الجـمـهـوريـة الجـزائـريـة الديـمـقـراطيـة الشـعـبـيـة

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الدكتور يحيى فارس بالمدية

كلية الحقوق و العلوم السياسية .

الرهن القانوني لفائدة المؤسسات المالية وصندوق ضمان الصفقات العمومية

مذكرة التخرج ضمن متطلبات

نيل شهادة الماستر تخصص دولة و مؤسسات.

من إعداد الطالب(ة):

- **قريو عماد الدين**
- **شلالي عبد الحفيظ**

تحت إشراف الأستاذ(ة):

- **تواتي سهيلة**

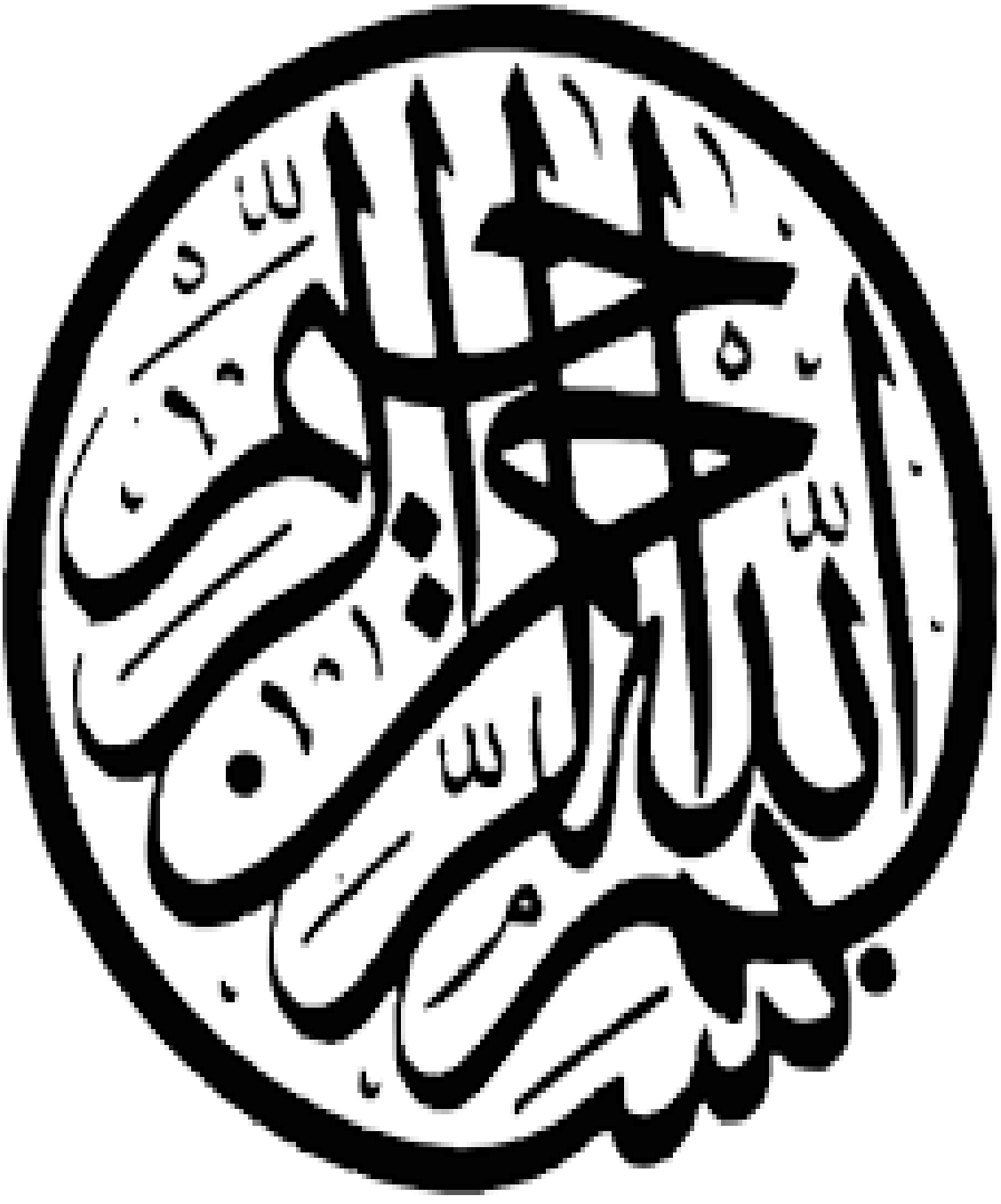
أعضاء لجنة المناقشة

الدكتور لكحل أحمد.....رئيسا

الدكتورة تواتي سهيلة ..... مشرفا

الدكتورة بن عيشة نبيلة ..... مناقشا

السنة الجامعية 2022/2021





الإهداء

إلى أبي رحمه الله واسكنه فسيح جنانه

إلى أعز إنسانة في حياتي والتي انارت دربي ومنحتني القوة والعزيمة لمواصلة الدرب ولم تبخل عليا

بدعائها إلى الغالية على قلبي امي

الى جميع أفراد عائلتي الكريمة

إلى كل من علمني حرفا في هذه الحياة الفانية

وإلى زميلي وأخي عبد الحفيظ شلالي الذي شاركني هذا العمل المتواضع

ونسأل الله أن يعلمنا ما ينفعنا وأن ينفعنا بما علمنا



قريو عماد الدين

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم، وصلى الله على سيدنا محمد

وعلى آله، وصحبه أجمعين:

فبعد شكر الله عز وجل الذي وفقنا لإتمام هذا العمل العلمي، نقدم ثمرة

جهدنا لمن كانا سببا في وجودنا، وقاما على تربيتنا وتعليمنا:

الوالدين الكريمين، والى كل أفراد العائلة كبارا وصغارا، والى جميع الأصدقاء

والأحبة الذين قضينا معهم أجمل أيام عمرنا، والى كل من قدم لنا يد العون من

قريب أو من بعيد.

نسأل الله عز وجل أن يجعل هذا العمل خالصا لوجهه الكريم، وان يدخره لنا

في ميزان الحسنات يوم الدين.

شكر وعرفان

الشكر و الثناء لله عز ،وجل أولا على نعمة الصبر و القدرة على انجاز العمل ، فنحمد الله على هذه النعم .

و أتقدم بالشكر و التقدير إلى أستاذتي تواتي سهيلة. الذي تفضلت بإشرافها على هذا البحث، و لكل ما قدمته من دعم و إرشاد لإتمام هذا العمل على ماهو عليه فلها أسمى عبارات الثناء و التقدير.

مـقـدمـة

مقدمة :

تلعب التأمينات العينية دور مهم في تنشيط عمليات الاقتراض إلا أن المجتمعات البدائية لم تعرف نظام التأمينات الشخصية هي أساس الضمان ، و ذلك راجع لكون العقارات مملوكة ملكية جماعية .

و مع مرور فترة زمنية من تطور الفكر القانوني، والاجتماعي للمجتمعات سمح للخواص بتملك العقار ، مما أكسبهم حرية التصرف فيه ،والقيام بعديد المعاملات التي تقع على العقار .

و تهدف التأمينات بمختلف أنواعها إلى ضمان الوفاء بالالتزامات ، و تأكيد القاعدة العامة التي تنص على أن أموال المدين تعد ضامنة للوفاء بديونه ، و أن الدائنين متساوون في هذا الضمان، و هذا ما يعبر عنه بفكرة الضمان العام المقرر للدائن على أموال مدينه ، و يقصد بأموال المدين هنا الأموال الموجودة في ذمته وقت التنفيذ.

لذلك فالتأمينات العينية التي تقوم على تخصيص مال معين ،أو أموال معينة لضمان الوفاء بدين الدائن ، تبعث الثقة في نفس هذا الأخير، وتشجعه على منح المدين ماهو في حاجة إليه من دين أو أجل.

و بما أن الغاية الأساسية من وجود القانون هو حماية و ضمان الحقوق لأصحابها ، سواءا كان الدائن أو المدين أو الغير ، فقد كان المشرع الجزائري يحاول دائما البحث عن الحلول عن طريق سن النصوص القانونية الملزمة التي تمكن الدائن من مواجهة الأخطار ، و تضمن له حقه في مواجهة الطرف الثاني المتمثل في المدين .

و من أهم الأخطار التي قد تهدد الدائن تلك التي تتمثل في عدم تمكنه من استيفاء حقه ، إذا لم يستجب المدين لعنصر المديونية في الالتزام الذي يقع عليه ، و يقوم بالوفاء طوعا و اختياريا.

لذلك نظم المشرع الجزائري التأمينات العينية في القانون المدني ،وهي الرهن الرسمي و الحيازي و حقوق الامتياز ، و أطلق عليها مصطلح الحقوق العينية التبعية ، ولعل أهم صورة لهذه التأمينات الرهن الرسمي و الذي بدوره له ثلاث صور ، وقد أوردها عند ذكره لمصادر الرهن الرسمي طبقا لنص المادة 883 من القانون المدني الجزائري ، و الذي قد يكون اتفاقيا أو قضائيا أو قانونيا .

بالنسبة لهذه الصورة الأخيرة أي الرهن القانوني نظمها المشرع في نصوص خاصة ،و التي من بينها نص المادة 96 من القانون رقم 11/02 المؤرخ في 2002/12/24 (قانون المالية 2003) ، وقد أصدر بعد ذلك النص المنظم لهذه المادة المتمثل في المرسوم التنفيذي 132/06 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك ،و المؤسسات المالية ،و صندوق ضمان الصفقات العمومية .

و تظهر أهمية دراسة الرهن القانوني كأحد صور التأمينات العينية كونه يؤمن الدائن ضد خطر اعسار المدين المحتمل ، و هو مفيد للمدين أيضا لأنه يشجع الدائنين على الثقة به ، و منحه ما يحتاج إليه من قروض للاستثمار.

إذن للوقوف على حقيقة هذا الموضوع وجب البحث في الإشكالية الآتية :

هل يعد الرهن القانوني ضمانة بنكية يمكن التعويل عليها ؟

دوافع اختيار الموضوع :

هنالك عدة أسباب دفعتنا لاختيار هذا الموضوع أهمها :

- في ظل ازدياد المخاطر التي يتعرض لها الدائن و التي قد تؤدي إلى إفلاسه خاصة في ظل ازدياد عمليات القروض.
- كون الرهن أحد الضمانات المقدمة من طرف المقترضين .
- صيغة التخصيص الذي تدرسه بحيث أن الرهن القانوني له علاقة بالعقار الذي تسعى الدولة جاهدة إلى تطهيره ، و كذلك تحصيل مصاريف التسجيل في حالة كل اجراء رهني لدى مصلحة الضرائب.
- حداثة الموضوع و سهولة التعامل مع هذا النوع من الضمان .

أهداف الدراسة :

ان الهدف الرئيسي من هذا البحث هو إعطاء مفهوم واسع حول الرهن القانوني و عملية سيره و مدى فعاليته .

كما تهدف من هذا البحث إلى تسليط الضوء على كل ما يحيط بهذا الرهن من مخاطر دون ان نتجاهل طرق و عمليات إنشاء الرهن القانوني و إجراءات تنفيذه.

الوصول إلى تطور منهجي يضمن التعامل بهذا النوع من الضمان في ظل التطور الحاصل في المنظومة البنكية و المنافسة بين البنوك .

المنهج المتبع :

اعتمدنا في بحثنا على المنهج الوصفي التحليلي ، معتمدين على التشريع الجزائري ، وتحليل مواد القانون المدني و المواد المتعرضة لهذا الموضوع .

الصعوبات و العراقيل :

صعوبة الحصول على المعلومات و جمعها نظرا لندرتها ،و لعدم وجود مؤلفات تتضمن هذا الموضوع بالتفصيل إضافة إلى قلة التعامل بهذا الرهن خاصة على المستوى المحلي و نظرا لعدم وضوح نصوصه و قد أجبرنا على الاستعانة برسائل الماجستير و الكتب غير المتخصصة أحيانا .

وحتى نحيط بقدر الإمكان بمقتضيات الموضوع ونضيف له سلامة الشكل وضبط المنهج ارتأينا تقسيم البحث إلى فصلين ،حيث تناولنا في الفصل الأول (إنشاء الرهن القانوني) والذي تطرقنا فيه لدراسة مفهوم الرهن القانوني والشروط الشكلية والموضوعية لأنشائه ،كما تناولنا في الفصل الثاني (لثار الرهن القانوني وإجراءاته) وتناولنا فيه اثار الرهن القانوني بالنسبة للمتعاقدين وبالنسبة للغير، واجراءات التنفيذ على العقار في الرهن القانوني، والمتمثلة في العديد من الإجراءات بدءا بالإعذار الى غاية صدور حكم رسو المزاد العلني .

الفصل الأول:

إنشاء الرهن القانوني لفائدة المؤسسات المالية و صندوق ضمان الصفقات العمومية

تمهيد

نظم المشرع الجزائري الرهن القانوني بموجب قانون المالية لسنة 2003 في المادة 96 ،وكذا المرسوم التنفيذي رقم :06-132 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة المؤسسات المالية ،وصندوق ضمان الصفقات العمومية، والذي جاء ببعض الاحكام، والاجراءات الخاصة التي تحكم الرهن القانوني والذي يعتبر موضوع دراستنا هذه .

اما الرهن الرسمي فقد نظمه المشرع في القانون المدني في المواد من 882الى 936في الباب الأول من الكتاب الرابع المخصص للحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية ،بحيث سوف نتطرق له أيضا في دراستنا هذه كون الرهن القانوني يستمد قواعده العامة من الرهن الرسمي ، محاوليين في ذلك تبيان الخصائص، والإجراءات التي تميز الرهن القانوني المنظم بموجب المرسوم المشار اليه أعلاه عن الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري .

نتناول في هذا الفصل ماهية الرهن القانوني لفائدة البنوك، والمؤسسات المالية، وصندوق ضمان الصفقات العمومية في المبحث الأول والذي قسمناه الى مطلبين الأول تضمن مفهوم الرهن القانوني والمطلب الثاني تضمن تمييز الرهن القانوني عن ما يشبهه من مصطلحات وخصائصه ،أما في المبحث الثاني تناولنا الرسمية كشرط شكلي لإنشاء الرهن القانوني في المطلب الأول، وفي المطلب الثاني يتضمن الشروط الموضوعية لإنشاء الرهن .

المبحث الأول:مفهوم الرهن القانوني لفائدة المؤسسات المالية وصندوق ضمان الصفقات العمومية

نتناول في هذا المبحث مفهوم الرهن القانوني لفائدة البنوك و المؤسسات المالية وصندوق ضمان الصفقات العمومية ،في المطلب الأول والذي بدوره ينقسم الى فرعين ، الاول يتضمن تعريف الرهن القانوني ،والفرع الثاني الأساس القانوني للرهن القانوني ، وفي المطلب الثاني نتطرق الى تميزه عن ما يشبهه، وخصائصه بحيث تضمن الفرع الأول تمييز الرهن القانوني عن ما يشبهه من مصطلحات والخصائص في الفرع الثاني .

المطلب الأول: مفهوم الرهن القانوني

نتناول في هذا المطلب تعريف الرهن القانوني في الفرع الأول ،والأساس القانوني للرهن القانوني في الفرع الثاني .

الفرع الأول: تعريف الرهن القانوني .

قبل التطرق الى الرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية، وصندوق ضمان الصفقات العمومية الذي استحدثه المشرع الجزائري بموجب قانون المالية وكذا المرسوم 06-132وجب التطرق الى تعريف الرهن الرسمي في القانون المدني .

أولا:تعريف الرهن الرسمي في القانون المدني والفقه المدني:

عرف المشرع الجزائري الرهن الرسمي في المادة 882ق م ج الرهن الرسمي كما يلي :" الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا ،على عقار لوفاء دينه ،يكون له بمقتضاه ان يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان".[1]

التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري يكاد يكون مطابق حرفيا على نص القانون المصري.

بحيث عرفه المشرع المصري في المادة 1030بأنه: "الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقا عينيا يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين ، والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون".

أما المشرع الفرنسي عرفه في المادة : 2114قانون مدني فرنسي والتي أصبحت بموجب الأمر 06-346تحمل رقم 2393قانون مدني فرنسي "الرهن الرسمي حق عيني على العقارات المخصصة للوفاء

[1]–الامر 58/75المؤرخ في 26سبتمبر المتضمن القانون المدني جريدة رسمية صادرة بتاريخ 30سبتمبر 1975عدد 78المعدل والمتمم.

بالالتزام، وهو بطبيعته غير قابل للتجزئة ويبقى بأكمله على العقارات المرهونة وعلى كل عقار وعلى كل جزء منها ويتبعها في أي يد انتقلت اليها.[1]

من خلال نص المادة882قانون مدني جزائري التي عرفت الرهن الرسمي يلاحظ مايلي:

ـ المشرع الجزائري اغفل ذكر خاصية التخصيص على العقار المرهون، حيث الرهن يرد على عقار مخصص يكون للدائن الحق في التنفيذ عليه عند عدم وفاء المدين بدينه.

ـ المشرع الجزائري ذكر الدائنين التاليين للدائن المرتهن في المرتبة، ولم يذكر الدائنين العاديين على خلاف ما فعل المشرع المصري.

كما تطرق الفقه أيضا الى تعريف الرهن الرسمي نذكر منها:

ـ الرهن الرسمي هو حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي هو الرهن ويتقرر ضمانا للوفاء بدين ،وهذا الحق العيني يتقرر على عقار مملوك للمدين أو لكفيل عيني وبموجبه يكون للدائن الحق في استفاء دينه من ثمن هذا العقار متقدما في ذلك على الدائنين العاديين لمالك هذا العقار المتأخرين في المرتبة ،ومتتبعا هذا العقار تحت يد من انتقلت له ملكيته.[2]

ـ الرهن الرسمي هو حق عيني تبعي ينشأ بمقتضى عقد رسمي ويتقرر ضمانا لدين على عقار مملوك للمدين أو غيره ، ويكون للدائن بمقتضاه أن يتقدم في استفاء حقه من المقابل النقدي لهذا العقار مفضلا عن غيره من الدائنين العاديين ،والتاليين له في المرتبة وأن يتتبع العقار في أي يد يكون[3].

ثانيا: تعريف الرهن القانوني.

بموجب نص المادة 96من قانون المالية لسنة2003جاء المشرع بما يسمى بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ،والتي تنص على: "دون المساس بالأحكام المخالفة يؤسس رهن قانوني على الأملاك العقارية للمدينين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها،والالتزامات التي تم الاتفاق عليها".[4]

---

[1] شوقي بناسي، **احكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري**، دار هومه الجزائر، ص62.

