

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministry of High Education and Scientific Research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعرييج -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

Faculty of Law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق

تخصص: قانون أعمال

التفويض الجبري على الضمانات العينية لتحصيل

القروض البنكية

إشراف الاستاذ:

د/ ماني عبد الحق

إعداد الطالب:

سيلم المهدي

زازوي محمد اليامين

لجنة المناقشة :

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
	أستاذ محاضر أ	رئيسا
ماني عبد الحق	أستاذ محاضر أ	مشرفا ومقررا
	أستاذ محاضر	مناقشا

السنة الجامعية: 2021 / 2022

بِسْمِ اللَّهِ

الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ

الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ ﴾

صدق الله العظيم (سورة البقرة : الآية 32)

# شكر وحرافان

نحمد الله عز وجل على ما أمدنا به من عون وإرادة وسعي  
لإنجاز وإتمام هذا العمل نتقدم بالشكر للأستاذ المشرف  
" ماني عبد الحق " لما قدمه لنا من توجيه وإعانة طوال  
مدة إنجاز المذكرة.

والشكر لكل من ساهم معنا في إنجاز هذا العمل.

# الأهل

أهدي هذا العمل:

الى من أوصى الله اليهما بالإحسان أمي وأبي اللذان طالما  
سهرتا من أجل إرشادي إلى طريق النجاح أطال الله في  
عمرهما وحفظهما من كل مكروه أدعوا الله أن يمدد في  
عمرهما

إلى كل إخواني وإخوتي وفقهم الله  
إلى أساتذتي الذين سهروا على تعليمي  
إلى زملائي وأصدقائي

# مقدمة

## مقدمة:

البنوك مؤسسات تجارية ينصب نشاطها الرئيسي والأساسي على تجميع الأموال لتوظيفها في أنواع مختلفة من الائتمان وذلك على شكل قروض واستثمارات متنوعة الآجال والمواصفات.

إن الفن المصرفي تعود بداياته الأولى إلى الحضارة الفينيقية والإغريقية التي لها الفضل في إنتشار هذا الفن عبر أنحاء العالم وفي أواخر القرون الوسطى ظهرت البنوك<sup>1</sup>.

وكانت وظيفتها في بادئ الأمر تقتصر على تجارة النقود والقيام بعمليات الصرف ولإنعدام الأمن في ذلك الوقت لجأ التجار لدفع أموالهم لدى الصيارفة خشية الضياع والسرقة مقابل شهادات إسمية مع حقهم في سحبها وقت ما شاء إلى غاية أن ظهرت شهادات الإيداع ومع مرور الوقت لاحظ الصيارفة بقاء قرائنهم مكدسة بودائع زبائنهم فاهتدوا إلى إمكانية منح جزء منها في شكل قروض دون أن يتعرض وضعهم المالي إلى خطر، فللمخاطر جزء من العمل المصرفي والعمل التجاري كما ذهب البعض إلى القول بأن العمل المصرفي جملته هو تحمل للمخاطر. ولكي تتمكن البنوك من توفير الحماية اللازمة ضد المخاطر التي تعترض نشاطها فإنها ينبغي عليها أن تكون على دراية تامة بطبيعتها وأنواعها، وكذا مصادرها لأن ذلك من شأنه أن يجعل من عملية تصنيفها وترتيبها حسب درجة خطورتها وكذا الحلول المقابلة لها أمرا سهلا وذلك فإن البنوك عندما منحها القروض للمتعاملين تكون قد تصرفت في أموال متعاملين آخرين، ولكي تضمن سداد هذه القروض وضعت مجموعة من الضمانات والتي تعرف أنها كل ما يقبضه البنك من العميل كضمان يستوفي منه حقه في حالة ما إذا لم يوفي هذا الأخير بالتزاماته المتمثلة في سداد القرض فالضمان إجراء قانوني وتعاقدية يتم بمقتضاه الحصول على وعد بالوفاء سواء من طرف المدين نفسه أو بواسطة الغير في الآجال المحددة في حالة إفلاس المدين أو اعساره وقد وجدت هذه الوسيلة نظام

<sup>1</sup>- أصل كلمة بنك هو كلمة إيطالية "Banca" والتي يقصد بها المنضدة أو الطاولة كان يستعملها الصيارفة للعد وتبادل العملات ثم أصبحت تعني المكان الذي توجد فيه المنضدة وتجري فيه التجارة بالنقود" (شاعر القرويني، محاضرات في اقتصاد البنوك ط 4 ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص 24)

التأمينات وهذه الضمانات نوعان شخصية وعينية والتي غالباً يمكن تصنيفها ضمن ضمانات تقليدية وتعتبرها هذه الضمانات المعروفة في المنظومة البنكية.

تظهر أهمية الموضوع في التقليل من المشاكل التي تواجهها البنوك والمقترضين عند الدخول في هذه العمليات المصرفية وضمان إمكانية استرجاع الحقوق المالية والهدف الذي معه جعل المشرع يستحدث ضمانات جديدة مخصصة لأنواع معينة من القروض حيث أن هذه الضمانات تغطي معظم الأخطار التي يواجهها البنك لأن الضمانات الكلاسيكية لم تعد كافية لتغطية باقي الأخطار وعليه تطرح الإشكالية التالية: فيما تتمثل أهمية الضمانات الممنوحة للقروض البنكية؟

وما مدى نجاعتها كوسيلة انتمائية؟

- ما مدى كفاية التنفيذ الجبري على الضمانات العينية لتحصيل القروض البنكية في التشريع الجزائري؟

**أهداف الدراسة:**

لكل بحث أهداف يسعى الطالب لتحقيقها ومن الأهداف نذكر ما يلي:

- دراسة ضمانات عينية من رهن رسمي وحيازي.
- معرفة الاختلافات بين الرهون الرسمية والحيازية.
- التعرف على الضمانات التي تساعد البنك على تحسين سير المعاملات
- محاولة الكشف عن حقيقة التنفيذ الجبري على الرهون الرسمية.

**دوافع المذكرة:**

إن الأسباب المؤدية إلى اختيار الموضوع يمكن تلخيصها فيما يلي:

- يعتبر الاهتمام الشخصي بالموضوع من الدوافع من الدوافع الأساسية لاختياره.
- ارتباطه بتخصص قانون الأعمال.
- بعد الاطلاع على تفاصيل الموضوع ثم استخلاص أن هذا الموضوع من المواضيع الحديثة خاصة بعد التطورات الكثيرة والمتلاحقة
- أيضا من الأسباب محاولة الإسهام في ممارسات المالية وضماناته ومدى تأثير المجتمع بها

### المنهج المتبع:

اقتضت طبيعة الموضوع انتهاج منهج التعددية المنهجية، وفي هذا الصدد تم الجمع بين المنهج الوصفي والتحليلي لما فيه من تمهيد حول الموضوع وضوابط تنظيم الضمانات والرهنات، وبالتالي استخلاص النتائج التحليلية مع الاستعانة بأراء الفقهاء.

# الفصل الأول:

الضمانات العينية للقروض

البنكية

## الفصل الأول: الضمانات العينية للقروض البنكية

يتميز التأمين العيني أو الضمان العيني بتخصص مال معين، أو مجموعة من الأول لضمان الوفاء بحق الدائن، ويكون هذا الضمان في صورة حق عيني على هذا المال، وبمقتضى هذا الحق يكون للدائن فضلا عن حقه في الضمان العام على جميع أموال مدينة سلطة تنصيب على شيء معين تمكنه من تتبع هذا الشيء في أي يد يكون ينفذ عليه بالحجز ثم بالبيع ويستوفي دينه من ثمنه بالأولوية عن الدائنين الآخرين، وبالرغم من أن التأمينات العينية تفضل التأمينات الشخصية في المجتمعات الحديثة، حيث أنه في التأمينات الشخصية لا ينتفي تماما خطر إفسار المدنيين الذين يضمنون دين الدائن، بينما في الضمانات العينية يكاد أن يكون الدائن في منأى عن كل خطر، حيث أنه حقه يتعلق بمال معين وله حق تتبع هذا المال في أي يد يكون ويحصل على حقه من ثمن بيعه بالأفضلية على الدائنين الآخرين<sup>1</sup>.

حيث تتمثل التأمينات العينية أو الضمانات في تخصص مال لضمان، الوفاء بالدين بتقرير حق للدائن على هذا المال ، فقد ظهرت في وقت متأخر، عندما أمكن التمييز بين الشيء والحق الوارد عليه، وكذلك بين الأنواع المختلفة للحقوق ، حيث كانت الصورة الأولى للتأمينات العينية تتمثل في نقل ملكية الشيء محل التأمين إلى الدائن الذي يلتزم بإعادة نقل الملكية مرة أخرى للمدين إذا قام بوفاء الدين<sup>2</sup> حيث صفة التبعية التي تلحق التأمينات العينية كانت من أهم تنظيم التأمينات في مجموعها نظم تابعة وظيفتها ضمان الوفاء بالالتزام معين، فهي لا تقوم بذاتها ولكنها تستند دائما إلى التزام تلحق به و تتبعه وتعمل على ضمان الوفاء به<sup>3</sup> ، حيث أنه هناك أربع أنواع للتأمينات العينية أولها الرهن الرسمي، و ثانيها الرهن الحيازي، وحق الامتياز، و حق الاختصاص، و سنتناول في هذا المبحث نوعين من الضمانات العينية الأكثر شيوعا كنماذج تطبيقية.

<sup>1</sup> - نبيل ابراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، الرهن الرسمي - حق الاختصاص - الرهن الحيازي - حقوق الامتياز - الكفالة، (د، ط)، دار الجامعة الجديدة، الازرطية، الإسكندرية، 2007، ص 29،30.

<sup>2</sup> - سمير عبد السيد تناغو، التأمينات الشخصية والعينية "الكفالة- الرهن الرسمي - حق الاختصاص - الرهن الحيازي - حقوق الامتياز، (د، ط)، منشأة المعارف، 1996، ص 11.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 15.

### المبحث الأول: الرهن الرسمي ومكانته كضمان للقروض البنكية.

يرد الرهن الرسمي على العقد الذي يرتب للدائن حق عيني على عقار مخصص للوفاء دينه، حيث أنه يطلق على هذا الحق العيني الذي يرتب للدائن ضمانا للوفاء بدينه<sup>1</sup>، وباعتبار الرهن الرسمي ضمان من الضمانات العينية و الأكثر تقدما من الضمانات التي يمكن تصورها ، وذلك لأنه يوفر للبنك الحماية، وأيضا باعتبار الرهن الرسمي يتميز بالعديد من المزايا التي لا نجدها في باقي الضمانات ومن هنا قسمنا هذا المطلب إلى مفهوم الرهن الرسمي وخصائصه في الفرع الأول، و الفرع الثاني تنازلنا فيه إنشاء الرهن الرسمي، و آثار الرهن الرسمي في الفرع الثالث، و انقضاء الرهن الرسمي في الفرع الرابع.

### المطلب الأول: مفهوم الرهن الرسمي كضمان للقروض.

نظم المشرع ج الرهن الرسمي بموجب ق.م.ج ضمن الباب الأول من الكتاب الرابع بالمواد 882 إلى 936 منه، حيث يشكل الرهن الرسمي الضمان الأكثر تقدما من الضمانات التي يمكن تصورها، نظرا لما يقدمه من حماية للبنك لا توفرها باقي الضمانات، وعلى ذلك سنتناول تعريف الرهن الرسمي وبيان خصائصه.

#### الفرع الأول: تعريف الرهن الرسمي:

سنتناول تعريف الرهن الرسمي لغة واصطلاحا ثم نتطرق إلى تعريفه فقها.

**1- لغة:** " الرهن يعني لغة الثبوت والدوام، مثلا يقال ماء راهن أي راكد، ونعمة راهنة أي ثابتة دائما وقال الرسول صل الله عليه وسلم: " نفس المؤمن مرهونة بدينه " وقوله تعالى أيضا: " كل إمري بما كسب رهين " صدق الله العظيم.

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري التأمينات العينية، ط1، دار هومة، الجزائر، 20082009، ص 18.

## الفصل الأول.....الضمانات العينية للقروض البنكية

2- اصطلاحاً: عرفه المشرع ج في المادة 882 2 ق.م.ج بأنه: " الرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حقاً عينياً على عقار الوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون"<sup>3</sup>.

حيث يلاحظ على هذا التعريف أنه هناك تصور في نص المادة، حيث أن المشرع اقتصر على ثمن العقار فقط باعتباره المحل الذي يمارس عليه الدائن حقه ، مع أن المقصود هو البديل النقدي للعقار المرهون<sup>1</sup>، بدليل نص المادة 907 ق.م.ج التي تقضي بأن الدائن يستوفي حقه بالتقدم من ثمن هذا العقار المرهون، أو من المال الذي حل محل العقار في كالتعويض، أو مبلغ التأمين، هذا من جهة و من جهة أخرى، أن تعريف الرهن الرسمي لم يذكر الخاصية التي يتميز بها عن الرهن الحيازي، كما أن المشرع لم يذكر في هذا التعريف بأن الدائن كصاحب حق عيني تبغي ينعدم على الدائنين العاديين<sup>2</sup>.

ب- تعريف الرهن الرسمي فقهاً.

" الرهن الرسمي هو حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي هو الرهن، ويتقرر ضماناً للوفاء بالدين وهذا الحق العيني يتقرر على عقار مملوك للمدين أو الكفيل عيني، وبموجبه يكون للدائن الحق في استيفاء دينه من ثمن هذا العقار، مقدماً في ذلك على الدائنين العاديين، لمالك هذا العقار وللدائنين أصحاب الحقوق العينية على هذا العقار المتأخرين في المرتبة، ومتبعاً هذا العقار تحت يد من انتقلت له ملكيته<sup>3</sup>.

وبناء على التعريفات السابقة يمكن إعطاء تعريف للرهن الرسمي بأنه " :الرهن الرسمي حق عيني تبغي يكسبه الدائن على عقار بمقتضى عقد رسمي بينه وبين مالك العقار، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له<sup>4</sup> في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون<sup>5</sup> ."

<sup>3</sup> - تقابل المادة 882 ق.م.ج المادة 1030 من ق.م. مصري بقولها " :الرهن الرسمي عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص للوفاء بدينه حقاً عينياً، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار أي يد يكون".

<sup>1</sup> - زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، (د، ط)، دار الأول للطباعة والنشر والتوزيع، تيزي وزو - الجزائر، (د.ت)، ص9.

<sup>2</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق ص 10.

<sup>3</sup> - شوقي بناسي، أحكام عقود الرهن الرسمي في ق.م. ح، (د، ط)، دار همة ن الجزائر، 2009، ص 65.

<sup>4</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 18.

<sup>5</sup> - المرجع نفسه، ص 20.

### الفرع الثاني: خصائص الرهن الرسمي كضمان للقروض.

باعتبار أن الرهن الرسمي حق عيني على عقار مملوك للمدين أو غيره بمقتضى عقد رسمي ضمانا للوفاء بالالتزام، وباعتباره حق عيني تبعي فهو يمنح صاحبه حقا في التتبع وأخر في الأفضلية، وبالتالي فالرهن الرسمي يتميز بالخصائص التالية:

أ- الرهن الرسمي حق عيني: باعتبار الرهن الرسمي حق من الحقوق العينية، فهو يتميز بكل ما تتميز به هذه الحقوق، فهو يمد لصاحبه سلطة مباشرة على الشيء، حيث تمنح هذه السلطة لصاحبها حق الحصول

على قيمة من " العقار " أو ما يحل محله، بالأحرى تخول له السلطة على غيره من الدائنين العاديين أو الدائنين المرتهنين، التاليين له في المرتبة كما له الحق في تتبع العقار في أي يد كان، أو يكون لأنه حق عيني<sup>1</sup>.

ب- الرهن حق عيني تبعي: أي أنه تابع لحق أصلي ينشأ تبعا له كما يجب الوفاء، حيث أن الرهن الرسمي تسيطر التبعية على أحكامه، لأنه يتبع الحق والأصلي في وجوده وانقضائه وصحته وبطلانه، حيث أن الرهن لا يقوم إلا إذا كان الحق المضمون باطل أو قابل للإبطال وقام الحكم بإبطاله، كما أن زوال الرهن الرسمي يتبعه ينقضي بانقضاء الرهن الرسمي .

### ج- حق عيني عقاري:

نصت المادة 886 ق.م. ج على أنه: " لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك"<sup>3</sup>.

ويستخلص من نص المادة أن الرهن يرد فقط على العقارات دون المنقولات عن طريق تسجيل التصرفات الواردة عليها في سجلات خاصة وذلك لأسباب عدة ككثرتها وتشابها وسرعتها في الانتقال من يد إلى أخرى، حيث أن الرهن الرسمي يجرى الراهن من حيازة العقار المرهون، وهذا ما يمكنه من التصرف فيه ومن السهل أن يضر بالدائن المرتهن<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، المرجع السابق، ص11..

<sup>2</sup> - تقابل المادة 886 ق.م. ج المادة 1035 ق.م. ب. بقولها:

<sup>3</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن ق.م، المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

<sup>4</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 14.

### د- رهن حق غير قابل للتجزئة:

"ويقصد بذلك أن الرهن يثقل العقار بأكمله لضمان الوفاء بالدين كله"<sup>1</sup> و تم تأكيد ذلك المشرع في المادة 892<sup>2</sup> ق.م.ج بنصها " كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامن لكل دين، و كل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها، ما لم ينص القانون أو يقضي الاتفاق بغير ذلك"<sup>3</sup>.  
وحسب نص المادة سالفة الذكر والتي تتكلم في شقها الأول على أن العقار المرهون يضمن الدين كله وذلك بجزء منه يضمه كله، حيث أنه إذا كانت هناك عدة عقارات، ويحق للدائن أن يقوم بالتنفيذ على أي عقار من هذه العقارات إذا كانت هذه الأخيرة ضامنة من الوفاء بالدين<sup>4</sup>.  
ولا يمكن إجبار الدائن على التنفيذ على عقار معين بالذات، كما لا يمكن إجباره على التنازل عن حقه<sup>5</sup>.

### المطلب الثاني: إنشاء الرهن الرسمي كضمان للقرض.

الرهن الرسمي بمقتضى عقد شكلي هو عقد الرهن الرسمي ولا بد لانعقاد هذا العقد من توافر الشروط الشكلية لإبرام عقد رسمي، وكذلك توافر الشروط الموضوعية المقررة في القواعد العامة لإبرام العقود وكذلك المقررة بصفة خاصة بشأن الرهن الرسمي، حيث سندرس في هذا الفرع شروط إنشاء الرهن الرسمي، وذلك من خلال شروط موضوعية وشروط شكلية.

#### أولاً: الشروط الموضوعية.

بالإضافة إلى الشروط الموضوعية العامة المطلوبة لانقياد العقود دوماً وهي التراضي بالمحل والسبب، غير إن إلى جانب هذه الشروط اشترط المشرع شروط موضوعية أخرى خاصة بالمال المرهون وبالدين المضمون بالرهن وكذلك شروط خاصة بالراهنة<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - نبيل ابراهيم سعد، المرجع السابق، ص40.

<sup>2</sup> - يقابل المادة 892 ق.م.ج المادة 1041 ق.م.م

<sup>3</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م.ج، المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

<sup>4</sup> - نبيل ابراهيم سعد، المرجع السابق، ص40.

<sup>5</sup> - نبيل ابراهيم سعد، المرجع السابق، ص 40.

<sup>6</sup> - المرجع نفسه، ص 48.

### أ- الشروط الخاصة بالمال المرهون:

حيث أن الرهن الرسمي لا يرد إلا على العقارات ويجب أن يكون العقار محل الرهن تتوافر فيه شروط معينة حسب المادة 886 ق.م.ج<sup>1</sup> بقولها:"لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار مالم يوجد نص يقضي بغير ذلك. ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني، وأن يكون معيناً بالذات تعييناً دقيقاً من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، وإلا كان الرهن باطلاً<sup>2</sup>."

كما أشارت الفقرة الثانية من المادة 884 ق.م.ج على أن العقار المرهون يجب أن يكون مملوكاً للراهن سواء كان مديناً نفسه أو شخص آخر أي كفيلاً معين،<sup>3</sup> كما أن الرهن يمتد إلى ملحقات العقار<sup>4</sup> المرهون لنص المادة 887 من نفس القانون. كما أن الرهن الرسمي لا يرد على المنقولات وذلك لصعوبة شهرها وتسجيلها في سجلات خاصة، وذلك بسبب كثرتها وتشابهها وتمائلها وسرعة انتقالها من يد إلى أخرى<sup>5</sup>.

كما لا بد أن يعين العقار تعييناً دقيقاً ويحدد موقعه لتفادي بطلان الرهن، والتعيين الذي يعين به العقار هو ذلك القيد في ورقة رسمية أصلية أو ورقة رسمية تلتحق بالعقد الأصلي، فإن هذا التعيين يجعل الرهن يمتد إلى ملحقات العقار المرهون ذلك أن هذه الملحقات تابعة للرهن ويشترط فيها أن تكون من العقارات بطبيعتها ومثال ذلك حقوق الارتفاق ويقصد بها حقوق الاتفاق الإيجابية المقررة لخدمة العقار المرهون، المبنى المقام على الأرض المرهونة أو بالتخصيص، وتجدر الإشارة إلى أن البنك يرفض رهن حق الانتفاع الوارد على العقار بدون حق التصرف في المال والعلّة من إمتداده إلى الملحقات، أنها تابعة له، ومعلوم أن الفرع يتبع الأصل<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - تقابل المادة 886 ق.م.ج المادة 1035 ق.م.م.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م.ج، المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

<sup>3</sup> - محمد الصبري السعدي، التأمينات العينية، ط1، دار هوم، الجزائر، 2008-2009، ص 33-34.

<sup>4</sup> - العقار: هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف أو تغيير هيئة، ويشمل الأراضي والمباني والغراس.

<sup>5</sup> - علي الهادي العبيدي، شرح القانون المدني الحقوق العينية، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1999، ص 329.

<sup>6</sup> - زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، (د. ط)، الجزائر، (د.ت)، ص 64.

### ب-الشروط الخاصة بالراهن:

حسب نص المادة 884 ق.م. ج. فقرة 2 التي تنص على ... " :وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه<sup>1</sup>."

ويقصد المشرع باهلا للتصرف فيه أي العقار المرهون أن يكون الراهن بالغاً سن الرشد، إذا كان الراهن غير المدين الأصلي أي كفيلاً عينياً وكلف بتقديم المال رهناً لضمان الوفاء بدين شخص آخر فوجب اشتراط أن يكون بالغاً سن الرشد وإذا لم يكن بالغاً سن الرشد وقع الرهن باطلاً بطلاناً مطلقاً، كما اشترط المشرع أن يكون العقار المرهون مملوكاً للراهن.

### ثانياً: الشروط الشكلية

يتطلب القانون المدني الجزائري لانعقاد الرهن الرسمي من حيث الشكل أن يتوافر شرطان: الرسمية ويكون ذلك بإخراج عقد الرهن في ورقة رسمية والشرط الثاني: القيد<sup>2</sup>.

