالك المباني (الراهن) ومالك الأرض على إنتقال ملكية المباني لمالك الأرض بمقابل، يفقد حق التتبع وهنا لا يكون أمام هذا الأخير سوى التقدم على هذا التعويض، ولكن في هذه الحالة ممكن أن يكون قيمة التعويض أقل من قيمة المباني المرهونة.

وقد يتضرر الدائن المرتهن إذا كان هناك اتفاق بين مالك المباني (الراهن) ومالك الأرض على هدم المباني، هنا يكون لهذا الأخير حق التقدم في استفاء حقه من ثمن الأنقاض، في هذه الحالة أيضاً يتضرر لأنه قيمة المباني أكثر بكثير من قيمة الأنقاض.⁽²⁶⁾

أما إذا لم يوجد اتفاق بين الراهن ومالك الأرض فإنه حسب المادة 785 ق م ج فللدائن المرتهن الخيار بين أن يدفع له صاحب الأرض قيمة المواد وأجرة العمل أو أن يدفع مبلغاً مساوياً لما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المباني، وفي الحالتين يتضرر الدائن المرتهن لأنه يفقد حقه في تتبع العقار المرهون ولا يبقى أمامه سوى حق التقدم في استفاء حقه من قيمة المبلغ المدفوع للراهن الذي لا يعكس القيمة الحقيقية للعقار المرهون.

4- في حالة الرهن الصادر من المشتري قبل تسجيل عقد شرائه: وهذا مثل حالة شراء شخص عقار لم يسجل عقد الشراء ويقوم برهنه لشخص آخر قبل التسجيل، فإن الرهن في هذه الحالة يعتبر صادراً من غير المالك ويكون قابل للإبطال باعتباره رهن ملك الغير،⁽²⁷⁾ كما اشترط المشرع الجزائري في المادة 2/884 ق م ج أن يكون مالكا للعقار المرهون.

وفي هذه الحالة قد يتضرر الدائن المرتهن فله في هذه الحالة أن يطلب إبطال العقد فيعاد المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد حسب المادة 103 ق م ج، فيسقط أجل الدين أو يطلب تأميناً كافياً.

وهناك حالة أخرى وهي إقرار مالك العقار الرهن إذا سجل المشتري عقد شراء فيصبح بذلك مالك للعقار فينقلب تبعاً له عقد الرهن صحيحاً، وأن ينشأ الرهن لصالح الدائن المرتهن من وقت أصبح المشتري مالكاً أي من وقت تسجيل عقد الشراء.⁽²⁸⁾

المحور الثاني: مخاطر عقد الرهن الرسمي بسبب مباشرة الدائن المرتهن لحق الرهن

قد يتعرض الدائن المرتهن لأخطار في استثناء حقه رغم إبرامه لعقد الرهن الرسمي، وقد لا يستطيع مباشرة حق الأفضلية في استثناء حقه ولا ممارسة حق التتبع رغم قيده لحق الرهن أو في وضعية إنقاص من الضمان وذلك في الوضعيات التالية:

أولاً: عدم جدوى مباشرة حق التتبع

نص المشرع الجزائري في المادة 882 ق م ج على أنه: "الرهن الرسمي... في استثناء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان" كما نص في المادة 1/911 ق م ج: "يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار....." من نص المادتين يتضح أن من حق الدائن المرتهن مهما كانت مرتبته متأخرة تتبع العقار المرهون في يد الحائز⁽²⁹⁾، ولكي يستطيع الدائن المرتهن مباشرة حق التتبع في مواجهة الحائز لا بد من حلول أجل الدين وأن يكون حق هذا الأخير مقيد⁽³⁰⁾ قبل أن يشهر من انتقلت إليه ملكية العقار⁽³¹⁾، ولكن هل دائماً عندما يكون حق الدائن المرتهن مقيد قبل التصرف في العقار المرهون يمكنه من تتبع العقار المرهون؟



