

اما في الحالة التي يكون _ الشيء المرهون فيها معرضاً للهلاك أو التلف أو كانت صيانته -تستلزم نفقات باهظة ولم يشأ المدين تقدم شيء آخر بدله، فتجيز لكل من الدائن المرتهن والمدين أن يطلب بأمر على عريضة من القاضي المختص الترخيص له في بيعه فوراً بأية طريقة يعينها القاضي وينتقل الرهن إلى الثامن الناتج من البيع.

المبحث الثاني

رهن الحقوق أو المنقولات المعنوية

إذا كان الرهن وارداً على حقوق أو منقولات معنوية فتنتقل حيازتها بتسليم الصكوك الثابتة فيها أو بتسليم إيصال الإيداع إذا كان الصك مودعاً لدى الغير، بشرط أن يكون الصك معينا في الإيصال تعيينا نافيا للجهالة وان يرضى المودع لديه بحيازة الصك لحساب الدائن المرتهن، ولا يكون للمودع لديه في هذه الحالة أن يحبس الصك لحسابه لسبب سابق على الرهن، ما لم يكن قد احتفظ بهذا الحق عند قبوله حيازة الصك لحساب الدائن المرتهن.

يتم رهن الحقوق الثابتة في الصكوك الاسمية كالأسهم الاسمية والسندات الاسمية التي تصدرها الشركات بحوالة يذكر فيها أنها على سبيل الرهن وتفيد في دفاتر الجهة التي أصدرت الصك، ويكون الرهن نافذا في حق المدين دون حاجة إلى إعلانه بالرهن أو قبوله.

كما يتم رهن الحقوق الثابتة في الصكوك الإذنية وأهمها الأوراق التجارية الإذنية بتظهير يذكر فيه أنه للرهن أو الضمان أو أية عبارة أخرى تفيد الرهن.

أما الصكوك لحاملها فهي وإن كانت تثبت حقا شخصيا، إلا أن هذا الحق يندمج في الصك اندماجاً يجعل منه شبيها بالمنقول المادي، ولذلك تجرى على الصكوك لحاملها أحكام رهن المنقولات المادية.

الفصل الثاني

الرهن دون انتقال الحيازة

نشأة الرهن دون انتقال الحيازة، يتطلب الرهن العادي أو التقليدي انتقال حيازة المنقول المرهون من الراهن إلى الدائن المرتهن أو إلى شخص آخر يعينه المتعاقدان. وفي كثير من الحالات يكون من الصعب بل من المستحيل على المدين أن يقبل التجرد من حيازة المنقولات لأنها من أدوات الإنتاج الضرورية لنشاطه الاقتصادي. كما أن انتقال الحيازة قد يكون متعذراً في بعض الأحيان بسبب أن الدائن لا تتوافر لديه الأماكن والمستودعات اللازمة لتلقي المنقولات المرهونة، وهو على أية حال يتقل الدائن بعبء المحافظة عليها، ولذلك نشأ نظام رهن المنقول دون انتقال الحيازة لتمكين المدين من الحصول على الائتمان بضمان أدوات الإنتاج دون التجرد من حيازتها.

والواقع أن انتقال الحيازة يؤدي في الرهن العادي وظيفتين لا غنى عنهما لاستقرار الائتمان: الأولى، هي حماية الغير وهم الدائنون الآخرون للراهن والمشترون الاحتماليون للشيء المرهون بإعلامهم بتخصيص الشيء المرهون لضمان حق الدائن المرتهن، والثانية، هي حماية الدائن المرتهن من خطر تصرف المدين الراهن في الشيء المرهون لشخص حسن النية يكون له الاحتجاج بقاعدة الحيازة المنقول سند الملكية وهي تكسبه ملكية المنقول محررة من حق الرهن.

أما عن حماية الغير فمن الميسور أن يحل محل الحيازة نظام للشهر عن طريق القيد في سجلات خاصة، أما حماية الدائن المرتهن فيمكن أن تتحقق بجزاءات جنائية توقع على المدين الراهن عند التصرف في الشيء المرهون، ومن ثم فليست ثمة صعوبات قانونية تحول دون تقرير الرهن دون انتقال الحيازة.

