

رهن ملك الغير في التشريع الجزائري

Mortgage of others' property in Algerian legislation

نريمان خمّار¹، حورية لشهب²¹ قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة (الجزائر)، khemmarnerimene@gmail.com² قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة (الجزائر)، Lechehebhouria@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2021/05/04 تاريخ القبول: 2022/06/05 تاريخ النشر: 2022/05/16

ملخص:

يحدث كثيرا أن يقوم المدين برهن ما لا يملك والذي إصطلح عليه برهن ملك الغير، هذا النوع من الرهون تباينت آراء الفقهاء وإختلفت فيما يخص طبيعته القانونية بين البطلان المطلق والنسبي، نظرية تحول العقد، ونظرية العقد الموقوف، أما موقف المشرع الجزائري لم يكن واضحا وصرحيا إزاء هذا الرهن كذا الأحكام التي تترتب عليه، وهو ما يستوجب الرجوع إلى القواعد العامة لأجل القياس عليها فتالرجيح، كون الاجتهادات القضائية هي الأخرى لم تساعد في توضيح أحكام وطبيعة رهن ملك الغير رغم شيوعه وذيوعه وإنتشاره في المجتمع.

كلمات مفتاحية: رهن ملك الغير ، البطلان المطلق، البطلان النسبي، تحول العقد، آثار رهن ملك الغير.

Abstract:

The debtor often mortgages what he does not possess, which is termed as others' possession mortgage, the scholars point of views differentiated about this kind of mortgage concerning its legal nature between the absolute and the relative nullify, the act shift theory and the suspended act theory; while the Algerian legislator position of the Algerian legislator was not clear and obvious towards this mortgage besides the provisions that resulted from it, which necessitates the reference to the general rules for measuring with them and then weighting; because the judicial reasoning did not help to clarify provisions and the others' possession mortgage nature in spite its commonness, prevalence and spread in the society.

Keywords: The Others Possession Mortgage; The Absolute Nullify; The Relative Nullify ; The Act Shift; The Other's Possession Mortgage Impacts.

تعتبر الرهون بجميع أنواعها تأميناً عينياً يهدف إلى ضمان الوفاء بالالتزامات، والقاعدة العامة هي أن أموال المدين جميعاً ضامنة للوفاء بديونه، وأن الدائنين متساوون في هذا الضمان، وهذا ما يعبر عنه بفكرة الضمان العام المفرز للدائن على أمواله مدينه، وقد أدرجت أغلب التشريعات المقارنة على غرار المشرع الجزائري مجموعة من المواد القانونية التي تحفظ حق المالك وتمنع الغير من التعدي عليها سواء برهن أو غيره من التصرفات القانونية الأخرى، لكن يحدث أن يرهن المدين ما لا يملك الأمر الذي يتناقض مع قاعدة فاقد الشيء لا يعطيه والذي عرف برهن ملك الغير.

هذا الرهن الذي يعتبر من المواضيع الشائكة لما له من أهمية كبيرة، نظراً لتأثيره في الحياة الاقتصادية والاجتماعية وإستقرار المعاملات، وسرعة إنتشاره في الواقع العملي، بالإضافة إلى أنه من المواضيع التي لم تطرح بشكل كبير وكاف ومفصل من قبل المشرع الجزائري، الأمر الذي أوجب البحث في المسائل المتعلقة برهن ملك الغير والتي كانت محلاً لخلافات فقهية كثيرة، والكشف عن أهم آراء الفقهاء فيما يخص هذا الرهن، والوقوف على موقف المشرع الجزائري من كل هذا.

وعليه تكمن إشكالية الدراسة في الآتي: ما حكم رهن ملك الغير في التشريع الجزائري؟، ولأن طبيعة الموضوع هي التي تحدد المنهج المتبع، إرتكزنا على المنهج التحليلي عند شرح النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة لهذا الرهن، كما إستندنا إلى المنهج المقارن عند الإشارة إلى التشريعات المقارنة التي نظمت رهن ملك الغير، وبغية الإجابة على الإشكالية المطروحة إرتأينا من المفيد تقسيم الموضوع إلى نقطتين أشرنا إلى المنطلقات المفاهيمية لرهن ملك الغير، ثم عرضنا أحكام رهن ملك الغير.

وفي نهاية الدراسة توصلنا إلى خاتمة ضمناها أهم النتائج والإقتراحات.

1. المنطلقات المفاهيمية لرهن ملك الغير.

نظم المشرع الجزائري أحكام الرهن الرسمي في القانون المدني في الباب الأول في المواد من 882 إلى 936 من الكتاب الرابع المخصص للحقوق العينية التبعية أو التأمينات التبعية، لكن لم يتطرق إلى تنظيم أحكام رهن ملك الغير رغم أهمية هذا النوع من الرهون في الواقع وما يترتب عليه من آثار قانونية وعملية، ولتوضيح هذا الرهن وإزالة اللبس عنه نعرض مفهوم رهن ملك الغير، تمييز رهن ملك الغير عن غيره من الأنظمة المشابهة له على التوالي:

1.2. مفهوم رهن ملك الغير.

يحدث كثيرا أن يرتب شخص رهنا على مال ليس له دون مسوغ قانوني، الأمر الذي ينجم عنه العديد من المشاكل وعدم إستقرار في المعاملات في ظل غياب الإرادة التشريعية لتنظيم هذا النوع من الرهون، مما إستوجب علينا تعريف رهن ملك الغير، ثم تبيان الطبيعة القانونية لهذا الرهن.

1.1.2: تعريف رهن ملك الغير.

للتعريف برهن ملك الغير لا بد من تعريفه لغة وإصطلاحا، ثم تبيان تعريفه في القانون المدني الجزائري، وهو ما سنبحثه على النحو الآتي:

1.1.1.2. تعريف الرهن لغة.