1- حالات منع إجراءات القيد: نصت المادة 1/904 ق م ج: "لا يعد الرهن نافذا في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار، وهذا دون الإخلال بالأحكام المقررة في الإفلاس" وحسب ما ورد في المادة لا يعد الرهن نافذا في حق الغير إلا بعد القيام بإجراءات القيد أو الحكم المثبت للرهن، وهذا لإعلام الغير أن العقار المراد التعامل معه مثقل بحق الرهن، وتحسب مرتبة الرهن من تاريخ القيد وليس من تاريخ الدين أو إبرام عقد الرهن⁽³²⁾، وليس هناك ميعاد حدده القانون لإجراء القيد غير أنه مصلحة الدائن المرتهن توجب إجراء القيد بعد إنعقاد الرهن صحيحاً، لأن التأخير في إجراء القيد يعرضه لخطر أن يسبقه غيره إلى إجراء القيد فيتقدم عليه، إلى جانب ذلك هناك حالات لا يمكن القيام بالقيد وهي كالتالي:

أ- شهر إفلاس المدين: قد يتضرر الدائن المرتهن إذا تأخر في قيد رهنه وصدر بعد شهر الحكم بإفلاس المدين الراهن في هذه الحالة لا يمكن قيد الرهن الصادر منه، وإذا تم القيد فيمكن الحكم ببطلانه ولا يمكن التمسك به من قبل جماعة الدائنين، فقد أراد المشرع أن يساوي بين دائني المفلس ليدفع الغش الذي قد يرمي إليه المدين بتميز أحد دائنيه عن الآخر⁽³³⁾، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 5/247 قانون تجاري⁽³⁴⁾: "لا يصح التمسك قبل جماعة الدائنين من التصرفات الصادرة من المدين منذ تاريخ التوقف عن الدفع... كل رهن عقاري... يترتب على أموال المدين لديون سبق التعاقد عليها".

ب- تسجيل تنبيه نزع الملكية: المدين قد يكون له دائنين آخرين غير الدائن المرتهن فقد يتقدم الدائن الآخر للتنفيذ بحقه على العقار المرهون، ويصل إلى حد تسجيل التنبيه بنزع الملكية فعند ذلك لا يستطيع الدائن المرتهن الذي لم يقيد حقه أن يقيدته وإلا كان القيد باطلاً⁽³⁵⁾.

وفي هذه الحالة قد يتضرر الدائن المرتهن إذا تأخر في قيد رهنه ويصبح الدائن المرتهن دائناً عادياً يخضع لقسمة الغرماء.

ج- شهر التصرف الناقل للملكية العقار المرهون للغير: قد يتضرر الدائن المرتهن إذا تأخر في قيد رهنه ويتحول من دائن مرتهن إلى دائن عادي، إذا تصرف الراهن في العقار المرهون تصرفاً ناقلاً للملكية، وبإدارة المشتري (الحائز) بشهر عقده قبل أن يقيد الدائن المرتهن حق الرهن، وبالتالي تنتقل ملكية العقار المرهون إلى المشتري غير منقل بحق الرهن، وذلك لأن الرهن لا ينفذ في مواجهة الغير إلا منذ قيده وهو ما ورد في المادة 1/904 ق م ج.

2- أوضاع قانونية يمنع فيها تتبع العقار المرهون ولو كان الرهن نافذاً في مواجهة الحائز: سبق وأشرنا أن للراهن الحق في التصرف في العقار المرهون سواء كان تصرف قانوني بالبيع أو الهبة أو كان تصرفاً مادياً فقد يتضرر الدائن المرتهن إذا لم يقيد حقه في الرهن قبل التصرف في العقار المرهون خصوصاً إذا قام المتصرف إليه بشهر عقده، في هذه الحالة يفقد حقه في تتبع العقار المرهون ويتحول من دائن مرتهن إلى دائن عادي⁽³⁶⁾، ويتساوى مع باقي الدائنين العاديين ويتقاسم معهم قسمة غرماء. كما قي يتضرر الدائن المرتهن إذا تصرف الراهن في العقارات بالتخصيص أو المنقول بحسب المآل وفي الحالتين يفقد حقه في التتبع العقار. كما يتضرر الدائن المرتهن في حالة نزع العقار المرهون من أجل المنفعة العامة ففي هذه الحالة تنتقل ملكية العقار المرهون خالية من الرهن، وبالتالي يؤدي إلى انقضاء حق الدائن المرتهن في تتبع العقار المرهون، ولا يبقى أمامه سوى استفتاء حقه بالتقدم مقابل التعويض المقدم مقابل نزع الملكية.

