* **آثار عقد الرهن الرسمي**

**آثار عقد الرهن الرسمي**

نتناول في هذا المقام اثار هذا العقد بالنسبة للراهن و المرتهن و حتى بالنسبة للغير و ذلك كالتالي :

**آثار الرهن الرسمي بالنسبة للراهن**

**أولا: الالتزام بضمان سلامة الرهن:**

**جاء في**  نص المادة 898 ق م ج انه يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن، وللدائن 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:**

**1- حق الراهن في التصرف في العقار المرهون:** يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون، على أن أي تصرف يصدر منه لا يؤثر في حق الدائن المرتهن و عليه 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

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

**2- حق الراهن في استغلال واستعمال العقار المرهون:** يجوز 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 وذلك استنادا إلى نص المادة 895 ق م ج: "إن للراهن الحق في إدارة العقار المرهون وفي قبض ثماره إلى وقت التحاقها بالعقار".

**آثار الرهن الرسمي بالنسبة للدائن المرتهن:**

**أولا: 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"

**ثانيا: القيود الواردة على حق الدائن المرتهن**

إذا حل أجل الدين ولم يقم المدين بالوفاء جاز للدائن اتخاذ إجراءات التنفيذ على العقار المرهون وذلك باتباع 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، إذ انها تقررت لتحقيق التوازن بين مصالح الطرفين، و حماية للمدين باعتباره الطرف الضعيف من إمكانية استغلال حاجته من الدائن لفرض شروط قاسية عليه .

**المطلب الثاني: آثار الرهن الرسمي في مواجهة الغير**

**الفرع الأول: قيد الرهن الرسمي لتمكين الراهن من مركزه الممتاز**

يخضع الرهن الرسمي للشهر العقاري وباعتباره حقا عينيا تبعيا فهو يخضع لإجراء القيد وليس لإجراء التسجيل، والقيد يتم بنقل ملخص عقد الرهن الرسمي إلى السجل العقاري، بتدوين مبلغ الدين وتعيين العقار المثقل بالرهن واسم الدائن .

و قيد الرهن الرسمي ليس شرطا لانعقاد الرهن الرسمي وإنما هو شرط لنفاذه، وقد أحال القانون المدني الجزائري من خلال نص المادة 905 منه تنظيم إجراء قيد عقد الرهن الرسمي وتجديده وشطبه إلى القانون الذي ينظم الشهر العقاري

حيث نصت المادة 16 من الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،على: "إن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أونقل أو تصريح أوتعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"

**الفرع الثاني: حق الدائن في التقدم (الأفضلية)**

**أولا: مرتبة الدائن المرتهن**

تتحدد مرتبة الدائن المرتهن من تاريخ إجراء القيد بغض النظر عن تاريخ إبرام العقد حيث تنص المادة 908 ق.م.ج على: " تحسب مرتبة الرهن من وقت تقييده، ولو كان الدين المضمون بالرهن معلقا على شرط أو كان مستقبلا أو احتماليا " حيث أنه بإجراء القيد يتقدم الدائن المرتهن على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة .

**ثانيا: الحقوق التي يستوفيها الدائن المرتهن بميزة التقدم**

تشمل الحقوق التي يستوفيها الدائن المرتهن بطريق الأفضلية والأولوية كلا من أصل الدين المضمون بالرهن وفوائده ومصروفاته التي تتمثل في مصاريف العقد والقيد والتجديد .

**الفرع الثالث: حق الدائن في التتبع**

**أولا: تعريف حق التتبع**

يقصد بالتتبع حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون في أي يد يكون .

**ثانيا: شروط ممارسة حق التتبع**

**1) الشروط المتعلقة بالدائن:**

**أ-** حلول أجل الدين المادة 911ق مج .

**ب-** أن يكون الرهن ساريا في مواجهة الحائز بأن يكون مقيدا بالأسبقية على تسجيل الحائز حقه في السجل العقاري.

**2) الشروط المتعلقة بالحائز:**

أ- أن يكون الحائز قد اكتسب ملكية العقار المرهون أو حقا عينيا عليه قابلا للرهن

ب- أن يكون الحائز قد اكتسب الملكية أو الحق العيني بعد قيد الرهن .

**جـ-** ألا يحول سند الحائز دون ممارسة حق التتبع .

**د-** ألا يكون الحائز مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن

**ثالثا: إجراءات ممارسة الدائن لحق التتبع وخيارات الحائز**

**1/ إجراءات ممارسة حق التتبع:**

**أ) التنبيه على المدين بالوفاء:** ويسمى التنبيه بنزع الملكية أو التنبيه العقاري

**ب) إنذار الحائز بالدفع أو بالتخلية:** ويكون إنذارا رسميا بعد التنبيه بنزع الملكية أو معه ولكن لا يجوز تقديمه على التنبيه، ويجب أن يكون الإنذار مرفقا بتنبيه المدين وإلا كان باطلا.

**ج) تسجيل التنبيه بنزع الملكية:** و قد اشار المشرع الجزائري إلى وجوب تسجيل التنبيه بنزع الملكية من خلال نصين قانونيين

المادة 922 ق.م.ج، ".. ويجب أن يطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل التنبيه بنزع الملكية..."

و المادة 725/2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: " يودع أمر الحجز على الفور، أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار، لقيد أمر الحجز، ويعد العقار و/أو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد"

**2) خيارات الحائز في مواجهة الدائن المرتهن:** عند اتخاذ الدائن المرتهن إجراءات القانونية اللازمة لممارسة حق التتبع ضد الحائز، فإن هذا الأخير تكون له ثلاث خيارات يختار من بينها، وإذا لم يختر الحائز إحدى الخيارات الثلاثة يكون من حق الدائن المرتهن اتخاذ إجراءات التنفيذ في مواجهته، تطبيقا لنص المادة 923 ق م ج، وتتمثل هذه الخيارات في قضاء الدين، أو تطهير العقار، أو تخلية العقار:

1/ قضاء الدين

2 / تطهير العقار

3 / تخلية العقار المرهون