

جامعة 8 ماي 1945 قالمة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم العلوم القانونية و الإدارية

محاضرات في مقياس العقود الخاصة (02)

التأمينات الخاصة (العينية و الشخصية)

المحور الثاني

التأمينات العينية عقد الرهن الرسمي

لطلبة السنة الثالثة قانون خاص

السداسي السادس

السنة الجامعية 2020/2019

الأستاذ: فرنان فاروق

محاضرات في مقياس العقود الخاصة 02

موجهة لطلبة السنة الثالثة قانون خاص

السداسي الثاني من السنة الجامعية 2020/2019

المحور الثاني التأمينات العينية: عقد الرهن الرسمي - نموذجاً -

المحاضرة رقم 12: آثار الرهن الرسمي .

عالج المشرع آثار الرهن الرسمي في المواد من 894 الى 932 من القانون المدني وذلك في قسمين ، تناول (أولاً) آثار الرهن الرسمي فيما بين المتعاقدين (المواد من 894 الى 903) ، ثم (ثانياً) آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير (المواد من 902 الى 932)

أولاً : آثار الرهن الرسمي فيما بين المتعاقدين .

نستعرض أولاً آثار الرهن الرسمي بالنسبة للراهن ثم بالنسبة للمرتهن.

1- آثار الرهن الرسمي بالنسبة للمدين الراهن .

الرهن الرسمي لا يفقد الراهن ملكية العقار المرهون وما يتفرع عنها من سلطات التصرف، الاستغلال و الاستعمال كما لا يفقد حيازة العقار المرهون. غير أن حقوق الراهن على العقار المرهون غير مطلقة، فهي مقيدة بالقدر اللازم لعدم تعريض سلامة العقار للتلف أو الهلاك مما يضر بحق الدائن المرتهن زيادة على التزامه بإعطاء حق الرهن .

(أ)- حقوق الراهن .

للراهن الحق في التصرف في العقار المرهون أولاً والحق في استغلاله ثانياً ، والحق في استعماله ثالثاً.

1/ حقه في التصرف في العقار المرهون :

يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون سواء كان التصرف قانونياً أم عملاً مادياً بشرط ألا يضر بحقوق الدائن المرتهن، وهذا ما نصت عليه المادة 894 ق م ج بقولها : « يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون، على أن أي تصرف يصدر من منه لا يؤثر في حق الدائن المرتهن ».

*التصرفات القانونية :

يمكنه أن يباشر كافة التصرفات القانونية، فله أن يتصرف في العقار بالبيع أو الهبة أو المقايضة مثلاً باعتباره مالكا .

كما يجوز للراهن أيضاً أن يرتب على العقار المرهون كافة الحقوق العينية الأخرى كحق الانتفاع والارتفاق أو رهن العقار مرة ثانية، ويجب ألا تلحق هذه التصرفات ضرراً بحق الدائن أي يجب قيد الرهن قبل القيام بهذه التصرفات .

كما يمكن للراهن التصرف في الثمار و هي متصلة بالعقار أو محصول الأرض لأنه يعد من قبيل أعمال الإدارة، ويجوز له ذلك طالما لم تلحق الثمار بالعقار المرهون بتسجيل التنبيه بنزع الملكية .

وكل التصرفات القانونية لا تلحق ضرارا بحق الدائن المرتهن إذا كانت لاحقة لقيد الرهن إذ ينتقل العقار المرهون محملا بالرهن ويكون الرهن نافذا في مواجهة المتصرف اليه، أما إذا تمت هذه التصرفات قبل قيد الرهن فتعتبر مضرّة بحق الدائن المرتهن .

أما إذا كان التصرف يرد على أصل العقار باعتباره منقولا بحسب المال كأن يهدم الراهن العقار ويبيعه أنقاضا، فهذا التصرف يمثل خطر بالنسبة للمرتهن ، ففي مثل هذه الحالة يجوز للمرتهن أن يعترض على هدم العقار إذا لم يكن قد تم وينفذ عليه باعتباره عقارا، وفي حالة هدمه فللمرتهن أن يعترض على بيعه منقولا، أما إذا بيع باعتباره منقولا ففي هذه الحالة للمرتهن الحجز على الثمن تحت يد المشتري ليباشر عليه حقه في الأفضلية إذا لم يكن الراهن قد قبضه بعد.