الرهن لغة إما الثبوت أو الدوام، يقال ماء رهن أي راكد وحالة راهنة أي ثابتة، وجمع الرهن رهان ورهون ورهن (ابن منظور، ص 247)، ويعرف الرهن أيضا في اللغة بأنه حبس الشيء بأي سبب (أبو القاسم الحسن، ص 204)، وقد يطلق الرهن لغة على الشيء المرهون وهو ما جعله وثيقة للدين من باب تسمية المفعول المصدر، والظاهر أن الحبس بمعنى الدوام والثبوت، تأخذ المعنيين تطور للمعنى الآخر، فالمعنى الأول هو الحبس لأنه المعنى المادي، وعلى كل حال فالمعنى التشريعي ذو صلة بالمعنى اللغوي.

كما يطلق الرهن على ما وضع عند الإنسان مما ينوب مناب ما أخذ منه فيقال: رهننت فلانا دارا رهنا (علاوة، 2009، ص 2)، والراهن الثابت وقد يراد به الكفيل أو الضامن، كما يراد به المرهون (نفس المرجع، ص 3)، مصداقا لقوله تعالى: «كل نفس بما كسبت رهينة» أي محبوسة (سورة المدثر، الآية 38، ص 79)، كما جاء في القرآن الكريم: «فرهان مقبوضة» (سورة البقرة، الآية 283، ص 77)، وقرأ عمر وابن كثير فرهن بضم الراء والهاء جمع رهان، فهو جمع جمع (القرطبي، 1967، ص 308).

2.1.1.2. تعريف الرهن الرسمي.

الرهن إما يرد على عقار أو منقول وقد أخضع المشرع الجزائري الرهن الرسمي لأحكام نص المادة 882 من القانون المدني التي جاء فيها الآتي: «الرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في إستيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان» (جلال، سعد، 1994، ص 20، 19).

كما نصت المادة 883 من نفس القانون على الآتي: « لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك » (الأمر رقم 75-58).

كما تعددت تعاريف الفقه القانوني للرهن الرسمي فعرف الأستاذ عبد الرزاق أحمد السنهوري الرهن بأنه: « حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي هو الرهن، ويتقرر ضمانا للوفاء بدين، وهذا الحق يتقرر على عقار مملوك للمدين أو لكفيل عيني وبموجبه يكون للدائن الحق في إستفاء دينه من ثمن هذا العقار، متقدما في ذلك على الدائنين العاديين لمالك هذا العقار وللدائنين أصحاب الحقوق العينية على هذا العقار المتأخرين في الرتبة تتبع هذا العقار تحت يد من إنتقلت إليه ملكيته » (عبد الرزاق، 2011، ص 270).

ويعرف الأستاذ سمير عبد السيد تناغو الرهن ب: « حق عيني تبعي فينشأ بمقتضى عقد رسمي ويتقرر ضمانا لدين على عقار مملوك للمدين أو غيره ويكون للدائن بمقتضاه أن يتقدم في إستفاء حقه في المقابل النقدي لهذا العقار مفضلا عن غيره من الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة وأن يتتبع العقار في أي يد يكون » (سمير، 1994، ص 127)، وعرف الرهن أيضا: « عقد يضع المدين بموجبه عقارا في حيازة الدائن أو في حيازة من إتفق عليه المتعاقدان، ضمانا للمدين، ويحول الدائن حق حبس العقار حتى الوفاء تماما، وحق بيعه في حالة عدم الدفع وإستيفاء الدين من ثمنه مقدما بالأفضلية على سائر الغرماء » (أسعد ، المرجع السابق، ص96).

كما عرف بعض الفقه الرهن الرسمي ب: « حق عيني تبعي ينشأ بمقتضى عقد رسمي أو حكم قضائي أو بمقتضى القانون، يتقرر على عقار مملوك للمدين أو غيره ضمانا للوفاء بالتزام معين، ويكون للدائن بمقتضاه أن يتقدم في إستفاء حقه من ثمن العقار المرهون أو من المقابل النقدي مفضلا عن غيره من الدائنين العاديين والدائنين التالين له في المرتبة، وأن يتتبع العقار في أي يد يكون، كل ذلك بعد قيد حق الراهن لدى المحافظة العقارية المختصة » (عمر، 2017، ص 14)، في حين نجد فقهاء الشريعة الإسلامية، ومنهم الفقه المالكي عرف رهن ملك الغير بالعقد الذي غرضه توثيق الديون (هبة، 1989، ص 180).

3.1.1.2. تعريف رهن ملك الغير في القانون.

لم يعرف المشرع الجزائري رهن ملك الغير تاركا الأمر للفقه القانوني الذي عرفه بذلك الرهن الصادر من شخص بإسمه ولحسابه على عقار غير مملوك له (وداد، 2020، ص 101)، وليس له ولاية التصرف فيه شأن النائب الذي يقوم برهن عقار الأصيل (يوسف، 2012، ص 18)، كما يقصد به الرهن

الذي يعقده شخص بإسمه ولحسابه على العقار المملوك للغير، دون أن يكون موكلا منه أو نائبا عنه نيابة قانونية كرهن المشتري للعقار قبل إنتقال الملكية إليه عن طريق تسجيل عقد البيع، و يعتبر البعض رهن ملك الغير كل عملية رهن لا يكون موضوعها ملكا للراهن و يعني ذلك أنه كل نقل أو إنشاء إرادي وبمقابل لحق عيني على شيء غير مملوك للطرفين وقت التفويت.

الملاحظ أن هاته التعاريفات الفقهية كلها تنطبق إلى حد ما مع نظام رهن ملك الغير في الجزائر لكن ليس تماما كونها أغفلت رهن المنقولات وإقتصرت على العقار وكأن رهن ملك الغير حكرا على العقار فقط فكيف الأمر بالنسبة للسفن (المادة 65 من القانون البحري)، والطائرات (المادة 32 من الأمر رقم 98-06)، والمحل التجاري (عبد الرزاق، المرجع السابق، ص ص 265)، وغيرها، كما أشارت أغلبها إلى الرهن الرسمي دون الإشارة إلى الرهن الحيازي .

وعليه نقترح تعريف رهن ملك الغير بأنه: «الرهن الذي يصدر من شخص بإسمه ولحسابه ضمانا لدين لا يملك فيه الراهن محل الرهن، وليست له ولاية أو سلطة التصرف فيه، ويستوي في ذلك أن يرهنه بأنه ملكا للغير أو بإعتباره ملكا له سواء كان المحل المرهون عقارا أو منقولا، ومهما كان نوع هذا الرهن رهنا رسميا أو رهنا حيازيا»، وأمثله كثيرة في الحياة العملية، الرهن الصادر من مالك زالت ملكيته بأثر رجعي، والرهن الصادر من مالك المباني المقامة على أرض الغير، الرهن الصادر من شخص ليس نائب للمالك أو يتجاوز حدود نيابته.

