

خطة البحث

مقدمة:

الفصل الاول

ماهية القرض العقاري

المبحث الأول

مفهوم القرض العقاري وطبيعته القانونية

المطلب الأول

مفهوم القرض العقاري ووظيفته

الفرع الأول: مفهوم القرض العقاري وأنواعه

البند الأول: مفهوم القرض بصفة عامة :

البند الثاني: أنواع القرض العقاري .

الفرع الثاني: وظائف و أهمية القروض

البند الأول: وظائف القروض:

البند الثاني: شروط و أهمية القروض:

المطلب الثاني

الطبيعة القانونية للقرض العقاري

الفرع الأول: الطبيعة القانونية بالنسبة للمقرض

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية بالنسبة للمقترض

المبحث الثاني

خصائص القرض العقاري وأحكامه

المطلب الأول

خصائص القرض العقاري

الفرع الاول: القرض العقاري عقد رضائي

الفرع الثاني: القرض العقاري قرض بفائدة

الفرع الثالث: القرض العقاري مبلغ نقدي

المطلب الثاني

أحكام القرض العقاري

الفرع الأول: إلتزامات مؤسسة القرض (البنك)

الفرع الثاني: إلتزامات المستفيد (المقرض) :

الفصل الثاني

ضمانات القرض العقاري

المبحث الأول: _____

مفهوم الرهن الرسمي وخصائصه .

المطلب الأول:

مفهوم الرهن الرسمي

الفرع الأول : تعريف الرهن الرسمي

الفرع الثاني: :أنواع الرهن الرسمي

البند الاول: الرهن الاتفاقي

البند الثاني: الرهن القانوني

البند الثالث: الرهن القضائي

المطلب الثاني

خصائص الرهن الرسمي

الفرع الأول: الرهن الرسمي حق عيني عقاري تبعي

الفرع الثاني : الرهن الرسمي حق ناشئ بمقتضى عقد رسمي لا ينقل الحيابة

الفرع الثالث: الرهن الرسمي حق غير قابل للتجزئة

المبحث الثاني

إنشاء الرهن الرسمي وأحكامه القانونية

المطلب الأول

إنشاء الرهن الرسمي

- الفرع الأول : إنشاء الرهن الرسمي من ناحية الشكل
البند الأول: الرسمية كشرط لانعقاد عقد الرهن الرسمي
البند الثاني: الجزاء المترتب عن تخلف الرسمية ومسؤولية الموثق .
الفرع الثاني: إنشاء الرهن الرسمي من ناحية الموضوع.
البند الأول: الشروط الموضوعية العامة.
البند الثاني: الشروط الموضوعية الخاصة.

المطلب الثاني

أحكام الرهن الرسمي وانقضاؤه

- الفرع الاول: آثار الرهن الرسمي
البند الأول: آثار الرهن الرسمي فيما يتعلق بالراهن.
البند الثاني : آثار الرهن الرسمي فيما يتعلق بهيئة القرض.
الفرع الثاني: انقضاء الرهن الرسمي
البند الاول: انقضاء الرهن الرسمي بصفة تبعية
البند الثاني: انقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية

خاتمة

الإهداء

بعد الحمد والشكر لله عز وجل على توفيقه وعونه
نهدي ثمرة هذا الجهد إلى : أمهاتنا الكريمات و آباؤنا الكرام ,
إلى رفيقات رحلة عمرنا
إلى فلذات أكبادنا
إلى كل من مد لنا يد العون والمساعدة
إلى أستاذنا المشرف " علي هاشم يوسفات "

خدمة المجتمع
كلية التربية
جامعة بغداد

مقدمة

يعانى الإقتصاد العالمي في الوقت الراهن من أزمة مالية خانقة بدأت خيوطها في الولايات المتحدة الأمريكية بشكل واضح في سبتمبر 2008 , إلا أن بوادرها كانت تتزايد يوماً بعد يوم منذ عام 2007, ثم انتقلت إلى الدول الأوروبية ثم إلى بقية دول العالم, وكان الإعلان الرسمي عنها يوم 15 سبتمبر عام 2008 حيث أعلن بنك "ليمان برازر" (وهو رابع بنك استثماري أمريكي) تقدمه بطلب لإشهار إفلاسه وحمايته من الدائنين.

وفي 24 سبتمبر من نفس العام بدأ مكتب التحقيقات الإتحادي في الولايات المتحدة التحقيق مع شركتى "فان فير" و"فريدى ماك" للرهن العقارى وهما أكبر شركتين للرهن العقارى في الولايات المتحدة بل في العالم أجمع, حيث توسعت هاتان الشركتان في الرهن العقارى غير المحسوب بشكل غير عادى فبلغت القروض التي قدمتها ما يزيد عن 4000 مليار دولار حتى عام 2007 وهو ما يمثل حوالي 50% من حجم القروض العقارية في الولايات المتحدة.

وفي أواخر شهر سبتمبر من عام 2008 أوشكت شركة : إيه آي جي A.I.G الأمريكية للتأمين على الإفلاس وهى أكبر شركة تأمين في العالم وأصبحت عاجزة عن الوفاء بالتزامات ووثائق التأمين, رغم أن الدولار هو أقوى وسيلة مقبولة للوفاء بالإلتزامات الخارجية وتسويات التجارة الدولية منذ نهاية الحرب العالمية الثانية. حتى قيل (إذا عطس الإقتصاد الأمريكى، أصيب الإقتصاد العالمي بالتهاب رئوي).

والقروض بمختلف أنواعها قصيرة أو طويلة الأجل تمنحها البنوك لمعتمديها سواء كانوا أفراداً كالقروض السكنية أو القروض الشخصية أو القروض الزراعية ، أو أشخاص إعتبارية كشركات ومؤسسات مثل قروض المشاريع الصغيرة والإعتمادات التجارية من العمليات البنكية التمويلية الأساسية التي على أساسها تقوم البنوك بمنح القروض للمعتمدين بشتى أنواعها.

ولكي يستطيع البنك منح القروض فإن ذلك يتطلب من المعتمد تقديم كفالات وضمانات تضمن تسديده لأقساط القرض ، وغالباً ما تتطلب من المعتمدين تقديم ضمانات عقارية وغير عقارية ، حيث تتنوع تلك الضمانات فمنها ما يكون عبارة عن أسهم مرهونة في شركة أو كفيل شخصي محول راتبه للبنك أو رهن مركبة .

والتأمينات بمختلف أنواعها تهدف إلى ضمان الوفاء بالالتزامات، والقاعدة العامة هي أن أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه، وأن الدائنين متساوون في هذا الضمان وهذا ما يعبر عنه بفكرة الضمان العام المقرر للدائن على أموال مدينه وللدائن وقت تنفيذه إختيار ما يشاء من أموال المدين الموجودة في ذمته وقت التنفيذ ليستوفي حقه .

إن التأمينات العينية تفضل التأمينات الشخصية في أهميتها , لأن هذه الأخيرة تركز على تعدد المسؤولين عن الدين، وقد يعسر هؤلاء جميعاً، فلا يستطيع الدائن استيفاء حقه بالرغم من حصوله على هذه التأمينات بخلاف التأمينات العينية التي تفرض على المدين تقديم مال للدائن للوفاء بحقه بما يتبع ذلك من حقوق التبعية والتقدم على غيره من الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة وتتبع المال والتنفيذ عليه .

إن الدائن في الواقع لا يقنع بهذه الحماية السلبية التي يحققها له الضمان العام لأنه قد يتعرض لخطر مزدوج, فمن ناحية قد يعتمد المدين إلى التصرف في أمواله بنقل ملكيتها إلى شخص آخر, ومن ناحية أخرى قد يعتمد إلى زيادة التزاماته, وفي كلتا الحالتين وعند حلول أجل التنفيذ لا يجد الدائن لدى مدينه ما يستوفي منه حقه , كما لا يستطيع إداء أفضليته على باقي الدائنين حتى وإن كان حقه قد نشأ قبل حقوقهم. وقطعا للتماطلات والغش الذي قد يمارسه المدين, أجاز القانون حماية منه للدائنين وسائل تنفيذ, ووسائل ضمان, فأجاز إستعمال حقوق مدينه إذا أهمل هذا الأخير إستعمالها كالدعوى المباشرة والدعوى غير المباشرة كما أجاز له الطعن في تصرفات مدينه بالدعوى البولصية كما يجوز للدائن الطعن في تصرفات مدينه بالصورية وله أن يتمسك بالعقد الحقيقي .

ولكن رغم هذه الوسائل التنفيذية يظل الدائن مهددا بخطر إعسار مدينه دون إهمال منه أو غش , فما هو الحل ؟

ونظراً للحاجة الملحة لتدعيم الإئتمان و خاصة في مجال التجارة أو جدد التشريعات ووسائل ونظم قانونية تحمي الدائن من هذا الخطر و تحقق له إستيفاء حقه في جميع الأحوال وهذا ما تقوم به التأمينات بمختلف أنواعها.

إن الجزائر بعد استقلالها وجدت نفسها أمام تحديات صعبة على مستوى كل المجالات بما في ذلك المنظومة القانونية الموروثة عن الاستعمار, فكان لزاما على الدولة التدخل بإصلاحات قانونية عاجلة تتماشى والتطورات والتغيرات الحاصلة وذلك للتصدي لمختلف المشاكل العالقة خاصة منها في المجال العقاري والمتعلقة خاصة بالإسكان والتعمير والفلاحة عن طريق محاولة توفير مصادر تمويل لها, و من هنا بات من الضروري التفكير في إيجاد أنجع السبل والوسائل القانونية التي من شأنها توفير سكن لكل فرد خاص به ولعائلته, نظرا للنمو الديمغرافي الهائل و تزايد المستمر من جهة, و من جهة أخرى عدم قدرة الفرد على توفير مسكن لنفسه بإمكاناته الخاصة لمحدودية دخله.

لقد عمدت الجزائر إلى استحداث نظام جديد يعتمد على ميكانيزمات حديثة تماشى والتنمية الشاملة من شأنه ضمان تمويل مختلف المشاريع المتعلقة بالعمارة على اختلاف أصنافه يتمثل في القرض الذي هو عبارة عن مبلغ مالي تقدمه الدولة إلى الأشخاص الطبيعية و المعنوية في إطار عقد يبرم بين الطرفين, تلتزم الدولة من خلاله بتمويل المستفيد بالقرض عن طريق البنوك ومؤسساتها المالية من أجل شراء أو بناء أو توسيع مساكن فردية أو جماعية, وفي مقابل ذلك يلتزم المستفيد بتسديد القرض مع نسبة من الفوائد حسب شروط العقد.

لذلك و إدراكا منا لأهمية القرض و دوره الفعال في تنمية الاقتصاد الوطني أردنا تسليط الضوء عليه من خلال بحثنا هذا لإبراز جوانبه المختلفة وكذا الضمانات الواجب تقديمها من قبل المستفيد من القرض للمقرض لضمان الوفاء كما نص عليها القانون المدني الجزائري والتشريعات الخاصة .

فما مفهوم القرض العقاري وما خصائصه وأحكامه وما مكانة التأمينات العينية - التي يشكل الرهن الرسمي أهم صورها- في تحقيق الائتمان والثقة لدى الجهة المانحة للقرض.

تلك هي الإشكالية التي سنحاول الإجابة عنها في بحثنا هذا معتمدين على المنهج الاستقرائي, مستقرئين ما استطعنا جمعه من مصادر ومراجع تناولت الموضوع, ونصوص قانونية منظمة لهذا الشأن.

قسمنا بحثنا هذا إلى فصلين: تعرضنا في الفصل الأول إلى ماهية القرض العقاري من خلال تعريفه وتبيان أنواعه وطبيعته القانونية وخصائصه وأحكامه. أما الفصل الثاني فخصصناه لمفهوم الرهن الرسمي كأحد الضمانات العينية ووسيلة إئتمانية نص عليها القانون المدني والتشريعات الخاصة كنموذج لتحقيق الإئتمان العقاري.

أهم المراجع التي اعتمدها بالإضافة إلى القانون المدني الجزائري وقانون النقد والقرض 03-11 نذكر على الخصوص الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية للأستاذ الدكتور محمد صبري السعدي والوسيط في شرح القانون المدني للأستاذ عبد الرزاق أحمد السنهوري .

من بين الدراسات السابقة التي تناولت الموضوع نذكر على الخصوص

1-مذكرة ماجستير بعنوان القرض العقاري من إعداد الطالبة :طالبي لطيفة بجامعة الجزائر 2001-2002 .

2-مذكرة ماجستير بعنوان القرض العقاري في التشريع الجزائري, للطالب مخالدي عبد القادر بجامعة البليدة ماي 2007.

لقد واجهتنا صعوبات حمة خلال إعداد هذا البحث تتمثل في ندرة المراجع وكثرة المسائل الجزئية المكونة للموضوع وتشابكها الأمر الذي أدى إلى صعوبة تناولها.

رجاؤنا أن يكمل هذا العمل المتواضع بالتوفيق والسداد والله الموفق .

الفصل الاول

ماهية القرض العقاري

تختلف عمليات الاستثمار عموماً عن عمليات الاستغلال , من حيث موضوعها ومدتها و طبيعتها ذلك بأن تلك العمليات تتطلب أشكالاً و طرقاً أخرى للتمويل تتلاءم والمميزات العامة.

فنشطات الإستثمار هي تلك العمليات التي تقوم بها المؤسسات لفترات طويلة تهدف للحصول إما على وسائل إنتاج ومعداته, و إما على عقارات, و عليه فالاستثمار "يعتبر إنفاق حالي ينتظر منورائه عائداً أكبر في المستقبل, ويعتبر تحقيق الأرباح من وراء هذا الاستثمار من الضمانات الأساسية التي تسهل عملية التسديد فيما بعد, وعندما تقوم المؤسسة بالإستثمار فهي بذلك تتخذ قراراً يمكن أن يرهن مستقبلها إذا لم يكن صائباً. لذلك تتطلب هذه العملية القيام بدراسات معمقة للمشروع حتى يمكنها ذلك من التقليل من احتمالات عدم التأكد وبالتالي التقليل من المخاطر الناجمة عن الإستثمار و تأثيراتها على وضع المؤسسة ووضع البنك الممول للعملية.

والقروض تعتبر من أفعال الثقة فهي تتجسد في ذلك الفعل الذي يقوم بواسطته شخص ما هو الدائن، والمتمثل في هيئة البنك غالباً، حيث يمنح أموالاً إلى شخص آخر هو المدين، وذلك مقابل مبلغ مالي أو تعويض هو الفائدة. وتتضمن القروض التي تعطى لفترة هي أصلاً محدودة في الزمن لوعده بالتسديد من طرف المدين بعد انقضاء فترة متفق عليها مسبقاً بين الطرفين .

إن البنك يقوم بهذا الفعل نظراً للملائمة المالية للمدين أو الزبون، فعندما يقوم بإقراض شخص معين فهو يثق في أن هذا الشخص مستعد وقادر على القيام بعملية التسديد متى حل تاريخ الاستحقاق من خلال الضمانات المقدمة، وهو ملزم بدفع ثمن اكتساب حق استخدام هذه الأموال وفق الشروط والصيغ المتفق عليها. وعليه فإن عملية قرض يجب أن يتوفر فيها عنصران على الأقل.⁽¹⁾

(1) شراين حمزة، الملكية كوسيلة لدعم الإئتمان، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص.22.

العنصر الأول:

ويتمثل في عنصر الثقة فالبنك لا يمنح إيمانه إلا إذا وثق في المقترض وفي قدراته على التسديد وفق مضمون المقولة : الإئتمان مات , الموفي السيء قتله .

Le credit est mort le mauvais payeur la tue.

العنصر الثاني:

ويتمثل في ضرورة وجود فجوة زمنية ما بين منح الأموال وما بين استرجاعها وليس قرضاً إن لم تكن تلك الفجوة موجودة.

المبحث الأول

مفهوم القرض العقاري وطبيعته القانونية

تُعرف القروض بأنها تلك الخدمات المقدمة للعملاء، والتي يتم بمقتضاها تزويد الأفراد والمؤسسات و المنشئات في المجتمع بالأموال اللازمة، على أن يتعهد المدين بسداد تلك الأموال وفوائدها والعمولات المستحقة عليها والمصاريف دفعة واحدة، أو على أقساط في تواريخ محددة وتدعم تلك العملية بتقديم مجموعة من الضمانات التي تكفل للبنك إسترداد أمواله في حالة توقف العميل عن السداد بدون أية خسارة، وينطوي هذا المعنى على ما يسمى بالتسهيلات الإئتمانية، ويحتوي على مفهوم الإئتمان والسلفيات، حتى أنه يمكن أن يكتفي بأحد تلك المعاني للدلالة على معنى القروض المصرفية.⁽¹⁾

والقرض العقاري كأداة أو نمط للتمويل ضمن إستراتيجية وطنية تقوم على تشجيع ودعوة رؤوس الأموال الخاصة -البنوك والأفراد- للمساهمة في التخفيف من حدة أزمة السكن والتصدي لها، وتتم في شكل عقد . وللتعرف على مفهوم القرض العقاري فإنه يقتضي منا أولاً التعريف به من الناحية اللغوية والقانونية حتى يمكن تحديد معانيه ومن ثم التوصل إلى التعرف على حيثياته .

المطلب الأول

مفهوم القرض العقاري

حتى يمكن تحديد المفهوم العام للقرض العقاري ثم تحديد وظيفته لا بد من التطرق أولاً للمفهوم العام للقروض بصفة عامة ثم تخصيص القرض العقاري بشيء من التفصيل معالترض لأنواعه (الفرع الأول) ثم التطرق لوظيفة وأهمية القرض العقاري (الفرع الثاني) .

الفرع الأول

تعريف القرض العقاري وأنواعه

إن مصطلح القرض العقاري يتألف من مصطلحين مركبين لكل واحد منهما مدلوله ومضمونه القانوني الأول : القرض والثاني:العقار، ومن ثم يجب إعطاء تعريف لكل من المصطلحين حتى نصل إلى تعريف القرض العقاري.

⁽¹⁾ بوسنة إيمان , النظام القانوني للترقية العقارية - دراسة تحليلية - دار الهدى , عين مليلة الجزائر, 2011. ص.215.

البند الأول

تعريف القرض

بالرجوع إلى القانون 11/03⁽¹⁾ المتعلق بالنقد و القرض لاسيما المادة 1/68 منه التي أشارت إلى مفهوم القرض إذ نصت على: " تشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر إلزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان، تعتبر بمثابة عمليات قرض، عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار بالشراء، لا سيما عمليات القرض الإيجاري وتمارس صلاحيات المجلس إزاء العمليات المنصوص عليها في هذه المادة " .

