

## تطهير العقار المرهون رهنا رسميا طبقا لأحكام القانون المدني

## الجزائري دراسة مقارنة ببعض القوانين العربية

The purge of mortgage in accordance with Algerian civil code  
A comparative study with some Arabian lawsأقديري محمد توفيق<sup>1</sup>

جامعة بن خلدون - تيارت (الجزائر)، medtoufik.kadiri@univ-tiaret.dz

تاريخ إرسال المقال: 2020/10/22 تاريخ قبول المقال: 2020/03/29 تاريخ نشر المقال: مارس / 2020

## الملخص

يمنح القانون المدني الجزائري لحائز العقار المرهون رهنا رسميا مجموعة خيارات لمواجهة تتبع الدائنين المرتهنين، من بينها أن يعرض عليهم ما يمثل قيمة العقار مقابل تطهير العقار من الرهون التي تثقله بغض النظر عن آجال الديون. ويترتب على هذا العرض احتمالان: إما أن يتم قبوله من الدائنين المرتهنين فيدفع لهم الحائز المبلغ المحدد في عرض التطهير ويتم اقتسامه فيما بينهم، ولما أن يرفض الدائنون المرتهنون طلب التطهير فيتم بيع العقار المرهون بالمزاد العلني. فإذا رسا المزاد على الحائز فإن الملكية تستقر له دون أن يحتاج إلى شهر حكم رسو المزاد، أما إذا رسا المزاد على غير الحائز فإن الملكية تنتقل إلى المالك الجديد بموجب شهر الحكم برسو المزاد. ويكون للحائز الرجوع بالتعويض على المالك الأصلي.

**الكلمات المفتاحية:** حائز، دائنين، تطهير، عقار مرهون، ثمن العقار، مزاد علني.

**Abstract:**

The Algerian Civil Code granted the holder of mortgaged property a set of options to deal with the tracking of creditors, including offering them the value of the property in exchange for purge the property from the mortgages without paying attention to the date of debt repayment. This offer entails two possibilities: either to be accepted by the creditors, the holder will pay them the specified amount and they will be to divide it. Or creditors refuse to request purging then the property will be auctioned. If the auction is docking of the holder, the property will settle for him without the need for real estate, In the case of docking auction for another person the property is transferred by real estate of the judgment of docking auction. Then the holder can be request original proprietor for a compensation.

**KEY WORDS:** the holder; purge; creditors; mortgages; docking auction.

## المقدمة:

الرهن الرسمي أهم التأمينات العينية التي تضمن الوفاء بالديون، حيث يرتب حقا عينيا تبعا على عقار المدين فيثقله، إلا أنه لا يؤدي بحال إلى منع المالك الأصلي للعقار المرهون من التصرف فيه، دون أن ينقص هذا من ضمان الدائن المرتهن صاحب الأولوية الذي قيد رهنه، حيث أنه يمنح حق تتبع العقار المرهون والتنفيذ عليه تحت أي يد كانت، وهي العبارة التي وردت في تعريف المشرع الجزائري للرهن الرسمي في المادة 888 من القانون المدني الجزائري.

وحق التتبع يظهر جليا حينما يقوم الدائن المرتهن بالتنفيذ على العقار المرهون في يد الغير الذي انتقلت إليه ملكية العقار المرهون، ويسمى الحائز، وقد عرّفه المشرع الجزائري في المادة 911 من القانون المدني بأنه الشخص الذي انتقلت إليه ملكية العقار المرهون في الفترة بين قيد الرهن وقيد التتبع بنزع الملكية.

وبمقابل حق التتبع الممنوح للدائن المرتهن فقد حفظ المشرع الجزائري للحائز حقه في الدفاع عن ملكيته، حيث له أن يدفع مطالبة الدائن أو الدائنين بكل الدفع المرتبطة بالرهن الرسمي وكذا الدفع المتعلقة بالدين الذي أنشئ الرهن الرسمي لضمانه، ما لم يكن ملزما بأداء الدين للدائنين، وفي حالة عجزه عن الدفع، فإن المشرع طبقا للمادة 911 منحه مجموعة من الاختيارات أولها الوفاء بقيمة الدين وثانيها تطهير العقار أو التخلي عنه، إضافة إلى الاختيار الذي لم ينص عليه القانون وهو أن يرفض كل هذه الاختيارات ويختار مواجهة إجراءات التنفيذ في مواجهته.

وحين النظر في الآليات الممنوحة لحائز العقار المرهون يبقى اختيار الدائن تطهير العقار وسطا بين الوفاء بالدين وبين التخلي عنه أو تحمل تبعات الرجوع عليه، خصوصا حين تكون قيمة الدين كبيرة مقارنة بالعقار فيختار دفع قيمته للدائنين وتطهيره من الرهن.

وعليه فإن الهدف من هذا البحث هو الإجابة على السؤال التالي: كيف عالج المشرع الجزائري أحكام تطهير العقار المرهون من قبل الحائز في القانون المدني؟

للإجابة على هذا السؤال كان لا بد من التطرق لأحكام تطهير العقار من قبل الحائز بدءا بتحديد مفهوم التطهير من حيث تعريفه وشروطه ومن ثم التطرق لآثار عرض الحائز على الدائن أو الدائنين تطهير العقار سواء في حالة قبول الدائنين هذه التسوية أو رفضها، وهو ما تم وفق الخطة التالية:

المبحث الأول: مفهوم التطهير كآلية في يد حائز العقار المرهون

المطلب الأول: تعريف التطهير وبيان خصائصه

المطلب الثاني: شروط صحة طلب تطهير العقار المرهون

المبحث الثاني: آثار عرض الحائز تطهير العقار

المطلب الأول: في حالة قبول الدائن أو الدائنين للعرض

المطلب الثاني: في حالة رفض الدائن أو الدائنين للعرض

الخاتمة.

وقد تمت معالجة الموضوع بطريقة وصفية تحليلية من خلال استقراء النصوص القانونية وتحليل مضامينها مع الرجوع إلى أقوال فقهاء القانون وشراحه حيث سيقنصر البحث على أحكام القانون الجزائري، مع ملاحظة أنه لم يتم العثور في حدود اطلاع الباحث على قرارات للمحكمة العليا الجزائرية حول موضوع تطهير العقار المرهون.

**المبحث الأول: مفهوم التطهير كآلية في يد حائز العقار المرهون**

منح القانون لحائز العقار المرهون آلية تطهير العقار في حالة فشله في دفع مطالبة الدائنين ورفضه سداد الدين وعدم قدرة الدائنين على إلزامه بالسداد، ومن خلال هذا المبحث نقوم بالتعريف بآلية التطهير وبيان خصائصها ومميزاتها، ومن ثم ننتقل في نقطة ثانية لنتطرق إلى شروط صحة طلب تطهير العقار المرهون سواء ما تعلق منها بالحائز أو الدائنين وإجراءات العرض.