2.1.2. تمييز رهن ملك الغير عن غيره من الأنظمة المشابهة له.

لتوضيح رهن ملك الغير أكثر لا بد من تمييزه عن بعض المفاهيم والأنظمة المشابهة له، ومن أبرز ما يشته به رهن المال المستقبل، رهن المالك الظاهر، وهو ما نعرضه على التوالي:

1.2.1.2. تمييز رهن ملك الغير عن رهن المال المستقبل.

عرف الفقه رهن المال المستقبل بأنه: «الشيء غير الموجود حين إبرام العقد لكن من الممكن وجوده في المستقبل، وإمكانية وجود المال في المستقبل لا تمنع من إنعقاد العقد طالما إتجهت نية الأطراف إلى ذلك»، كما عرفه الفقه بأنه: «الشيء الغير موجود حين إبرام العقد لكن من الممكن وجوده في المستقبل، وإمكانية وجود المال في المستقبل لا تمنع من انعقاد العقد طالما إتجهت نية الأطراف إلى ذلك»، وعليه فرهن ملك الغير هو غير رهن المالك المستقبل، إذ أن رهن ملك الغير هو رهن لعقار لا يملكه

الراهن، وإنما يرهنه عادة لإعتقاده أن المالك سيقدر الرهن بورقة رسمية، أو لأنه سيسعى حتى يصبح العقار مملوكا له وعند ذلك يستقر رهنه من ذلك الوقت، (عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 298).

أما رهن المال المستقبل فهو رهن لا يملكه الراهن أيضا (وداد، المرجع السابق، ص 104)، ولكن يرهنه مع ذلك لإعتقاده أنه سيملكه بطريق ما كطريق الميراث أو طريق الوصية أو الهبة، إذ التعامل في شيء مستقبل لا يكون عفويا أو عن غير بصيرة، وهو لا يرهن شيئا معيناً بالذات تعيينا كافيا كما يفعل في رهن ملك الغير، وإنما يرهن ما عسى أن يملكه في المستقبل من عقار فيكون الرهن باطلا لا قابلا للإبطال لأنه يتعارض مع مبدأ تخصيص الرهن بالإضافة إلى أنه يشبه التعاقد على تركة مستقبلية (عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 104)، أما إذا رهن مالا معيناً بالذات، وقصد أن يكون الرهن فورا وكان لا يملك العقار المرهون كان هذا رهنا لملك الغير ومن ثم يكون قابلا للإبطال (رمضان، 1995، ص 37).

2.2.1.2. تمييز رهن ملك الغير عن رهن المالك الظاهر.

المالك الظاهر للمال المرهون ليس بمالك حقيقي له كالمالك الظاهر بسند صوري، والمالك الظاهر باسم مستعار وحتى معتصب العقار الذي سمح العقار على إسمه غشا أو بعمل جرمي (أسعد، المرجع السابق، ص 106، 105)، ومن ثم يكون الرهن الصادر منه صادرا من غير المالك ولو أننا طبقنا في هذا الصدد قاعدة إبطال رهن ملك الغير، لوجب إعتبار الرهن الصادر من المالك الظاهر قابلا للإبطال وغير سار في حق المالك الحقيقي، ولجاز للدائن المرتهن أن يطلب إبطال عقد الرهن، ولو أنه لم يطلب ذلك بل لو أجاز عقد الرهن الرسمي لما أنتج هذا العقد حق الرهن للدائن المرتهن مالم يقر المالك الحقيقي هذا الرهن (وداد، المرجع السابق، ص 309).

ولكن الرهن الرسمي الصادر من المالك الظاهر لا تنطبق عليه هذه القواعد لأن المالك الظاهر وإن كان غير مالك حقيقي يظهر أمام الناس هو المالك، فإذا ما تعامل معه الغير، معتقدا بحسن نية أنه هو المالك الحقيقي أجاز القانون هذه المعاملة، وسمح للغير حسن النية الذي إرتهن العقار من المالك الظاهر بالتمسك بهذا الرهن.

1.2. الطبيعة القانونية لرهن ملك الغير.

لم يرد نص في القانون المدني الجزائري إزاء حكم رهن ملك الغير الأمر الذي أدى إلى اختلاف الآراء الفقهية بشأن طبيعة هذا الرهن وكذا التشريعات المقارنة، فنعرض الطبيعة القانونية لرهن ملك الغير وفقا لنظرية البطلان، الطبيعة القانونية لرهن ملك الغير وفقا لنظريتنا التحول والعقد الموقوف .

1.2.2. الطبيعة القانونية لرهن ملك الغير وفقا لنظرية البطلان.

ذهب فريق من الفقه القانوني إلى القول بأن رهن ملك الغير يعتبر باطلا لكن إنقسم هذا الرأي حول طبيعة البطلان منهم من قال بالبطلان المطلق ومنهم من قال بالبطلان النسبي نعرضهما كالاتي:

1.1.2.2 . رهن ملك الغير باطلا بطلانا مطلقا.

يذهب جانب من الفقه إلى القول أن رهن ملك الغير يقع باطلا بطلانا مطلقا(نفس المرجع، ص 101)، لعدم مشروعية المحل وإستحالاته إستحالة مطلقة سواء من حيث الطبيعة أو القانون حيث يقتضي المبدأ أنه: « لا يجوز لشخص أن يمنح غيره أكثر مما لنفسه من الحقوق»، ونظرا لغياب شرط الملكية هذا الشرط الإلزامي سواء كانت الملكية مفرزة أو شائعة رهنا رسميا أم حيازيا (سمير حميد، ص 484)، وعدم وجود أي حق للراهن على المرهون فإن ذلك يؤكد بطلان رهن ملك الغير بطلانا مطلقا. فإذا كانت حماية صاحب الحق الأصلي أو المالك الحقيقي بإقرار بطلان رهن ملك الغير فإن ذلك يؤدي إلى إعدام التصرف ويضيع بدوره حق الدائن الراهن حسن النية والذي هو بحاجة إلى الحماية (عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 300).

