

تقوم فكرة التأمينات العينية على تخصيص مال معين من أموال المدين أو شخص آخر لضمان الوفاء بالإلتزام. تحقق للدائن ضماناً حقيقية على عكس التأمينات الشخصية وفكرة الضمان العام. فهي من أقوى الضمانات على الإطلاق إذ تخول للدائن لقب دائن ممتاز غالباً.

نظمها المشرع في الكتاب الرابع والأخير من التقنين المدني تحت أسم " الحقوق العينية بالتبعية أو التأمينات العينية " .

هي على الترتيب:

- 1- الرهن الرسمي: الباب الأول
- 2- حق التخصيص: الباب الثاني،
- 3- الرهن الحيازي: الباب الثالث،
- 4- حقوق الإمتياز: الباب الرابع.

وهو ما سيتم التطرق إليه تباعاً:

أولاً: الرهن الرسمي

يعد الرهن الرسمي من أهم وسائل الائتمان في وقتنا المعاصر، فهو الوسيلة رقم واحد لضمان الديون، وبالتالي تحقيق مصلحة الدائن وتأمينه في مواجهة مدينه، وهو بالنسبة للمدين وسيلة لحصوله على الدين الذي هو بحاجة إليه كما أن المدين لا يفقد ملكيته ولا حيازة العقار وبالتالي يجوز له الاستفادة من العقار واستغلاله والتصرف فيه. كما يحقق الرهن الرسمي فائدة للدولة تتمثل في إثراء الخزينة العمومية عن طريق رسوم تسجيل العقد الرسمي. أما الغير فحمايته تتحقق نتيجة فرض إجراء قيد الرهن لدى مصالح المحافظة العقارية، والقيد هو وسيلة للإعلام فإذا قام الغير بمعاملة على عقار تمكن من معرفة ما يثقل العقار من رهون.

نظم المشرع الرهن الرسمي في الباب الأول "الرهن الرسمي" من الكتاب الرابع "الحقوق العينية التبعية" أو التأمينات العينية من خلال 55 نص قانوني من المادة 882 إلى 936 من القانون المدني.

وسيتم التطرق هنا إلى أهم الاحكام التي تحكم هذا التأمين في شكل نقاط كما يلي:

1/ تعريف الرهن الرسمي:

عرفه المشرع من خلال المادة 882 على أنه: "الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التالين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان"

تقابلها المادة 1030 من القانون المدني المصري.

وجه الفقه بعض الملاحظات على هذا التعريف:

1/ أن المشرع عرف الرهن الرسمي بأنه عقد، وما العقد إلا وسيلة انعقاد الرهن، فالرهن الرسمي هو حق عيني تبقي على عقار وهو ما يتماشى وعنوان الكتاب الرابع "الحقوق العينية التبعية" إلا أننا لا نر خطاً في تعريف الرهن الرسمي بأنه عقد لأنه كذلك فالرهن الرسمي تأمين اتفاقي، وما اعتباره حقا إلا كأثر لهذا العقد، فالحق العيني التبقي لا يقوم صحيحا إلا إذا وجد عقد صحيح فالحق أثر للعقد.

2/ أن المشرع قد أغفل الدائنين العاديين، عكس نظيره المصري في المادة 1030 من القانون المدني، ذلك أن إعطاء امتياز للدائن المرتهن على العقار لا يعني إخراج الدائنين العاديين وإلغاء فكرة الضمان العام، بل يعني فقط أولوية الدائن المرتهن في اقتضاء حقه قبل أي دائن آخر عادي كان أو ممتازا مادام الدائن المرتهن قد قيد رهنه قبل صاحب امتياز آخر.

3/ أنه أشار إلى أن الدائن المرتهن يستوفي حقه من ثمن العقار المرهون (والثمن يفيد البيع) مما قد يفهم معه أن الدائن المرتهن لا يستطيع ممارسة حقه في التقدم الأعلى ثمن العقار المرهون بعد بيعه (الثمن يفيد البيع)، فيخرج بذلك أحوالا أخرى كحالة هلاك العقار المرهون المؤمن عليه، إذ ينتقل هنا امتياز الدائن إلا بمبلغ التعويض الذي يستوفيه المدين الراهن من عند شركة التأمين.