أما المشرع الجزائري فقد عرف القرض الإستهلاكي، من خلال نص المادة 450⁽²⁾ ق.م.ج حيث نصت على: «قرض الإستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة» .

يفهم من نص المادة أن كلمة قرض تعبر على نقل ملكية مال أو أي شيء مثلي إلى ذمة شخص آخر على أن ترد تلك الأموال عند حلول الأجل المتفق عليه .

1- مفهوم القرض باللغة العربية :

هو ما تقرضه غيرك من مال، على أن يرده إليك بعد أجل معلوم، يقال إئتمن فلان فلانا: أي اعتبره أمينا، ومن ثم اشتقت لفظة الإئتمان معتبرة المقترض أمينا وجديرا بالثقة. قال تعالى: " إن الله يأمركم أن تؤدوا الأمانات إلى أهلها وإذا حكمتم بين الناس أن تحكموا بالعدل " ⁽³⁾

أما القرض الحسن فهو قرض بدون ربح أو فائدة تجارية ⁽⁴⁾ وفقاً لقول الله تعالى: "إن المصدقين والمصدقات وأقرضوا الله قرضاً حسناً يضاعف لهم ولهم أجر كريم" ⁽⁵⁾

⁽¹⁾ الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 متعلق بالنقد والقرض، ج ر عدد. 52. ص. 3.

⁽²⁾ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، ج. ر العدد 78، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 05-07 مؤرخ في 13 ماي 2007، ج. ر العدد 31، ص. 3.

⁽³⁾ . سورة النساء الآية 59 .

⁽⁴⁾ شرايين حمزة، المرجع السابق . ص. 42.

مفهوم القرض باللغة اللاتينية :

إن الكلمة المقابلة للإئتمان هي CREDIT: أصلها هو الكلمة اللاتينية CREDITUM: المشتقة من الفعل اللاتيني Crédere الذي يعني Groire: أي يعتقد.⁽¹⁾ كما أن أصل كلمة قرض يأتي من مصطلح لاتيني (crédit) الذي يعني الثقة، أي الثقة بالمدين (Débiteur)، فكل من كلمتي الإئتمان والقرض تعبران عن مفهوم واحد يتضمن معنى الثقة بمناسبة معاملة مالية .

و المشرع الجزائري عمد إلى توظيف كلمة قرض للتعبير على الإئتمان مع العلم أن كلمة قرض كعقد هو وسيلة من وسائل إنشاء الإئتمان, الأمر الذي يفرض علينا تعريف الإئتمان من الناحية التشريعية. فهناك عدة محاولات فقهية لتعريف الإئتمان فنجد من عرفه بالثقة كالقانون المدني الجزائري وهناك من أعطاه مفهوماً واسعاً إذ يعتبرونه مبادلة قيمة حاضرة بقيمة آجلة , وهناك من عرفه بأنه تحويل شيء ذي قيمة بشيء آخر هو الثقة في إمكانية ورغبة المدين في سداد قيمة معادلة في المستقبل .

والملاحظ أن أغلب التعاريف تفيد بأن الأجل والثقة والوعد بالرد عناصر تبلور فكرة الإئتمان, ولعله من التعاريف الجامعة التي يمكن أن تعطي مفهوماً شاملاً للإئتمان نجد تعريف الأستاذ نبيل إبراهيم سعد الذي عرفه بقوله " الإئتمان هو الثقة التي بمقتضاها يرتضي أحد طرفي العقد إعطاء المتعاقد الآخر سواء حالاً أو بعد وقت محدد أداء معيناً على شكل رؤوس أموال نقدية, أو شكل آخر لمساعدته أو السماح له بتحقيق نفع معين خلال مدة معينة وتزداد هذه الثقة وتتعزيز كلما اقترنت بضمان خاص يضمن استرداد هذا الأداء والمقابل الملائم لمنحه "⁽²⁾

1- مفهوم القرض قانوناً "القرض هو العقد الذي يستلم فيه أحد الأطراف (المقرض) من الطرف الآخر (المقترض) شيئاً يحق له أن يستعمله ويتوجب عليه أن يردده"⁽³⁾

⁽⁵⁾ سورة الحديد, الآية 18.

⁽¹⁾ شراين حمزة , مرجع سابق, ص.20.

⁽²⁾ المرجع السابق, ص. 21.

⁽³⁾ بوسته إيمان , النظام القانوني للترقية العقارية - دراسة تحليلية - دار الهدى , عين مليلة الجزائر, 2011.ص.217.

1- مفهوم القرض عند الإقتصاديين

على اعتبار أن القروض البنكية من أهم النشاطات التي يقوم بها البنك كونها تلعب دوراً أساسياً في الاقتصاد الحديث, فهي أهم أوجه الإستثمار للموارد المالية للبنك، إذ تمثل الجانب الأكبر من أصوله، كما يمثل العائد المتولد عنها الجانب الأكبر من إيراداته، لذا فإن المصلحة الإقتصادية للبنك تركز على زيادة حجم عملياته المصرفية من القروض وغيرها لتحقيق أكبر إيراد إجمالي، فكلما زادت قروض البنك كلما زاد إيراده الإجمالي. وعلى هذا يعرف القرض إقتصادياً على أنه : " ذلك الفعل الذي يقوم بواسطته شخص ما هو الدائن بمنح أموال إلى شخص آخر هو المدين أو يعده بمنحها أياه أو يلتزم بضمانه أمام الآخرين وذلك مقابل ثمن أو تعويض هو الفائدة" (1)

مفهوم العقار: عرفت المادة 683 ق.م.ج العقار على أنه :

" كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار, وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول " وبالتالي يخرج العقار بالتخصيص الذي يرصد لخدمة العقار.

تعريف القرض العقاري

من خلال التعاريف السابقة التي تناولت القرض العقاري يمكن القول أنه يمثل مختلف العمليات المالية التي تهدف إلى تمويل الأشغال والأعمال والنشاطات التي ترد على الأملاك العقارية في إطار سياسة الدولة للتنمية المنتهجة والتي توفرها عن طريق مؤسساتها المالية (مؤسسات القرض) لصالح القائمين بهذه الأشغال على أن يلتزم هؤلاء بتسديد ما منح لهم من أموال والفوائد المترتبة عن ذلك في الآجال المحددة قانوناً.

من خلال ما سبق يمكن الجمع بين التعاريف السابقة بالقول : " القرض العقاري عقد يلتزم بمقتضاه المقرض بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقترض ليستعمله أو ليستهلكه في تمويل أو إنجاز عملية ذات طابع عقاري مقابل أن يلتزم المقترض بتقديم الضمانات اللازمة. للمقرض بتسديد مبلغ القرض وبدفع الفوائد المتفق عليها في الآجال وبالكيفيات المحددة في العقد" (2)

(1) بوسنة إيمان مرجع سابق ص 217 .

(2) النظام القانوني للترقية العقارية , مرجع سابق , ص 217

البند الثاني أنواع القرض العقاري

يقوم البنك بتحديد الضمانات التي يمكن قبولها و التي تتوقف على الظروف المحيطة، و عادة ما تختلف من وقت لآخر وفقاً لمدى قبولها في السوق, كما يحدد البنك أيضاً هامش الضمان بالنسبة للأصول المقدمة لمنح الإئتمان, حيث أن البنك غالباً ما يحدد شروط معينة بالنسبة للضمان.

توضح سياسة الإقراض السلطة الممنوحة لكافة المستويات الإدارية المسؤولة عن اتخاذ قرار الموافقة على منح القرض أو عدم الموافقة عليه، و ينبغي تحديد هذه المستويات بما يكفل عدم ضياع وقت الإدارة العليا في بحث كافة القروض ، إذ أن هناك بعض القروض الروتينية, أو التي لا تزيد قيمتها عن حد معين أن يتخذ قرار بشأنها على مستوى مدير الفرع أو مدير دائرة القروض, و بعض القروض قد تحال إلى لجنة مشكلة للبحث فيها و اتخاذ قرار بشأنها حيث توضع حدود دنيا و عليا لحجم القروض في هذا الخصوص .⁽¹⁾

إن نظام التفويض هذا يتماشى مع مبادئ التنظيم الفعال التي تستدعي السرعة في اتخاذ القرار و تخفيف عبء العمل على كاهل الإدارة العليا من خلال التفويض اللازم للسلطات إلى المسؤولين . لذلك تصنف القروض على اعتبار آجالها، صفة المستفيدين، الضمانات المخصصة لها والغرض الممنوح من أجلها "وهنا نشير إلى أنه مهما تعددت أنواع القرض العقاري إلا أنها تسعى إلى تحقيق هدف واحد وهو خلق الإئتمان العقاري من خلال الثقة التي يضعها الدائن في المدين" ⁽²⁾

يعتمد الفقه على معايير لتصنيف القروض, و كل معيار يعتمد جانباً معيناً لذلك سنقتصر على ذكر بعض الأنواع حسب معايير محددة على النحو التالي:

أولاً : حسب الضمانات: يتنوع القرض بحسب الضمانات الممنوحة له إلى نوعين:

⁽¹⁾ راجع أ/ بوسنة إيمان مرجع سابق ص.227. وما بعدها

⁽²⁾ أ. شرابن حمزة مرجع سابق ص.44.

1- القرض الشخصي: هو القرض الذي يمنح للمقترض على أساس الإعتبار الشخصي فالضمان في هذا النوع من القروض هو ضمان شخصي يستند إلى عناصر معنوية في شخص المقترض. أي أن شخص المقترض في هذا النوع من القروض محل اعتبار .

2- القرض العيني: هو قرض يمنح مقابل ضمانات من طرف المقترض قد تكون ضمانات شخصية أي كفيل شخصي، ضمان احتياطي، تأمين. وقد تكون ضمانات عينية ويكون محورها أشياء ذات قيمة (أموال وقيم) أهمها الرهن الرسمي والرهن الحيازي وحقوق الامتياز.

ثانياً : بحسب الجهات المانحة له: يتنوع إلى نوعين:

1- قرضاً عادياً : إذا منحه شخص طبيعي لآخر.

2- قرضاً مصرفياً : إذا منحه مصرف (بنك أو مؤسسة مالية) للعميل أو الزبون الذي قد يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً.

ثالثاً : بحسب الغرض منه: فيتنوع إلى عدة أنواع أهمها: ⁽¹⁾

1- القرض التجاري: ويكون كذلك عندما يقدمه أصحاب الأعمال لبعضهم البعض أو تعقده مؤسسات القرض فيما بينها أو تمنحه لفئة أصحاب الأعمال كالتجار.

2- القرض المدني - الاستهلاكي ⁽²⁾ : وهو قرض قد يعقده الأفراد فيما بينهم أو تقدمه مؤسسة قرض (بنك أو مؤسسة مالية) للأفراد لغرض تلبية حاجاتهم الخاصة كسواء سلع الإستهلاك الشخصي أو المتزلي بالتقسيط .

هناك تقسيم آخر للقروض حسب الغاية أو القصد من اعتمادها وهي:

-قروض خصصت لتلبية الحاجيات الاستغلالية للمؤسسات.

-قروض تغطي استثمارات المؤسسات.

-قروض موجهة لفائدة الأسر والعائلات.

وهناك من يقسم القروض بحسب مدتها أو آجال انقضائها مع العلم أن الزمن يعتبر عنصر أساسي في عقد القرض وعلى هذا الأساس تقسم القروض على النحو التالي :

⁽¹⁾ شراينحمزة، مرجع سابق . ص .44.

⁽²⁾ شاكر القزويني: محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000 ، ص.16.

- قروض قصيرة الأجل مدتها عادة سنة واحدة ولا تتجاوز السنتين.
- قروض متوسطة الأجل تتراوح مدتها من سنتين إلى خمس سنوات وأحياناً سبع سنوات.
- قروض طويلة الأجل تزيد مدتها عن سبع سنوات لتصل أحياناً إلى 20 سنة أو أكثر.

الفرع الثاني

وظائف و أهمية القروض

لقد أصبحت القروض مصدراً هاماً من مصادر تمويل الأشخاص, أفراداً كانوا أو مؤسسات, كما أن الأمر لم يعد مقتصرًا على إئتمان المستهلكين (القرض الإستهلاكي) كما سبق, وبالتالي تعددت وظائفها مما زاد من أهميتها, لذلك سنتطرق لوظائفها في البند الأول ثم لأهميتها في البند الثاني كما يلي.⁽¹⁾

البند الأول

وظائف القروض

إن وظائف القروض متعددة تختلف باختلاف معايير تصنيفها وفق الآتي :

أولاً : وظيفة تمويل الإنتاج⁽²⁾ إن احتياجات الاستثمار الإنتاجية المختلفة في الإقتصاد الحديث تستوجب توفير قدرًا كبيراً من رؤوس الأموال, الأمر الذي يتطلب لزوماً اللجوء إلى البنوك والمؤسسات المالية المختلفة بهدف الحصول على الأموال ممثلة في القروض, أو عن طريق إصدار المنتجين للسندات وبيعها للمشروعات و الأفراد, وهذا يزيد من حجم دور الوسيط فيما بين المدخرين والمستثمرين, وهذه الوساطة تساعد على تسهيل وتسريع و زيادة حجم الإستثمار و الإنتاج في الإقتصاد الوطني, هذا فضلاً عن تقديم البنوك للقروض مباشرة للمستثمرين. مما هو متوفر لديها من ودائع المدخرين.

⁽¹⁾ شراينحمزة, مرجع سابق . ص. 42.

⁽²⁾ يشترط البنك أو المؤسسة المالية المقرضة توافر القدرة المالية على التسديد لدى المستفيد من القرض ويعتبر ذلك هو الضمان الحقيقي لها. لكنها تفادياً للحوادث الطارئة والموانع من التسديد, فإنها تفرض ضمانات تمكنها من استرداد مبالغ القرض عند اللزوم .

ثانيا :وظيفة تمويل الترقية العقارية

من وظائف القروض أيضا تلك الموجهة للترقية العقارية سواء ما كان منها ما هو موجهاً للأفراد من أجل البناء الذاتي إذ أنها تمنح لكل شخص يملك قطعة أرض لبناء مسكنه الشخصي أو العائلي أو لمالك مسكن من أجل إصلاحه أو تحسينه أو صيانته, ومن هنا تظهر أهمية القرض العقاري بالنسبة للأفراد كأداة أساسية لتغطية عجزهم المادي والحصول على الملكية, أو ما كان منها موجهاً للمتعاملين في الترقية العقارية وهي قروض تمنح للأفراد من أجل الحصول على ملكية مسكن في إطار البيع بناءً على التصاميم الذي أُستحدث بموجب المرسوم التشريعي رقم : 93-03⁽¹⁾ المتعلق بالنشاط العقاري والتي من مميزاتهما أنها :

- 1-قروض قصيرة المدى لا تتجاوز مدتها 24 شهرا كحد أقصى .
- 2-قروض موجهة لتمويل مشاريع متوسطة الحجم تتراوح بين 10 و 50 مساكناً يحددها المتعامل في الترقية العقارية مسبقاً .
- 3-نسبة الفائدة فيها متغيرة .⁽²⁾

ثالثا :وظيفة تمويل الاستهلاك

إن المقصود بوظيفة تمويل الاستهلاك ,حصول المستهلكين على السلع الاستهلاكية بدفع أجل لثمنها. نظراً لعجزهم عن توفير القدر المطلوب من السلع الاستهلاكية بواسطة دخلهم الجاري,لذا يمكنهم الحصول عليها بواسطة القروض التي تقدمها لهم هيئات مختلفة ,و يكون تسديدها بفترة مستقبلية مناسبة, مما يساعد الأفراد على توزيع إنفاقهم الاستهلاكي عبر الزمن, الأمر الذي ساهم بشكل كبير في زيادة رقعة السوق و زيادة حجم الإنتاج و الاستثمار.

إن التأجير التمويلي كما يسميه البعض يعد من عناصر دفع التنمية الإقتصادية لما يمثله من سبيل هام لتمويل استثمارات المشروعات فضلاً عن اعتباره وسيلة جديدة لتمويل المشروعات التي تعاني من صعوبات مالية .⁽³⁾

⁽¹⁾مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 03 مارس 1993, ج.ر عدد 14, ص.4.متعلق بالنشاط العقاري.

⁽²⁾بوستة إيمان , مرجع سابق, ص.234.

⁽³⁾شراين همزة,مرجع سابق, ص.46.

رابعاً: وظيفة تسوية المبادلات

إن قيام القروض بوظيفة تسوية المبادلات وإبراء الذمم, تظهر أهميتها من خلال مكونات عرض النقد أو كمية وسائل الدفع في المجتمع, فزيادة على الأهمية النسبية لنقود الودائع (الودائع الجارية) من إجمالي مكونات عرض النقد نجد استخدام القروض بصورة واسعة في تسوية المبادلات وإبراء الذمم بين الأطراف المختلفة يظهر هذا التعامل و الإستخدام للنقود المصرفية في المجتمعات المتقدمة إقتصادياً.

إن معظم التعاملات في تسوية المبادلات السلعية تكون وسيلة للدفع أو وسيطاً للتبادل مع اعتماد أقل على النقود الحاضرة في القيام بهذه المهمة, وهذا ناشئ عن تقدم العادات المصرفية في المجتمع, كما أن قيام البنوك التجارية بخلق الودائع واستخدام أدوات الائتمان الأخرى, من أوراق مالية وكمبيالات ساعد كثيراً على تسهيل عمليات المبادلة و توسيع حجمها إن الوظائف الأساسية المذكورة للقروض البنكية تنعكس آثارها بصورة واضحة على النشاط الإقتصادي عمومًا, وعلى بقية المتغيرات الأساسية في الإقتصاد الوطني خصوصاً و في مقدمة هذه المتغيرات الدخل القومي, الإستثمار, الإستهلاك, الإدخار.⁽¹⁾

البند الثاني

أهمية القروض و شروطها

يقتضي التعرض لشروط القروض أولاً التعرف على تشكله من أهمية في مجال التمويل وهو ما سنبينه على النحو التالي:

أولاً: أهمية القروض

* تسهيل المعاملات التي أصبحت تقوم على أساس العقود و الوعد بالوفاء, مما ساهم في النهوض الاقتصادي الذي لم يسبق له مثيل في تاريخ الإنسانية.⁽²⁾

⁽¹⁾ -حسين شحاتة , أزمة النظام المالي العالمي في ميزان الإقتصاد الإسلامي ,سلسلة بحوث ودراسات في الفكر الإقتصادي الإسلامي , 2008, www.islamhouse.com, ص 11. 2013.22:38/07/28

⁽²⁾ شاكرا القزويني, مرجع سابق, ص. 24.