ثانياً: عدم جدوى مباشرة حق الأفضلية

يقصد بحق الأفضلية أو التقدم وجود دائن مرتهن في مركز متقدم بالنسبة لغيره من الدائنين العاديين والمرتهنين التاليين له في المرتبة ويظهر حق الأفضلية في حالة تعدد الدائنين⁽³⁷⁾ ، وبمقتضاه يتقدم عليهم في استثناء حقه من ثمن العقار وهو ما ورد في المادة 882 ق م ج: "...يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استثناء حقه من ثمن ذلك العقار..". وأيضاً المادة 907 ق م ج التي تنص على أنه: "يستوي في الدائنون المرتهنون حقوقهم...بحسب مرتبة كل منهم ولو كانوا أجروا القيد في يوم واحد".

ويعتبر حق التقدم جوهر الرهن الرسمي لأن الغاية الوحيدة للدائن المرتهن هي استثناء حقه بالأولوية على الدائنين العاديين والمرتهنين التاليين له في المرتبة ، ولكن قد توجد أوضاع قانونية تمنع الدائن المرتهن من ممارسة حقه في الأفضلية رغم قيده لحق الرهن وهي كالتالي:

1- تزامن دائن مرتهن رهنا رسمياً ودائن آخر مزود بحق إمتياز⁽³⁸⁾ : حسب ما ورد في نص المادة 3/986: "حقوق الامتياز العامة ولو كانت مترتبة على عقار لا يجب فيها الاشهار...تكون أسبق في المرتبة على أي حق امتياز عقاري آخر أو حق رهن رسمي مهما كان تاريخ قيده..." وبمقتضى هذا النص فإذا تزامن دائن مرتهن رهنا رسمياً مع دائن آخر مزود بحق امتياز عام وارد على العقار المرهون ، فإنه لا يعمل بمبدأ الأسبقية في القيد ، وبهذا يتقدم صاحب حق الإمتياز على الدائن المرتهن أي كان تاريخ قيده ، لأن حقوق الإمتياز العام لا تخضع للقيد.

2- تزامن دائن مرتهن رهنا رسمياً ودائن مرتهن رهنا رسمياً على عقار مملوك على الشيوع: في حالة تزامن دائنين مرتهين رهنا رسمياً فالأولوية حسب المادة 907 ق م ج تكون بحسب مرتبة كل واحد منهم ولو كانوا أجروا القيد في يوم واحد ، ولكن المشرع خرج عن هذه القاعدة في حالة إذا وقع في نصيب الراهن على الشيوع نتيجة القسمة أعيان غير التي رهنها ، انتقل الرهن بمرتبته إلى قدر هذه الأعيان يعادل قيمة ما رهن ، لكن يشترط حسب المادة 1/890 ق م ج حتى يحتفظ الدائن المرتهن بمرتبة



القيّد الأولى أن يقوم بإجراء قيّد جديد خلال تسعين يوماً من الوقت الذي يخطره فيه أيّ ذي شأن بتسجيل القسمة، ومع ذلك قرر المشرع أن يتقدم على هذا الرهن الصادر من الشريك، الرهن الصادر من جميع الشركاء، ولم تم قيده بعد قيّد رهن هذا الشريك.⁽³⁹⁾

3- امتياز بائع العقار: حسب نص المادة 999 ق م ج: "ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته، وتكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع التقييد في ظرف شهرين من تاريخ البيع. فإذا انقضى هذا الأجل أصبح الامتياز رهناً رسمياً" وبهذا جعل المشرع امتياز خاص لبائع العقار يتقدم من خلاله من الثمن وملحقاته إذا تم قيده خلال شهرين من تاريخ البيع على الرهن الرسمي الذي ترتب على العقار المبيع ولو كان قيّد الرهن سابق، وبهذا يتضرر الدائن المرتهن في استثناء حقه بالأولوية.

4- امتياز المبالغ المستحقة للخبزينة العامة: قد يتضرر الدائن المرتهن في استثناء حقه بالأولوية بالنسبة للمبالغ المستحقة للخبزينة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى، وهو ما ورد في المادة 991 ق م ج.

5- امتياز المصرفاء القضائية: قد يتضرر الدائن المرتهن في استثناء حقه بالأولوية بالنسبة للمصاريف القضائية التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدين وبيعها وهو ما ورد في المادة 990 ق م ج.

6- امتياز المقاولين والمهندسين المعماريين: يكون للمقاولين والمهندسين حسب المادة 1000 ق م ج امتياز على المبالغ المستحقة لهم نتيجة ما شيده من أبنية ومنشآت أخرى في إعادة تشييدها أو في ترميمها...، وبهذا يتضرر الدائن المرتهن رهناً رسمياً ويفقد حقه في الأسبقية في هذه الحالة ولو كان حقه مقيد قبل قيّد امتيازاتهم الواردة على هذه الملحقات.