والإغفال الوارد في المادة 882 هو إغفال غير مقصود، ذلك أن المشرع قد أشار لهذه الفكرة في المادة 907 من القانون المدني التي تنص على أنه: "يستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم تجاه الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محل هذا العقار".

2/ خصائص الرهن الرسمي:

- هو حق عقاري: محل الرهن هو عقار دائما بعكس الرهن الحيادي الذي يرد على عقار وعلى منقول معا، إلا ما تقرر بموجب نصوص خاصة السفن والطائرات.

- هو حق عيني: يمنح الرهن الرسمي سلطتي التتبع والتقدم للدائن المرتهن، وهما سلطتين مباشرتين على العقار المرهون وهو تعريف الحق العيني.
- حق تباعي: يتبع الالتزام الأصلي وناشئ بسببه فالرهن يدور في فلك المديونية وجودا وعدما 893
- حق غير قابل للتجزئة: فكل العقار ضامن لكل الدين كما ان كل الدين مضمون بكل العقار ويبقى حقا غير قابلا للتجزئة ولو وفي المدين بجزء من الدين إذ يبقى كل العقار ضامنا لباقي الدين ولا يمكن إنقاصه في حدود الجزء المتبقي (المادة 892 من القانون المدني).
- إلا ان هذه القاعدة تخالف في حال وجود نص أو اتفاق يقضي بالتجزئة (المادة 892 من القانون المدني).
- عقد الرهن عقد شكلي،
- عقد ملزم لجانب واحد: هو المدين الراهن،
- عقد معاوضة، فالراهن بعكس الكفيل الشخصي والكفيل العيني، يمنح عقاره كتأمين مقابل الحصول على منفعة عادة هي دين.

3/ إنشاء الرهن الرسمي:

هناك شروط موضوعية وشروط شكلية، بالنسبة للشروط الموضوعية سيتم التركيز على الشروط الموضوعية الخاصة دون العامة.

الشروط الموضوعية الخاصة:

ملكية العقار + الأطراف + الأهلية + تخصيص الرهن

ملكية العقار:

يجب أن يكون العقار مملوكا للراهن: تنص المادة 884: "يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين

وفي كلتا الحالتين يجب ان يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه"

سواء كان المدين هو الراهن أو كان شخصا من الغير الكفيل العيني يجب ان يكونا مالكين للعقار.

وبمفهوم المخالفة فإن القانون الجزائري يوقع باطلا رهن ملك الغير لأن فاقد الشيء لا يعطيه

وعليه سيتم التطرق لصحة بعض الرهون بالنظر لمركز أصحابها.

1/ رهن مالك المباني القائمة على أرض الغير (المادة 889 من القانون المدني) يجوز رهنها وللدائن حق التقدم في استيفاء دينه من ثمن الأنقاض إذا هدمت المباني أو من التعويض الذي يدفعه الغير مالك الأرض إذا أراد استبقائها وفقا لأحكام الالتصاق.

2/ رهن المالك على الشيوع:

تطرق لها المشرع في المادة 890 من القانون المدني والتي ميزت بين فرضين:

الرهن الصادر من جميع الشركاء ورهن الشريك لحصته الشائعة:

رهن جميع الشركاء أو من له صلاحية الإدارة: صحيح ونافذ في كل الأحوال

-رهن الشريك حصته غير المفترزة إن استقرار الرهن صحيحا متوقف على نتيجة القسمة، فإذا وقع نصيبه عند القسمة على أعيان غير التي رهنها، ينتقل الرهن بمرتبه إلى الاعيان المخصصة له بعد القسمة وفي حدود قيمة العقار الذي كان مرهونا قبل القسمة. ويجب أن يحدد الجزء الذي انتقل إليه الرهن بأمر على عريضة من القاضي بناء على طلب الدائن (الحلول العيني). وهنا يتوجب على الدائن إجراء قيد جديد يبين فيه القدر الذي انتقل إليه (أمر المحكمة) وله في ذلك 90 يوما من الوقت الذي يتم فيه اخطاره أي ذي شأن تسجيل نتائج القسمة.

-وقوع نصيبه على الاعيان المرهونة: يصبح الرهن نافذ ويستقر صحيح.