*تعتبر وسيلة مناسبة لتحويل رأس مال من شخص لآخر, وبذلك فهي واسطة للتبادل, وواسطة لاستغلال الأموال في الإنتاج و التوزيع,أي واسطة لزيادة إنتاجية رأس المال.

* تعتبر القروض المصرفية المورد الأساسي الذي يعتمد عليه البنك للحصول على إيراداته, إذ تمثل الجانب الأكبر من استخداماته, و لذلك تولى البنوك التجارية القروض المصرفية عناية خاصة.

* تعد القروض من العوامل الهامة لعملية خلق الائتمان التي تنشأ عنها زيادة الودائع والنقد المتداول .

*إرتفاع نسبة القروض في ميزانيات البنوك التجارية يؤدي إلى ارتفاع الفوائد والعمولات, التي تعتبر كمصدر للإيرادات و التي تمكن من دفع الفائدة المستحقة للمودعين في تلك البنوك,و تدبير و تنظيم قدر ملائم من الأرباح مع إمكانية احتفاظ البنك بجزء من السيولة لمواجهة احتياجات السحب من العملاء.

*تلعب القروض دوراً هاماً في تمويل حاجات الصناعة و الزراعة و التجارة والخدمات,فالأموال المقرضة تمكن المنتج من شراء المواد الأولية, ورفع أجور العمال اللازمين لعملية الإنتاج و تمويل المبيعات الآجلة,والحصول على سلع الإنتاج ذاتها .

* منح القروض يمكن البنوك من الإسهام في النشاط الاقتصادي وتقدمه, و رخاء المجتمع الذي تخدمه. فتعمل القروض على خلق فرص العمالة, و زيادة القوة الشرائية التي بدورها تساعد على التوسع في استغلال الموارد الإقتصادية, وتحسين مستوى المعيشة.⁽¹⁾

ثانياً : شروط الإقراض⁽²⁾ 1- ينبغي أن تنص سياسات الإقراض على حد أقصى لقيمة القرض الذي يمكن أن يقدمه البنك, وعليه فإذا كان من الممكن إتباع سياسة المشاركة في القروض خاصة في الحالات التي تفوق فيه قيمة القرض الحد الأقصى المنصوص عليه, والذي عادة ما يتمثل في نسبة مئوية معينة من رأسمال البنك بما في ذلك الاحتياطي.

⁽¹⁾حسين شحاتة , مرجع سابق, ص19.

⁽²⁾راجع المواد 73,44. من القانون 11-03 المتضمن النقد والقرض السالف الذكر .

2- ينبغي أن تنص السياسة على حد أقصى لتاريخ استحقاق القروض التي يقدمها البنك, غير أنه إذا كان من الممكن إتباع استراتيجية تغيير معدل الفائدة, أم الالتزام بمعدل فائدة ثابتة طوال فترة القرض وعادة ما تنص السياسة كذلك على الظروف التي ينبغي فيها مطالبة العميل بتقديم رهونات لضمان القرض وأنواع الأصول التي يمكن قبولها ونسبة القرض إلى قيمة الأصل المرهون, والتي تتفاوت بتفاوت طبيعة الأصل ومدة تعرض قيمته السوقية للتقلب, والإجراءات التي ينبغي اتخاذها إذا ما انخفضت القيمة السوقية للأصل المرهون.

3- يتوقع أن تنص سياسة الإقراض على بدائل أخرى لضمان مستحقات البنك, ومن الأمثلة على تلك البدائل تقديم طرف ثالث كضمان للعميل, والنص في عقد الإقراض على حق البنك في استرداد قيمة القرض فور إخلال العميل بأي من شروط التعاقد.⁽¹⁾

ثالثاً: متابعة القروض

كذلك قد تنص سياسات الإقراض على ضرورة متابعة القروض التي تم تقديمها لاكتشاف أي صعوبات محتملة في السداد باتخاذ الإجراءات الملائمة في الوقت المناسب. وقد تتمثل المشكلات في انخفاض القيمة السوقية للأصول المرهونة, أو عدم قدرة العميل على سداد مستحقات البنك في المواعيد المحددة أو على الإطلاق, هذا وقد تنص السياسة على حد أقصى للتأخير الذي ينبغي أن تتخذ بعده إجراءات معينة بما يضمن تحصيل مستحقات البنك أو الجانب الأكبر منها.

رابعاً: وثائق القرض⁽²⁾

تنص سياسات الإقراض على تخصيص ملف لكل قرض يتضمن طلب الاقتراض وكافة الوثائق الضرورية الشخصية والفنية بشأن العميل وعن مشروعه, وملخص دوري عن موقف العميل في علاقته مع البنك. (أنظر الملحق)

⁽¹⁾ راجع المادة 105 من الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 متعلق بالنقد والقرض .

⁽²⁾ علي عبد الله شاهين , مقالة الأزمة المالية العالمية .أسبابها وتداعياتها , وتأثيرها على الإقتصاد
www.iugaza.edu.ps. 13-08-2013 23:12 ص.3.

المطلب الثاني

الطبيعة القانونية للقرض العقاري

إن تحديد الطبيعة القانونية للقرض المبرم ما بين الأفراد وإن كان بدافع بناء أو شراء عقار لا يطرح أي إشكال فهو قرض إستهلاكي يخضع لأحكام القانون المدني , لكن التساؤل يُطرح حول الطبيعة القانونية للقرض حينما يكون أحد أطرافه شخص معنوي كمؤسسة القرض ويكون الطرف الآخر فيه شخص طبيعي أو شخص معنوي من القطاع الخاص يريد اقتناء ملكية عقارية فيجب تحديد الوصف القانوني لعقد القرض العقاري وتحديد طبيعته القانونية بالنسبة للمقرض (الفرع الأول) وبالنسبة للمقرض (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للمقرض⁽¹⁾

إن القرض ليس عملاً تجارياً بطبيعته ولكنه يكتسب الصفة التجارية إذا قام به بنك بوصفه من عمليات البنوك التي تقوم على الوساطة في التداول والمضاربة ويعتبر القرض عملاً تجارياً بالنسبة للبنك ولو كان مضموناً برهن عقاري ويكتسب القرض الصفة التجارية أيضاً إذا قام به شخص بهدف الربح. فتعتبر جميع العمليات التي تجريها البنوك والمؤسسات المالية بما فيها القروض العقارية تجارية و لا خلاف في اكتسابها هذه الصفة دائماً بالنسبة للبنك أو مؤسسة القرض. فحسب منطوق المادة 70 من القانون 03-11⁽²⁾ المتعلق بالنقد والقرض التي بينت الطبيعة القانونية لهيئات القرض إذ جاء فيها: " البنوك محولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبينة في المواد 66 , 68 بصفة مهنتها العادية " فمن العمليات التي وردت فيها :

-تلقي الأموال من الجمهور وعمليات القرض .

⁽¹⁾مصطفى كمال طه:أصول القانون التجاري مقدمة الأعمال التجارية والتجار والمؤسسة التجارية والشركات التجارية،الدار الجامعية للطباعة والنشر،بيروت 1993ص47.

⁽²⁾الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 متعلق بالنقد والقرض .

-وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارتها .

-حق استعمال الأموال المتلقاة من الغير لاسيما تلك التي في شكل ودائع بشرط إعادتها .
ولقد نصت المادة 1/9⁽¹⁾ من نفس القانون على: " بنك الجزائر مؤسسة وطنية تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي , ويعد تاجراً في علاقاته مع الغير ويحكمه التشريع التجاري ما لم يخالف ذلك أحكام هذا الأمر, ويتبع قواعد المحاسبة التجارية ولا يخضع لإجراءات المحاسبة العمومية ومراقبة مجلس المحاسبة "

الفرع الثاني

الطبيعة القانونية للقرض العقاري بالنسبة للمقترض

لم يعد هناك شك في التشريع الجزائري أن القرض العقاري المبرم بين مؤسسة القرض والأفراد من القروض الاستهلاكية بالنسبة للمقترض يخضع لتطبيق أحكام القانون المدني من جهة وللقواعد الخاصة بحماية المستهلك. فبالرجوع لنص المادة 456 من القانون المدني الجزائري نجد أنها أدمجت القروض الممنوحة للأفراد من طرف مؤسسات القرض ضمن القسم الخاص بعقود القروض الاستهلاكية الأمر الذي يفهم منه اتجاه نية المشرع إلى إخضاع هذه القروض التي ولو كانت قروض مصرفية لأحكام التقنين المدني إذ نصت المادة المذكورة على " يجوز لمؤسسات القرض في حالة إيداع أموال لديها أن تمنح فائدة يحدد قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية " (2)

نستنتج بأن العقد يمكن أن يكون تجارياً أو مدياً أو مختلطاً إذا كان أحد المتعاقدين تاجر فالأمر يتعلق بصفة المتعاقدين وبالغرض الذي أنشأ من أجله التعاقد .

(1) عدلت المادة 456 بالقانون رقم 84-21 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984, متضمن قانون المالية لسنة 1985, ج.ر. عدد 72, ص. 4425 .

(2) حررت في ظل الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 كما يلي :

" يجوز للمؤسسات المالية التي تمنح قروضا بقصد تشجيع النشاط الاقتصادي الوطني أن تأخذ فائدة يحدد قدرها بنص قانوني "

"

أما عقد القرض العقاري يعد من العقود المختلطة فهو تجاري بالنسبة لمؤسسة القرض ومدني بالنسبة للفرد لذلك يكون الإثبات حر أي بكافة الطرق بالنسبة للمقترض اتجاه مؤسسة القرض واثبات مقيد أي بالكتابة بالنسبة لمؤسسة القرض اتجاه الفرد أو الطرف المدخر .

المبحث الثاني

خصائص القرض العقاري وأحكامه القانونية

من الخصائص البارزة التي يتميز بها القرض العقاري ، كونه يقوم أساساً على الإختيار لا الإلتزام بخلاف الضريبة التي تعتبر كمساهمة إجبارية في عمليات الإستثمار، هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن القرض العقاري يؤثر فقط في درجة سيولة الوحدات الإقتصادية ولا أثر له على صافي مجموع الأصول، فهو من قبيل العمليات المتعلقة بحساب رأس المال، كما يختلف القرض على الإعتدال في كون هذا الأخير عقد يضع المصرف تحت تصرف العميل بمقتضى اه مبلغاً معيناً، يحسب منه ما يشاء أو مرات متعددة.⁽¹⁾

المطلب الأول

خصائص القرض العقاري

يتميز العقد الذي يربط بين المقرض والمقترض في عملية القرض العقاري بكونه يجمع بين أوصاف مستمدة من القواعد العامة، وأخرى مستمدة من التشريعات الخاصة ، ومن العملية التي يرتبط بتمويلها ، لذلك فإن عملية القرض العقاري تتسم بالعديد من الخصائص منها ما ينتسب إلى العقد الذي تفرغ فيه العملية " Caractéristiques du contrat " ومنها ما يرجع إلى القرض نفسه " Caractéristiques du prêt immobilier"⁽²⁾

ويستمد عقد القرض العقاري باعتباره تصرف قانوني ينظم علاقة تعاقدية بعض خصائصه من القواعد العامة، فيوصف بأنه عقد رضائي، عقد ملزم للجانبين، عقد زمني، وعقد معاوضة .

⁽¹⁾تختلف خصائص القروض العقارية بحسب معايير تصنيفها المتنوعة.

⁽²⁾ علي بن هادية، بلحسن البليش والجسيلي بن الحاج يحيى، "القماموس الجديد للطلاب " المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر 1991.ص.56.

كما أن دراسة عملية القرض العقاري تبين أن أهم ما يميزها عن غيرها من العقود والقروض المصرفية أنها تستدعي تدخل عدة أطراف ومؤسسات مالية في ممارستها وصيورتها. لذلك سنركز أهم الخصائص التي تميزه فهو عقد رضائي (الفرع الأول)، وقرض بفائدة (الفرع الثاني)، ويعتبر مبلغ نقدي (الفرع الثالث). سندرسها تباعاً .

الفرع الأول

القرض العقاري عقد رضائي

طبقاً لنص المادة 450⁽¹⁾ ق.م.ج فإن عقود القرض هي عقود رضائية تنشأ بمجرد تطابق إرادتي المقرض والمقترض , و تنتقل ملكية مبلغ القرض من المقرض إلى المقترض, أما تسليم هذا المال فهو التزام ينشأ عن عقد القرض في ذمة المقترض وليس ركناً في العقد ذاته , فالتراضي كاف لانعقاد القرض دون حاجة لا إلى التسليم ولا إلى الشكل .

إن المبدأ في القانون المدني هو رضائية العقد إلا أن هذا المبدأ ليس مطلقاً بل ترد عليه استثناءات تتمثل في بعض العقود التي يجب لقيامها صحيحة تحقيق شروط شكلية معينة لذا نتساءل عن حقيقة الشكلية في عقد القرض العقاري, فمبادئ القانون العامة تدعو لاعتبارها شكلية إثبات لا غير إلا أن الواقع أو التطبيق يدعونا للتساؤل عن إمكانية إبرام عقد بين البنك أو المؤسسة المالية والفرد دون سند أو محرر يفرغ فيه هذا الاتفاق؟

(1) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975, ج.ر العدد 31, المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 07-05 مؤرخ في 13 ماي 2007, ج.ر العدد 31, ص.3.

هناك نوع معقد وخطير من العقود يستوجب إبرامها تدخل شخص محترف له الكفاءة اللازمة والقدرة على توجيه الأطراف في تحرير شروط العقد بدقة ووضوح ويتطلب أيضا الاستعانة بالكتابة للإعلام وتوعية الأطراف حول الخطورة التي يشكلها العقد على مصالح المتعاقدين خاصة ذمتهم المالية فيجب أن يرد في العقد بعض البنود والعبارات لزوما كالتالي تتعلق بأسعار ومعدلات الفوائد وإبرام العقد الممول بالقرض وبالضمانات المؤسسة بمناسبة عقد القرض.⁽²⁾ فالغاية من الشكلية في عقد القرض هو تحقيق الحماية التعاقدية اللازمة للطرف الضعيف في العقد وهو المقترض ونلاحظ فيما يخص عقد القرض العقاري في الجزائر وفي غياب نصوص تشريعية مماثلة لتلك المكرسة في التشريع الفرنسي، أن ممارسة هذا القرض تخضع لتقنيات وإجراءات خاصة ومتميزة تتطلب كثيرا من التأني والتبصر، إذ يبين التطبيق أن عقود القروض العقارية التي تعدها مؤسسات القرض تخضع بموجب العرف والممارسات المصرفية لنوع من الشكلية في ممارستها .

إلا أن هذا النوع من العقود يتم دائما في صورة عقد مكتوب يتمثل في العقود النموذجية التي تتضمن عبارات و شروط عامة وخاصة وعليه يمكن القول بأن الشكلية المتبعة في عقد القرض العقاري هي في الأصل شكلية إثبات وليست شكلية إنعقاد، لكن تتضمن إتفاقيات القروض العقارية المبرمة بين مؤسسات القرض والمتعاملين في الترقية العقارية (التجار) بنداً صريحاً على إخضاع هذه الإتفاقية لإجراءات التسجيل وهذا إتفاق صريح على جعل عقود القرض العقاري من هذه الفئة عقود شكلية. ومن المؤكد أن الشكلية في عقد القرض العقاري تلعب دوراً هاماً يتجسد فيما يلي:

* توفير وسيلة لإثبات حقوق الأطراف .⁽¹⁾

⁽²⁾ مصطفى كمال طه، مرجع سابق، ص.49.

⁽¹⁾ راجع دوة آسيا ، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، دار هومة، الجزائر ، الطبعة الثالثة، 2011، ص.33

⁽²⁾ مصطفى كمال طه ، مرجع ، ص.55.

* توفير الحماية اللازمة حفظاً لمصالحهم، وتبادياً لتسرع التعاقد في إبرام العقد دون أن يقدر الأمور حق تقديرها، و تفادي الأضرار التي قد تلحق بكل من الطرفين بسبب سوء الإعلام والإستعلام، مما يمكن من أخذ المعلومات الكافية عن بعضهم من جهة وعن شروط عقد القرض العقاري وظروف تنفيذه من جهة أخرى .

الفرع الثاني

القرض العقاري مبلغ نقدي

يجب أن يكون المحل في عقد القرض من الأشياء المثلية القابلة للاستهلاك " Fongible " كالسلع والبضائع إلا أن الحياة العملية تثبت أن الشيء المقترض يكون في معظم الحالات مبلغ من النقود مما دفع المشرع إلى تخصيصها بالذكر في نص المادة 450 ق.م.ج فيدخل القرض العقاري ضمن صنف أو نمط القروض النقدية . حيث يكون المحل دائماً في القرض العقاري مبلغاً من النقود يسلمه المقرض للمقترض من أجل تمويل العملية أو المشروع العقاري. والقرض العقاري في التشريع الفرنسي من القروض النقدية وهي فئة من العقود تستوجب تطبيق قوانين خاصة كتلك المتعلقة بأسعار الفوائد المختلفة، الربا، والرأسمة والتي لا تجد لها مقابلاً في التشريع الجزائري . فالتصرفات والمعاملات التي يكون محلها مبلغاً من النقود والتي بدأت تأخذ حجماً كبيراً ومكانة تزداد أهمية يوماً بعد يوم.⁽²⁾

الفرع الثالث

القرض العقاري قرض بفائدة

تنقسم القروض الإستهلاكية وفقاً لأحكام القانون المدني الجزائري إلى نوعين:

1- قروض إستهلاكية مجانية.

2- قروض إستهلاكية بفائدة .

قرر المشرع الجزائري وعلى عكس معظم التشريعات الأخرى أن تكون عقود القرض الإستهلاكية المدنية المبرمة بين الأفراد " particulier " دائماً قروض مجانية فلا يجوز لأي فرد أن يتقاضى أجراً مهما كانت طبيعته أو شكله مقابل أن يقرض مالا أو شيئاً مثلياً آخر للغير.