#### أ- الرسمية:

تنص المادة 1/883 ق.م. ج<sup>3</sup> على أن " :لا ينعقد الرهن الا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون<sup>4</sup>."

<sup>1</sup>- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن ق.م. ج، المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

<sup>2</sup>- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 76.

<sup>3</sup>- أنظر: محمد صبري السعدي، التأمينات العينية، ص 78، ملاحظات حول المادة 1/883 رأي خاص، يتبين من نص المادة المذكورة أن الرهن الرسمي يكون أيضاً بحكم، مع أن المادة عرفت الرهن الرسمي بأنه عقد فالرهن مصادره العقد وحده أما الرهن الذي ينتب بناء على حكم فهو المعروف بالرهن القضائي في القانون الفرنسي ويتقرر بقوة القانون كأثر لبعض الأحكام القضائية دون أن يطلبه الدائن.

ولما كانت الإرادة التشريعية الجزائرية قد استعاضت على الرهن المقدر بحكم، بنظام الاختصاص، لذا فنرى لا معنى لورود لفظة أو (حكم) في النص.

أما من عبارة أو بمقتضى القانون فالمقصود بذلك الرهن القانوني، وهذا النوع من الرهن معمول به في فرنسا لصالح الزوجة المتزوجة بنظام البائنة على أموال زوجها. وكذلك لصالح عديمي الأهلية على الأموال أو اوليائه أو الأوصياء عليهم أو لصالح الدولة على محصلي أموالها، وهذا الرهن غير معروف في الجزائر.

وقد يكون التقنين المدني قصد بالرهن القانون ما نص عليه في المادة 999 (3) من ان امتياز البائع لعقار ينقلب إلى رهن رسمي إذا لم يتقيد هذا الامتياز في ظرف شهرين من تاريخ عقد البيع بقولها (فاذا انقضى هذا الأجل أصبح الامتياز رهناً رسمياً)، وبناء على ما تقدم من ملاحظات نرى تعديل هذه المادة (1/883) بحذف عبارة الأخيرة من نصها وهي (بحكم أو بمقتضى القانون).

<sup>4</sup>- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن ق.م. ج، المعدل والمتمم جبر. ج، ع 78، س 2007.

## الفصل الأول.....الضمانات العينية للقروض البنكية

حيث أن الرهن الرسمي لا ينعقد بتسجيله في السجل العقاري، لأن الرهن الرسمي عقد رسمي لأنه يتقيد بمجرد تبادل طرفي العقد التراضي، فالتسجيل يعتبر ركن من أركان انقياده، أي أنه إذا تخلف هذا الركن فإن عقد الرهن الرسمي يقع باطلا ولا يترتب عليه أي أثر، وبعد إتمام إجراءات تسجيل الرهن الرسمي يقوم المكلف الرسمي بإعطاء نسخة منه لكل الطرفين المتعاقدين من عقد الرهن بعد توقيعهما عليه<sup>1</sup>.

حيث أن إبرام هذا العقد يكون بالتعبير عن الرضاء من قبل طرفي العقد أي تبادل الإرادين أمام الموثق وذلك من خلال كلمة "رسمي" لأن الموثق هو من يحرر ورقة رسمية يثبت فيها رضا طرفي العقد في حالة التراضي وإلا لا ينشأ الرهن<sup>2</sup>.

حيث نصت المادة سالفة الذكر في فقرتها الثانية على: "وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا إتفق على غير ذلك"<sup>3</sup>.

حيث أن الرسمية تهدف إلى حماية الراهن وذلك من خلال التصرفات القائم بها، أما الرسمية بالنسبة للدائن المرتهن فهي تسحبه من المخاطر التي قد تواجهه كإبطال الرهن رغم انعقاده أمام موثق مؤهل، حيث أن هذا الأخير يقوم بالتأكد من صحة ملكية الراهن أي الشيء المرهون ومن أهلية كليهما، حيث تزود الرسمية الدائن بسند قابل للتنفيذ منذ إبرام العقد<sup>4</sup>.

كما أن الرسمية تحقق فائدة للرهن ذاته لأن الرسمية تضمن حصة شروط لإبرام العقد من أهلية وملكية الراهن وتخصيص الرهن، مع أن يكتب العقد كتابة صحيحة، ويكون ذلك إلا إذا كان العقد رسمياً<sup>5</sup>.

وباعتبار البنك قد خص الرهن الرسمي بحماية خاصة كان أول قانون نص على هذا الرهن هو القانون 90/10 المتعلق بالنقد والقرض وذلك من خلال نص المادة 179 منه التي تنص على: "ينشأ الرهن القانوني على الأموال غير المنقولة العائدة للمدين ويجري لصالح البنوك والمؤسسات المالية ضمانا

<sup>1</sup> - قصي سليمان، الحقوق العينية، ط1، منشورات جامعة جيهان الخاصة، 2012، ص 285.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 77.

<sup>3</sup> - يقابل المادة 883 المادة 1031 م.م "لا ينعقد الرهن الرسمي إلا إذا كان بورقة رسمية ونفقات العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك".

<sup>4</sup> - زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، (د.ط)، دار الأمل للنشر والتوزيع، الجزائر، (د.ت)، ص 24.

<sup>5</sup> - المرجع نفسه، ص 25.

## الفصل الأول.....الضمانات العينية للقروض البنكية

التحصيل الديون المترتبة لها والالتزامات المتخذة اتجاهه، يتم تسجيل هذا الرهن وفقا للأحكام القانونية التي تنطبق على السجل العقاري، ويخص هذا السجل من وجوب التجديد خلال 30 عاما<sup>1</sup>.

حيث تعتبر الرسمية شرطا لانعقاد الرهن، إلا أن إجراء تخلفها يرتب بطلان العقد بطلانا مطلقا، كما أنه لا يمكن أن يتحول هذا العقد الى وعد بتقديم رهن رسمي<sup>2</sup>.

1- **القيود:** والمقصود بالقيود هو تسجيل العقارات المخصصة للرهن في السجل العقاري، وهذا حسب ما جاء في أحكام القيد المنصوص عليها في قانون الشهر العقاري حسب ما جاء في المادة 904 من ق.م.ج بقولها: "لا يكون الرهن نافذا في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن....."<sup>3</sup>.

وحسب نص المادة 905 ق.م.ج بقولها: "تسري في إجراء القيد وتجديده ومحوه وإلغاء المحو والآثار المترتبة على ذلك كله، الأحكام الواردة في قانون تنظيم الشهر العقاري"<sup>5</sup>.

ويتضح من نص المادة أن إجراءات القيد تكون وفق القانون التنظيم في الشهر العقاري، كما أن القيد يكون في مكتب الشهر العقاري أي الجهة المختصة ويكون ذلك في دائرة العقار، وإذا كان هذا العقار مرهون ويقع في عدة من الدوائر، وجب أن يكون الإجراء القيد في كل مكتب منها لهذه الدوائر<sup>6</sup>.

### الفرع الأول: آثار الرهن الرسمي كضمان للقرض.

يرتب الرهن الرسمي آثار بالنسبة لجميع الأطراف المتصلة بالعلاقة الائتمانية ابتداء بالراهن أو لغير مالك العقار المرهون والبنك وقد تمتد آثاره بالنسبة للغير وعليه سنتناول هذه الآثار بالنسبة للمتعاقدين وبالنسبة للغير<sup>7</sup>.

### أولا: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للمتعاقدين.

قد سبق أن رأينا أن عقد الرهن من العقود الملزمة لجانب واحد، وهو المدين الراهن، وعلى ذلك فيجب علينا ان تبع الالتزامات التي تقع على عاتقه، و من ناحية أخرى فإنه إذ كان الرهن لا يحرم

<sup>1</sup> - القانون رقم 90/10 المؤرخ في 14/04/1990

<sup>2</sup> - نبيل ابراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، (د.ط)، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية 2007، ص 89.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م، المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

<sup>4</sup> - تقابل المادة 905 ق.م.ج المادة 1054 من ق.م.ج

<sup>5</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م، المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

<sup>6</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 107.

<sup>7</sup> - نبيل ابراهيم سعد، المرجع السابق، ص 95.

## الفصل الأول.....الضمانات العينية للقروض البنكية

الراهن من سلطاته ، التصرف و الاستغلال و الاستعمال ، إلا أنه قد يرد على هذه السلطات بعض القيود ، فيجب إذن أتهن يصبح ، بمقتضى عقد الرهن الرسمي نتعرف على مدى سلطات الراهن، أما بالنسبة للدائن المرتهن صاحب حق عيني تبقي بالإضافة إلى صفته كدائن عادي، فيجب أن نعرف ما أثر ذلك، كما أن لهذا الدائن سلطات معينة فيجب علينا أن نعرض مدى هذه السلطات<sup>1</sup>.

### أ-أثار الرهن الرسمي بالنسبة للراهن:

تتمثل هذه الآثار في مجموعة من الحقوق والإلتزامات، حيث أن الراهن والمرتهن هدفها واحد وهو إنشاء حق الرهن على العقار، ويكون ذلك بمجرد توافر الشروط الشكلية والموضوعية اللازمة لانعقاده ولا يتكفل ذلك ولا يكون نافذا في مواجهة الغير إلا بالقيود<sup>2</sup>.

#### 1- إلتزامات الراهن: تتمثل الإلتزامات الراهن فيما يلي:

❖ الإلتزام بضمان سلامة الرهن: حسب نص المادة 898 ق.م. ج<sup>3</sup> التي تنص على: "يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن، وللدائن المرتهنان يعترض على كل عمل أو تقصير من شأنه إنقاص ضمانه إنقاصا كبيرا، وله في حالة الاستعجال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة وأن يرجع على الراهن بما ينفق في ذلك"<sup>4</sup>.

يستخلص من المادة السالفة الذكر أنه يجوز للدائن أن يقوم بالتحفظ بواسطة الوسائل اللازمة لذلك ويكون في حالة قام الراهن بإحداث أضرار بسبب خط منه على العقار المرهون أو وقف منه أعمال تعرضه للهلاك أو للتلف أو تنقص من قيمته أو ضمانه حيث أن الدائن يقوم باتخاذ الوسائل التحفظية والذي يهدف من ورائها توقيف هذه الأعمال أو منعها من وقوع الضرر<sup>5</sup>.

ففي حالة كان عقد الرهن من عقود الضمان، فإنه على الراهن الإلتزام بضمان سلامة الرهن من كل المخاطر والاضرار وبحالته وقيمه التي كان عليها وقت الرهن وارتضى بها المرتهن، بمعنى آخر إلتزامه بضمان التعرض والإستحقاق، وذلك بعدم تعرض أي منه (شخصي) وضمان تعرض الغير له<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2005، ص 341.

<sup>2</sup> - نبيل ابراهيم سعد، المرجع السابق، ص 95-96.

<sup>3</sup> - تقابل المادة 898 ق.م.ج المادة 1047 ق.م. م "يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن ..... على الرهن بما يتفق في ذلك".

<sup>4</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م، المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

<sup>5</sup> - زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، (د.ط)، دار الأصل للنشر والتوزيع، الجزائر، (د.ت) ص 76.

<sup>6</sup> - المرجع نفسه، ص 77.

### ❖ الإلتزام بترتيب حق الرهن:

ينشئ عقد الرهن على عاتق الراهن ويستلزم هذا الأخير بإنشاء حق الرهن أي يقوم بترتيب هذا الحق للمرتهن، كالإلتزام البائع بنقل حق المبيع الى المشتري، كما أن هذا الإلتزام ينفذ دون إجراءات خاصة أي دون القيام بأي إجراء بمجرد إتمامه بقوة القانون، غير أن العقار المرهون<sup>1</sup> يطبق عليه حكم المادة 165 من ق.م.ج بقولها: "الإلتزام بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق

العيني، إذا كان محل الإلتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم، وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري"<sup>2</sup>.

وبناء على نص المادة فإنه بمجرد انعقاد العقد وإذا كان الراهن مالكا للعقار المرهون، فإنه يلتزم بإعطاء حق الرهن ويتم ذلك بقوة القانون دون الحاجة إلى أي إجراء<sup>3</sup>.

### ❖ إلتزام الراهن بنفقات العقد والقيّد:

حيث يلتزم الراهن بدفع نفقات العقد والقيّد<sup>4</sup> طبقا للمواد التالية 883/2 التي تنص على ما يلي: "... وتكون مصاريف العقد على الراهن، إلا إذا اتفق على غير ذلك"<sup>5</sup>.  
والمادة 906 ق.م.ج بقولها: "تكون مصاريف القيد وتجديده وشطبه على الراهن، ما لم يتفق على غير ذلك"<sup>6</sup>.

ويستخلص من هاتين المادتين على أنه يجوز للمتعاقدين الإتفاق على خلاف ذلك، كما يتحمل هذه النفقات الراهن وحده أو يتقاسمها هو والطرف الآخر أو أن يتحملها المرتهن كلها.

### 2- حقوق الراهن:

❖ **حق الراهن في التصرف بالمال المرهون:** حسب نص المادة: 894 ق.م.ج<sup>7</sup> بقولها: "يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون، على أن أي تصرف يصدر منه لا يؤثر في حق الدائن

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني ج، التأمينات العينية، ط1، دار هومة، الجزائر، 2008-2009، ص 92.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م، المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

<sup>3</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 93.

<sup>4</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 82.

<sup>5</sup> - الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م، المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

<sup>6</sup> - الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

<sup>7</sup> - يقابل المادة 894 ق.م.ج المادة 1335 ق.م.ج بقولها: "للراهن أن يتصرف في عقاره المرهون رهنا مبنيا دون أن يؤثر ذلك على حقوق المرتهن."

## الفصل الأول.....الضمانات العينية للقروض البنكية

المرتهن"<sup>1</sup>، وعليه يحق للراهن القيام بتصرفات مادية وقانونية إذا كانت هذه التصرفات لا تهدد سلامة المرهون، ويكون ذلك كإحداث تغيير وذلك بإضافة منشآت أو إحداث تحسينات، مع مراعاة عدم هدمه أو هدم بعض أجزائه فهذا غير جائز، ولا يجوز بيعه، وفي حالة حلول أجل الدين جاز للدائن المرتهن استعمال حقه في التنفيذ على المال المرهون إذا لم يفى المدين أو إمتنع عن الوفاء، ويجب أن يكون المال المرهون خاليا من حقوق إرتفاق وإنتفاع وغيرها<sup>2</sup>.

### • حق الراهن في إدارة المرهون و الإنتفاع:

تنص المادة 3895<sup>3</sup> ق.م.ج بقولها: "إن للراهن الحق في إدارة العقار المرهون وفي قبض ثماره إلى الوقت التحاقها بالعقار"<sup>4</sup>.

حيث يتضح من نص المادة أنه يجوز للراهن استعمال العقار أو المال المرهون واستغلاله، فضلا إذا كان المال المرهون عبارة عن سكن فيحق له أن يسكنها، وإذا كان المال المرهون عبارة عن أشجار فيحق له أن يستولي على ثمارها وأن يتصرف بها إلى الغير، ويبقى على هذا الحال إلى غاية نزع ملكية المال المرهون جبرا عليه إذا لم يوفي بالدين<sup>5</sup>.

### 2- آثار الرهن الرسمي بالنسبة للدائن المرتهن (البنك):

وتنص على هذه الآثار المواد من 901 إلى 903 ق.م.ج حيث تنص الفقرة الأولى من المادة 902<sup>6</sup> ق.م.ج على أنه: "يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء، أن ينفذ بحقه على العقار المرهون، ويطلب بيعه في الآجال ووفقا للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية"<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م، المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

<sup>2</sup> - علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية، ط1، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، ص342.

<sup>3</sup> - تقابل المادة 895 من ق.م.ج المادة 1044 ق.م.م.

<sup>4</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م، المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

<sup>5</sup> - علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 344.

<sup>6</sup> - تقابل المادة 902/1 ق.م.ج المادة 1051 /1 ق.م.م بقولها: "للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في المواعيد ووفقا للأوضاع المقررة في قانون المرافعات".

<sup>7</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م، المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

## الفصل الأول.....الضمانات العينية للقروض البنكية

حيث أن هذا العقد لا يفرض إلزاما على المرتهن، بل يكون حقا عينيا تبعا على المال المرهون<sup>1</sup>. ويتضح من المواد سالفة الذكر أنها تنظم علاقة الدائن المرتهن في تنفيذه الأول بدينه على العقار المرهون ذلك من خلال المسائل المعروفة التالية:

- 1- تنفيذ الدائن المرتهن بالحق الذي له.
- 2- التنفيذ على الكفيل العيني (الراهن غير المدين).
- 3- بطلان شرط تملك العقار المرهون عند عدم الوفاء<sup>2</sup>.
- 4- بطلان شرط بيع العقار دون مراعاة قانون الإجراءات المدنية أو شرط الطريق الممهّد clause de voie<sup>3</sup> passée.

ثانيا: آثار حق الرهن بالنسبة إلى الغير<sup>4</sup>.

ونتكلم هنا عن ميزة التقدم والتتبع، حيث أن الدائن يمارس ميزة التقدم في مواجهة دائن الراهن الآخرين وميزة التتبع يمارسها في مواجهة من انتقلت اليه ملكية المرهون أو أي حق عيني عليه<sup>5</sup>.

أ- حق التقدم أو الأفضلية:

ويقصد بالأفضلية أن الدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة ويكون ذلك إما في حالة بقاء العقار في يد الراهن أو تم انتقاله إلى الحائز<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> - علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 350.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح قانون م التأمينات العينية، ط1، دار هومة، الجزائر، 2008-2009، ص 113.

<sup>3</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 113.

<sup>4</sup> - يقصد بالغير كل شخص له حق يضار من وجود الرهن الرسمي، وعليه يشمل الغير الدائنين العاديين للراهن، وكل شخص له حق عيني تبعا على المرهون ولكن الرهن الرسمي يتقدم عليه، وكل شخص له حق عيني أصلي على العقار اكتسبه بعد الرهن الرسمي.

<sup>5</sup> - علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 353.

<sup>6</sup> - زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، (د.ط)، دار الأمل، الجزائر، (د.ت)، ص 118.

## الفصل الأول.....الضمانات العينية للقروض البنكية

حيث نصت المادة 1907<sup>1</sup> ق.م.ج على أن: "يستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم قبل الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محل العقار المرهون أو من المال الذي حل محل العقار بحسب مرتبة كل منهم ولو كان قد أجروا القيد في يوم واحد"<sup>2</sup>.

ونصت على ذلك أيضا المواد من 907 الى 910 من نفس القانون كما يقصد بميزة التقدم تحديد الحقوق التي يضمها الرهن والتي تفترض وجود أكثر من دائن، حيث يقوم النزاع بينهم بما أن ذلك البنك

باعتباره دائنا مترهنا على هذا الحق، ويراد أيضا بميزة التقدم هي أن الدائن المرتهن له أولوية في استقاء الدين من الشيء المرهون وذلك في حالة وجود دائنون آخرون للدين ويرجعون عليه في نفس الوقت<sup>3</sup>.

### ب- حق التتبع:

ويقصد به حتى ولو انتقلت ملكية العقار المرهون إلى الغير وقد اكتسب الغير على العقار المرهون حقا قابلا للرهن فللدائن المرتهن القدرة والحق على التنفيذ على هذا العقار، كما يطلق عليه أيضا جائزا للعقار المرهون<sup>4</sup>.

حيث أن لكل دائن مرتهن تثبت له حق التتبع حتى وكانت مرتبته الأخيرة بالنسبة للدائنين الآخرين حيث تسمح له بإستقاء حقه من ثمن العقار المرهون<sup>5</sup>.

وحسب نص المادة 911<sup>6</sup> من ق.م.ج بقولها: "يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن ينزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز المرهون لهذا العقار، إلا إذا إختار الحائز أن يقضي الدين أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه.

---

<sup>1</sup> - يقابل المادة 907 ق.م.ج المادة 1056 ق.م.ج بقولها: " يستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم قبل الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون، أو من المال الذي حل محل هذا العقار " .

<sup>2</sup> -الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 ، المتضمن ق.م، المعدل و المتمم ج.ر.ج ع 78، س 2007.

<sup>3</sup> - علي الهادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، (ط1)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان - الاردن، 2005، ص353.

<sup>4</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 129.

<sup>5</sup> - المرجع نفسه، ص 129.

<sup>6</sup> - يقابل المادة 911 ق.م.ج المادة 1060 ق.م.ج "يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين الذي ينزع ملكية العقار المرهون في يد الحائز لهذا العقار الا إذا اختار الحائز أن يقضي الدين او يطهر العقار من الرهن او يتخلى عنه".

## الفصل الأول.....الضمانات العينية للقروض البنكية

ويعتبر حائزا للعقار المرهون كل من إنتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن<sup>1</sup>.

حيث أن التتبع يعتبر ميزة ثانية للبنك حيث يقوم بتتبع العقار المرهون والتنفيذ عليه وفي أي يد يكون، والحق في التتبع كما ظهر لنفاذ الرهن في مواجهة الغير بيد ونتيجة لما يقرره الحق العيني عموما لصاحبه من جهة ومن جهة أخرى بيد وكمقابل طبيعي ذلك أن من حق الراهن الاحتفاظ بملكية عقاره المرهون والحق في التتبع هو ما يحفظ فاعلية الضمان الذي يوفره الحق في الرهن للبنك<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: انقضاء الرهن الرسمي

الرهن الرسمي مثله مثل جميع الحقوق العينية التبعية، حيث أنه ينقضي بصفة تبعية أي بانقضاء الدين المضمون بالرهن، وبطريقة أصلية أي استقلالا عن هذا الالتزام الأصلي<sup>3</sup>.

### أولا: إنقضاء الرهن الرسمي بصفة تبعية.

تنص المادة<sup>4</sup> 933 ق.م.ج بقولها: " ينقضي حق الرهن الرسمي بانقضاء الدين، ويعود معه إذا أزال السبب الذي انقضى به الدين، دون إخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية كسبها في الفترة ما بين إنقضاء الحق وعودته<sup>5</sup>.

حيث تعتبر هذه المادة تصنيفا لمبدأ يتبعه الرهن للدين المضمون بالرهن، لأن هذا الأخير ينقضي بانقضاء الدين نصفه تبعه أي كانت طريقة إنقضاء الدين نصفه<sup>6</sup>، ونصت على ذلك المادة 893/1 من نفس القانون بقولها: "لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون بل يكون تابعا له في صحته وفي إنقضائه، ما لم ينص القانون على غير ذلك"<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م، المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

<sup>2</sup> - نبيل ابراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، (د. ط)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 129.

<sup>3</sup> - نبيل ابراهيم سعد، المرجع السابق، ص 175.

<sup>4</sup> - تقابل المادة 933 ق.م.ج المادة 291 من موجبات وعقود اللبناني بقولها: " ينقضي حق الراهن الرسمي بانقضاء الدين المضمون، ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين ..... " وايضا المادة 1082 ق.م.ج بما يلي: " ينقضي حق الرهن الرسمي بانقضاء الدين المضمون....."

<sup>5</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م، المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

<sup>6</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون م.ج التأمينات العينية، ط1، دار هومة، الجزائر، 2008-2009، ص 209.