**المطلب الأول: تعريف التطهير وبيان خصائصه ومزاياه وعيوبه**

في هذا المطلب سنقوم بتحديد المقصود من تطهير العقار المرهون رهنا رسميا (الفرع الأول) ونبين بعد ذلك الخصائص التي يتميز بها (الفرع الثاني) لنصل في الأخير لذكر مزايا التطهير وعيوبه (الفرع الثالث)، وذلك على النحو التالي:

**الفرع الأول: تعريف تطهير العقار**

لم يتطرق المشرع الجزائري في القانون المدني لتعريف إجراء تطهير العقار المرهون من طرف الحائز وإنما بين مباشرة الشروط والإجراءات وفصل فيها في المواد من 915 إلى 922 من القانون المدني، حين نص على جواز عرض التطهير من طرف كل حائز سجل سند ملكيته، دون أن يشترط حلول أجل الدين أو بدء المطالبة به من طرف الدائنين. ويبقى حق الحائز في عرض التطهير قائما حتى ولو تم تحريك إجراءات بيع العقار المرهون وذلك إلى غاية يوم إيداع قائمة شروط البيع.<sup>1</sup>

ونعرض فيما يلي مجموعة من تعريفات شراح القانون المدني التي حاولوا من خلالها تبين المقصود من التطهير؛ فنجد محمد صبري السعدي يعرفه قائلا: "التطهير هو عرض الحائز على الدائنين المرتهنيين دفع مبلغ يساوي القيمة الحقيقية للعقار المرهون".<sup>2</sup> وهو تعريف مطابق للتعريف الذي جاء به سمير تناغو.<sup>3</sup>

في حين نجد شوقي بناسي يفصل في التعريف حين قال: "التطهير وسيلة قانونية يستطيع الحائز

بمقتضاها أن يعرض على الدائنين المقيدة ديونهم المقيدة ديونهم قبل تسجيل سند ملكيته أن يدفع لهم قيمة العقار، فإما أن يقبل الدائنون العرض فيتطهر العقار لصالح الحائز وإما يرفضوا فيضطروا لبيع العقار بالمزاد العلني فيتطهر العقار لصالح من اشتراه".<sup>4</sup> حيث أضاف للتعريف السابق شروط قبول صحة العرض والآثار الناجمة عنه سواء تم قبول العرض بالتطهير أو رفض.

أما زاهية سي يوسف فقد عرفت التطهير من حيث غايته بقولها إن التطهير "هو تخليص العقار من الحقوق العينية المترتبة عليه من خلال مبلغ من النقود يمثل القيمة الحقيقية للعقار يعرض على الدائنين الذين قَدُوا رهونهم قبل اكتساب الحائز حقه".<sup>5</sup>

ونجد بالمقابل تعريف التطهير في قاموس دالوز (lexique juridiques) بأنه: "إجراء بمقتضاه يعرض حائز العقار المرهون رهنا رسميا على الدائنين المرتهنين مبلغا يساوي ثمن العقار إذا كان قد اشتراه أو مبلغا يعادل قيمة العقار إذا كان تلقاه تبرعا، وذلك مقابل تحرير العقار من كل الرهون المقيدة عليه".<sup>6</sup>

حيث نجد هذا التعريف يقدم إضافة خاصة بالقانون الفرنسي لا توجد في القانون الجزائري وهو التمييز بين الحائز الذي انتقلت إليه الملكية معاوضة والحائز الذي تلقى العقار المرهون تبرعا من حيث المبلغ المعروض وهي تفرقة جيدة ودقيقة جدا.

ومن خلال هذه التعريفات إضافة إلى نص المادة 915 من القانون المدني يظهر لنا أن التطهير هو وسيلة قانونية يتقي بها حائز العقار إجراءات التنفيذ ضده ويضع الدائنين بواسطتها في موقف محدد بين قبول عرضه أو التوجه مباشرة لبيع العقار بالمزاد العلني وتحمل المصاريف الناجمة عن ذلك، حيث للحائز ألا ينتظر حلول أجل الدين والرجوع عليه من الدائنين المرتهنين فيعرض عليهم مباشرة القيمة التي يقدرها للعقار.<sup>7</sup>

### الفرع الثاني: خصائص تطهير العقار

من خلال التعريفات السابقة وباستقراء النصوص القانونية المتعلقة بتطهير العقار المرهون من طرف الحائز يمكننا أن نستنتج الخصيصتين التاليتين:

**أولاً: التطهير آلية خاصة بالحائز:** فلا يمكن فرضها عليه ولا إلزامه بها، وهو ما يظهر بجلاء من خلال نص المادة 915 من القانون المدني الجزائري التي نصت على جواز عرض التطهير من كل حائز سجل سند ملكيته، حتى قبل حلول أجل الديون كما تم منح الحائز فرصة استخدام عرض تطهير العقار حتى بعد بدء إجراءات التنفيذ ما لم تودع قائمة شروط البيع.<sup>8</sup>

**ثانياً: التطهير وسيلة وقائية:** تظهر هذه الخصيصة كذلك من خلال نص المادة 915 من القانون المدني التي بينت بأنه بإمكان الحائز عرض تطهير العقار بمجرد تسجيله سند الملكية، حيث يتجنب الحائز رجوع الدائنين عليه ويتوقى نزع العقار من ملكيته بأن يعرض عليهم قيمة تقديرية للعقار المرهون

رهنا رسميا فيحول بينهم وبين التعرض له في ملكيته ويتقاضي نزع العقار من ملكيته ويتحاشى متاعب رجوعه على البائع (المدين الراهن غالبا) بعد ذلك.<sup>9</sup>

### الفرع الثالث: مزايا التطهير وعيوبه

اختلفت الآراء حول أهمية ونجاعة التطهير كوسيلة منحها القانون لحائز العقار المرهون، وهل التطهير خيار ضار بالدائن أم لا وماذا عن المدين؟ وقد وضع شراح القانون مجموعة من المزايا والعيوب الخاصة بهذا الخيار؛

**أولاً: بالنسبة للدائن أو الدائنين المرتهنيين:** إجراء التطهير يضر بالدائنين من نواح عديدة لأنه يجردهم من حقهم ويفرض عليهم ربما القبول بوفاء جزئي لأن الحائز يوزع عليهم القيمة التي عرضها حسب ترتيبهم فإذا استغرقت بعض الرهون كل المبلغ لم يكن لبقية الدائنين أي حق لأن التطهير يشمل كل الديون بما فيها التي لم تسمح رتبها لأصحابها بأخذ جزء من المبلغ المعروض.<sup>10</sup>