ولما كان بطلان الرهن الصادر من غير المالك باطلا بطلانا مطلقا جاز أن يتمسك بالبطلان كل ذي مصلحة، كمالك العقار المرهون أو خلفه أو الدائن الشخصي للراهن (رمضان، المرجع السابق، ص 212، 211)، لا فرق في ذلك بين عقار معين بالذات مملوك للغير وعقار غير معين بالذات سيؤول إلى الراهن في المستقبل وهذا الإتجاه سار عليه القانون الفرنسي(عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 300)، والقانون المصري القديم (نفس المرجع، ص 301).

2.1.2.2. رهن ملك الغير باطلا بطلانا نسبيا.

يرى إتجاه آخر من الفقه أنه لا يوجد فرق بين رهن ملك الغير وبيع ملك الغير يجوز تصحيحه، وطبقا لهذا يكون رهن ملك الغير قابلا للإبطال سواء كان الراهن لا يعلم بعدم ملكيته للعقار أو كان يعلم، وسواء كان الدائن المرتهن لا يعلم كذلك أو يعلم، ففي جميع الأحوال فان رهن ملك الغير قابلا للإبطال لا باطلا على أساس الغلط في صفة الراهن، هذا الغلط يعتبر عيبا من عيوب الإرادة، فينشأ

الرهن أولا قابلا للإبطال وفي هذه الفترة يبقى عقد الرهن قائما فيما بين الراهن والدائن المرتهن، وهو قابل للإبطال لمصلحة الدائن المرتهن لا لمصلحة الراهن، ومن ثم يجوز للدائن المرتهن أن يطلب إبطال الرهن. كما يجوز أيضا أن يقر المالك الحقيقي العقد وعند ذلك لا يصبح العقد صحيحا فحسب بل أيضا ينشئ حق رهن من وقت وجوده لمصلحة الدائن المرتهن، فلا يعود للدائن المرتهن حق إبطاله لكن يجوز له طلب فسخ الرهن ضد الراهن فإذا فسخ العقد زال بأثر رجعي، ويجوز أخير أن تنتقل ملكية العقار المرهون إلى الراهن حيث يصبح العقد صحيحا بين المتعاقدين وبالنسبة للمالك الذي يعتبر كفيلا عينيا على أن الإجازة يجب أن تصدر قبل أن يقيم الدائن المرتهن دعوى الإبطال (أسعد، المرجع السابق، ص 103). جاء في قرار محكمة النقض المصرية رقم 2726 الآتي: «رهن ملك الغير غير نفاذ في حق المالك الحقيقي إلا في حالة إجازته بورقة رسمية المادتان 1033، 1098 مدي اعتبار الورقة الرسمية مناطه، أن يكون محررها موظفا عموما مختصا بمقتضى وظيفته بتحريرها المادة 10 إثبات» (طعن رقم 2726 لسنة 60). وهذا الرأي أخذ به المشرع المصري في التقنين الحديث والأستاذ عبد الرزاق أحمد السنهوري وغالبية الفقهاء (رمضان، المرجع السابق، هامش رقم 1، ص 211).

2.2.2 . الطبيعة القانونية لرهن ملك الغير وفقا لنظريتنا التحول والعقد الموقوف.

تضاربت آراء الفقهاء إزاء تأصيل رهن ملك الغير وعلى خلاف الرأي الذي أخذ بطلان هذا الرهن، ظهر إجماع أحدهما يقول بتحول رهن ملك الغير، والآخر يذهب إلى أن رهن ملك الغير هو عقد موقوف نوضحه كالآتي:

1.2.2.2 . رهن ملك الغير وفقا لنظرية التحول.

يرى إجماع من الفقه ومنهم الأستاذ سليمان مرقس أن رهن ملك الغير باطل بطلانا مطلقا لاستحالة المحل استحالة مطلقة، ثم يكمل نظرية البطلان المطلق بنظرية تحول العقد الباطل، فيتحول رهن ملك الغير من رهن منشئ لحق الرهن فورا إلى رهن منشئ لالتزامات فحسب، متى ثبت نية الطرفين المحتملة كانت تنصرف إلى ذلك لو علما أن العقد الأول لا يمكن إنعقاده بسبب إنعدام الملكية، وانصراف نية الراهن المحتملة إلى تحول العقد على هذا النحو مفروض فرضا غير قابل لإثبات العكس، أما انصراف نية الدائن الراهن إلى ذلك فمفروض إلى أن يثبت العكس، فإذا تمسك الدائن المرتهن بإبطال الرهن فقد ثبت العكس وأنه لم تنصرف نيته إلى التحول (عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 306).

لكن انتقد هذا الرأي على أساس القول أن نية الدائن المرتهن تستعصى تأويلها وفقا لنظرية التحول المعروفة، فإما أن تكون هذه النية قد انصرفت احتمالا إلى العقد الجديد منذ البداية فلا يجوز إثبات العكس وينبغي ألا يجوز تبعا لذلك للدائن المرتهن أن يطلب إبطال الرهن، أو لا تكون قد انصرفت إلى العقد الجديد فلا يكون هناك تحول، وينبغي أن الرهن باطلا بطلانا مطلقا.

2.2.2.2 . رهن ملك الغير عقد موقوف.

يعتبر العقد الموقوف مؤسسة كرسها الفقه الإسلامي وهو التصرف المشروع بأصله ووصفه والذي يتوقف أثره على الإجازة ممن يملك العقد الشرعي، وإذا ما قلنا أن تصرف الفضولي هو عقد صحيح فإن رهن ملك الغير يكون صورة من صورته، لذا يرى اتجاه آخر من الفقه منهم الأستاذ شفيق شحاتة أن رهن ملك الغير يعتبر عقدا موقوفا، لا صحيحا ولا باطلا، ولو تم قيد الرهن بناء على العقد فان أثر القيد يظل متوقفا هو الآخر على الإقرار، ولا ينشأ الرهن إلا إذا أقره المالك الحقيقي، أما إذا لم يقره فان الرهن لن يتحقق له وجود.