كما أن تصرف الراهن في العقارات بالتخصيص يشكل ضرارا بالنسبة للدائن المرتهن لأنه ينقص من قيمة الضمان، وهذا التصرف لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إذا تم بعد قيد الرهن، فإذا قام الراهن بمثل هذا التصرف فللمرتهن أن يعترض على فصل العقار بالتخصيص إن لم يكن قد تم ذلك فعلا .

أما إذا كان فصله قد تم وانتقلت حيازته الى المشتري ففي هذه الحالة يجب أن نراعي المشتري ، فإذا كان سيئ النية فللمرتهن طلب إرجاع العقار بالتخصيص ليبقى متصلا بالعقار ولا يستطيع المشتري التمسك بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية .

أما إذا كان المشتري حسن النية فإن حق الدائن المرتهن في التتبع ينقضي لأن المشتري يحتج عليه بحيازته للمنقول بحسن النية، وما يبقى للدائن إلا الحجز على الثمن والتنفيذ عليه بالأفضلية.

على أنه مهما كان الوضع فللدائن المرتهن أن يرجع على الراهن بضمان السلامة لأن مثل هذا التصرف يعد من قبيل التصرفات الضارة به، ومعيار التفرقة بين التصرف الجائز والتصرف غير الجائز هو الإنقاص من ضمان الدائن المرتهن.

***التصرفات المادية :**

للراهن كذلك الحق في القيام بالتصرفات المادية، فإذا كان التصرف ماديا وجب ألا يكون من شأنه الإنقاص من قيمة الرهن لأن الراهن ملزم بضمان سلامة الرهن، وهذا يقتضي وجوب امتناعه عن كل فعل مادي يؤدي الى الإنقاص من قيمة العقار المرهون، فإذا كان التصرف يبقى العقار على حاله أو يزيد في قيمته فهذا ليس مضرا بالمرتهن .

المحاضرة رقم 13: (تابع آثار الرهن الرسمي).

2/ سلطة الاستغلال :

للاهن سلطة استغلال العقار المرهون وجني ثماره وليس للدائن أي حق قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية إذا لا تلحق الثمار بالعقار المرهون إلا منذ هذا التاريخ، وأهم مظاهر سلطة استغلال العقار المرهون هو تأجيريه وقبض أجرته مقدما.

* تأجير العقار المرهون :

وهذا التصرف يعتبر من أعمال الإدارة التي يجوز للراهن القيام بها، ومع ذلك إذا زادت مدة الإيجار عن حد معين (أنظر المادة 17 من الامر 75.74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري) أو زادت المدة المقبوضة عنها الأجرة مقدما أو المحول عنها الأجرة عن حد معين، فالمشرع اعتبر هذا العمل من قبيل التصرفات التي تنقص من قيمة العقار عند البيع واعتبره في حكم أعمال التصرف التي لا يحتج بها على الدائن المرتهن إلا إذا تم شهرها قبل قيد الرهن .

وفي هذا الصدد تنص المادة 896 ق م ج على أن : « الإيجار الصادر من الراهن لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه ولم تعجل فيه الأجرة، فلا يكون نافذا إلا إذا أمكن اعتباره داخلا في أعمال الإدارة الحسنة »

وعليه فإن الإيجار الذي تم شهره قبل قيد الرهن يكون نافذا في حق الدائن المرتهن أيا كانت مدته حتى لو زادت عن 9 سنوات.

فإذا كان الإيجار قد تم بعد تسجيل التنبيه بنزع الملكية أو قبل ذلك ولم يكن ثابت التاريخ فلا ينفذ في حق الدائن المرتهن إلا إذا أمكن اعتباره داخلا في أعمال الإدارة الحسنة، ويعتبر كذلك إذا كانت مدته قصيرة ومعقولة وكانت الأجرة مساوية لأجرة المثل ولم تكن قد دفعت مسبقا .