[2] عبد الرزاق أحمد السنهوري،**الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري**، الجزء العاشر في التأمينات الشخصية والعينية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، ط 2000، ص270.

[3] سمير تناغو ،**التأمينات الشخصية والعينية**، نشأة المعارف، الاسكندرية مصر، ط1991، ص127.

[4] القانون 02/ 11المتضمن قانون المالية لسنة 2003النؤرخ في 2002/12/24 الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 2022/12/25عدد86.

وبعدها جاء المشرع بالمرسوم الرئاسي رقم: 06-132المتعلق بالرهن المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية وصندوق ضمان الصفقات العمومية.

الرهن القانوني هو ذلك الرهن الذي ينشأ بنص القانون ، ويتم تقريره عادة على حسب مكانة الدائن ، اما لأنه يستحق حماية خاصة، او اذا كان الأمر يتعلق بهيئة عامة، فمن المنطقي منحها بعض السلطات المتميزة.[1]

كما يمكن تعريفه بأنه عقد يبرم مابين شخصين الشخص الأول البنك أو المؤسسة المالية ،أو صندوق ضمان الصفقات العمومية باعتباره دائنا مرتهنا ، والمقترض باعتباره راهنا ، والذي يكسب بمقتضاه المرتهن حق عيني تبعي على عقار أو حق عيني عقاري لاستفاء دينه ، والذي بموجبه يكون له حق التقدم في استفاء دينه من ثمن العقار .[2]

الفرع الثاني: الأساس القانوني للرهن القانوني

يعتبر الرهن القانوني أحد أنواع الرهن الرسمي ومصدر الرهن القانوني هو النص القانوني ،وهناك عدة انواع للرهون القانونية ، والتي منها الرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ،وصندوق ضمان الصفقات العمومية .

يعتبر القانون 11/90المتعلق بالنقد والقرض هو أول نص قانوني نظم الرهن القانوني الا أنه لم يدم طويلا وتم الغاؤه وبعدها صدر قانون المالية لسنه 2003 في مادته 96والتي نصت على أنه :"دوم المساس بالأحكام المحالفة يؤسس رهن قانوني عليها على الأملاك العقارية للمدينين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي تم الاتفاق معها".

يتم تسجيل هذا الرهن القانوني طبقا للأحكام القانونية المتعلقة بالدفتر العقاري بمبادرة من البنك على أساس اتفاقية القرض التي تمت بين البنك، وزبونها مبينة خاصة المبلغ الأقصى للقرض المضمون ، ووصف الأملاك موضوع الرهن تطلب مباشرة من قبل ممثل البنك المؤهل، أو المؤسسة المالية الذي يقدم بنفسه لتسجيل هذا الرهن لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا الجدولين المنصوص عليهما في المادة 93من المرسوم رقم:63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري،يمثل الرهن بهذه الصفة سندا تنفيذيا ،وله نفس قيمة الحكم النهائي وتمنحه المحكمة المختصة الصيغة التنفيذية طبقا لأحكام المادة 320من قانون الاجراءات المدنية والادارية ،وتقدمه للمحضر القضائي في أجل يسمح للبنك أو المؤسسة المالية بحجز الأملاك العقارية المرهونة .

---

[1] بناسي شوقي نفس المرجع السابق ص75

[2] د ،أمينة عبد اللي، المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الانسانية والاجتماعية، مجلد رقم 1203،جويلية 2020السنة الثانية عشر ص636.

يعفى هذا الرهن الذي يأخذ مرتبته عند تاريخ تسجيله من التجديد لمدة ثلاثين سنة .[1]

كما تم اضافة هيئة جديدة هي صندوق ضمان الصفقات العمومية بموجب قانون المالية لسنة 2006 الى جانب البنوك ،والمؤسسات المالية .

من خلال النصوص القانونية المشار اليها أعلاه ام اطراف الرهن في الرهن القانوني هما الدائن المرتهن المقرض المتمثل في البنك أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية ، والمدين الراهن المقترض الذي قد يكون شخص طبيعي أو معنوي .

كما أنه في الرهن القانوني نجد أنه من يتولى تحرير عقد الرهن هو ممثل البنك أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية، وهو نفسه الذي يتقدم بتسجيله لدى المحافظة العارية

المطلب الثاني: تمييز الرهن القانوني عن ما يشبهه من المصطلحات وخصائصه.

يتميز الرهن القانوني بعدة خصائص تميزه عن غيره من المصطلحات ،وهذا نتناوله في الفرع الأول، ونتناول في الفرع الثاني خصائص الرهن القانوني.

الفرع الأول :تمييز الرهن القانوني عن ما يشبهه من مصطلحات .

أولا : تمييز الرهن القانوني على الرهن الرسمي

الرهن القانوني يضمن حقوق معينة لأشخاص معينين نص عليهم المشرع في نصوص متفرقة، وعلى سبيل الحصر بينما الرهن الرسمي الاتفاقي يمكن تقريره لضمان أي حق بغض النظر عن صاحبه .[2]

الرهن القانوني انطلاقا من مصدر نشأته فانه لا يستلزم رضا صاحب العقار،وهو بذلك يختلف عن الرهن الرسمي الذي يشترط فيه رضا صاحب العقار.[3]

ثانيا : تمييز الرهن القانوني عن الرهن الحيازي

عرف المشرع الرهن الحيازي في المادة 948من القانون المدني الجزائري كما يلي :"الرهن الحيازي عقد يلتزم به الشخص ضمانا لدين عليه أو على غيره ، أن يسلم الى الدائن أو الى أجنبي يعينه

[1] القانون 11/02المتضمن قانون المالية لسنة 2003النؤرخ في 2002/12/24جريدة الرسمية الصادرة بتاريخ :2022/12/25عدد 86

[2] د/ نجاة بوساحة ،**الرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية**، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد13،جوان 2016.

[3] محمد وحيد الدين سوار،**شرح القانون المدني الحقوق العينية التبعية**، الكتاب الثالث، دار الثقافة للنشر والتوزيع،الأردن 2006، ص14.

المتعاقدان شيئا يرتب عليه الدائن حقا عينيا يحوله حبس الشيء الى أن يستوفي الدين ، وأن يتقدم الدائنين العاديين والتاليين في له المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون.[1]

نلاحظ من خلال التعريف أن الرهن الحيازي والرهن القانوني يشتركان في كونهما لهما حق الأفضلية والتتبع وأوجه الاختلاف تتمثل فيما يلي :

الرهن الحيازي يرد على العقار وعلى المنقول على حد سواء وتنتقل في حيازة الشيء المرهون من الراهن الى المرتهن بينما الرهن القانوني يرد على العقارات فقط 4،وهذا ما نصت عليه المادة 949 قانون مدني جزائري بقولها "لا يكون محلا للرهن الحيازي الا ما يمكن بيعه استقلالا بالمزاد العلني من منقول وعقار ".[2]

الرهن القانوني يعتبر عقد ملزم لجانب واحد ألا وهو المدين الراهن، أما عقد الرهن الحيازي فهو ملزم لجانبين لأنه يولد التزامات متبادلة في ذمه طرفيه فهو يشغل ذمه الراهن بالتزامات أهمها تسليم الشيء المرهون ونقل حيازته الى المرتهن أو الى شخص معين اتفاقا ، وضمان سلامة الرهن ،ونفاذه كما يلقي التزامات على عاتق الدائن المرتهن كالمحافظة على الشيء المرهون واستثماره ،ورده في النهاية.[3]

في الرهن القانوني حيازة العقار تبقى لدى الراهن أما في الرهن الحيازي فتنتقل حيازة الشيء المرهون للدائن المرتهن فله حق الانتفاع به واستعماله ، وهذا ما أكدته المادة 956قانون مدني جزائري بنصها " ليس للدائن أن ينتفع بالشيء المرهون دون مقابل وعليه أن يستثمر استثمارا كاملا مالم يتفق على غير ذلك، وما حصل عليه الدائن من صافي الريع واستفادة من استعمال الشيء يخصم من المبلغ المضمون بالرهن ولو لم يكن قد حل أجله على أن يكون الخصم أولا من قيمة ماأنفقه في المحافظة والاصلاحات على الشيء ثم من المصاريف ثم من أجل الدين ".[4]

ثالثا: تمييز حق الرهن القانوني عن حق الامتياز

نص المشرع على حق الامتياز في القانون المدني في مادته 982 بقوله : "الامتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لطبيعته ولا يكون للدين امتياز الا بمقتضى القانون" .

---

[1] الامر 58/75المؤرخ في 26سبتمبر المتضمن القانون المدني جريدة رسمية صادرة بتاريخ 30سبتمبر 1975عدد 78المعدل والمتم

[2] د/نجاة بوساحة، المرجع السابق، ص42.

[3] علاوة هوام،**الرهن الحيازي في الفقه الاسلامي والقانون المدني الجزائري**، رسالة ماجستير تخصص شريعة وقانون، جامعة العقيد لخضر، باتنة، 2008/2007، ص15.

[4] الامر 58/75المؤرخ في 26سبتمبر المتضمن القانون المدني جريدة رسمية صادرة بتاريخ 30سبتمبر 1975عدد 78المعدل والمتمم .

اذن نستنتج أن حق الامتياز والرهن القانوني كلاهما مصدرهما القانون .

اما من حيث الفعالية فان الرهن القانوني يعتريه عيب عند مواجهة حق من حقوق الامتياز لأن أصحاب الحقوق الأخيرة يسبقون الدائن المرتهن في الأفضلية على العقار مما يهدده بخطر عدم كفاية قيمة العقار المرهون لسداد الدين ،أي في حال تزاحم الدائن المرتهن ودائن صاحب حق الامتياز فان هذا الأخير وعلى الرغم أنه لا يلزم فيه الشهر فهو يتقدم على جميع أصحاب الحقوق المقيدة على العقار حتى ولو نشأ حق الامتياز بين هذه الحقوق[1]

وفي هذا الصدد يجب عدم الخلط بين الرهن الرسمي القانوني وحق الامتياز الممنوح للبنوك والمؤسسات المالية بموجب المادة 121من قانون 11/03 المتعلق بالنقد والقرض حيث جاء فيها تستفيد المؤسسات المذكورة – يقصد البنوك والمؤسسات المالية من امتياز على جميع الأملاك والديون فهذا يمثل حق امتياز لأنه أولوية قررها القانون لدين معين.[2]

رابعا: تمييز الرهن القانوني على الكفالة العينية:

نظم المشرع الجزائري الكفالة في القانون المدني في المواد من 644الى 673بحيث نصت المادة 644على أنه "الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام اذا لم يفي به المدين نفسه"، وما يميز الكفالة عن الرهن القانوني ما يلي :

لا يمكن للدائن التنفيذ على الكفيل الا بعد تجريد المدين ،وعجزه عن الحصول على حقه منه لأن الكفيل يكون لكون ملتزما بقضاء الدين بصفة احتياطية وهذا ما نصت عليه المادة 901قانون مدني بقولها : "اذا كان الراهن شخصا اخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على ماله الا على مارهن من ماله ،ولا يكون حق الدفع بتجريد المدين الا اذا وجد اتفاق يقضي بغير ذلك" .[3]

---

[1] عبد الحليم بوشكيوة ،**الرهن الرسمي كضمان من ضمانات القروض**، نجاة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 06، جامعة غرداية 2009، ص243.

[2] يسمينة ريحاني ،**الرهن الرسمي كضمانة بنكية**، رسالة ماجستير تخصص قانون خاص، جامعة الجزائر بن عكنون، 2006/2005، ص42.

[3] شوقي بناسي،المرجع السابق، ص 26.

الفرع الثاني: خصائص الرهن القانوني

يتميز الرهن القانوني بعدة خصائص وهي كالتالي:

أولا: الرهن القانوني حق تبعي .

يشترك الرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية وصندوق ضمان الصفقات العمومية مع الرهن الرسمي في خاصية التبعية بحيث نص المشرع الجزائري في المادة 01/893 "لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون بل يكون تابعا له في صحته وانقضائه".

من خلال النص نستشف أن الرهن تابع الالتزام الاصلي الذي وجد لضمانه فهو لا يقوم إلا بقيام الالتزام الاصلي في حالة وجوده وعدمه .

بذلك يتبع الرهن القانوني الالتزام الذي يضمنه في وجوده وصحته وانقضائه وتلحقه الأوصاف التي يتصف بها الالتزام من شرط أو أجل وبذلك اذا كان الالتزام معلقا على شرط واقف أو فاسخ ،واذا كان الالتزام مضافا الى أجل واقف أو فاسخ أضحى الرهن هو الأخر مضافا الى أجل واقف أو فاسح .[1]

ثانيا: الرهن القانوني حق عيني:

هذه الخاصية تمنح للدائن المرتهن جميع المزايا والسلطات التي تخولها الحقوق العينية لأصحابها.[2]

فالدائن المرتهن والمتمثل في البنك أو مؤسسة مالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية له حق الأفضلية والأولوية في استفاء دينه على الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة، وهذا في حالة ما إذا كان أصحاب حقوق مقيدة مثله .

ثالثا:الرهن القانوني يرد على العقارات فقط:

نص المشرع في المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003على أنه " يؤسس رهن قانوني على الأملاك العقارية للمدين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها".

وعليه فالرهن القانوني يشترك مع الرهن الرسمي في هذه الخاصية ، بحيث نصت المادة 886على أنه "لا يجوز أن ينفذ الرهن الا على عقار مالم يوجد نص يقضي بغير ذلك".

والحكمة من عدم ورود الرهن الا على العقارات تكمن في أمرين اولهما أن حيازة الشيء المرهون تبقى في يد الراهن ،ولا تنتقل الحيازة للدائن المرتهن ذلك لوكان الرهن القانوني يرد أيضا على المنقولات

[1] منصور محمد حسين، **النظرية العامة للائتمان**، دار جامعة النشر الجديدة، الاسكندرية، ط 2001، ص193.
[2] محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 27.

لتسبب هذا في ضرر المرتهن بحيث يجعل مصلحته في خطر ذلك أن الراهن يمكن التصرف في المنقولات المرهونة بكل سهولة ، وهذا الأخير يمكنه التمسك بقاعدة الحيازة في المنقولات بحسن نية سند للملكية وثانيهما أن العقارات المرهونة تخضع للقيد في المحافظة العقارية لأنها ثابتة مستقرة بحيزها بينما المنقولات لا يمكن أن تكون محلا للقيد في المحافظة العقارية لأنها كثيرة جدا ، وسريعة التداول بين الأشخاص.[1]

رابعا : الرهن القانوني لا ينقل حيازة العقار من الراهن الى الدائن المرتهن :

فالرهن القانوني يختلف عن الرهن الحيازي الذي تنتقل حيازة العقار فيه من الراهن المدين الى الدائن المرتهن، أما في الرهن القانوني يبقى الراهن محتفظا بحيازة العقار المرهون .

خامسا:الرهن القانوني الدائن المرتهن فيه هو البنك أو مؤسسة مالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية

نص المشرع في قانون المالية لسنة2003في مادته 96منه على أنه :"يؤسس رهن قانوني على الأملاك العقارية للمدينين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها".

من خلال هذه المادة يتضح أن الدائن المرتهن هو البنك أو مؤسسة مالية، ثم عدل المشرع هذه المادة بموجب القانون 16/05[2] المتضمن قانون المالية لسنه 2006بحيث أضاف المشرع هيئة جديدة تسمى صندوق ضمان الصفقات العمومية .

وهذا خلافا للرهن الرسمي الدائن المرتهن فيه قد يكون شخصا طبيعيا كما قد يكون شخص معنوي.

07:الرهن القانوني مدة الاعفاء فيه من تجديد القيد 30 سنة :

حسب المشرع فان مدة الاعفاء من تجديد القيد هي ثلاثون سنة ، وهذا ما أكدته الفقرة الأخيرة من المادة 96من قانون المالية لسنة 2003 والتي نصت على أنه " يعفى هذا الرهن والذي يأخذ مرتبته عند تاريخ تسجيله من التجديد لمدة 30سنة".

أما الرهن الرسمي فمدة التجديد فيه للقيد هي عشر سنوات وهذا ما تضمنته المادة 96 من المرسوم 36/76المتضمن تأسيس السجل العقاري والتي تنص على ما يلي: " تحتفظ التسجيلات بالرهن والامتياز طيلة عشر سنوات ابتداءا من يوم تاريخها ، ويوقف أثرها اذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء هذا الأجل".[3]

---

[1] بناسي شوقي، المرجع السابق، ص 79.

[2] القانون رقم 16/05المتضمن قانون المالية لسنة 2006المؤرخ في 2005/12/31جريدة رسمية عدد21المؤرخة في 2006/04/05

[3] المرسوم 76/ 63المتضمن تأسيس السجل التجاري الجريدة الرسمية عدد 30

المبحث الثاني: شروط إنشاء الرهن القانوني

إنطلاقا من المواد 882 الى 892 من القانون المدني فان الرهن بصفه عامة وبما في ذلك الرهن القانوني، هو ذلك العقد الذي يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار، يشترط المشرع لإنشاءه جملة من الشروط يمكن تقسيمها لقسمين: الرسمية كشرط شكلي (المطلب الأول) وشروط موضوعية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الرسمية كشرط شكلي لإنشاء الرهن القانوني:

يشترط أن يكون عقد الرهن رسميا وهذا ما اكدته المادة 883 من القانون المدني التي نصت أنه لا ينعقد الرهن الا بعقد رسمي، الذي يعتبر تطبيق للقواعد العامة ما دام العقد ينصب على عقار، التي تشترط طبقا للمادة 324مكرر 1 اخضاع العقود التي يكون محلها تصرف قانوني ما على العقار الرسمي.