على أن المنقولات لا تصلح جميعها محلاً للرهن دون انتقال الحيازة، إذ أنه من الصعب تنظيم شهر فعال لجميع المنقولات نظراً لكثرتها وتمائلها وسرعة انتقالها من يد إلى أخرى ومن مكان إلى آخر، ولذلك فلا مناص من أن يقتصر هذا النوع من الرهن على المنقولات التي يقل تداولها وتتمتع بذاتية خاصة تسمح بشهر التصرفات الواردة عليها، وهذا هو الشأن في السفن والمراكب النهرية والطائرات والمحال التجارية، وهي منقولات ذات

قيمة اقتصادية كبيرة وليست محلا للتداول السريع، ولها خصائص ذاتية تميزها عن غيرها، ويوجب القانون شهر التصرفات الواردة عليها في سجلات خاصة مما يجعلها شبيهة بالعقارات، وهي فوق ذلك لا تخضع لقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية مما يمكن معه احترام حق الدائن المرتهن في التتبع .

١- التطبيقات التشريعية:

قد كانت فرنسا في مقدمة الدول التي أخذت بنظام رهن المنقول دون انتقال الحيازة في شكل تطبيقات تشريعية متفرقة، فتقرر رهن السفينة بقانون ١٠ ديسمبر ١٨٧٤ ، ورهن المحل التجاري بقانون ١٧ مارس ١٩٠٩ ، ورهن المراكب النهرية بقانون ٥ يوليو ١٩١٧ ، ورهن الطائرات بقانون ٣١ مايو ١٩٢٤ ، ورهن السيارات لمصلحة البائع الذي لم يستوف الثمن بقانون ٢٩ ديسمبر ١٩٣٤ ، ورهن الأفلام السينمائية بقانون ٢٢ فبراير ١٩٤٤ ، كما أجاز رهن بعض المنقولات دون التجرد من حيازتها كرهن منقولات الفنادق ورهن البترول، والرهن الصناعي.

كما يعرف القانون الأنجلوسكسوني أيضاً نظام رهن المنقول دون تجرد المدين من حيازته وقد أحاطه بضمانات تكفل حماية الغير والدائن المرتهن حماية فعالة.

يلاحظ أن رهن المحل التجاري يختلف عن الرهن البحري ورهن الطائرة في أن الأول يرد على منقول معنوي هو المحل التجاري في حين أن الثاني والثالث يردان على منقول مادي هو السفينة من جهة والطائرة من جهة أخرى.

سنقتصر هنا على دراسة رهن المحل التجاري، أما رهن السفينة فتدخل دراسته في نطاق القانون البحري. وأما رهن الطائرة فمجاله القانون الجوي.

فرع وحيد

رهن المحل التجاري

المحل التجاري منقول معنوي يتألف من مجموع عناصر مادية ومعنوية مخصصة لمزاولة المهنة التجارية وتشمل العناصر المادية البضائع والمهمات. أما العناصر غير المادية أو المعنوية فهي الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية والاسم التجاري والعنوان التجاري والحق في الإجارة وحقوق الملكية الصناعية والأدبية والفنية والرخص والإجازات، ومن الثابت أن العناصر المادية ليست أساسية في المحل التجاري ولا تكفي وحدها لتكوينه، وذلك بخلاف العناصر المعنوية التي هي عماد فكرة المحل التجاري وأهم عناصره، ولا يلزم توافرها جميعاً لتكوينه بل يكفي بوجود بعضها، ويتوقف تحديد العنصر المعنوي والجوهري الذي لا غنى عنه لوجود المحل التجاري على نوع التجارة. ولمحكمة الموضوع سلطة الفصل فيما إذا كانت العناصر المعروضة عليها كافية لوجود المتعاقدان على التعاقد⁽¹⁾.

لما كان المحل التجاري من الأموال المنقولة فإن التاجر لا يستطيع أن يحصل على الائتمان بضمانه إلا عن طريق رهنه رهنا حيازياً وانتقال حيازته إلى الدائن المرتهن، مما يستتبع حرمان التاجر من استغلال متجره.

كما قد روعي في تقرير رهن المحل التجاري مع احتفاظ المدين بالحيازة أن المحل التجاري ذو مركز ثابت ويمكن شهر التكاليف العينية التي ترد عليه، على عكس المنقولات بوجه عام التي لا يتيسر شهر ما يرد عليها من حقوق نظراً لكثرتها وتمائلها وسرعة انتقالها من يد إلى أخرى ومن مكان إلى آخر، كما أن المحل التجاري بوصفه منقولاً معنوياً لا يخضع لقاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز مما يمكن معه احترام حق الدائن المرتهن في التمتع.