إما إذا تم شهر الإيجار بعد قيد الرهن فلا يكون نافذا في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية، وفي هذه الحالة لا ينفذ لمدة تزيد عن 9 سنوات تحسب ابتداء من تاريخ الإيجار.

وطبقا لنص المادة 17 من الامر 74.75 فإن الإيجارات التي تزيد مدتها عن 12 سنة لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا كانت مشهورة قبل قيد الرهن وإذا كانت كذلك (أي مشهورة قبل قيد الرهن) فتسري في مواجهه المرتهن بكل مدتها أيا كانت مدتها حتى لو زادت على 12 سنة .

* المخالصة بالأجرة :

تنص المادة 897 ق م ج على مايلي : « لا تكون المخالصة بالأجرة مقدما لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ولا الحوالة بها كذلك نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان تاريخها ثابت وسابق لتسجيل تنبيه نزع الملكية، وإذا كانت المخالصة او الحوالة لمدة تزيد على ثلاث سنوات فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن، وإلا خفضت المدة الى ثلاث سنوات مع مراعاة المقتضى الوارد في الفقرة السابقة ».

كما للراهن حق تأجير العقار المرهون له كذلك قبض الأجرة وتحويلها، ولكن هذا العمل قد يلحق ضررا بالدائن المرتهن إذا ما قبض الراهن الأجرة عن المدة اللاحقة لتسجيل التنبيه بنزع الملكية لأن حق الدائن يتعلق بها من ذلك الحين، لذا تدخل المشرع ونظم حكم قبض الأجرة مقدما .

فطبقا لنص المادة 987 ق م ج إذا كانت المخالصة بالأجرة مقدما أو الحوالة بها أشهرت قبل قيد الرهن نفذت في حق الدائن المرتهن أيا كانت مدتها حتى ولو زادت على 3 سنوات، أما إذا كانت المخالصة بالأجرة مقدما أو الحوالة بها صادرة بعد تسجيل التنبيه بنزع الملكية فإنها لا تنفذ إطلاقا في حق الدائن المرتهن .

أما إذا أشهرت المخالصة أو الحوالة بها بعد قيد الرهن فإنها لا تنفذ في حق الدائن المرتهن إلا إذا كانت ثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية ولا تنفذ في هذه الحالة إلا لمدة 3 سنوات .

والمخالصة غير ثابتة التاريخ قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية فهي كالمخالصة اللاحقة له لا تنفذ في حق المرتهن.

3/ سلطة الاستعمال : للراهن أن يستعمل العقار بنفسه لحاجاته الشخصية وحاجاته وحاجات عائلية ، ولا يستطيع الدائن المرتهن الاعتراض على ذلك طالما لا ينقص من ضمانه .

المحاضرة رقم 14: (تابع آثار الرهن الرسمي).

(ب)- التزامات الراهن

يجب على الراهن أن يمنح الدائن المرتهن حق الرهن الذي يضمن له حقه (أولا)، إلا أن هذا غير كاف لضمان حق الدائن بل يجب على الراهن أن يضمن سلامة الرهن من كل إنقاص أو هلاك حتى يبقى العقار يمثل ضمان كافيا (ثانيا) .

1/ الالتزام بإعطاء المرتهن حق الرهن :

إن الالتزام الرئيسي الذي تتجه إرادة الطرفين إلى إنشائه من عقد الرهن الرسمي هو التزام الراهن بإعطاء حق الرهن على عقار معين بالذات .

وهذا الالتزام ينتج أثره في الحال وبحكم القانون تطبيقا للمادة 165 ق م ج التي تنص على أن: « الالتزام بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الالتزام شيئا معينًا بالذات يملكه الملتزم، وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري ».