ثالثاً: قصور فعالية عقد الرهن بسبب إجراءات التنفيذ

قد يتضرر الدائن المرتهن بسبب الإجراءات الطويلة والمعقدة لإنشاء الرهن الرسمي وعند التنفيذ عليه خصوصاً إذا كان الدائن مؤسسة مالية، فهذا يؤثر سلباً على الائتمان ويضعف الرهن الرسمي كضمان وذلك كما يلي:



- 1- الإصدار:** وهو إنذار المدين بحلول أجل الدين وما يتطلبه من إجراءات ومدد قانونية تتناهي مع خاصية السرعة التي تميز الائتمان.
- 2- الحجز العقاري:** يعد طريقاً استثنائياً ويبدأ الحجز بأن يقوم المحضر القضائي بإبلاغ أمر الحجز إلى المدين وإعداره بأنه إذا لم يدفع الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ، فإن العقار سيقيد في مصلحة الشهر العقاري لبيع لاحقاً جبراً عليه،⁽⁴⁰⁾ وفي هذا إضعاف لفعالية الرهن لما يتطلبه الحجز من إجراءات ومدد قانونية طويلة.
- 3- البيع بالمزاد العلني:** إذا لم يتم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين يوماً تأتي مرحلة البيع بالمزاد العلني بعد إتباع جملة من الإجراءات الطويلة والمعقدة وبشروط محددة قانوناً إذا لم تتوفر تؤدي إلى إلغاء هذا الإجراء وبهذا يتضرر الدائن المرتهن، كما أنه قد يتضرر أيضاً في حالة انعقد المزاد ولكن بيع العقار بثمن لا يعكس القيمة الحقيقية للعقار المرهون.
- 4- تطهير العقار المرهون:** وهو قيام الحائز بالعرض على الدائنين المرتهنين أن يدفع لهم مبلغاً مساوياً للقيمة الحقيقية للعقار المرهون⁽⁴¹⁾، وهو خيار من الخيارات الممنوحة للحائز التي تمنع مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار المرهون وبيعه في المزاد العلني وإبقاء العقار في يده إذا قبل الدائنون عرض التطهير أما إذا رفض كل أو بعض الدائنين عرض الحائز كان عليهم في هذه الحالة المطالبة ببيع العقار في المزاد العلني. ولكن قد يتضرر الدائن المرتهن في حالة قبوله عرض الحائز في تطهير العقار المرهون، ويجد الدائن نفسه أمام خيارين إما قبول عرض الحائز أو عرض العقار في المزاد العلني وهذا قبل حلول أجل الدين، والذي لا يؤدي في كثير من الأحيان إلى أكثر مما عرضه الحائز.⁽⁴²⁾
- كما يؤدي قبول عرض الحائز إلى الوفاء الجزئي للديون حالة ما إذا كان المبلغ المعروض من الحائز أقل قيمة من الدين وبالتالي يؤدي إلى انقضاء الرهن، ويرجع الدائن المرتهن بباقي الدين كدائن عادي.

خاتمة:

إن الرهن الرسمي يعد وسيلة ضمان خاص للدائن المرتهن لاستفءاء حقه بالأولوية قبل الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة كما تمكنه من تتبع العقار في أي يد يكون، ولكن هناك أسباب وعوامل تحد من فعاليته وتجعل منه آلية ضمان لا تحقق الحماية الكافية للدائن المرتهن.

ومن هذه الدراسة توصلنا للنتائج التالية:

1- من خصائص عقد الرهن الرسمي أن الراهن يحتفظ بملكية العقار المرهون ويبقى حائزاً له ويكون له بمقتضاه الحق في التصرف في العقار المرهون فله أن يبيعه أنقاضاً (منقول بحسب المآل) أو مجزأً أو يبيعه عقارات بالتخصيص، كم له الحق في استغلاله وكل هذه الأوضاع القانونية تؤدي إلى قصور فعالية الرهن والإضرار بالدائن المرتهن.