إلى هذا وذاك فإن كثيراً من المحلات التجارية ذات قيمة كبيرة وتعد ضماناً فعالاً يمكن الحصول على الائتمان بمقتضاه، هذا إلى أن استبقاء الراهن للحيازة يسمح له برهن

(1) المحل التجاري غير متقيدة في هذا الشأن بالوصف الذي يضيفه.

المحل لدائنين متعددين مما يتعذر عملاً في الرهن الحيازي، ولا يحمل الدائن المرتهن عبء المحافظة على الشيء المرهون واستغلاله كما هو الحال في الرهن الحيازي.

المبحث الأول

إنشاء الرهن

١- الشروط الموضوعية

أ- الراهن:

يشترط في الراهن أن يكون مالكاً للمحل التجاري المرهون وأهلاً للتصرف فيه، فإذا كان الراهن غير مالك للمحل التجاري، بطل عقد الرهن بطلاناً نسبياً لمصلحة الدائن، ولا يصبح صحيحاً إلا إذا أقره المالك الحقيقي، وإذا كان الراهن غير أهل للتصرف، فإن العقد يكون باطلاً بطلاناً نسبياً لمصلحته.

ومع أن الإفلاس لا ينتقص من أهلية المفلس، فإن الرهن الذي يرتبه المفلس على محله التجاري بعد صدور حكم شهر الإفلاس لا ينفذ في مواجهة جماعة الدائنين نتيجة لغل يد المفلس عن إدارة أمواله والتصرف فيها.

ب- الدائن المرتهن:

لا يجوز أن يرتهن لدى غير البنوك التي يرخص لها بذلك وبالشروط التي يحددها القرار الصادر، وقصد الشارع بهذا الحكم إلى حماية صغار التجار من جشع المرابين الذين ينتهزون حاجة المدين الملحة إلى الاقتراض، فلم يسمح برهن المحال التجارية إلا للبنوك التي يرخص لها بذلك من وزير التجارة وبالشروط التي تحدد في قرار الترخيص حتى لا تعتمد هذه البنوك إلى فرض شروط مبالغ فيها على المقترضين.

والحكم الذي تقرره هذه المادة متعلق بالنظام العام، ومن ثم فإن رهن المحل التجاري لغير البنوك المرخص لها بذلك يعد باطلاً بطلاناً مطلقاً.

§ ٢- الشروط الشكلية

أ- الكتابة:

يثبت الرهن بعقد رسمي أو بعقد عرفي مقرون بالتصديق على توقيعات أو أختام المتعاقدين، والكتابة ليست شرطاً للإثبات فحسب، بل هي شرط لانعقاد رهن المحل التجاري يترتب البطلان على تخلفه، خروجاً على القاعدة العامة في الرهن التجاري الذي يثبت بكافة طرق الإثبات سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة إلى الغير أيا كانت قيمة الدين المضمون بالرهن، إذ أن كل تصرف يكون موضوعه نقل ملكية المتجر أو إنشاء حق عيني عليه أو تأجير استغلاله يجب أن يكون مكتوباً وإلا كان باطلاً، وهذا الخروج على القواعد العامة في الرهن التجاري يفسر برغبة الشارع في درء كل نزاع محتمل حول نطاق - الرهن، فضلاً عن أن الشارع يشترط شهر الرهن والكتابة خطوة أولى في سبيل الشهر.

والكتابة التي يفرغ فيها العقد قد تكون رسمية أو عرفية مقروناً بالتصديق على التوقيعات فيها، ولم يشترط الشارع المحرر الرسمي لزاماً كما هو الحال في الرهن الرسمي، لأنه قدر أن التاجر يدرك ولا شك طبيعة تصرفه وآثاره، ويكون على بينة من الأخطار التي يتعرض لها برهن المحل التجاري.

غني عن البيان أن العقد يجب أن يتضمن اسم الدائن واسم المدين، وبيان المحل التجاري المرهون، وبيان مقدار الدين المضمون بالرهن وميعاد استحقاقه وما إذا كان منتجاً للفوائد وسعرها وتاريخ سريانها.

كما يتوجب أن يشتمل العقد، فضلاً عما تقدم، على تصريح من المدين عن قيام امتياز البائع على الشيء المرهون أو خلوه منه وعن وجود أما حق عيني، بوصفه عقاراً بالتخصيص ويجب كذلك أن يشتمل على اسم الشركة التي أمن عليه لديها ضد خطر.