<sup>7</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م، المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

## الفصل الأول.....الضمانات العينية للقروض البنكية

ويفهم من نص المادة أنه بانقضاء الدين كله فبالتالي ينقضي الرهن الرسمي، لأن الرهن الرسمي لا ينقضي إذا انقضى جزء من الدين فقط تطبيقاً لخاصية عدم التجزئة<sup>1</sup>.

كما أن الرهن الرسمي ينقضي بانقضاء الإلتزام المضمون بأي سبب من أسباب الانقضاء كالوفاء أو المقاصة، أو إنحاء الذمة أو الإبراء أو التجديد وتسمى هذه الأسباب بالأسباب العامة<sup>2</sup>، وهناك أسباب خاصة ينقضي بها الدين والتي نصت عليها المواد من 258 الى 322 ق.م.ج وهي:

- إنقضاء الدين لنشوئه عن عقد باطل.

- إنقضاء الدين إذا نشأ عن عقد معلق كل شرط ملغي ثم تحقق هذا الشرط<sup>3</sup>.

### ثانياً: إنقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية.

ينقضي الرهن الرسمي بصفة أصلية مستقلاً عن الدين المضمون، أي مع بقاء الإلتزام المضمون به، وذلك بأي سبب يمسه ويترتب عليه زواله<sup>4</sup>.

و يكون هذا الانقضاء إما بتطهير العقار أي بتحرير المرهون من الرهن حيث يصبح حق البنك عبارة عن مبلغ و هذا المبلغ هو الثمن الذي قوم به العقار حسب مرتبته، و ينقضي الرهن الرسمي لذلك بهلاك العقار المرهون أو إنقضاء الحق المرهون و ينقضي كذلك بالبيع الجبري حسب نص المادة 936<sup>5</sup> ق.م.ج بقولها: " إذا بيع العقار المرهون بيعاً جبرياً بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية، فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنتضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد، أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن"<sup>6</sup>

كما ينقضي أيضاً بإتخاذ الذمة أو النزول عن الرهن.

<sup>1</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 174.

<sup>2</sup> - نبيل ابراهيم سعد، المرجع السابق، ص 175.

<sup>3</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 176.

<sup>4</sup> - علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1999، ص 377.

<sup>5</sup> - تقابل المادة 936 ق.م.ج المادة 1084 ق.م.ج بقولها: "إذا بيع العقار المرهون بيعاً جبرياً بالمزاد سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية، فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنتضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد، أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن.

<sup>6</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م، المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

### المبحث الثاني: الرهن الحيازي كضمان عيني للقروض البنكية.

يعتبر الرهن الحيازي من أهم الضمانات العينية التقليدية وأهم الضمانات الممنوحة من قبل البنك الضمان القرض، حيث تم تنظيم الرهن الحيازي من طرف المشرع ج بموجب أحكام ق.ت في مجموعة من المواضيع، ضمن أحكام التقنيين. ت. ونصوص القوانين الخاصة، كما نظمه أيضا في القانون المدني ضمن الباب الثالث من الكتاب الرابع بموجب المواد 948 إلى 981 منه.

حيث يعتبر الرهن الحيازي نظام شديد التأثير على حياة الراهن الاقتصادية لأنه يحرمه في الحال من حيازة الشيء المملوك له ومن حقه في الانتفاع به<sup>1</sup>، حيث سنتاول الرهن الحيازي وذلك بتقسيم المطلب إلى: مفهوم الرهن الحيازي في الفرع الأول، شروط إنشاء الرهن الحيازي في الفرع الثاني وأثار الرهن الحيازي في الفرع الثالث وانقضاء الرهن الحيازي في الفرع الرابع.

#### المطلب الأول: مفهوم الرهن الحيازي.

تأتي التأمينات العينية هو الرهن الحيازي حيث نظمه المشرع في المواد من 948 إلى 981 ق.م. ج، حيث أهم ما يتميز به الرهن الحيازي<sup>2</sup> هو انتقال الحيازة من الراهن الى المرتهن أو إلى أجنبي يعينه، المتعاقدان، حيث سنتاول في هذا التعريف الرهن الحيازي وخصائصه.

#### أولا: تعريف الرهن الحيازي.

عرفت المادة 948<sup>3</sup> ق.م. ج على أنه: "الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص ضمانا لدينا عليه أو على غيره. أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعنيه المتعاقدان شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حسب الشيء إلى أن يستوفي الدين. وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون".

<sup>1</sup> - يقابل المادة 948 ق.م. ج. المادة 1096 ق.م. ج. على أن: "الرهن الحيازي عقد به يلتزم شخص (ضمانا لدين عليه) أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعنيه المتعاقدان، شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حسب الشيء الحين استيفاء الدين، وان يتقدم الدائنين الماديين والدائنين التاليين في المرتبة في اقتضاء حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون"

<sup>2</sup> - يقابل المادة 948 ق.م. ج. المادة 1096 ق.م. ج. على أن: "الرهن الحيازي عقد به يلتزم شخص (ضمانا لدين عليه) أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعنيه المتعاقدان، شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حسب الشيء الحين استيفاء الدين، وان يتقدم الدائنين الماديين والدائنين التاليين في المرتبة في اقتضاء حقه من ثمن هذا الشيء في اي يد يكون"

<sup>3</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق. م، المعدل والمتمم ج. ر.ج، ع 78، س 2007.

## الفصل الأول.....الضمانات العينية للقروض البنكية

ويلاحظ من هذا التعريف أنه نفس ما ورد في تعريف الرهن الرسمي جاء في تعريف الرهن الحيازي<sup>1</sup>. ذلك أن الإرادة التشريعية الجزائرية عرفت الرهن الحيازي باعتباره مصدر الحق الرهن، حيث أن الرهن الحيازي يطلق على الحق العيني ذاته - الذي ينشأ عن طريق العقد، أو تطلق على العقد باعتباره مصدر الحق<sup>2</sup>.

كما يتضمن هذا التعريف مضمون الحق كما يخول للدائن حق الكسب والتقدم والتتبع. حيث أن هذا التعريف استحتم كلمة ثمن الشيء" بالرغم من أن حق الدائن يتعلق بمحل يحل محل العقار فإن المشرع استعمل محل " ثمن الشيء " لفظ "المقابل النقدي"<sup>3</sup>.

حيث أن الرهن الحيازي والرهن الرسمي كلاهما من التأمينات الاتفاقية التي يثبتها العقد، حيث أن الرهن الرسمي يختلف عن الرهن الحيازي حيث أن هذا الأخير لا يشترط فيه الرسمية على عكس الرهن الرسمي، حيث أن الرهن الرسمي والرهن الحيازي يتفقا في أنها من حقوق العينية والتبعية غير قابل للتجزئة. حيث الرهن الحيازي يستلزم نقل الخسارة إلى الدائن المرتهن على عكس الرهن الرسمي، كما أن الرهن الحيازي يرد على العقارات كما يرد على المنقولات على خلاف الرهن الرسمي يرد فقط على العقار من حيث الأصل<sup>4</sup>.

### ثانيا: خصائص الرهن الحيازي.

يشترك الرهن الحيازي مع الرهن الرسمي في أغلب الخصائص. حيث أنه للرهن الحيازي بعض الخصائص تميزه عن الرهن الرسمي. وعليه تفاديا للتكرار نستعرض الخصائص التي يتميز بها الرهن الحيازي عن الرهن الرسمي<sup>5</sup>.

- 1- أنه حق عيني تبغي يخول للدائن بالإضافة إلى التقدم والتتبع سلطة حسب المال.
- 2- يرد هذا الحق على العقارات والمنقولات سواء كانت خاضعة لإجراءات التسجيل أو غير خاضعة لها.
- 3- ينشأ هذا الحق عن عقد عيني<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات العينية، ط1، دار هومة، الجزائر، 2009-2008، ص 235.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 235.

<sup>3</sup> - نبيل ابراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، (د. ط)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 199.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص 235.

<sup>5</sup> - علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان، 1991، ص 384.

<sup>6</sup> - العقد العيني هو العقد الذي يلزم لانعقاده توفر ركن القبض، أي تسلّم المعقود عليه، ولكن لم يعتبر من القبض ركنا لانعقاد وأمنا شرطا للزوم، وبذلك تنقضي فكرة العقد العيني.

## الفصل الأول.....الضمانات العينية للقروض البنكية

4- ينشأ هذا الحق عن عقد ملزم للجانبين. إذا يلتزم الراهن بضمان حق الرهن ويلتزم المرتهن بالمحافظة على المرهون ورده عند استفاء حقه<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: شروط انشاء الرهن الحيازي.

الرهن الحيازي عقد رضائي لانعقاده أي شكل خاص، كما هو الشأن بالنسبة للرهن الرسمي، فعقد الرهن الحيازي ينم بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، حيث أن للرهن الحيازي شروط شكلية وأخرى موضوعية سيتم دراستها على النحو الآتي:

#### أولاً: الشروط الموضوعية.

ينشأ عقد الرهن بالتعاقد بين الراهن والمرتهن. حق الرهن، ويكون ذلك من خلال أن يكون العقد مستوفياً لجميع أركانه وشروطه، على خلاف الرهن الرسمي الذي يشترط فيه الرسمية لانعقاده<sup>2</sup>.

فبالإضافة إلى الشروط الموضوعية العامة المطلوبة لانعقاد العقود دوماً وهي التراضي والمحل والسبب، هناك شروط خاصة، والتي تعتبر من أركان العقد والمتمثلة في الشروط الخاصة بالتعاقد والمال المرهون والدين المضمون فسنتناولها كما يلي:

#### أ- الشروط الموضوعية الخاصة بالتعاقد.

قد يكون الراهن (المفترض) هو المدين، وقد يكون شخص آخر ينوب عنه وهو الكفيل العيني. في النسبة للراهن يعتبر الرهن الحيازي عمل من أعمال التصرف. حيث أن الرهن الحيازي لا يعمل ويهدف إلى إخراج الشيء المرهون من خدمة الراهن، فبالتالي يشترط في الراهن أن يكون أهلاً للتصرف في الشيء المرهون. أي أن يكون أهلاً للقيام بعملية الرهن وذلك للشيء المرهون، حيث أنه لا إشكال يطرح من ناحية البنك باعتباره من المؤسسات التي يمنحها القانون الحق في التسليف والاقتراض.

#### ب- الشروط الموضوعية الخاصة بالمال المرهون:

حسب نص المادة<sup>3</sup> 949 ق.م.ج بقولها: "لا يكون محلاً للرهن الحيازي إلا ما يمكن بيعه استقلالاً بالمزاد العلني من منقول وعقار".

<sup>1</sup> - علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 384.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني للتأمينات العينية، ط1، دار هومة، الجزائر، 2008 م - 2009م، ص 240.

<sup>3</sup> - تقابل المادة 949 ق.م.ج. المادة 1097 ق.م.ج. بقولها: "لا يكون محلاً للرهن الحيازي إلا ما يمكن بيعه استقلالاً بالمزاد العلني من منقول وعقار".

## الفصل الأول.....الضمانات العينية للقروض البنكية

ونستنتج من نص المادة أن جميع الأشياء يجوز رهنها من عقارات أو منقولات بمعنى آخر يرد الرهن الحيازي على العقارات والمنقولات على عكس الرهن الرسمي يرد على العقارات فقط، عكس الرهن الحيازي فالمنقولات يجوز رهنها رهن حيازي، لأنها قابلة للحجز وقابلة للبيع بالمزاد العلني، سواء كانت منقولا مادية أو معنية.

ويشترط في المال المرهون أنه يمكن رهنه رهنًا حيازيًا، سواء كان عقارا أو منقولا أن يكون:

- أن يكون الشيء معنيا.

- أن يكون ما يصح التعامل فيه ويبيعه بالمزاد العلني.

- ان يكون موجودا وقت الرهن.

- أن يكون مملوكا للراهن<sup>1</sup>.

### ج- الشروط الموضوعية الخاصة بالدين المضمونة<sup>2</sup>.

ويشترط في الدين المضمون أن يكون موجودا أو قابلا للوجود، وكذلك أن يكون صحيحا ومعنيا. ويجب أن لا يكون قد تم إنجازه أو منجزا فقد يكون بيتا مستقبلا أو معلقا على شرط، قد يكون الدين المضمون<sup>3</sup>.

التزاما للقيام بعمل أو الامتناع عن عمل<sup>4</sup>.

### ثانيا: الشروط الشكلية.

حسب نص المادة 59 من ق.م.ج بقولها: " يتم العقد بتبادل الطرفين التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م، المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي المرجع السابق، ص 246.

<sup>3</sup> - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 205.

<sup>4</sup> - علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1999، ص 390.

<sup>5</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م، المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

## الفصل الأول.....الضمانات العينية للقروض البنكية

ويتضح من نص المادة أنه الرهن الحيادي لا يشترط لانعقاده اي شكل خاص كالرهن الرسمي لأن الرهن الحيادي عقد رضائي، قصد الرهن الحيادي يتم بمجرد تبادل الطرفين التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، بمعنى آخر تبادل الإيجاب والقبول بين الطرفين<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: آثار الرهن الحيادي على أطرافه وعلى الغير.

ينشأ حق الرهن لمصلحة الدائن المرتهن بمجرد إبرام عقد الرهن الحيادي دون حاجة إلى تأكيد ذلك إلى وقت تسليم الشيء المرهون إلى الدائن أو على أجنبي الذي يعينه المتعاقدان، أو إلى وقت اتخاذ الاجراءات الاخرى اللازمة لنفاذ الرهن في مواجهة الغير، حيث سنتكلم عن آثار الرهن الحيادي فيما بين المتعاقدين وأثار الرهن الحيادي بالنسبة إلى الغير.

#### أولاً: أثر الرهن الحيادي في ما بين المتعاقدين.

يعتبر عقد الرهن الحيادي من العقود الملزمة لجانبين، حيث ينشأ على انعقاد أو نشوء عقد الرهن الحيادي التزامات تقع على عاتق طرفي هذا العقد وهو الراهن والمرتهن، حيث أن هذه الالتزامات ناشئة من انتقال الحيازة، حيث يقع على عاتق الراهن تسليم الشيء المرهون مع ضمان سلامتها وتسليم ونفاذه، أما المرتهن فيلتزم بالمحافظة على الشيء المرهون وإدارته واستثماره، مع إلزامه برده عند إنقضاء أجل الرهن.

أ- آثار الرهن الحيادي بالنسبة بالنسبة للراهن: تتمثل آثار الرهن الحيادي بالنسبة للراهن فيما يلي:

#### 1- التزامات المرتهن: تتمثل التزامات المرتهن فيما يلي:

- ضمان سلامة المرهون: فحسب نص المادة<sup>2</sup> 953 ق.م.ج على أنه: "يضمن الراهن سلامة الرهن ونفاذ. وليس له أن يأتي عملاً ينقص من قيمة الشيء المرهون أو يحول دون استعمال الدائن لحقوقه المستمدة من العقد، والدائن المرتهن في حالة الاستعجال أن يتخذ على نفقة الراهن كل الوسائل التي تلزم المحافظة على الشيء المرهون"<sup>3</sup>.

ويتضح من نص المادة أنه على الراهن أن يلتزم بالمحافظة على الشيء المرهون وذلك لعدم قيامه بأعمال تؤثر عليه وتنقص من قيمته سواء كان هذا التأثير قانونياً أو مادياً<sup>4</sup>، إلى غاية تسليم الشيء

<sup>1</sup> - نبيل ابراهيم سعد، المرجع السابق، ص 223.

<sup>2</sup> - تقابل المادة 953 ق.م.ج على أنه: "يضمن الراهن سلامة الرهن ونفاذ، وليس له أن يأتي عملاً ينقص من قيمة الشيء المرهون أو يحول دون استعمال الدائن لحقوقه المستمدة من العقد، والدائن المرتهن في حالة الإستعجال أن يتخذ على نفقة الراهن كل الوسائل التي تلزم المحافظة على الشيء المرهون".

<sup>3</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م، المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

<sup>4</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 263.

## الفصل الأول.....الضمانات العينية للقروض البنكية

المرهون إلى المرتهن ويجب أن يكون الشيء المرهون على الحالة التي كان عليه وقت التعاقد، كما أنه لا يستطيع الراهن أن يسلب المرتهن حيازة الشيء المرهون<sup>1</sup>.

كما أنه على الراهن أن لا يتصرف في الشيء وذلك من خلال الغير كأن يتصرف في الشيء كالقول مثلا إلى الغير بحسن النية ويسلمه إياه، لأن الغير يمكن أن يحتج على المرتهن بقاعدة " الحيازة في المنقول سند الحائز"<sup>2</sup>.

### - الإلتزام بضمان نفاذ الرهن:

فحسب نص المادة 953 ق.م.ج سألقة الذكر فإن الراهن يلتزم " بأن يقوم بما يلزم لنفاذ الرهن في حق الغير كأن يقدم المستلزمات اللازمة لإجراء قيد الرهن والتصديق على توقيعه على العقد إذا كان المرهون عقارا أو كالقيام بإثبات رهن السند لا يسمى في دفاتر الشركة التي أصدرته"<sup>3</sup>.

### الإلتزام بتسليم الرهن.

حسب نص المادة 951 ق.م.ج: " ينبغي على الراهن تسليم الشيء المرهون إلى الدائن أو إلى الشخص الذي عينه المتعاقدان لتسليمه، ويسري على الإلتزام بتسليم الشيء المرهون أحكام الإلتزام بتسليم الشيء المبيع".

أصبح التسليم إلتزام على الراهن بعد ما كان ركن في عقد الرهن الحيازي، كما أن التسليم يلعب دورا هاما في عقد الرهن الحيازي. لأن بتسليم الشيء المرهون للدائن المرتهن تتحقق حيازته لهذا الشيء وهذا يعتبر شرطا لازما لإنقضاء العقد في حق الغير، لأن هذا الشرط يمكن المرتهن من استغلال الشيء المرهون واستعماله، ويكون التسليم وفق ما اتفق عليه في العقدة.

### - إلتزام الراهن بضمان المرهون أو تلفه.

تنص المادة 954 ق.م.ج على أنه: يضمن الراهن هلاك الشيء المرهون أو تلفه إذا كان الهلاك أو التلف لخطئه أو ناشئا عن قوة قاهرة.

ويسري على الرهن الحيازي أحكام المادتين 899 و 900 المتعلقة بهلاك الشيء المرهون رهنا رسميا أو تلفه. وبإنتقال حق الدائن من الشيء المرهون إلى ماحل محله من حقوق"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>- المرجع نفسه، ص 263.

<sup>2</sup>- المرجع نفسه، ص 263.

<sup>3</sup>- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 263.

<sup>4</sup>- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن ق.م، المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

### - نفقات الرهن:

يتحمل الراهن نفقات الرهن الحيازي التي وردت على نفقات عقد الرهن الرسمي وتم إسقاطها على الرهن الحيازي لوجود انطباق نفس الحكم على نفقات هذا الاخير استدلالا بطريقة الاشارة من نص المادة 963<sup>1</sup> ق.م.ج في فقرتها الثالثة على أن "مصاريف العقد الذي أنشئ الدين ومصاريف عقد الرهن وقيده عند الإقتضاء"، ومن هذا النص يفهم ان الراهن ملزم بتنفيذ هذه النفقات وتقع على عاتقه<sup>2</sup>.

### 2- حقوق الراهن.

#### ملكية الراهن للذال المرهون.

في الرهن الحيازي تبقى للراهن ملكية المرهون، بل تسلب منه الحيازة فقط، فيبقى الراهن يتمتع بسلطات المالك، ولكن هناك بعض القيود وهذه القيود تعتبر ضمان لحق المرتهن<sup>3</sup>، كما أن للراهن الحق في التصرف في المال المرهون تصرفا قانونيا، كما يجوز له أن ينقل ملكية الشيء المرهون، ويجوز له أيضا ترتيب حق عيني عليه مادام هذا التصرف لا يضرب بحق الدائن المرتهن، ويكون هذا التصرف بعد نفاذ الرهن في مواجهة الغير<sup>4</sup>.

وحسب نص المادة 971<sup>5</sup> ق.م.ج التي تنص على تطبيقات حق الرهن في التصرف بخصوص رهن المنقول بقولها: "يجوز للراهن إذا عرضت فرصة لبيع الشيء المرهون وكان البيع صفقة رابحة. أن يطلب من القاضي الترخيص في بيع هذا الشيء ولو كان ذلك قبل حلول أجل الدين، ويحدد القاضي عند الترخيص شروط البيع ويفضل في أمر إيداع الثمن<sup>6</sup>.

وإذا كانت التصرفات المادية تضر بحق الرهن فلا يجوز القيام بها. وإذا كانت العكس فيحق القيام بها<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> - تقابل المادة 963 ق.م.ج، المادة 1312 ق.م، العراقي.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 265.

<sup>3</sup> - علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1999، ص 399.

<sup>4</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 266.

<sup>5</sup> - تقابل المادة 972 ق.م.ج. المادة 1120 ق.م.ج.

<sup>6</sup> - الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م، المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

<sup>7</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 266.

### حيازة المال المرهون:

بالرغم من وجود الشيء المرهون في يد المرتهن فتبقى حيازة هذا الشيء حق الملكية المراهن لأن المرتهن أو الغير يحوز حق الرهن فقط. لأن حيازته لحق الملكية حيازة عارضة. وهذا يؤدي إلى عدم إنتسابه ملكية الشيء المرهون مهما طال مدة حيازته بالتقادم، إلا إذا كان سبب هذه الحيازة معرضة<sup>1</sup>.  
ب- اثار الرهن الحيازي بالنسبة للمرتهن البنك.

#### 1- التزامات المرتهن (البنك).

- الإلتزام بحفظ الشيء المرهون وصيانتته.

تنص المادة 2955<sup>2</sup> ق.م.ج على أنه: " إذا تسلم الدائن المرتهن الشيء المرهون فعليه أن يبذل في حفظه وصيانتته من العناية ما يبذله الشخص المعتاد وهو مسؤول عن هلاك الشيء، أو تلفه مالم يثبت أن ذلك يرجع السبب لا يد له فيه".

عند تسليم الدائن المرتهن (البنك) الشيء المرهون يجب عليه أن يحافظ عليه، وذلك من وقت انتقال حيازة الشيء إليه.

- الإلتزام بإدارة الشيء المرهون.

تنص المادة 958<sup>3</sup> ق.م.ج على أنه: " يتولى الدائن المرتهن إدارة الشيء المرهون وعليه أن يبذل في ذلك من العناية ما يبذله الرجل المعتاد وليس له أن يغير من طريقة استغلال الشيء المرهون إلا برضى الراهن ويجب عليه أن يبادر بإخطار الراهن ..... أو أن يسترده مقابل دفع ما عليه"<sup>4</sup>.

بعد إنتقال حيازة الشيء المرهون إلى يد المرتهن، يتوجب على هذا اخير القيام بإدارة الشيء المرهون، ويكون إدارته ما يتفق مع طبيعته، فمثلا إذا كان الشيء المرهون منزلا فعليه أن يسكنه أو يؤجره للغير لمدة.