إن رهن ملك الغير قابلا للإبطال على أساس الغلط في صفة الراهن، هذا الغلط يعتبر عيبا من عيوب الإرادة، فينشأ الرهن أولا قابلا للإبطال وفي هذه الفترة يبقى عقد الرهن قائما فيما بين الراهن والدائن المرتهن. ولكنه لا ينفذ في حق المالك الحقيقي فإذا أبطله الدائن المرتهن زال واعتبر كأن لم يكن، أما إذا أجازه فانه ينقلب صحيحا ولا يجوز للدائن المرتهن حق إبطاله.

ورغم وجاهة هذه الحجة فإنه تم دحضها نظرا لكون القول بوجود غلط في صفة الشيء لا يستقيم في صورة رهن ملك الغير لأن المقصود بصفة الشيء ما يهم ذاته وجنسه ونوعه لا ملكيته. إذا اكتسب الراهن ملكية العقار المرهون إذ عندها يزول العيب الذي يهدد سلامة الرهن، كما أنه لو كان هذا الرهن موقوفا لما أنتج أي أثر قبل أن يجيزه المالك الحقيقي كما تقضي بذلك أحكام الفقه الإسلامي، ولكن العقد ينتج أثره في الحال ولا يبطل إلا إذا طلب الدائن المرتهن إبطاله، كما أن الدائن المرتهن يملك الإجازة والعقد الموقوف في الفقه الإسلامي لا يجيزه إلا المالك الحقيقي (نفس المرجع، ص 307).

3.2.2.2 . موقف المشرع الجزائري من رهن ملك الغير.

لم يرد نص في القانون المدني الجزائري إزاء حكم رهن ملك الغير حيث اكتفت المادة 884 من القانون المدني بالنص على الآتي: «يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين، وفي كلتا الحالتين، يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه».

يتضح من الفقرة الثانية أن الراهن يجب أن يكون مالكا لما يرهن سواء أكان مدين أم كان كفيلًا عينيًا، ووجوب ملكية الراهن للعقار يعني تحريم رهن ملك الغير رهنا رسميًا، وطالما اشترط المشرع صراحة أن الراهن يجب أن يكون مالكا للعقار المرهون، يبقى الرهن كذلك حتى ولو اكتسب الراهن ملكية العقار المرهون فيما بعد، وعندئذ يجوز للراهن أن يرهن العقار بعد تملكه له من وقت هذا التملك فحسب.

كما أن المشرع الجزائري لن يخلنا على نص المادة 397 من القانون المدني التي تنص على الآتي: «إذا باع شخص شيئًا معينًا بالذات وهو لا يملكه فللمشتري الحق في طلب إبطال البيع ويكون الأمر كذلك ولو وقع البيع على عقار أعلن أو لم يعلن بيعه. وفي كل حالة لا يكون هذا البيع ناجزًا في حق مالك الشيء المباع ولو أجاز المشتري» (عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 297، 298).

إذ جعل حكم بيع ملك الغير هو البطلان النسبي وحبذا لو أن المشرع الجزائري عمل على توحيد الحكم ما بين بيع ملك الغير ورهن ملك الغير لوحدة العلة وتحقيقًا لاتساق التشريع وفي هذا يميز العقد من تقرر البطلان لمصلحة الدائن المرتهن لا لمصلحة الراهن، لكن هذا لا يعني أن الرهن يسري في حق مالك العقار الحقيقي، بل يبقى أجنبيًا عن العقد لا صلة له به، وقد قال بهذا الرأي الأستاذ محمد صبري السعدي في مؤلفه التأمينات العينية (محمد صبري، 2010، ص 37).

يضاف إلى ذلك أن رهن ملك الغير لا يتوفر فيه سبب لإبطاله وفقًا للقواعد العامة، لا نقص أهلية أو عيبا من عيوب الإرادة كما ذهب بعض الفقه إلى القول بالغلط في المتعاقد وحتى ولو سلمنا بهذا فلا بد من نص خاص ينشئ جواز إبطال رهن ملك الغير قياسًا على نص المادة 397 من القانون المدني، وطالما لا يوجد نص لا يمكن القول أن رهن ملك الغير قابل للإبطال وإنما هو عقد صحيح ولكنه قابل للفسخ، لكن إذ سلمنا بجواز رهن ملك الغير، كجواز بيع ملك الغير، هذا يعتبر إبطال خاص لا يستمد إلى القواعد العامة، ولكن ينشئه نص تشريعي صريح ويستند في ذلك إلى علة معقولة (أسعد، المرجع السابق، ص 103).

مع الإشارة إلى أن رهن ملك الغير يتعذر في الأراضي المسوحة لأن الرهن إذا كان رسمياً واجب التسجيل في السجل العقاري ولا ينشأ الحق إلا بالتسجيل الذي يستوجب حصوله أن يكون الراهن مالكا وذلك بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إذ نص على إجبارية عملية المسح التي يجرها المحافظ العقاري عن طريق إنشاء بطاقات عقارية متعلقة بهذه العقارات المسوحة.

حيث يقوم بتقييم العقارات المسوحة تقيماً مؤقتاً أو نهائياً حسب الوثائق المودعة لديه (عثمان، جمال، 2018، ص12)، كما أنه من الصعوبة بمكان انعقاد الرهن الرسمي ونفاذه من غير مالك العقار المرهون نظراً للإجراءات التي يستوجبها إبرام عقد الرهن الرسمي وقيده في المحافظة العقارية حيث من المفروض أن لا يقبل الموثق ولا المحافظ العقاري إتمام رهن صادر من غير مالك العقار ولو أراد المشرع غير ذلك لنص عليه كما فعل في بيع ملك الغير (محمد توفيق، ص 23).

أما إذا رهن الدائن منقول غير مالكة وحازه المرتهن وهو حسن النية أي يجهل أن الراهن غير مالك، فلهذا المرتهن أن يتمسك برهنه على المالك الحقيقي وهو ما يعني أن الدائن المرتهن لم يكتسب الرهن بالعقد، لأن العقد من غير مالك ولكنه اكتسبه بالحيازة في هذا الفرض هي مصدر حق الرهن الحيازي، لكن لا بد من توفر شروط حتى يصح الرهن وهي السبب الصحيح، وهو هنا عقد الرهن الصادر من غير المالك، وحسن النية أي جهل المرتهن بأنه إرتهن من غير مالك، والحيازة الفعلية للمنقول التي لا يمكن أن ترد إلا على منقول مادي أو سند لحامله فإذا توافرت هذه الشروط اكتسب المرتهن حق الرهن على المنقول وكان له الحق في حبسه عن مالكة حتى يستوفي دينه بتمامه.