3/ رهن المالك الذي زالت ملكيته بأثر رجعي:

المادة 885 من القانون المدني على أنه: " يبقى صحيحا لمصلحة الدائن المرتهن الرهن الصادر من المالك الذي تقرر إبطال سند ملكيته أو فسخه أو إلغاؤه أو زواله لأي سبب آخر إذا ثبت أن الدائن حسن النية وقت ابرام عقد الرهن".

بناء على النص، فإن رهن المالك الذي زالت ملكيته بأثر رجعي صحيح مادام الدائن حسن النية.

- أطراف الرهن: الدائن المرتهن والمدين الراهن

قد يكون شخصا آخر غير المدين هو الكفيل العيني

- الأهلية:

أهلية الدائن المرتهن: تكفي أهلية التمييز، العمل نافع نفعا محضا، يكفي أن يكون مميزا أو سفيها أو ذي غفلة وفقا للأحكام المذكورة في قانون المدني، إلا أنه وبالإسقاط على ما ورد في قانون الأسرة يجب أن يكون المرتهن كامل أهلية أي 19 سنة كاملة وإلا تولى عنه الولي ومن في حكمه بناء على إجراءات وضوابط محددة قانونا.

أهلية المدين الراهن: العمل بالنسبة له متردد بين النفع والضرر فيجب أن يتوفر فيه أهلية التصرف، ونفس ما قيل أعلاه من الناحية الفعلية.

أهلية الكفيل العيني: أهلية التبرع الرهن الرسمي بالنسبة له عمل ضار ضررا محضا
الوكالة في الرهن الرسمي:

الوكالة يجب أن تكون خاصة إذ تنص المادة 574 من القانون المدني على أنه: "لا بد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة لا سيما في البيع والرهن..."
الوكالة الخاصة عكس العامة التي ترد بألفاظ عامة لا تخصيص فيها عن نوع العمل القانوني
الحاصل فيه التوكيل

والوكالة الخاصة لا تخول الوكيل إلا القدرة على مباشرة الأمور المحددة فيها.

شكل الوكالة: تنص المادة 572 من القانون المدني على أنه: "يجب أن تتوفر في الوكالة الشكل الواجب توفره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك"
وعليه يجب أن تكون الوكالة رسمية.

تخصيص الرهن:

هي قاعدة مزدوجة تحكم العقار المرهون وكذلك الدين

*****تخصيص العقار المرهون:

تنص المادة 886 من القانون المدني في فقرتها الثانية على أنه: "يجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني وأن يكون معينا بالذات تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه وأن يرد هذا التعيين أما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، وإلا كان الرهن باطلا".

بناء على النص، يجب أن تتوفر في العقار المرهون ما يلي:

- أن يكون مما يصح التعامل فيه وبيعه في المزاد العلني: كعدم جواز رهن العقارات الموقوفة وحق الإرتفاق إلا مع العقار الخادم.

- أن يكون معينا تعيينا دقيقا: بأن يكون معينا بالذات تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، وإلا كان الرهن باطلا.

- أن يكون العقار موجودا أو محقق الوجود. تطبيقا لأحكام المادة 92 من القانون المدني. لا يوجد حكم خاص.

***** شرط تخصيص الدين:

الدين هو العلاقة الأصلية بين الدائن والمدين والرهن حق عيني تبعي له، في وجوده وصحته وانقضاءه وهو ما نصت عليه المادة 893 من القانون المدني

ولما كان كذلك، فيجب كذلك أن يكون الدين معينا وموجودا

1/ وجود الدين:

يجب تخصيص الدين من حيث المقدار والمصدر.

الدين المعلق على شرط جائز، والدين المستقبلي جائز، والدين الاحتمالي جائز، مادام مبلغ الدين محددا في العقد أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين حسب المادة 891 من القانون المدني.

الشروط الشكلية: الرسمية، عقد الرهن الرسمي كما يدل عليه اسمه هو عقد شكلي.

آثار الرهن

آثار الرهن:

فيما بين المتعاقدين

الرهن عقد ملزم لجانب واحد هو المدين الراهن، فهو عقد لا يلزم الدائن المرتهن في شيء، إلا أن الرهن يحقق للمدين عديد الحقوق لأنه تصرف غير ناقل للحيازة والملكية.