لا تزيد على ثلاث سنوات، ولا يجب عليه القيام بأعمال على الشيء المرهون تخرج على إدارته المعتادة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - نبيل ابراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، (د. ط.)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007 م، ص 229.

<sup>2</sup> - تقابل المادة 955 ق.م.ج المادة 1103 ق.م.ج.

<sup>3</sup> - تقابل المادة 958 ق.م.ج المادة 1106 ق.م.ج.

<sup>4</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م، المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

<sup>5</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 269.

### التزام المرتهن لاستثمار الشيء المرهون.

تنص المادة 956<sup>1</sup> ق.م.ج على أنه: " ليس للدائن أن ينتفع بالشيء المرهون دون مقابل، وعليه أن يستثمره استثماراً كاملاً ما لم يتفق على غير ذلك.

وما حصل عليه الدائن من صافي الربح وما إستفاده من استعمال الأشياء يخصم من المبلغ المضمون بالرهن ولو لم يكن قد حل أجله، على أن يكون الخصم أولاً من قيمة ما أنفقه في المحافظة والإصلاحات على الشيء ثم من المصاريف ثم من أصل الدين"<sup>2</sup>.

ويتضح من نص المادة أنه على الدائن المرتهن (البنك) أن يقوم باستثمار الشيء المرهون استثماراً كاملاً، فإذا كان مثلاً الشيء المرهون عبارة عن أشجار فإن على الدائن المرتهن أن يقوم باستثمارها وإدارتها بشكل جيد وما تنتج هذه الأشجار من ثمار أو بمعنى آخر الغلة يخصم ذلك من الدين<sup>3</sup>.

### 2-حقوق المرتهن (البنك):

#### - التنفيذ على أموال الراهن والشيء المرهون:

باعتبار الدائن المرتهن (البنك) صاحب حق شخص فهو باعتباره حاصل لهذا الحق فيستطيع أن ينفذ على جميع أموال المدين، وباعتباره صاحب تامين عيني فهو يستطيع بمقتضى هذا الحق أن ينفذ على المال المرهون ويستوفي حقه باعتباره صاحب أولوية عن الدائنين العاديين أو الدائنين التاليين له في المرتبة<sup>4</sup>.

#### حصول الدائن المرتهن على حقه من الدين المرهون:

على الدائن المرتهن (البنك) أن يقبض حقه، حيث أنه إذا كان المال المرهون ديناً، لأنه أصبح مستحقاً للدائن المرتهن<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - يقابل المادة 956 ق.م.ج المادة 1104 ق.م.ج.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م، المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

<sup>3</sup> - نبيل ابراهيم سعد، المرجع السابق، ص 234.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص 241.

<sup>5</sup> - نبيل ابراهيم سعد، المرجع السابق، ص 243.

ثانياً: آثار الرهن الحيازي بالنسبة إلى الغير.

هناك سلطات يخولها حق الرهن الحيازي للمرتهن، ولا تمارس هذه السلطات في مواجهة الراهن، وتعتبر هذه السلطات بمثابة آثار للرهن الحيازي في مواجهة الغير<sup>1</sup> وتتمثل في مباشرة المرتهن لسلطاته على المرهون وهي سلطة الحبس المرهون والتقدم والتتبع<sup>2</sup>.

### أ- حبس المرهون.

وقد نصت المادة<sup>3</sup> 962 من ق.م.ج بقولها: " يخول الرهن الدائن المرتهن الحق في حبس الشيء المرهون على الناس كافة، دون إخلال بالغير من حقوق ثم حفظها وفقاً للقانون"<sup>4</sup>.

يستطيع الدائن المرتهن (البنك) أن يحبس الشيء المرهون حتى إنتقال الحيازة إليه، أو إلى الأجنبي الذي عينه المتعاقدان، حيث أن هذا الأخير يقوم بالحبس لمصلحة الدائن المرتهن<sup>5</sup>.

"حيث أن الحبس يعتبر أحد السلطات التي يخولها الحق العيني النقدي للدائن المرتهن"<sup>6</sup>.

### ب- حق التقدم:

يحق للمرتهن أن يستقي حقه بالتقدم على سائر الدائنين لأن الرهن الحيازي هو حبس مال في يد الدائن، حيث أنه إذا كان المرهون عقاراً، فهنا يجب أن يقوم المرتهن بإصلاح المرهون وصيانته وما يقع عليه من ضرائب وتكاليف<sup>7</sup>.

<sup>1</sup>- الغير: كل شخص له حق يضر من وجود الرهن الحيازي فيشمل:

1- كل شخص له حق عيني تبقي على المرهون كدائن له.

2- الدائن العادي.

3- كل شخص له حق عيني أصلي على المال المرهون.

<sup>2</sup>- قصي سليمان، الحقوق العينية، ط1، منشورات جامعة جيهان الخاصة، أربيل، 2012، ص 269.

<sup>3</sup>- يقابل المادة 962 ق.م.ج. المادة 1110 ق.م.ج.

<sup>4</sup>- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م، المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

<sup>5</sup>- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 287.

<sup>6</sup>- نبيل ابراهيم سعد، المرجع السابق ص 244.

<sup>7</sup>- علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني الحقوق العينية، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان (د.ت) ص 410.

### ج- حق التتبع:

من حق المرتهن أن يتتبع المرهون في أي يد يكون، حيث أنه هناك نوعان للتتبع، تتبع مادي ونعني به إذا خارج المرهون من يد المرتهن دون إرادته فيحق له استرجاعه أي استرجاعه، والتتبع القانوني نعني به من حق المرتهن أن يلاحق المرهون في أي يد يكون لكي ينفذ عليه وإستقاء دينه<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: انقضاء الرهن الحيازي.

ينقضي الرهن الحيازي بصفة تبعية بإنقضاء الحق المضمون، كما أنه يمكن إنقضاءه بصفة أصلية بالرغم من عدم إنقضاء الحق المضمون، ونسرد ذلك الإنقضاء في ما يلي:

#### الفرع الأول: إنقضاء الرهن الحيازي بصفة تبعية.

حسب نص المادة 964<sup>2</sup> ق.م.ج على أنه: "ينقضي حق الرهن الحيازي بإنقضاء الدين المضمون ويعود معه إذا زال السبب الذي إنقضى به الدين، دون الإخلال التي يكون الغير حسن النية قد كسبها قانونا في الفترة ما بين إنقضاء الحق وعودته<sup>3</sup>.

وهذا النص يطابق نص المادة 933 الواردة في باب الرهن الرسمي ويكفي أن نصل إلى ما سبق قوله في شأن إنقضاء الرهن الرسمي بصفة تبعية<sup>4</sup>.

"غير أنه هناك اختلاف حول تقادم الدين المضمون، لأن حيازة المرتهن للشيء المرهون تمنع من سقوط الدين المضمون بالتقادم، في حالة تم تقرير هذا الرهن من قبل المدين، وفي حالة عدم تقديره من المدين أي

من الغير (الكفيل العيني) فهنا لا مانع من سقوط الدين"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 410.

<sup>2</sup> - تقابل المادة 964 ق.م.ج المادة 1112 ق.م.ج.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن ق.م، المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

<sup>4</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 300.

<sup>5</sup> - المرجع نفسه، ص 400.

### الفرع الثاني إنقضاء الرهن الحيازي بصفة أصلية.

حسب نص المادة<sup>1</sup> 965 ق.م.ج بقولها: " ينقضي أيضا حق الرهن الحيازي بأحد...

- إذا تنازل الدائن المرتهن عن هذا الحق على أنه يجوز أن يحصل التنازل ضد تدخل الدائن باختياره

عن الشيء المرهون أو من موافقته على التصرف فيه دون تحفظ، غير أن إذا كان الشيء مثقلا

بحق تقرر لمصلحة الغير، فإن التنازل الدائن لا ينفذ في حق هذا الغير إلا برضائه

- إذا اجتمع حق الرهن الحيازي مع حق الملكية في يد شخص واحد.

- إذا هلك الشيء أو نقص الحق المرهون<sup>2</sup>.

ووفقا لنص المادة 965 ق.م.ج يمكن استنتاج أن الرهن الحيازي ينقض بصورة أصلية لأسباب لا تمس

هذا الدين ألا وهي:

1- بإتفاق البنك والراهن.

2- بتنازل البنك عن الرهن.

3- هلاك الشيء المرهون هلاك كلياً.

4- بالتنفيذ على الشيء المرهون وبيعه في المزاد العلني.

<sup>1</sup> - يقابل المادة 965 ق.م.ج المادة 1113 ق.م.ج.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ق.م، المعدل والمتمم ج.ر.ج، ع 78، س 2007.

### خلاصة الفصل الأول:

من خلال ما سبق يمكن القول أن التأمينات بمختلف أشكالها و أنواعها تلعب دورا وقائيا كبيرا ضد المخاطر الملازمة للعمليات البنوك، فعلى الرغم من أن الإئتمان يقوم بالدرجة الأولى على الثقة، فالبنك لا يمنح ائتمانه إلا للعميل المتمتع بمركز و سمعة مالية في الوسط البنكي، هذه السمعة و بالرغم مما توفره من ثقة قد لا تشفع لصاحبها إذا لم تستند إلى مجموعة من التأمينات التي يقدمها العميل للبنك.

## الفصل الثاني:

التفويض الجبري على الرهون  
الرسمية

## المبحث الأول: الإجراءات الممهدة للتنفيذ الجبري على الرهن الرسمي

لقد خص المشرع الجزائري إجراءات التنفيذ على العقار المرهون بإجراءات وأجال خاصة، تتداخل فيها أحكام للمرسوم رقم 06-132 المعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى مع أحكام القانون 08\_09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سيم خلال المرحلة الممهدة للتنفيذ الجبري والتي تتضح من العناصر التالية:

### المطلب الأول: مقدمات التنفيذ طبقا للمرسوم رقم 06-132 المتعلق بالرهن

#### القانوني

##### المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى<sup>1</sup>

تستوجب عملية التنفيذ الجبري على الرهن الرسمية، استثناء مجموعة من إجراءات الإعذار للمدين بطريقة ودية، فبعد تثبيت البنك لحقه بتأسيس الرهن على العقار (الفرع الأول) فيكون القرض مستحق الوفاء قانونا (الفرع الثاني) يقوم حقه في مطالبة المدين بالتسديد (الفرع الثالث) لتتوج الإجراءات باستحالة الرهن إلى سند تنفيذي (الفرع الرابع).

##### الفرع الأول: انعقاد الرهن الرسمي لفائدة البنك كضمان للقروض:

أولاً: تأسيس الرهن الرسمي لفائدة البنك: يتشكل الرهن الرسمي أو القانوني أهم الضمانات الحقيقية التي تستلزمها البنوك للقيام بالعمليات الائتمانية، ويعرف بأنه عقد يترتب به للدائن حق عيني على عقار مخصص لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استثناء حقه من ثمن ذلك العقار<sup>2</sup> في أي يد كان<sup>3</sup>، لذلك تشترط البنوك في العادة أن يتم تأسيس الرهن الرسمية لضمان

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 06-132 المؤرخ في 3 أبريل سنة 2006 يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، ج ر، عدد 21 المؤرخة في 5 أبريل 2006.

<sup>2</sup> - قد يهلك العقار المرهون قبل بيعه بالمزاد العلني، فينتقل حق الدائن المرتهن إلى قيمة هذا العقار ك مبلغ تعويض في حالة تعدي الغير على العقار المرهون، أو مبلغ التأمين في حالة التأمين على العقار عند إحدى شركات التأمين، أو مبلغ نزع ملكية العقار المرهون للمنفعة العامة عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر والأخير، في التأمينات الشخصية، دون طبعة، دار إحياء التراث العربي، لبنان، دون سنة، ص 270.

<sup>3</sup> - المادة 882 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

## الفصل الثاني..... التنفيذ الجبري على الرهن الرسمية

هذه الديون، لدرجة أن يطلق عليه أمير التأمينات<sup>1</sup>، وهذا هو الرهن القانوني المؤسس طبقا للقانون، بخلاف الرهن الاتفاقي الذي ينشأ بإرادة الطرفين ويصب في شكل عقد رسمي موثق، كما يختلف عن الرهن القضائي الذي يتأسس بموجب قرار قضائي نتيجة لمتابعة أمام القضاء، ويتم تسجيل هذا الرهن بموجب حكم قضائي<sup>2</sup>، وإن كانت طبيعة عمل البنوك تتطلب العمل بالرهن القانوني.

ولقد نصت على هذا المبدأ المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003<sup>3</sup> على أن يؤسس الرهن القانوني على الأملاك العقارية للمدينين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي تم الاتفاق عليها معها.

وقد عدلت بالمادة 56 من قانون المالية لسنة 2006 "دون المساس بالأحكام المخالفة، يؤسس رهن قانوني على الأملاك العقارية للمدينين، لفائدة البنوك والمؤسسات المالية وصندوق ضمان الصفقات العمومية لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي يتم الاتفاق عليها<sup>4</sup>.

ويذكر كذلك في هذا الصدد ما نصته المادة 175 من قانون المالية لسنة 1983<sup>5</sup>، المتضمن الرهن القانوني المقدم لفائدة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، على أن يؤسس رهن قانوني لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وذلك ضمانا للقروض الفردية التي تمنحها هذه المؤسسة طبقا للقوانين والأنظمة الجارية بها العمل.

---

<sup>1</sup>- زويبر براحلية، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع، الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون، العقاري جامعة باتنة 1 كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، سنة 2016-2017، ص 162.

<sup>2</sup>- آسيا قاسمي، تحليل الضمانات في تقييم جدوى تقديم القروض في البنك حالة القرض الشعبي الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير علوم التسيير، جامعة محمد بوقرة بومرداس، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، السنة الجامعية: 2008/2009، ص 131.

<sup>3</sup>- القانون 02-11 المؤرخ في 2002/12/24، المتضمن قانون المالية لسنة 2003. ج ر عدد 83 بتاريخ 25/12/2002

<sup>4</sup>- القانون 05-16 المؤرخ في 2005/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 2006، ج ر عدد 02، بتاريخ 15/01/2006

<sup>5</sup>- القانون 82-14 المؤرخ في 1980/12/30، ج ر، عدد، 3658، بتاريخ 30/12/1982 المتضمن قانون المالية لسنة 1983.

## الفصل الثاني.....التنفيذ الجبري على الرهن الرسمية

ثانيا: تسجيل وقيد الرهن القانوني: يتم تسجيل هذا الرهن القانوني بمبادرة من البنك على أساس اتفاقية القرض التي تمت بين البنك وزبونه، يتضمن تحديد المبلغ الأقصى للقرض المضمون ووصف للأموال موضوع الرهن<sup>1</sup>.

وعليه فإن الضمان الائتماني لا يقوم بمجرد تقديم بل يستلزم رهن العقار لفائدة البنك، ليتمكن من إعمال امتياز التتبع والتقدم،<sup>2</sup> لاستفاء القروض من بيع العقار عند إخلال المقترض ببنود الاتفاق الواردة باتفاقية القرض، وكذا عقد الرهن المبرم بينهما، ولكي يتحقق ما سبق فبعد انتهاء إجراء التسجيل ضمن مصالح التسجيل والطابع لإعطاء الرهن تاريخا ثابتا، ولضمان تحصيل الحقوق لفائدة الخزينة العامة، يتم إشهار الرهن وقيده ضمن جداول قيد الرهن وتجديده (سلسلة إع7 وسلسلة إع8)<sup>3</sup> المنصوص عليها في المادة 93 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>4</sup>، ذلك أن الرهن الرسمي حق عيني موضوعه العقار أو الحقوق العينية العقارية<sup>5</sup>، ويتم قيد الرهن لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا والتي يوجد في دائرتها العقار المرهون، مع ضرورة بيان قيمة القرض المضمون، ووصف الأملاك موضوع الرهن، أي تخصيص الرهن فيما يتعلق بوعاء الرهن القانوني، كما تجب مراعاة الدقة في تحديد العقار موضوع الرهن تحديدا دقيقا، خاصة من حيث موقعه ورقمه، ومتى تم القيد صحيحا فإنه يمنح البنك مرتبته في

<sup>1</sup> سليمان بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية والقضائية (إجراءاتها وأثرها الناقل للملكية)، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 39.

<sup>2</sup> يقصد بامتياز التتبع والتقدم حق البنك في استيفاء دينه من قيمة العقار المرهون حق ولو إنتقلت ملكيته إلى شخص آخر، فله التنفيذ عليه وبيعه في أي يد كان، كما أن له الحق في إستيفاء حقه قبل جميع الدائنين العاديين وكذا الدائنين أصحاب الحقوق العينية التبعية على ذات العقار المتأخرين عنه في المرتبة (محمد حسين منصور النظرية العامة للاتتمان، صور الائتمان وضماناته، والوسائل التقليدية الحديثة لحمايته، الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، د ط، دار الجامعة الجديدة للنشر و التوزيع، الإسكندرية سنة 2001، ص 192). وقد نصت على هذا المبدأ المادة 907 من القانون المدني (الأمر 58-75 المؤرخ في 20 رمضان علم 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975، ج ر عدد 78 المؤرخ في 30/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم).

<sup>3</sup> نموذج مرفق بالملحق رقم 03.

<sup>4</sup> المرسوم 63 /76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد30، مؤرخة في 13/04/1976

<sup>5</sup> بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، جامعة الجزائر - 1، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2014/2015، ص 62.

الرهن، ويتأسس الرهن لفائدة البنك<sup>1</sup> ويرتب آثاره في الاحتجاج به في مواجهة الغير<sup>2</sup>، مع ضرورة تجديد قيد الرهن كل 10 سنوات، وإلا فقد القيد أثره، وهذا ما جاءت به المادة 96 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

### الفرع الثاني: استحقاق القرض المضمون بالرهن الرسمي

أولاً: الإعذار بالدفع للديون المستحقة: يعد الإعذار أو الإنذار بالدفع من أهم مقدمات التنفيذ على الضمانات المرهونة، إذ يتعين إنذار المدين وتذكيره بالتزاماته التعاقدية قبل مفاجئته بالحجز والتنفيذ<sup>3</sup>. في الغالب إن توقف المدين المقترض عن تسديد إحدى أقساط القرض، يلزم البنك إلى اللجوء إلى إنذار المدين وتذكيره ببنود الاتفاق وضرورة تسديد الأقساط المستحقة تحت طائلة المطالبة بكامل الدين، ويكون الإنذار بواسطة رسالة تنبيه بالدفع مع منحه آجالاً لذلك غالباً يكون خمسة عشر (15) يوماً. ويكون التنبيه بواسطة إرسالية بسيطة تبلغ المدين عن طريق البريد المضمون الوصول، أو عن طريق اللجوء إلى المحضر القضائي باعتباره الضابط العمومي المكلف بإجراءات التبليغ الرسمي للإرسالية في صورة عقد غير قضائي<sup>4</sup>. إن عدم استجابة البنك للإنذار السابق، تجعل البنك مضطراً إلى أعمال أحكام الالتزام بالدفع طبقاً للمرسوم 06-132 المتعلق بالرهن القانونية.

<sup>1</sup> - نجاه بوساحة، الرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 13 جوان 2016، ص 46.

<sup>2</sup> - كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2007/2008، ص 78.

<sup>3</sup> - عمر بلول، إشكالات التنفيذ على الضمانات البنكية، دراسة مقارنة في القانون الجزائري والفرنسي أطروحة لنيل الدكتوراه، في العلوم القانونية جامعة مولود - تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 04/03/2018، ص 145.

<sup>4</sup> - يقصد بالعقد غير القضائي تلك الإجراءات التي يتخذها الأطراف قبل اللجوء إلى الجهات القانونية ولا تكون جزءاً من الخصومة القضائية، بخلاف العقود القضائية، أنظر: محي الدين بن عبد العزيز، التبليغ الرسمي في التشريع الجزائري (دراسة تحليلية وتطبيقية مقارنة)، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2015، ص 18.

## الفصل الثاني.....التنفيذ الجبري على الرهون الرسمية

ثانيا: الإعذار بالدفع على ضوء أحكام المرسوم 06-132 المتعلق بالرهون الرسمية<sup>1</sup>:

ويعد هذا الإنذار أكثر جدية، إذ يتعلق بمطالبة المقرض بتسديد كامل القرض المستحق في ذمته، وذلك نتيجة للإخلال بالتزامه في تسديد الأقساط البنكية، وفي الحقيقة فإن القرض يصبح مستحقا عند إخلال المقرض بالتزاماته الأخرى غير التسديد، كعدم التزامه بتأمين الضمانات أو عدم المحافظة عليها إضرارا بالدائن المرتهن.

إن المبدأ السابق يستشف من المادة 2 من المرسوم 06-132 بنصها على أن: "يعاين محضر قضائي عدم وفاء المدين بالتزاماته وديونه في التاريخ المحدد بطلب من الممثل المؤهل للبنك الدائن، وتكون معاينة المحضر القضائي لعدم التسديد عبر:

. تبليغ إعذار أول بالدفع للمدين لتسديد البالغ المستحقة في أجل شهر واحد، وعمليا يحرر المحضر القضائي محضرا بعدم الدفع.

. تبليغ إعذار ثاني للدفع للمدين، عند عدم جدوى الإعذار، الأول ويحدد للمدين أجل جديد مدته خمسة عشر (15) يوما<sup>2</sup>.

يقوم المحضر القضائي بعد انقضاء الأجل الجديد بتحرير محضر يثبت به امتناع المدين عن التسديد، ليتمكن على إثره ممثل البنك باللجوء إلى الجهة القضائية للحصول على الصيغة التنفيذية التي تمكنه من مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري<sup>3</sup>.

والبنوك عادة تقوم بالإعذار بالدفع للمدين كاملا بعد استحقاقه لعدم الوفاء بالتزامات كما تضمنه اتفاقية القرض، فلا يتصور مباشرتها للحجز والبيع لمجرد عدة أقساط.

### الفرع الثالث: الرهن الرسمي سند تنفيذي:

إن مباشرة البنك لإجراءات الحجز والتنفيذ على الضمانات العقارية المرهونة، تتطلب قانونا حيازته لسند تنفيذي، إذ لا يجوز قانونا التنفيذ الجبري إلا بموجب سند تنفيذي مهور بالصيغة التنفيذية.

<sup>1</sup>-الملحق رقم 04.

<sup>2</sup>- المادة 3 من المرسوم 06-132، المرجع السابق.

<sup>3</sup>- المادة 4 من المرسوم 06-132، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني..... التنفيذ الجبري على الرهن الرسمية

أولاً: إهمار الرهن القانوني بالصيغة التنفيذية: يعتبر الرهن عموماً والرهن القانوني سنداً تنفيذياً، بحكم القانون يحوز نفس قيمة الحكم النهائي وتمنحه المحكمة المختصة بالصيغة التنفيذية، مما يتيح للبنك حجز الأملاك العقارية المرهونة وبالتبعية بيعها بالمزاد العلني<sup>1</sup>.