وتطبيقا لهذا النص فإن حق الدائن المرتهن ينشأ بمجرد العقد ولا يتوقف على أي إجراء لاحق كإجراء القيد مثلا، لأن القيد واجب لنفاذ الرهن في مواجهة الغير وليس لنشأة الحق ذاته، ويدعم هذا الرأي بالمادة 902 ق م ج التي تنص : « يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الآجال وفقا للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية. وإذا كان الراهن شخص آخر غير المدين جاز له تفادي أي إجراء موجه إليه إن هو تخلي عن العقار المرهون وفقا للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية ».

وهذا النص ورد في القسم الخاص بأثر الرهن بين المتعاقدين ولم يشترط المشرع لمباشرة أي أثر من هذه الآثار إجراءات الشهر، فحق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون ينشأ بمجرد العقد دون حاجة إلى قيد، كل ما الأمر أن الدائن المرتهن لا يمكنه مباشرة الأفضلية في حالة تعدد الدائنين، ولا يمكنه تتبع العقار إذا دخل في ذمة شخص آخر إذا لم يكن الرهن قد قيد ؛ فالرهن كحق عيني ينشأ عن عقد الرهن ذاته ولا تتأخر نشأته إلى وقت القيد.

2/ التزام الراهن بضمان سلامة الرهن :

نبين مضمون هذا الالتزام ثم رجوع المرتهن على الراهن في حالة هلاك العقار المرهون أو تلفه، كما أنه قد يحدث أن يهلك العقار المرهون إلا أنه يحل محله شيء آخر.

أ-مضمون الالتزام بضمان سلامة الرهن : التزام الراهن بضمان سلامة الراهن أمر طبيعي، فمن قرر الرهن لا يقبل منه نقضه، ولهذا الالتزام صورتان، صورة سلبية وهي البارزة وتتمثل في امتناع الراهن عن كل تصرف مادي أو قانوني من شأنه أن يمس بسلامة الرهن أو يضر بحقوق المرتهن، وصورة إيجابية تتمثل في تدخل الراهن من أجل دفع دعاوي الغير التي من شأنها أن تثبت التعارض مع حقوق المرتهن.

فالراهن يضمن كل تصرف يمس بسلامة الرهن سواء كان التعرض مادي أو قانوني صادر منه كما يضمن أي تعرض قانوني صادر من الغير .

وفي جميع الأحوال يستطيع الدائن المرتهن أن يعترض على الأعمال التي تمس سلامة الرهن ويطلب وقفها، وهذا ما نصت عليه المادة 898 ق م ج بقولها : « يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن، و للدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل أو تقصير من شأنه إنقاص ضمانه إنقاصا كبيرا، وله في حالة الاستعجال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة وأن يرجع على الراهن بما ينفق في ذلك » .

والمادة 899/03 ق م ج بقولها : « وفي جميع الأحوال إذا كان من شأن الأعمال الواقعة أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو التلف أو جعله غير كاف للضمان ، كان للدائن المرتهن أن يطلب من القاضي وقف الأعمال والأمر باتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر ».

ولا يقصد بالهلاك الهلاك المادي فقط وإنما هلاك العقار المرهون بالمفهوم الواسع أي كل ما يؤدي إلى خروج العقار أو بعضه من ضمان الدائن، أي يجب فهم مصطلح الهلاك بمعنى كل ما يمس سلامة العقار المرهون. وإذا هلك العقار المرهون ظهرت فكرة الضمان، وقوامها أن الضمان واجب على الراهن وحق للمرتهن .

وكون الضمان واجب على الراهن يعني أنه ملزم بعدم المساس بالرهن، وأنه كذلك ملزم بمنع المساس بالرهن من طرف الغير، ويعني كذلك أنه في حالة وقوع مساس بالرهن ووقوع ضرر فعلا ولو كان راجعا لسبب أجنبي، فإنه يتحمل نتيجة ذلك.

أما كونه حق للمرتهن فمن شأنه أن يسمح له بالاعتراض على كل عمل من شأنه أن يؤدي إلى المساس بسلامة الرهن، وهذا ما نصت عليه المادتان 898 و 899 فقرة 3 من القانون المدني .