ب- قيد الرهن:

يجب أن يشهر عقد الرهن بقيدته في سجل يخصص لهذا الغرض بمكتب السجل التجاري بالمحافظة التي يوجد في دائرتها المحل التجاري، وذلك في خلال خمسة عشر يوماً

من تاريخ العقد وإلا كان القيد باطلاً، إذ يقيد التصرف في سجل خاص يصدر بتنظيمه قرار ويحفظ بمكتب السجل التجاري، والقيد شرط لنفاذ الرهن في حق الغير ممن له مصلحة في عدم سريان الرهن في مواجهته كمشتتر للمحل التجاري أو دائن مرتهن آخر أو دائن عادي. وإذا كان الرهن واقعاً على عقار بالتخصيص وجب على الدائن أن يتبع علاوة على ذلك الأحكام الخاصة بالرهن العقاري.

يلاحظ ان هناك اجراءات خاصة بوضع القيد او تجديده او محوه.

المبحث الثاني

محل الرهن

١- العناصر التي يجوز أن يشملها الرهن:

ان العناصر التي يجوز أن يشملها الرهن رهن المحل التجاري يجوز أن يشمل ما يأتي:

- العنوان والاسم التجاري والحق في الإجارة والاتصال بالعملاء والسمعة التجارية والأثاث التجاري والمهمات والآلات التي تستعمل في استغلال المحل ولو صارت عقارا بالتخصيص والعلامات التجارية والرخص والإجازات وعلى وجه العموم حقوق الملكية الصناعية والأدبية والفنية المرتبطة به.
- فإذا لم يعين على وجه الدقة ما يتناوله الرهن لم يقع إلا على العنوان والاسم التجاري والحق في الإجارة والاتصال بالعملاء والسمعة التجارية.

كما أنه في حالة سكوت العقد عن بيان العناصر التي يشملها الرهن فإنه لا يرد إلا على العناصر المعنوية للمحل التجاري، وهي العنوان والاسم التجاري والحق في الإجارة والاتصال بالعملاء والسمعة التجارية، وهي عناصر معنوية يجب أن يشملها الرهن لزاماً.

أذ أن هناك عناصر يجب أن تكون محلاً لشرط صريح في العقد حتى تدخل في نطاق الرهن وهي المهمات ولو صارت عقاراً بالتخصيص، والعلامات التجارية والرخص والإجازات وبوجه عام حقوق الملكية الصناعية والأدبية والفنية المرتبطة بالمحل.

ويلاحظ أن المشرع يجيز رهن المهمات ولو صارت عقاراً بالتخصيص في الفرض الذي يكون فيه مالك المحل التجاري مالكاً للعقار في نفس الوقت، ويجيز رهنها مستقلة عن العقار الذي تستغل فيه تسييراً للانتماء التجاري خلافاً لما تقضي به القواعد العامة من عدم جواز فصل العقار ب التخصيص عن العقار الذي رصد على خدمته واستغلاله.

٢ - استبعاد البضائع:

ويلاحظ أن الرهن لم يرد فيه ذكر للبضائع، ولذلك لا يجوز أن يشملها الرهن، وقد أريد بذلك الاحتفاظ بها حرة لمصلحة الدائنين العاديين ، إذ تعد البضائع عنصراً جوهرياً يعتمدون عليه عند تعاملهم مع المدين، هذا إلى أن البضائع معدة للبيع ، وليس ثمة وسيلة عملية لإلزام التاجر بأن يستبقى مجموع فضلاً عن أن بضائعه على ما كان عليه عند إبرام عقد الرهن، المشترين للبضائع لا يمكن الاحتجاج في مواجهتهم بحق الدائن الحائز، المرتهن في التتبع عملاً بقاعدة الحيازة في المنقول سند على أن استبعاد البضائع من نطاق رهن المحل التجاري لا يحول دون رهنها مستقلة عن المحل رهنأً حيازياً طبقاً للقواعد العامة أي بالتخلي عن حيازتها.

المبحث الثالث

آثار الرهن

١- آثار الرهن بالنسبة إلى الراهن

أ- استبقاء الحيابة:

يستبقى الراهن، في رهن المحل التجاري، حيابته للمحل التجاري، مما يسمح له بالاستمرار في الاستغلال رغم الرهن، ولما كان الراهن يظل محتفظاً بحيابة الأشياء المرهونة، فإنه يخشى أن يأتي من الأعمال ما يكون من شأنها إنقاص ضمان الدائن المرتهن إنقاصاً كبيراً سواء بإساءة الاستغلال أو بنقل المحل التجاري أو تبديد عناصره، ولذلك وضع المشرع من الأحكام ما يكفل للدائن حفظ الأشياء المرهونة.