ويقصد بالرسمية تحرير عقد الرهن من قبل موظف أو ضابط عمومي او شخص مكلف بخدمة عامة وهذا ما نصت عليه المادة 324 من القانون المدني وبالرجوع الى المرسوم التنفيذي 132/06 فان من يتولى هذه المهمة في حالتنا هذه (الرهن القانوني) الممثل القانوني للبنك أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية، فيتولى تحرير اتفاقية العرض وكذا الوثيقة التي تتضمن الرهن القانوني لعقارات المدين ضمانا للقرض الممنوح يصطلح عليها بوثيقة تصحيح الرهن العقاري. [1]

الا أنه تجدر الإشارة أنه يمكن تصنيف هذا العقد في خانة عقود الاذعان ، على أساس أن هذه الأخيرة تعرف بانها صيغة من صيغ إبرام العقود تعتمد على استخدام نموذج نمطي للعقد يعده أحد طرفي العلاقة التعاقديه بصورة منفردة ويعرضه على الطرف الاخر الذي ليس له إلا الموافقة عليه كما هو، او رفضه دون أن يكون له أن يغير في العبارات الواردة فيه والشروط والأحكام التي يتضمنها ولا أن يدخل في مساومة حقيقية على شروطه مع الطرف المعد لهذا العقد ، ومن هذا وصفت هذه العقود بالإذعان لأنها تنطوي على بعض التعسف ، وهو ما ينطبق على دراستنا لأن المؤسسة المالية هي من تعد اتفاقية القرض والتي بناءا عليها يتم تخصيص عقار من عقارات الزبون ليكون محلا للرهن ضمانا للقرض الممنوح وما على الزبون الا قبول هذا الاتفاق كما هو ، وإلا فلن يمنح القرض وتبعا لذلك فلن يحرر عقد الرهن. [2]

[1] نجاة بوساحة، مرجع سابق ، 2016.ص 44 - 45
[2] شوقي بناسي ، مرجع سابق ، 2008. ص92.

الفرع الاول: نطاق تطبيق الرسمية.

يرتبط بموضوع الرسمية في عقد الرهن القانوني جملة من المسائل المهمة ، وهي على التوالي :

أولا-الوعد بالرهن :

نص القانون المدني الجزائري على أنه : « إذا إشترط القانون لتمام العقد إستيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد.[1]

وعلى هذا فالوعد بإنشاء الرهن القانوني لا ينعقد إلا إذا أفرغ هو ذاته في الشكل الرسمي ، وتضمن الوعد البيانات الكافية واللازمة المتعلقة بالعقار المرهون ، والدين المضمون ، والمدة .

اذا توافر الوعد بالرهن على شروطه الموضوعية والشكليه، وامتنع عن ابرام العقد الرسمي ، وقاضاه الدائن المرتهن مطالبا تنفيذ الوعد ، قام الحكم مقام العقد ، وهذا طبقا لما ورد في المادة 72 من نفس القانون .

أما إذا لم يتوافر الوعد على الشكلية المطلوبة ، فإنه لا يترتب سوى التزامات شخصية ويمكن للمرتهن الحصول على تعويض كجزاء الإخلال الراهن بالتزام شخصي.[2]

ثانيا: التوكيل بانشاء الرهن .

نص القانون المدني الجزائري على أنه: (يجب أن يتوفر في الوكالة الشكل الواجب توفره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك).[3]

وعلى هذا الأساس لا ينشأ التوكيل في الرهن الا إذا افرغ في الشكل الرسمي ، ويجوز الوكالة في الرهن الرسمي مثلما يجوز في التصرفات العامة إلا أنه بالنسبة للرهن ، فانها تقضي تخصيصا ، لأن الوكالة الواردة بألفاظ عامة لا تعطي الحق في إنشاء رهنرسمي و قد نصت المادة 1/574 من نفس القانون أنه : « لا بد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة لا سيما في البيع والرهن والتبرع والصلح والإقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء.

[1] أنظر المادة 71 الفقرة الثانية من القانون المدني.
[2] شوفي بناسي ، المرجع السابق ، ص 92
[3] أنظر المادة 574 من القانون المدني الجزائري ، المرجع السابق

وتكون الوكالات الخاصة صحيحة ولو لم يعين العقار محل الرهن على وجه الخصوص وهذا ما قررته المادة 2/574 بنصها على أن : « الوكالة الخاصة في نوع معين من أنواع الأعمال القانونية تصح ولو لم يعين محل هذا العمل على وجه التخصيص ، إلا إذا كان العمل من التبرعات. »[1]

ثالثا: الرسمية في إبرام عقد الرهن الرسمي في الخارج .

إذا تم العقد داخل الوطن ، يكون ذلك أمام الموثق ، أما إذا تم في الخارج ، فإنه يوثق أمام القنصلية الممثلة لدولة المتعاقدين ،[2] بمعنى أن شكل العقد يخضع لقانون موقع العقار وهذا ما نصت عليه المادة 3/18 من القانون المدني الجزائري غير انه يسري على عقود المتعلقة بالعقار قانون موقعه.

الفرع الثاني: الحكمة من إشتراط الرسمية

إن الحكمة من اشتراط الرسمية أنها تحقق أكثر من فائدة، سواء بالنسبة لمصلحة الراهن او مصلحة الدائن المرتهن ومصلحة الرهن ذاته، والجزاء المترتب عن تخلف الرسمية، وهذا ما سنوضحه فيما يلي:

أولا ـ مصلحة الراهن:

تكون الرسمية مقررة لمصلحة الراهن من أجل تنبيهه إلى خطورة ما سيقدم عليه من تصرف قانوني، ذلك أن من خصائص الرهن القانوني أن الراهن لا يفقد ملكيته، ولا حيازة العقار المرهون، الأمر الذي يجعل الراهن يظن أن الأمر بسيط كونه لم يفقد شيئا.[3]

لذلك كان من الواجب إشتراط الرسمية حتى يكون الراهن على بينة من أمره، كما يجب أن لاننسى أن الراهن قد يكون شخصا غير المدين ، وهو الكفيل العيني ، وفي هذه الحالة تزداد أهمية الرسمية، لأن هذا الأخير سيرهن ماله ضمانا لدين غيره ، لذا يجب لفت إنتباهه إلى خطورة عمله ، ذلك أن المدين قد لا يفي بالدين ، ومن ثم يجد الكفيل العيني ماله و قد نزع منه.

ثانيا : مصلحة الدائن المرتهن (البنك والمؤسسة مالية أو الصندوق) المادة 96 من قانون المالية 2003

إن الرسمية تجنب الدائن المرتهن مخاطر ابطال الرهن نظرا لانعقاده أمام موظف مؤهل المتمثل في ممثل البنك أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات و يقوم بالتثبيت من صحة ملكية الراهن وأهليته

[1] سليمان محمدى. الرهن الرسمي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، معهد الحقوق والعلوم الإدارية. جامعة الجزائر،2000-2001. ص7.
[2] زاهيه سي يوسف ، المرجع السابق ، ص40
[3] نجاة بوساحة المرجع السابق. ص45.

للتعاقد ، وحتى بالنسبة لأهلية الدائن ، هذا بالاضافة الى أن الرسمية تزود الدائن منذ ابرام العقد بسند قابل للتنفيذ ، يغنيه عن إجراءات التقاضي إذا امتنع المدين الراهن عن الوفاء بدينه عند حلول الأجل.[1]

ثالثا: مصلحة الرهن ذاته

كما تحقق الرسمية فائدة للرهن ذاته وللائتمان العقاري بصفة عامة، لانها تضمن إلى حد كبير ان تراعي في ابرام العقد الشروط اللازمة لصحته في الأهلية و ملكية الراهن وتخصيص الرهن، و ضرورة كتابة العقد كتابة صحيحة، ولا يتوفر ذلك إلا إذا كان العقد رسميا.

أضف إلى ذلك ، أن قاعدة الرسمية تمكن الدولة من بسط رقابتها على السوق العقارية والتدخل للتقليل من المضاربة عبير المشروعة في المعاملات العقارية وتمكينها أيضا من تحصيل مستحقات الخزينة العمومية.[2]

رابعا : الجزاء المترتب على تخلف الرسمية

إذا تخلف الشكل الرسمي كان الرهن باطلا بطلانا مطلقا لا يرتب الأثر المقصود منه.

وهذا بصريح نص المادة 883 من القانون المدني الجزائري ، ويمكن للراهن والمرتهن التمسك بالبطلان بل يجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسك به ، سواء كان دائنا ممتازا آخر أو داثنا عاديا أو خلفا عاما أو خلفا خاصا ، وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها ، ولايزول بالإجازة .

ويبطل عقد الرهن لعدم إستيفاء الشكل المطلوب سواء لتحريره في ورقة عرفية أو لعدم ذكر البيانات التي يتطلبها القانون لتخصيص كل من العقار المرهون والدين المضمون ، والرهن الباطل رهن غير موجود ولا يمكن إجراء قيد بناء عليه ولا ينشأ بمقتضاه حق رهن للمرتهن أو التزام في ذمة الراهن باعتباره عقد رهن ، وهو لا يتحول إلى وعد بتقديم رهن رسمي لان الوعد بالرهن أصلا ينبغي أن يتوافر في الشكل الرسمي أيضا ، ومع ذلك يمكن تطبيق نظرية انتفاض العقد الباطل والتي تقضي بأنه: (إذا كان العقد باطلا في شق منه ، فان هذا الشق وحده هو الذي يبطل الا اذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلا ، فيقع العقد باطلا كله)[3]

---

[1] زاهية سي يوسف. الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري ، دراسة مقارنة بأحكام القانون الفرنسي والمصري مدعمة باجتهادات قضائية وفقهية دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر. 2015. ص33.

[2] ايت مجبر حسين ، الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري ، ماستر في القانون. تخصص عقود ومسؤولية. كليه الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة اكلى محند أولحاج. البويرة، 2015 -2016، ص25.

[3] المادة 104 من ق.م.ج

المطلب الثاني : الشروط الموضوعية للرهن القانوني:

ينشا الرهن القانوني بمقتضى عقد تراعى في ابرامه الشروط المقررة في القواعد العامة كالرضا، المحل، السبب، وأطراف العقد الدائن المرتهن أو الراهن.

وهذا الاخير اي الراهن قد يكون هو المدين وهو الامر الغالب وقد يكون شخصا آخر غير المدين يرهن ماله لضمان الوفاء بدين غيره ، ويسمى في هذه الحالة بالكفيل العيني ، وقد نص المشرع الجزائري على هذا المعنى في المادة 1/884 من القانون المدني كالأتي:يجوزان يكون الراهن هو نفس المدين ، كما يجوز أن يكون شخصا اخر يقدم رهنا لمصلحة المدين.

وتسري عل الكفيل العيني احكام الرهن والكفالة معا وبجانب مراعاة القواعد العامة في انشاء الرهن الرسمي فقد خص المشرع الرهن الرسمي بقواعد موضوعية خاصة.[1]

إشترط من ناحية تخصيص الرهن ومن ناحية أخرى ملكية الراهن للعقار المرهون.

الفرع الأول : ملكية الراهن للعقار المرهون :

يجب أن يكون الراهن سواء أكان مدينا، أم كفيلا عينيا مالكا للعقار المرهون فإذا لم يكن الراهن مالكا للعقارالمرهون فلا يتصور أنه يستطيع إعطاء المرتهن أي حق عليه لأن فاقد الشيء لا يعطيه.[2]

أولا:رهن ملك الغير:

يقصد به الرهن الصادر من شخص لا يملك العقار المرهون ، وينوي في ذلك أن يرهنه باعتباره ملكا لغيره ، أو باعتباره ملكا له ، ولم يبين المشرع الجزائري حكم هذا الرهن ، ولتحديد حكمه يجب علينا أن نشير أولا إلى أن:الرهن القانوني لا ينعقد إلا بعقد رسمي يقوم بتحريره الممثل القانوني للبنك أو المؤسسة المالية أوصندوق ضمان الصفقات العمومية بعد التأكد من ملكية الراهن العقار ، واذا تبين له غير ذلك ، فلا يقوم بتحرير العقد.

- حسب المادة 2/884 نستخلص مفهوم المخالفة ، بأنه إذا لم يكن الراهن مالك العقار المرهون كان الرهن باطلا بطلانا مطلقا ، لكون ملكيته الراهن شرط من شروط الرهن.

[1] زاهية حورية سي يوسف. الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري. المرجع السابق.ص43.
[2] سليمان محمدي. المرجع السابق. ص14.

-ان هذا الرهن سيتم شهره ، ومن واجب المحافظ العقاري التأكد من صحة العقد ، و ملكيته المتصرف للعقار ، قبل القيام باجراء الشهر.[1]

ثانيا : الرهن الصادر من مالك المباني القائمة على أرض الغير.

الأصل أن مالك الأرض يملكها بما عليها من مبان ، وهذا ما اعتبره المشرع الجزائري في المادة 1/782 من القانون المدني التى تضمنت مايلي:

(كل ما على الأرض اوتحتها من غراس اوبناءا اومنشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وأقامه على نفقته ويكون مملوكا له) .

اذا اقام المشرع قرينة على أن مالك الأرض مالك لما عليها ، ومع ذلك فهذه القرينة بسيطة يجوز اثبات عكسها، وهو ما عبر عنه المشرع في الفقرة الثانية التي جاءت على النحو التالي: (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 في إقامة هذه المنشات و في تملكها) .

ومن هنا يمكن تصور أن يكون مالك الأرض غير مالك المباني المقامة عليها ، ويعتبر صاحب المباني مالكها ملكية تامة ، ولهذا فانه يستطيع رهنها وانقضاء ملكيته لها بعد هذا لا يؤثر على الرهن الصادر منه ، ولكن حق الدائن المرتهن مرتبط بمصير الملكية ؛ فاذا كانت لا زالت في ذمة الراهن ؛ استطاع التنفيذ عليها كما أنه اذا إنتقلت ملكيتها بالبيع إلى حائز فالدائن المرتهن يتتبعها ، وينفذ عليها كقاعدة عامة.[2]

الا أن حق المرتهن قد يتأثر بمصير الملكية لأن مصدرها إما الإزالة واما اكتساب مالك الأرض لها (المباني) بمقتضى أحكام الإلتصاق .[3]

وليس للمرتهن منع إزالة هذه المباني لأنه ليس للمرتهن حقوقا أكثر مما للمالك ، لذلك قرر المشرع الجزائري حماية الدائن المرتهن في المادة 889 من القانون المدني الجزائري التي نصت على أنه :« يجوز لمالك المباني القائمة على أرض الغير أن يرهنها وفي هذه الحالة يكون للدائن حق التقدم في إستفاء الدين من ثمن الانقاض اذا هدمت المباني، ومن التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا إستبقى المباني وفقا للأحكام الخاصه بالالتصاق.

[1] حسين أيت مجبر المرجع السابق ص 17
[2] سليمان محمدي، المرجع السابق ، ص 15
[3] انظر المواد 784 ، 785 وما بعدها من القانون المدني الجزائري.

في هذه الحالة أعطى له الحق في استيفاء حقه بالأولوية فمن ثمن الأنقاض.

ومقتضى هذا النص أنه إذا هدمت المباني أوا كتسب مالك الأرض ملكيتها ، انتقال حق الدائن المرتهن في تتبعها ومع ذلك يبقى حقه في الافضلية مباشره ، ويتحدد وعاؤه بمقتضى الاتفاق بين مالك الأرض ومالك المباني اي حق الدائن المرتهن يباشر على ما يحل محل العقار المرهون من ثمن ، او ثمن الانقاص أوالتعويض.

ثالثا: رهن العقار المملوك على الشيوع .

تهدف المادة 890 من القانون الم .الج إلى حماية الشركاء على الشيوع من أضرار بعضهم بعض، أثناء حالة الشيوع، وإلى حمايتهم بعد إنتهاء حالة الشيوع بقسمة المال الشائع ، والتضرر من المال المرهون الصادر قبل القسمة ، كما يهدف هذا النص إلى حماية حقوق الغير الذي تلقى حقا من الشركاءعلى الشيوع ، أو من بعضهم بالقدر الذي يتعارض مع حماية الشركاء أنفسهم.

ويعتبر حق الشريك على الشيوع حق ملكية ، وهذا ما قررته المادة 714 الفقرة الأولى من القانون الم .الج :(كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكا تاما).

والرهن الصادر على الشيوع له صور متعددة ، فقد يصدر الرهن من كل الشركاء على الشيوع ، وقد يصدر من بعضهم فقط، وقد يكون رهنا لكل العقار او لحصة شائعة أو مفرزة .

أ-الرهن الصادر من جميع الشركاء:

يكون هذا الرهن صحيحا ونافذا في حق جميع الشركاء لانه صادر منهم جميعا. والرهن على هذا النحو لا يتأثر في المستقبل بقسمة العقار المرهون، أيا كانت نتيجة القسمة ويبقى نافذا في مواجهة الجميع.[1]

ب-الرهن الصادر من أحد الشركاء:

يصدر من أحد الشركاء رهن لحصة مفرزة، أوشائعة ، اوللعقار كله.

[1]نصت المادة 890 الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري بمايلي (يبقى نافذا الرهن الصادر في جميع الملاكين لعقار شائع، أيا كانت النتيجة التي تترتب على قسمة العقار فيها بعد او على بيعه لعدم إمكان قسمته.)

ب-1-رهن الشريك على الشيوع لجزء مفرز.

إذا رهن الشريك جزءا مفرزا من العقار، فلا ينفذ هذا الرهن في مواجهة الشركاء الآخرين لأن حق منهم يتعلق بهذا الجزء ، فإذا لم يكن المرتهن يعلم بحالة الشيوع ، جاز له طلب الابطال على أساس الغلط.[1]

وفقا للمادة 712 الفقرة الثالثة من القانون المدني الجزائري التي تقضي: (وللمتصرف إليه الحق في ابطال التصرف اذا كان يجهل أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزة)

وإذا وقع عند القسمة الجزء المرهون في نصيب شريك أخر فان الرهن لا ينفذ في مواجهته، وإنما حق الدائن المرتهن ينتقل إلى الجزء الذي وقع في نصيب الراهن ، وهذا ما نصت عليه المادة 890 الفقرة الثانية من نفس القانون كما يلي: ((واذا رهن احد الشركاء حصته الشائعة في العقار أو جزءا مفرزا من هذا العقار ، ثم وقع في نصيبه عند القسمة أعيان غير التي رهنها انتقل الرهن بمرتبته إلى الأعيان المخصصة له بقدر يعادل قيمة العقار الذي كان مرهونا في الأصل ، ويبين هذا القدر بامر على عريضة، ويقوم الدائن المرتهن باجراء قيدجديد يبين فيه القدر الذي انتقل إليه الرهن خلال تسعين يوما من الوقت الذي يخطره فيه أي الشركاء ذي شأن بتسجيل القسمة ولا يضر انتقال الرهن على هذا الوجه برهن صدر من جميع الشركاء ولا بإمتياز المتقاسمين.))

ب - 2- رهن الشريك على الشيوع لحصة شائعة.