إضافة إلى أن التطهير يلجئ الدائنين حال رفضهم العرض إلى الانتقال لإجراءات البيع رغم إرادتهم قبل حلول آجال ديونهم، لأن الحائز كما سبق يستخدم عرض التطهير دون انتظار لحلول آجال الديون، إلا أنه بالمقابل يسمح التطهير للدائنين بالحصول على قيمة العقار المرهون دون اللجوء إلى إجراءات نزع الملكية والبيع بالمزاد العلني وما تتصف به من طول وتعقيد.<sup>11</sup>

**ثانياً: بالنسبة للحائز:** أما الحائز فإن هذا الإجراء مقرر لمصلحته وهو يؤدي إلى استخلاصه العقار لنفسه دون أن يفقده ذلك حق الرجوع على المالك الأصلي أي المدين الراهن بالتعويض.<sup>12</sup>

إضافة إلى هذا فإن التطهير يؤدي إلى تخلص الحائز من كافة الرهون المقررة على العقار الذي اشتراه دون أن ينتظر حلول أجل الديون التي تضمنها هذه الرهون ودون أن يكون مضطرا لدفعها جميعا لأنه لا يدفع في ذلك أكثر من قيمة العقار مهما بلغت قيمة الديون المضمونة بالرهون التي تثقل هذا العقار.<sup>13</sup>

**ثالثاً: بالنسبة للمدين الراهن:** إن النص على فكرة التطهير يتيح للمدين الراهن التصرف في العقار حيث يسهل عليه إيجاد المشتري لأن هذا الأخير لن يخشى على نزع العقار من يده ما دامت هذه الوسيلة متاحة.<sup>14</sup>

ويضاف لهذا كله ما في فكرة التطهير من دعم لفكرة التأمين والائتمان، لأن النص عليها يشجع على شراء العقارات المرهونة ما دامت تتوفر الوسيلة اللازمة للتخلص من الرهن مقابل قيمة العقار. وعليه يبقى الاختيار المفضل لحائز العقار المرهون إذا كانت قيمة الديون كبيرة وآجالها قريبة، كما أنه مفيد لأصحاب الرهون الرسمية المتقدمين في المرتبة لا سيما من كانت آجال ديونهم بعيدة.

وبهذا ننهي المطلب الأول المخصص لتعريف التطهير وبيان خصائصه ومزاياه وعيوبه لننتقل في العنصر الموالي لنتطرق للشروط المطلوبة قانونا حتى يصح طلب الحائز تطهير العقار المرهون.

## المطلب الثاني: شروط صحة عرض تطهير العقار المرهون

تتنوع الشروط المطلوبة لصحة عرض التطهير من قبل الدائن إلى شروط تتعلق بالحائز صاحب العرض (الفرع الأول) وشروط تتعلق بإجراءات عرض التطهير (الفرع الثاني)، وهو ما نتناوله فيما يلي:

**الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالحائز**

الحق في عرض التطهير ممنوح للحائز الذي عرفته الفقرة الثانية من المادة 911 فقرة من القانون المدني بأنه: (كل شخص انقلت إليه ملكية العقار المرهون دون أن يكون مسؤولاً مسؤولاً شخصية عن الدين المضمون بالرهن). ومن خلال هذا التعريف نستخرج شرطين هما ملكية الحائز للعقار المرهون وأن لا يكون مسؤولاً بصفة شخصية عن الدين، وق نص المشرع في المادة 904 والمادة 915 فقرة 1 من القانون المدني على مزيد من التوضيحات حول الشروط المطلوبة في ملكية الحائز فنجده يؤكد وجوب أن يكون قد سجل ملكيته بعد قيد الديون المرهونة، وأن يكون انتقال الملكية قد تم قبل التنبيه بنزع الملكية. وحين إمعان النظر في هذه النصوص يمكن أن نلخصها في شرطين أساسيين، الأول هو ملكية الحائز للعقار المرهون قبل التنبيه بنزع الملكية، وأما الشرط الثاني فهو ألا يكون الحائز مسؤولاً بصفة شخصية عن الدين المضمون بالرهن، وفيما يلي تفصيل هذه الشروط.

**أولاً: ملكية الحائز للعقار المرهون:** وذلك بانتقال ملكية العقار أو أي حق عيني آخر قابلاً للرهن إلى الحائز بعد قيد الرهن وقبل تسجيل الدائنين لتتبيه نزع الملكية، حيث لا بد أن يكون العقار المرهون مما يمكن التنفيذ عليه وبيعه في المزاد العلني لذلك يشترط أن يكون حقا عينيا مثل حق الانتفاع وملكية الرقبة فيخرج من نطاق ذلك من انتقلت إليه حيازة الشيء باعتبارها حقا شخصيا مثل المستأجر والمستعير. ويشترط كذلك أن يكون انتقال الملكية قد تم تسجيله وشهره حتى يعتبر نافذا في مواجهة الدائنين، وهنا لا بد أن يكون قد تم تسجيله قبل التنبيه على المدين الرهن بنزع الملكية حتى يحتج به في مواجهة الدائنين.<sup>15</sup>

والشخص الذي انتقلت إليه الملكية تحت شرط واقف لا يعتبر حائزا لأن الملكية لم تستقر بعد، أما من انتقلت إليه الملكية بشرط فاسخ فإن له حق التطهير ولا يؤثر في ذلك أن يفسخ التصرف الذي نقلت بموجبه إليه ملكية العقار المرهون وهو ما نص عليه المشرع في المادة 934 من القانون المدني.<sup>16</sup> هذا ويجوز التطهير لكل من انتقلت إليه ملكية العقار أيا كان سبب ذلك بيعا أو وصية أو هبة أو إرثا أو شفعة، سواء كان مالكا لكل العقار أم شريكا على الشيوع ما دام المشرع لم يحدد سبب انتقال الملكية.<sup>17</sup>

**ثانياً: أن لا يكون الحائز مسؤولاً عن الدين المضمون بالرهن:** لأنه في هذه الحالة يعتبر العقار المرهون جزءا من الضمان العام للشخص الذي انتقلت إليه ملكية العقار المرهون فلا يمكنه أن يستفيد من صفة الحائز في دين هو مسؤول عنه بصفة شخصية.<sup>18</sup>