وإذا وقعت هذه الأعمال وأحدث ضررا بالعقار ، وتحقق هلاك العقار المرهون أو تلفه، فإن المشرع حماية للدائن المرتهن قرر له الرجوع على الراهن، وكذلك انتقال حقه في الرهن إلى ما حل محل العقار المرهون .

ب- رجوع المرتهن على الراهن : إذا هلك العقار المرهون أو تلف ولم يحل محله أي حق آخر أو الحق الذي حل محله لا يكفي للضمان، ففي كل هذه الأحوال يتحقق رجوع المرتهن على الراهن .

تختلف أحكام الرجوع باختلاف ما إذا كان الهلاك بفعل الراهن أو بسبب لا ينسب له، ولتوضيح ذلك نفرق بين الحالتين المنصوص عليهما في المادة 899 ق م ج التي تنص على أنه : « إذا تسبب الراهن بخطئه في هلاك العقار المرهون أو تلفه كان للدائن المرتهن الخيار بين أن يطلب تأميناً كافياً أو أن يستوفي حقه فوراً .

وإذا نشأ الهلاك عن سبب لا ينسب إلى المدين ولم يقبل الدائن بقاء الدين بلا تأمين ، فللمدين الخيار بين أن يقدم تأميناً كافياً أو أن يوفي الدين فوراً قبل حلول الأجل »

*** الرجوع في حالة الهلاك الذي ينسب إلى الراهن :** إذا كان الهلاك أو التلف بخطأ الراهن، فإن الخيار يكون للدائن بين أن يستوفي الدين فوراً أو يطلب تقديم تأميناً كافياً لضمان الدين .

*** الرجوع في حالة الهلاك الذي لا ينسب إلى الراهن :** إذا كان الهلاك ناشئاً عن سبب لا يرجع للراهن ، فالخيار يكون له بين أن يقدم تأميناً كافياً ليحل محل العقار المرهون ضماناً للدين، أو يقوم بالوفاء بالدين فوراً .

وإن كان المشرع في هذه الصورة أخذ بعين الاعتبار أن الراهن لم يتسبب في هلاك العقار، إلا أنه لم يعفيه من الضمان إطلاقاً، وإنما خفف عليه فقط بمنحه الخيار خلافاً للحالة الأولى.

ج- حق المرتهن في حالة حلول حق محل العقار المرهون : في حالة ما إذا هلك العقار المرهون وترتب على هذا الهلاك حق آخر عوضاً عنه انتقل حق الدائن المرتهن بمرتبته إلى ما حل محل العقار المرهون .

وفي هذا الصدد تنص المادة 900 ق م ج على أنه : « إذا هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان، انتقل الرهن بمرتبته إلى الحق الذي يترتب على ذلك من مبلغ التعويض عن الضرر أو مبلغ التأمين أو الثمن المقرر مقابل نزع ملكيته للمنفعة العامة ».

ومن الأمثلة التي تنطبق على هذا المبدأ مثل الحالة التي يتسبب فيها شخصاً ما بهلاك العقار المرهون ويحكم عليه بتعويض الراهن فالدائن المرتهن يستوفي حقه من المبلغ الذي يدفعه المسؤول عن الهلاك أي ما حل العقار المرهون ، كذلك في حالة نزع الملكية للمنفعة العامة، المرتهن يستوفي حقه من التعويضات التي تدفعها الدولة مقابل نزع الملكية للمنفعة العامة .

إن الحالات المذكورة في المادة 900 ق م ج ليست واردة على سبيل الحصر إذ يمكن تصور حالات أخرى يحل فيها حق ما محل العقار المرهون .

3/ التزام الراهن بنفقات الرهن : تنص المادة 833 ف 02 ق م ج على ما يلي : « وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك »

يتضح من هذا النص أن الراهن هو الملتزم بنفقات الرهن ، فهو الذي يدفع مصاريف العقد ، والقيد وغيرها ، إلا أن هذا النص ليس أمراً ولا متعلقاً بالنظام العام ، لذا يجوز الاتفاق على خلافه كأن يتفقاً على تحمل المصاريف مناصفة مثلاً .