إن تقاضي أجر أو ثمن في عقد القرض الذي يبرمه الأفراد هو أمر إستثنائي يرخص به
المشرع الجزائري في حالات معينة ومحددة :

الحالة الأولى :

نصت عليها المادة 455 ق.م.ج إذ جاء فيها : " يجوز لمؤسسات القرض في حالة إيداع
أموال لديها أن تمنح فائدة يحدد قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية لتشجيع
الادخار "لذلك تعتبر عملية إيداع الأموال لدى المؤسسة المالية عمليات قرض، المقرض فيها
هو الفرد المودع والمقترض هو مؤسسة القرض المودع لديها المال وعليه يرخص المشرع
الجزائري ويجيز أن تمنح مؤسسة القرض أجراً في شكل فائدة للفرد مقابل أن تستخدم
وتوظف الأموال التي أودعها لديها.⁽¹⁾

الحالة الثانية نصت عليها المادة 456 ق.م.ج إذ جاء فيها : " يجوز لمؤسسات القرض التي
تمنح قروضا قصد تشجيع النشاط الإقتصادي الوطني أن تأخذ فائدة يحدد قدرها بموجب
قرار من الوزير المكلف بالمالية ". لذلك فالقروض الاستهلاكية التي تبرم بين المقرض(البنك)
والمقترض (الأفراد) هي قروض مصرفية تفتح المجال لاشتراط الفوائد، وبالتالي تستبعد نية
التبرع في القروض البنكية. فتعتبر القروض الصادرة عن مؤسسات القرض قروض بفائدة بقوة
القانون وبقوة العرف والعادات المصرفية.

نستنتج أن المشرع أجاز ورخص اشتراط الفوائد في عقود القرض التي يكون
فيه أحد الأطراف مؤسسة قرض وجوبا سواء كمقرض أو كمقترض. وهو ما يميز القروض
العقارية عن غيرها من القروض المصرفية أنها تستدعي تدخل عدة أطراف ومؤسسات مالية
في ممارستها وصيرورتها.

المطلب الثاني

أحكام القرض العقاري

⁽¹⁾المادة 598 م ج تنص على : "إذا كانت الوديعة مبلغا من النقود أو أي شيء آخر مما يستهلك وكان المودع لديه مأزونا
له في استعماله اعتبر العقد قرضا "

إن الإقراض البنكي يقوم أساساً على الثقة بين المقرض و المقرض و وعد هذا الأخير بالتسديد آجالاً . لكن البنك لا يكتفي بهذا الوعد و بالتالي يطلب ضمانات تسمح له باسترداد حقه في الآجال المحددة و نظرياً تنقسم الضمانات إلى قسمين هما الضمانات الحقيقية (العينية)، و الضمانات الشخصية وهذا ما يعرف بالتقسيم الكلاسيكي للضمانات المصرفية لذلك فالضمان الحقيقي هو تخصيص عنصر من عناصر الأصول المنقولة أو غير المنقولة من المستثمر لضمان التسديد للبنك في الآجال المحددة.⁽¹⁾

إن القرض العقاري هو تصرف قانوني يترتب آثاراً قانونية و التزامات بين طرفيه مؤسسة القرض و المستفيد منه، فقبل الموافقة على منح القرض العقاري للراغب في الاستفادة يجب على هذا الأخير التوقيع على اتفاقية القرض أو دفتر الشروط و الأعباء التي بمجرد التوقيع عليها فإنه يترتب التزامات قانونية متبادلة بين طرفيه و التي تلزم كل طرف باحترامها من أجل تحقيق هدف تنمية العقار على اختلاف أصنافه و طبيعته و من ثم دفع عجلة التقدم السياسي و الاقتصادي و الاجتماعي.

الفرع الاول

إلتزامات مؤسسة القرض (البنك)

نصت المادة 35 من الأمر 03-11⁽¹⁾ المتعلق بالنقد و القرض على " تتمثل مهمة بنك الجزائر في ميادين النقد و القرض و الصرف في توفير أفضل الشروط و الحفاظ عليه النمو السريع .

للإقتصاد مع السهر على الإستقرار الداخلي و الخارجي للنقد . ولهذا الغرض يكلف بتنظيم الحركة النقدية و يوجه و يراقب بكل الوسائل الملائمة توزيع القرض، و يسهر على حسن تسيير التعهدات المالية تجاه الخارج و ضبط سوق الصرف " .

⁽¹⁾ بوسنة إيمان , مرجع سابق ص.236. بتصرف

⁽²⁾ الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003, ج ر عدد. 52. ص.3. متعلق بالنقد و القرض

يلتزم البنك بضمان تمويل الأشغال والأعمال المراد القيام بها على العقار بمجرد التوقيع على اتفاقية القرض العقاري بين المستفيد ومؤسسة القرض وذلك بمنح المستفيد الأموال التي تحددها اتفاقية القرض والمتمثلة في تكلفة الأشغال, ولا يمكن لمؤسسة القرض التوقف أو العدول عن ذلك إلا في الحالات التي يحددها القانون والتنظيم المعمول به, منها إخلال المستفيد بالتزاماته التي تحددها الإتفاقية أو دفر الشروط والأعباء. هذا التمويل قد يكون دفعة واحدة وقد يكون على مراحل متعاقبة حسب الأشغال ووفقا لما تقتضيه اتفاقية القرض العقاري وهذا من أجل تحقيق الهدف الجوهرى للقرض وهو تنمية العقار وتجنباً لاستغلال مبلغ القرض في أغراض أخرى لا علاقة لها بالعقار مما يجعله يحد عن هدفه. (1)

الفرع الثاني

إلتزامات المستفيد (المقترض)

تتمثل تلك الإلتزامات في جملة الأعمال يقوم بها المستفيد ضمانا لاحترام بنود العقد .

1-إنجاز مجموع الأعمال والأشغال المقررة في إطار القرض (2)

فيلتزم المستفيد من القرض بإنجاز كل الأعمال التي قرر القيام بها والتي من خلالها تم منحه الأموال اللازمة لإنجازها من أجل تلبية حاجياته الخاصة كبناء محلات للاستعمال السكني أو الصناعي والتجاري أو عمليات التوسيع والتهيئة أو من أجل ضمان أحسن استثمار للأراضي الفلاحية وفقا لما يقتضيه القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.

2-تسديد قيمة القرض

بالإضافة إلى انجاز مجموع الأعمال والأشغال المقررة والمحددة في اتفاقية القرض يجب على المستفيد تسديد قيمة القرض والفوائد المترتبة عنه حسب ما تقتضيه الإتفاقية وذلك بدفع

(1) بوسنة إيمان , مرجع سابق ص.220 .

(2) القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990, ج.ر عدد.49, ص.1560, المتضمن التوجيه العقاري.

قسط شهري للمؤسسة المالية المانحة للقرض حسب مدخول المستفيد الشهري وفي المدة المقررة والمتفق عليها ويبدأ تسديد قيمة القرض إبتداء من تاريخ أول استعمال للقرض. لأسباب خارجة عن إرادة المستفيد فإنه يمكن لمؤسسة القرض إسترجاع قيمة القرض عن طريق الضمانات التي قدمها لها المستفيد حسب الحالات التالية:⁽¹⁾

أ- يمكن للمؤسسة المالية المانحة للقرض عند رفض المستفيد تسديد قيمة القرض بعد انتهاء المهلة المحددة للتسديد، نقل ملكية العقار المرهون لديها إلى ملكيتها، هذه الأخيرة تقوم ببيعه عن طريق المزاد العلني وتحصيل قيمة القرض والفوائد المترتبة عنه من ثمنه.

ب- كما يمكن لمؤسسة القرض اللجوء إلى شركة ضمان القرض العقاري التي كان المستفيد قد دفع مبلغ التأمين على القرض لديها من أجل تحصيل قيمة القرض والفوائد المترتبة عنه كما تضمن تسديد قيمة القرض عند وفاة المستفيد.

ج- وفي حالة وفاة أحد الزوجين المتكافلين فان الزوج الآخر يتكفل بتسديد قيمة القرض وكذلك الأمر بالنسبة لكفالة رب العمل للمستخدم لديه ففي حالة وفاة العامل المكفول من طرف رب العمل فان الأخير يلتزم بتسديد قيمة القرض والفوائد المترتبة .⁽²⁾

⁽¹⁾دوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الثالثة 2011، ص 99.

⁽²⁾راجع المادة الثالثة من الأمر رقم 76-105 المرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل ج.ر العدد 81 مؤرخة في 18-12-1977.

الفصل الثاني

ضمانات القرض العقاري

الرهن الرسمي كوسيلة لدعم الإئتمان

الضمان هو وسيلة من خلالها تمكن المتعاملين من الحصول على قروض من البنك ومن جهة أخرى فهي أداة إثبات حق البنك في الحصول على أمواله التي أقرضها بالطريقة القانونية وذلك في حالة عدم تسديد العملاء لديونهم. فالإقراض البنكي يقوم أساساً على الثقة بين المقرض و المقترض. لكن البنك عادة لا يكتفي بها، وبالتالي يطلب ضمانات تسمح له باسترداد أمواله في الآجال المحددة .

نظرياً تنقسم الضمانات إلى قسمين :هما المانات الشخصية و هذا ما يعرف بالتقسيم الكلاسيكي للضمانات المصرفية. والضمانات الحقيقية (العينية) والرهن الرسمي يعتبر من عقود الضمان الذي يفترض وجود دين أصلي يرد عليه سواء كان سابقاً على عقد الرهن أو معاصراً له . لكن في غالب الأحيان يتزامن نشوء الدين والرهن بعقد واحد من أجل ضمان سداده, (وفي هذه الحالة يعتبر كل منهما سبباً للآخر إذ لولا إقدام المدين على إنشاء الرهن ما وافق الدائن على إعطائه القرض أو منحه أجلاً , كما أنه لولا التزام الدائن بالإقراض ما رضي المدين بتقرير الرهن) .⁽¹⁾

كما أنه حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي هو الرهن ،ويتقرر ضمناً للوفاء بدين على عقار مملوك للمدين أو لكفيل عيني، ويكون بموجبه للدائن الحق في استيفاء دينه من ثمن هذا العقار متقدماً في ذلك على الدائنين العاديين لمالك هذا العقار و الدائنين أصحاب الحقوق العينية على هذا العقار المتأخرين في المرتبة، و متتبعاً له في أي يد انتقلت إليه ملكيته، إن الرهن الرسمي عقد ضمان لا يستقل

⁽¹⁾ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني - التأمينات العينية - 2010، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص. 27.

⁽²⁾ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء العاشر، الطبعة الثالثة 1998، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ص. 267.

بذاته بل يعتبر شرطاً من عملية إقتصادية واحدة تشملهُ هو ونشوء الدين المضمون أو مد أجله .⁽²⁾

المبحث الاول

مفهوم الرهن الرسمي وخصائصه

تعتبر القروض القصيرة والطويلة الأجل التي تمنحها البنوك لمعاملها سواء كانوا أفراداً كقروض بناء السكنات والقروض الشخصية والقروض الزراعية ، أو كانوا شركات ومؤسسات ، كقروض المشاريع الصغيرة والإعتمادات التجارية من العمليات البنكية التمويلية الأساسية التي على أساسها تقوم البنوك بمنح القروض للمعتمدين بشتى أنواعها.

المطلب الأول

مفهوم الرهن الرسمي

الرهن الرسمي من بين الضمانات التي خصصها المشرع للإئتمان العقاري والذي عرفه المشرع الجزائري من خلال المادة 882 ق.م.ج والتي تنص على : " الرهن الرسمي يكسب به الدائن حقاً عينياً على عقار لوفاء دينه ، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين و التالين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن العقار في أي يد كان " .

من خلال نص المادة يتضح أن الرهن الرسمي هو عقد بين المدين الراهن والدائن المرهن، والراهن هو المدين الأصلي، وقد يكون من الغير (الكفيل العيني) ويرتب العقد للدائن حق عيني تبعية هو الرهن و الذي "يطلق على العقد الذي يترتب به الدائن حق عيني على عقار مخصص لوفاء دينه ، ويطلق أيضاً على هذا الحق العيني الذي ترتب للدائن ضماناً لوفاء دينه "⁽¹⁾

(1) عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص. 269.

والرهن الرسمي حق تابع للدين ويبقى متميزاً عنه فهو حق عقاري عيني ويسير مع الدين وجوداً وعدماً معززاً لفكرة ضمان للدين. لحقوق احتمالية منتجاً آثاره من يوم قيده وليس فقط من يوم تحقق الواقعة محل الشرط.

الفرع الأول

تعريف الرهن الرسمي

عرفه المشرع الجزائري في المادة 882⁽¹⁾ ق.م.ج إذ نصت على: "الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقاً عينياً على عقار لوفاء دينه، يكون لهبمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان " فالرهن الرسمي هو تأمين عيني لا يتخلى فيه مالك العقار المرهون عن حيازته وينحول للدائن

عند حلول أجل الإستحقاق حق توقيع الحجز على ذلك العقار وبيعه وهو في حيازة أي شخص كان وأن يوفى حقه بالأفضلية من الثمن. إنطلاقاً من هذا المفهوم يمكن تعريف الرهن الرسمي وفق ما أشار إليه الدكتور محمد صبري السعدي إذ يقول :

" الرهن الرسمي حق عيني تبعي يكسبه الدائن على عقار بمقتضى عقد رسمي بينه وبين مالك العقار، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على غيره من الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من المقابل النقدي لهذا العقار في أي يد كان "⁽²⁾

هذا وتجدر الإشارة إلى أنه ليس من السهل غالباً الحصول على ذلك التأمين حيث يصعب على المدين تقديمه لعدم توافره , لاسيما ما يتعلق بالرهن الرسمي .

الفرع الثاني

أنواع الرهن الرسمي

يشمل الرهن الرسمي عدة أنواع حسب مصدره فقد يكون إتفاقي إذا كان مصدره إرادة المتعاقدين, وقد يكون مصدره القانون, وقد يكون مصدره القضاء وهو ما

⁽¹⁾الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975, ج.ر. العدد 78, المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 07-05 مؤرخ في 13 ماي 2007, ج.ر. العدد 31, ص.3.

⁽²⁾محمد صبري السعدي , مرجع سابق , ص 19.

أشارت إليه المادة 883 ق.م.ج : " لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا أُنفق على غير ذلك "

وسنبين أنواع الرهن الرسمي حسب الترتيب الذي أشارت إليه المادة في

البند التالية :

البند الأول

الرهن الإتفاقي

هو الرهن الناشئ بعقد رسمي أو الرهن الإتفاقي, و يأتي هذا الرهن تبعاً لإرادة التعاقد ما بين الدائن المرتهن كطرف مقرض وعادة ما يكون بنك أو مؤسسة مالية, والمدين الراهن الذي قد يكون شخص طبيعي أو شخص اعتباري تحت شعار العقد شريعة المتعاقدين.⁽¹⁾

البند الثاني

الرهن القانوني

أُنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم : 06-132⁽²⁾ المحدد لكيفية تطبيق المادة 96 من القانون 02-11⁽³⁾ التي أسست للرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى على الأملاك العقارية للمدنيين

(1) بوسته إيمان , مرجع سابق ,ص.242.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 132.06 مرخ في 05 إبريل 2006, ج.ر عدد 21, ص.20. يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك و المحدد لكيفية تطبيق المادة 96 من القانون 11.02

(3) قانون رقم 02-11 مؤرخ في 24 ديسمبر 2002 ج.ر. 86, ص. يتضمن قانون المالية لسنة 2003.

(4) تنص المادة 96 أعلاه على : " دون المساس بالأحكام المخالفة , يؤسس رهن قانوني على الأملاك العقارية للمدنيين , لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها والإلتزامات التي تم الإتفاق عليها, يتم تسجيل هذا الرهن القانوني طبقاً للأحكام القانونية المتعلقة بالدفتر العقاري, بمبادرة من البنك على أساس اتفاقية القرض التي تمت بين البنك وزبونها, مبنية خاصة بالمبلغ الأقصى للقرض المضمون ووصف الأملاك موضوع الرهن , تطبق مباشرة من قبل ممثل البنك المؤهل أو المؤسسة المالية الذي يقدم بنفسه لتسجيل هذا الرهن لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً, الجدولين المنصوص عليهما في المادة 93 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري . " يمثل الرهن القانوني, بهذه الصفة, سندا تنفيذياً, وله نفس قيمة الحكم النهائي, وتمنحه المحكمة المختصة الصيغة التنفيذية طبقاً لأحكام المادة 320 من قانون الإجراءات المدنية, وتقدمه للمحضر القضائي في أجل يسمح للبنك أو المؤسسة المالية بحجز الأملاك العقارية المرهونة, يعفى هذا الرهن الذي يأخذ مرتبته عند تاريخ تسجيله, من التجديد لمدة ثلاثين (30) سنة "

لفائدة البنوك والمؤسسات المالية وصندوق ضمان الصفقات العمومية لضمان تحصيل ديونها والإلتزامات التي تم الإتفاق عليها, بعد التأكد من عجز مدينه عن الوفاء بالتزاماته وديونه في التاريخ المحدد, وفق إجراءات قانونية محددة قانونا. (4)

البند الثالث

الرهن القضائي

وهو الرهن الناشئ بحكم القاضي, فقد نصت المادة 883 م ج على: "لا ينعقد الرهن إلا بعقد

رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا أُنفق على غير ذلك" و يمكن إنشاء الرهن العقاري لضمان عدة أنواع من القروض, وهذه الأنواع نصت عليها المادة (891) ق.م.ج, إذ جاء فيها: "يجوز أن يترتب الرهن ضمناً لدين معلق على شرط أو دين مستقبل أو دين احتمالي كما يجوز أن يترتب ضمناً لاعتماد مفتوح أو لفتح حساب جار على أن يتحدد في عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الرهن" فحسب ما أشارت إليه المادة فإنه يتعين ذكر مبلغ الدين في عقد الرهن أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه الرهن .