وبذلك لا يستفيد من صفة الحائز كل من كفيل الراهن والمدين المتضامن اللذين يشترتان العقار المرهون، وذلك لأنهما مسؤولان عن الوفاء بالدين بصفة شخصية، وكذلك لا يستفيد من خيار التطهير الحائز الذي انتقلت إليه الملكية متضمنة تعهده للمدين الراهن بأن يسدد الدين للدائنين عند حلول أجله لأنه في هذه الحالة يعتبر مسؤولا عن الوفاء للدائنين.<sup>19</sup>

أما الوارث والموصى لهم بجزء من التركة لا يعين محددة منها فهم من الخلف العام ولا يمكن اعتبارهم حائزين لعدة اعتبارات أهمها ما جاء في قواعد الميراث من أنه لا تركة إلا بعد سداد الدين، لأن أجل الدين يسقط بوفاء المدين ومن حق المرتهن أن ينفذ على العين المرهونة قبل أن تقسم التركة.<sup>20</sup>

وبعد الفراغ من الشروط المطلوبة في الحائز لصحة عرض التطهير نرى الآن في الفرع الموالي ما هي الشروط المطلوبة في إجراءات عرض التطهير.

### الفرع الثاني: الشروط المطلوبة في إجراءات عرض التطهير

حتى تكون إجراءات عرض التطهير صحيحا وينتج أثره حال قبول الدائنين له لا بد أن يحترم الحائز الضوابط والشروط التالية:

**أولاً: من حيث طريقة العرض:** طبقا لما أورده المشرع الجزائري في المادة 916 من القانون المدني فإن على الحائز إذا أراد تطهير العقار أن يوجه لكل الدائنين المقيدة حقوقهم في مواطنهم المختارة إعلانات برغبته في التطهير، إلا أن المادة 916 لم تبين كيفية الإعلان، علما أنه كان يعتد عند وضع القانون المدني سنة 1975 بالإعلان عن طريق البريد مضمون الوصول مع وصل الاستلام، رغم أن المادة 918 من القانون المدني أشارت بطريقة ما إلى وجوب أن يكون الإعلان رسميا حين نصت على حق رفض عرض التطهير خلال أجل شهر من آخر إعلان رسمي.<sup>21</sup>

وبغض النظر عن نصوص القانون المدني فإنه يرجع في المسائل الإجرائية إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية، وإذا كان قانون الإجراءات المدنية القديم (أمر 66-154 الملغى) كان يجيز للشخص أن يقوم بتبليغ مثل هذا الإعلان عن طريق الرسائل مضمونة الوصول التي يرسلها بنفسه، فإن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (القانون 08-09) أكد على أن التبليغ أيا كان لا يعتبر رسميا ولا يعتد به إلا إذا تم بواسطة محضر قضائي وفق الطرق المنصوص عليها في هذا القانون.<sup>22</sup>

وعليه فإن إعلان الدائنين يتم في هذه الحالة بموجب رسالة يقوم المحضر القضائي بتبليغها للدائنين المرتهنين كل في موطنه المختار يعلن فيها حائز العقار المرهون عن عرضه تطهير العقار، وهذه الطريقة رغم أنها مكلفة من الناحية المالية لا سيما حين تعدد الدائنين وتباعد مواطنهم إلا أنها أضمن وأقوى إثباتا.

**ثانيا: من حيث مضمون العرض:** يتضمن العرض الذي يوجهه الحائز إلى الدائنين بواسطة الإعلان المذكور أعلاه بيان رغبة الحائز في تطهير العقار مقابل دفعه مبلغا ماليا يرى أنه يساوي قيمة العقار بغض النظر عن الثمن الذي اشتره به إذا كان العقار قد انتقل إليه عن طريق البيع على شرط أن لا يقل المبلغ المعروض عن ما بقي في ذمته من ثمن العقار أو السعر الذي يتخذ أساسا لتقدير الثمن في حالة نزع الملكية.<sup>23</sup>

ولم يلزم القانون الحائز أن يضع المال تحت تصرف الدائنين، واكتفى بإلزام الحائز إبداء استعداده للوفاء بالمبلغ المعروض حالا أيا كان أجل الديون المقيدة.<sup>24</sup>

**ثالثا: من حيث البيانات الأساسية في العرض:** استوجب القانون على الحائز احترام مجموعة من البيانات الأساسية تضمنتها المادة 916 من القانون المدني وهي:

**1- خلاصة من سند الملكية:** ويقصد به سند ملكية الحائز للعقار المرهون يبين من خلاله وفق ما ذكرته المادة 916 من القانون المدني نوع التصرف وتاريخه واسم المالك السابق للعقار مع تعيين هذا المالك تعيينا دقيقا ومحل العقار مع تعيينه وتحديد بالدقة، وإذا كان التصرف الذي انتقلت به الملكية للحائز بيعا استوجب القانون ذكر الثمن وما عسى أن يوجد من تكاليف تعتبر جزءا من هذا الثمن.

وتظهر أهمية هذا البيان في أنه يحمي الدائنين من نواح عدة حيث يتعرفون هل مدينهم إذا باع العقار قد قبض ثمنه أم لا، كما أنهم يأخذون فكرة عن الثمن الذي قد يتحصل لهم من بيع العقار بالمزاد العلني، وتمكينهم من اتخاذ موقف أكثر موضوعية من العرض المقدم لهم من الحائز.<sup>25</sup>

**2- تاريخ تسجيل ملكية الحائز ورقم التسجيل:** وهذا التاريخ لهم أهمية بالغة بالنسبة للحائز والدائنين على حد سواء، فالحائز يحدد من خلاله أصحاب الرهون الذين تنفذ رهونهم في مواجهته ومن هم معنيون بالتطهير، وبالنسبة للدائنين يبين هذا التاريخ هل ينفذ التصرف الناقل للملكية في مواجهتهم أم لا، على النحو الذي بيناه في شرط ملكية الحائز للعقار.