نصت عليه المادة 714 المذكورة آنفا ، وعليه فرهن الشريك لحصته الشائعة صحيح ،ولكن اذا وقع في نصيبه بعد القسمة جزء مفرز مساو للحصة الشائعة المرهونة فان حق الدائن المرتهن يرد على هذا الجزء بمقتضى فكرة الحلول العيني ، أي حق الدائن المرتهن يرد على الجزء المفرز الذي حل محل الحصة الشائعة.[2]

اذا وقع بعد القسمة كل العقار من نصيب الشريك الراهن ، فهنا كذلك لا يثور اي اشكال ، فحق الدائن المرتهن يبقى مضمونا.

لكن إذا وقع بعد القسمة في نصيب الراهن أعيان أخرى غير التي رهنها ، أو جزء مفرز من عقار غير العقار الذي رهنه ، فإن المشرع الجزائري قرر انتقال حق الدائن المرتهن إلى ما وقع في نصيب الراهن.

[1] سليمان محمدي ، المرجع السابق ،ص17
[2] حسين ايت مجبر المرجع السابق. ص20-21

واذا لم يقع في نصيب الراهن أي من العقار فانما كان نصيبه بعد القسمة مبلغا من النقود فالمنطق وحماية الدائن المرتهن يقضيان أن يستوفي حقه بالأفضلية من تلك النقود رغم إنقضاء حق التتبع.[1]

ب- 3 - رهن أحد الشركاء لكل العقار.

في هذه الحالة ، لا يملك الراهن بالعقار كله ، وعليه فتصرفه فيه يعد تجاوزا لحدود سلطته في التصرف ولا يعد مثل هذا الرهن رهن لملك الغير لأنه مالك لحصته في هذا العقار ولكن مصير الرهن يتوقف على نتيجة القسمة، فاذا ال إليه العقار كان نافذا اما اذا آل اليه جزء مفرز ، فحق الدائن يرتكز على هذا الجزء ، أما إذا آل إليه مبلغ من النقود فللدائن المرتهن استيفاء حقه بالافضلية من ذلك المبلغ.

وتجدر الاشارة الى انه إذا لم يكن الدائن المرتهن يعلم وقت الرهن أن الراهن يملك العقار جاز له طلب الإبطال استنادا للمادة 714 الفقرة الثانية.[2]

الفرع الثاني : تخصيص الرهن.

ان لمبدأ تخصيص الرهن مزايا كثيرة سواءا تعلق الأمر بالمدين او الدائن أو الائتمان العقاري ، فهو بقيد المدين الراهن في الاقتصار على رهن العقار أو العقارات التي تتناسب في القيمة مع الدين ، ومن ثم تبقى باقي ممتلكاته العقارية غير مثقلة بالرهن ، وبالتالي تستطيع رهنها كلما احتاج الى ذلك ، بل ويستطيع التصرف فيها دون أن تكون مثقلة بحقوق الغير ، وهو أيضا يفيد الدائن المرتهن اذا يمكنه معرفة ما يثقل عقارات المدين من رهون مما يسمح بتقدير وضعيته المالية ،ومن ثم يختار العقار غير المثقل بالرهون تفاديا لمزاحمة الدائنين وأخيرا هو يقيد الائتمان العقاري ككل إذ أنه يسمح بتداول الأموال، ذلك أن الرهن العام يجمد الثروات نتيجة شموله جميع العقارات .[3]

وتخصيص الرهن مبدا مزدوج، ينطبق على العقار المرهون من جهة، ومن جهةأخرى ينطبق على الدين المضمون.

أولا: تخصيص العقار المرهون.

نصت المادة 886 من القانون المدني الجزائري على انه:((لا يجوز ان ينعقد الرهن الاعلى عقار مالم يوجد نص يقضي بغير ذلك ويجب أن يكون العقارالمرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني وأن

[1] سليمان محمدي، المرجع السابق، ص 17
[2] سليمان محمدي. المرجع نفسه. ص 18
[3] محمد حسين منصور، مرجع سابق ، ص 197 و198

يكون معينا تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين اما في عقد الرهن أو عقد رسمي لاحق، وإلا كان الرهن باطلا)).يتضح من هذا النص، أن المال المرهون رهنا رسميا يجب أن تتوفر فيه شروط معينة نوجزها فيما يلي:

1-أن يكون المال المرهون عقارا بطبيعته .

2-أن يكون العقارمما يصح التعامل فيه وبيعه في المزاد العلني .

3-ان يكون العقار المرهون معينا تعيينا دقيقا .

أ-تعيين ملحقات العقار المرهون .

ب-العقارات بالتخصيص .

ج-التحسينات والإنشاءات

د-الحاق الثمار بالعقار المرهون

4-أن يكون العقار المرهون موجودا وقت الرهن

ثانيا: تخصيص الدين المضمون

يعتبرتحديد الدين المضمون من الشروط الموضوعية الخاصة لصحة الرهن وينطبق عليه مبدا تخصيص الرهن كما ينطبق على العقار المرهون، ويتم تخصيص الدين بتحديده من حيث المقدار ومن حيث المصدر ، ولتحديد مصدر الدين اهميته في معرفه ما اذا كان الدين صحيحا ام لا.

ويجب ان يخصص الدين في عقد الرهن وكذلك في قيده، وقد يكون الدين المضمون معلقا على شرط المستقبلي أو احتمالي، وفي هذه الصورة لا مانع من ترتيب الرهن ضمانا له طالما أن مقدار الدين معين وقت العقد.[1]

وإذا كان الدين يحتمل الزيادة كما في حالة فتح حساب جاري فيجب تحديد الحد الاقصى الذي ينتمي اليه، ويعتبرتحديثا كافيا للدين على أساس حده الأقصى لكي يكون معلوما مسبقا وقت الانعقاد لأن الدين لا يتعدى هذا الحد مهماكان.

[1]سليمان محمدي، المرجع السابق ، ص 13

حسب نص المادة 891 كما يلي: ((يجوز أن يترتب الرهن ضمانا لدين معلق على شرط أو دين مستقبلي او دين احتمالي كما يجوز أن يترتب ضمانا لاعتماد مفتوح أولفتح حساب جار على أن يتحدد في عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أوالحد الأقصى الذي ينتمي إليه هذا الدين .))

خلاصة

يعتبر الرهن القانوني عقد يبرم ما بين شخصين الشخص الأول هو البنك او المؤسسة المالية او صندوق ضمان الصفقات العمومية بإعتباره دائن مرتهن والمقترض بإعتباره راهنا ، من ابرز خصائصه أنه حق عيني تبعي يرد على العقارات فقط ، حيث لا تنتقل حيازة العقار من الراهن الى الدائن المرتهن ،وتكون مدة الاعفاء فيه من تجديد القيد 30سنة على خلاف الرهن الرسمي (10سنوات).

الفصل الثاني

أثار الرهن القانوني و إجراءات التنفيذ عليه

تمهيد:

لأن الرهن القانوني يعتبر أحد مصادر الرهن الرسمي فإننا نعرج على أثار الرهن الرسمي، بحيث أن بعض الفقه رأوا أن دراسة آثار الرهن الرسمي تكمن من خلال التميز بين آثار عقد الرهن وآثار حق الرهن ، فآثار عقد الرهن تقتصر على أطرافه إعمالا لمبدأ نسبية العقد وأما آثار حق الرهن فتتعدى إلى الغير[1] ، لكن غالبية الفقه لم تسلك هذا المسلك و اختارت مسلك المشرع في التمييز بين آثار الرهن الرسمي فيما بين المتعاقدين وأثاره بالنسبة للغير[2].

كما إن الدائن المرتهن يفقد حقه في الرهن الرسمي بزوال الرهن رغم بقاء الدين، أو تحويل حقه إلى دائن آخر، ودراسة حالة حوالة الحق، نستغني عنها لكونها متعلقة بدراسة أخرى.

المبحث الأول: أثار الرهن القانوني

إذا كان حق الرهن لا ينفذ في مواجهة الغير إلا بقيده فإنه ينشأ ويرتب أثاره فيما بين المتعاقدين فور استكماله للشروط الموضوعية والشكلية و لذلك بعض فقهاء القانون أمثال الدكتور همام محمد محمود زهرن يقولون إن حق الرهن ينشأ فيما بين المتعاقدين فور إبرام عقد الرهن الرسمي مستوفيا للشروط الموضوعية والشكلية، مستندين في ذلك إلى أن حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون تحت يد الراهن يتم بمقتضى حقه في الرهن قبل قيده إلا أن هذا الأمر يتعطل إذا لم يكن قد أشهر عند مزاحمته من دائن آخر أو إذا تم التصرف فيه لشخص أخر[3].

المطلب الأول :آثار الرهن القانوني فيما بين المتعاقدين

نحاول من خلال هذا المطلب تبيان أثار الرهن الرسمي بين الراهن و المرتهن و ذلك للصلة الوثيقة بين الرهن الرسمي والراهن القانوني فبالنسبة للراهن يلاحظ أن الرهن الرسمي باعتباره عقدا ملزمالجانب واحد يرتب في ذمته التزامات على عكس المرتهن هذا من جهة ومن جهةأخرى فإن الرهن الرسمي وإن كان لا يحرم المدين من سلطاته كمالك للعقار المرهون إلا انه ترد على هذه السلطات جملة من القيود تمنعه من الأضرار بالمرتهن [4].

---

[1]- سليمان مرقس ، **التأمينات العينية في التقنين المدني الجديد** ، مطابع دار النشر للجامعات المصرية الطبعة الثانية ، 1959 ، ص 119.

[2]- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 382.

[3]- زاهية سي يوسف، مرجع سابق ، ص 74 عن د / محي الدين إسماعيل علم الدين، مرجع سابق ، ص 385.

[4]- شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 189.

الفرع الأول :آثار الرهن القانون بالنسبة للراهن

الرأي السائد فقها إلى القول بان الرهن الرسمي يلزم الراهن، سواء كان هو المدين أو الكفيل العيني بالتزامين وهما الالتزام بإنشاء حق رهن لمصلحة المرتهن ، و الالتزام بضمان سلامة الرهن.

أولا :الالتزام بضمان سلامة الرهن : نص المادة 898 (من الأمر58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم) " يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن، و للدائن المرتهن أن يعترض عن كسل عمل أو تقصير من شأنه إنقاص ضمانه إنقاصا كبيرا وله في حالة الاستعجال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة وأن يرجع عن الراهن بما ينفق في ذلك"

و يستخلص من هذا النص ، أنه إذا قام الراهن بإحداث أضرار بسلامة العقار المرهون بخطئه أو وقعت منه أعمال تعرضه للهلاك أو للتلف أو تنقص من ضمانه ففي هذه الحالة يجوز للدائن اتخاذ الوسائل التحفظية التي توقف هذه الأعمال أو تمنع وقوع الضرر.

فإذا كان عقد الرهن من عقود الضمان فإن من مستلزماته، التزام الراهن بضمان سلامة الرهن بحالته وقيمته التي ارتضاها المرتهن، أي التزامه بضمان التعرض والاستحقاق إذ يلتزم الراهن بضمان تعرضه الشخصي و ضمان تعرض الغير.

فضمان التعرض الشخصي مقتضاه التزامه بالامتناع عن أي عمل مادي كان أم قانوني من شأنه الانتقاص من الضمان المقرر للدائن المرتهن الذي له أن يرجع بالضمان عن كل عمل يأتيه الراهن.

أما بالنسبة لتعرضه القانوني فعليه أن يمتنع عن إتيان التصرفات كالبيع و الهبة أو الرهن التي تتعارض مع وجود الدائن المرتهن .و التي من شانها أن تودي إلى خروج العقار المرهون أو بعض منه او من ملحقاته أو تحمله بحقوق تثقله[1] .

ثانيا - الالتزام بإنشاء حق الرهن لمصلحة المرتهن:

إن الالتزام الرئيسي الذي يرتبه عقد الرهن القانوني كما في الرهن الرسمي في ذمة الراهن هو إنشاء حق الرهن لصالح الدائن المرتهن على العقار المرهون و هذا الالتزام يماثل التزام البائع بنقل الملكية إلى المشتري و التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.

فإذا كان العقار مملوكا للراهن ينشا حق الرهن لمصلحة الدائن المرتهن بمجرد انعقاد العقد و بحكم القانون أماإذا كان المرهون غير مملوك للراهن فلا ينشا حق الرهن لان رهن ملك الغير في ظل هذا القانون باطل بطلانا مطلقا[2] .

[1]- زاهية سي يوسف ، مرجع سابق ، ص 76.
[2]- شوقي بناسي، مرجع سابق ن ص 190.

سلطات الراهن على العقار المرهون :

المبدأ أن الرهن لا يحرم الراهن من سلطته كمالك ولا ينزع عنه حيازته للعقار المرهون ويترتب على ذلك أن يحتفظ الراهن إلى حين التنفيذعلى العقار بسلطة استغلاله بما تخوله له من إدارة واستغلال بالكيفية التي تحقق مصلحته ،و تحصيل ثماره كالإيجار الثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية و لقد اقر المشرع في المادة 896 (من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم) بنفاذ ما يصدر على الراهن من إيجار ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه بنزع الملكية على اعتبار ماله من سلطة في استغلال العقار المرهون في هذه الفترة السابقة للتنفيذ على العقار لكن المشرع قرر حماية للمرتهن عما قد يصدر من إيجارطويل المدة 9 سنوات وبأن الإيجار الذي لا تتجاوز مدته 9 سنوات مما يدخل في أعمال الإدارة المعتادة، أما الإيجار غير الثابت التاريخ أو المنعقد بعد تسجيل التنبيه نزع الملكية فيكون بتسجيل تنبيه نزع الملكية حيث تغل يد الراهن عن استغلال العقار المرهون وعلى ذلك لا ينفذ من حيث المبدأ في حق الدائن المرتهن الإيجار الصادر من الراهن بعد تسجيل التنبيه و يأخذ حكمه في ذلك الإيجار غير الثابت المادة 1/896 (من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم) يلي تسجيله لتنبيه الملكية من مدة ، فقد ميز المشرع بين عدة فروض.[1]

- المخالفة بالأجرة أو الحوالة بها لمدة تزيد عن 3 سنوات:و هذه لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا كانت ثابتة التاريخ قبل تسجيلتنبيه نزع الملكية المادة 897 (من الأمر 58/75المتضمن القانوني المدني المعدل و المتمم).

- المخالفات والحوالات غير ثابتة التاريخ: التي لا تكون نافدة في حق الدائن المرتهن.

- حالة بيع الثمار قبل جنيها ومدى نفاذها في مواجهة الدائن المرتهن:حق جني الثمار أو التصرف فيها يدخل ضمن سلطة الراهن في الاستغلال إلى حين التحاقها بالعقار المرهون من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية.

الفرح الثاني :آثار الرهن القانوني بالنسبة للدائن المرتهن

إن للدائن حق التنفيذ على العقار المرهون أو ما يسمى باستعمال المرتهن لدعوى الرهن، وبذلك يمكننا تحديد حقوق الدائن المرتهن قبل حلول أجل الدين والقيود الواردة على حق الدائن المرتهن.

أولا ـ حقوق الدائن المرتهن قبل حلول أجل الدين :لا يكون للدائن المرتهن سوى الحق في مراقبة ما يترتب عليه المساس بحق أو الإنقاص منه فإذا حدث ذلك فله اتخاذ الإجراءات التحفظية اللازمة للمحافظة على العقار من التلف.

[1]- زاهية سي يوسف، مرجع سابق ، ص 89.

بعد حلول أجل الدين : إذا حل الأجل ولم يفي المدين بالدين، جاز للدائن المرتهن التنفيذ على العقار المرهون متبعا في ذلك إجراءات فرضها القانون، كما يجوز له التنفيذ على سائر أموال المدين (الضمان العام) في حالة عدم كفاية ثمن العقار للوفاء بالدين فالدائن المرتهن.[1]

ثانيا: القيود الواردة على حق الدائن المرتهن: بطلان شرط تملك العقار المرهون عند عدم الوفاء حسب نص المادة 903 (من الأمر 58/75المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم)" يكون باطلا كل أتفاق يجعل الدائن الحق عند عدم إستيفاء الدين وقت حلول أجله في أن يمتلك العقار المرهون في نظيرثمن معلوم أيا كان أو في أن يبيعه دون مراعاة للإجراءات التي فرضها القانون ولو كان هذا الاتفاق قد ابرم بعد الرهن.[2]

بطلان شرط البيع دون إتباع الإجراءات التي فرضها القانون: فهذا الشرط يبطل والرهن يبقى قائم .

حقوق المرتهن على الكفيل العيني: باعتبار أن الكفيل العيني هو راهن ضامن لدين الغير فان مسؤوليته تتحدد بالمال الذي قدمه ضمانا لدين المدين، ومن ثم لا يجوزللدائن المرتهنأن ينفذ على غيره كما لا يجوز له في حالة عدم كفايته للوفاء بكامل حقهالتنفيذ بالباقي على أموال الكفيل العيني الأخرى، وليس أمام الدائنلمرتهن إلا الرجوع بالباقي على المدينبما له قبله من ضمان وقد نصت على ذلك المادة 902 (من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم).

ينفذ الدائن بحقه على العقار المرهون بعد التنبيه على المدين بالوفاء علما بان استيفاء الدائن لحقه من ثمن بيع العقار بالمزاد العلني من ثمن بيع العقار بالمزاد العلني وفقا للإجراءات المبينة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية مما يتعلق بالنظام العام بحيث يبطل كل اتفاق على غير ذلك قبل حلول أجل الدين[3].

الرأي السائد فقها إلى القول بان عقد الرهن الرسمي يلزم الراهن ، سواء كان هو المدين أو الكفيل العيني بالتزامين وهما الالتزام بإنشاء حق رهن لمصلحة المرتهن ، و الالتزام بضمان سلامة الرهن.

أولا :الالتزام بضمان سلامة الرهن: نص المادة 898 (من الأمر58/75المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم) بأن "يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن، و للدائن المرتهن أن يعترض عن كل عمل أو تقصير من شأنه إنقاص ضمانه إنقاصا كبيرا، وله في حالة الاستعجال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة، وأن يرجع عن الراهن بما يتفق في ذلك"

و يستخلص من هذا النص، أنه إذا حدث الراهن بخطئه إضرار بسلامة العقار المرهون أو وقعت منه أعمال تعرضه للهلاك أو للتلف أو تنقص من ضمانه ففي هذه الحالة يجوز لدائن اتخاذ الوسائل التحفظية التي توقف هذه الأعمال أو تمنع وقوع الضرر.

---

[1]- شوقي بناسي ، مرجع سابق، ص 240.
[2]- المادة 903 من الأمر 75 – 58 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.
[3] زاهية سي يوسف مرجع سابق ، ص 99.