وطالما كان البنك مستفيداً من السند التنفيذي، فله الحق في الحصول على نسخة مصورة بالصيغة التنفيذية تحمل عبارة "نسخة تنفيذية مطابقة للأصل وبالختم الرسمي للمحكمة التي أصدرته" (المادة 602 ق إم إ)

مشفوعاً بالصيغة التنفيذية والتي يمهز بها الرهن وتكون على النحو التالي: "وبناء على ما تقدم فإن الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية تدعو وتأمّر كل المحضرين والأعوان الذي طلب إليهم ذلك، تنفيذ هذا الرهن وعلى النواب العاميين ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم مد يد المساعدة اللازمة لتنفيذه وعلى جميع قادة وضباط القوة العمومية تقديم المساعدة اللازمة لتنفيذه بالقوة عند الاقتضاء إذا طلب إليهم ذلك"<sup>2</sup>

ثانياً: استصدار الصيغة التنفيذية للرهن: عند الامتناع عن الدفع بعد انقضاء الأجل المحددة بالمادتين 2 و 3 من المرسوم 06-132، يقوم البنك طبقاً للمادة 4 من المرسوم 06-132 بواسطة ممثله القانوني بتقديم طلب أمام المحكمة المختصة إقليمياً، في شكل عريضة للحصول على الصيغة التنفيذية، وقد نصت المادة 5 من ذات المرسوم على مجموعة من الشروط الشكلية والموضوعية للعريضة حيث أنه يجب أن تتضمن كالعريضة إلزاماً:

. التسمية والمقر الاجتماعي للمقر وكذا تعيين ممتلكها المؤهل قانوناً.

- هوية المدين

. تعيين العقار المتمثل بالرهن القانوني.

. مبلغ الدين أجل استحقاقه.

كما اشترط القانون ضرورة إرفاق الطلب بكافة الوثائق التالية:

. اتفاقية القرض المبرمة بين البنك وزبونه.

- نسخة عن جدول قيد الرهن يستخرج من المحافظة العقارية.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 600 ق إم إ، والمادة 56 من القانون 05-16 المتضمن قانون المالية لسنة 2016.

<sup>2</sup> - المادة 601 من القانون 08-09، المرجع السابق.

- نسخة عن إعدارين بالدفع يحرران ويبلغان كما هو منصوص عليه في المادتين 2 و3 من المرسوم السابق. بعد استقاء الشروط السابقة، يقوم رئيس أمناء الضبط بالتأشير على النسخة الأصلية بتسليم نسخة تنفيذية وتاريخ تسليم واسم البنك وممثله الذي استلمها كما يؤثر بهذا التسليم في سجل خاص بالنسخ التنفيذية المسلمة مع توقيع وصفة البنك المستلم<sup>1</sup>، وطالما أن البنك شخص معنوي فالتسليم يكون مشفوعاً بوضع ختمه، وتكون الحقوق البنكية المتضمنة بموجب الرهن الممهور بالصيغة التنفيذية محكوماً بأجل للتقادم مقداره خمسة عشر (15) سنة ابتداء من تاريخ قابليتها للتنفيذ.

### الفرع الرابع: التكليف بالوفاء بمضمون الرهن الرسمي

تسبق عملية التنفيذ الجبري للرهن الرسمي باعتباره سنداً تنفيذياً، وجوب تبليغ المدين الراهن بنسخة من السند وتكليفه بالاستجابة لمضمونه، بتسديد مبلغ القرض وملحقاته إلى غاية تاريخ مباشرة التنفيذ، وذلك طبقاً للأحكام المادة 612 من ق إ م إ، وإجراءات التنفيذ الأولية تعد إجراءات عامة تطبق في مجال تنفيذ كل السندات مهما كانت طبيعتها بحسب التحديد الوارد بالمادة 600 من ق إ م إ، لذلك فإن نفس الأحكام والأجال المشار إليها سابقاً بالنسبة للتكليف بالوفاء وتبليغ السند الخاصة بالتنفيذ على الرهون الحيازية، تنطبق في هذا المجال، فضلاً عن أحكام المتعلقة بدعاوى الإشكال ووقف التنفيذ، وكذا طلبات بطلان إجراءات التنفيذ الأولية وآثارها، فضلاً عن الأحكام المتعلقة بعوارض التنفيذ. ويشترط تقديم ما يثبت القيام بالتكليف بالوفاء، وكذا ما يثبت امتناع المدين الراهن عن التسديد، من أجل استصدار أمر بالحجز التنفيذي على العقارات المرهونة تمهيداً لبيعها بالمزاد العلني.

### المطلب الثاني: حجز العقار المرهون ووضعه تحت يد القضاء

باستصدار البنك الصيغة التنفيذية للرهن الرسمي المؤسس لصالحها، يخولها تبليغ المدين وتكليفه بالوفاء كإجراء أولي للتنفيذ الجبري ليتم عقبه استصدار أمر بالحجز العقاري (الفرع الأول) ويتواصل التنفيذ بتبليغ الأمر الأطراف الحجز (الفرع الثاني) وتستمر عملية التمهيد للبيع مالم يتم إبطال أمر الحجز (الفرع الثالث).

<sup>1</sup> - المادة 602 من القانون 08 - 09، المرجع نفسه.

### الفرع الأول: استصدار الأمر بالحجز التنفيذي على العقار المرهون:

إن ضرب الحجز التنفيذي على العقار المرهون هو وضع العقار تحت سلطة القضاء تمهيدا لبيعه عند عدم التسديد، وعلى الرغم أن الدائن المرتهن له حق في التتبع والتقدم على العقار بموجب عقد الرهن إلا أن المشرع قد زاده ضمانا إجرائيا بتمكينه من الحجز عليه<sup>1</sup>، والأصل أن لكل دائن الحجز على عقارات مدينه، متى كان بيده سند تنفيذي وكانت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينة أو عدم وجودها، إلا أن المشرع ألقى البنك من الشرط الثاني فله بصفته دائنا مرتهنا أن ينفذ مباشرة على العقارات أو الحقوق العينية العقارية لمدينه ولو انتقلت ملكيتها للغير<sup>2</sup>.

كما نذكر هنا أن العقارات القابلة للحجز لفائدة البنك بصفقتها مقدمة كرهن، تكون قابلة للحجز سواء كانت مملوكة للمدين نفسه أو لشخص آخر وهو الكفيل العيني،<sup>3</sup> إعمالا بخاصية التتبع التي يتيحها الرهن الرسمي واستقاء الدين من متحصلات البيع<sup>4</sup>.

**أولا: طلب الحجز العقاري ومشمولاته:** يقوم البنك ممثلا بممثله القانوني أو محاميه أو بواسطة المحضر القضائي بصفته القائم بالتنفيذ، يقدم طلب في شكل عريضة إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، ويتضمن الطلب على الخصوص حسب المادة 722 ق م الآتي:

- إسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار أو الحق العيني العقاري.

. إسم ولقب المدين وموطنه.

. وصف العقار أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه، مع بيان موقعه وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه، والمرجع في هذا هو البيانات الثابتة في مستخرج سند الملكية.

<sup>1</sup> - مجلة المحضر القضائي، الصادرة عن الغرفة الوطنية والغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين، لناحية الشرق، إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية المشهورة وغير المشهورة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لسنة 5 ديسمبر 2009، مقال الأستاذ عياد وهاب، ص 10.

<sup>2</sup> - المادة 721 من القانون 08-09، المرجع السابق.

<sup>3</sup> محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 291.

<sup>4</sup> .وقد ذهبت المحكمة العليا إلى التأكيد القضائي على أن الرهن الرسمي، يرتب حقا للبنك في استقاء الدين من ثمن بيع العقار، قرار المحكمة العليا، مؤرخ في 20/12/2006 ، ملف رقم 425088، قضية البنك الوطني الجزائري ضد المستودع العصري لصناعة المواد واللواحق الحديدية كومودور، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2006.

## الفصل الثاني.....التنفيذ الجبري على الرهن الرسمية

. ويجوز للدائن أن يستصدر أمرا على عريضة يسمح للمحضر القضائي بدخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار ومشمولاتها وهذا الأمر غير قابل لأي طعن.

**ثانيا: مرفقات طلب الحجز العقاري:** يتعين على طالب استصدار الحجز العقاري أن يرفق طلبه بمجموعة من المستندات<sup>1</sup> والوثائق التي تتضمنها المادة 723 ق إ م إ والتي نصت على أنه يرفق طلب الحج المشار إليه في المادة 722 بالوثائق التالية:

- . نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين، ونسخة من محضر التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء .
- . محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها (بالنسبة للدائن العادي).
- . مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد الامتياز، بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية.
- . مستخرج من سند ملكية العقار (تسلم من طرف المحافظة العقارية).
- . شهادة عقارية (تسلم من طرف المحافظة العقارية، المقيد بها العقار محل الحجز).

وقد رتب المشرع الجزائري بموجب المادة السابقة، أن عدم إرفاق الطلب بإحدى هذه الوثائق يتم رفض طلب الحجز ويمكن تجديده عند استكمال الوثائق المطلوبة وعمليا يضاف إلى الطلب إرفاق وصل بقيد تسديد رسوم الأمر أمام أمانة ضبط المحكمة المختصة

**ثالثا: صدور أمر الحجز التنفيذي على العقار وبياناته:** عند استيفاء الطلب المقدم أمام السيد رئيس المحكمة لكافة شكلياته ومرفقاته، يصدر الأخير أمرا على عريضة بالحجز العقاري على العقار أو الحق العيني العقاري المتواجد في دائرة اختصاصه، وله في ذلك أجل أقصاه ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع الطلب. وإذا كان للمدين عدة عقارات أو حقوق عينية عقاري تقع في دوائر اختصاص مختلفة فللبنك استصدار أمر واحد بالحجز عليها من طرف رئيس المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها إحدى هذه العقارات أو الحقوق العينية العقارية<sup>2</sup>.

وفضلا عن البيانات المعتادة يجب أن يتضمن أمر الحجز ما يأتي:

<sup>1</sup>. سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص 74.

<sup>2</sup> - المادة 724/1 من القانون 08-09، المرجع السابق.

## الفصل الثاني..... التنفيذ الجبري على الرهون الرسمية

. نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز وتاريخه والجهة التي أصدرته ومبلغ الدين المطلوب وفائه. تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتاريخ التكليف بالوفاء بقيمة الدين.

. تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية وإسمها عند الاقتضاء، مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإذا كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات، وإذا خلا الأمر من أحد البيانات الثلاث السابقة، كان قابلا للإبطال<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: شكليات تبليغ أمر الحجز التنفيذي على العقارات المرهونة

بعد صدور أمر الحجز العقاري يقوم المحضر القضائي بإجراءات تبليغ أمر الحجز وذلك على النحو التالي:

**أولا: تبليغ أمر الحجز للمدين المقترض:** حيث يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين، وذلك بتسليمه نسخة من محضر التبليغ مرفقا بنسخة من أمر الحجز، وإنذاره بأن له أجل شهر (1) واحد لتسديد مبلغ الدين تحت طائلة بيع العقار أو الحق العيني العقاري جبرا عنه<sup>2</sup>.

بحيث يتضمن محضر التبليغ فضلا عن البيانات المعتادة الخاصة بهوية المحضر القضائي وختمه وتوقيعه وبيان هوية الأطراف والسند التنفيذي، ضرورة إلزام المدين بالتسديد طبقا لأمر الحجز مع بيان مبلغ الدين والمصاريف المستحقة، والتنويه بأنه في حالة عدم الوفاء يتم البيع جبرا مع وجوب الإشارة إلى تسليم نسخة من أمر الحجز للمبلغ له والذي يعد تنبيها بنزع الملكية<sup>3</sup>.

**ثانيا: إخطار إدارة الضرائب بالحجز:** كما يجب على المحضر القضائي إخطار إدارة الضرائب بالحجز، ويكون الإخطار كذلك بتبليغها بموجب محضر رسمي وإخطارها بالحجز المضروب مع بيان المعلومات

<sup>1</sup> - المادة 724/2 من القانون 08-09، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> - المادة 725 من القانون 08-09، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - أحمد محمد أحمد حشيش، مبادئ التنفيذ الجبري، في قانون المرافعات، دون طبعة، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، القاهرة 2002، ص 260.

## الفصل الثاني.....التنفيذ الجبري على الرهن الرسمية

الخاصة بالأطراف والعقار أو العقارات المحجوزة وخصوصا هوية المدين، وهذا حتى تمارس إدارة الضرائب حقها في التدخل إذا ما كانت لها ديون في ذمة المحجوز عليه<sup>1</sup>.

**ثالثا: تبليغ أمر الحجز إلى الغير:** كما يقوم المحضر القضائي بتبليغ أمر الحجز إلى الغير وإخطاره بالحجز، طالما كان البنك دائنا ممتازا بالرهن المضروب على العقار، فيتم تبليغ أمر الحجز إلى حائز العقار المرهون أو إلى الكفيل العيني، أما حائز العقار المرهون فهو كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن<sup>2</sup>، وهو يختلف عن الحائز للعقار غير المرهون فهو كل شخص يضع يده على العقار باعتبار أنه مالك دون أن يستوفي بشروط الحيازة كالمستأجر والمستعير والمودع عنده والراهن حيازيا شريطة أن تكون الحيازة بحسن نية<sup>3</sup>.

أما الكفيل العيني فهو كل من يقدم شيئا مملوكا له، عقارا كان أو منقولاً رهنا لوفاء دائن غيره، ولا يكون الكفيل العيني ملتزما التزاما شخصيا بضمان الدين بل الذي يضمن الدين هو الرهن الذي قدمه، كما تنتهي

كفالاته العينية للدين بانتقال ملكية العقار منه إلى الغير<sup>4</sup>، وكحائز العقار المرهون أو الكفيل العيني الخيار بين الوفاء بالدين أو التخلي أو قبول إجراءات الحجز والبيع<sup>5</sup>.

### الفرع الثالث: دعوى إبطال إجراءات الحجز العقاري

**أولا: القابلية للإبطال:** إن إجراءات الحجز والتنفيذ على الضمانات المرهونة، تعد عملا إجرائيا غير محصن من طلب الإبطال، ذلك أن طلب وأمر الحجز يشترط لصحتها مجموعة من الشروط الشكلية والموضوعية اللازمة قانونا، طبقا للمادة 723 و724 من ق إم إ، والتي يترتب على إغفالها إبطال إجراءات الحجز والتنفيذ.

**ثانيا: شكليات طلب الإبطال:** نصت المادة 643 من ق إم إ، على جواز طلب إبطال إجراءات الحجز وزوال ما ترتب عليها من آثار، من طرف المحجوز عليه وكل ذي مصلحة، ويتم ذلك بدعوى استعجالية

<sup>1</sup>-المادة 725/2 من القانون 08-09، المرجع السابق.

<sup>2</sup>-المادة 2 /911 من القانون 75-58، المرجع السابق.

<sup>3</sup>- سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص 78.

<sup>4</sup>- سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص 78.

<sup>5</sup>-المادة 726/2 من القانون 08-09، المرجع السابق.

ضد الحاجز والمحضر القضائي، وذلك خلال أجل شهر واحد (1) من تاريخ الإجراء وإلا سقط الحق في طلب الإبطال واعتبر صحيحا، وقد ذهبت المحكمة العليا إلى أن العبرة في احتساب الأجل هو تاريخ صدور أمر الحجز وليس تبليغه<sup>1</sup>.

**ثالثا: الفصل في طلب الإبطال:** متى كان طلب الإبطال جديا، فصل القاضي الاستعجالي ببطان الإجراء محل الطعن وكل الآثار المترتبة عليه، أما إذا تبين للقاضي أن طلب الإبطال تعسفي جاز الحكم بغرامة مدنية لا تقل عن عشرين (20) ألف دينار جزائري<sup>2</sup>.

### المطلب الثالث: قيد امر الحجز التنفيذي على العقارات المرهونة

بقيام البنك بواسطة المحضر القضائي باستصدار أمر بالحجز العقاري وبعد انقضاء آجال التبليغ، يتم قيد أمر الحجز (الفرع الأول) ليرتب الحجز حينئذ آثاره بالنسبة لأطراف الحجز وكذا للغير بالنسبة للتصرفات الواردة قبل قيد الحجز (الفرع الثاني) وتلك التصرفات الصادرة بعد قيد الحجز (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول: شكليات قيد أمر الحجز التنفيذي على العقارات المرهونة

إن أمر الحجز العقاري يعد إيذانا بوضع العقار تحت يد القضاء، وطالما كان موضوعه تصرفا واردا على عقار أو حق عيني عقاري فلا بد من قيده وإطاره بالمحافظة العقارية ليحوز مرتبته وترتب آثاره تجاه المدين وكذا اتجاه الغير. أولا: إيداع أمر الحجز: يودع أمر الحجز من طرف المحضر القضائي على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لقيد أمر الحجز (المادة 3/725 ق إ م

والعبرة في آجال الإيداع الفوري يكون من تاريخ تبليغ أمر الحجز للمدين، فيتم الإيداع في نفس اليوم أو كأقصى تقدير في اليوم الموالي للتبليغ، ولعل هدف التبرع من ذلك هو الحيولة دون تصرف المدين في العقار قبل قيد الحجز إضرار بالدائن. وعمليا يقوم المحضر القضائي بتسجيل أمر الحجز بإدارة التسجيل لإعطائه تاريخا ثابتا ولضمان تحصيل الحقوق لفائدة الخزينة، وبعد التسجيل ودفع الرسم شرطا أساسيا لقبول إيداع ويتم إيراده في نموذج للإيداع بعدها يقوم المحضر القضائي على مكتبه بتحرير العقد

<sup>1</sup>-أنظر: قرار المحكمة العليا، مؤرخ 17/09/2015، ملف رقم 1040251، قضية (البنك) ضد (ع أ)، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2015، ص 56.

<sup>2</sup>- المادة 644 من القانون 08-09، المرجع السابق.

المتضمن إيداع أمر الحجز في أصل ونسختين وصبها في نموذج تسلمه الإدارة تطلق عليه إع 6 أو PR6<sup>1</sup>

حيث يقوم بإعادة تحرير أمر الحجز وصبه في النموذج حرفيا ولو تضمن أخطاء مطبعية أو إملائية مع إرفاقه بأصل أمر الحجز ونسخة منه، ويتضمن النموذج إضافة إلى أمر الحجز وجوب ذكر هوية الأطراف وتعيين العقار محل الحجز وأصل ملكيته وتختم بإشهاد من طرف المحضر القضائي بصحة المعلومات والبيانات وعدد صفحات القيد مع الإشارة إلى عدم احتوائها على أي شطب أو حشو عقب ذلك يتيح المحضر القضائي إلى المحافظة العقارية المختصة ليقوم بإيداع أمر الحجز بعد تسديد الرسم اللازم قانونا، ليبدأ بعدها عمل المحافظ العقاري في إجراء القيد.

**ثانيا: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية:** عقب قيام المحضر القضائي بإيداع أمر الحجز العقاري، يجب

على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع وتسليم شهادة عقارية للمحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز وهو البنك، وذلك خلال أجل أقصاه ثمانية (08) أيام تحت طائلة تعرض للعقوبات التأديبية<sup>2</sup>. وتتضمن الشهادة العقارية الواجب تسليمها مجموعة من البيانات المتمثلة في إيراد جميع القيود والحقوق المتعلقة للعقار أو الحق العيني العقاري وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم<sup>3</sup>، ولعل الغاية من تسليم الشهادة حتى يتحقق من قيد أمر الحجز وحتى يعرف البنك وضعيته ومرتبته حين قيد أمر الحجز.

لذلك فإن المحافظ العقاري، ملزم عند قيد أمر الحجز أن يذكر تاريخ وساعة الإيداع، وينوه بهامشه بترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده، مع ذكر اسم ولقب وموطن كل الدائنين والجهة التي أصدرت أمر الحجز، ومن تاريخ قيد أمر الحجز تبدأ آثاره بالسريان في مواجهة التصرفات الواردة على العقار المحجوز، ويتم التمييز هنا بين التصرفات الواردة على العقار أو الحق العيني العقار قبل قيد أمر الحجز وتلك الواردة عليه بعد قيد أمر الحجز<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>- مجلة المحضر القضائي، الصادرة عن الغرفة الوطنية والغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين، لناحية الشرق، إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية المشهورة وغير المشهورة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لسنة 5 ديسمبر 2009، مقال جمال بلعياضي، ص 64.

<sup>2</sup>- زاهية حورية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، الأمل للنشر والتوزيع، الجزائر 2006، ص 54.

<sup>3</sup>-المادة 728 من القانون 08-09، المرجع السابق.

<sup>4</sup>- سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص 84.

### الفرع الثاني: آثار قيد أمر الحجز العقاري على التصرفات الواردة قبله

وتتميز فيها بين الحالات التالية:

**أولاً: بالنسبة لشغل العقار:** فإنه إذا لم يكن العقار مؤجراً وقت قيد أمر الحجز استمر المدين المحجوز عليه حائزاً له بصفته حابساً إلى أن يتم البيع وله أن يبقى ساكناً في العقار بدون أجره إلى أن يتم البيع<sup>1</sup>.

**ثانياً: بالنسبة للإيجار المبرم على العقار:** فإن عقود الإيجار التي يبرمها المدين المحجوز عليه، ولها تاريخ ثابت قبل قيد أمر الحجز تبقى نافذة في حق البنك الحاجز وكل الحاجزين والدائنين الذين لهم حقوق مقيدة، إلا إذا أثبت وقوع غش من المدين المحجوز عليه أو التاجر، ففي هذه الحالة يفسخ عقد الإيجار<sup>2</sup>.

**ثالثاً: بالنسبة لنقل ملكية العقار:** فيما يتعلق بنقل ملكية العقار المنقول بالرهن لفائدة البنك فمتى تم ذلك بعقد رسمي مشهر إلى الغير قبل القيد وجب إنذار الغير الحائز وتكليفه بدفع مبلغ الدين أو تخليه وإلا بيع العقار

جبراً عليه، وهي البيانات الواجب ذكرها بمحضر الإنذار فضلاً عن بيان السند التنفيذي وبيان أمر الحجز وتاريخ القيد<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث: آثار قيد أمر الحجز العقاري على التصرفات الواردة بعده: ونميز فيها بين الحالات التالية:

**أولاً: بالنسبة لتأجير العقار المرهون:** فإذا كان مؤجراً وقت قيد أمر الحجز، اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز، وتمنع عليه الوفاء بها لمالك العقار.

وكذلك الأمر بالنسبة لعقود الإيجار التي ليس لها تاريخ ثابت أو تلك المبرمة بعد قيد أمر الحجز فلا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز<sup>4</sup>، إلا إذا استصدر المدين أمراً يرخص له إيجار العقار متى أدى ذلك إلى زيادة إيرادات العقار وعدم الإضرار بمصالح أطراف الحجز المادة 3/731 ق إ م (إ).