2. أحكام رهن ملك الغير.

يتعين لبيان أحكام رهن ملك الغير أن نوضح آثار رهن ملك الغير، ثم تباين أهم تطبيقات وحالات رهن ملك الغير.

3.1. آثار رهن ملك الغير.

نوضح آثار رهن ملك الغير فيما بين المتعاقدين، ثم آثار عقد رهن ملك الغير فيما بين الدائن المرتهن والمالك الحقيقي.

3.1.1. آثار رهن ملك الغير فيما بين المتعاقدين.

طالما أن الدائن المرتهن لم يطلب إبطال الرهن، فالرهن يكون صحيحاً منتجاً لآثاره القانونية وعليه فليس للمدين قبل وفاء دينه أن يطالب الدائن المرتهن برد المال بحجة رده إلى مالكه الحقيقي (محمد طه، غني حسونة، ص 886)، كذلك لا يجوز للدائن المرتهن بعد استيفاء حق الامتناع عن رد المال المرهون إلى المدين الراهن بحجة أنه غير مالك له، ولكن استثناءاً يمكن للدائن الامتناع عن رد المال فيما لو تبين أنه مال مسروق أو ضائع، حيث يتم تسليمه إلى صاحبه أو الجهة الحكومية المختصة.

أما في حالة تمسك الدائن المرتهن حقه بإبطال الرهن باعتباره الطرف الذي يقرر له القانون ذلك، سواء كان حسن أو سيء النية طبقاً لنص المادة 885 من القانون المدني التي تنص: « يبقى صحيحاً لمصلحة الدائن المرتهن الرهن الصادر من المالك الذي تقرر إبطال سند ملكيته أو فسخه أو إلغاؤه أو زواله لأي سبب آخر، إذا أثبت أن الدائن كان حسن النية وقت إبرام العقد»، وإذا أبطل العقد اعتبر الرهن كأنه لم يكن.

لكن حق الدائن المرتهن يسقط بالإقرار أو آلت ملكية العقار للراهن أو بالتقادم، وينتج عن إقرار الرهن نافذ الرهن في مواجهة المالك الحقيقي، وفي حالة انتقال ملكية الرهن فانه لا يرتب حكمه إلا من وقت انتقال الملكية للراهن ويرتب حق عيني تبعي ويعتبر بمثابة تصحيح لعقد الرهن (وداد، المرجع السابق، ص 106). مع الإشارة إلى أنه إذا اشترى الراهن محل الرهن ولم يتم بتسجيل العقد فانه يعتبر غير مالك إذا كان المحل عقاراً أو منقولاً ذا طبيعة خاصة، واعتبر رهن ملك الغير لان بيع العقار لا ينعقد إلا إذا سجل في السجل العقاري، وفقاً للشكل الذي نص عليه القانون (محمد طه، غني حسونة، المرجع السابق، ص 385)، وفي هذا قضت محكمة النقض المصرية ب: « رهن ملك الغير أو رهن المشتري بعقد عرفي للعقار المبيع قابل للإبطال لمصلحة الدائن المرتهن إجازة الدائن المرتهن للرهن، أثره إعتبار الرهن صحيحاً من وقت تملك المدين الراهن للمال المرهون»، (طعن رقم 66 لسنة 44، ص 312).

3.1.2 آثار عقد رهن ملك الغير فيما بين الدائن المرتهن والمالك الحقيقي.

يعتبر المالك الحقيقي أجنبياً عن عقد الرهن الذي أبرمه المدين الراهن على ملكه ولذلك لا ينصرف أثر هذا العقد إليه ولا يحتج به عليه (أسعد، المرجع السابق، ص 103)، وتبعاً لذلك فإن الحقوق والالتزامات التي تنشأ من عقد الرهن لا تضاف إلى المالك، فلا يصبح دائناً أو مديناً بمقتضاه، ولا يكون للدائن المرتهن أن يوجه إليه أية مطالبة استناداً إلى هذا العقد.

ومن جانبه يستطيع المالك أن يتجاهل الرهن كلية ويتصرف في العقار باعتباره ملكاً خالصاً له في حالة عدم إقراره لعقد الرهن، فله حق استرداد ماله من الدائن المرتهن لكنه في هذا الطرح أحيانا يصطدم بقاعدة الحيّزة في المنقول سند ملكية، إذا كان المرهون منقولا وما عليه في هذه الحالة إلا رفع دعوى الاسترداد.

وعليه يكون الرهن في هذه الحالة قابل للإبطال لصالح الدائن المرتهن على أن حق الدائن المرتهن في التمسك بإبطال العقد يسقط بالإجازة الصريحة أو الضمنية للعقد، فيصبح العقد صحيحا بين الطرفين المدين الراهن والدائن المرتهن، ولكنه لا ينفذ في حق المالك الحقيقي طالما لم يقره، وهو ما أشارت إليه المادة 885 من القانون المدني بالقول أن عقد الرهن ينفذ في حق المالك إذا أقره بورقة رسمية، وكذلك ما جاء في قرار محكمة النقض المصرية الذي جاء فيه الآتي: «عدم إجازة المالك بورقة رسمية رهن ملك الغير الحيّزي حتى تم استهلاك الدين، مؤداه اعتبار يد الدائن المرتهن ومن تلقى الحق عنه على العين بمثابة غضب موجب للطرد»، (طعن رقم 2726 ، ص45).

3.2. أهم حالات رهن ملك الغير.

تحتل تطبيقات رهن ملك الغير مكانة هامة في التشريع الجزائري نظرا لانتشارها الواسع في الواقع رغم عدم تنظيم المشرع لرهن ملك الغير، ولعل أهمها الرهن الصادر من الراهن الذي زالت ملكيته، الرهن الصادر من مالك المباني المقامة على أرض الغير .