ففرض على الراهن أن يحافظ على الأشياء المرهونة دون أن يكون له الحق في الرجوع على الدائن بشيء في مقابل ذلك، كما نص بعضها على عقاب المدين، الذي يبدد أو يتلف عمداً مهمات أو آلات أو أثاث المحل التجاري المرهونة منه إضراراً بحقوق الدائن المرتهن.

وإذا أخل الراهن بالالتزام بالمحافظة على الأشياء المرهونة فإنه يتعرض لسقوط الأجل بسبب إضعاف التأمينات التي تسقط حق المدين في الأجل، كما يجوز للدائن أن يلجأ إلى القضاء إذا توافرت شروطها وكانت كفيلة بحمايته.

ب. ضمانات خاصة في حالة نقل المحل التجاري:

يتضمن نقل المحل التجاري خطراً كبيراً على الدائن -المرتهن، إذ قد يترتب على هذا النقل نقصان قيمة المحل، كما الدائن المرتهن معرفة المكان الذي يوجد به المحل أنه المرهون حتى يتمكن عند الاقتضاء من اتخاذ إجراءات التنفيذ.

ولذلك على المدين الذي يرغب في نقل المحل التجاري أو الأثاث أو الآلات التي تستعمل في استغلاله أن يخطر الدائن قبل النقل وللدائن أن يبدي عدم موافقته على النقل

بخطاب موسي عليه في خلال الخمسة عشر يوماً التالية، فإذا حصل النقل بدون إخطار سابق أو بدون موافقة الدائن المرتهن، ونشأ عن النقل نقصان قيمة المحل، يصبح الدين واجب الأداء، ويعد هذا الحكم تطبيقاً للقاعدة العامة التي تقضى بسقوط الأجل لإضعاف التأمينات.

ولم يتضمن القانون أي جزاء يتعرض له الدائن المرتهن إذا أغفل التأشير بالمقر الجديد للمحل، وقد حكمت محكمة النقض الفرنسية "بأن القانون بعدم النص على سقوط الرهن في حالة إغفال التأشير بالمقر الجديد للمحل، فإن الدائن لا يمكن أن ما يتعرض لهذا الجزاء إلا إذا كان عدم القيام بالتأشير قد ألحق ضرراً بالغير يتمثل في وقوعه في الغلط حول المركز القانوني للمحل"، أي أن إغفال التأشير بالمقر الجديد للمحل لا يترتب عليه بطلان القيد، وإن كان الدائن يسأل فقط في حالة الضرر اللاحق بالغير.

وغنى عن البيان أن الدائن المرتهن لا يلتزم بالتأشير إلا إذا أخطر بالنقل أو علم به، ومن ثم فإن الدائن الذي لم يخطر بالنقل أو لم يعلم به لا يتعرض لأي جزاء ولا يفقد مرتبة القيد بسبب إغفال التأشير.

ج. ضمانات خاصة في حالة فسخ الإيجار:

إذا تخلف التاجر المستأجر عن دفع أجرة المكان الذي يستغل فيه المحل التجاري، كان للمؤجر فسخ الإيجار تطبيقاً للقواعد العامة، بيد أنه لما كان الحق في الإجارة من أهم مقومات المحل التجاري وقد يترتب على فسخ عقد الإيجار استحالة الاستغلال أو نقصان قيمة المحل، فقد أخضع القانون هذا الفسخ لإجراءات خاصة تهدف إلى حماية حقوق الدائن المرتهن.

فأوجب القانون على المالك الذي يرغب في فسخ عقد إجارة المكان الذي يستغل فيه المحل التجاري المرهون وكان قد أبلغ كتابة بوجود الرهن أن يخطر الدائن المرتهن برغبته في الفسخ، ولا يجوز أن يصدر الحكم بالفسخ قبل شهر من تاريخ هذا الإخطار، وذلك حتى يتمكن هذا الدائن من تفادي الفسخ بدفع الأجرة المستحقة على مدينه.

وكذلك لا يصح الفسخ بالتراضي أو بحكم القانون نهائياً إلا بعد شهر من تاريخ إخطار الدائن، نظراً لوحدة الخطر الذي يستهدف له الدائن المرتهن في جميع هذه الحالات، وإذا أغفل المؤجر إخطار الدائن المرتهن فإن الفسخ لا يحتج به في مواجهته.