**ثانياً: ثمار العقار وإيراداته:** بالنسبة لثمار العقار وإيراداته من تاريخ القيد، فتلحق بالعقار وللمدين بيعها على سبيل أعمال الإدارة وإيداع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة وكذلك الأمر بالنسبة للمحاصيل الزراعية والثمار والفواكه، التي يجب أن يرخص بحصاها قضائياً، على أن تباع بالمزاد العلني ليودع ثمنها لاحقاً

<sup>1</sup> - المادة 730/1 من القانون 08-09، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 731 من القانون 08-09، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - المادة 734 من القانون 08-09، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - المادة 730/3 من القانون 08-09، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني..... التنفيذ الجبري على الرهون الرسمية

بأمانة ضبط المحكمة<sup>1</sup>، والأساس الفقهي لهذا الإلحاق هو دفع الضرر اللاحق بالدائن الحاجز وكذا الدائن المرتهن في حالة تعمد المدين المحجوز عليه إلى إطالة مدة الإجراءات من خلال الدعوي الكيدية، واعتبار الثاني قانوني مرده أن الحجز يشمل العقار وتوابعه، والتي منها ثماره وإيراداته<sup>2</sup>.

**ثالثا: نقل ملكية العقار المرهون:** بالنسبة للتصرفات الناقلة للملكية الواردة على العقار المرهون بعد قيد أمر الحجز العقاري وكذا التأمينات العينية فتكون قابلة للإبطال من طرف البنك الحاجز ولا يكون ناقدة. ويستثنى من القاعدة السابقة الحالة التي يقوم فيها المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني بإيداع مبلغ كاف للوفاء بأصل الدين والمصاريف المترتبة عليه، فتكون التصرفات السابقة نافذة، شرط أن يكون الإيداع قبل جلسة البيع.

<sup>1</sup> -المادة 732 من القانون 08-09، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> - هشام مخلوف، "أثار التنفيذ على العقار وفقا لقانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري"، دفاثر السياسة والقانون، العدد 18 جانفي 2018، ص 42.

## المبحث الثاني: إجراءات البيع القضائي للعقارات المرهونة

من أهم مميزات العقار المرهون، عدم انتقاص قيمته المادية، بخلاف الرهن الحيازي، سيم وأن البنك يراعي دائما وجود فارق مالي بين قيمة العقار وقيمة القرض الممنوح، وهذا الهامش المالي هو الذي يكفل للبنك استحقاق قروضه فضلا عن ملحقاتها، إلا أنه عند بيعه بالمزاد العلني قد تظهر مجموعة من الصعوبات والعوائق التي تبرز أكثر عند دراستنا لإجراءات بيع العقار المرهون بطلب من البنك:

### المطلب الأول: الإجراءات الممهدة للبيع بالمزاد العلني للعقار المرهون:

عقب قيد أمر الحجز يتم الشروع في إعداد قائمة شروط البيع (الفرع الأول وتضمنها الثمن الأساسي الذي سيشرع به في المزايدة (الفرع الثاني) يشرع في تبليغ قائمة شروط البيع الأطراف للتنفيذ (الفرع الثالث) وهذا لتمكينهم من تقديم اعتراضاتهم عليها الفرع الرابع)

#### الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع:

إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز يشرع المحضر القضائي في مباشرة الإجراءات الممهدة لنزع ملكية العقار<sup>1</sup> وبيعه بالمزاد العلني، ويكون ذلك بإعداد قائمة تتضمن شروط عملية البيع<sup>2</sup>:

#### أولا: تحرير قائمة شروط البيع وإيداعها:

##### 1. تحرير قائمة شروط البيع:

تعد قائمة شروط البيع أو دفتر شروط البيع من الإجراءات الضرورية الممهدة لعملية بيع العقار، باعتبارها تتضمن النص على كافة الشروط الأساسية لعملية البيع، سواء ما تعلق منها بالإجراءات أو بالعقار أو بالأعباء حتى لا يدفع بعد رسو المزاد بجهالتها.

ويتولى المحضر القضائي بصفته القائم بالتنفيذ تحرير قائمة شروط البيع، وذلك بعد انقضاء أجل (30) ثلاثين يوما من تاريخ تبليغ أمر الحجز، والذي يقتضي بعدم دفع المدين الراهن مبلغ الدين وملحقاته ومصاريفه<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - لا يعد الرهن الرسمي طريقا من طرق التملك، ويقع كل اتفاق يخالف ذلك، وغاية ما هنالك أن يقدمه كضمان الاستفاء دينه في حال امتناع المدين عن ذلك، وهذا ببيع المرهون بالمزاد العلني، أنظر في هذا: قرار المحكمة العليا، مؤرخ في 21/03/2007، قضية (م-ب) ضد (شركة الوفاء) مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2008.

<sup>2</sup> - نموذج مرفق الملحق رقم 05.

<sup>3</sup> - المادة 737/1 من القانون 08-09، المرجع السابق.

### 2. البيانات الأساسية لقائمة شروط البيع:

لقد تولى المشرع على تحديد البيانات الجوهرية لقائمة شروط البيع ولعل الهدف من ذلك هو جعل العمل موحدًا بين جميع المحضرين، إضافة إلى السماح لقاضي البيوع وكذا رئيس المحكمة مراقبة مدى توافرها واحترامها عند الطعن والإعتراض على قائمة شروط البيع<sup>1</sup>.

فقد نصت المادة 3/737 ق إ م إ أنه وفضلا على البيانات المعتادة، يجب أن تتضمن قائمة شروط البيع ما يأتي:

إسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه، وموطن كل منهم.

- السند الذي تم بمقتضاه الحجز ومبلغ الدين.

-أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيدته، وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.

. تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز، تعييننا دقيقا لاسم موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

. تحديد شاغل العقار وصفته وسبب شغله أو أنه شاغر.

. شروط البيع والثمن الأساسي والمصاريف.

- تجزئة العقار إلى أجزاء إن كان ذلك أفضل عن البيع مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء، وتوضيح

الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء ...

. بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.

وأضاف نص المادة أنه في حالة خلو قائمة شروط البيع من أحد هذه البيانات كانت قابلة للإبطال فالبطلان هنا بطلان نسبي، ولكل مصلحة التمسك بها خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا ترتب سقوط حقه في ذلك.

<sup>1</sup> - عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد (ترجمة المحاكمة العادلة)، ط3، موفم للطباعة والنشر، والجزائر، 2012، ص 461.

## الفصل الثاني.....التنفيذ الجبري على الرهون الرسمية

وفي الحالة التي يتم التمسك بالبطلان وينجم عنه إلغاء قائمة شروط البيع، فإنه يتم إعادة تجديدها على نفقة المحضر القضائي ذلك أن هذه الإجراءات شكلية وهو من يتولى تحريرها تحت مسؤوليته لذلك تقوم مسؤوليته في إعادة الإجراءات على نفقته. |

### 3. المستندات الواجب إرفاقها بقائمة شروط البيع:

اشتترطت المادة 738 ق م إ إرفاق قائمة شروط البيع بمجموعة من المستندات وهي:

نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه. - نسخة من أمر الحجز على العقار و/أو الحق العيني العقاري. نسخة من التبليغ الرسمي لأمر الحجز للمحجوز عليه الحائز أو الكفيل العيني إن وجد. شهادة عقارية تتضمن جميع القيود التي حصلت على العقار إلى غاية تاريخ الحجز. مستخرج من جدول الضريبة العقارية.

### ثانيا: إيداع قائمة شروط البيع:

بعد قيام المحضر بحريز قائمة شروط البيع وإرفاقها بالمستندات الضرورية يقوم بإيداعها بموجب محضر رسمي يسمى محضر إيداع قائمة شروط البيع<sup>1</sup>، وهو المحضر الذي يؤشر عليه رئيس المحكمة ويحدد عليه تاريخ جلسة الاعتراضات، كما له أن يحدد كذلك إلى جانبها جلسة للبيع<sup>2</sup>.

والمحكمة المختصة إقليميا بالتأشير على محضر الإيداع، هي المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز، وفي حالة تعدد العقارات و/أو الحقوق العينية التي توجد فيها أحد هذه العقارات<sup>3</sup>. ويتضمن التأشير على محضر إيداع قائمة شروط البيع، وضع إمضاء وختم رئيس المحكمة المختص وكذا إمضاء وتأشير رئيس أمناء الضبط الذي يقيد المحضر في سجل الجلسات ويعين له تاريخا ثابتا ورقما حسب جدول إيداع العقود لديه، حتى تتم عملية متابعة تاريخ الجلسة وجدولتها.

<sup>1</sup> - نسخة مرفقة الملحق رقم 06.

<sup>2</sup> - هناك محاكم تحدد على محضر الإيداع، كل من جلستي الاعتراضات والبيع، فإذا لم يكن هناك اعتراضات يصدر أمر بذلك، ويواصل المحضر القضائي إجراءاته، بينما هناك محاكم تحدد جلسة الاعتراضات فقط، لتحديد بعدها جلسة البيع بأمر، وهذا ما تضمنته المادة 747 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>3</sup> - المادة 737 من القانون 08-09، المرجع السابق.

## الفصل الثاني.....التنفيذ الجبري على الرهون الرسمية

وبعد أن يؤشر رئيس المحكمة على قائمة شروط البيع يحدد فيها جلسة الاعتراضات وكذا جلسة البيع أو يحدد جلسة الاعتراضات فقط وفي حالة عدم وجودها أو عدم جديتها يصدر أمرا مستقلا بتحديد جلسة البيع بالمزاد العلني، يقوم المحضر القضائي بتبليغ قائمة شروط البيع ونشر مستخرج منها لتمكين الأطراف من الاعتراض عليها في الآجال المحددة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: تحديد الثمن الأساسي للبيع بالمزاد العلني:

إن الدخول في عملية المزايدة العلنية لبيع العقار المرهون، تتطلب أيكون الثمن الأساسي للبيع معلوما للجمهور قبل جلسة البيع، ولما كان تحديد الثمن مقترنا بقيمة العقار وقت البيع، فهو بعد أمر تقنيا يتطلب تدخل أهل الخبرة في الميدان، لذلك كانت هذه المهمة منوطة بالخبير العقارية<sup>2</sup>.

**تقييم العقار المرهون:** يقوم الخبير العقاري بمباشرة مهامه في تقييم العقار المرهون، بعد أن يتم تعيينه بأمر

على عريضة من طرف رئيس المحكمة المختصة، بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط والمحددة مسبقا من طرف رئيس المحكمة<sup>3</sup>.

فنكون أمام طلب أول يتضمن استصدار أمر بتحديد أتعاب خبير لتقييم العقار، يصدر على إثره أمر بتحديد يسلم للمحضر القضائي ليقوم الدائن الحاجز بموجبه تسديد أتعاب الخبير بحساب المحكمة لدى الخزينة العمومية بعد الحصول على أمر بالدفع.

ثم يتقدم المحضر القضائي بطلب تعيين الخبير، مرفقا مع طلب الوصل المثبت لتسديد أتعاب الخبير ليصدر رئيس المحكمة أمر بتعيين الخبير العقاري للقيام بمهام تقييم العقار وتحديد الثمن الذي تبدأ به المزايدة.

يعد صدور الأمر بتعيين الخبير، يقوم المحضر القضائي عمليا بإخطار الخبير الذي عليه إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة على ألا يتجاوز هذا الأجل (10) عشرة

<sup>1</sup> - المادة 747 من القانون 08-09، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> - عرفت الجزائر نظام الخبير العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1416 الموافق ل 10 أكتوبر 2015، يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية، كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 60 المؤرخة في 15/10/2015

<sup>3</sup> . المادة 793 من القانون 08-09، المرجع السابق.

## الفصل الثاني..... التنفيذ الجبري على الرهون الرسمية

أيام من تاريخ تعيينه وإلا أستبدل بغيره<sup>1</sup>، وهو في الحقيقة أجل غير كاف سيما إذا كان العقار بعيدا أو ذو مساحة كبيرة أو مقسما لعدة أجزاء، كما أنه من غير المعقول أن يباشر الخبير عمله من تاريخ تعيينه، فقد يتصادف وأن يكون في مهام أخرى ويتعذر إخطاره في الوقت المناسب، لذلك يتعين مراجعة المدة وجعلها سارية من تاريخ تبليغه وإخطاره بالمهنة المسندة إليه لا من تاريخ تعيينه.

بعد انتهاء الخبير من مهمته، وقيامه بإيداع الخبرة بأمانة ضبط المحكمة، يستحق استلام الأتعاب المودعة، كما يمكن عقبها للمحضر القضائي، أن يستلم نسخة من تقرير الخبرة المتضمنة الثمن الأساسي ليشرع بعدها في عملية البيع، بالسعر الافتتاحي المحدد سابقا، والذي يضمنه دفتر الشروط المذكور.

**الفرع الثالث: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع ونشر مستخرج منها:**

### التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع

تعتبر قائمة شروط البيع الأساس الذي يبنى عليه البيع بالمزاد العلني، وطالما كانت متضمنة لمجموعة من البيانات الواجبة قانونا، فقد تتضمن أخطاء وجب تداركها، لذلك أوجب المشرع بتبليغها رسميا لتمكين الأطراف المعنية من الاعتراض عليها قانونا<sup>2</sup>.

**1-الأشخاص الواجب تبليغهم رسميا:** بعد قيام المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط يجب عليه قانونا خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ الإيداع، أنه يبلغ رسميا الأشخاص التالية حسب نص المادة 740 ق إم

- المدين المحجوز عليه (وهو هنا المقترض أو المدين العاجز عن التسديد).

. الكفيل العيني أو الحائز للعقار و/ أو الحق العيني للعقار عن وجد.

. المالكين على الشيوع إن كان العقار أو الحق العيني للعقار مشاعا.

-الدائنين المقيدون كل بمفرده.

. بائع العقار أو مقترض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به، إن وجد.

في حالة الوفاة يكون البليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية، دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم، وإن لم يكن لهم موطن معروف.

<sup>1</sup>. المادة 739/2 من القانون 08-09، المرجع السابق.

<sup>2</sup>. سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص 140.

2- البيانات الواجب توافرها في محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع: زيادة على البيانات الواجب توافرها في محاضر التبليغ الرسمي التي يقوم بها المحضر القضائي يجب أن يتضمن التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع البيانات التالية حسب نص المادة 741 ق إم إ تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.

. تعيين العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.

- الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.

تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة، وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.

- إنذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع الإيداع الملاحظات والاعتراضات المحتملة وإلا سقط

حقهم في التمسك بها.

وعمليا يقوم المحضر بالإشارة في محضر التبليغ أجل تقديم الاعتراضات والمحددة بثلاثة (3) أيام قبل جلسة الاعتراضات وهي المحددة بنص المادة 742 ق إم إ.

3- نشر وتعليق مستخرج عن قائمة البيع: ضافة إلى تبليغ قائمة شروط البيع إلى الأشخاص المذكورة بالمادة 740 ق إم إ خلال أجل 15 يوما من إيداعها، اشترط المشرع كذلك أن يقوم المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع نشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية والتعليق في لوحة إعلانات المحكمة خلال 8 أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ.

وهذا ما نصت عليه المادة 1/748 ق إم إ والتي أضافت في فقرتها الثانية أنه يجوز لكل خص الإطلاع

على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - تشير المادة 748 ق إم إ إشكالات قانونية مفادها أنها صريحة في تعلق مضمونا بإحدى طرق تبليغ قائمة شروط البيع وهو النشر والتعليق، إلا أن المشرع أوردها ضمن أحكام القسم التاسع من الفصل الخامس ضمن إجراءات البيع بالمزاد العلني، والإشكال يثور عندما لا يتضمن الإيداع تحديد عليه البيع فلا يكون الإجراء بالنشر والتعليق ضمن إجراءات البيع. أما الإشكال الثاني فقد نص أنها مكان كل شخص الاطلاع عند عمله بعد النشر والتعليق أن يطلع على القائمة في الفائدة من هذا الإطلاع؟ فإذا كان الاطلاع من أجل معرفة شروط البيع لدخول المزايده فالإيداع كما قلنا قد لا يتضمن تحديد تاريخ الجلسة وإنما الاعتراض فقط ما يفهم منه قصد ثان وهو الاعتراض على القائمة إلا أن المشرع حدد حضرا قائمة الأشخاص الجائز لهم الاعتراض قانونا المادة 714 و742 من القانون 08-09 لذلك على المشرع تارك الأمر وإدراج المادة ضمن إجراءات التبليغ الرسمي وإتاحة إمكانية اطلاع الغير على القائمة للاعتراض سيما وأن طريق تبليغهم ومعرفتهم بها هو التعليق أو نشر وإدراجها ضمن القسم السابع من الفصل الثاني من إجراءات التبليغ الرسمي.

### الفرع الرابع: الاعتراض على قائمة شروط البيع:

الاعتراض على قائمة شروط البيع هو المنازعة في مضمون قائمة شروط البيع، والغرض منه هو

تطهير الإجراءات من كل العيوب التي شابتها حتى يتم عملية البيع بعد الإشهار بصحتها<sup>1</sup>.

كما عرف الاعتراض بأنه طريق للتمسك بتعديل شروط البيع أو ببطلان إجراءات التنفيذ على العقار لعب يتعلق بالشكل أو بالموضوع أو الاعتراض عليها لأي سبب آخر، بشرط أن يكون هذا السبب مؤثرا في طريق التنفيذ أو في سيره أو في صحته أو بطلانه أو جوازه أو عدم جوازه<sup>2</sup>.

**أولا: ممن يجوز الاعتراض على قائمة شروط البيع:** أشارت المادة 742 ق م إ على أن تقدم الاعتراضات بعريضة من طرف الأشخاص المشار إليهم بالمادة 740 ق م إ وهؤلاء الأشخاص هم أنفسهم الذين تبلغ لهم قائمة شروط البيع والذين تم إنذارهم بالاطلاع عليها لإبداء ملاحظاتهم والاعتراضات المحتملة، وقد نصت على ذكرهم المادة 740 ق م إ

وهم: . المدين المحجوز عليه (وهو هنا المقترض أو المدين العاجز عن التسديد).

. الكفيل العيني أو الحائز للعقار و/ أو الحق العيني للعقار عن وجد.

. المالكين على الشيوع إن كان العقار أو الحق العيني للعقار مشاعا.

-الدائنين المقيدون كل بمفرده.

. بائع العقار أو مقترض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به، إن وجد.

. في حالة الوفاة يكون البليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية، دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم، وإن لم يكن لهم موطن معروف.

### ثانيا: إجراءات الاعتراض على قائمة شروط البيع:

لقد نصت المادة 742 ق م إ على أن الاعتراضات تقدم في شكل عريضة وذلك قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة (3) أيام على الأقل، ولا ترتب على عدم احترام ذلك الأجل أو عدم تقديمها مطلقا، سقوط حقهم في التمسك بها.

<sup>1</sup>- سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص 146.

<sup>2</sup>- أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 800.

## الفصل الثاني.....التنفيذ الجبري على الرهون الرسمية

تسجل الاعتراضات في سجل خاص بعد دفع الرسوم<sup>1</sup> حسب تاريخ ورودها، وتعد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز وهو البنك وكذا المحضر القضائي بصفته القائم بالتنفيذ<sup>2</sup>.

2 بعد تقديم الاعتراضات يفصل فيها رئيس المحكمة بأمر غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه ثمانية 08 أيام. إذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به ويشرع المحضر القضائي في إجراءات البيع بالمزاد العلني والإعلان عنها عما هو محدد قانونا.

**ثالثا: مضمون الاعتراض:** لم يحدد المشرع الجزائري أوجه الاعتراض الممكن أن يتقدم بها الأطراف الجائر الهم تقديمها، مما يجعلها مطلقة، وللقاضي سلطة تقديرية في قبولها أو رفضها، وبالرجوع إلى القواعد العامة وإلى الفقه القانوني فإن الاعتراض لا يخرج عن أحد الأقسام التالية<sup>3</sup>:

- الاعتراض بسبب عيب في الشكل والذي ينطوي على إبطال إجراء من إجراءات التنفيذ على العقار إلى غاية جلسة الاعتراضات كعدم استيفاء إجراءات التبليغ الرسمي أو إغفال بيان أساسي من بيانات قائمة شروط البيع أو أحد مرفقاتها.
- الاعتراض على سبب متعلق بالموضوع والذي ينطوي على منازعة في الدين كانقضائه بالتقادم أو أن التنفيذ يتم بموجب عقد رسمي محل طعن بالتزوير أو أن العقار مما لا يجوز الحجز عليه.
- الاعتراض على شروط البيع ذاتها يقصد تعديلها أو تغييرها بالإضافة أو النقصان.

<sup>1</sup> - يقدر الرسم الثابت ب 1500 دج حسب ما حددته المادة 19 من قانون المالية لسنة 2015 الصادر بالقانون رقم 10-14 مؤرخ في 08 ربيع الأول عام 1436 الموافق ل 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 78 لسنة 2014 وهي المعدلة للمادة 208 من قانون التسجيل الصادر بالأمر رقم 76-105 المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق ل 09 ديسمبر 1976.

<sup>2</sup> - الأشكال المشار إليها هنا أن المشرع لم ينص على طريقة توصل المحضر القضائي وكذا الحاجز بالاعتراضات المقدمة ومدى حقهم في الرد عليها أثناء الجلسة وهو ما يجب على المشرع تداركه، إلا أنه عمليا فإن الاعتراضات تبلغ إلى الأطراف السابقة.

<sup>3</sup> - مجلة المحضر القضائي، الصادرة عن الغرفة الوطنية والغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين، لناحية الشرق، إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية المشهورة وغير المشهورة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لسنة 5 ديسمبر 2009، مقال الأستاذ راشدي مراد، ص34.

رابعاً: الفصل في الاعتراضات: يتولى رئيس المحكمة الفصل في الاعتراضات المقدمة أمامه في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام<sup>1</sup>، وذلك بموجب أمر غير قابل لأي طعن، والأمر لا يخرج عن حالتين:

- الحالة الأولى: وهي عدم جدية الاعتراضات المقدمة ورفضها شكلاً أو مضموناً فيصدر أمراً برفضها مع مواصلة إجراءات الإعلان عن البيع.
- الحالة الثانية: وهي التي تقبل فيها الاعتراضات جملة أو إحداها فيأمر بإلغاء قائمة شروط البيع وتجديدها على نفقة المحضر القضائي بصفته يتحمل المسؤولية عن تحريرها (المادة 737 ق إم إ).

### المطلب الثاني: الإشراف القضائي على البيع الجبري للعقارات المرهونة

تستوجب عملية بيع العقارات المرهونة رسمياً، استثناء مجموعة من الإجراءات السابقة على جلسة بيع العقار (الفرع الأول) مالم يتم الطعن في هذه الإجراءات بالبطلان (الفرع الثاني) لنتتج لاحقاً بالشروع في جلسة البيع بالشروط المحددة قانوناً (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول: الإجراءات السابقة على جلسة بيع العقار:

وتتضمن هذه المرحلة مجموعة من الإجراءات الواجب القيام بها، قبل الشروع الفعلي في عملية البيع في جلسة البيوع العقارية وتتضمن هذه الإجراءات ما يلي:

أولاً: تحديد جلسة البيع: إن الشروع في عملية البيع وتحقيق العملية يستلزم أن تكون لجلسة البيع تاريخ محدد ومعلوم وكذا أن يتم تحديد مكان وساعة إنعقاد عملية المزايمة.