وإذا كان عقد الرهن من عقود الضمان فإن من مستلزماته، التزام الراهن بضمان سلامة الرهن بحالته وقيمته التي ارتضاها المرتهن، أي التزامه بضمان التعرض والاستحقاق إذ يلتزم الراهن بضمان تعرضه الشخصي و ضمان تعرض الغير.

فضمان التعرض الشخصي مقتضاه التزامه بالامتناع عن أي عمل مادي كان أم قانوني من شأنه أن الانتقاص من الضمان المقرر للدائن المرتهن الذي له أن يرجع بالضمان عن كل عمل يأتيه الراهن.

أما بالنسبة لتعرضه القانوني فعليه أن يمتنع عن إتيان التصرفات (كالبيع و الهبة أو الرهن) التي تتعارض مع وجود الدائن المرتهن، والتي من شأنها أن تؤدي إلى خروج العقار المرهون أو بعض منه أو من ملحقاته أو تحمله بحقوق تثقله[1].

المطلب الثاني : اثار الرهن القانوني بالنسبة للغير

إذا إستوفى الرهن القانوني شروط إنعقاده الشكلية والموضوعية نشأ صحيحا مرتبا اثاره فيما بين المتعاقدين ،ويتمثل مظهر نفاذ الرهن القانوني في مواجهة الغير في حق الدائن المرتهن في التقدم والتتبع ،ولايمكن الحديث عن حق الأفضلية والتتبع إلا بعد قيد الرهن القانوني رسميا

الفرع الأول :القيد

قيد الرهن الرسمي هو إجراء يتم في المحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المرهون و هو بمثابة شهر الرهن و يتم ذلك بالتأشير على البطاقة الخاصة بالعقار المرهون المادة 905 (من الأمر 58/75المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم).

وبالرجوع لأحكام الرهن و على وجه الخصوص لنص المادة 904 (من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم) التي تنص على أنه «لا يكون الرهن نافذا إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار.....»

أ:إجراءات القيد

حتى يكون الرهن القانون نافذا في حق الغير يجب القيام بإجراءات خاصة تسمى القيد ويكون الغرض منها إعلان الغير بوجود رهن يثقل العقار ، كمن يقدم على شرائه أو من يتلقاه على سبل الهبة أو من يتقرر له عليه حق انتفاع أو غير ذلك من الحقوق العينية الأصلية أو التبعية.[2]

فإذا تم القيد قبل أن يشهر صاحب الحق حقه كان الرهن نافذا في حق هذا الغير و اكسب الدائن المرتهن حق التقدم عليه أو حق التتبع.

---

[1]- شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 196.

[2]- محمد صبري السعدي، الواضح في شرع القانون المدني التأمينات العينية ، الرهن الرسمي و حق الاختصاص و الرهن الحيازي و حقوق الامتياز ، دون رقم طبعة، دار الهدى ، الجزائر ، 2010 ، ص 119.

و تقضي المادة 905 (من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بأنه «تسري على إجراء القيد و تجديده و شطبه وإلقاء الشطب والآثار المترتبة على ذلك كله،الأحكام الواردة في قانون تنظيم الإشهار العقاري».

و بالرجوع إلى الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و كذلك المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25المتعلق بتأسيس السجل العقاري و على وجه الخصوص المادة 93 منه التي تشترط تقديم الأصل أو الصورة الرسمية للعقد المنشئ للرهن و يجب عليه أن يودع جدولين موقعين و مصححين بدقة ويكونان محرران لزوما على استمارة تقدمها المحافظة العقارية يتضمن الجدولان البيانات التالية:

1- تعيين الدائن و المدين بذكر هويتهما و لقب و موطن و تاريخ و مكان الازدياد.

2- اختيار الموطن من قبل الدائن في إطار اختصاص المجلس القضائي لموقع الأملاك.

3- أن يذكر تاريخ و نوع السند أي العقد الرسمي المحرر من الموثق مع ذكر سبب الدينالمضمون بعقد الرهن.

4- ذكر رأسمال الدين الذي وجد الرهن لأجل ضمانه ولواحقه و تاريخ استحقاقه.

5- تعيين العقار الذي طلب التسجيل لأجله وفقا لنص المادة 66من نفس المرسوم.

و يحتفظ الدائن المرتهن بأحد الجدولين مؤشرا عليه من المحافظ العقاري و يبقى الثاني في المحافظةالعقارية.

إذا فبعد تأكد المحافظ العقاري من جميع الوثائق المشترط إيداعها من أجل القيد و بعد الفحص و التحقيق طبقا لما تنص عليه المادتين 105و 100 من المرسوم 63/76 يقوم بالتأشيرفي النهاية على البطاقة العقارية للعقار المرهون.

فإذا أتبع الدائن المرتهن رسميا هذه الإجراءات اعتبر الرهن نافذا في حق الغير ،أما إذا لم يتم القيد فالرهن لا يكون باطلا و إنما صحيحا منتجا لآثاره فيما بين المتعاقدين ولكن لا يخول الدائن المرتهن لاحق التقدم ولا حق التتبع وإنما يعتبر دائنا عاديا.

مع الإشارة أن المشرع الجزائري لم يحدد ميعادا للقيد و ذلك مراعاة منه من أن من مصلحة الدائن المرتهن أن يبادر في القيام به في أقرب وقت للمحافظة على مرتبته لأن في كل تأخير تتأخر فيه مرتبته ويتقدم غيره عليه في التنفيذ ،و قد يضيع عليه حق الرهن إذا قام الراهن بالتصرف في العقار المرهون وأشهر المتصرف له حقه قبل قيد الدائن له كما قد يعرضه هذا التأخير لخطر شهر إفلاس الراهن لأنه لا يجوز له القيام بهذا القيد بعد شهر الإفلاس و هر ماتنص عليه المادة 247 من القانون التجاري بأنه «لا يصح التمسك قبل جماعة الدائنين ابتداءا من تاريخ التوقف عن الدفع بكل رهن عقاري اتفاقي أو قضائي يترتب على أموال

المدين لديون سبق التعاقد عليها» و مؤدى ذلك أنه يجوز للقاضي أن يحكم بطلان القيد الذي يتم حتى في تاريخ سابق شهر الإفلاس و لكن واقع في فترة الريبة وهي الفترة التي تفصل بين التوقف عند الدفع و تاريخ شهر الإفلاس.

ب تجديد القيد و شطبه:

نصت الفقرة السادسة من المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 على أن مدة تجديد القيد 30سنة ،وهذا خلافا على المبدأ العام الذي تكون فيه مدة التجديد 10سنوات.

وحسب المادة 96 من المرسوم 63/76 إذا قيد الرهن لمدة 10 سنوات وجب تجديده عند انتهاء المدة، فإذا لم يجدد لا يفقد الراهن الرهن و إنما يفقد المرتبة و تفاده في حق الغير وحقه في التقدم و التتبع[1].

و منه نستنتج أنه لا يكفي لنفاذ الرهن في حق الغير قيدا واحدا إنما يجب بعد انقضاء هذه المدة بالضرورة تجديده لكي يبقى نافذا في حق الغير.

ولا يشترط انتهاء العشر سنوات لتجديد القيد بل يمكن أن يجدده قبل انتهاء هذه المدة حينئذ تحسب مدة العشر سنوات الجديدة من تاريخ إجراء التجديد و ليست من تاريخ إنهاءالقيد الأول[2].

و التجديد لا يفقد الرهن مرتبته الأولى بل بقى محتفظا بها ما دام التجديد قد تم في ميعاد 30 سنة أما إذا لم يتم التجديد في هذا الميعاد فإن القيد يسقط و لكن الرهن يبقى صحيحا فيما بين الطرفين و لكن لا يكون نافذا في الغير و يبقى من حق الدائن أن يعيد القيد متى شاء لكن في هذه الحالة يكتسب القيد مرتبة جديدة ابتداء من التاريخ الذي تم فيه و يفقدالمرتبة التياكتسبها بموجب القيد الأول. [3]

و إذا انقضى الرهن بصفة أصلية أو تبعيته وجب شطب القيد لأنه لا فائدة من بقاءه بعد انقضاء الرهن و يتم الشطب عن طريق التأشير على هامش القيد بعبارة تدل على ذلك.

ج:مصاريف القيد

إن المادة 906 (من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم) تحمل المصاريف على الراهن سواء كان مدينا أصليا أو كفيلا عينيا. فالمدين هو الذي تقع على عاتقه المصاريف لأنه المسئول عن الدين و عن الرهن و يستوي في ذلك حتى و إن كان كفيلا عينيا.

ولا يعتبر حكم المادة 906 (من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم) من النظام العام لذلك يمكن للأفراد اقتسام مصاريف القيد و يمكن أن يتحملها الدائن نفسه.

---

[1]- أنضر المادة 86 من المرسوم التنفيذي 76-63 مؤرخ في 26 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري.
[2]- رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية و العينية، دون رقم طبعة، دار منشاة المعارف، مصر، 1995، ص416 و 417.
[3]- محمد صبري السعدي، مرجع سابق ، ص 122 و 123.

فإذا تم القيد قبل أن يشهر صاحب الحق حقه كان الرهن نافذا في حق هذا الغير و اكتسب الدائن المرتهن حق التقدم عليه أو حق التتبع.[1]

د:تعطيل أثر القيد

إذا تأخر إجراء القيد في بعض الحالات، فلن يستفيد من إجراء القيد بعد هذا، وهذه الحالات يتعطل فيها أثر القيد وتوقف أثره وتجعل الرهن غير نافذ في مواجهة الغير، و ناقص الأثر، وهذه الوقائع هي:

1- شهر إفلاس المدين

بعد شهر إفلاس المدين، لا يمكن إجراء قيد الرس الصادر من المدين الراهن الذي أشهر إفلاسه، وإذا تم القيد فيمكن الحكم ببطلانه، فلا يصح التمسك به كل جماعة الدائنين [2]، حسب المادة 247 وما بعدها من القانون التجاري الجزائري .[3]

2- موت الراهن

إذا كان الرهن مقيد قبل وفاة الراهن ترتب القيد أثره من وقت إجرائه، أي أن الدائن المرتهن يتقدم في استيفاء حقه، أما الرهن الذي لم يتم قيده قبل وفاة الراهن، فإنه لا يكون نافذا في حق الدائنين الآخرين،و أن الدائن الحاصل على هذا الرهن غير المقيد يكون شأنه شأن الدائنين العاديين، ويتساوى معهم بدون أي امتياز[4] .

3- تسجيل التنبيه بنزع الملكية

معنى ذلك، أن الرهن الذي لم يشهر إلا بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية، فهو لا ينفذ ولو كان ثابت التاريخ قبل هذا التسجيل، و يترتب على ذلك أنه إذا تباطأ الدائن المرتهن في طلب القيد، وسجل تنبيه بنزع الملكية قبل أن يتم القيد، فإن القيد لا ينفذ في حق الدائنين والغير .[5]

الفرع الثاني :آثار القيد

وعليه سنتطرق إلى كيفية تحديد مرتبة الدائن المرتهن عند التزاحم **(اولا)**، ثم الاستثناءات الواردة على هذا المبدأ**(ثانيا)**

اولا: تحديد مرتبة الدائن المرتهن عند التزاحم

أ- العبرة بالأسبقية في القيد هو المبدأ العام لأن الرهن الرسمي يزود الدائن بتأمين عيني يجعله يتقدم بخصوص العقار المرهون على الدائنين العاديين بغض النظر عن تاريخ نشوء حقوقهم حتى ولو نشأت قبل قيد

---

[1]- انظر المادة 906 من الأمر 58/75 الصادر في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

[2]- نصت المادة 904 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "لا يكون الرهن نافذا في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار، و ذلك دون إخلال بالأحكام المقررة في الإفلاس."

[3]- أمر رقم 75/ 59 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية، العدد الصادر في رمضان عام 1395 ه الموافق سبتمبر سنة 1975 م ، المعدل و المتمم.

[4]- زاهية سي يوسف ،المرجع السابق، ص 108.

[5]- زاهية سي يوسف ، المرجع السابق، ص 108.

الرهن، إذا حدث تزاحم بين الدائنين المرتهنين، فإن الأولوية فيما بينهم تتحدد على أساس تاريخ رهنهم ولو كانوا قد أجروا القيد في نفس اليوم، فإن الأفضلية تحدد بساعة هذا القيد.[1]

ب- تتطبق نفس القاعدة في حالة تزاحم الدائن المرتهن مع أصحاب التأمينات العينية الأخرى و الخاضعة للشهر ، كأصحاب رهن حيازي أو اختصاص أو امتياز خاص على عقار، فإن الأولوية تكون بحسب أسبقية القيد.

ج -إن القاعدة السابقة التي تقضي بثبوت الأولوية للأسبق في تاريخ القيد، تطبق ولو كان حق الدائن المرتهن على شرط أو هنا مستقبليا أو احتماليا.

ثانيا: الاستثناءات الواردة على هذا المبدأ

إذا كان المبدأ العام هو الأسبقية في القيد، فان المشرع قد خرج عليه في بعض الحالات مراعاة لاعتبارات معينة منها:[2]

- رهن العقار الشائع المملوك للشركاء الصادر منهم جميعا، يتقدم على الرهن الصادر من الشريك و لو كان مقيدا في تاريخ لاحق على قيده.

- يخرج عن نطاق تطبيق هذه القاعدة، المصروفات القضائية التي أنفقت على حفظ أموال المدين وبيعها لمصلحة جميع الدائنين، و المبالغ المستحقة للخزانة العامة و حقوق الامتياز العامة، فهذه المبالغ تستوفي قبل أي حق آخر ولو كان مضمونا بامتياز أو رهن رسمي مهما كان تاريخ قيده

- يتقدم امتياز المتقاسم و لو كان قيده لاحقا على قيد هذا الرهن.

- امتياز المبالغ المستحقة للمقاولين و المهندس المعماريين المنصوص عليها في المادة 1000 ق م ج[3]، فهؤلاء يستوفون حقوقهم قبل الدائن المرتين من ثمن هذه التحسينات و الإنشاءات ولو كان حقه مقيدا قبل امتيازهم الواقع على هذه الملحقات.

- التزاحم بين الدائن المرتهن رهنا رسميا و الدائن المرتهن رهنا حيازيا حيث أن الرهن الحيازي لا ينفذ في حق الغير إلا بالقيد و انتقال حيازة العقار إلى الدائن المرتهن.

---

[1]- زاهية سي يوسف، المرجع نفسه، ص ص 119 – 120.

[2]- زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 121.

[3]- المادة 1000 تنص على :" المبالغ المستحقة للمقاولين و الهندسيين المعماريين الذي عهد إليهم بتشييد أبنيةأومنشات أخرى في إعادة تشييدها أو في ترميمها أو في صيانتها، يكون لها امتياز على هذه المنشات ، ولكن بقدر ما يكون زائدا بسبب هذه الأعمال في قيمة العقار وقت بعيه، و يجب أن يقيد الامتياز ، و تكون مرتبته من وقت القيد."

المبحث الثاني : إجراءات التنفيذ على العقار في الرهن القانوني

نصت المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 على أنه "يمثل الرهن القانوني بهذه الصفة سندا تنفيذيا وله نفس قيمة الحكم النهائي وتمنحه المحكمة المختصة الصيغة التنفيذية طبقا لأحكام المادة 320من قانون الاجراءات المدنية والادارية " .

كما تضمن المرسوم التنفيذي رقم :06-132الاجراءات المتعلقة بالحجز التنفيذي من طرف الدائن المرتهن والذي هو البنك أو مؤسسة مالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية ضد المدين الراهن لاستفاء دينه .

تنص المادة الثانية من المرسوم 06-132على أنه " يعاين محضر قضائي عدم وفاء المدين بالتزاماته وديونه في التاريخ المحدد بطلب من الممثل المؤهل للبنك أو للمؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية.

يبلغ المحضر القضائي اعذارا بالدفع للدائن لتسديد المبالغ المستحقة في أجل شهر واحد "[1]

عند حلول أجل الدين المتفق عليه بين الدائن المرتهن والمدين الراهن في اتفاقية القرض المبرمة وبطلب من ممثل البنك، أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية، وحسب نص المادة أعلاه،أن يعاين المحضر القضائي عدم وفاء المدين بالتزاماته ، وهذا بعد الاطلاع على اتفاقية القرض المبرمة بين الدائن والمدين ،وبعدها يقوم المحضر القضائي بتوجيه اعذار للمدين بالدفع مبلغ الدين المستحق في أجل شهر .

بعد انتهاء أجل شهر ولم يفي المدين الراهن بالتزاماته يتم له توجيه اعذار ثاني محدد بخمسة عشر يوم للوفاء بدينه ويتم اخطاره بأن في حالة امتناعه عن الوفاء سوف يلجأ الدائن المرتهن الى المحكمة المختصة اقليميا ،وهذا ما تضمنته المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم :06-132

من خلال المادتين الثانية والثالثة نستنتج أن للمدين الراهن له مدة 45يوم للوفاء بدينه والتزاماته ، والا سوف يتم لجوء الدائن المرتهن للمحكمة المختصة للحجز على العقار ،وهذا سوف نأتي لتبيانه في المطلب الأول ،و بعد الحجز على العقار يتم بيعه في المزاد العلني وهذا الذي سنتناوله في المطلب الثاني.

المطلب الأول :الحجز العقاري

لا يكف أن يكون هنالك حق ثابت في محرر يعتبر سند تنفيذي لإمكانية مباشرة إجراءات الحجز إنما يجب أن يمهر هذا السند بالصيغة التنفيذية ، و هذا ماأكدته المادة 04 من المرسوم التنفيذي 132/06 ، ويتم الحصول على هذه الصيغة وفقا لما هو مقرر في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، أي يجب أن يقدم الطلب

[1] المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 06-132

إلى المحكمة المختصة إقليميا أي المحكمة التي يقع في دائرتها العقار المراد الحجز عليه ، ضف إلى ذلك اشترط المشرع طبقا لنص المادة 05 من نفس المرسوم على ضرورة أن تتضمن العريضة البيانات التالية :

-التسمية و المقر الاجتماعي للبنك أو المؤسسة المالية او صندوق ضمان الصفقات العمومية و كذا تعيين ممثليها المؤهل قانونا.

-هوية المدين

- تعيين العقار المثقل بالرهن القانوني .

- مبلغ الدين و اجل استحقاقه.

و يلحق بالطلب ما يلي :

-اتفاقية القرض المبرمة بين البنك أو المؤسسة المالية او صندوق ضمان الصفقات العمومية و زبونها .