٢- آثار الرهن بالنسبة إلى الدائن المرتهن

أ- حق الأولوية:

يرتب الرهن للدائن المرتهن حقاً عينياً. المرهون هو حق الرهن يكون له بمقتضاه أن يستوفي حقه ثمن المحل المرهون، طبقاً لإجراءات الحجز والبيع التي نظم المحال التجارية ورهنها، بالأولوية على الدائنين العاديين والدائنين المقيدون التاليين له في المرتبة^(١).

ب- عدم تجزئة الرهن:

وحق الدائن المرتهن لا يتجزأ، بمعنى العناصر التي تدخل في نطاق الرهن دون تمييز بين الم والعناصر المعنوية، وبعبارة أخرى يكون مجموع العناصر المرهونة ضامناً للدائن بأسره، فلا يتحرر عنصر منها تبعاً للوفاء بجزء من الدين.

ج. انتقال الرهن إلى مبلغ التأمين:

وإذا كان المحل التجاري مؤمناً عليه من الأخطار كالحريق وتحقق الخطر انتقل الرهن بمرتبته إلى مبلغ التأمين، على أن يكون الدائنين المرتهنين على المبالغ الناشئة عن التأمين إذا تحقق سبب استحقاقها نفس الحقوق والامتيازات التي كانت لهم على الأشياء المؤمن عليها، " إذا كان الشيء المؤمن عليه مثقلاً برهن حيازي أو رهن تأميني أو غير ذلك من التأمينات العينية، انتقلت هذه الحقوق إلى التعويض المستحق للمدين بمقتضى عقد التأمين.

(١) لما كان المحل التجاري لا يعد ذمة مستقلة تخصص وحدها للوفاء بالديون المتعلقة بالاستغلال التجاري، فإن للدائن المرتهن للمحل التجاري بما له من ضمان عام أن ينفذ على أموال المدين الأخرى دون أن يكون له حق التقدم بالنسبة إليها، كما أنه " لا يجوز للدائن أن يتخذ إجراءات التنفيذ على مال للمدين لم يخصص لوفاء حقه إلا إذا كان ما خصص للوفاء غير كاف، وعندئذ يكون التنفيذ على غير المال المخصص بأمر على عريضة من قاضي.

د. التزام بين الدائن المرتهن للمحل التجاري والدائن المرتهن رهناً عقارياً:

ولما كانت العقارات مستبعدة من نطاق الرهن فلا يثور التزام بين الدائن المرتهن للمحل التجاري والدائن المرتهن للعقار في الحالة التي يكون فيها العقار والمحل مملوكين لنفس المالك، على أن التزام متصور فيما يتعلق بالعقار بالتخصيص، إذ أن القانون يجيز رهن المهمات حتى ولو صارت عقاراً بالتخصيص، ولذلك روى من الضروري وضع أحكام للقضاء على ما قد ينشأ من منازعات على المرتبة إذا اجتمع رهن المحل التجاري ورهن تأميني على العقار الذي يستغل فيه المحل، أن تكون الأولوية في المرتبة بين الدائن المرتهن للمحل وبين الدائن المرتهن رهناً عقارياً بحسب تاريخ القيد، فإذا كان القيد في يوم واحد تكون مرتبة الرهن التأميني العقاري، مقدمة على رهن المحل التجاري.

ه. التزام بين الدائن المرتهن ومؤجر المكان:

ويتقدم مؤجر المكان الذي يستغل فيه المحل التجاري على الدائنين المرتهنين، ولكن في حدود الأجرة المستحقة، إذ قد تكون قيمة الإيجار المستحق عن المدة التي حلت والتي ستحل مرتفعة بدرجة قد تستغرق قيمة المنقولات بأجمعها قبل أن يستوفى الدائنون الآخرون حقوقهم.

و. حق التتبع:

للدائن المرتهن أن يتتبع المحل التجاري المرهون في أية يد يكون إذا خرج من ملك المدين، بيد أن حق التتبع لا ينفذ عملاً إلا بالنسبة للعناصر المعنوية للمحل، لأن المهمات تصبح ملكاً للمشتري الثاني ملكية خالصة من التكاليف والقيود العينية إذا كان هذا المشتري الثاني حسن النية وقت حيازته تطبيقاً لقاعدة الحيازة في المنقول سند الحائز.