**3- المبلغ الذي يقدره الحائز قيمة للعقار:** وقد بينا حكمه في العنصر السابق المتعلق بمضمون العرض، مع التأكيد بأن الحائز غير ملزم بنفس المبلغ الذي اشترى به العقار لو كان انتقال الملكية بموجب عقد بيع، ويبقى ملتزما بالحدود التي قررها القانون فلا يقل المبلغ عن ما بقي في ذمته للبائع، أما إذا كان العقار قد انتقل إليه بغير البيع فلا يقل المبلغ عن السعر الذي يتخذ أساسا لتقدير تعويض نزع الملكية للمنفعة العامة، وإذا كانت الرهون تقع على جزء فقط من العقار فإنه تحدد قيمة الجزء المرهون فقط.<sup>26</sup>

**- قائمة بالحقوق التي تم قيدها على العقار قبل تسجيل سند الحائز تشتمل على بيان تاريخ هذه القيود ومقدار هذه الحقوق وأسماء الدائنين:** وهذه المعلومات ذات أهمية بالغة بالنسبة للدائنين لأنه



يسمح لهم بتحديد موقفهم من العرض بالقبول أو الرفض لا سيما الدائنين المتأخرين في المرتبة قليلا حيث يقدر هل العرض المقدم مفيد أم لا وهل من مصلحته قبول العرض أم رفضه والمور لإجراءات البيع بالمزاد العلني.<sup>27</sup>

ولم يبين المشرع الجزائري الأثر المترتب على عدم احترام هذه البيانات، ولكن ذلك لا يمنع من منح الحق للدائن أو الدائنين بطلب إبطال الإعلان واعتباره كأن لم يكن، على شرط أن يثبت الضرر اللاحق به نتيجة البيانات الناقصة، لأنه ما لم يثبت حدوث ضرر فإن البطلان لن يكون له أساس ما دام لا نص على البطلان.<sup>28</sup>

فإذا توافرت جميع الشروط السابقة في عرض التطهير الذي تقدم به الحائز اعتبر هذا العرض صحيحا وهو ما يستلزم ردا من الدائنين المرتهنيين المعنيين به يبينون فيه موقفهم من هذا العرض بالقبول أو الرفض، ولكل من القبول أو الرفض الآثار التي تترتب عنه وتؤدي في نهايتها إلى انقضاء الرهون الواردة على العقار سواء بقي في ملك الحائز أو تم نزعها من يده، وهو ما سنراه في المبحث الثاني.

### المبحث الثاني: آثار عرض الحائز تطهير العقار

إذا قام الحائز بعرض التطهير على الدائنين بصورة صحيحة ترتب على ذلك التزامه بالبقاء على العرض طيلة المهلة الممنوحة للدائنين للرد على العرض، كما يترتب عنه وضع الدائنين في موقف لا بد فيه من إبداء الرأي بالقبول أو الرفض وهو ما سنراه في المطلبين المواليين، حيث نتطرق في المطلب الأول لحالة قبول العرض وما يترتب عليه من التزام في جانب الحائز من دفع المبلغ المحدد من قبله، ومن ثم ننتقل في المطلب الثاني إلى حالة رفض الدائنين المرتهنيين العرض وما يؤدي إليه ذلك من إجراءات البيع بالمزاد العلني.<sup>29</sup>

### المطلب الأول: في حالة قبول الدائن أو الدائنين العرض

حين يقرر الدائن أو الدائنون قبول عرض الحائز فإن ذلك يكون صراحة أو ضمنا، ويترتب على ذلك مجموعة من الآثار لا سيما ما يجب على الحائز أن يلتزم به في مواجهة الدائنين، وهو ما نتناوله فيما يلي:

#### الفرع الأول: إعلان الدائن أو الدائنين قبولهم العرض:

رغم أن المشرع لم ينص صراحة في القانون المدني على أجل لإعلان الدائنين موقفهم من العرض، إلا أنه حدده بطريقة ضمنية حين نص في المادة 918 من القانون المدني على أنه يجب على الدائن أو الدائنين الراغبين في بيع العقار المطلوب تطهيره بالمزاد العلني إعلان رغبتهم بذلك خلال أجل 30 يوما من آخر إعلان رسمي يضاف إليها آجال المسافة ما بين الموطن الأصلي للدائن والموطن المختار

المقدرة طبقا لنفس المادة بثلاثين يوما أخرى كحد أقصى. وهو ما يعني أنه إذا مر الأجل دون إبداء أي رد اعتبر هذا السكوت قبولا بالعرض.<sup>30</sup>

لأن المشرع خصص الأجل للرفض لا للقبول فإذا لم يأت الرفض اعتبر ذلك قبولا من الدائنين المرتهنين بالعرض، أو بمفهوم آخر فإن الأجل هو مدة منحها المشرع للدائنين لإبداء رغبتهم في بيع العقار فإذا لم يطلبوا ذلك سقط حقهم في البيع وثبت حق الحائز في التطهير.

ويلاحظ في هذا المقام بأن المشرع لم يحدد طريقة معينة يعلن بها الدائنين قبولهم للعرض ولم يبين ما يجب على الحائز أن يقوم به حتى يثبت مرور المدة أو يثبت قبول الدائنين بعرضه تطهير العقار، وبالرجوع إلى نص المادة 921 من القانون المدني التي تنص على استقرار الملكية للحائز إذا لم يتم طلب بيع العقار في الأجل ووفق الأوضاع المقررة قانونا استقرارا نهائيا خالصة من كل حق مقيد، نجدها قد علفت ذلك على شرط أن يكون قد دفع المبلغ الذي قوم به العقار بزيادة العشر للدائنين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم منه، ولكنها لم تبين بالمقابل ماذا على الحائز فعله حتى تثبت واقعة القبول أو بمعنى أدق عدم الرفض.

وهذا ما يعني بالضرورة الرجوع إلى القواعد العامة في الإجراءات، وعليه يجب على الحائز حين فوات الأجل إرسال إخطار بذلك إلى الدائنين بواسطة المحضر القضائي يثبت فيه الواقعة ويؤكد على موقف الدائنين بالقبول، وإما أن يوجه لهم تنكيلا قبل انتهاء الأجل بيومين ويشير إلى أنه في حالة عدم تصريحهم برفض العرض فسيعتبر العقار قد تطهر من كافة الحقوق التي تثقله ويكونون ملزمين بأخذ الثمن المذكور في إعلان العرض الأول المعلن لهم أول الأمر.

#### الفرع الثاني: الأثر المترتب على قبول الدائنين العرض:

طبقا للمادة 921 من القانون المدني إذا قبل الدائنون العرض أو انقضت المدة ولم يرفضوا اعتبر عرض التطهير نافذا في حق الحائز والدائنين المرتهنين على حد سواء، وطبقا لذات المادة فإن مضمون الالتزام هو أداء المبلغ المذكور في العرض مضافا له العشر للدائنين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم منه.<sup>31</sup>

وهنا يثار التساؤل عن معنى هذه النص والمقصود من فحواه، حيث نص المشرع على ضرورة أن يدفع الحائز إضافة للمبلغ الذي قوم به العقار 10% من هذا المبلغ، لأنه لا معنى لهذه الزيادة ولا مبرر لها إضافة إلى أن في إقرار هذه الزيادة إثراء بلا سبب لفائدة الدائنين على حساب الحائز، وكأن القانون يحاول حماية الدائنين ذوي الأولوية أو يعاقب الحائز على اختيار التطهير.