المطلب الثاني

خصائص الرهن الرسمي

للرهن الرسمي خصائص يتميز بها عن باقي التأمينات العينية فهو حق عيني عقاري, وحق تبعي, وحق قابل للتمييز, وهو حق شكلي, وملزم لجانب واحد, وهو أخيراً عقد بمقابل . كما أنه لانعقاده وجب توافر شروط من ناحية الشكل وأخرى من ناحية الموضوع, سنتطرق تباعاً في الفروع التالية بعد التعرض للخصائص على النحو التالي :

الفرع الأول

الرهن الرسمي حق عيني عقاري تبعي

الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقاً عينياً على عقار لوفاء دينه
يكون لهبمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن
ذلك العقار في أي يد كان "

وعلى هذا الأساس يكسب الدائن أفضلية على غيره من الدائنين العاديين
والدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة ، وهو في هذا لا يحتاج إلى وساطة شخص
آخر كما في الحقوق الشخصية ، بل له سلطة مباشرة في الوصول إلى حقه من هذا
الطريق متقدماً على غيره . وقد ظهر خلاف فقهي حول ما إذا كانت سلطة المرتهن
تنصب على العقار ذاته أو على حق الراهن على العقار المرهون . لكن منهم من
يرى أن الراهن يرهن العقار وليس الحق على العقار ، بدعوى أن الحق لا يرد
على حق آخر فحق الرهن الرسمي ليس جزءاً من حق الملكية كحق الإنتاع و
حق الارتفاق ، بل هو حق الملكية ذاته أي حق عقاري آخر . كما أن الرهن الرسمي
يرد على مال عقاري و لا يرد على المنقول ، وذلك لأنه لا يتيسر إيجاد نظام
لشهر الرهن على المنقولات ، إلا أن المشـرع قد يخص بعض
المنقولات ذات القيمة بنظام لرهنها رسمياً ، كالسفن والطائرات و
المحلل التجاري والقاطرات وغيرها ، أما
غير ذلك لا يُرهـن المنقول رهناً رسمياً وإنما يرهـن رهناً
حيازياً .⁽¹⁾

وهو حق تبعي إذ لا يقوم هذا الحق إلا بقيام الدين المضمون به
ويسير مع الدين وجوداً وعدماً . فالرهن الرسمي يكون ضامناً لحق شخصي
لدائن معين ، وهو بالتالي تابع للحق في وجوده وصحته وانقضائه حسب ما

⁽¹⁾ بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية - دراسة تحليلية - دار الهدى ، عين مليلة ، 2011 الجزائر ، ص. 240.

⁽²⁾ نصت المادة على : "لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون ، بل يكون تابعا له في صحته وفي انقضائه ، ما لم ينص القانون
على غير ذلك . وإذا كان الراهن غير المدين كان له إلى جانب تمسكه بأوجه الدفع الخاصة به أن يتمسك بما للمدين
لتمسك به من أوجه الدفع المتعلقة بالدين ، ويبقى له هذا الحق ولو تنازل عنه المدين "

ورد في المادة 893 ق.م.ج. (2) فإذا بطل الدين الأصلي يبطل الرهن وإذا كان قابلاً للإبطال كان الرهن كذلك، أما إذا انقضى الدين بالوفاء أو غيره من طرق الإنقضاء فينقضي الرهن بالتبعية له، حتى وإن كان الإلتزام الأصلي موصوفاً بالشرط والأجل كأن يكون الرهن مؤجلاً أو مشروطاً مثله. ويجوز أن ينتقل الرهن مع إنتقال الحق إلى الخلف العام أو الخاص للدائن المرتهن.

أما المادة 892 ق.م.ج. نصت على " كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامناً لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها، ما لم ينص القانون أو يقضي الإتفاق بغير ذلك " فبالنسبة للعقار المرهون يكون كل جزء منه ضامناً للدين بأكمله، ويظل التأمين ملازماً له إلى أن يتم الوفاء بآخر جزء من الدين. فإذا توفي المدين يتوزع الدين بين ورثته كما ينقسم بينهم العقار، فالرهن يظل ملازماً لكل حصة من حصص الورثة في العقار إلى أن يتم الوفاء بكامل الدين. فإذا وفي أحد الورثة بنصيب الدين على أساس الجزء الذي آل إليه فإن الرهن يظل وارداً على حصته إلى أن يتم الوفاء بباقي الدين.

وهو عقد شكلي لأن المشرع لم يكتف في انعقاده بتوافق الإرادتين بل تطلب تسجيل العقد في دائرة التسجيل. (ذلك لتنبه الأطراف وبالتحديد الراهن الذي هو نفسه المقترض في عقد القرض إلى خطورة التصرف الذي يقدم عليه. وتتمثل الشكلية في عقد الرهن الرسمي من جهة في الكتابة الرسمية، ومن جهة أخرى في وجوب قيد الرهن الرسمي وتحديد قيده) (1) وهو عقد ملزم لجانب واحد لأنه لا ينشئ التزامات إلا في ذمة الراهن. كما أنه عقد بمقابل ذلك لأن الراهن لا يتبرع به للمرتهن بل يقدمه له لقاء مقابل، وهو قيام الدائن بإقراض المدين أو منحه أجلاً.

الفرع الثاني

الرهن الرسمي حق ناشئ بمقتضى عقد رسمي لا ينقل الحياة

(1) بوسنة إيمان مرجع سابق ص.242.

لا تنتقل الحيازة في الرهن الرسمي بل يبقى المدين الراهن حائزاً للشئ المرهون ولا يؤثر هذا على قدرة المرتهن لاستيفاء حقه .

الفرع الثالث

الرهن الرسمي حق غير قابل للتجزئة

وهو حق غير قابل للتجزئة سواء بالنسبة إلى العقار المرهون أو بالنسبة إلى الدين المضمون ، أما بالنسبة إلى العقار المرهون فإنه وعلى فرض انتقاله إلى ورثة مالكة ، وأصبح الوارث مسؤولاً عن جزء من الدين فإن جزءاً من العقار الذي يملكه هذا الوارث يبقى مرهوناً مقابل كامل الدين ، فإذا أدى الوارث جزءاً من الدين الذي هو يعتبر مسؤولاً عنه يبقى الجزء المتبقي من العقار الذي أصبح في ملكه مسؤولاً عن باقي الدين ، ولا يجوز شطب الرهن عن هذا الجزء من العقار إلا بعد سداد كامل الدين .⁽¹⁾

⁽¹⁾ عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق ، ص. 236.

المبحث الثاني

إنشاء الرهن الرسمي وأحكامه القانونية

حتى ينشأ الرهن الرسمي وينتج آثاره اشترط القانون شروطاً محددة منها ما هو شكلي ومنها ما هو موضوعي سنبينها في الآتي :

المطلب الأول

إنشاء الرهن الرسمي

يتخذ الرهن الرسمي ثلاثة أشكال هي : الرهن القانوني, والرهن الإتفاقي, والرهن القضائي, حيث نصت المادة 883 ق.م.ج على "لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون" أي بالإتفاق بين الراهن والدائن المرتهن , (و بمعنى آخر مصدره التصرف القانوني ولذا يقتضي ضرورة توافر شروط صحة التصرفات من حيث الأهلية وسلامة الإرادة وعدم مخالفة التصرف لأحكام القانون الآمرة)⁽¹⁾

غير أن هذه الشروط غير كافية لوحدها , فقد ألزم القانون المتعاقدين في التعبير عن الإرادة في الرضا بالرهن الشكل الرسمي وسوف نتحدث عن موضوع إنشاء الرهن الرسمي من ناحية الشكل (الفرع الأول) ومن ناحية الموضوع (الفرع الثاني):

الفرع الأول

⁽¹⁾عبد الرزاق السنهوري , مرجع سابق , ص . 279 .

إنشاء الرهن الرسمي من ناحية الشكل

إذا كان الأصل في العقود هو مبدأ الرضائية، إلا أنه في بعض الأحيان يتدخل المشرع ليشترط شكل معين لانعقاد بعض العقود. من بينها الرهن الرسمي الذي اشترط له القانون الشكلية تحت طائلة البطلان باعتبار اعتبارات جدية بالاهتمام .

وتظهر أهمية الرسمية لانعقاد الرهن الرسمي إدراجها في ورقة رسمية والتي تنقرر لمصلحة المدين الراهن والدائن المرتهن ولمصلحة الإئتمان، والمقصود بالرسمية هنا أن تكون هناك ورقة رسمية يفرغ فيها عقد الرهن الرسمي حتى يصبح العقد صحيحاً،. وإذا خالف هذا الشرط فإنه يكون عقداً باطلاً لأنه عقد شكلي ولا يكون صحيحاً إلا إذا كتب في ورقة رسمية . " كما أن نفقات العقد من كتابة ورسوم وقيد وغير ذلك تكون على الراهن , إلا إذا كان هناك اتفاق على شيء آخر) . وهو ما نصت عليه المواد 883 , 906 ق.م.ج .⁽¹⁾

البند الأول

الرسمية كشرط لانعقاد عقد الرهن الرسمي

تنص المادة 883 ق.م.ج على : "لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو مقتضى القانون" وفقاً للإجراءات التي ينص عليها القانون .

للإشارة فإن عقد الرهن الرسمي يختلف عن عقد القرض الذي أنشئ ضمناً له فيجب أن يستوفي عقد الرهن شروطه الشكلية والموضوعية بأن يجرر رسمياً أمام الجهة التي يحددها القانون، وتحدد فيه أركانه من أطراف الرهن وموضوعه والحق المعلق عليه، ولا يمكن بأي حال من الأحوال تكييف عقد القرض الثابت بالكتابة على أنه عقد رهن . فعقد الرهن يكون في وثيقة مستقلة عن عقد القرض , وهذا تأكيداً للحكم الذي أورده المشرع الجزائي من قبل في شأن العقود التي تتضمن حقوقاً عقارية في المادة 12 من قانون التوثيق الصادر بالأمر

⁽¹⁾الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 , ج.ر العدد 78 , المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 07-05 مؤرخ في 13 ماي 2007 , ج.ر العدد 31 , ص.3.

رقم 70-91⁽²⁾، إذ يستلزم تحريرها في شكل رسمي وإلا وقعت تحت طائل البطلان. كما يمكن أن يبرم رهناً رسمياً في الخارج بين جزائريين على عقار موجود في الجزائر و يتولى تحريره إما القنصل الجزائري في ذلك البلد، كما يمكن أن يحرر من موثق في ذلك البلد.⁽³⁾

البند الثاني

الجزاء المترتب عن تخلف الرسمية ومسؤولية الموثق

يؤدي عدم إلتباع أحكام الشكل إلى بطلان عقد الرهن الرسمي بطلاً تاملاً حسب نص المادة 12 المشار إليها أعلاه. ويُسأل الموثق مسؤولية تقصيرية إذا لم يقيم بمهمة التوثيق ويُسأل عن كل ترك وإهمال يترتب عليه البطلان وعن كل خطأ في تقدير حقوق الراهن أو التأمينات المثقل بها العقار من قبل، ويُسأل مسؤولية عقدية إذا كان قد باشر العمل كوكيل عن الطرفين، وعليه أن يتحقق ما إذا كان العقار المرهون ذا قيمة كافية، كما تنص المادة 22 من قانون التوثيق السالف ذكره على أن تكون العقود الأصلية أو التي يحتفظ بأصلها تحت مسؤولية الموثق.⁽¹⁾

وعقد الرهن الرسمي الباطل لخلل في الشكل لا يصلح أن يكون وعداً صحيحاً للرهن إذ يجب أن يكون الوعد أيضاً في ورقة رسمية شأنه في ذلك شأن عقد الرهن الرسمي، وإذا تم الوعد في شكل رسمي نشأ في ذمة الواعد التزام بإتمام عقد الرهن الرسمي، فإذا لم يفعل تحصل الموعد له على حكم ويقوم هذا الحكم متى حاز قوة الشيء المقضي مقام العقد.

⁽²⁾ أمر رقم 70-91 مؤرخ في 25 ديسمبر 1970، ج.ر. عدد. 107. ص. 1615. يتضمن تنظيم التوثيق.

⁽³⁾ مصطفى كمال طه، مرجع سابق، ص. 65.

⁽¹⁾ جاء في المادة 22 المذكورة أعلاه: "تكون العقود الأصلية أو التي يحتفظ بأصلها تحت مسؤولية الموثق سواء كانت محررة بحبر لا يمكن محوه. وعلى كل حال تحرر العقود في نص واحد بحيث تسهل قراءته وبدون اختصار أو بياض أو نقص أو كتابة بين الأسطر. وتكتب المبالغ والتواريخ بالحروف ويصادق على الإحالات في الهامش أو إلى أسفل الصفحات وعلى عدد الكلمات المشطوبة في العقد، والتوقيع بالأحرف الأولى من قبل كل الأطراف والشهود والموثق"

أولاً : الوعد بالرهن .

تنص المادة 2/71 ق.م.ج على : "وإذا أشتراط القانون لتمام العقد ، استفاء شكل معين، فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد" وعلى هذا فالوعد بإنشاء الرهن الرسمي لا ينعقد إلا إذا أفرغ هو نفسه في الشكل الرسمي وتضمن الوعد البيانات الكافية واللازمة المتعلقة بالعقار المرهون والدين المضمون والمدة فإذا توفر الوعد بالرهن على شروطه الموضوعية والشكلية وامتنع عن إبرام الرهن الرسمي وقاضاه الدائن المرتهن مطالباً تنفيذ الوعد قام الحكم مقام العقد أي نطبق المادة 72 من القانون المدني.

أما إذا لم يتوفر الوعد على الشكلية المطلوبة فإنه لا يترتب سوى التزامات شخصية، ويمكن الحصول على تعويض كجزاء لإحلال الراهن بالتزام شخصي.

يسلم القضاء في فرنسا بأثر الوعد بالرهن التأميني ولو لم يكن في شكل رسمي

بوصفه اتفاقاً يرتب التزاماً شخصياً في ذمة الواعد وإن كان يتعذر تنفيذه عينياً فلا تستطيع المحكمة أن تلزم الواعد بأن يوثق عقد الرهن التأميني، غير أنها تستطيع أن تحكم عليه بتعويضات إذا رفض الحضور أمام الموثق، فالوعد عقد ملزم وعلى الواعد أن يقوم بدفع التعويض، وللموعد له أن يعتبر أن أجـلـ القرض قد سقط ويطلب بالدين في الحال على أساس أن الراهن لم يقيم بتنفيذ وعده وتطبيقاً للقاعدة التي تقول " الغش يفسد كل شيء".⁽¹⁾

غير أن الفقيه السنهوري يرى أنه يجوز أن يؤدي الوعد بالرهن الرسمي غير المفرغ في ورقة رسمية إلى النتيجة الآتية:

يعتبر عقداً غير معين تم بإيجاب وقبول وفقاً لمبدأ سلطان الإرادة ورتب إلزاماً شخصياً في ذمة الواعد ولما كان هذا الالتزام يتعذر تنفيذه عينياً فلا يبقى إلا التعويض الذي يحكم به على الوعد ويجوز أن يؤخذ به حق اختصاص يؤدي عملاً إلى نتيجة قريبة من الرهن الرسمي.

⁽¹⁾ شاكر القزويني، مرجع سابق ، ص.16.

كما يجوز بسقوط أجل القرض الذي كان يراد ضمانه بالرهن والحصول على حق اختصاص بمبلغ القرض ، ويستطرد الأستاذ السنهوري فيقول : إن هذا الرأي قريب من الرأي المعمول به في فرنسا، فالمرقر في القضاء الفرنسي أن الوعد بالرهن الرسمي لا يعتبر عدم الأثر إذا لم يقم به موثق العقود إذ للموعد له أن يلجأ إلى القضاء ، غير أن المحكمة لا تصدر حكماً بصحة الوعد، وإنما تحكم على الواعد بالتعويض فتزود هذا الحكم برهن قضائي.⁽²⁾

ثانياً : التوكيل بإنشاء الرهن

إذا كان القانون يشترط وجود كل من الدائن المرتهن والمدين الراهن عند توقيع معاملة تأمين الدين ، فإنه يثور التساؤل فيما إذا كان يجوز لأحد الأطراف توكيل الغير للقيام بمثل هذه التصرفات نيابة عن أحد أطراف سند تأمين الدين .. ؟ الأمر الذي يتطلب منا توضيح ماهي الوكالة المطلوبة لهذه الغاية وماهي شروطها على النحو التالي:

يجب أن يكون التوكيل بالرهن العقاري رسمياً حتى لو كان المالك هو الدائن المرتهن ولما كان الرهن الرسمي من أعمال التصرف وليس من أعمال الإدارة لذا زم النص في عقد الوكالة المخصصة لذلك التصرف بما يشير إلى حق الوكيل إجراء الرهن، حيث يشترط القانون المدني بكل عمل ليس من أعمال الحفظ والإدارة أن يكون التوكيل خاصاً فيه .ولما كان الرهن الرسمي لا يعتبر من أعمال التبرعات بل هو من أعمال التصرف ، فإنه ليس من الضروري في التوكيل به أن يعين العقار الذي يكون محلاً للرهن، بل يكفي التوكيل في الرهن وعند ذلك يجوز للوكيل أن يرهن أي عقار مملوك للموكل رهناً رسمياً ويدخل ذلك في دائرة توكيله .وهذا كله على فرض أن الموكل هو نفسه المدين .⁽¹⁾

⁽²⁾عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص.297.

⁽¹⁾شاكر القزويني، مرجع سابق ، ص.25.

أما إذا كان الموكل ليس المدين بل هو كفيل عيني " والغالب أن يكون متبرعاً " ومن ثم إذا ثبت عنده نيّة التبرع فإنه يجب عليه أن يحدد في توكيله بالرهن (العقار بالذات الذي حول الوكيل أن يرهنه) وعليه فإن واجباً يقع على موظف البنك بالتأكد من صحة الوكالة ورسميتها ومدى شمول نصوصها على حق الوكيل برهن العقار نيابة عن موكله (المدين الراهن) عند قيامه بهذه المهمة وزيادة على ذلك يتم الحصول على الرأي الاستشاري القانوني بمدى صحة وسلامة الوكالة بهذا الخصوص, كما يجب أن تتوفر في الوكالة الرسمية شأنها شأن التصرفات العامة (2).

تنص المادة 572 ق.م.ج على : " يجب أن يتوفر في الوكالة الشكل الواجب توفره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك " وعلى هذا فالتوكيل في الرهن لا ينشأ إلا إذا أفرغ في الشكل الرسمي وتجاوز الوكالة في الرهن الرسمي مثلما تجوز الوكالة في التصرفات العامة . إلا أنه بالنسبة للرهن تعد تخصيصاً، لأن الوكالة الواردة بألفاظ عامة, لا تعطي الحق في إنشاء رهن رسمي. مثلما نصت عليه المادة 574 / 1 ق.م.ج على " لا بد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة لا سيما في البيع والرهن والتبرع والصلح والإقرار والتحكيم وتوجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء"

الفرع الثاني

إنشاء الرهن الرسمي من ناحية الموضوع

يجب توافر شروط عامة من حيث الرضا والأهلية، بجانب شروط خاصة متعلقة بالدين المضمون و الشيء المرهون و مشتملات الرهن على التفصيل التالي :

البند الأول

الشروط الموضوعية العامة

(2) بوسنة إيمان، مرجع سابق ص.262.