- نسخة من جدول قيد الرهن القانوني بالمحافظة العقارية

- نسخة من اعذارين بالدفع يحرران و يبلغان كما هو منصوص في المادتين 02 و 03 من نفس المرسوم.[1]

الفرع الأول : حجز عقار المدين الأصلي

إن حجز العقار يتم وفق عمل قانوني مركب و هو إعلان محضر الحجز للمدين (أولا) ثم تسجيل أمر الحجز (ثانيا)

أولا: إعلان محضر الحجز للمدين

محضر الحجز ورقة من أوراق المحضرين و بها يكلف الدائن مدينه بوفاء الدين الحاصل التنفيذ إقتضاءا له و يعذره بالاستمرار في التنفيذ على العقار حتى البيع إذا لم يقم بوفاء الدين .[2]

فامر الحجز باعتباره ورقة من أوراق المحضرين يجب أن يتضمن بالإضافة إلى البيانات العامة بيانات خاصة نصت عليها المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حيث نصت على انه " يقوم المحضر

[1] نجاة بوساحة ، **الرهن القانوني المؤسس للبنوك و المؤسسات المالية** ، مجلة العلوم القانونية و السياسية ، عدد 13 ، جوان 2016 ، ص48.

[2] د .حامد عكاز و د .عز الدين الديناصوري ، **قانون التعليق على المرافعات** ، الجزء الثاني، ط8 ،الفنية للتجليد الفني، 1997 ،ص876.

القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين و إذا كان العقار و/ أو الحق العيني العقاري مثقلا بتامين عيني للغير ، وجب القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز .

ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في اجل شهر واحد شهر واحد (1) من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار و/ او الحق العيني العقاري جبرا عليه .

يودع أمر الحجز على الفور، او في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى اجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار القيد أمر الحجز ،و يعد العقار و /او الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد ."

بعد أن ظهر للحاجز و المحضر القضائي أن المدين ليست له ممتلكات منقولة بإمكانه سداد الدين بها و تبين ايضا انه يملك ممتلكات عقارية وذلك عن طريق طلب إعطاء معلومات موجزة يقدمه الى مصلحة السجل العقاري يطلب فيه من المحافظ العقاري التصريح ما إذا كان هذا الشخص المدين يملك عقارات حيث تنص المادة صراحة بقولها "بإعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم و المتعلقة بالعقارات المذكورة إلى جمهور " و بالتالي فإذا كان هذا الطلب ايجابي أي أن المدين يملك عقارات مسجلة و مشهرة فانه بإمكان الدائن المقدم على الحجز أن يحرر طلب على آمر على عريضة مرفقة بوثائق إلزامية إلى السيد رئيس المحكمة يطلب فيها الأمر بإيقاع الحجز على العقار .[1]

ثانيا : تسجيل أمر الحجز

إن تسجيل أمر الحجز هو الإجراء الثاني حيث يتضح أن المشرع يربط حجز العقار بعمل قانوني مستمر تتحقق به العلانية حماية للغير الذي قد يتعامل في العقار أن تسجيل أمر الحجز يمكن كل من يريد التعامل في العقار أن يعرف بمجرد الاطلاع على السجل العقاري انه محجوز فيتعامل بشأنه على هذا الأساس .

في حالة تعدد الحجوز فالأسبقية في التسجيل لا تعطي للدائن أي أولوية موضوعية في استفاء حقه بالتقدم على غيره من الدائنين الحاجزين و لكن تعطي له الأولوية إجرائية تتمثل في مباشرة الإجراءات .[2]

و إذا كان المشرع أجاز التعدد فهذا لا يعني أن الحجوز تابعة لبعضها البعض بل يكون كل حجز مستقل عن الحجوز الأخرى ، فإذا أبطل أي حجز و لأي سبب فهذا لا يؤثر على الحجوز الأخرى .[3]

---

[1] أمينة علواش و حبيبة ضيفي ، **إجراءات التنفيذ على العقار في التشريع الجزائري** ، مذكرة ليسانس ، تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق جامعة يحيى فارس بالمدية ، 2010-2011 ، ص3

[2] د .طلعت محمد دويدار ، **طرق التنفيذ القضائي** ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1966 ، ص631.

[3] د .أحمد أبو الوفا ، **إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية** ، ط5 ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1996 ، ص631.

الذي يباشر الإجراءات هو الدائن الأسبق في التسجيل مهما كانت قيمة دينه و نوعه كأن يكون مضمون برهن أن المباشر للإجراءات له امتياز أو كان دائن عادي ، و عند مباشرته للإجراءات فهو يباشرها لمصلحة جميع الحاجزين و من في حكمهم رغم أن التنفيذ عن طريق الحجز هو تضافر فردي و ليس جماعي كالإفلاس

و إذا كان الدائن الأسبق في التسجيل تمنح له أولوية إجرائية إلا أنه يجوز للحاجزين اللاحقين اذا كانت لديهم مصلحة قوية و مبررة ، الحلول محل الحاجز الأول رغم قيام حجزه و مباشرة الإجراءات بدلا عنه و ذلك لتفادي الأضرار التي تنشأ من إهمال أو تراخي أو عدم مواصلة الإجراءات من الحاجز الأول ، و قد يكون الحلول كذلك بقوة القانون و سنتطرق للحالتين فيما يلي :

1- **الحلول رغم قيام الحجز الأول** : كأن يكون الدائن المتأخرين التسجيل ، دائن ممتاز أو دائنا متقدما في المرتبة على الحاجز الأول و يكون هذا الأخير دائنا عاديا فقط ،أولا يكون محل الحجز لا يكفي حتى لوفاء الدين لدائن ممتاز واحد ، فهنا تكون مصلحة قوية للدائن الممتاز أو المتقدم في المرتبة الحلول محل الدائن الأسبق في التسجيل ، [1]و هنالك حالات فيه يلاحظ الدائن خاصة إذا كان عاديا أو متأخرا في المرتبة ، أنه لا يستفيد من بيع العقار فيتراخى و يمهل الإجراءات ، ففي جميع هذه الحالات يجوز للدائن صاحب المصلحة الأقوى استصدار أمر رئيس المحكمة مقر المجلس للحلول محل الدائن الأسبق ، فإذا حصل على هذا الأمر فيباشر الإجراءات من أخر إجراء قام به الدائن الأسبق في التسجيل .

وقد يبرر الحلول محل الدائن الأسبق في التسجيل إذا كان هذا الأخير وقع حجز على جزء من العقار لأحد الشركاء على الشيوع كأن يحجز على حصة أحد أعضاء مستثمرة فلاحية .[2]

2- **الحلول بقوة القانون** : حيث يكون الحلول دون طلب من رئيس محكمة مقر المجلس في حالة مرور شهر من إعلان أمر الحجز الأول لأنه بمرور شهر يسقط أمر الحجز و بالتالي يجوز للحاجزين مباشرة الإجراءات و لكن بالاستناد إلى حجوزهم .[3]

الفرع الثاني : حجز عقار غير المدين

إن حجز العقار يتمتع بخاصية تميزه عن غيره من الحجوز الأخرى كونه يمكن توقيعه على عقار غير مملوك للمدين ، فالغير الذي يمكن حجز عقاره في هذه الحالة إما أن يكون قد اكتسب ملكية هذا العقار و هو مثقل بحق عيني تبعي ومن ثم يطلق عليه اسم الحائز (أولا) ، وإما أن يكون قد رهن عقاره لضمان دين غيره و يطلق عليه اسم الكفيل العيني (ثانيا).

---

[1] د.أحمد أبو وفا ، المرجع ذاته ، ص633.

[2] د.بن رقية بن يوسف ، **شرح قانون المستثمرات الفلاحية** ، ط1 ، الديوان الوطني للأشغال النحوية ، الجزائر ، 2001 ، ص165.

[3] أمينة علواش ، المرجع السابق ، ص5.

أولا : حجز عقار الحائز

لم يتناول قانون الإجراءات المدنية الإجراءات الواجب إتباعها لحجز عقار الحائز لكن القانون المدني تطرق لبعض الإجراءات في المواد 911 إلى 932.

فالحائز طبقا لنص المادة 911 فقرة 02 من القانون المدني هو " كل شخص انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني أخر قابل للرهن دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون برهن".

و من نفس التعريف السابق الوارد في المادة السابقة الذكر فان الشخص يعتبر حائزا اذا توافرت فيه الشروط التالية :[1]

- أن يكون هنالك عقار مملوك للمدين مرتب عليه حق عيني تبعي ماعدا الدائن المرتهن حيازيا فلا يعد حائزا وأن يكون هذا الحق العيني التبعي مقيد ،و مشهر بحيث يكون نافذا في مواجهة الغير .

- أن تنتقل ملكية العقار المثقل بالحق العيني التبعي المقيد و المشهر إلى شخص أخر، أو أن ينتقل حق عيني أخر خلاف حق الملكية بشرط أن يكون هذا الحق العيني مما لا يجوز رهنه و بيعه على استقلال كحق الانتفاع إلى شخص أخر ، وأما إذا كان الحق العيني مما لا يجوز رهنه و بيعه على استقلال فلا يعتبر من تلقاه حائزا كمن يكتسب حق ارتفاق أو حق عيني تبعي .

- يجب أن يكون التصرف الناقل لحق الملكية أو أي حق عيني آخر مما يجوز رهنه وبيعه على استقلال قد تم تسجيله قبل تسجيله أمر الحجز ، لأن التصرف إذا تم تسجيله بعد تسجيل أمر الحجز أو لم يسجل إطلاقا لا يكون تصرفا نافذا ، ولا يغني عن التسجيل شيئا آخر كثبوت التاريخ أو تسمية السند .

- ألا يكون من تلقى هذا الحق مسؤولا شخصيا عن الدين كما لو كان مدينا متضامنا المدين مالك العقار الذي ترتب عليه الحق العيني.

فإذا توافرت هذه الشروط الأربعة فنكون بصدد شخص ينطبق عليه وصف الحائز ، يجب اتحاد بعض الإجراءات الإضافية للحجز على العقار الذي يوجد في حيازته ، فنصت المادة 923 من القانون المدني " إذا لم يختر الحائز أن يقضي الديون أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عن هذا العقار فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية وفقا لقانون الإجراءات المدنية إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار ، ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد" .

[1] د.محمد حسنين ، **الوجيز في التأمينات الشخصية و العينية في القانون المدني الجزائري** ، ط2 ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، 1986 ، ص187.

وبناء على نص المادة السالفة الذكر ، يجب على الدائن المنفذ أن يوجه إنذار لمن يكون مالك وقت التنفيذ أي أن إنذار الحائز إنما يكون واجبا في صورة ما إذا كان لهذا الحائز وجود في ذلك الظرف الزمني الذي ينبه فيه الدائن المرتهن على مدينه بالوفاء وينذره بنزع الملكية [1] ، فإذا باع الحائز العقار إلى آخر وشهر العقد وسجل فإن الإنذار يوجه إلى الحائز الأخير دون من يسبقه من الحائزين ، والدائن المقصود في هذا الصدد هو الدائن الذي يتمتع بحق عيني تبعي أما الدائن العادي فلا يجوز له إنذار الحائز لأن التصرف في العقار من قبل المدين يكون نافذا في حقه على إعتبار أن هذا الحائز تلقى هذا الحق قبل تسجيل أمر الحجز أي قبل الحجز ، وفي هذه الحالة الدائن العادي لا يتمتع بحق التتبع الذي يمكنه من مباشرة الإجراءات في مواجهة المتصرف إليه.[2]

وإنذار الحائز يكون بموجب ورقة من أوراق المحضرين يجب أن تتضمن بالإضافة إلى البيانات العامة لهذه الأوراق بيانات أخرى وهذه البيانات هي:

1- تبليغ الحائز بأمر الحجز الذي أعلن للمدين والغرض من هذا التبليغ أن يعلم الحائز من البيانات الواردة في أمر الحجز نوع السند الذي يجري التنفيذ بمقتضاه.
2- العقار محل التنفيذ على سبيل التحديد .
3- الدين المطلوب الوفاء به .

ولهذا لا يكفي مجرد الإشارة إلى سبق إعلان أمر الحجز للمدين بل يجب أن يشمل الإنذار على تلك البيانات ،أو أن يرفق بالإنذار نسخة من أمر الحجز المبلغ للمدين تحت طائلة البطلان [3] ، وهذا البطلان مقرر لمصلحة الحائز وحده فله التمسك به دون غيره [4] ، وفي هذا حماية للحائز حتى يكون على بينة من أمره ويختار أحد الأمور التي خير بينها وذلك لأن الإنذار الموجه للحائز يستهدف تخييره بين أمرين إما دفع الدين وإما تخلية العقار إلا أنه وطبقا للمادتين 911 و 915 من القانون المدني للحائز خيارين آخرين إلا أنهما غير مرتبطين بإنذاره وخاصة حالة المادة 915 من القانون المدني التي تجيز له تطهير العقار حتى قبل أن توجه الدائنون المرتهنون أمر الحجز إلى المدين أو الإنذار إليه ، وحق التطهير هذا يبقى قائما إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع

[1] د.رمزي سيف ، **قواعد تنفيذ الأحكام و العقود الرسمية** ، ط7 ن دار النهضة العربية ، ص415.
[2] فتحي والي ،**التنفيذ الجبري وفقا لقانون المرافعات الجديدة** ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1971 ، ص235-236.
[3] د .أحمد أبو الوفا ، مرجع سابق ، ص664.
[4] أمينة علواش ، المرجع السابق ، ص08.

ثانيا : حجز عقار الكفيل العيني

لم يتطرق قانون الإجراءات المدنية لإجراءات حجز عقار الكفيل العيني ونفس الحكم يسري بالنسبة و للقانون المدني الذي لم يذكر شيئا كما فعل بالنسبة للحائز ما عدا ما ورد في المادتين 901 و 902 من القانون المدني ، حيث تنص الأولى " إذا كان الراهن شخص آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا على ما رهن من ماله و لا يكون حق الدفع بتجريد المدين إلا إذا وجد اتفاق يقضي بغير ذلك وتنص المادة 902 في فقرتها الثانية " وإذا كان الراهن شخص آخر غير المدين جاز له تفادي أي إجراء موجه إليه إن هو تخلى عن العقار المرهون وفقا للأوضاع و الأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية العقار"

و انقسم الفقه و التشريعات في شان ما يتخذ من إجراءات في مواجهة الكفيل العيني فريقين:

اتجاه الفريق الأول[1]: ذهب هذا الرأي إلى إعتبار أن الكفيل العيني كالحائز وبالتالي فيلتزم الدائن الحاجز بإعلان المدين بمحضر الحجز ثم إنذار الكفيل العيني ، وحجة هذا الرأي أن الكفيل العيني لا يختلف مركزه عن الحائز لأن كل منهما يملك عقارا مثقلا بحق عيني تبعي يضمن دينا على غيره ،والتنفيذ في كلا الحالتين يجري على العقار وهو في يد شخص آخر غير المدين

اتجاه الفريق الثاني : إتجه هذا الرأي إلى أن الكفيل العيني يختلف عن الحائز من ناحية أن الرهن ينعقد باتفاق بين الدائن و بين الكفيل العيني ، وأن العقار لم تنتقل ملكيته من المدين بعد الرهن كما هو الحال بالنسبة للحائز ، فالتنفيذ على عقار الكفيل العيني إنما يجري بموجب عقد الرهن فهو لا يتتبع العقار في يد الكفيل العيني كما يتتبعه في يد الحائز ولا يغير من طبيعة التنفيذ ألا يكون الكفيل العيني مسؤولا عن الدين إلا بقدر قيمة العقار المرهون فإن ذلك لا يعدو إلا أن يكون تحديدا المسؤولية الكفيل العيني من الدين المضمون بالرهن [2]

المطلب الثاني :اجراءات بيع العقار بالمزاد العلني .

بعد قيد العقار المحجوز في المحافظة العقارية تأتي مرحلة بيعه في المزاد العلني ،والتي تمر بعدة مراحل تبدأ بإعداد العقار للبيع ثم تحديد السعر، وإعداد قائمة شروط البيع إلى غاية صدور حكم رسو المزاد حيث قسمنا هذا المطلب إلى فرعين الأول تضمن إعداد العقار للبيع والفرع الثاني تضمن سير إجراءات البيع في المزاد العلني .

الفرع الأول : إعداد العقار للبيع في المزاد العلني

يقصد بإعداد العقار للبيع التمهيد والاجراءات الأولية التي يقوم بها المحضر القضائي والتي تبدأ من تسجيل أمر الحجز إلى غاية تحديد جلسة البيع وتتمثل هذه المرحلة في ما يلي :

[1] د.محمد حسنين ، مرجع سابق ، ص187.
[2] أمينة علواش ، مرجع سابق ، ص8

أولا :تحديد الثمن الأساسي من طرف الخبير :

ويقوم بهذه المهمة المحضر القضائي أو الدائن الحاجز المرتهن والمتمثل في البنك أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية وهذا ما نصت عليه المادة 739من قانون الإجراءات المدية والادارية بحيث يتم تقديم طلب إلى رئيس المحكمة من أجل تعيين خبير عقاري يتولى مهمة تقدير الثمن التقديري للعقار أو الحق العيني العقاري .[1]

ثانيا:إعداد قائمة شروط البيع

يتولى قائمة إعداد الشروط المحضر القضائي بطلب من الدائن الحاجز وتتضمن هذه القائمة عدة بيانات ذكرتها المادة 737قانون إجراءات مدنية وإدارية والمتمثلة فيما يلي :

01:اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه ،وموطن كل منهم .

02: السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه، ومبلغ الدين .

03 :أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيده ، وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد .

04: تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الإقتضاء ،مفرزا ،أو مشاعا ،وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه ،وإن كان العقار بناية يبين الشارع ،ورقمه وأجزاء العقارات .

05:تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل ،أو أنه شاغر .

06: شروط البيع والثمن الأساسي والمصاريف .

07:تجزئة العقار إلى أجزاء إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء وتوضيح الترتيب الذي سيجرى فيه البيع عند الإقتضاء ،وإذا كان محل الحجز وحدة إقتصادية ،أو مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها

08: بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع .

يؤشر رئيس المحكمة المختص إقليميا على محضر ايداع قائمة شروط البيع ويحدد فيه جلسة للاعتراضات ،وجلسه لاحقة للبيع وتاريخ وساعة إنعقادهما .

كما نصت المادة 738على قائمة الوثائق المرفقة بقائمة شروط البيع والمتمثلة في ما يلي :

01: نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه .

02: نسخة من أمر الحجز .

03: نسخة من محضر تبليغ أمر الحجز للمحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد.

04: شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز.

[1] المادة 739من القانون رقم 08-09المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

05مستحرج جدول الضريبة العقارية .

وإذا خلت القائمة من إحدى البيانات الأساسية المذكورة في المادة 737من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فتكون قابلة للإبطال أي أن البطلان هنا نسبيا وليس مطلقا ،دعوى الإبطال يجب أن ترفع في أجل أقصاه جلسة الإعتراضات، وإلا سقط الحق في الإبطال.[1]

كما نشير إلى أن المشرع الجزائري قد أوجب التبليغ الرسمي للقائمة ونشر قائمة شروط البيع بحيث يجب تبليغ المعني رسميا بإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة من طرف المحضر القضائي خلال 15خمسة عشر يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع، وهذا ما أكدته المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

هذا، ويجب على المحضر القضائي نشر قائمة من مستخرج قائمة البيع في جريدة وطنية وتعليق نسخة منها في لوحة الإعلانات بالمحكمة.[2]

بعد أن يتم التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع ونشر مستخرج منها بجريدة يومية وطنية ،والتعليق بلوحة إعلانات المحكمة يترتب على ذلك اثار، وهي أنه يحق لصاحب المصلحة أن يقدم إعتراضه على القائمة ،ويقصد بالإعتراض على قائمة شروط البيع أنها منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ على العقارات التي يبدي بها ذوي الشأن ملاحظاتهم .[3]

تقدم الإعتراضات بعريضة من طرف الأشخاص الذين تتوفر فيهم الصفة ، والمصلحة لتقديم الإعتراض على قائمة شروط البيع إلى السيد رئيس المحكمة ،وتسجل العريضة في سجل خاص يمسك خصيصا على مستوى كتابة ضبط المحكمة بعد دفع الرسوم ،وطالما أن الإعتراض يسجل في سجل خاص يمسك خصيصا على مستوى كتابة ضبط المحكمة فهو إذا لا يتم بدعوى عادية ،ولا يتم تكليف الخصوم بالحضور إلى يوم الجلسة ،كما أن الجلسة تعقد بحضور المقترض والمحضر القضائي .[4]

كما نصت المادة 742من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ميعاد الإعتراض ،بحيث يجب أن تقدم العريضة إلى كتابه ضبط المحكمة وتسجيلها قبل إنعقاد جلسة الإعتراضات بثلاثة أيام على الأقل، وإلا سقط حقهم في الإعتراض على شروط البيع .

تناول المشرع الجزائري حالات الإعتراض التي تطلب وقف بيع العقار وهي :

---

[1] بن عبو عفيف ،إجراءات الحجز التنفيذي على العقار، دراسة في التشريع الكويتي ،رسالة ماجستير في القانون الخاص ،جامعة الشرق الأوسط ،الكويت ،2013/2012 ،ص183

[2] أنظر المادة 748 من القانون 08-09السابق ذكره .

[3] بوقندورةسليمان ،البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دارهومة للطباعة النشر والتوزيع، سنة، 2015،ص 146

[4] طالب أعمارة، إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري واثاره في التشريع الجزائري، مذكرة تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري ،السنة الجامعية 2017-2018 ،ص 29

01:حالة المادة 743التي أجازت للمدين المحجوز عليه ،أو الحاجز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الإستعجال ،وقف إجراءات البيع مؤقتا على العقار أو على الحق العيني العقاري أو أكثر من العقارات المحجوزة إذا أثبت أن قيمة هذه العقارات أو الحق العيني العقاري كاف للوفاء بديون جميع الدائنين ويجدد الأمر الإستعجالي العقارات محل التوقيف المؤقت .

02: حالة المادة 144التي تجيز للمدين المحجوز عليه ،أو للحاجز، أو الكفيل العيني المطالبة بطريق الإستعجال بتأجيل إجراءات البيع إذا أثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين .

03: حالة المادة 745التي تجيز طلب وقف إجراءات البيع لغاية الفصل في دعوى الفسخ المرفوعة وفق أحكام المادة 746قانون إجراءات مدنية وإدارية .

الفرع الثاني : سير إجراءات البيع بالمزاد العلني

بعد الإنتهاء من الإجراءات التي تطرقنا إليها في الفرع الأول من إيداع قائمة شروط البيع ،والإعتراض عليها تأتي مرحلة بيع العقار والتي تبدأ بتحديد جلسة البيع بالمزايدة إلى غاية صدور حكم رسو المزاد العلني .

أولا : تحديد تاريخ جلسة البيع بالمزاد العلني

نصت المادة 737من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه يتم تحديد تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع في محضر إيداع قائمة شروط البيع من طرف رئيس المحكمة .[1]

يتم تحديد تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بعد الفصل في جميع الإعتراضات التي يمكن أن تثار على بنود قائمة شروط البيع من طرف رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي

يصدر رئيس المحكمة الأمر بعد التحقق من الفصل في جميع الإعتراضات التي سجلت ، كما يتوجب على المحضر القضائي أن يخطر جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه ، والحائز والكفيل العيني إن وجد بتاريخ ومكان وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني ثمانية أيام قبل الجلسة على الأقل ، وهذا ما تضمنته المادة 747من نفس القانون .

ويلاحظ أن المادة 747من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم ترتب البطلان على عدم الإخطار.[2]

ـ الأشخاص الممنوع عليهم الدخول للمزايدة :

نصت المادة 645قانون إجراءات مدنية وإدارية على أنه"لايجوز أن يتقدم إلى المزاد العلني المدين ،والقضاة الذين نظروا القضية ،والمحضرون القضائيون ،ومحافظو البيع المعنيون بالتنفيذ ،وأمناء الضبط الذين

[1] المادة 737من القانون 08-09السالف الذكر

[2] حمدي باشا عمر ليلى زروقي، المنازعة العقارية في ضوء اخر التعديلات وزاخر الأحكام ، طبعة جديدة ، دار هومة ، الجزائر ،2015 ،ص306

شاركوا في الإجراءات ،والمحامون الممثلون للأطراف والوكلاء الذين باشروا الإجراءات باسم المدين أو بواسطة غيرهم ،وإلا كان البيع بالمزاد العلني قابل للأبطال .

يجوز للدائن المشاركة في المزاد العلني "

ـ النشر والإعلان عن جلسة البيع بالمزاد العلني :

حددت المادة 949قانون إجراءات مدنية وإدارية المدة بين الإعلان والبيع بالمزاد على أن لا تقل عن 20يوما على الأقل ولاتزيد على 30يوما على الأكثر ،ويتولى المحضر القضائي تحرير مستخرج يتضمن محتوى السند التنفيذي ومحتوى قائمة شروط البيع ويوقع عليه ويقوم بنشر الإعلان ويتحمل طالب الحجز نفقة الإعلان.

هذا وتضمنت المادة المذكورة أعلاه البيانات التي يتضمنها الإعلان وهي كالتالي :

- اسم ولقب كل من الحاجز الدائن، والمدين المحجوز عليه ، والحائز والكفيل العيني إن وجد ،وموطن كل منهم .
- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع .
- الثمن الأساسي لكل جزء من العقار و/أوالحق العيني العقاري .
- تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني .
- تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان احر للبيع .

كما بينت المادة 750 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية الأماكن التي يتم النشر بها وتتمثل فيما يلي:

- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضا أو مباني .

- في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز .

- في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع .

- في لوحة الإعلانات بقباضة البلدية ،والبلدية التي يوجد فيها العقار.

- في الساحات والأماكن العمومية .

وفي أي مكان اخر يحتمل أن يضمن جلب عدد معين من المزايدين .

يثبت نشر، وتعليق الإعلان صورة من الجريدة أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفق مع ملف التنفيذ .

هذا ونشير إلى أنه يمكن للدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه ،وحائز العقار، والكفيل العيني أن يطلب الغاء النشر والتعليق ،وهذا يكون عن طريق تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة في أجل 03ثلاثة أيام على الأقل.[1]

ثانيا :مجريات البيع بالمزاد العلني

01: جلسة البيع بالمزاد العلني :تخضع مجريات البيع بالمزاد العلني لنص المادتين 753و754من قانون الإجراءات المدنية ،والإدارية ، وتجرى المزايدة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يفوضه بحضور المحضر القضائي ،وأمين الضبط والدائنين المقيدين ، والمدين المحجوز عليه والدائن والكفيل العيني إن وجد بعد إخبارهم بثمانية أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة ويجب حضور ثلاثة مزايدين لا يقل عن ثلاثة أشخاص [2]

يتولى رئاسة جلسة البيع بالمزاد العلني رئيس المحكمة أو قاضي مفوض من طرفه ، ويختص بعدة مهام من بينها افتتاح الجلسة بصفته رئيسا لها ،ثم يقوم بمنادات الأطراف ، والتحقق من هويتهم التحقق من سلامة جميع إجراءات التبليغ والنشر والتعليق ، الفصل في الطلبات الرامية إلى إلغاء وإعادة النشر والتعليق ، وطلب تأجيل المزاد [3]

كما تنص المادة 754من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن المبلغ المقدم من المزايد لا يقل عن عشرة الاف دينار جزائري بين كل عرض وعرض اخر.

02: تأجيل البيع في الجلسة الأولى تتمثل أسباب التأجيل فيما يلي :

- بناءا على طلب أطراف الحجز لأسباب جدية ، كقلة المزايدين وضعف العروض ، ويعاد النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل .
- إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين أو كان العرض أقل من الأساسي للمزايدة ، أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال 15 خمسة عشر دقيقة ،يثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة ويقرر البيع في جلسة لاحقة بنفس الثمن الأساسي ويكون التأجيل بأمر مكتوب خلال فترة لا تقل عن ثلاثين يوم ولاتزيد عن 45 خمسة وأربعون يوم

[1] أنظر المادة 751من القانون رقم 08-09السالف الذكر.

[2] عبد السلام ذيب،**قانون الاجراءات المدنية والإدارية الجديد ،ترجمة المحاكمة العادلة**،المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية وحدة الرغاية الجزائر، 2009، ص 380

[3] بلقاسمي نور الدين ،**محضر قضائي حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري**، دراسة نظرية وتطبيقية ،بدون دار نشر وبدون سنة ،ص 74

من تاريخ التأجيل ،وهذا ما تضمنته المادة 755قانون إجراءات مدنية وإدارية وفي هذه الحالة يعاد النشر والتعليق عن البيع طبقا للمادتين 749و750من نفس القانون .

ويجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع في الحال خمس 5/1الثمن والمصاريف المستحقة على أن يدفع الباقي في أجل أقصاه 08ثمانية أيام بأمانة ضبط المحكمة .[1]

كما نص المشرع الجزائري على جلسات المزايدة الأولى والجديدة والموالية في المادة 754قانون الإجراءات مدنية وإدارية :

أ/الجلسة الجديدة : تعقد هذه الجلسة في الساعة والتاريخ المحددين في الجلسة الأولى وبغض النظرعن عدد المزايدين ، وفي حالة كان العرض أقل من الثمن الأساسي ،وغير كاف لتغطية قيمة الدين والمصاريف ، يؤجل الرئيس البيع إلى جلسة موالية مع إنقاص 10/1العشرمن الثمن الأساسي ، مع الأمر بإعادة النشر والتعليق بالكيفية التي أشرنا إليها سابقا وذلك طبقا لنص المادة 750قانون إجراءات مدنية وإدارية.[2]

ب/ الجلسة الموالية :في هذه الجلسة يباع العقار مهما كان عدد المزايدين ،وحتى ولو كان العرض المقدم أقل من الثمن الأساسي .

ثالثا : حكم رسو المزاد واثاره :

يعتبر حكم رسو المزاد من السندات التنفيذية التي تم ذكرها بنص المادة 600قانون إجراءات مدنية وإدارية وتتوج إجراءات البيع بصدور حكم يسمى حكم رسو المزاد يصدره رئيس المحكمة ،فباعتباره سندا للملكية ينقل حكم رسو المزاد الملكية وجميع حقوق المدين المحجوز عليه على العقارات والحقوق العينية العقارية إلى الراسي عليه المزاد، وكذا الإرتفاقات العالقة بها [3]

وجدير بالذكر أن حكم رسو المزاد لا يعد من حيث الموضوع حكما قضائيا، ذلك أن الحكم القضائي يفصل في النزاع والقضايا ،على عكس حكم رسو المزاد فهو لا يفض النزاع ،ولا يفصل في القضايا ، ولكن من حيث الشكل يعتبر حكما قضائيا لأنه يصدر وفقا للشكل المقرر قانونا لصدور الأحكام .

ـ بيانات حكم رسو المزاد :وفقا لما جاء في نص المادة 763 قانون إجراءات المدنية والإدارية والتي نصت على ما يلي : "يتضمن حكم رسو المزاد فضلا بيانات الأحكام المألوفة أسماء ألقاب الأطراف ما يأتي :

---

[1] بربارة عبد الرحمان ،**طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري**،الطبعة 01، منشورات بغدادي ،الجزائر 2009،ص255

[2] حمدي باشا عمر،مرجع سابق ،ص310

[3] عبد السلام ذيب، مرجع سابق ،ص382

1:السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلته ،لاسيما كل من تاريخ التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء واعلان البيع .

2:نعيين العقار و/أو تعيين الحق العقاري العيني المباع ومشتملاته والإرتفاقات العالقة به إن وجدت كما هو معين في قائمة شروط .

3: تحديد الثمن الأساسي للعقار و/أو الحق العيني العقاري المباع .

4:إجراءات البيع بالمزاد العلني .

5:الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا .

6:الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع .

7: إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار/أوالحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد "

لا يبلغ حكم رسو المزاد لأطراف الحجز وينفذ جبرا ضد المحجوز عليه أوالحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الحالة [1]

كما يجب نشر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية ، وهذا ما نصت عليه المادة 762ف2بقولها " يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال شهرين من تاريخ صدوره "

- تنفيذ حكم رسو المزاد بالنسبة للعقار المشهر : باعتبار أن حكم رسو المزاد ليس بحكم قضائي فاصل في النزاع إنما ينهي إ جراءات التنفيذ الجبري فهو حينئذ لا يخضع لوجوب تبليغه إلى أطراف الحجز، كما صنفه المشرع ضمن السندات التنفيذية بمفهوم المادة 600من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبالتالي يجب إمهاره بالصيغة التنفيذية التي تذيل بها الأحكام القضائية وإلزام المحجوز عليه أو الحائز أوالكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد .[2]

- **الاثار القانونية المترتبة على حكم رسو المزاد : تتمثل هذه الاثار فيما يلي :**

1:التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن والمصاريف والرسوم وهذا ما تضمنته المواد 757ف 2و3 و758من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بحيث يلتزم الذي رسا عليه المزاد بدفع الثمن الذي رسا عليه

[1]أنظر المادة 764قانون 08-09السابق الذكر
[2]بربارة عبد الرحمن ،المرجع السابق، ص 259

المزاد 5/1خمس مبلغ رسو المزاد ويدفع المبلغ الباقي خلال 08 ثمانية أيام كمدة قصوى بأمانة الضبط ، كما يتوجب تسديد حقوق رسم التسجيل ،والطابع أثناء تسجيل حكم رسو المزاد بمصلحة التسجيل التابعة لمديرية الضرائب.[1]

2: انتقال الملكية : بعد قيد حكم رسو المزاد من طرف المحضر القضائي ،ويتم نقل الملكية إلى المشتري الذي رسا عليه المزاد ،وللمحضر القضائي مدة شهرين من تاريخ صدور الحكم لقيده ،وهذا ما أكدته 762قانون الإجراء ات المدنية والإدارية.

3: تطهير العقار : تنص المادة 936

وفقا لأحكام المادة 764فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 936من القانون المدني ، وهذا مايسمى بالتطهير بقوة القانون فيما يتعلق بالرهون لكن يجب أن يكون أصحاب الحقوق التي يرد عليها التطهير قد أخبروا بإيداع قائمة شروط البيع ،وبتاريخ جلسة البيع ،ذلك أن الدائن الذي لم يبلغ بإيداع قائمة شروط البيع أو بتاريخ جلسة البيع لا يحتج عليه بإجراءات البيع والتنفيذ ،وبالتالي يجوز له التمسك بعدم نفاذ البيع في حقه وله كذلك الحق في رفع دعوى أصلية ببطلان حكم رسو المزاد .

ويترتب على حكم رسو المزاد انقضاء الحجز وانتقال كافة حقوق الدائنين الحاجزين إلى ثمن البيع وبذلك تبدأ مرحلة جديدة بالنسبة لهم وهي مرحلة التوزيع .[2]

[1]أنظر المادة 757ف1و2والمادة 758من القانون 08-09السالف الذكر

[2]سيد علي حميدي ،كمال قلاليب ،**الحجز التنفيذي على العقارات في التشريع الجزائري**، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، السنة الجامعية، 2018-2019 ، ص88

خلاصة

يترتب على ا لرهن القانوني عدة أثار وهذا بعد استكمال الشروط الشكلية والموضوعية لإنشائها فيما بين المتعاقدين فالنسبة للراهن يرتب في ذمته ضمان سلامة الرهن.

اما الدائن المرتهن يكون له سوى الحق في مراقبة المساس بحقه او الانتقاص منه اما بالنسبة للغير يتمثل في القيد و هو اجراء ينم في المحافظة العقارية ،و يتم التأشير على البطاقة الخاصة بالعقار.

إذا المدين الراهن لم يوفي بالتزامه وهو مبلغ القرض يمكن للدائن المرتهن ان يتبع إجراءات التنفيذ على العقار المرهون وذلك عن طريق اعذار المدين واستخراج الصيغة التنفيذية عن طريق القضاء، ويقد م له اجال 45يوما مدة الاعذار الاول ، والثاني ففي حالة عدم الاستجابة يتم اللجوء الى الحجز على العقار المرهون ووضعه تحت يد القضاء للحد من تصرفات الراهن فيه ،وبعدها تأتي مرحلة البيع بالمزاد العلني، والتي تبدأ بإعداد العقار للبيع إلى غاية صدور حكم رسو المزاد وبهذا يصل المرتهن الى هدفه واستيفاء حقه .