وتحديد زمان ومكان إجراء البيع بالمزاد العلني يتم من طرف رئيس المحكمة والذي يكون بإحدى الطريقتين:

- أولهما: أن يتم تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني زماناً ومكاناً عن التأشير على محضر إيداع قائمة شروط البيع بالإضافة إلى تحديد جلسة الاعتراضات (المادة 737 ق إم إ).

<sup>1</sup> - المادة 742 من القانون 08-09، المرجع السابق.

## الفصل الثاني.....التنفيذ الجبري على الرهون الرسمية

• ثانيهما: وتتمثل في الحالة التي لم يتم فيها تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقا، والمقصود بها هي الحالة الأولى المشار إليها سابقا فيتم تحديدها حينئذ بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز.

ويتم تحديد الجلسة بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت وهذا ما جاءت به المادة 747 ق إ م إ.

**ثانيا: الإعلان عن جلسة البيع:** بمجرد صدور أمر القاضي بتحديد جلسة البيع، يقوم المحضر القضائي باستقاء إجراءات الإعلان عن جلسة البيع، بالإعلان عن زمان ومكان انعقادها ويكون التبليغ عن طريق: - إخطار الأطراف بالبيع: يقوم المحضر القضائي بإخطار أطراف منازعة التنفيذ والحجز وهم جميع الدائنين المقدمين والمدين المحجوز عليه، والحائز والكفيل العيني إن وجد، بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع وذلك في أجل ثمانية (08) أيام قبل الجلسة على الأقل وهذا ما جاءت به المادة 747 ق إ م إ.

والإخطار يكون عن طريق التبليغ بموجب محضر رسمي، يتضمن إضافة إلى البيانات المعتادة، بتحديد زمان ومكان جلسة البيع، ويكون التبليغ طبقا لإجراءات التبليغ الرسمي المنصوص عليها بالمواد 406 ق إ م وما يتبعها.

- **نشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني:** إن مشاركة أكبر عدد من المزايدين في عملية البيع، من شأنه الرفع من قيمة ثمن بيع العقار، وتتوقف المشاركة على مدى تحقيق عنصر الإعلام والإعلان للغير بتاريخ ومكان إجراء البيع، وإطلاعهم على أهم مضامين وطبيعة البيع عن طريق تحرير مستخرج عنها، وهذا ما حدده المشرع الذي شرط نشر وتعليق الإعلان عن البيع.

- أما بالنسبة لتحرير مستخرج البيع بالمزاد العلني: فقد نصت المادة 749 ق إ م إ على أن يقوم المحضر القضائي قبل جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثين (30) يوما على الأكثر وعشرين (20) يوما على الأقل مستخرجا من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعا منه.

ويتضمن المستخرج فضلا عن البيانات المعتادة ما يأتي:

إسم ولقب كل من الدائن الحاجز 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/أو الحق العيني العقاري.
- تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.

- تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع.
- أما بالنسبة لنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني، فبعد قيام المحضر القضائي بتحرير محضر يتضمن مستخرجا عن مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع، يقوم بنشر الإعلان بالبيع بالمزاد العلني وذلك على نفقة طالب التنفيذ، فتقع على عاتق البنك الحاجز تسديد المصاريف الناتجة عن الإجراءات السابقة<sup>1</sup>.

وقد حرص المشرع على تحديد الأماكن والأوضاع التي يتم فيها النشر والتي تحقق عنصر الإعلام والإعلان، وقد حددتها المادة 750 ق م إ التي نصت على أنه يتم نشر وتعليق الإعلان عن البيع بالمزاد العلني وفق ما يأتي:

- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضا أو مباح.
  - في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز.
  - في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.
  - في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي وجد بها العقار.
  - في الساحات والأماكن العمومية.
  - في أي مكان آخر محتمل أن يتضمن جلب أكبر عدد من المزايدين.
- ومن هذه الفقرة الأخيرة يستشف أن الأماكن المذكورة أعلاه قد وردت على سبيل المثال وليس الحصر وأنه للمحضر القضائي أن تجتهد في التعليق وأكثر في الأماكن التي يرتادها المواطنون بصفة أكبر لجلب أكبر عدد من المزايدين.
- ويثبت نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان ويرفق مع ملف التنفيذ.

### الفرع الثاني: طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق:

لما كانت أعمال المحضر القضائي، تحرر في صورة محاضر رسمية تتم وفق أشكال وإجراءات محددة، فإنها عرضة لاحتمال الخطأ أو السهو في استقاء بعض البيانات أو احترام بعض الشكليات والتي يترتب عن إغفالها عدم تحقق الغرض منها، لذلك كانت إجراءات النشر والتعليق قابلة للطعن فيها وطلب

<sup>1</sup> - المادة 749 من القانون 08-09، المرجع السابق.

## الفصل الثاني.....التنفيذ الجبري على الرهون الرسمية

إلغائها. أولاً: ممن يجوز الطعن: لقد نصت المادة 751 ق إ م إ بأنه تمكن لأطراف الحجز وهم الدائنون الحاجزون والدائنون المتدخلون في الحجز، والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني، أن يطلبوا إلغاء إجراءات النشر والتعليق.

ثانياً: شكليات الطعن: يتم الطعن بتقديم عريضة إلى رئيس المحكمة، وهو هنا طبعاً ستجرى في دائرة اختصاصها عملية البيع، ويقدم العريضة في أجل (03) ثلاثة أيام على الأقل قبل جلسة البيع، وأنه يترتب على مخالفة ذلك سقوط حقهم في طلب الإلغاء عند تقديم طلب الإلغاء في الآجال المحددة، يفصل رئيس المحكمة فيها يوم البيع وقبل افتتاح البيع بالمزاد العلني وذلك بأمر غير قابل للطعن، فإذا تم قبول الطلب وقرر رئيس المحكمة إلغاء إجراءات النشر والتعليق، أجل البيع لجلسة لاحقة وأمر بإعادة الإجراءات على نفقة المحضر القضائي، أما إذا فصل في طلب الإلغاء بالرفض فإنه يأمر بافتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً.

### الفرع الثالث: الإجراءات البيع للعقار المرهون أثناء جلسة البيع:

بعد استفاء الإجراءات السابقة لعملية البيع، تجري عملية المزايدة للبيع العلني للعقار المرهون في التاريخ والمكان المحددين سابقاً، حيث يشرع قاضي البيوع العقارية في عمله وفق ما هو محدد قانوناً.

أولاً: إفتتاح عملية البيع: يجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض، وذلك بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ والساعة المحدد لذلك، ويكون بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط وحضور الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، أو بعد إخبارهم بثمانية (08) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة وحضور عدد من المزايديين حيث يقوم الرئيس بعد إفتتاح الجلسة بالتحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز<sup>1</sup> وإنهاء إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق<sup>2</sup>.

إذا كانت الإجراءات صحيحة، يؤمر بإفتتاح المزاد العلني، ويذكر بشروط البيع ونوع العقار أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع والنمّن الأساسي والرسوم والمصاريف<sup>3</sup>، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة

<sup>1</sup> - إن حضور أو غياب أطراف الحجز لا يؤدي إلى تأجيل البيع كما لا يؤثر في طبيعة الحكم برسو المزاد الذي يصدر نهائياً، لذلك فطالما أثبت المحضر القضائي تبليغهم فإن القاضي يتحقق فقط من حضورهم أو غيابهم لينوه عن ذلك في حيثيات الحكم .

<sup>2</sup> - المادتين 753 و754 من القانون 08-09، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - يقدر رئيس المحكمة مصاريف إجراءات التنفيذ لما فيها أتعاب المحضر القضائي بموجب أمر على عريضة تقدم من طرف هذا الأخير أو من أحد الدائنين ويعلن عن هذا التقدير قبل افتتاح المزاد العلني وينوه عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد (المادة 752 من القانون 08-09).

## الفصل الثاني..... التنفيذ الجبري على الرهون الرسمية

حسب أهمية العقار أو الحق العيني العقاري والذي لا يقل في جميع الأحوال عن عشرة آلاف دينار جزائري (10.000دج) في كل عرض<sup>1</sup>.

إن استثناء الإجراءات السابقة لا يعني دائما أن البيع القضائي للعقار يتم في أول جلسة، فقد تطرأ بعض العوارض التي تؤدي إلى تأجيلها.

### ثانيا: وضعيات البيع حسب درجة الجلسة:

- في الجلسة الأولى: يتم البيع والمزايدة حسب الثمن الأساسي المحدد بالخبرة وأن يتوفر النصاب من المزايدين وألا يقل مبلغ التدرج عن عشرة (10) آلاف دينار جزائري.
- في الجلسة الثانية: فيجري البيع بغض النظر عن عدد المزايدين، إلا أنه إذا كانت العروض المقدمة أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف، فيتم تأجيل البيع وإنقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق، فيجري البيع هنا بذات الثمن الأساسي.
- في الجلسة الثالثة: يفتح البيع بحضور المزايدين دون اشتراط النصاب إلا أن السعر الافتتاحي هو الثمن الأساسي بعد إنقاص العشر وإذا لم يتقدم أحد بأي عرض يتم التأجيل مع إعادة النشر والتعليق على أن يكون البيع بالسعر الحر.
- في الجلسات الموالية عن الجلسة الثالثة: يتم البيع بغض النظر عن عدد المزايدين، ودون التزام بالثمن الأساسي، فيتم البيع لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي، إلا إذا قبل الدائن الحائز أو أحد المتدخلين في الحجز استثناء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له.

إن الوضعيات السابقة حددتها المادة 754 ق إ م إ، والخطير فيها هو الحالات التي تم فيها تأجيل البيع من إنقاص العشر أو في الحالات التي تم فيها البيع بالسعر الحر بأقل من الثمن الأساسي، وإن كان القضاء يحرصون على عدم تحقق الغبن في عملية البيع، إلا أن هذا من شأنه المساس بخاصية الضمان، فلا يتمكن البنك من استثناء مبلغ القرض ولواحقه أو استثناء جزء منه فقط، فيكون الأحسن له هنا هو أن يطلب وقف عملية البيع أو أن يستوفي دينه عينا بالعقار، فيتملكه ليتصرف فيه لاحقا بالاستعمال أو البيع بما يناسب حاجياته.

<sup>1</sup> - المادة 754/2 من القانون 08-09، المرجع السابق.

### الفرع الرابع: تأجيل جلسة البيع بالمزاد العلني للعقارات المرهونة

ويكون تأجيل الجلسة أن يطلب الأطراف أو من طرف الرئيس بصفة تلقائية

**أولاً: تأجيل البيع بطلب الأطراف:** يجوز لأطراف الحجز طلب تأجيل البيع إذا كان للتأجيل أسباب جدية لاسيما قلة المزايديين وضعف القروض، وهنا يتم إعادة إجراءات النشر والتعليق على نقطة طالبه<sup>1</sup>.

فمن مصلحة البنك حضور أكبر عدد من المزايديين وتقديم أكبر عدد من العروض ليستوفي كامل القرض وملحقاته سيم في الحالة التي يكون فيها سعر الافتتاح أقل من قيمة القرض بسبب نقص قيمة العقار أثناء التقييم.

**ثانياً: تأجيل البيع من طرف قاضي البيوع العقارية:** أما بالنسبة للتأجيل التلقائي أو القانوني<sup>2</sup> الذي يأمر به قاضي البيوع العقارية فيكون في الحالات التالية:

**الحالة الأولى:** فقد نصت عليه المادة 751 ق م إ وهي الحالة التي قررها رئيس المحكمة إلغاء إجراءات النشر والتعليق بعد طلب إلغائها فهنا يؤجل البيع إلى جلسة لاحقة ويأمر بإعادة هذه الإجراءات على نفقة المحضر القضائي.

**الحالة الثانية:** تستخلص مفهوم المخالفة لنص المادة 754 ق م إ والتي نصت على أنه إذا كانت الإجراءات صحيحة يأمر بافتتاح المزاد العلني فيستخلص بالمخالفة أنه إذا كانت الإجراءات غير صحيحة ولم يتم الطعن بإلغائها فيقرر تأجيل البيع وإعادة الإجراءات على نفقة المحضر القضائي وهو الحال، إذا لم يقر المحضر القضائي بإستفاء أحد الإجراءات كقيامه بالتبليغ والتعليق وعدم قيامه بالنشر.

**الحالة الثالثة:** للتأجيل فتكون عند عد توافر النصاب القانوني من المزايديين وهو ثلاثة (3) مزائدين فأكثر، أو توافر النصاب إلا أنه لم يقدم أحد بأي عرض خلال خمسة عشر (15) دقيقة، حيث يثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة، ويقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي<sup>3</sup>.

وقد ضبطت المشرع آجال تأجيل جلسات البيع حيث نصت المادة 755 ق م إ على وجوب أن يحدد في الأمر الصادر بتأجيل البيع، تاريخ جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوماً ولا يزيد عن خمس وأربعين (45) يوماً من تاريخ التأجيل.

وتجدر الإشارة إلى أن أوضاع البيع ليست واحدة، بل تختلف حسب درجة التأجيل وهو ما نبينه لاحقاً.

<sup>1</sup> - المادة 753 من القانون 08-09، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - هو تأجيل قانوني لأن القانون نص على وجوده وأنه في حالة توفره ليس للقاضي أن يتجاوز، بخلاف التأجيل الذي يكون بطلب من أحد أطراف الحجز فللقاضي رفضه إذا ما رأى عدم جديته.

<sup>2</sup> - سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص 164.

<sup>3</sup> - المادة 754/2 من القانون 08-09، المرجع السابق.

### المطلب الثالث: رسو المزاد في البيع العقاري وأثاره

تتوج عملية بيع العقار المرهون بصدور حكم قضائي برسو المزاد (الفرع الأول والذي يرتب مجموعة من الأثار الفرع الثاني منها إمكانية إعادة البيع في بعض الحالات الفرع الثالث) وطالما كان الحكم برسو المزاد متعلقا بالعقار فيشترط القانون قيده بالمحافظة العقارية وإشهاره ليترتب آثاره (الفرع الرابع).

#### الفرع الأول: صدور حكم رسو المزاد وبياناته:

**أولاً: حكم رسو المزاد<sup>1</sup>:** يرسو المزاد على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض وكان آخر مزايده، يعتمد الرئيس العرض الأخير الذي لا يزداد عليه بعد النداء به ثلاث (3) مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة وقد أضافت المادة 3/757 ق إ م إ بأنه يتعين وجوباً على الراسي عليه المزاد أن يدفع كل انعقاد الجلسة<sup>2</sup>، خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة، ويدفع الباقي في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة وإذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن كاملاً في المدة المحددة في الفقرة أعلاه، يتم إعداره بالدفع خلال خمسة (05) أيام، وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته.

**ثانياً: بيانات حكم رسو المزاد:** لقد اشترط المشرع الجزائري في المادة 3/762 ق إ م إ مجموعة من البيانات الواجب توافرها في حكم رسو المزاد، فبالإضافة إلى البيانات المألوفة<sup>3</sup> الواجب توافرها في الأحكام عموماً، يجب أن يتضمن حكم رسو المزاد:

- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التالية له، لا سيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع.

<sup>1</sup> يرى البعض أن حكم رسو المزاد لا يعد حكماً بكل معاني الكلمة، وإنما هو قرار يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية، فقاضي البيوع لا يفصل في خصومة بالمعنى الحقيقي للكلمة وإنما هو إقرار بإيقاع البيع للراسي عليه المزاد، أنظر، أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 872 أنظر كذلك، عزيزة لرقط، محاضرات في مقياس

طرق، جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي - كلية الحقوق والعلوم السياسية، بدون سنة، ص13، أنظر كذلك: فتحي مجيدي، طرق التنفيذ أقيت على السنة الرابعة علوم قانونية وإدارية، جامعة زيان عاشور - الجلفة - كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2011/2012، ص 750.

<sup>2</sup> تشير هذه الفقرة إشكالات عملية حول طريقة دفع الثمن والمصاريف والرسوم وكيف تم الدفع فإذا كانت نقداً فمن غير المتصور أن يدخل المزايدين يحملون أموالاً قد تكون كبيرة وإن يتم وضع هذه المبالغ النقدية، وإذا كان الدفع شيكاً فماذا لو كان الشيك مزوراً أو في حلة عدم وجود الرصيد، والإشكال الثاني أن المشرع لم يبين الآثار المترتبة عن عدم دفع الخمس والمصاريف والرسوم .

<sup>3</sup> البيانات المألوفة للأحكام نصت عليها المادة 275 و 276 من القانون 08-09، المرجع السابق.

## الفصل الثاني..... التنفيذ الجبري على الرهون الرسمية

- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المباع ومشمولاته والاتفاقات العالقة به إن وجدت، كما هو مبين في قائمة شروط البيع.
- تحديد البيع بالمزاد العلني أو الحق العيني العقاري المباع.
- إجراءات البيع بالمزاد العلني
- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنوية.
- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع.
- إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس بحسب الأحوال بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد.

وهناك بيانات أخرى تتعين أن سيتضمنها حكم رسو المزاد والتي نستشفها من مواد القانون، نذكر منها:

- إلزام المزايد المتخلف بفرق الثمن إن وجد، وذلك في حالة إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد، هذا البيان اشترطته المادة 758 ق إم إ تضمينه منطوق الحكم.
- تضمين حكم رسو المزاد التقرير باعتبار الدين ثمنا للعقار، وهذا في حالة ما إذا كان الراسي عليه المزاد دائنا وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفاءه من دفع الثمن، فسيتوفي دينه عينا بالعقار وهذا ما جاءت به المادة 759 ق إم إ.

### الفرع الثاني: الآثار المترتبة على صدور الحكم برسو المزاد:

إن صدور الحكم برسو المزاد يترتب عدة آثار أهمها:

**أولاً: حكم رسو المزاد سند ملكية:** يترتب على حكم رسو المزاد انتقال كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية وكل الاتفاقات العالقة بها، لفائدة الراسي عليه المزاد وذلك لاعتبار حكم رسو المزاد سند ملكية<sup>1</sup>، وتنتقل الحجة إلى الغير من تاريخ قيده بالمحافظة العقارية من طرف المحضر القضائي الذي له أجل شهرين لإشهاره بدأ احتسابها من تاريخ صدوره<sup>2</sup>.

**ثانياً: إنتقال الحيابة للراسي عليه المزاد:** إن انتقال ملكية العقار للراسي عليه المزاد، تستتبع بالضرورة إنتقال الحيابة المادية له، حيث ألزمت المادة 7/763 ق إم إ كل من المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال تسليم العقار أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد، وإلا فإن هذا الحكم ينفذ عليه جبرا دون استلزام تبليغه به.

<sup>1</sup> - المادة 762 من القانون 08-09، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 763 من القانون 08-09، المرجع نفسه.

ثالثا: حكم رسو المزاد يعد سندا تنفيذيا: يعد حكم رسو المزاد بموجب أحكام المادة 13/600 سندا تنفيذيا، وبذلك فهو يحوز كافة الامتيازات التي تتمتع بها السندات التنفيذية سيما في إجبارية تنفيذها مع إمكانية الاستعانة بالقوة العمومية لذلك يتم إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس بإخلائه جبرا عنهم.

رابعا: حكم رسو المزاد غير قابل للطعن: فيغدو بمجرد صدوره حائزا لقوة الشيء المقضي فيه، ويمهر بالصيغة التنفيذية فهو، غير قابل للطعن بصريح المادة 765 ق إم لذلك فهو لا يبلغ الأطراف الحجز<sup>1</sup>، ويستشف مما سبق أن حكم رسو المزاد غير قابلا لمراجعته أو تعديله بأي طريق من طرق الطعن العادية أو غير العادية.

إن قاعدة عدم قابلية حكم رسو المزاد للطعن تعني عدم قابلية مراجعته من سلطة أعلى إلا أن البعض يرى إمكانية الطعن فيه بالبطلان ابتداء بدعوى مستقلة سيما إذا ما شابته إجراءات المزايدة عيوب وكذا في الحالات التي يكون الحكم معيبا بنقص إحدى البيانات الجوهرية الواجبة في كل الأحكام<sup>2</sup>.

ونفس الشيء يقال بالنسبة لتصحيح الأخطاء المادية أو تفسير مضمون حكم رسو المزاد إذا شابه الغموض فيعود إلى القاضي العقاري لتداركه دون المساس بجوهر الحكم.

ولعل القابلية للتظلم وكذا للطعن بالبطلان ابتداء لاعتبار الحكم برسو المزاد قرارا ولائيا وليس قضائيا<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث: إعادة البيع بعد صدور الحكم برسو المزاد:

إن تمام إجراءات البيع ورسو المزاد على مزايد معين، قد تعترضه عوارض تستدعي إعادة بيع العقار، بعض العوارض متعلق بالراسي عليه المزاد، وبعضها متعلق بمصلحة الدائن الحاجز وكذا العقار محل البيع.

أولا: إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد: ويتم إعادة البيع في هذه الحالة بسبب تخلف الراسي عليه المزاد عن دفع باقي الثمن في مدة ثمانية (08) أيام المنصوص عليها بالمادة 757 ق إم إ، فبعد إنذاره بالدفع خلال خمسة (05) أيام، وفي حالة امتناعه مباشر عملية البيع مع الملاحظة أنه:

يعاد البيع من إجراءات النشر والتعليق لجلسة لاحقة يحددها رئيس المحكمة، ولا يتم إعادة البيع بالنسبة للإجراءات السابقة.

<sup>1</sup> - المادة 764/1 من القانون 08-09، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص. 898.

<sup>3</sup> - سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص 188.

## الفصل الثاني.....التنفيذ الجبري على الرهون الرسمية

• إن الراسي عليه المزاد المتخلف عن البيع هو من يتحمل مصاريف إعادة البيع التي تتم على ذمته<sup>1</sup>.

يلزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن الدفع، بفرق الثمن إذا أعيد بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد، ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى وفي هذه الحالة يتضمن منطوق الحكم الصادر بسرو المزاد للبيع الثاني، وإلزام المزايد المتخلف بفرق الثمن إن وجد<sup>2</sup>.

ثانيا: إعادة البيع بعد رسو المزايد لمصلحة الدائن والعقار: وهي الحالة التي تضمنتها المادة 760 بنصها على أنه: يجوز لكل شخص في أجل ثمانية (08) أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد، إذا بيع العقار أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع، أن يطلب بموجب عريضة موقعة منه إعادة لبيع المزاد العلني، مع تعهده بزيادة السدس 6/1 من الضمن الراسي به المزاد على الأقل.

ولإثبات جديته وضمأن المبلغ الراسي به المزاد اشترط المشرع قيامه بإيداع الثمن كاملا مع المصاريف القضائية والرسوم بأمانة الضبط مقابل وصل بذلك.

وبعاد البيع في هذه الحالة بنفس الكيفيات المنصوص عليها في المواد من 749 إلى 757 ق إ م إ مع تحمله جميع النفقات. كما يحق لطالب إعادة البيع، أن يوقف عملية البيع المقررة على ذمته وذلك بعريضة تقدم قبل صدور حكم رسو المزاد الجديد، مع عملية المصاريف الإضافية المترتبة على تراجع<sup>3</sup>.