الرهن عقد كبقية العقود، فيتم بمقتضى عقد تراعى في إبرامه الشروط المقررة في القواعد العامة بشأن العقود من رضا، ومحل، وسبب. فيجب أن يصدر الرضا من المتعاقدين وهما الراهن والمرتهن، ومتى تطابقت إرادتهما مع توافر الشروط الأخرى من شكلية وغيرها، إنعقد الرهن، ويجب أن تكون الإرادتين خالية من عيوب الرضا، ويشترط أن يكون كل من المتعاقدين أهلاً لمباشرة الرهن، ولم يتعرض المشرع بصدد الرهن لأهلية المرتهن مكتفياً بالقواعد العامة، وعليه فإذا كان مميزاً اعتبر الرهن صحيحاً بالنسبة له لأن الرهن نافعا له نفعاً محضاً⁽¹⁾. وبجانب مراعاة القواعد العامة ففي إنشاء الرهن فلقد خصه المشرع بقواعد موضوعية خاصة، فاشتراط من ناحية ملكية الراهن للعقار المرهون وأهليته للتصرف فيه، ومن ناحية أخرى اشترط تخصيص الرهن.

البند الثاني

الشروط الموضوعية الخاصة

عقد الرهن الرسمي كسائر العقود يستوجب إنشائه من ناحية الموضوع توافر الرضا والمحل والسبب. أما عن الرضا فيتوجب أن يصدر من المتعاقدين وهما المدين الراهن والدائن المرتهن، ويشترط أن يكون كل من الدائن المرتهن والمدين الراهن أهلاً لمباشرة عقد الرهن الرسمي. حيث أن عقد الرهن يعتبر من أعمال التصرف الدائرة بين النفع والضرر إذا كان صادراً من المدين الراهن (وليس من أعمال الإدارة مع أنه لا يخرج ملكية العقار المرهون من ذمة الراهن، وعليه يستلزم القانون فيمن يرتب حق الرهن أن يكون أهلاً للتصرف في العقار المرهون)⁽¹⁾ فالراهن يرهن عقاره وفاء للالتزام عليه، وعلى ذلك يكون الرهن قابلاً للإبطال إذا ما صدر من المدين وكان حينذاك صبيبا مميزا أو من في حكمه.

⁽¹⁾ راجع عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص. 297.

⁽¹⁾ محمد صبري السعدي مرجع سابق ص 28 .

أما إذا كان الرهن الرسمي صادراً من كفيل عيني فهو بحسب الأصل متبرع فيكون رهن الصبي المميز ومن في حكمه باطلاً .

وإذا كان الرهن العقاري عقد ملزم لجانب واحد فهو يلزم الراهن، أما المرتهن فلا يلتزم بمقتضى عقد الرهن ولذا تختلف الأهلية اللازمة في كل من طرفي العقد ، فبالنسبة للراهن فيلزم أن يكون مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه ، فإذا كان الراهن قاصراً يتوجب الحصول على إذن بالرهن من القاضي ، ويكون الراهن أهلاً للتعاقد طبقاً لإحكام القانون إذا ما بلغ الثمانية عشر عاماً من العمر ولم يكن محجوراً عليه لأي سبب من الأسباب .

أما عن أهلية المرتهن فيشترط الفقه توافر أهلية الأداء لدى المرتهن نظراً لأن الرهن بالنسبة إليه عمل نافعاً نفعاً محضاً لما يترتب عليه من حفظ للدين . وفي معرض التطرق لمحل عقد الرهن فإنه يعتبر بمثابة إنشاء حق عيني على عقار مملوك للراهن ، لضمان الوفاء بالتزام يترتب في ذمة الراهن نفسه أو في ذمة غيره .

أما عن " السبب " في عقد الرهن الرسمي (ضمان الدين) فيلزم ابتداءً أن يكون هناك دين مضمون قد نشأ صحيحاً ، ثم بقي قائماً إلى حين انقضاء الرهن ، ويجوز أن يكون الدين المضمون بالرهن معلقاً على شرط أو مستقبلاً أو احتمالياً، وعلى ذلك يجوز تقرير الرهن ضماناً لقرض لم يتم تنفيذه أو " لاعتماد مفتوح " أو لحساب جار ، ويجب على الأقل أن يكون ذلك الدين معيناً تعييناً كافياً من حيث مصدره، وتاريخه، ومحلّه، ومقداره، كما يتوجب على الأقل أن يعين الحد الأقصى للدين في الإعتماد المفتوح وفي الحساب الجاري، وإذا عين ميعاد يقفل فيه الإعتماد المفتوح أو الحساب الجاري لم يضمن الرهن الا المبالغ المستحقة في هذا الميعاد، ولو لم تصل إلى الحد الأقصى المتفق عليه ، وتكون مرتبة هذا الرهن من يوم قيده لا من يوم تحقق الدين، ونقصد بهذه الشروط العناصر الهامة التي تحكم وجود و صحة الرهن

و هذه الشروط تتعلق بتخصيص الرهن و أهلية الراهن و ملكيته للعقار المرهون.⁽¹⁾

بالنسبة لمجال الترقية العقارية و تمويل السكن يشترط في الرهن الرسمي الذي تم إبرامه كضمان للقرض العقاري إلى جانب الشروط العامة في العقود شروط خاصة، تتمثل في أن يكون الرهن من الدرجة الأولى، و تخصيص الرهن من حيث الدين المضمون و المال المرهون.⁽²⁾

أولاً: تخصيص الرهن

قاعدة تخصيص الرهن قاعدة مزدوجة، تنطبق على العقار المرهون، و على الدين المضمون.

1- تخصيص الرهن للعقار المرهون

تنص المادة 886 ق.م.ج على: " لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك، و يجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه و يبعه بالمزاد العلني و أن يكون معيناً بالذات تعييناً دقيقاً من حيث طبيعته و موقعه، و أن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، و إلا كان الرهن باطلاً " .

2- تخصيص الرهن للدين المضمون

الرهن الرسمي حق تابع للدين و يبقى متميزاً عنه لأنه حق عقاري عيني و يسير مع الدين و جوداً و عدماً، فلا يمكن أن يوجد رهن رسمي بغير دين، فهو ضمان للدين و ينقضي بانقضاء الدين الذي يضمه. و في حالات معينة يجوز أن ينقضي مع بقاء الدين. مثل ذلك حالة تنازل المرتهن عن الرهن. و من ناحية أخرى يجوز أن ينقضي الدين و يبقى الرهن التأميني كما في حالة تجديد الدين، مع اتفاق الطرفين على بقاء الرهن الرسمي. و ينفصل الرهن عن الدين أيضاً إذا أحال الدائن المرتهن حقه إلى دائن آخر.

⁽¹⁾ راجع عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص. 302.

⁽²⁾ بوسنة إيمان، مرجع سابق، ص. 240.

والرهن الرسمي حقٌ عيني متميز عن الحق الشخصي الذي يضمه ويقوم الرهن الرسمي بضمان أي التزام مهما كانت طبيعته وأوصافه, فيجوز أن يضمن الرهن التزاماً مؤجلاً أو التزاماً شرطياً كالإلتزام المضمون به. حيث نصت المادة 891 ق.م.ج على: "يجوز أن يترتب الرهن ضمناً لدين معلق على شرط أو دين مستقبل أو دين احتمالي كما يجوز أن يترتب ضمناً لاعتماد مفتوح أو لفتح حساب جاري على أن يتحدد في عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين ". كما يجوز للراهن أن يعطي مرتبة دائن مرتهن سابق لدائن مرتهن جديد إذا استوفى حقه بشرط النص على هذه المرتبة عند قيد الرهن الجديد, ولا يجوز أن يضمن الرهن الرسمي إلتزاماً طبيعياً لأن الإلتزام الطبيعي لا يجبر المدين على أدائه وإذا كان الدين يحتمل الزيادة كما في حالة فتح حساب جاري فيجب تحديد الحد الأقصى الذي ينتهي إليه , ويعتبر هذا تحديداً كافياً للمدين على أساس حده الأقصى لكي يكون معلوماً مسبقاً وقت الإنعقاد, لأن الدين لا يتدى هذا الحد مهما كان (1).

ثانياً- أهلية الراهن وملكيته للعقار المرهون

1- أهلية الراهن

تنص المادة 884 ق.م.ج على: "يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصاً آخر يقدم لمصلحة المدين" فإذا كان الراهن هو المدين فالرهن يعتبر بالنسبة له من أعمال التصرف بين النفع والضرر, لهذا يشترط أن يكون بالغاً سن التمييز, أما إذا كان غير ذلك فإن الرهن يقع باطلاً بطلائاً مطلقاً وهذا ما يراه البعض, غير أنه طبقاً للنص يجب أن يكون الراهن كامل الأهلية, أما إذا كان الراهن غير مدين بأن كان كفيلاً عينياً , فالتصرف يعتبر بالنسبة له ضاراً ضرراً محضاً, ويشترط لصحته أن يكون الراهن بالغ سن الرشد كذلك .

2- ملكية الراهن للعقار المرهون

(1) راجع, بوسنة إيمان, مرجع سابق ص.242.

يجب أن يكون الراهن، سواء كان مديناً أو كفيلاً عينياً، مالكا للعقار المرهون، فلا يتصور الوفاء بالالتزام لأن فاقده الشيء لا يعطيه. وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 2/884 ق.م.ج على " وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه "

المطلب الثاني

أحكام الرهن الرسمي وانقضاؤه⁽¹⁾

إذا ما وقع الرهن على العقار لصالح الدائن المرتهن فإنه تترتب على ذلك آثار تتعلق بالمدين الراهن، وأخرى تتعلق بالدائن المرتهن وكذلك بالنسبة للغير وسوف نبين ذلك فتعرض لآثار الرهن الرسمي (الفرع الأول)، ثم انقضاء الرهن الرسمي (الفرع الثاني).

الفرع الأول

آثار الرهن الرسمي

تترتب على عقد الرهن آثاراً بالنسبة لكل من الراهن المقترض و المرتهن المقترض كما أن الرهن ينقضي لعدة أسباب لأنه ضمان للوفاء بالدين فمتى انقضى الدين المضمون بالرهن انقضى معه الرهن لذلك سوف نتعرض لآثار الرهن الرسمي فيما يتعلق بالراهن (البند الأول)، ثم لآثار الرهن الرسمي فيما يتعلق بالمرتهن (البند الثاني) كما يأتي :

البند الأول

آثار الرهن الرسمي فيما يتعلق بالراهن

يلزم عقد الرهن الرسمي الراهن سواء كان هو المدين، أو كان كفيلاً عينياً بالتزامين إثنيين هما: إنشاء الراهن لحق عيني على العقار المرهون (هو حق الرهن) لمصلحة الدائن المرتهن (البنك)، و ضمان الراهن لسلامة حق الرهن، فإذا كان الراهن يملك العقار المرهون وتحققت كافة شروط المال المرهون التي أشرنا إليها سالفاً، ينشأ الرهن الرسمي من تلقاء نفسه. بمجرد انعقاد عقد الرهن الرسمي صحيحاً وفقاً للشروط اللازمة لانعقاده لدى مدير تسجيل الأراضي، والذي

⁽¹⁾ أسباب انقضاء الدين عديدة منها: الوفاء، الوفاء بمقابل، والتجديد، والمقاصة، واتحاد الذمة، والإبراء، واستحالة التنفيذ، والتقادم.

يكون العقار المرهون تابعاً لدائرته, دون انتظار أي إجراءات لأن العقار المرهون شيء معين بذاته, وفقاً للمادة 165 ق.م.ج والتي تنص على: "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 "

ومن المعلوم أن الرهن يخضع للقيود للتسجيل, فالتسجيل وإن كان لازماً لإنشاء الحق العيني على العقار بين المتعاقدين وبالنسبة للغير, إذا كان حقاً عينياً أصلياً فإنه لا يلزم في إنشاء حق الرهن الرسمي, بل يلزم القيد فقط الذي يتم به الشهر, على أن هذا القيد يقتصر أثره على نفاذ الرهن في مواجهة الرهن, وهذا يعني أن التزام الراهن بترتيب حق الرهن لمصلحة المرتهن ينشأ بمجرد إتمام الإتفاق على الرهن دون إتخاذ أي إجراء آخر. (1)

أولاً : ضمان الراهن لسلامة الرهن

تنص المادة 898 م ج على: " يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن, وللدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل أو تقصير من شأنه إنقاص ضمانه إنقاصاً كبيراً وله في حالة الإستعجال أن يستخدم ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة وأن يرجع على الراهن بما ينفق في ذلك "

فلا يجوز للراهن ترتيب أي حق له أو لغيره على العقار المرهون قبل قيد الرهن, أو أن يقوم بأي عمل يترتب عليه إنقاص العقار إنقاصاً كبيراً أو تخريبه, وعلى الراهن أن يدفع أي ادعاء قد يرد على العقار المرهون من قبل الغير. وإذا هلك العقار المرهون وكان الهلاك أو التلف لسبب يعود إلى خطأ المدين الراهن, كان للدائن المرتهن الخيار بين أن يقتضي

فوراً قبل حلول الأجل. حسب ما نصت عليه المادة 2/899 ق.م.ج في الفقرة الثانية منها تأميناً كافياً بدلاً من التأمين الهالك أو التالف أو أن يسقط أجل الدين حالاً فيتقاضاه فوراً. وقد جرى العمل لدى جميع البنوك التي تقوم

(1) محمد صبري السعدي, مرجع سابق, ص. 28.

بمنح القروض مقابل رهن العقارات ، أن تلزم المدين الراهن تقديم (بوليصة)¹ تأمين شامل على العقار ضد الزلازل والحريق والزوابع وضد أي ضرر يمكن أن يلحق هلاكاً بالعقار المرهون، وتغطي ذلك الدمار . وتكون تلك البوليصة مجيرة لصالح البنك تقييراً شاملاً بما لا يقل عن قيمة العقار المرهون في حال وقوع أي ضرر على العقار يمنع من قيام البنك ببيعه من أجل تحصيل الدين مستقبلاً، وللدائن أن يتخذ من الوسائل التي تمنع وقوع الضرر ما يكفي لذلك ولو بوضع العقار المرهون تحت الحراسة.

تنص المادة 899 ق.م.ج على : "إذا تسبب الراهن بخطئه في هلاك العقار المرهون أو تلفه كان للدائن المرتهن الخيار بين أن يطلب تأميناً كافياً أو أن يستوفي حقه فوراً ..."

كما يضمن الراهن تعرض الغير للمرتهن تعرضاً قانونياً كادعاء حق الملكية بسند سابق بعد قيد الرهن أو إدعاء بحق ارتفاع أو انتفاع على العقار وفي حالة الإخلال بهذا فللمدين الخيار بين أن يقدم تأميناً كافياً أو أن يوفي الدين.⁽²⁾

ثانياً: الإلتزام بنفقات العقد والقيود

نفقات العقد والقيود على عاتق الراهن وهو ما تقضي به المادة 883 ق.م.ج " لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون . وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا أُنفق على غير ذلك " هذا فيما يتعلق بالعقد أما القيد فقد نصت عليه المادة 906 ق.م.ج بنصها على " تكون مصاريف القيد وتجديده وشطبها على الراهن ما لم يُتفق على غير ذلك ". ويلاحظ أن النصوص السالفة الذكر مقررة أكثر منها آمرة , فيجوز الإتفاق على خلافها كأن يتفق كل من المتعاقدين على تحملها بالتساوي أو يتحملها المرتهن وحده . على أنتكون تلك المصاريف متضمنة في العقد حسب المادة 909 ق.م.ج: " يترتب على قيد الرهن

⁽¹⁾ بوليصة التأمين هي وثيقة التأمين أو عقد التأمين، وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 619 إذ نصت على " التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يدي للممن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال أو ايراداً أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يديها المؤمن له للممن "

⁽²⁾ نص الفقرة الثانية من المادة على "وإذا نشأ الهلاك أو التلف عن سبب لا ينسب إلى الدائن ولم يقبل الدائن بقاء الدين بلا تأمين، فللمدين الخيار بين أن يقدم تأميناً كافياً أو أن يوفي الدين فوراً قبل حلول الأجل"

إدخال مصاريف العقد والقيود والتجديد إدخالاً ضمنياً في التوزيع وفي مرتبة الرهن نفسها. وإذا سجل أحد الدائنين تنبيه نزع العقار، انتفع سائر الدائنين بهذا التسجيل".

البند الثاني

آثار الرهن الرسمي فيما يتعلق بهيئة القرض

يظهر من نص المادة 901⁽¹⁾ ق.م.ج أن للدائن (باعتباره مرتهناً) حقاً على العقار المرهون يكتسبه بمجرد قيده رهنه في سجل العقار، وله باعتباره دائناً عادياً حق الضمان العام على باقي أموال المدين شأنه في ذلك شأن سائر الدائنين.

حقوق هيئة القرض

نصت عليها المادة 902 ق.م.ج على: "يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الآجال ووفقاً للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية. وإذا كان الراهن شخصاً آخر غير المدين جاز له تفادي أي إجراء موجه إليه إن هو تخلى على العقار المرهون وفقاً للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية العقار".

من خلال نص المادة يتبين لنا أن هيئة القرض لها الحق في التنفيذ على العقار المرهون، وفقاً لقانون الإجراءات المدنية، المتمثلة في التنبيه بالوفاء أولاً ثم في حالة عدم الوفاء بإمكانها التنبيه بترع ملكية العقار المرهون، وطلب بيعه في المواعيد المحددة حسب الاتفاق، وحينها تكون لها الأولوية في استيفاء حقها من ثمن بيع العقار المرهون جبراً بالمزاد العلني مع بقاء حقها في الضمان العام إذا لم تكفي قيمة العقار موضوع الرهن لتسديد قيمة القرض وهذا بشرطين:⁽²⁾

الأول: الترتيب في التنفيذ بدءاً بالعقار المرهون.

⁽¹⁾ نصت المادة 901 ق.م.ج على: "إذا كان الراهن شخصاً آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا على ما رهن

من ماله، ولا يكون حق الدفع بتجريد المدين إلا إذا وجد اتفاق يقضي بغير ذلك"

⁽²⁾ راجع، بوسنة إيمان، مرجع سابق ص.220.

الثاني: ألا يتم التنفيذ على عقارات المدين التي تكون قيمتها أكبر بكثير من الحق المراد تحصيله , مع ملاحظة أن الراهن إذا كان كفيلاً عينياً (أي شخصاً آخر غير المقترض) فلا يجوز التنفيذ إلا على العقار المرهون من أمواله فقط دون غيره .
وعلى هذا الأساس ووفقاً للمادة 55⁽¹⁾ من القانون 03-11 المتعلق بالنقد والقرض يمكن لبنك الجزائر بغية تحصيل ديونه المشكوك فيها أو المتأخر إيفؤها أن يتخذ جميع الضمانات في شكل رهون حيازية أو رهون .