وعليه يكون للمدين الراهن عديد الالتزامات، تتمثل في:

- الالتزام بسلامة العقار المرهون

- الالتزام بمنح الرهن وتحمل نفقات الرهن، أما حقوقه فهي نفس حقوق المالك مع بعض القيود.

حقوق المدين الراهن:

المدين الراهن يبقى مالكا للعقار، لذا تبقى لديه سلطات المالك الثلاثة من تصرف، استعمال، استغلال.

إلا أن هذه السلطات تتقيد نوعا ما نظرا لوجود الرهن.

1/ التصرف

تنص المادة 894 من القانون المدني على أنه: "يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون على أن أي تصرف يصدر منه لا يؤثر في حق الدائن المرتهن" فكرة حق التبعية

التصرف القانوني:

بصفة عامة إن التصرف الذي يصدر من المدين الراهن لا يمس بحق الدائن المرتهن ولا يؤثر فيه متى كان حق الدائن مقيد قبل التصرف

فيجوز للمدين الراهن إعادة الرهن مرة ثانية، أو بيعه أو القيام بأي نوع من أنواع التصرفات الناقلة للملكية ولا يؤثر ذلك في حق رهنه، لأنه سيتقدم على جميع هؤلاء الدائنين التاليين له في المرتبة، كما يجوز له تبعية العقار في أي يد كانت.

حق التصرف القانوني هو حق مطلق في يد المدين الراهن ولا يجوز للدائن المرتهن أي يشترط على الراهن عدم جواز التصرف في العقار المرهون فهذه الحرية لا يقيدتها اتفاق خاص. سواء بالنسبة للعقار نفسه أو لمشتملات الرهن.

وقد تطرق الفقه لفرض التصرف في العقار بصفته منقولاً بحسب المآل، والتصرف في العقار بالتخصيص بصورة مستقلة عن العقار

-لا يجب أن ننسى القاعدة الواردة في المادة 887 من القانون المدني والتي تقضي بأن مشتملات الرهن هي ملحقات العقار وأن العقار بالتخصيص يدخل فيها لكن هذه المادة ليست من النظام العام فقد يخرج المتعاقدان مثلا العقار بالتخصيص من دائرة الاتفاق.

بالنسبة للمنقول بحسب المآل:

مثال العقار المرهون به أشجار ذات طابع صناعي، معدة للقطع في الأصل، فهل يجوز للمدين قطعها وبيعها مستقلة؟ أو بيع أنقاض المنزل، الغير ومتى كان حسن النية سيتمسك بقاعدة الحيابة في المنقول سند للملكية، متى تسلم العقارات بحسب المأل، إذا لم يتم التسليم للدائن المرتهن أن يمنع المدين، وأن يتخذ من الإجراءات ما يتمكن به من الحفاظ على العقار كما هو، فله أن يطلب تعيين حارس قضائي مثلا، أو طلب الاسترداد إذا كان الغير سيء النية.

وفي حال التمسك بقاعدة الحيابة في المنقول سند للملكية انتقل الرهن بمرتبه إلى ثمنه وأمكن التنفيذ عليه بموجب حق التتبع (الحل نجده في المادة 900 من القانون المدني حسب رأي بطريق القياس المتعلقة بالتزام المدين الراهن بضمان سلامة العقار، وهنا ينتقل الرهن بمرتبه إلى الحق الذي يترتب على ذلك التصرف، فينتقل الرهن إلى ثمن بيع الأنقاض أو ثمن الخشب).

التصرف في العقار بالتخصيص:

نفس الحكم،

إضافة لفكرة المادة 211 من القانون المدني إضعاف الضمانات يجوز للدائن المرتهن التأسيس عليها ويسقط الاجل.

ونرى أن الحديث عن العقار بالتخصيص والمأل يدخل أحسن في التزام المدين الراهن بضمان السلامة خاصة في فكرة الهدم وبيع الأنقاض لأنها تنطوي على نوعي التصرفات المادية والقانونية معا.

التصرفات المادية: تزيد في قيمة العقار مقبولة، تنقص تدخل في إطار ضمان السلامة.

2/ استغلال العقار المرهون:

تنص المادة 895 من القانون المدني على أنه: "إن للراهن الحق في غدارة العقار المرهون وفي قبض ثماره إلى وقت استحقاقها بالعقار".