خـاتـمـة

خاتمة

يعتبر الرهن القانوني أداة فعالة في انعاش ،وتنمية الاقتصاد الوطني من خلال تشجيع البنوك ،والمؤسسات المالية وصندوق ضمان الصفقات العمومية على منح القروض سواء للأفراد ،أو المؤسسات الاقتصادية، وذلك من خلال توفير ضمان للدائن المرتهن لاسترجاع الدين عند حلول أجله في حالة إعسار أو إفلاس المدين الراهن ،أو في حالة تهرب هذا الأخير بسوء نية من تسديد قيمة القرض، وقد نص المشرع على الرهن القانوني لصالح البنوك ،والمؤسسات المالية ،وصندوق ضمان الصفقات العمومية بموجب المادة 96من القانون رقم :11/02المؤرخ في :2002/12/24المتضمن قانون المالية لسنة 2003،وحدد الأحكام الخاصة لهذا الرهن بموجب المرسوم التنفيذي06-132 المؤرخ في 2006/04/03.

ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع توصلنا للنتائج التالية :

- الرهن القانوني لا يرد إلا على العقار فهو من أفضل الضمانات كون العقار غير معرض للهلاك والتلف كما أن قيمة العقار في غالب الأحيان في ارتفاع في السوق ،وهو ما يزيد في الضمان بشكل أكبر .
- الرهن القانوني يتميز بصفة الأفضلية فاللدائن المرتهن حق الأولوية في استفاء دينه وقت حلول الأجل المتفق عليه بمقتضى الرهن بناء على ما جاء في اتفاقية القرض المبرمة بين الدائن المرتهن والمدين الراهن ويتقدم على الدائنين العاديين ، والدائنين التاليين له في المرتبة .
- الرهن القانوني حق تبعي بحيث أنه يمنح للدائن المرتهن حق اقتضاء حقه من ثمن الشيء المرهون وحتى ولو إنتقل هذا العقار لملكية شخص اخر، فهذا الحق يستعمله الدائن المرتهن إذا إنتقلت ملكية العقار المرهون إلى شخص اخر .
- الرهن القانوني غير قابل للتجزئة ذاك أن العقار أو العقارات المرهونة كلها ضامنة لكامل الدين، وكل جزء ضامن لكل الدين، وفي حالة ما إذا رهنت عدة عقارات ضمانا لدين فإن كل عقار منها يكون ضامن لكل الدين .
- الرهن القانوني يتم تحريره من طرف الممثل القانوني للبنك، أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية دون اللجوء إلى الموثق ،وهذا على خلاف الرهن الرسمي وهذا لتسهيل الإجراءات
- مدة تجديد القيد في الرهن القانوني 30سنة كاملة بينما في الرهن الرسمي 10سنوات فقط وهذا بإعطاء وقت كافي للدائن المرتهن لتجديد القيد حماية لحقه في الأولوية والأفضلية .

رغم هذه الضمانات التي يوفرها الرهن القانوني لفائدة المؤسسات المالية ،وصندوق ضمان الصفقات العمومية إلا أن أحكام هذا الرهن تحمل بعض المخاطر على الدائن المرتهن فتجعله وسيلة غير فعالة لإسترجاع مبلغ القرض وهذا بسبب :

- عدم كفاية قيمة العقار المرهون لسداد الدين ،وذلك لتأخر الرهن القانوني حلى حقوق الإمتياز والمتمثلة في إمتياز المصاريف القضائية ،وإمتياز المصاريف المستحقة للخزينة العامة ،وكذا إمتياز الحقوق العامة .
- العقار في الرهن القانوني يبقى تحت يد المدين الراهن الذي يحتفظ بسلطة التصرف فيه وهذا فيه إنقاص من قيمة الضمان مما قد يضر الدائن المرتهن .
- انخفاض القيمة المالية للعقار في بعض الحالات قد يؤدي بالدائن المرتهن إلى عدم قدرته على استفاء حقه .
- طول الإجراءات والتعقيدات التي يتضمنها الرهن القانوني خاصة أثناء تنفيذ الدائن المرتهن على العقار بدءا بإعذار المدين إلى غاية صدور حكم رسو المزاد العلني لبيع العقار نراها شاقة وطويلة تتطلب الكثير من الوقت والجهد والمال .

وانطلاقا من النتائج التي ذكرناها يمكن تقديم بعض الاقتراحات والتي نلخصها فيما يلي :

- إعادة النظر في المرسوم التنفيذي 06-132المتضمن الرهن البنوك والمؤسسات المالية وصندوق ضمان المؤسسات المالية والذي يبين طريقة الحصول على الصيغة التنفيذية لما يتصف بالغموض والتعقيد .
- لإعطاء فعالية أكثر للرهن القانوني على المشرع أن يبسط في الإجراءات الطويلة والمعقدة لإنشاء الرهن القانوني، وتنفيذه وهذا ربحا للوقت والمال وتشجيعا أكثر لعملية القرض .
- التقليل من الوثائق المطلوبة أثناء عملية القيد والتي لا يمكن استخراجها دون إرادة المدين .

قائمةالمـراجــع

أولا: المراجع باللغة العربية

– الكتب

1- د .أحمد أبو الوفا ، **إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية** ، ط5 ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1996 .

2- د.بن رقية بن يوسف ، **شرح قانون المستثمرات الفلاحية** ، ط1 ، الديوان الوطني للأشغال النحوية ، الجزائر ، 2001 .

3- محمد صبري السعدي، **الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية** ، الرهن الرسمي و حق الاختصاص و الرهن الحيازي و حقوق الامتياز ، دون رقم طبعة، دار الهدى ، الجزائر ، 2010

4- محمد حسنين ،**الوجيز في التأمينات الشخصية و العينية في القانون المدني الجزائري** ، ط2 ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، 1986

5- منصور محمد حسين، **النظرية العامة للائتمان**، دار جامعة النشر الجديدة، الاسكندرية، ط 2001،

6- محمد وحيد الدين سوار،**شرح القانون المدني الحقوق العينية التبعية**، الكتاب الثالث، دار الثقافة للنشر والتوزيع ،الأردن 2006.

7- عبد الرزاق أحمد السنهوري،**الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري**، الجزء العاشر في التأمينات الشخصية والعينية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، ط 2000.

8- رمضان أبو السعود، **التأمينات الشخصية و العينية**، دون رقم طبعة، دار منشاة المعارف، مصر، 1995.

9- عبد الحليم بوشكيوة ،**الرهن الرسمي كضمان من ضمانات القروض**، نجاة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 06، جامعة غرداية 2009.

10- د.طلعت محمد دويدار ، **طرق التنفيذ القضائي** ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1966 .

11- سمير تناغو، **التأمينات الشخصية والعينية**، نشأة المعارف، الاسكندرية مصر، ط1991.

12- د .حامد عكاز و د.عزالدين الديناصوري ، **قانون التعليق على المرافعات** ، الجزء الثاني، ط8 ،الفنية للتجليد الفني، 1997 .

13- بربارة عبد الرحمان **طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري**، الطبعة 01 منشورات بغدادي الجزائر 2009 .

14- بوقندورة سليمان ،**البيوع العقارية الجبرية والقضائية**، دارهومة للطباعة النشر والتوزيع سنة 2015

15- حمدي باشا عمر ، ليلى زروقي ، **المنازعة العقارية في ضوء أخر التعديلات وزاخر الأحكام**، طبعة جديدة ،دار هومة الجزائر ،2015 .

16- د.رمزي سيف ، **قواعد تنفيذ الأحكام و العقود الرسمية** ، ط7 ، دار النهضة العربية .

17- فتحي والي ،**التنفيذ الجبري وفقا لقانون المرافعات الجديدة** ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1971 .

18- بلقاسمي نور الدين محضر قضائي ،**حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري**، دراسة نظرية وتطبيقية بدون دار نشر وبدون سنة .

- المذكرات

19- أمينة علواش و حبيبة ضيفي ، **إجراءات التنفيذ على العقار في التشريع الجزائري** ، مذكرة ليسانس ، تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق جامعة يحيى فارس بالمدية ، 2010-2011 .

20- ايت مجبر حسين ، **الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري** ، ماستر في القانون. تخصص عقود ومسؤولية. كليه الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة اكلى محند أولحاج. البويرة، 2015 -2016.

21- سليمان محمدى. **الرهن الرسمي**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، معهد الحقوق والعلوم الإدارية. جامعة الجزائر،2000-2001.

22- شوقي بناسي، **احكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري**، دار هومه الجزائر، طالب أعمارة إجراءات البيع بالمزاد العلني العقاري واثاره في التشريع الجزائري مذكرة تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري السنة الجامعية 2017-2018 .

23- علاوة هوام ،**الرهن الحيازي في الفقه الاسلامي والقانون المدني الجزائري**، رسالة ماجستير تخصص شريعة وقانون، جامعة العقيد لخضر، باتنة، 2008/2007.

24- يسمينة ريحاني ،**الرهن الرسمي كضمانة بنكية**، رسالة ماجستير تخصص قانون خاص، جامعة الجزائر بن عكنون، 2006/2005.

- منشورات و مجلات :

25- د.أمينة عبد اللي، **المجلة العربية للأبحاث والدراسات في العلوم الانسانية والاجتماعية**، مجلد رقم 1203،جويلية 2020السنة الثانية عشر.

26- نجاة بوساحة ،**الرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية**، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد13، جوان 2016.

27- سليمان مرقس ، **التأمينات العينية في التقنين المدني الجديد** ، مطابع دار النشر للجامعات المصرية الطبعة الثانية ، 1959 .

-القوانين و الاوامر

28- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في في 20رمضان عام ،1395 الموافق ل26 سبتمبر1975 يتضمن لقانون المدني (صادر في الجريدة الرسمية رقم78المؤرخة في1975/09/30 المعدل والمتمم بالامر 05/07.

29- القانون رقم 90-10 المؤرخ في19 رمضان عام 1410 الموافق ل 14- افريل 1990 يتعلق بالنقد والقرض (الصادر في الجريدة الرسمية رقم 16مؤرخ في 1990/1804)الملغى والمعدل بالأمر 11/03نؤرخ في 27جمادى الثانية عام 1424الموافق ل 26غشت 2003 يتعلق بالقرض النقد الصادرفي الجريدة الرسمية 52

30- القانون رقم 11/02المؤرخ في 20شوال عام 1423،الموافق ل 24ديسمبر سنة 2002يتضمن قانون المالية لسنة 2003(صادر في الجريدة الرسمية رقم 86المؤرخ في 2002/12/25).

31- القانون رقم 16/05المؤرخ في 29ذي القعدة عام 1426الموافق ل 31ديسمبر سنة 2005يتضمن قانون المالية لسنة 2006(صادر في الجريدة الرسمية رقم 85المؤرخ في 2005/12/31).

32- القانون رقم 09/08المؤرخ في 18صفر عام 1429الموافق ل25فيبراير سنة 2008،يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

-المراسيم

33- المرسوم التنفيذي رقم 06-132المؤرخ في /04ربيع الأول عام 1427الموافق ل 03ابريل سنة 2006،يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى .

الملاحق

الملحق 01

مرسوم تنفيذي رقم 06 – 132 مؤرخ في 4 ربيع الأول عام 1427 الموافق 3 أبريل سنة 2006، يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى.

إنّ رئيس الحكومة،

– بناء على تقرير وزير المالية،

– وبناء على الدّستور، لا سيّما المادّتان 85–4 و125 (الفقرة 2) منه،

– وبمقتضى الأمر رقم 66–154 المؤرّخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية، المعدّل والمتمّم، لا سيّما المادّتان 320 و379 منه،

– وبمقتضى الأمر رقم 75–58 المؤرّخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدّل والمتمّم،

– وبمقتضى الأمر رقم 75–74 المؤرّخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

– وبمقتضى القانون رقم 02–11 المؤرّخ في 20 شوال عام 1423 الموافق 24 ديسمبر سنة 2002 والمتضمن قانون المالية لسنة 2003، لا سيّما المادّة 96 منه،

– وبمقتضى القانون رقم 05–16 المؤرّخ في 29 ذي القعدة عام 1426 الموافق 31 ديسمبر سنة 2005 والمتضمن قانون المالية لسنة 2006، لا سيّما المادّة 56 منه،

– وبمقتضى القانون رقم 06–03 المؤرّخ في 21 محرم عام 1417 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي،

– وبمقتضى المرسوم رقم 76–63 المؤرّخ في 24 ربيع الأوّل عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدّل والمتمّم،

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 04 – 136 المؤرّخ في 29 صفر عام 1425 الموافق 19 أبريل سنة 2004 والمتضمن تعيين رئيس الحكومة،

– وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 05 –161 المؤرّخ في 22 ربيع الأول عام 1426 الموافق أوّل مايو سنة 2005 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

يرسم ما يأتي :

المادّة الأولى : يهدف هذا المرسوم إلى تحديد كيفيات تطبيق أحكام المادّة 96 من القانون رقم 02–11 المؤرّخ في 20 شوال عام 1423 الموافق 24 ديسمبر سنة 2002 المعدلة بموجب المادّة 56 من القانون رقم 05–16 المؤرّخ في 29 ذي القعدة عام 1426 الموافق 31 ديسمبر سنة 2005 والمذكورين أعلاه، التي أسست رهنا قانونيا على الأملاك العقارية للمدينين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية وصندوق ضمان الصفقات العمومية لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي تم الاتفاق عليها.

المادّة 2 : يعاين محضر قضائي عدم وفاء المدين بالتزاماته وديونه في التاريخ المحدّد بطلب من الممثل المؤهل للبنك أو للمؤسسة المالية أو لصندوق ضمان الصفقات العمومية المدينة بالرهن.

يبلّغ المحضر القضائي إعذارا بالدفع للدائن، لتسديد المبالغ المستحقة في أجل شهر واحد.

المادّة 3 : عند عدم الدفع، في الأجل المحدد في المادة 2 أعلاه، يبلغ إعذار ثان للدفع للمدين، بالصيغة المنصوص عليها في المادّة 2 أعلاه ويحدّد له أجل جديد مدته خمسة عشر (15) يوما، قبل اللجوء إلى المحكمة المختصة إقليميا.

المادّة 4 : عند الامتناع من الدفع بعد انقضاء الأجل المحدد في المادّة 3 أعلاه، يقدم الممثل القانوني للبنك أو للمؤسسة المالية أو لصندوق ضمان الصفقات العمومية، عند المدين العاجز عن الوفاء، طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية، طلبا إلى المحكمة المختصة إقليميا للحصول على الصيغة التنفيذية التي تمكن من تنفيذ إجراء الحجز العقاري.

المادّة 5 : تتضمن العريضة المنصوص عليها في المادّة 4 أعلاه، إلزاما :

– التسمية واللقب الاجتماعي للبنك أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية وكذا تعيين ممثلها المؤهل قانونا،

– هوية المدين،

– تعيين العقار المثقل بالرهن القانوني،

– مبلغ الدين، وأجل استحقاقه.

ويلحق بالطلب :

– اتفاقية القرض المبرمة بين البنك أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية وزبونها،

– نسخة من جدول قيد الرهن القانوني بالمحافظة العقارية،

– نسخة من إنذارين بالدفع يحرّران ويبلغان كما هو منصوص عليه في المادتين 2 و3 أعلاه.

المادة 6 : يبلّغ الممثل القانوني للبنك أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية المدين عن طريق محضر قضائي، السند المنهور بالصيغة التنفيذية المسلّمة إثر المعارضة المذكورة في المادة 4 أعلاه مع أمره بالدفع في المال.

في حالة عدم الدفع يطلب المحضر القضائي المخول بأمر من المحكمة إشهار الأمر بالحجز خلال مدة شهر واحد بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، عملا بأحكام المادة 379 من قانون الإجراءات المدنية.

يعدّ هذا الإجراء حجزا عقاريا للممتلك موضوع الرهن القانوني.

المادة 7 : يجب أن تتم عملية إشهار البيع بالمزاد للممتلك المحجوز بالمحافظة العقارية طبقا للتشريع المعمول به.

المادة 8 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 4 ربيع الأول عام 1427 الموافق 3 أبريل سنة 2006.

أحمد أويحيى

الفـــهـــرس

فهرس المحتويات

الإهداء

شكر وعرفان

مـقـدمــة أ-ج

الفصل الأول: إنشاء الرهن القانوني لفائدة المؤسسات المالية و صندوق ضمان الصفقات العمومية

تمهيد 5

المبحث الأول: مفهوم الرهن القانوني . 6

المطلب الأول:تعريف و أساس الرهن القانوني. 6

الفرع الأول: المقصود بالرهن القانوني. 6

الفرع الثاني:الأساس القانوني للرهن القانوني . 8

المطلب الثاني:تمييز الرهن القانوني عن ما يشبهه من المصطلحات و خصائصه . 9

الفرع الأول:تمييز الرهن القانوني عن ما يشبهه من المصطلحات . 9

الفرع الثاني:خصائص الرهن القانوني . 12

المبحث الثاني : شروط إنشاء الرهن القانوني . 15

المطلب الأول:الرسمية كشرط شكلي لإنشاء الرهن القانوني . 15

الفرع الأول:ا لمقصود بالرسمية. 16

الفرع الثاني: الحكمة من اشتراط الرسمية. 17

المطلب الثاني: الشروط الموضوعية. 19

الفرع الأول: ملكية الراهن للعقار المرهون . 19

الفرع الثاني: تخصيص الرهن. 23

خلاصة 26

الفصل الثاني: أثار الرهن القانوني و إجراءات التنفيذ عليه

تمهيد	**27**
المبحث الأول: أثار الرهن القانوني .	**27**
المطلب الأول: أثار الرهن القانوني بالنسبة للمتعاقدين .	**27**
الفرع الأول: اثار الرهن القانوني بالنسبة للراهن .	**28**
الفرع الثاني: اثار الرهن القانوني بالنسبة للدائن المرتهن .	**29**
المطلب الثاني: أثار الرهن القانوني بالنسبة للغير.	**31**
الفرع الأول: قيد الرهن القانوني.	**31**
الفرع الثاني: اثار القيد .	**34**
المبحث الثاني: إجراءات التنفيذ على العقار في الرهن القانوني .	**36**
المطلب الأول: الحجز العقاري .	**36**
الفرع الأول: حجز عقار المدين الأصلي .	**37**
الفرع الثاني: حجز عقار غير المدين.	**39**
المطلب الثاني: إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني .	**42**
الفرع الأول: إعداد العقار للبيع في المزاد العلني .	**42**
الفرع الثاني:سير إجراءات البيع في المزاد العلني .	**45**
خلاصة .	**51**
خـاتـمـة	**53**
المـراجـع	**57**
الملاحق	**62**