أولاً : القيود الواردة على حقوق هيئة القرض

نصت عليها المادة 903 ق.م.ج : " يكون باطلاً كل اتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم استيفاء الدين وقت حلول أجله في أن يمتلك العقار المرهون في نظير ثمن معلوم أيّاً كان أو في أن يبيعه دون مراعاة للإجراءات التي فرضها القانون ولو كان هذا الإتفاق قد أبرم بعد الرهن " .

إن حق هيئة الرهن مضمون بقوة القانون وفق إجراءات القانون المدنية, والتي تنتهي بالتنفيذ على أموال المدين وتعتبر من النظام العام فلا يجوز مخالفتها , سواء كان الإتفاق على تملك هيئة القرض العقاري المرهون عند عدم استيفاء دينها وقت حلول أجله المتفق عليه أو الإتفاق على بيعها للعقار المرهون دون اتباع الإجراءات القانونية التي فرضها القانون للتنفيذ على العقار , ولو تم الإتفاق بعد إبرام العقد الرسمي , لأن التنظيم القانوني لهذه المسألة رتب القانون حماية لحق كل من هيئة القرض والراهن على السواء تحقيقاً لإيجاد توازن بين المصالح المتعارضة .

غير أنه بعد حلول أجل الدين أو قسط منه يجوز الإتفاق على أن يتنازل المدين لدائنه على العقار المرهون وفاء لدينه وهو ما أشارت إليه الفقرة الأخيرة 2/903 ق.م.ج: " غير أنه يجوز بعد حلول الدين أو قسط منه الإتفاق على أن يتنازل المدين لدائنه على العقار المرهون وفاء لدينه "

⁽¹⁾ نص المادة 55 أعلاه "يمكن بنك الجزائر, بغية تحصيل ديونه المشكوك فيها أو المتأخر إيفؤها : أن يتخذ جميع الضمانات في شكل رهون حيازية أو رهون , أن يشترط بالتراضي أو بالبيع القسري كل ملك منقول أو غير منقول.وعلى البنك أن يتصرف في الأملاك التي اكتسبها بهذه الصفة في أجل سنتين إلا إذا استعملها لحاجات عملياته"

نلاحظ أن المشرع وضع تلك القيود مخافة استغلال هيئة القرض والتي في موضع القوي فقد تقرر أشياء لمصلحتها كتفادي البيع بالمزاد العلني ومصاريفه للمدين الراهن الموجود في موقف ضعف, وإلى جانب القواعد العامة التي تحدد كيفية استيفاء هيئات القرض لأموالها فقد نظم الأمر 03-11 المتعلق بالنقد والقرض بعض الإجراءات الخاصة بها والتي تهدف إلى الإسراع في الإجراءات المتعلقة بالتنفيذ بنص في المادة 1/124 منه على " يمكن البنوك والمؤسسات المالية إذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق عليها عند حلول الأجل وبغض النظر عن كل اعتراض وبعد مضي 15 يوماً على إنذار مبلغ للمدين بواسطة عقد غير قضائي, الحصول عن طريق عريضة بسيطة موجهة إلى رئيس المحكمة على أمر بيع كل رهن مشكل لصالحها ومنحها بدون شكليات حاصل هذا البيع تسديداً للرأس المال والفوائد وفوائد التأخير ومصاريف المبالغ المستحقة"⁽¹⁾

إن المشرع يهدف من وراء ذلك إلى منح ضمانات أكبر للبنوك والمؤسسات المالية لحماية أموالها وتشجيعها على منح القروض بكل اطمئنان .

ثانياً : أثر الرهن الرسمي بالنسبة الى الغير

ويقصد بالغير هنا هو كل شخص له حق يُضار من وجود الرهن الرسمي, وعلى ذلك

1- الدائون العاديون⁽²⁾

يتقدم الدائن المرتهن على جميع الدائنين العاديين بصرف النظر عن تاريخ قيدها الرهن حتى ولو كان تالياً لنشوء ديونهم في ذمة المدين, ويكونون جميعاً على قدم المساواة فهم إذا يضارون إذا كان هناك دائن مرتهن رهنًا رسميًا للعقار وكان من حقه أن يتقدم عليهم جميعاً في تقاضي حقه من العقار المرهون.

2- الدائون أصحاب التأمينات العينية المتأخرين في المرتبة عن مرتبة الدائن المرتهن

وهم متساوون مع صاحب الرهن الرسمي إلا أن تأخرهم في قيد رهونهم جعل الراهن رهنًا رسميًا يتقدم عليهم وفي هذه الحالة يشترط تقدم تاريخ قيد الراهن رهنًا رسميًا عليهم .

3- أصحاب الحقوق العينية الأصلية بعد ترتيب الرهن

⁽¹⁾ الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض, ج. ر عدد 52.

⁽²⁾ هم كل دائن للراهن ليس له حق عيني على العقار المرهون, ولا يستوفي حقه إلا بعد استيفاء الدائنين الممتازين حقوقهم .

وهم كل شخص له حق عيني أصلي على العقار المرهون مثال ذلك إذا انتقلت ملكية العقار المرهون الى مالك آخر, فإن هذا المالك الآخر يضار بوجود الرهن الرسمي على العقار إذا كان الدائن المرهن يستطيع التنفيذ على العقار وهو في يد المالك الآخر. وفي هذه الحالة يشترط أن يكون رهن الدائن المرهن رهناً رسمياً مقيداً قبل كسبهم تلك الحقوق على هذا العقار .

*ضرورة قيد الرهن الرسمي

نصت عليه المادة 1/904 ق.م.ج : " لا يكون الرهن نافذاً في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقاً عينياً على العقار , وذلك دون إخلال بالأحكام المقررة في الإفلاس " يقيد الرهن الرسمي في المحافظة العقارية ليصبح أساساً نافذاً في حق الغير ويمكن من استعمال حقي التتبع, والتقدم .

ثالثاً: استعمال حق التقدم وحق التتبع⁽¹⁾

متى قيد الدائن المرهن رهنه كان له أن يواجه الغير بحقه فيستعمل حق التقدم وحق التتبع , وسوف نقوم بتفصيل الحديث عن هذين الحقين لما لهما من أهمية تبين مدى أفضلية الدائن المرهن على غيره من الدائنين العاديين أو الدائنين المرهنين الأقل درجة في عنصرين اثنين, الأول نتطرق فيه لحق التقدم أما الثاني فنتطرق فيه حق التتبع .

1- حق التقدم

إذا وُجد دائنون مرهنون رهناً رسمياً (أو أصحاب حق الاختصاص أو مرهنون رهناً حيازياً على العقار أو أصحاب حقوق امتياز خاصة على عقار) تقدموا بحسب مرتبة كل منهم والسابق في المرتبة هو السابق في القيد , فإذا استنفذنا هؤلاء الدائنين يأتي الدائنون العاديون وكلهم متساوون في المرتبة فيتزاحمون على ما يبقى من أموال للمدين فالأسبقية في القيد تتحدد إذن بساعة التقديم , فمن كان أسبق في الساعة قد معلى المتأخر ولو تقدم إثنان في ساعة واحدة تساويا ولو كان أحدهما متأخراً بدقائق عن الآخر .

⁽¹⁾ راجع عبد الرزاق السنهوري , مرجع سابق , ص 492

غير أن تزاخم دائن مرتهن رهناً رسمياً على عقار مع دائن آخر غير مرتهن ولكنه له امتياز عام كتلك الحقوق العقارية الضامنة لمبالغ مستحقة للخزانة العامة ، والمصرفوات القضائية حيث يفضل أصحاب تلك الديون الممتازة من ثمن الأموال المثقلة بهذا الامتياز في أي يد كانت قبل أي حق آخر ولو كان ممتازاً أو مضموناً برهن رسمي أيا كان تاريخ الرهن.

أ- الحقوق التي يتقدم الراهن في استيفائها

و هي الحقوق التي يستوفيهها الدائن بطريق الأفضلية و هي أصل الدين والفوائد والمصرفوات: وتشمل الرهن و قيده و تجديده... الخ , و هذا ما نصت عليه المادة 1/909 م ج "يترتب على قيد الرهن إدخال مصاريف العقد و القيد و التجديد إدخالاً ضمنياً في التوزيع و في مرتبة الرهن نفسها .و إذا سجل أحد الدائنين تنبيه نزع العقار انتفع سائر الدائنين بهذا التسجيل"ولكن إذا كان يجب تحديد الدين الذي يضمنه الرهن بقدر معين أو بحد أقصى لا بد من ذكره في العقد وفي قائمة القيد .

وكثيراً ما يحدث في الواقع العملي أن يعلق المصرف فتح الحساب الجاري على تقديم ضمان من العميل يكفل الوفاء بما قد يترتب عليه من ديون, فإذا قدم رهناً رسمياً وأجرى قيد الرهن حسب مرتبته من تاريخ قيده في نطق المبلغ المحدد في قائمة القيد ، و إذا كان الرهن يضمن الوفاء بالدين الناشئ عن الحساب الجاري خلال فترة معينة لمدة سنة مثلاً ، فلا يستطيع المصرف أن يحتج برهنه إلا في حدود المبالغ التي قد تستحق له عند انقضاء هذه السنة.و إذا كان الدين ناشئاً عن عقد فتح اعتماد مالي في حساب جار مدين فيعتبر مثل هذا الدين ديناً احتمالياً مستقبلياً , لأنه لا يعرف من سيكون الدائن قبل إقفال الحساب الجاري والمستقبل لأنه أيا كان الدائن فحقه لم يوجد بعد ولكنه سيوجد في المستقبل.⁽¹⁾

ب- موضوع التقدم⁽¹⁾

⁽¹⁾ مصطفى كمال طه, مرجع سابق , ص.70.

⁽¹⁾ محمد صبري السعدي , مرجع سابق ص.134.

وهو حق الدائن المرتهن في التقدم في استيفاء حقه من ثمن العقار المرهون عند بيعه كما ينصب على ما يحل محله من أموال سواء كان تعويضاً يدفعه المتسبب في هلاك العقار كلياً أو جزئياً , أو مبلغ التأمين المستحق في حالة وقوع الخطر المؤمن منه , أو المقابل الذي تدفعه السلطات حالة نزع ملكية العقار المرهون من أجل المنفعة العمومية . على الدائنين المرتهنين التاليين له في الرتبة و الدائنين العاديين و هذا ما نصت عليه المادة : 882 ق.م.ج إذ جاء فيها : "الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقاً عينياً , على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان"

كما تقرر المادة : 907 ق.م.جمايلي : " يستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم تجاه الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محل هذا العقار , بحسب مرتبة كل منهم ولو كانوا أجروا القيد في يوم واحد" يضاف إلى ذلك مصروفات العقد والتجديد طبقاً للمادة 909 ق.م.ج السالفة الذكر وهو ما نصت عليه أيضاً المادة 2/883 ق.م.ج : "وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا أتفق على غير ذلك".

ولكن إذا هلك العقار المرهون وتلف بخطأ الغير فيكون على الغير أن يدفع مبلغ التعويض حيث يحل مبلغ التعويض هذا محل العقار المرهون , فينتقل إليه الرهن ويباشر عليه حق التقدم الثابت للدائن المرتهن رهناً رسمياً.(2)

أما إذا كان العقار المرهون مؤمناً عليه فاحترق مثلاً فاستحق عوض التأمين فيقع على الدائن الإلتزام في هذه الحالة أن يبادر الى إخطار شركة التأمين بوجود رهنه لمنعها من دفع عوض التأمين الى صاحب العقار المرهون, وقد جرى العمل به في البنوك في هذا النوع من التسهيلات والقروض المضمونة برهن عقارات على إلزام العميل بأن يقوم بالتأمين على العقار ضد الكوارث ، وكل ما يمكن أن يؤدي إلى هلاك العقار لدى شركة تأمين معترف بها ، وذلك كشرط لمنح القروض والتسهيلات المصرفية للعملاء بحيث يتم تجميع بوالص التأمين ابتداءً لصالح البنك المانح للقرض أو

(2) راجع السنهوري, ص.428.فقرة.188.

التسهيلات ومنع شركة التأمين صرف قيمة العقار (مبلغ التعويض) في حال هلاك العقار لأي سبب كان (المدين الراهن أوالراهن) إلى المؤمن له دون موافقة البنك الخطية مما يضمن للبنك المانح للقرض بدل قيمة العقار المرهون ضماناً للتسهيلات المصرفية الممنوحة للعميل.⁽¹⁾

أما إذا كان الراهن هو ليس المدين وإنما شخص آخر(كفيل عيني) يملك ذلك العقار وقد قدم عقاره في سبيل ضمان الدين المترتب على المدين، وفي حال أن أصبح الدين مستحق الأداء فهل يجوز للكفيل العيني الاعتراض على تنفيذ الرهن على العقار بحجة وجوب التنفيذ على أموال المدين أولاً؟.الصحيح أن الكفيل العيني تتركز مسؤوليته على الدين المضمون في حدود العقار المرهون , وإذا شرع الدائن في إجراءات التنفيذ على العقار المرهون فلا يحق للكفيل العيني أن يرده عن ذلك بحجة وجوب التنفيذ على أموال المدين أولاً ، لأن الدفع بالتجريد غير جائز للكفيل العيني بخلاف الكفيل الشخصي غير المتضامن , فله أن يدفع بالتجريد بإرشاد الدائن إلى وجود أموال لدى المدين لا بد من البدء بالتنفيذ عليها.⁽²⁾

ج-نزول الدائن المرهون عن مرتبة رهنه لدائن مرهون آخر

أما التنازل عن مرتبة الرهن فقد نصت عليه المادة910ق.م.ج : " يمكن للدائن المرهون أن يتنازل عن مرتبة رهنه في حدود الدين المضمون بهذا الرهن لمصلحة دائن آخر له رهن مقيد على نفس العقار. ويجوز التمسك تجاه هذا الدائن الآخر بجميع أوجه هذا الدفع التي يجوز التمسك بها تجاه الدائن الأول عدا ما كان منها متعلقاً بانقضاء حق هذا الدائن الأول إذا كان هذا الإنقضاء لاحقاً للتنازل عن المرتبة ". إن هذا التنازل يجب إن يأشر به على هامش قيد المتنازل عن مرتبته .و يمكن التمسك في مواجهة المتنازل له بكافة أوجه الدفع التي كان يمكن الإحتجاج بها في مواجهة المتنازل كبطلان الدين المضمون بالرهن أو بطلان الرهن أو بطلان القيد أو انقضاء الرهن قبل التنازل. كما يمكن الإحتجاج على المتنازل له بأوجه الدفع الخاصة بدينه ، فإذا كان دينه قد أنقضى فلا فائدة من التنازل.ويجب

⁽¹⁾مصطفى كمال طه،مرجع سابق،ص.54.

⁽²⁾راجع المادة 122 من الأمر 03-11 مؤرخ في 26 أوت 2003 متعلق بالنقد والقرض , ج ر عدد .52. مرجع سابق .

أن نفرق في هذا المضمار بين التزول عن الرهن ذاته والتزول عن مرتبته فقط ، حيث أن التزول عن الرهن ذاته هو الغالب في العمل حيث يتزل الدائن المرتهن رهناً رسمياً عن الرهن ذاته عادة عن طريق خوله الحق المضمون بالرهن، فيترتب على ذلك أن ينتقل الحق إلى المحال له وينتقل معه الرهن ذاته الذي يضمن هذا الحق فيستفيد المحال له من الرهن بمرتبه .

يجوز التزول عن مرتبة الرهن والذي هو دون ذلك حيث أن الدائن المرتهن رهناً رسمياً لا يتزل عن الرهن ذاته بل يتزل عن مرتبته فقط . فإذا كان هو الدائن الأول ونزل عن مرتبة الرهن الى الدائن المرتهن الثالث لم يحرم الدائن الأول من حق رهنه ولكنه يصبح الدائن الثالث بعد أن كان الدائن الأول ويصبح الدائن الثالث هو الدائن الاول.(1)

2- حق التبعية

يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يترع ملكية العقار المرهون في يد الحائز لهذا العقار إلا إذا اختار الحائز أن يقضي الدين أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه فإذا انتقلت ملكية العقار المرهون إلى الغير بأي سبب من الأسباب فللدائن المرتهن أن يستعمل الميزة التي يخولها له الرهن ، وهي تتبع العقار في أي يد يكون لينفذ عليه أو بعبارة أخرى يقصد بالتبعية حق الدائن المرتهن للتنفيذ على العقار تحت يد كل من انتقلت إليه الملكية (2) وهذا ما يوافق نص المادة 1/911 ق.م.ج التي تنص على : "يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بترع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار , إلا إذا اختار الحائز أن يقضي الدين أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه ويعتبر حائزاً للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن".

أ- قضاء الدين

متى تكون مصلحة للحائز في قضاء الديون كلها أو جزء منها ؟

(1) راجع محمد صبري السعدي ، مرجع سابق ص.141.

(2) راجع السنهوري ، مرجع سابق، ص.492. وما بعدها .

-إذا كان ثمن العقار المرهون أكبر من الديون المضمونة به أو مساوياً له فوفائه بالديون يجنب العقار المرهون البيع .

- إذا كانت على العقار رهون تضمن ديون أكبر من قيمته فيختار الوفاء للدائن صاحب المرتبة الأولى ليحل محله في حقوقه وفي الرهن خصوصاً إذا كان الحق الموفى به يستغرق كل قيمة العقار

كما أن الدائن المرهّن لا يستطيع رفض الوفاء من الحائز ما دام يرجع له كامل حقوقه وفي هذا الخصوص يمنع عليه الإستمرار في إجراءات نزع الملكية. وفق ما نصت عليه المادة 1/258 ق.م.ج " يصح الوفاء من المدين أو من نائبه أو من أي شخص له مصلحة في الوفاء وذلك مع مراعاة ما جاء في المادة 170 ق.م.ج.⁽¹⁾

ونصت المادة 912 ق.م.ج على : " يجوز للحائز عند حلول الدين المضمون بالرهن أن يقبضه هو وملحقاته بما في ذلك مصاريف الإجراءات من وقت إنزاره , ويبقى حقه هذا قائماً إلى رسو المزاد وله في هذه الحالة أن يرجع بكل ما يوفيه على المدين وعلى المالك السابق للعقار المرهون , كما يجوز له أن يحل محل الدائن الذي استوفى الدين فيما له من حقوق إلا ما كان منها متعلقاً بتأمينات قدمها شخص آخر غير المدين "

ب-تطهير العقار⁽²⁾

يقصد به دفع الحائز مبلغ من المال يعادل القيمة الحقيقية للعقار المرهون وبالتالي يتخلص العقار المرهون من الرهن المقيّد به كما يتخلص من أثر الرهن . حتى ولو لم يكن كافي لتسديد جميع الديون لأن الهدف منه تحرير العقار من الرهن . ويشترط موافقة الدائنين كلهم وفي حالة رفض أحدهم وجب عليهم طلب بيع العقار في الحال ولو كانت ديونهم غير حالة الأجل وحينها يمكن رسو المزاد على الحائز أو غيره وبالتالي يتطهر العقار من الرهن. وهو ما نصت عليه المادة 915 ق.م.ج حيث جاء فيها : " يجوز للحائز إذا سجل سند ملكيته أن يطهر العقار من كل رهن تم قيده قبل تسجيل هذا السند . وللحائز أن يستعمل هذا الحق

⁽¹⁾نص المادة 170 المذكورة أعلاه " في الإلتزام بعمل , إذا لم يتم المدين بتنفيذ إلتزامه حاز للدائن أن يطلب ترخيصاً من

القاضي في تنفيذ الإلتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكناً "

⁽²⁾راجع محمد صبري السعدي , مرجع سابق ص.164. بتصرف .