2- القيد إجراء ضروري يحتج به في مواجهة الغير وليس هناك ميعاد حدده القانون لإجراء القيد، غير أنه مصلحة الدائن المرتهن توجب إجراء القيد بعد إنقضاء الرهن صحيحاً، لأن التأخير في إجراء القيد يعرض الدائن لخطر أن يسبقه غيره إلى إجراء القيد فيتقدم عليه، إلى جانب ذلك هناك حالات لا يمكن القيام بالقيد إذا وقعت قبل قيد الرهن كما في حالة شهر إفلاس المدين أو تسجيل التثبيته بنزع الملكية أو شهر المشتري التصرف قبل قيد الرهن.

3- قد يتضرر الدائن المرتهن بسبب الإجراءات الطويلة والمعقدة لإنشاء الرهن الرسمي وعند التنفيذ عليه بداية من الأعدار إلى البيع بالمزاد العلني خصوصاً إذا كان الدائن بنك أو مؤسسة مالية، فهذا يؤثر سلباً على الائتمان ويضعف الرهن الرسمي كضمان، وكذلك قد يؤدي بيع العقار في المزاد العلني إلى الحصول على ثمن لا يعكس القيمة الحقيقية للعقارات المرهونة أو لا يفي بكامل التزامات المدين.

ولتفعيل ضمان أكثر للدائن المرتهن في عقد الرهن الرسمي نقترح ما يلي:

1- تغليب مصلحة الدائن المرتهن على الراهن، فإذا كان المشرع الجزائري يحمي هذا الأخير باعتباره الطرف الضعيف في العقد فالأولى بالرعاية هو الدائن المرتهن لأنه هو من يتعرض لمخاطر تمس إئتمانه، ولهذا ينبغي على المشرع تقييد تصرفات الراهن



التي تغير من طبيعة العقار وذلك بإمكانية وضع الدائن المرتهن لشرط منع التصرف في العقارات بالتخصيص أو تحويل العقار أنقاضاً.

2- تفادي الإجراءات الطويلة والمعقدة والمكلفة وذلك بحذف شرط عدم تملك العقار المرهون المنصوص عليه في المادة 903 ق م ج وذلك عند تحقق شرط عدم السداد أو البيع الودي للعقار المرهون وذلك بعيداً عن الحجز والبيع بالمزاد العلني.

3- نص المشرع الجزائي في المادة 731 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁴³⁾ أن عقود الإيجار التي ليس لها تاريخ ثابت، وعقود الإيجار التي أبرمها المدين المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز لا تسري في حق الدائن المرتهن حتى لو اعتبرناها من أعمال الإدارة الحسنة، وهذا عكس ما ورد في نص المادة 1/896 ق م ج حيث أعطى حماية للدائن المرتهن ولم يربطها بأعمال الإدارة الحسنة، ولهذا ينبغي توحيد المادتين حتى تستقر الأوضاع القانونية فيما يخص الإيجار غير ثابت التاريخ قبل تسجيل التتبيه بنزع الملكية.

4- لا بد من توحيد مدة الإيجار الطويل المحددة ب12 سنة في المادة 17 من الأمر 74-75 و09 سنوات المحددة في المادة 896 ق م ج حتى لا يكون هناك تناقض.

الهوامش والمراجع:

- (1)- الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني جريدة رسمية العدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، يعدل ويتمم بالأمر 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007 جريدة رسمية العدد 31 المؤرخ في 13 ماي 2007.
- (2)- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، في التأمينات الشخصية والعينية، الجزء العاشر، الطبعة الثالثة، منشورات حلب الحقوقية بيروت(لبنان)، 1998، ص 396.
- (3)- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص 403.
- (4)- حامى حياة، نسبية فعالية الرهن كضمان للديون، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 01، سنة 2021، ص 179.
- (5)- الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري جريد رسمية العدد 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.
- (6)- المقصود بأعمال الإدارة الحسنة أن يكون إيجار العقار بأجرة المثل وللمدة المعتادة لإيجار عقار من نفس النوع، صبري السعدي، مرجع سابق، ص 104.