ومهما يكن من أمر فإنه بمقتضى قبول العرض صراحة أو ضمنا فإن الحائز يصبح مدينا بالمبلغ الذي أعلن استعداده الوفاء به ويمكن التنفيذ عليه في ذمته المالية كلها وليس فقط على العقار، ولا يعتبر

العقار قد تطهر من الديون المقيدة إلا إذا قام بدفع المبلغ أو إيداعه لدى خزينة المحكمة إذا اقتضى الأمر.<sup>32</sup>

وعليه فإنه إذا لم يتم الحائز بالوفاء بالمبلغ الذي تعهد له في عرض التطهير فإن للدائنين مطالبته بهذا المبلغ والحجز على أمواله المنقولة والعقارية إذا اقتضى الأمر، وهذا ما هو إلا تطبيق للقواعد العامة نظرا لعدم وجود نص خاص بهذه المسألة.<sup>33</sup>

والحائز مخير طبقا للمادة 921 من القانون المدني بين أن يقوم بالوفاء مباشرة للدائنين الذين تسمح مرتبتهم باقتضاء حقوقهم من المبلغ، أو بإيداعه لدى خزينة المحكمة وذلك تجنباً لأي نزاع حول طريقة القسمة.

فإذا قام الحائز بأداء المبلغ المحدد في المادة 921 من القانون المدني أو أودعه خزينة المحكمة على النحو سالف الذكر ترتب على ذلك تطهير العقار من كافة الحقوق المقيدة عليه من طرف المدين الرهن (المالك السابق) سواء كان المبلغ كافياً ليستوفي جميع الدائنين المرتهنين حقوقهم أم لا، أما الرهون التي أنشأها الحائز على العقار باعتباره مالكا فلا يشملها التطهير.<sup>34</sup>

#### المطلب الثاني: في حالة رفض الدائن أو الدائنين العرض

يجب على الدائنين كما سبق ذكره أن يعلنوا رفضهم خلال المدة المحددة بثلاثين يوم على الأقل وستين يوماً كحد أقصى، وهذا الرفض يترتب عنه بيع العقار المرهون في المزاد العلني، وهو ما سنتناوله كالاتي:

**الفرع الأول: إعلان الرفض:** الرفض هو إعلان الدائنين المرتهنين أو أحدهم أو الكفيل للدين المضمون بالعقار المرهون عدم قبولهم العرض الذي تقدم به الحائز لتطهير العقار، وهو ما يكون إما بإعلان الرفض بنفس الطريقة التي تلقى بها الدائنون عرض التطهير، أو باتخاذ موقف مبادر بالمطالبة مباشرة ببيع العقار المرهون.<sup>35</sup>

حيث أعطى القانون المدني من خلال نص المادة 918 منه الحق لكل دائن مرتهن قيد حقه ولكل كفيل لحق مقيد أن يطلب بيع العقارات المطلوب تطهيرها وذلك في حدود 30 يوماً من آخر إعلان رسمي خاص بالتطهير يضاف لها 30 يوماً أخرى أجل المسافة بين الموطن الأصلي للدائن وموطنه المختار، في حين حددت المادة 919 من القانون المدني ما يجب على طالب البيع ورافض التطهير فعله حيث يجب عليه أن يوجه إعلاناً بطلب البيع إلى الحائز وإلى المالك السابق يعلن فيها رغبته في بيع العقار المعروف تطهيره بالمزاد العلني، إضافة إلى إيداع مبلغ مالي يكون كافياً لتغطية مصاريف البيع بالمزاد العلني ولا يسترد منه شيئاً إلا إذا رسي المزاد بمبلغ أعلى من المبلغ الذي عرضه الحائز، فإذا تخلف شرط من هذه الشروط فإن المشرع رتب على ذلك البطلان طبقاً للمادة ذاتها.<sup>36</sup>

وأضاف المشرع أنه لا يمكن لمن طلب البيع أن يتراجع عن طلبه إلا إذا حصل على موافقة جميع الدائنين المقيدین وجميع الكفلاء.<sup>37</sup>

فكأن المشرع من خلال هذا الحكم يهدف إلى جعل الدائن المرتهن يفكر جيدا قبل اتخاذ قرار الرفض والذهاب إلى خيار بيع العقار المرهون بالمزاد العلني وهو تحت يد الحائز، وبالمقابل يشجع الحائز حتى يكون أكثر موضوعية في عرضته للثمن المقدر للعقار الذي تحت يده حتى يتجنب نزعه من يده.

وعلى أية حال فإنه إذا تم الرفض بالصورة التي نص عليها القانون، فإن الأثر المترتب هو بيع العقار المرهون بالمزاد العلني وهو ما نراه في العنصر التالي.

### الفرع الثاني: الأثر المترتب عن رفض عرض التطهير

إن بيع العقار المرهون نتيجة لرفض الدائنين عرض الحائز يكون عبر نفس الإجراءات التي نص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية (المادة 721 وما يليها) بخصوص البيع الجبري للعقارات المحجوز عليها جزا تنفيذيا مع تطبيق الأحكام الخاصة بالتنفيذ على العقارات المرهونة التي تكون في ملكية الغير (الحائز).<sup>38</sup>

ويجب على طالب البيع الذي يباشر الإجراءات أن يذكر في إعلانات البيع المبلغ الذي قوم به العقار أي المبلغ الذي عرضه الحائز حتى يحفظ للأخير حقه لو بيع العقار بأقل من الثمن الذي عرضه حيث يكون له في هذه الحالة الحق في الاحتفاظ بالعقار المرهون ويخسر طالب البيع ما أنفقه من مصاريف.<sup>39</sup>

هذا، وقد حفظ القانون الحق للحائز في الاحتفاظ بالملكية وتجنب بيع العقار إلى غاية رسو المزاد، حيث بإمكانه الوفاء بالدين المضمون بالرهن وملحقاته ومصاريف الإجراءات من وقت إنذاره، ويكون له أن يرجع على المدين والمالك السابق للعقار المرهون بكل ما أوفاه، وله الحل محل الدائن الذي وفي له في كل حقوقه إلا ما تعلق منها بضمانات قدمها شخص غير المدين كالكفيل العيني.<sup>40</sup>

ولجميع الأشخاص ما عدا المدين أن يشاركوا في المزاد العلني بما فيهم الحائز نفسه، ويكون له حق الرجوع بكامل التعويضات على المدين الأصلي والمالك السابق كما ذكر أعلاه.

ويميز في هذا الخصوص بين حالتين ينتهي إليهما المزاد، رسوه على الحائز، ورسوه على غير الحائز.