له كافة أوجه وسلطات الاستغلال ما دام ذلك لا ينقص من تأمين الدائن المرتهن، فإن فعل جاز لهذا الأخير أن يعارض في ذلك.

له الحق في قبض الثمار بأنواعها إلى حين تسجيل نزع الملكية أي الحجز العقاري، المادة 888 من القانون المدني.

وفي إطار الاستغلال ركز المشرع على الإيجار وقبض الأجرة وتحويلها بحوالة، ومدى نفاذهما في حق الدائن المرتهن.

إيجار العقار المرهون.

قبل قيد الرهن: يؤجر كما شاء والمدة نافذة في مواجهة الدائن المرتهن متى كان الإيجار ثابت التاريخ.
بعد قيد الرهن: يؤجر لمدة 9 سنوات ولا يجوز له التأجير بعد تسجيل التنبيه بنزع الملكية، فإذا زادت المدة عن تسع سنوات فلا يكون نافذا في حق الدائن المرتهن إلا لتلك المدة، وفي كل الأحوال يجب أن يكون الإيجار ثابت التاريخ.

قبض الأجرة والحوالة فيها:

قبل قيد الرهن لا تهم مدة الأجرة ما دامت لها تاريخ ثابت فتنفذ في حق الدائن المرتهن ولو لمدة تزيد عن ثلاث سنوات

بعد قيد الرهن تنفذ في حدود ثلاث سنوات وإذا زادت تخفض لثلاث سنوات إذا كان تاريخها سابقا وثابتا على تسجيل التنبيه بنزع الملكية.

بعد تسجيل التنبيه غير نافذة.

3/ الاستعمال: جائز**-----التزامات المدين الراهن:****ضمان السلامة:**

يعتبر هذا الإلتزام إلتزام منطقي، فمن قرر ضمنا معينا وجب عليه الحفاظ عليه إلى حين الوفاء بالشيء المضمون عامة.

وقد أثارت المادة 898 صورتي هذا الإلتزام، السلبية وهي الأصل بأن يمتنع الراهن عن إتيان أي عمل من شأنه انقاص الرهن، والإيجابية تتمثل في تدخل الراهن من أجل دفع دعاوى الإستحقاق التي من شأنها اضعاف التامين. حيث نصت على أنه: "يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن وللدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل أو تقصير من شأنه انقاص ضمانه إنقاصا كبيرا وله في حالة الاستعمال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة وأن يرجع على الراهن بما ينفق في ذلك".

المادة 899 من القانون المدني: الهلاك – الرجوع للمحاضرة-

المادة 900 من القانون المدني: ينتقل حق الدائن بمرتبة إلى المال الذي حل محل العقار من تعويض أو مبلغ تأمين".

آثار الرهن بالنسبة للدائن المرتهن:

قبل حلول أجل الدين: ليس للدائن المرتهن سوى المراقبة، والتدخل في كل ما من شأنه المساس بسلامة الرهن باتخاذ كافة الوسائل والإجراءات التحفظية التي تكفل سلامة الرهن، أما بعد حلول أجل الدين: فيجوز للدائن الرجوع مباشرة على المدين، إذا هولم يوف بالدين والتنفيذ على العقار المرهون وتحت أي يد كانت.

إلا أن التنفيذ تحكمه عدة قواعد يجدر بالدائن المرتهن اتباعها:

- وجوب التنفيذ على العقار باتباع إجراءات التنفيذ الجبري وذلك وفقا للأشكال والإجراءات التي ينص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية سواء تم التنفيذ على المدين نفسه أو على الكفيل العيني أو حتى على الحائز أو الحارس ويبطل كل شرط بيع دون اتباع إجراءات التنفيذ الجبري حسب المادة 903
- أن يوجه الدائن المرتهن تنبيهها لنزع الملكية ويجب تسجيله حتى تنفيذ الإجراءات في مواجهة الغير.
- لا يجوز للدائن المرتهن تملك العقار بعدم الوفاء المادة 903 من القانون المدني ويبطل كل شرط يقضي بذلك.