2- آثار الرهن الرسمي بالنسبة للدائن المرتهن.

الرهن ينشأ بموجب عقد رسمي وهذا العقد ملزم لجانب واحد وهو الراهن أما المرتهن فلا يلزم بأي التزام مقابل تلقيه حق الرهن لذا دراسة الآثار التي يترتبها الرهن بالنسبة للمرتهن تقتصر على بيان حقوقه قبل حلول أجل الدين ثم نبين حقوقه بعد حلول أجل الدين.

أ/حقوق الدائن المرتهن قبل حلول أجل الدين : في هذه الفترة لا يكون للدائن المرتهن سوى الحق في مراقبة ما يترتب عليه المساس بحقه أو الإنقاص منه، فإذا حدث ذلك فله اتخاذ الإجراءات التحفظية اللازمة للمحافظة على العقار المرهون من التلف اعتمادا على المادتين 898 و 899/ف03 ق م ج، فلا يمكنه التدخل في الراهن وفي طريقة تصرفه في العقار المرهون واستغلاله واستعماله ما لم تؤدي ذلك إلى المساس بحقه أو تعريض العقار للهلاك أو التلف .

ب/حقوق الدائن المرتهن بعد حلول أجل الدين : إذا حل الأجل ولم يف المدين بالدين، جاز للدائن المرتهن التنفيذ على العقار المرهون متبعا في ذلك إجراءات معينة فرضها القانون، وفي حالة عدم كفاية ثمن العقار للوفاء بالدين يجوز للدائن التنفيذ على سائر أموال المدين (الضمان العام) ليستوفي ما تبقى له في ذمة المدين ولكن في هذه الحالة ينفذ بصفته دائن عادي .

فالدائن المرتهن لا يستوفي حقه من العقار الرهون إلا طبقا لإجراءات معينة تنتهي إلى بيع العقار جبرا بالمزاد العلني، وكل اتفاق مسبق على خلاف ذلك يعد باطلا لمخالفته للنظام العام وفي هذا الصدد تنص المادة 903 ق م ج على أنه : «يكون باطلا كل اتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم استيفاء الدين وقت حلول أجله في أن يملك العقار المرهون نظير ثمن معلوم أيا كان أو في بيعه دون مراعاة الإجراءات التي فرضها القانون ولو كان هذا الاتفاق قد أبرم بعد الرهن، غير أنه يجوز بعد حلول الدين أو قسط منه الإتفاق على أن يتنازل المدين لدائنه عن العقار المرهون وفاء لدينه». يتضح من نص هذه المادة أنه يقع باطلا كل شرط مسبق يمكن الدائن المرتهن من تملك العقار المرهون عند عدم استيفاء حقه عند حلول أجله سواء كان في مقابل الدين أو أي ثمن معلوم آخر، والغرض من بطلان هذا الشرط هو حماية الراهن من استغلال المرتهن، والبطلان في هذا النص يرد على الشرط فقط، أما الرهن فيبقى صحيحا .

ولكن إذا حل أجل الدين ولم يف المدين بالدين فيمكنه الاتفاق مع المرتهن على تملكه العقار في مقابل الدين، ومثل هذا الاتفاق جائز لانتفاء شبهة الاستغلال فيه .

كذلك بمقتضى نفس المادة يقع باطلا كل شرط مسبق يقضي ببيع العقار المرهون دون اتباع الإجراءات القانونية عند حلول الأجل وعدم وفاء الراهن بالدين، وإذا تم مثل هذا الاتفاق فالشرط يبطل وحده والرهن يبقى قائم .

ولكن إذا حل أجل الدين ولم يف المدين بالدين فيمكنه الاتفاق مع المرتهن على بيع العقار دون اللجوء إلى المزاد أي بيع العقار بالتراضي ويستوفي الدائن حقه من الثمن ومثل هذا الاتفاق جائز .