- (7) - القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية جريدة رسمية العدد 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008.
- (8) - حامي حياة، مرجع سابق، ص 179.
- (9) - المخالصة بالأجرة هي الثمار المدنية للعقار المرهون. عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 410.
- (10) - الحوالة هي مبلغ المنتفع من الإيجار الذي يدفع مقدما إلى شخص آخر شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن في القانون المدني الجزائري ودراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية الفرنسي والمصري، دار هومة للطباعة والنشر الجزائر، ص 2009، ص 233.
- (11) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 397.
- (12) - المنقول بحسب المال: هي أشياء بطبيعتها عقارات ولكن لسبب معين يتحول إلى منقول كالثمار والمزروعات لأنهما في الأصل عقار بطبيعته مادام أنهما متصلان بالأرض على سبيل الثبات والاستقرار، ولكن عند نزعهما عن الأرض يصبحون منقولات بحسب ما آلت إليه.
- (13) - رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف بالإسكندرية (مصر)، 1995، ص 350.
- (14) - محمدي سليمان، ملخص محاضرات الرهن الرسمي، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2008-2009، ص 17.
- (15) - العقار بالتخصيص: هي منقولات بطبيعتها مرصده لخدمة أو استغلال عقار بطبيعته كالمواشي، فأخذت حكم العقار وشمها الرهن، فالقاعدة أنه تعتبر العقارات بالتخصيص ضمن ملحقات العقار سواء تم رصدها لخدمة العقار قبل الرهن أو بعده، ما لم يتفق صراحة على خلاف ذلك، ويقع عبئ إثبات هذا الاتفاق على من يدعيه، رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص 357.
- (16) - محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية، دار الثقافة (الأردن)، 2006، ص 100.
- (17) - فايز عبد الرحمن أحمد، التأمينات العينية والشخصية، دار النهضة العربية (القاهرة)، 2007، ص 28.
- (18) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 401.
- (19) - فايز عبد الرحمن أحمد، مرجع سابق، ص 38، 39.
- (20) - أنور العمروسي، الحقوق العينية التبعية في القانون المدني، منشأة المعارف الإسكندرية (مصر)، 2003، ص 113.
- (21) - سليمان مرقس، الحقوق العينية التبعية (حق الرهن الرسمي وحق الاختصاص)، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، المنشورات الحقوقية صادر بيروت (لبنان)، 1995، ص 191.

- (22) - صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، التأمينات العينية، دار الهدى عين مليلة (الجزائر)، سنة 2008، ص 100.
- (23) - المقصود بحسن النية أن يكون الدائن المرتهن غير عالم بأن سند ملكية الراهن مهدد بالزوال، ولم يكن في استطاعته أن يعلم ذلك نتيجة تقصيره، حتى ولو بذل من الحرص ما تستوجبه الظروف من الرجل العادي. شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 126.
- (24) - شوقي بناسي، المرجع نفسه، ص 131.
- (25) - همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، دار المطبوعات الجامعية (الإسكندرية)، 1997، ص 95.
- (26) - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 133.134.
- (27) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 312.
- (28) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص 313.
- (29) - الحائز حسب المادة 2/911 هو كل من انتقلت إليه الملكية العقار المرهون لأي سبب من الأسباب أو أي حق عيني آخر قابل للرهن دون أن يكون مسئولاً مسؤولاً شخصية عن الدين المضمون بالرهن.
- (30) - فالقيد: هو إجراء يتم في المحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المرهون، ويتم ذلك على البطاقة الخاصة بالعقار المرهون، ويسري قانون الشهر العقاري على كل الإجراءات الخاصة بالقيد من تجديد وشطب. محمد سليمان، مرجع سابق، ص 25.
- (31) - محمد سليمان، المرجع نفسه، ص 30.
- (32) - حامي حياة مرجع سابق، ص 184.
- (33) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 454.
- (34) - الأمر 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم بالقانون 15-20 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 جريدة رسمية العدد 71 المؤرخة في 30 ديسمبر 2015.
- (35) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 456.
- (36) - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 267.
- (37) - كركادن فريد، ضمانات الدائن المرتهن في عقد الرهن الحيازي للمحل التجاري، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 13، العدد 01، سنة 2016، ص 278.
- (38) - حقوق الامتياز هي حسب المادة 982 ق م ج "أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته، ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني".
- (39) - شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 286.

- (40) - عثمانى عبد الرحمان، الحجز العقارى فى القانون الجزائرى، مجلة البحوث القانونية والسياسية، المجلد 03، العدد 16، 2021، ص159.
- (41) - محمدي سليمان، مرجع سابق، ص 35.
- (42) - حامى حياة، مرجع سابق، ص 188.
- (43) - القانون 09-08 المؤرخ فى 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية جريدة رسمية العدد 21 المؤرخة فى 23 أبريل 2008.