مـــــقـــــدمـــــة

إن الإنسان يسعى دائما لتحقيق حاجاته وأغراضه والتعامل بينه وبين غيره عن طريق الدين، ولهذا تختلف الحقوق والالتزامات وتتصادم الغايات والمصالح، وخوفا من ضياع الحق أو الاعتداء عليه فقد عمد المشرع الجزائري إلى إقرار أحكام الضمان والذي يعتبر من أسلم الطرق لتنفيذ الالتزام، و هذه الضمانات قد تكون شخصية كالكفالة، وقد تكون عينية، وهذه الأخيرة الذي يعتبر الرهن الحيازي أحد أبرز صورها، وقد يقع الرهن الحيازي على منقول كما قد يقع على عقار، ولعل هذا الأخير هو موضوع دراستنا إذ يعتبر أحد الضمانات العينية المعتمد عليها لخدمة الائتمان.

إذ يحتل أهمية بارزة على مستوى الواقع العملي نظرا لما تعرفه المعاملات العقارية من تطور وسرعة في الانتشار، ونظرا لأهمية الرهن كضمانة عينية فقد دعت إليه الشريعة الإسلامية وهذا لقوله تعالى: "وإن كنتم على سفر ولم تجد كاتبا فرهان مقبوضة".

فظهر في بادئ الأمر في شكل نقل الملكية من المدين إلى الدائن، ثم بعد ذلك تطورت إلى نظام بيع الوفاء.

أما في العصور القديمة كان للضمان دورا هاما في تشجيع الائتمان وتنشيط عملية التسليف، لأنه قلما نجد من يقبل أن يقرض شخص دون ضمان يضمن له حقه.

وبتطور المجتمع الروماني حينها أستطاع المشرع أن يفرق بين حق الملكية والمحل الذي ينصب عليه، وبعد ذلك ميز بين الحقوق العينية الأصلية أو الحقوق العينية التبعية.

مـــــقـــــدمـــــة

فتطور الأمر وأصبح في مقدور المدين أن يقدم مالا معينا كرهن دون أن يفقد حقه في الملكية، كما للدائن الحق في تتبع العقار في أي يد كان، وعلى هذا الأساس نشأ الرهن الحيازي العقاري.

وبظهور العصر الحديث وخاصة القانون المدني الجزائري الذي أستنبط بعض أحكامه من القانونين الفرنسي والمصري وسار على نهجيهما، وأصبح بحاجة إلى تعديل في قوانينه، وعليه قام بتنظيم الرهن الحيازي وخص للرهن الحيازي على عقار أحكاما خاصة به تحت عنوان الرهن العقاري، حيث يخضع في أحكامه إلى أحكام الرهن الحيازي، وأحكام الرهن الرسمي.

الدافع الذي أدى بي لدراسة هذا الموضوع، هو رغبتي وإلحاحي الكبير في فهم واستيعاب جانب مهم من الحقوق العينية التبعية في التشريع الجزائري، وما مدى قدرتي على الإلمام بمختلف النقاط المهمة في مختلف مسائل الموضوع.

وهذا راجع لأهمية الموضوع الذي من خلاله أتزود بزاد معرفيا كبيرا لكثرة تشعب أفكاره في مختلف فروع القانون.

ندرة الكتابة والتأليف تكاد أن تنعدم نهائيا في القانون المدني الجزائري.

كما أنه تتجه أهداف البحث إلى:

- محاولة الاجابة عن الاشكالية وبعض الغموض التي تغمر هذا الموضوع.

- الوصول إلى أهداف علمية وواقعية لهذا الموضوع.

- التعرف على المقصود من القواعد والأحكام التي تحوي على عنوان هذا البحث ومحاولة تفسيرها وتحليلها في القانون المدني الجزائري.

– معرفة ما مدى توافق أحكام القانون المدني الجزائري مع أحكام القوانين التي تعالج هذا النوع من المواضيع خاصة من جانب المعاملات المالية التي تحتاج الى ضمان كاف.

ومن هذا الجانب تظهر أهمية دراسة الرهن الحيازي العقاري والذي يعتبر من أهم أدوات الضمان والائتمان.

هو من أعظم وسائل بث الثقة بين المتعاملين وتكثيف عقود الضمان مما يؤدي إلى تفعيل نشاط الحركة الاقتصادية.

وانطلاقا من هذه الاهمية يمكن طرح الاشكالية التالية: **كيف يمكن الحديث عن الرهن الحيازي العقاري كضمانة عينية في التشريع الجزائري؟** ويتفرع الأمر ويتشعب لتطرح تساؤلات:

- ما المقصود بالرهن الحيازي العقاري وما هي خصائصه؟.
- هل يتطلب الرهن الحيازي شروطا خاصة الى جانب الشروط العامة لقيامه؟.
- فيما تتمثل مختلف الاثار الناجمة عن عقد الرهن الحيازي العقاري؟ وما هي أسباب انقضائه؟.
- ماهي مختلف الحقوق والالتزامات التي يلقيها هذا الرهن على عاتق كل من المدين الراهن والدائن المرتهن؟.

ومن خلال دراستي لموضوع الرهن الحيازي العقاري فقد أتبعت المنهج التحليلي لأنه مناسب لنوع الدراسة ومن أجل استيعاب القضية موضوع الدراسة، ومن ثم محاولة تحليل القضية على ضوء القاعدة وذلك من خلال شرح نصوص القانون

والتعقيب عليها ان اقتضى الامر، مع الاستعانة بالمنهج المقارن في بعض المواضع كالتعريفات.

وحتى نحيط بقدر الامكان بمقتضيات الموضوع، ونضيف اليه سلامة الشكل وضبط المنهج، ولكي تبلغ الدراسة الغاية المرجوة منها ارتأيت الى تقسيم خطة البحث الى مقدمة، وفصلين، حيث تناولت في الأول: انشاء الرهن الحيازي العقاري، فأما الفصل الثاني فتناولت فيه أثار الرهن الحيازي العقاري وانقضاءه، ومن ثم أنهيت بحثي بخاتمة.