**أولاً: رسو المزاد على الحائز:** من حق الحائز أن يدخل المزاد على شرط أن لا يعرض ثمنا أقل مما بقي في ذمته للبائع من ثمن العقار، ولكنه غير ملزم بأن يعرض مبلغا أكبر من المبلغ الذي عرضه على الدائنين حين طلب تطهير العقار.<sup>41</sup>

ويرسو المزداد على الحائز في حالتين، الحالة الأولى أن يكون هو صاحب أكبر عطاء أيا كان الثمن الذي عرضه ما دام أكبر مما بقي في ذمته للبائع، والثانية حين لا يكون صاحب أكبر عطاء ولكن الثمن الذي رسا به المزداد أقل من الثمن الذي عرضه على الدائنين أول مرة لما عرض تطهير العقار.<sup>42</sup> في الحالة الأولى يقوم الحائز بإيداع الثمن الذي رسي به المزداد عليه في خزينة المحكمة ويلتزم الحائز بمصروفات البيع ويرد لطالب البيع كل ما دفعه لخزينة المحكمة عند طلب البيع، وفي الحالة الثانية يودع الثمن الذي قوم به العقار في عرض التطهير ويتحمل طالب البيع مصاريف البيع ويسترجع ما تبقى من المبلغ الذي أودعه خزينة المحكمة حين طلب البيع إذا بقي منه شيء. وفي كلتا الحالتين يترتب عن الإيداع حق الحائز في شطب كافة القيود الواردة على العقار المرهون ولا يحتاج إلى شهر حكم رسو المزداد لأنه مالك أصلا ولا يحتاج إلى نقل الملكية مجددا.<sup>43</sup>

كما يحق للحائز أن يرجع على المدين الزاهن والمالك السابق (إذا لم يكن هو المدين نفسه) بعدة دعاوى، فله الرجوع بدعوى ضمان التعرض، كما له أن يطالب المالك السابق بما دفعه زيادة عن الثمن الذي بقي له في ذمته مع تعويضه عن الضرر الذي أصابه إذا كان للتعويض وجه، كما توجد دعوى الإثراء بلا سبب التي يرجع بها الحائز على المدين بحكم أن المدين قد أثرى على حساب الحائز بالمقدار الذي أداه عنه من ديون لم يلتزم لها في سند نقل الملكية، كما يحل محل الدائنين الذين وافهم ديونهم فيما لهم من تأمينات أخرى قدمها لهم المدين نفسه ولا يستطيع الحلول محلهم في تأمينات لم يقدمها المدين.<sup>44</sup>

**ثانيا: رسو المزداد على غير الحائز:** قد يرسو المزداد على غير الحائز إذا كان المبلغ المبلغ المعروض عطاء في المزداد أعلى من المبلغ الذي عرضه الحائز ثمنا للعقار، ويترتب على رسو المزداد على غير الحائز مجموعة من الآثار هي ذاتها الآثار المترتبة على بيع العقار بالمزداد العلني في حالتها التخلية أو تحمل إجراءات البيع، وهذه الآثار تتمثل فيما يلي:

- يلتزم الشخص الذي رسا عليه المزداد أن يرد إلى الحائز مجموع المصاريف التي أنفقها الحائز في سند ملكيته وفي تسجيله وما قام به من الإعلانات إضافة إلى الثمن الذي رسا به المزداد ومصاريف إجراءات التطهير.<sup>45</sup>
- يحتاج نقل الملكية للشخص الذي رسا عليه المزداد إلى شهر حكم رسو المزداد وتعتبر الملكية قد انتقلت إليه من الحائز.<sup>46</sup>
- إذا كان الثمن الذي رسا به المزداد أكبر من الديون المقيدة يرجع الباقي للحائز، كما يرجع للحائز كل ما كان له من حقوق عينية وارتفاقات قبل انتقال الملكية إليه.<sup>47</sup>
- فيما تعلق بثمار العقار فإن الحائز ملزم برد ثمار العقار التي تحصل عليها منذ إنذاره بالدفع أو التخليه ما لم تمر 3 سنوات على آخر إجراء، فيسقط حق المطالبة بها، ولا يطالب إلا من وقت أن يوجه له إنذار جديد.<sup>48</sup>
- بالنسبة للتأمينات العينية التي قررها الحائز بصفته مالكا فإنها تزول بزوال ملكيته وتنتقل الحقوق

المقررة للمرتهين للمال الذي قد يعود للحائز مما تبقى من ثمن العقار، حيث تنتقل الملكية لمن رسا عليه المزاد خالية من كل حق.<sup>49</sup>

- يبقى للحائز كافة الحقوق في الرجوع على المالك السابق بالتعويض عن ما أصابه من ضرر بموجب دعوى الضمان التي أقرها القانون له باعتباره خلفا خاصا سواء كان انتقال الملكية بعوض أو تبرعا.<sup>50</sup>

### الخاتمة

تم التطرق من خلال هذا البحث الموجز إلى أحكام تطهير العقار المرهون رهنا رسميا من طرف حائزه باعتباره إحدى أهم الخيارات التي مكن المشرع الحائز من خلالها التصدي لرجوع الدائنين المرتهين عليه بمقتضى حق تتبع العقار المرهون.

وقد لاحظنا أن المشرع من خلال تنظيمه لإجراءات التطهير يسعى إلى تحقيق نوع من التوازن بين مركزي الدائن المرتهن وحائز العقار المرهون. فالدائن المرتهن يطلب اقتضاء دينه بأقصر السبل والتطهير يجنبه تطاول إجراءات البيع ويضمن له مبلغا قد لا يتحصل له لو بيع العقار المرهون بالمزاد العلني. أما الحائز الذي انتقلت إليه الملكية مثقلة بالرهن فيحتاج لحماية ملكيته وتمكينه من الحفاظ عليها وهو ما يوفره له التطهير حيث أنه يجنب الحائز التنفيذ على العقار الذي يملكه ويحفظ له أيضا حقه في مواجهة المدين الأصلي. وهو ما يوفر الأمان لمشتري العقار ويحافظ على استقرار المعاملات واستمرار الحركة الاقتصادية داخل المجتمع الذي يحتاج للائتمان.

ولكن رغم كل تلك المزايا إلا أن التطهير يبقى وسيلة تضعف ائتمان الدائنين المرتهين لأنها مفروضة عليهم ولا وتجبرهم على قبول مبلغ قد لا يناسبهم أو اللجوء إلى بيع العقار وتحمل المصاريف وهو ما يجعلهم يحجمون عن الرهون الرسمية ويتجهون أكثر نحو الرهون الحيازية على الرغم من أن هذه الأخيرة لا تمنع المدين الراهن من التصرف في العقار المرهون إلا أنها قد تتيح لهم استثمار العقار المرهون واقتطاع ديونهم منه.