القيود الواردة على حق الدائن المرتهن:

- بطلان شرط تملك العقار المرهون عند عدم الوفاء حسب المادة 903 من القانون المدني
- بطلان شرط البيع دون اتباع الإجراءات القانونية والمنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

آثار الرهن بالنسبة للغير:

- المقصود بالغير هنا أكيد ليس الدائن المرتهن والمدين الراهن فإن هذين هما طرفي العقد
- فالمقصود بالغير هو كل شخص له حق يضار من وجود الرهن الرسمي ويشمل فئات ثلاثة:
- كل شخص له حق عيني تبقي على عقار،
- كل دائن عادي،
- كل من له حق عيني أصلي على العقار المرهون، مثلا إذا انتقلت ملكية العقار المرهون إلى مالك آخر فإنه يضار بوجود الرهن الرسمي.
- لا يمكن الحديث عن امتياز الدائن الراهن أي عن حقي التقدم والتتبع دون إجراء القيد.

1/ القيد: لا يكون الرهن نافذا في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الأخير حقا عينيا على العقار حسب المادة 904 من القانون المدني

- مصروفات القيد وتجديده يتحملها المدين حسب المادة 906 من القانون المدني

الجهة المختصة هي مصلحة الشهر العقاري

آجال القيد لم يحددها المشرع المدني

ويجب أن يتم في أسرع وقت ضمانا لمصلحة الدائن المرتهن لأنه قد تقع ظروف قانونية تحول دون إمكانية القيد قانونا منها المادة 904 من القانون المدني في ختامها حينما نصت على: "...دون الإخلال بالأحكام المقررة في الإفلاس".

لأن حكم الإفلاس يمنع تسجيل وتقييد أي امتياز أو رهن والحكمة هي تجنب فكرة الغش والتمييز بين الدائنين بعد الحكم

موت الراهن: نستطيع في القانون الفرنسي حسب المادة 2149 بل ويقيد ضد الميت لأنه قد لا يعرف الورثة (السنهوري الصفحة 439)، إذا أراد التقييد بعد الموت فلا يستطيع ويفقد امتيازته يصبح دائن عادي في التركة

تسجيل التنبيه بنزع ملكية العقار المرهون من قبل دائن آخروها يكون الرهن غير المقيّد غير نافذ وعديم الفعالية كامتياز.

تجديد القيد

- كل عشر سنوات المادة 96 (63/76): تأسيس سجل عقاري

- 30 سنة

- إذا لم يقيد في 10 سنوات يفقد مرتبته.

المادة 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: لا يجوز للمدين المحجوز عليه ولا لحائز العقار ولا للكفيل العيني بعد امر الحجز أن ينقل ملكية العقار ولا أن يرتب تأمينات عينية عليه وإلا كان تصرفه قابلا للإبطال

المادة 736: إذا أودع المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني بأمانة الضبط أو بين يدي المحضر القضائي قبل جلسة المزايدة مبلغا كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف، فإن كل التصرفات الواردة على العقار والمتعلقة بنقل الملكية أو بترتيب تأمينات عينية عليه تكون نافذة

المادة 726: إذا كان الدائن الحاجز دائنا ممتازا لحائز العقار المرهون أو الكفيل العيني الخيار بين الوفاء بالدين أو التخلية أو قبول إجراءات الحجز والبيع

حق التتبع:

هو حق مقرر للدائن المرتهن بقوة القانون، فهو دائن ممتاز. يباشر في مواجهة الحائز،

تنص المادة 911 من القانون المدني على أنه: "يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار إلا إذا اختار الحائز أن يقضي الدين أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه"

حائز العقار هو كل شخص انتقلت إليه ملكية العقار لأي سبب من الأسباب دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن (المادة 911 الفقرة 02).

عند مباشرة حق التتبع، يكون للحائز 3 خيارات: التطهير، التخلي أو قضاء الديون.

انقضاء الرهن

ينقضي الرهن بطريقة تبعية وبطريقة أصلية

بطريقة تبعية

حسب ما جاء في المادة 993 من القانون المدني ينقضي حق الرهن الرسمي بانقضاء الدين المضمون ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين دون الإخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية قد كسبها في الفترة ما بين انقضاء الحق وعودته.

بطريقة أصلية

- بالتطهير

- بالبيع في المزاد العلني

- بالتنازل عنه