### الفرع الرابع: إشهار الحكم القاضي برسو المزاد:

طالما كان محل الحكم القاضي برسو المزاد، متعلقا بعقار أو بحق عيني عقاري، وطالما كان الحكم يحل محل العقد<sup>4</sup>، فإن انتقال الملكية والاحتجاج بها تجاه الغير يستدعي إشهار الحكم برسو المزاد بالمحافظة العقارية، لهذا فقط اشترطت المادة 763 ق إ م إ أنه يتعين على المحضر القضائي قيد حجم رسو المزاد من أجل إشهاره خلال شهرين (02) من تاريخ صدوره، وتتمثل خطوات القيد في:

<sup>1</sup> - المادة 757/4 من القانون 08-09، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 758 من القانون 08-09، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المادة 761 من القانون 08-09، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> - نصت المادة 284 من القانون 08-09 على أنه يكون للحكم حجية العقد الرسمي.

## الفصل الثاني.....التفويض الجبري على الرهن الرسمية

أولاً- تسجيل حكم رسو المزاد بمفتشية التسجيل والطابع: بعد استصدار المحضر القضائي أو المستفيد من الحكم برسو المزاد يقوم كخطوة أولى وتمهيدا لإيداعه وقيده بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره، بتسجيل الحكم لدى مفتشية التسجيل والطابع وذلك لإعطائه تاريخا ثابتا ولضمان تحصيل الحقوق المستحقة لفائدة الخزينة العمومية.

حيث يقوم المحضر القضائي بتحرير العقد المتضمن تسجيل الحكم ضمن الكشف المسلم في شكل إستمارة يتم ملؤها بالمعلومات الخاصة بالأطراف والعقد مع تسديد الرسوم المستحقة حسب ما هو محدد قانوناً<sup>1</sup>.

ثانياً- إيداع حكم رسو المزاد من أجل قيده وإشهاره: يقوم المحضر القضائي بإيداع الحكم المتضمن رسو المزاد في أصل نسختين، وذلك بإعادة تحرير الحكم كما أصدره القاضي حرفياً، على نموذج تسلمه المحافظة العقارية (PR6) (إع 6) والمتضمن كذلك تحديد هوية الأطراف وبيان أصل الملكية وتعيين العقار، مع إشهار المحضر القضائي على صحة البيانات الواردة به، وكل ذلك ضمن ما هو شرط قانوناً<sup>2</sup>.

ويكون قد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية المختصة، وهي تلك التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو الحق العيني العقاري، ويسلم للمحضر القضائي نسخة مؤشر عليها بالإشهار، بعد تسديد الرسوم<sup>3</sup>، وتعتبر هذه النسخة بمثابة سند الملكي أو العقد والذي يسلمه المحضر القضائي للراسي عليه المزاد، وبإيداع الحكم برسو المزاد ثم تطهير العقار<sup>4</sup> من الرهن الرسمي المؤسس لفائدة البنك الذي يستوفي حقوقه من حصيلة البيع<sup>5</sup>.

<sup>1</sup>- إن أحكام التسجيل تضمنها القانون 76-105 المؤرخ في 17 ذي الحجة 1396 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتحكم، ج ر، عدد 81 الصادرة في 1976/12/18

<sup>2</sup>- المادة 62 وما يليها من المرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 81 الصادر في 1976/12/18

<sup>3</sup>- المادة 1-253 من القانون 76-105، المتعلق بالتسجيل، المرجع السابق.

<sup>4</sup>- والقاعدة هنا أن الرهن الرسمي لاينقضي إلا بانقضاء الدين المضمون، قرار المحكمة العليا، مؤرخ 2009/10/22، ملف رقم 500718، قضية (البنك الجزائري للتنمية الممثل في شخص مديره) ضد (ورثة م-ب ومن معه)، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة.

<sup>5</sup>- المادة 936 من الأمر 75-58 وكذلك المادة 704 من القانون 08-09.

## المطلب الرابع: مرتبة البنك في توزيع متحصلات بيع العقار المرهون

تتوج عملية البيع بالمزاد العلني وصدور حكم برسو المزاد بعملية توزيع المتحصلات وتميز في طريقة التوزيع بين أن يكون البنك دائنا لوحده (الفرع الأول) والحالة التي يوجد فيها دائنون إلى جانب البنك (الفرع الثالث).

بعد قيام المحضر القضائي بإنهاء إجراءات التسجيل والشهر تأتي مرحلة توزيع ثمن رسو المزاد، وتوزيع الثمن لا يكون قبل استقواء إجراءات الشهر ونقل الملكية، وذلك لضمان حق الراسي عليه في استرداد الثمن الذي دفعه في حال بطلان البيع أو رفض المحافظ العقاري القيام بإجراء الشهر<sup>1</sup>

### الفرع الأول: أحكام توزيع ثمن رسو المزاد في البيع العقاري:

إن المتمعن في أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سيم في الباب المتعلق بتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ يتبين أن المشرع لم يوضح طريقة توزيع المبالغ المالية عن التنفيذ الجبري على العقار أو الحقوق العينية العقارية<sup>2</sup>.

إن الحكم السابق يستشف من مراجعة نص المادة 790 ق إ م إ التي نصت على أنه "إذا تم الحجز على مبالغ مالية لدى المدين أو تم بيع الأموال المحجوزة استلم الدائن الحاجز المبالغ المتحصلة من التنفيذ من الحضر القضائي أو محافظ البيع..."

- بحيث يتضح من نص المادة أن المشرع نص صراحة على حالة تعلق الحجز بمبالغ مالية والمقصود هنا هي إجراءات حجز ما للمدين لدى الغير، كما أن المشرع استعمل عبارة "أو" تم بيع الأموال المحجوزة "وكلمة الأموال يقصدها غالبا المنقولات، ولم يستعمل إطلاقا مصطلح أموال بالنسبة للعقارات أو الحقوق العينية العقارية.

إن المشرع قرن هنا المحضر القضائي بمحافظ البيع وهما يقومان ببيع المنقولات وإن هذا الجمع بينهما وتكراره خلال باقي النصوص اللاحقة تنف منه أن المقصود هو بيع المنقولات.

### الفرع الثاني: إجراءات توزيع المبالغ المحصلة عن رسو المزاد في البيع العقاري:

إن غياب النص القانوني الخاص بتوزيع متحصلات البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز ترك الأمر لكل محكمة لتطبيق ما تم التعارف عليه، فمنهم من يخول الأمر للمحضر القضائي للقيام بتوزيع المتحصلات وفي كل الحالات، باعتباره القائم بالتنفيذ.

<sup>1</sup> - سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص 227.

<sup>2</sup> - على المشرع تدارك هذا النقص بوضع أحكام خاصة وواضحة تتعلق بتوزيع متحصلات البيع الناتجة عن بيع العقار بالمزاد العلني سيما في الحالات التي يوجد فيها دائنون أصحاب امتياز.

## الفصل الثاني.....التنفيذ الجبري على الرهون الرسمية

ومنهم من يخول الأمر لرئيس المحكمة ليتولى المهمة قياسا على التوزيع في المنقول.

عمليا فإنه وعلى إثر انتهاء البيع وإيداع الثمن من طرف الراسي عليه المزاد، يقوم رئيس أمناء الضبط، بتسليم شيك مشطوب للمحضر القضائي، ليتم تحويلا لأموال إلى حساب الودائع المفتوح من طرف المحضر القضائي لدى الخزينة العمومية<sup>1</sup>، ليتولى هو توزيعها وتسليمها للدائن الحاجز أو الدائنين حسب الحالة.

### الفرع الثالث: التوزيع إذا كان البنك بمفرده دائنا حاجزا:

ففي هذه الحالة يستوفي البنك ديونه من المحضر القضائي مباشرة، فإذا بيع العقار بمبلغ مساوي مبلغ الدين أو يفوقه فيستوفي البنك دينه ويعاد الباقي للمدين المحجوز عليه، أما إذا بيع العقار بمبلغ أقل من مبلغ الدين أستوفي البنك هذا المبلغ، ويبقى المحجوز عليه المقترض مدينا بالباقي، وتكون ذمته ضمانا عاما للبنك أن يرجع عليه لاستقاء الباقي، وهذا الاحتمال يكون إذا بيع العقار المرهون بالثمن الحر (المادة 754 ق إ م إ) أما في الحالة التي يستوفي فيها البنك دينه بالعقار المحجوز، مع إعفائه من دفع الثمن (المادة 759 ق إ م إ) فيتم عقد العقار لصالحه ونقل ملكيته له، فيكون دينه ثمنا للعقار.

### الفرع الرابع: التوزيع إذا وجد إلى جانب البنك دائنون حاجزون أو دائنون مقيدون:

قد يقوم البنك بصفته دائنا باستصدار أمر الحجز ضد المدين المرتهن تمهيدا لبيع العقار بالمزاد العلني، ثم يتبين أن هذا المدين له دائنون متعددون عقد أجازت المادة 727 ق إ م إ لكل دائن بيده سند تنفيذي جائز القوة الشيء المقتضي به، يعد قيد أمر الحجز وجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الحاجزين واستصدار أمر يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين ويصبح منه تاريخ التأشير به، طرفا في إجراءات التنفيذ.

- فإذا كانت المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، ستوفي كل منهم دينه حسب ما هو مثبت بالسند التنفيذي وترد المبالغ المتبقية إلى المدين المحجوز عليه، بعد سداد الديون والمصاريف<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - يلزم المحضر القضائي بفتح حساب للزبائن لدى الخزينة العمومية، لإيداع المبالغ التي بحوزته، المادة 2/35 من القانون 03\_06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 978.

## الفصل الثاني..... التنفيذ الجبري على الرهون الرسمية

---

أما إذا كانت المبالغ المالية غير كافية مستوفي الدائنون أموالهم حسب طبيعة الدين، فيستوفي الدائنون المرتهنون رهنا رسميا وأصحاب حق الاختصاص حقوقهم حسب درجة قيد كل متهم ومرتبته، وما تبقى يوزع بين الدائنين العاديين كل حسب نسبته<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> - موسى فاضل عباس، دور الرهن في تأمين المصارف من مخاطر الإلتمان، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة سانت كلمنتس، سنة 2014، ص 140

الخاتمة

## الخاتمة:

في المذكرة المعنونة ب: التنفيذ الجبري على الضمانات العينية لتحصيل القروض البنكية والتي تناولت اشكالية ما مدى كفاية التنفيذ الجبري على الضمانات العينية لتحصيل القروض البنكية في التشريع الجزائري، تبين لنا أن الضمانات العينية تحقق الهدف منها وهو تحصيل قيمة القروض وهذا يظهر جليا من خلال وضع نظام قانوني للتنفيذ الجبري نص على حق البنوك في التنفيذ الجبري، غير أن هذا التنفيذ تعثره بعض النقائص والتي تتمثل في إلزامية اللجوء إلى القضاء من اجل التنفيذ الجبري مما يطيل عملية التنفيذ ويعود بالضرر على البنك.

وقد حاول المشرع الجزائري من خلال القوانين والتنظيمات المرتبطة، بتنظيم مجال الضمانات المرهونة، سيم من خلال الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض وكذا المرسوم رقم 06-132 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، إعطاء دفع خاص من خلال الإيحاء بتبسيط الإجراءات الواجب اتباعها من طرف البنك للتنفيذ على الضمانات المرهونة، إلا أن هذه المحاولة قد تبدو قاصرة، إن هذا القصور يتضح أكثر من خلال عرض مختلف النتائج المتوصل إليها والتي من أهمها: - عدم فعالية الرهن الرسمي والرهن الحيازي في حد ذاته ن باعتبار وجوب اللجوء إلى الجهات القضائية من أجل تفعيل حق التنفيذ والتحصيل من مستحقات البيع، وهذا ما يعبر عنه بالفعالية المحدودة للرهن.

- أن إجراءات التنفيذ المنصوص عليها بالتشريعين السابقين، قد وردت عامة، لا تعبر سوى على الإجراءات الأولى الواجب إتباعه من طرف البنك وهو إعدار المدين ثم تقديم عريضة بسيطة لاستصدار أمر ببيع الضمانات المرهونة، هذه البساطة محدودة في نطاق الطلب لا غير.

قائمة المصادر

والمراجع

أولاً: باللغة العربية

1- المصادر

1-1 النصوص القانونية:

- القوانين :

1- القانون رقم 82 -14، المؤرخ في 30/12/1980 ، الجريدة الرسمية، عدد 3658 بتاريخ 30/12/1982 المتضمن قانون المالية لسنة 1983.

2- القانون رقم 02-11 المؤرخ في 24/02/2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003، الجريدة الرسمية العدد 83 المؤرخة في 25 /12 /2003

3- القانون رقم 05-04، مؤرخ في 27 ذي الحجة 1425 الموافق ل 6 فبراير 2005، يتضمن قانون تنظيم السجون وإعادة الإدماج الاجتماعي للمحبوسين، الجريدة الرسمية العدد 12 المؤرخ في 13/02/2005.

4- القانون رقم 05-16 المؤرخ في 31/12/2005، المتضمن قانون المالية لسنة 2006، الجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخة في 15/01/2006.

5- القانون رقم 06-02 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق ل 20 فبراير 2006 يتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 08/03/2006.

6- القانون رقم 06-03 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق ل 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 08/03/2006.

7- القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008 .

8- القانون رقم 07-13، المؤرخ في 24 ذو الحجة عام 1434 الموافق ل 29 أكتوبر 2013، يتضمن تنظيم مهنة المحاماة، الجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخ في 30 أكتوبر 2013.

9- القانون رقم 10-14، مؤرخ في 08 ربيع الأول عام 1436 الموافق ل 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 78 لسنة 2014.

#### ب- الأوامر

1-الأمر رقم 66- 156، المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق ل 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 48 لسنة 1966.

2--الأمر رقم 75- 58، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل، والمتهم الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30/09 / 1975.

3- الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 26/09/1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-02 المؤرخ في 06 فيفري 2005، المتضمن القانون التجاري، الجريدة الرسمية العدد 11 لسنة 2005.

4- الأمر 76-105، المؤرخ في 17 ذي الحجة 1396، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 81 المؤرخة في 18/12/1976.

5-الأمر رقم 03-11، المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بقانون النقد و القرض الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 27 أوت 2003.

#### 1-2- النصوص التنظيمية :

#### - المراسيم:

1- المرسوم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 . المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.

2-المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1416 الموافق ل

- 10 أكتوبر 2015، يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء التضائيين و كفياته، كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 60 المؤرخة في 15/10/2015.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 96-291، في 18 ربيع الثاني عام 1417 الموافق ل 2 سبتمبر، يحدد شروط الالتحاق بمهنة محافظة البيع بالمزايدة و ممارستها ونظامها الانضباطي وبضبط قواعد تنظيم المهنة وسيز إجراء اتها، الجريدة الرسمية العدد 51 المؤرخة في 04/09/199 .
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 06-132، المؤرخ في 3 أبريل سنة 2006، يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية و مؤسسات أخرى، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 5 أبريل 2006.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 09-78، المؤرخ في 15 صفر 1430 الموافق ل 11 فبراير 2009، المحدد أتعاب المحضر القضائي، الجريدة الرسمية العدد 11 مؤرخة في 15 فبراير 2009 الموافق ل 19 صفر 1430.
- 6- المرسوم الرئاسي رقم 10-236، المؤرخ في 7 أكتوبر 2010، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية العدد 58 المؤرخة في 7 أكتوبر 2010. 3-1

## 2- المراجع

### 1-2 المؤلفات المتخصصة:

- 1- أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، دراسة القواعد العامة، قاضي التنفيذ، أوامر الأداء، الحجوز المختلفة، التنفيذ على العقار التعليق على نصوص قانون الحجز الإداري، دون طبعة، الناشر مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2015
- 2\_ أحمد محمد أحمد حشيش، مبادئ التنفيذ الجبري، في قانون المرافعات، دار النهضة العربية للنشر والتوزيع، القاهرة 2002
- 4- زاهية حورية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، الأمل للنشر والتوزيع، الجزائر 2006

5- سليمان بوقندو، البيوع العقارية الجبرية و الفضائية إجراءاتها و أثرها الناقل للملكية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الادارية و القوانين ذات الصلة، دون طبعة، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2015 .

7- عبد المطلب عبد الحميد، البنوك الشاملة، عملياتها و إدارتها، الدار الجامعية للنشر والتوزيع الإسكندرية، مصر، 2002.

8- عزت قناوي، أساسيات في النقود والبنوك، دار العلم للنشر والتوزيع، بالغيوم، مصر 2005.

9- ومحمد حسين منصور، النظرية العامة للإئتمان ( صور الإئتمان وبضماناته والوسائل التقليدية الحديثة، الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، د ط دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2001 .

10- محمود السيد عمر التحيوي، النظام القانوني للحجز وفقا لأخر التعديلات في قانون المرافعات المصري و قانون الحجز الإداري، دون طبعة، منشأ المعارف للنشر و التوزيع، الإسكندرية 2002 .

11- محي الدين بن عبد العزيز، التبليغ الرسمي في التشريع الجزائري (دراسة تحليلية وتطبيقية مقارنة)، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر 2015 .

12 محي الدين بن عبد العزيز، الخطأ الإجرائي و إمكانية تصحيحية في التبليغ الرسمي و التنفيذ الجبري، دون طبعة، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2017.

#### - المؤلفات العامة:

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر و الأخيرة في التأمينات الشخصية، دون طبعة، دار إحياء التراث العربي، لبنان، دون سنة .

2- عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد لترجمة المحاكمة العادلة)، الطبعة الثالثة، دارموفر للنشرة الجزائر، سنة 2012.

3- نادية فضيلة القانون التجاري الجزائري، الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري، الطبعة الحادية عشر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2011.

رسائل الدكتوراه:

- 1- موسى فاضل عباس، دور الرهن في تأمين المصارف من مخاطر الائتمان، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة سانت كلمنتس، سنة 2014.
- 2- عمر بلول، إشكالات التنفيذ على الضمانات البنكية، دراسة مقارنة في القانون الجزائري والفرنسي أطروحة لنيل الدكتوراه، في العلوم القانونية جامعة مولود - تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 04/03/2018.
- 3- زوبير براحلية، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع، الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، تخصص قانون، العقاري جامعة باتنة 1 كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، سنة 2016-2017.

رسائل الماجستير:

- 1- آسيا قاسيمي، تحليل الضمانات في تقييم جدوى تقديم القروض في البنك حالة القرض الشعبي الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير علوم التسيير، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، السنة الجامعية: 2008/2009.
- 2- كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2007/2008.

الفهرس

	مقدمة
<b>الفصل الأول: الضمانات العينية للقروض البنكية</b>	
07	المبحث الأول: الرهن الرسمي ومكانته كضمان للقروض البنكية.
07	المطلب الأول: مفهوم الرهن الرسمي كضمان للقروض.
07	الفرع الأول: تعريف الرهن الرسمي
09	الفرع الثاني: خصائص الرهن الرسمي كضمان للقروض.
10	المطلب الثاني: إنشاء الرهن الرسمي كضمان للقروض.
14	الفرع الأول: آثار الرهن الرسمي كضمان للقروض.
20	الفرع الثاني: انقضاء الرهن الرسمي
22	المبحث الثاني: الرهن الحيازي كضمان عيني للقروض البنكية.
22	المطلب الأول: مفهوم الرهن الحيازي.
24	الفرع الأول: شروط انشاء الرهن الحيازي.
26	الفرع الثاني: آثار الرهن الحيازي على أطرافه وعلى الغير.
32	المطلب الثاني: انقضاء الرهن الحيازي.
32	الفرع الأول: إنقضاء الرهن الحيازي بصفة تبعية.
33	الفرع الثاني: إنقضاء الرهن الحيازي بصفة أصلية.
34	خلاصة الفصل الأول
<b>الفصل الثاني:</b>	
36	المبحث الأول: الإجراءات الممهدة للتنفيذ الجبري على الرهن الرسمي
36	المطلب الأول: مقدمات التنفيذ طبقا للمرسوم رقم 06-132 المتعلق بالرهن القانوني
36	الفرع الأول: انعقاد الرهن الرسمي لفائدة البنك كضمان للقروض

39	الفرع الثاني: استحقاق القرض المضمون بالرهن الرسمي
40	الفرع الثالث: الرهن الرسمي سند تنفيذي
42	الفرع الرابع: التكليف بالوفاء بمضمون الرهن الرسمي
42	<b>المطلب الثاني: حجز العقار المرهون ووضعه تحت يد القضاء</b>
43	الفرع الأول: استصدار الأمر بالحجز التنفيذي على العقار المرهون
45	الفرع الثاني: شكليات تبليغ أمر الحجز التنفيذي على العقارات المرهونة
46	الفرع الثالث: دعوى إبطال إجراءات الحجز العقاري
47	<b>المطلب الثالث: قيد امر الحجز التنفيذي على العقارات المرهونة</b>
47	الفرع الأول: شكليات قيد أمر الحجز التنفيذي على العقارات المرهونة
49	الفرع الثاني: آثار قيد أمر الحجز العقاري على التصرفات الواردة قبله
49	الفرع الثالث: آثار قيد أمر الحجز العقاري على التصرفات الواردة بعده
51	المبحث الثاني: إجراءات البيع القضائي للعقارات المرهونة
51	<b>المطلب الأول: الإجراءات الممهدة للبيع بالمزاد العلني للعقار المرهون</b>
51	الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع
54	الفرع الثاني: تحديد الثمن الأساسي للبيع بالمزاد العلني:
55	الفرع الثالث: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع ونشر مستخرج منها
57	الفرع الرابع: الاعتراض على قائمة شروط البيع
59	<b>المطلب الثاني: الإشراف القضائي على البيع الجبري للعقارات المرهونة</b>
59	الفرع الأول: الإجراءات السابقة على جلسة بيع العقار
61	الفرع الثاني: طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق
62	الفرع الثالث: الإجراءات البيع للعقار المرهون أثناء جلسة البيع:
64	الفرع الرابع: تأجيل جلسة البيع بالمزاد العلني للعقارات المرهونة

65	المطلب الثالث: رسو المزاد في البيع العقاري وأثاره
65	الفرع الأول: صدور حكم رسو المزاد وبياناته:
66	الفرع الثاني: الآثار المترتبة على صدور الحكم برسو المزاد
67	الفرع الثالث: إعادة البيع بعد صدور الحكم برسو المزاد:
68	الفرع الرابع: إشهار الحكم القاضي برسو المزاد:
70	المطلب الرابع: مرتبة البنك في توزيع متحصلات بيع العقار المرهون
70	الفرع الأول: أحكام توزيع ثمن رسو المزاد في البيع العقاري
70	الفرع الثاني: إجراءات توزيع المبالغ المحصلة عن رسو المزاد في البيع العقاري
71	الفرع الثالث: التوزيع إذا كان البنك بمفرده دائئا حاجزا
71	الفرع الرابع: التوزيع إذا وجد إلى جانب البنك دائنون حاجزون أو دائنون مقيدون
74	خاتمة
76	قائمة المراجع