ومن خلال يتبين لنا أن المشكل الأساسي يكمن في صلاحيات المدين الراهن في تصرفه في العقار المرهون، وعلى ضوء ذلك نقترح ما يلي:

- على المشرع الجزائري أن يقتدي بالتشريعات التي قيدت تصرف المدين الراهن في العقار المرهون إلا بإذن الدائن المرتهن وموافقه وأحدثها قانون الملكية العقارية الأردني (المادة 168 من قانون رقم 13 لسنة 2019 المتعلق بقانون الملكية العقارية)،

- في حالة الإبقاء على حق المدين الراهن في تصرفه في العقار المرهون يمنح الأولوية في البيع للدائنين المرتهين بموجب مزاد علني خاص، وفي حالة رفضهم بعد إعدارهم أو مرور مدة شهر دون إبداء الرغبة يسقط حقهم في الأولوية.

## - الهوامش:

- 1- المادة 915 فقرة 1 من القانون المدني الجزائري.
- 2- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، ج7، التأمينات العينية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط1، 2008-2009، ص175.
- 3- سمير تناغو، التأمينات الشخصية والعينية، منشأة المعارف، الإسكندرية- مصر، د.ط، 1996، ص168
- 4- بناسي شوقي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د.ط، 2009، ص344.
- 5- سي يوسف زاهية، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، تيزي وزو - الجزائر، د.ط، 2006، ص148.
- 6- " Procédure par laquelle le tiers acquéreur d'un immeuble hypothéqué offre aux créanciers hypothécaires de leur verser le montant du prix d'acquisition ou de la valeur de l'immeuble, s'il l'a acquis à titre gratuit, ce qui aura pour effet de libérer l'ensemble des hypothèques qui le grèvent". voir: Éditions DALLOZ, Lexique des termes juridiques(version numérique), sous la direction de Serge Guinchard et Thierry Debard, Éditions Dalloz, Paris- France, 25é édition, 2017, p1527
- 7- الفقرة 2 من المادة 915 من القانون المدني؛ شمس الدين الوكيل، نظرية التأمينات في القانون المدني الجديد، دار المعارف- مصر، ط1، 1956، ص310
- 8- بناسي شوقي، المرجع السابق، ص345
- 9- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص177؛ شمس الدين الوكيل، المرجع السابق، ص310.
- 10- أنور العمروسي، الحقوق العينية التبعية: التأمينات العينية في القانون المدني، منشأة المعارف، الإسكندرية- مصر، د.ط، 2003، ص234
- 11- نبيل إبراهيم سعد، التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة للطباعة والنشر والتوزيع، الإسكندرية- مصر، د.ط، 2007، ص145
- 12- همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية- مصر، د.ط، 2010، ص424؛ سمير تناغو، المرجع السابق، ص169.
- 13- محمد طه البشير وغني حسون طه، الحقوق العينية: الحقوق العينية الأصلية- الحقوق العينية التبعية، دار السنهوري، بيروت- لبنان، د.ط، 2016، ص457.
- 14- Philippe Simler et Philippe Delebecque, Les sûretés La publicité fonciere, Éditions Dalloz, Paris- France, 3e édition, 2000, p397.

- 15- غويسم لخضر، آثار الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013، ص75؛ محمد طه البشير وغني حسون طه، المرجع السابق، ص447.
- 16- نصت المادة 934 من القانون المدني الجزائري: (إذا تمت إجراءات التطهير، انقضى الرهن الرسمي نهائيا ولو زالت لأي سبب من الأسباب ملكية الحائز الذي طهر العقار).
- 17- محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية- مصر، د.ط، د.س.ن، ص330؛ أنور العمروسي، المرجع السابق، ص234.
- 18- أولمي أعمار، الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لحقوق الدائنين، مذكرة ماجستير في القانون فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة تيزي وزو، 2017، ص134.
- 19- محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص135.
- 20- أولمي أعمار، المرجع السابق، ص134.
- 21- بناسي شوقي، المرجع السابق، ص362.
- 22- المواد من 406 إلى 416 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (القانون 08-09 المؤرخ في 23 فبراير 2008).
- 23- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص183.
- 24- أنور العمروسي، المرجع السابق، ص232؛ وهو ما نصت عليه المادة 917 من القانون المدني الجزائري
- 25- بناسي شوقي، المرجع السابق، ص367.
- 26- غويسم لخضر، المرجع السابق، ص94.
- 27- شمس الدين الوكيل، المرجع السابق، ص317.
- 28- أولمي أعمار، المرجع السابق، ص148.
- 29- Philippe Simler et Philippe Delebecque, op.cit, p397
- 30- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص194.
- 31- براحلية زوبيير، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه علوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2017، ص311
- 32- براحلية الزبير، المرجع السابق، ص311؛ المادة 921 من القانون المدني.
- 33- سمير تناغو، المرجع السابق، ص182
- 34- همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص432.
- 35- براحلية الزبير، المرجع السابق، ص311.
- 36- الفقرة الأولى من المادة 919 من القانون المدني؛ ينظر: غويسم لخضر، المرجع السابق، ص96
- 37- الفقرة 2 من المادة 919 من القانون المدني.



- 38- حيث يمر البيع الجبري للعقارات طبقا لما ورد في نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعدة مراحل، أولها استصدار أمر الحجز العقاري ثم تبليغه للمدين والحائز وإيداعه المحافظة العقارية ثم إعداد قائمة شروط البيع وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة المختصة ثم تبليغ هذه القائمة والنظر في الاعتراضات المقدمة بشأنها ثم تأتي مرحلة إعلان موعد البيع فجلسة البيع والتي تنتهي برسو المزاد.
- 39- الفقرة الأولى من المادة 920 من القانون المدني؛ بناسي شوقي، المرجع السابق، ص 381.
- 40- المادة 912 من القانون المدني.
- 41- المادة 925 من القانون المدني؛ بناسي شوقي، المرجع السابق، ص 381.
- 42- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 190 وما يليها.
- 43- زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 158؛ محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 191.
- 44- المادة 931 من القانون المدني، شمس الدين الوكيل، المرجع السابق، ص 305.
- 45- الفقرة 2 من المادة 920 من القانون المدني.
- 46- المادة 927 من القانون المدني.
- 47- المادتان 928-929 من القانون المدني.
- 48- المادة 930 من القانون المدني.
- 49- بناسي شوقي، المرجع السابق، ص 384.
- 50- الفقرة الأولى من المادة 931 من القانون المدني.