3.2.1 الرهن الصادر من المالك الذي زالت ملكيته.

الأصل أن الراهن يجب أن يكون مالكا للعقار، لكن قد يقدم المالك على رهن عقاره ثم يحدث بعد ذلك أن تزول ملكيته للعقار بأثر رجعي وذلك نتيجة لإبطال عقد شرائه فقد يكون السند الذي إكتسب به حقه قابلا للإبطال لعيب من عيوب الإرادة ويحكم بإبطاله، أو أن يتمتع المالك عن الوفاء بالتزاماته فيفسخ العقد أو إلغاء التصرف الذي كان قد أعطى هذا الحق أو بغير ذلك من الأسباب التي تؤدي إلى زوال الملكية بأثر رجعي، جاء في الفقرة الثانية من المادة 782 من القانون المدني الآتي: «... غير أنه يجوز أن تقام البيئة على أن أجنبيا أقام المنشآت على نفقته كما يجوز أن تقوم البيئة على أن صاحب الأرض قد خول أجنبيا ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو حوله الحق في إقامة هذه المنشآت وتملكها»، (أسعد، المرجع السابق، ص104).

وتزول الملكية عن الرهن بأثر رجعي أيضا إذا كان العقار المرهون قد أخذ من الراهن بالشفعة بعد إبرام الرهن، لأن الشفعة تؤدي إلى جعل البيع كأنه لم يكن وحلول الشفعة في الملكية محل المشتري (الراهن)، أو أن تكون الملكية قد آلت للمالك بمقتضى عقد هبة ويحكم بالرجوع في الهبة لسبب من الأسباب المبينة في القانون، ونفس الشيء يقال إذا زالت ملكية العقار عن الراهن نتيجة إبطال القسمة بسبب ما لحق المتقاسمين من غبن فيها، أن يكون الرهن قد تم قيده قبل زوال سند الراهن، فالدائن المرتهن لا يمكنه التمسك ببقاء الرهن رغم زوال سند ملكية الراهن بأثر رجعي إلا إذا كان رهنه قد تم قيده قبل زوال سند ملكيته، علة ذلك أن من تزول إليه الملكية إثر زوالها عن الراهن يعد من الغير بالنسبة لعقد الرهن، فلا يحتج عليه بحق الرهن إلا إذا كان مقيدا، وعليه فأسباب زوال ملكية الراهن بأثر رجعي متعددة (عبد القادر، 2020، ص 4).

لكن لا بد لبقاء الرهن برغم زوال ملكية الراهن بأثر رجعي أن يكون الدائن المرتهن حسن النية فهذا الدائن وحده هو الجدير بالحماية لأنه منح ائتمانه معتقدا أن الراهن يملك العقار المرهون، أما الدائن سيء النية فهو لا يستحق حماية خاصة، وهو ما أشار إليه قرار محكمة النقض المصرية الآتي: «بقاء الرهن الصادر من المالك في حالة إبطال أو فسخ سند ملكيته قائما لمصلحة الدائن المرتهن، شرط حسن نية الدائن إنتفاء حسن النية متى كان الدائن يعلم وقت إبرام الرهن وكان في مقدوره أن يعلم بأن ملكية الراهن للعين المرهونة مهددة بالزوال لأي سبب»، (طعن رقم 523 و524 لسنة 29 القضائية).

3.2.2 الرهن الصادر من مالك المباني المقامة على أرض الغير.

الأصل أن مالك الأرض يملك ما عليها من مباني وفقا للفقرة الأولى من المادة 782 من القانون المدني الجزائري التي جاء فيها: «كل ما على الأرض أو ما تحتها من غراس أو بناء أو منشآت يعتبر من عمل صاحب الأرض وأقامه على نفقته ويكون مملوكا له»، وهي قرينة بسيطة يمكن إثبات عكسها وهو ما أشارت إليه الفقرة الثانية من المادة 782 من القانون المدني: «... غير أنه يجوز أن تقام البينة على أن أجنبيا أقام المنشآت على نفقته كما يجوز أن تقوم البينة على أن صاحب الأرض قد خول أجنبيا ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة هذه المنشآت وتملكها».

ومع ذلك فمن المتصور أن يكون مالك الأرض غير مالك لما عليها من مباني، كما أن الشخص قد يكون مجرد مالك لحق إنتفاع أو مستأجرا، فإذا قام مالك هذه المباني برهن ما يملك رهنا رسميا فإن المادة 889 من القانون المدني نصت على الآتي: «يجوز لمالك المباني المقامة على أرض الغير أن يرهنها وفي هذه

الحالة يكون للدائن حق التقدم في إستيفاء الدين من ثمن الأنقاض إذا هدمت المباني، ومن التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا استبقى المباني وفقا للأحكام الخاصة بالإنصاق»، (عبد القادر، ص 5، محمدي، 2001، ص 19).

بمقتضى هذا النص إذا هدمت المباني أو إكتسب مالك الأرض ملكيتها إنقضى حق الدائن في تتبعها، ومع ذلك يبقى حقه في الأفضلية يباشر على وعاء يتحدد نطاقه بمقتضى بين مالك الأرض ومالك المباني، أو بمقتضى القانون فقد يتفق مالك الأرض مع المستأجر على مصير المباني، فإذا إتفق على أن يكتسب مالك الأرض ملكية المباني مقابل تعويض معين كان للدائن أن يباشر حقه في الأفضلية على هذا التعويض، وإذا إتفق على هدم المباني كان للدائن المرتهن أن يتقدم في إستيفاء حقه من ثمن الأنقاض (أحمد، 2015، ص 425).

إذا لم يوجد إتفاق على مصير المباني جاز لصاحبها وهو الراهن أن يطلب هدمها، وفي هذه الحالة يباشر الدائن المرتهن حقه على ثمن الأنقاض أيضا، وإذا لم يطلب مالك المباني إزالتها لم يكن لمالك الأرض أن يطلب هذا وعليه أن يعرض مالكةا مقابل إكتسابه هو ملكيتها بالإنصاق، وهو مخير بين أن يؤدي قيمة المواد وأجرة العمل أو أن يدفع مبلغا يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب هذه المنشآت، وفي هذه الحالة يتقدم الدائن المرتهن في إستيفاء حقه من هذا التعويض،(عبد القادر، المرجع السابق، ص 5).

وإذا كان التقنين المدني الجزائري حرم رهن ملك الغير إلا أنه أباح رهن المباني المقامة على ملك الغير، فنصت المادة 889 من القانون المدني على الآتي: «يجوز لمالك المباني القائمة على أرض الغير أن يرهنها، وفي هذه الحالة يكون للدائن حق التقدم في إستيفاء الدين من ثمن الأنقاض، إذا هدمت المباني، ومن التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا استبقى المباني وفقا للأحكام الخاصة بالإنصاق».

كما كفل حماية خاصة للدائن المرتهن حسن النية في نص المادة 885 من القانون المدني، الأصل في حالة بطلان أي عقد أو فسخه أو إلغاءه أو زواله لأي سبب، زوال العقد وبأثر رجعي إلا أن المشرع تدخل حماية للدائن المرتهن وخرج عن القواعد العامة بنص خاص، وبالتالي يرجع العقار المرهون إلى المالك الحقيقي، ولكن مثقلا بالرهن في حالة ما إذا ثبتت حسن نية الدائن المرتهن بمعنى يبقى الرهن صحيحا في هذه الحالة.

خاتمة:

في ختام هذه الدراسة خلصنا إلى جملة من النتائج والإقتراحات، نتعرف عليهما في نقطتين أولهما النتائج، وثانيهما الاقتراحات.

أولاً: النتائج.

1. إن رهن ملك الغير يعني بكل الأحوال قيام شخص الراهن برهن شيء معين منقولاً أو عقاراً يملكه شخصاً آخر هو المالك الأصلي، فالراهن ليس المالك محل الرهن لذا سمي رهن ملك الغير، ولم يضع المشرع الجزائري والمقارن تعريفاً له اكتفاء بالقواعد العامة.
2. إن عقد الرهن لا ينفذ في حق المالك الأصلي إلا من تاريخ إقراره للرهن، وينتج هذا الإقرار أثره من تاريخ صدوره وليس من تاريخ الرهن.
3. إن المشرع الجزائري لم ينظم رهن ملك الغير كما فعل في بيع ملك الغير، وبالتالي يجب علينا الرجوع إلى القواعد العامة.
4. يجب على المحافظة العقارية التأكد من صحة العقد، وملكية المتصرف للعقار قبل القيام بإجراء الشهر.

ثانياً: الاقتراحات .

على إثر النتائج المتوصل إليها نقترح الآتي:

1. تنظيم المشرع الجزائري لرهن ملك الغير.
2. إجتهد القضاء لتوضيح أحكام رهن ملك الغير في حالة غياب الإرادة التشريعية الجزائرية.

قائمة المراجع:

● المؤلفات:

إبن منظور، لسان العرب، مجلد السادس، دار ومكتبة الهلال، توزيع دار صدر بيروت، الجمهورية اللبنانية.

أبو القاسم الحسن بن محمد المعروف بالأصفهاني، المفردات في غريب القرآن، دار المعرفة للطباعة والنشر، لبنان، الجمهورية اللبنانية .

أسعد دياب، أبحاث في التأمينات، المؤسسة الجامعية لدراسات والنشر والتوزيع، الجمهورية اللبنانية.

جلال محمد إبراهيم، سعد أحمد محمود، الحقوق العينية التبعية، الرهن الرسمي، دار النهضة، القاهرة، جمهورية مصر العربية، 1994.

رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، الإسكندرية، جمهورية مصر العربية، 1995.

سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، مطبعة الأطلس، القاهرة، جمهورية مصر العربية، 1994.

عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 3، التأمينات الشخصية والعينية، الطبعة 3، دار النهضة، جمهورية مصر العربية، 2011.

قديري محمد توفيق، دورس في مقياس التأمينات (التأمينات الشخصية والعينية)، السنة الأولى ماستر شريعة وقانون، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، قسم العلوم الإسلامية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

القرطبي الجامع لأحكام القرآن، ط3، دار الكتاب العربي، 1967، المجلد 2، ج 3، الجمهورية اللبنانية.

محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، التأمينات العينية، الرهن الرسمي وحق الاختصاص والرهن الحيازي وحقوق الامتياز، دار الهدى، عين مليلة، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 2010.

محمد طه البشير، غني حسونة طه، الحقوق العينية، الحقوق العينية الأصلية، الحقوق العينية التبعية، ج 2، العاتك لصناعة الكتاب، القاهرة، جمهورية مصر العربية.

هبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الشامل للأدلة الشرعية والآراء المذهبية وأهم النظريات الفقهية وتحقيق الأحاديث النبوية وتخريجها، الطبعة 3، دار الفكر، دمشق، الجمهورية السورية، 1989.

• الأطروحات:

علاوة هوام، الرهن الحيازي في الفقه الإسلامي والقانون المدني، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم، قسم الشريعة والقانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 2008-2009.

أولمي عمر، عقد الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لحماية حقوق الدائنين، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 2017.

رحمان يوسف، بيع ملك الغير بين القانون الوضعي والفقہ الإسلامي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون مقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 2012 .

سليمان محمدي، الرهن الرسمي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بن عكنون، الجزائر، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 2001.

● المقالات:

أحمد بوكرازاة، رهن المباني القائمة على أرض الغير في القانون المدني الجزائري، مجلة العلوم إنسانية، عدد 43، مجلد ب، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 2015 .

حويذق عثمان، بوشنافة جمال، منازعات التقييم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية، مخبر الدراسات الدستورية والنظم السياسية، العدد الخامس، جوان 2018 .

سمير حميد سفانة، رهن الملكية الشائعة رهنا تأميناً، دراسة مقارنة، مجلة مداد الأدب، العدد الثالث عشر، الجامعة العراقية، جمهورية العراق.

وداد وهيب لهمود، الأطر القانونية لرهن ملك الغير، دراسة مقارنة في القانون المدني والفقہ الإسلامي، كلية القانون، مجلة الفنون والأدب وعلوم الإنسانيات والاجتماع، العدد 52، الإمارات العربية المتحدة، 2020 .