حتى قبل أن يوجه الدائنون المرهونون التنبيه إلى الدائن أو الإنذار إلى هذا الحائز, ويبقى هذا الحق قائماً إلى يوم إيداع قائمة شروط البيع".

ج-التخلية⁽¹⁾

هي تجنب الحائز إتخاذ الإجراءات في مواجهة بترك العقار في يد حارس قضائي, و تمارس الإجراءات في مواجهة هذا الأخير. وهي في الأصل مقررة لمصلحة الحائز والكفيل العيني حسب ما نصت عليه المادة 902 ق.م.ج: " يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الآجال ووفقاً للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية. وإذا كان الراهن شخصاً غير المدين جاز له تفادي أي إجراء موجه إليه إن هو تخلى عن العقار المرهون وفقاً للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية العقار".

فالخيارات السابقة تعطي فرصة للحائز من أجل الحفاظ على العقار المرهون بعد تطهيره من كافة الرهون وإلا عرضه للبيع بالمزاد العلني وحينها لا يضمن بقائه تحت يده .

ج-بيع العقار بالمزاد العلني

إذا لم يختار الحائز لا دفع الديون وتخليه عن العقار ولا تطهيره , فعند ذلك لامناس من بيع العقار في مواجهته نفسه فإذا ما بيع العقار ورسا مزاده على أحد فإن حق الرهن على هذا العقار ينقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو بدفعه الى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن. وفق ما نصت عليه المادة 23 ق.م.ج: " إذا لم يختار الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عن هذا العقار, فلا يجوز للدائن المرهون أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار, ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بترع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد "

" (2)

⁽¹⁾عادة ما يتجنب الحائز إجراءات التنفيذ على العقار في مواجهته حتى لا يظهر اسمه في إجراءات البيع, كشخص تنتزع ملكيته لتسديد الديون خوفاً من الإساءة إلى سمعته تاركاً المجال للحارس أو الأمين الذي تعينه المحكمة لهذا الغرض .

⁽²⁾راجع المادة 124 من الأمر 11-03 متعلق بقانون النقد والقرض .

ويتم البيع بناء على طلب الدائن المرتهن وعلى من يباشر إجراءات البيع أن يذكر في إعلانات البيع المبلغ الذي قوم به العقار، ويجوز لكل شخص عدا (الراهن المدين) أن يدخل في المزاد، فيدخل الدائن طالب البيع وأي دائن آخر ولو كان دائئاً عادياً، ويدخل الحائز نفسه، وأي شخص أجنبي عن الدين والعقار المرهون.

ويجوز "للحائز" في أي وقت قبل رسو المزاد أن يوقف الإجراءات كما يجوز ذلك للمدين باعتباره مالكا للعقار المرهون، وأن يمنع البيع في المزاد بدفع ديون الدائنين والمصروفات، وبالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية يجوز لها التنفيذ على أموال المدين بعقد غير قضائي في حالة عدم وفاء المدين بالتزاماته وهو ما نصت عليه المادة 124 من قانون النقد والقرض: "يمكن البنوك والمؤسسات المالية، إذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق عليها عند حلول الأجل وبغض النظر عن كل اعتراض وبعد مضي 15 يوما، بعد إنذار مبلغ للمدين بواسطة عقد غير قضائي، الحصول عن طريق عريضة بسيطة موجهة إلى رئيس المحكمة على أمر بيع كل رهنمشكل لصالحها ومنحها بدون شكليات حاصل هذا البيع تسديدا للرأسمال والفوائد وفوائد التأخير ومصاريف المبالغ المستحقة...."

الفرع الثاني

انقضاء الرهن الرسمي

يعتبر الرهن تابع للدين ينقضي تبعاً لانقضائه، فإذا زال الدين زال معه الرهن ولا يعود إلا إذا عاد الدين ويسمى في هذه الحالة بأنه قد انقضى بصورة تبعية. أما إذا زال الرهن وحده دون أن ينقضي الدين فيسمى بانه قد انقضى بصورة أصلية وسوف نتكلم عن كل من الحالتين المذكورتين بشيء من التفصيل على النحو التالي:

البند الأول

انقضاء الرهن الرسمي بصفة تبعية⁽¹⁾

تنص المادة 933 ق.م.ج على ما يلي: "ينقضي حق الرهن الرسمي بانقضاء الدين المضمون و يعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين، دون إخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية كسبها في الفترة ما بين انقضاء الحق و عودته".

(1) راجع السنهوري، مرجع سابق، ص. 615. بتصرف.

هذا النص تطبيقاً لفكرة التبعية ، فالرهن يتبع الدين الأصلي في نشأته وانقضائه لكن يجب الإشارة إلا أنه لكي ينقضي الرهن الرسمي يجب أن ينقضي الدين كلية ، أما إذا انقضى الدين جزئياً فالرهن الرسمي يبقى قائماً عملاً بمبدأ عدم تجزئة الرهن الرسمي، فكل جزء من العقار ضامن لكل الدين وعليه كلما انقضى الالتزام الأصلي انقضاء كلياً لأحد الأسباب⁽²⁾

انقضى الرهن معه بالتبعية. ولقد تكلمنا سابقاً بأن زوال الرهن يزول بزوال الدين وقبل أن نتكلم عن أسباب انقضاء الدين التي ينقضي بها الرهن فإن ذلك يتطلب منا شرح متى ينقضي الدين.⁽¹⁾

أسباب انقضاء الدين: معروف أن الدين ينقضي بالأسباب الآتية .

الوفاء ، والوفاء بمقابل ، والتجديد ، والمقاصة، واتحاد الذمة ، والإبراء ، والتقادم.

أولاً: الوفاء⁽²⁾

ينقضي الرهن بانقضاء الدين بالوفاء وتتبع فيه القواعد العامة المقررة في وفاء الدين ، وقد تكون هناك بعض مسائل في الوفاء يحسن الوقوف عندها في هذا الباب

ثانياً: تعذر الوفاء للدائن وإيداع الدين

فقد يجد المدين نفسه في حالة يتعذر بها الوفاء بدينه للدائن المرهّن مباشرة، كما إذا كان الدائن قد مات عن ورثة انتقل اليهم الدين، وكما إذا كان الدائن عديم الأهلية أو ناقصها ولم يكن له نائب يقبل عنه الوفاء ، وكما إذا كانت هناك أسباب جدية تبرر هذا الإجراء. فمتى قام سبب جدي يمنع المدين من عرض الدين على الدائن وهو في ذلك يريد الوفاء به فليس أمامه إلا أن يودعه على ذمة الدائن، فمتى فعل المدين ذلك فيكون قد وجد طريقاً للخلاص من الدين ، وانقضاء الدين ومن ثم الرهن.

ثالثاً : التجديد⁽³⁾

⁽²⁾أسباب انقضاء الدين هي نفسها أسباب إنقضاء الرهن .

⁽¹⁾السنهوري ، مرجع سابق، ص.615. بتصرف

⁽²⁾الوفاء أن يوفي المدين بوعده بتسديد ما عليه من التزام، السنهوري، ص.864.

إذا كان التجديد قضاء لدين قديم وإنشاء دين جديد يحل محله فما هو الحال اذا كان الالتزام الجديد لا يغير الإلتزام القديم في عنصر هام في الدين , أو في المدين أو في الدائن فإن ذلك يعتبر إقراراً بالالتزام القديم كما هو دون تغيير أو إجازته Confirmation

له حتى يزول البطلان ، فلا يمكن اعتبار ذلك تجديداً كإدخال تعديل غير جوهري على الإلتزام القديم أو أضاف أجلا له ، أو مد أجل قائم ، أو إلغاء أجل موجود، كما هو الحال في إعادة الجدولة للدين التي يقوم المعتمد بالتوقيع عليها لدى البنوك من أجل الإتفاق معها لتسديد الذمة المالية المترتبة عليه كذلك كتعديل سعر الفائدة بخفضها أو برفعها أو تغيير مقدار الدين بزيادة أو نقص.

كما أن مجرد تقييد الإلتزام في حساب جار لا يكون تجديداً لهذا الإلتزام لأن مجرد تقييد الإلتزام في الحساب الجاري قبل قطع رصيد الحساب لا ينشئ إلتزاماً جديداً. فإذا ما قطع رصيد الحساب الجار وتم إقراره فإن الرصيد يكون حقاً لأحد طرفي الحساب وديناً في ذمة الآخر ، وعند ذلك يتم تجديد جميع الإلتزامات المقيدة في الحساب الجاري. ويصبح هذا الرصيد هو الإلتزام الجديد الذي حل محل الإلتزامات المقيدة وينتقل إلى رصيد التأمين الخاص، الذي كان يكفل الإلتزام المقيد ذلك أن القانون يفترض أن نية الطرفين قد انصرفت الى استيفاء التأمين الخاص بعد تقييد الإلتزام.(1)

رابعا : المقاصة(2)

(3) يختلف تجديد الدين عن جدولة الدين فالأول يقصد به قضاء دين قديم وإنشاء دين جديد يحل محله أما الثاني فيقصد به إعادة الشروط في الدين .

(2) السنهوري، مرجع سابق، ص. 623. فقرة. 349.

(2) المقاصة أداة وفاء وأداة ضمان: فأما أداة وفاء، فذلك يستخلص من انقضاء دينين متقابلين توافرت فيهما شروط معينة، وأما أداة ضمان، فذلك ظاهر أيضا من أن الدائن الذي يستوفي حقه من الدين الذي في ذمته دون غيره من دائني المدين فيستوفي حقه منه متقدما عليهم جميعا ومن ثم فإن المقاصة من شأنها أن تقدم للدائن تأمينا.

وتعتبر المقاصة أداء وفاء في حال انقضاء الدينين المتقابلين متى توافرت فيهما شروط معينة حسب ما نصت عليه المادة 297 ق.م.ج وما يليها وتعتبر أداة ضمان متى كان الدائن الذي يستوفي حقه من الدائن الذي في ذمته لمدينه وكان يختص بهذا الدين الذي بذمته دون غيره من دائني المدين ، فيستوفي حقه منه متقدماً عليهم جميعاً ومن ثم تكون المقاصة من شأنها أن تقدم للدائن تأميناً ، فهي من هذا الوجه أداة ضمان.

خامساً : الإبراء من الدين

والإبراء تصرف تبرعي صادر من جانب واحد هو الدائن المبرئ وينقضي به الدين, فيزول الرهن وقد يكفي الدائن بالتزول عن الرهن الرسمي وفي هذه الحالة يزول الرهن الرسمي وحده بالتزول عنه من الدائن المرتهن , ولكن الوريث يبقى إذا لم يوجد سبب لزواله , فالرهن يزول مع الدين كما قدمنا ولكن الدين لا يزول مع الرهن ، إذ أن الرهن تابع والدين أصيل.

سادساً : التقادم المسقط

والتقادم هو مرور الزمن المسقط للحق ومتى سقط الحق سقطت معه توابعه ومنها التأمينات التي تكفل الحق ويدخل فيها الرهن الرسمي. والقاعدة أن الإلتزامات تتقادم بمضي 15 سنة فيما عدا الحالات التي ورد فيها نص خاص في القانون وذلك عملاً بالمادة 308 من القانون المدني ولكن إذا كان الإلتزام ناتج عن حكم قضائي فإنه لا يسقط إلا بمضي 30 سنة وذلك لأن الأحكام تكون قابلة للتنفيذ خلال مدة 30 سنة طبقاً للمادة 344 من قانون الإجراءات المدنية .⁽¹⁾

البند الثاني

انقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية

⁽¹⁾ محمد براهيمى, القضاء المستعجل, ديوان المطبوعات الجامعية , الجزء الثاني, الطبعة الثالثة 2010, ص 183.

يقصد بانقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية انقضاء الرهن الرسمي و بقاء الدين قائما في ذمة المدين لأن الإنقضاء يرجع إلى سبب يتعلق بالرهن ذاته . و أسباب انقضاء الرهن بهذه الطريقة هي تطهير الحائز للعقار المرهون أو بيع العقار المرهون بالمزاد العلني أو نزول المرتهن عن الرهن الرسمي و كذلك هلاك العقار المرهون.

أولا : تطهير الحائز للعقار المرهون

تنص المادة : 934 ق.م.ج على مايلي : " إذا تمت إجراءات التطهير انقضى حق الرهن نهائيا ولوزالت لأي سبب من الأسباب ملكية الحائز الذي طهر العقار " وعلى هذا فإنه إذا قام الحائز بتطهير العقار المرهون أي قام بالإجراءات المنصوص عليها في المادتين : 916 و 917 ق.م.ج فإن الرهن ينقضي و يصبح العقار محرر من الرهن التي كانت تثقله .

ثانيا : البيع بالمزاد العلني

تنص المادة :/ 936 ق.م.ج على ما يلي : ((إذا بيع العقار المرهون بيعا جبريا بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار الحائز الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية فان حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن.))

فإذا تم بيع العقار بالمزاد العلني فرسا المزاد ينقضي الرهن متى قام الراسي عليه المزاد بإيداع الثمن لدى خزينة المحكمة أو توزيعه على الدائنين المرتهنين المقيدة حقوقهم الذين تسمح مرتبهم باستيفاء الدين. مع الملاحظة بان البيع بالمزاد العلني قد يكون في مواجهة المالك وذلك في حالة عدم تصرفه في العقار كما قد يكون في مواجهة الحائز و قد يكون في مواجهة الحارس و ذلك في حالة لجوء الثمن أو توزيعه مهما كان الشخص الذي تم البيع في مواجهته (مالك حائز أو حارس) .

ثالثا : نزول المرتهن عن الرهن

والتزول عن الرهن يعني أن الدائن المرتهن تنازل عن الرهن وحده دون الدين فبعد نزوله عن الرهن يبقى دينه دينا شخصيا غير مضمون برهن. و يلاحظ في هذا الصدد أن المشرع لم ينص على التزول عن الرهن كسبب من أسباب انقضاء الرهن الرسمي مع أنه

نص عليه بصدد الرهن الحيازي (المادة : 965 م.ج) إلا انه ليس هناك ما يمنع من لجوء الدائن المرتهن إلى التزول عن حقه.

رابعا : هلاك العقار المرهون

لم ينص عليه المشرع كسبب لانقضاء الرهن الرسمي رغم أنه نص عليه بشأن الرهن الحيازي يجب في هذا الصدد التذكير بأنه يجب أن يهلك العقار هلاكاً كلياً لانقضاء الرهن الرسمي لأنه إذا كان الهلاك جزئياً فإن المتبقي من العقار يبقى ضامناً للدين عملاً بقاعدة عدم تجزئة الرهن . كذلك يجب فهم مدلول الهلاك بالمعنى الواسع , إذ قد يكون هلاكاً مادياً ينتج عنه هلاك محل الرهن (العقار) كما قد يكون هلاكاً قانونياً أي هلاك حق الرهن مع بقاء العقار مثل حالة نزع الملكية للمنفعة العمومية و قد يكون الهلاك بفعل الراهن (المواد: 898, 899, 900 م.ج) . كما ينقضي بمناقضة العقار المرهون عن طريق نزع الملكية الجبري .⁽¹⁾

حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزداد أو بدفعه إلى الدائنين المقيدین الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن.))
فإذا تم بيع العقار بالمزاد العلني فرسا المزداد ينقضي الرهن متى قام الراسي عليه المزداد بإيداع الثمن لدى خزينة المحكمة أو توزيعه على الدائنين المرتهنين المقيدة حقوقهم الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء الدين. مع الملاحظة بان البيع بالمزاد العلني قد يكون في مواجهة المالك وذلك في حالة عدم تصرفه في العقار كما قد يكون في مواجهة الحائز و قد يكون في مواجهة الحارس و ذلك في حالة لجوء الثمن أو توزيعه مهما كان الشخص الذي تم البيع في مواجهته (مالك حائز أو حارس) .

ثالثا : نزول المرتهن عن الرهن

والتزول عن الرهن يعني أن الدائن المرتهن تنازل عن الرهن وحده دون الدين فبعد نزوله عن الرهن يبقى دينه ديناً شخصياً غير مضمون برهن. و يلاحظ في هذا الصدد أن المشرع لم ينص على التزول عن الرهن كسبب من أسباب انقضاء الرهن الرسمي مع أنه

⁽¹⁾عمار علوي , الملكية والنظام العقاري في الجزائر , دار هومة,الجزائر,2011, ص 131.

نص عليه بصدد الرهن الحيازي (المادة : 965 م.ج) إلا انه ليس هناك ما يمنع من لجوء الدائن المرتهن إلى التزول عن حقه.

رابعاً : هلاك العقار المرهون

لم ينص عليه المشرع كسبب لانقضاء الرهن الرسمي رغم أنه نص عليه بشأن الرهن الحيازي يجب في هذا الصدد التذكير بأنه يجب أن يهلك العقار هلاكاً كلياً لانقضاء الرهن الرسمي لأنه إذا كان الهلاك جزئياً فان المتبقي من العقار يبقى ضامناً للدين عملاً بقاعدة عدم تجزئة الرهن . كذلك يجب فهم مدلول الهلاك بالمعنى الواسع , إذ قد يكون هلاكاً مادياً ينتج عنه هلاك محل الرهن (العقار) كما قد يكون هلاكاً قانونياً أي هلاك حق الرهن مع بقاء العقار مثل حالة نزع الملكية للمنفعة العمومية و قد يكون الهلاك بفعل الراهن (المواد: 898, 899, 900 م.ج) . كما ينقضي بمناقضة العقار المرهون عن طريق نزع الملكية الجبري .⁽¹⁾

⁽¹⁾عمار علوي , الملكية والنظام العقاري في الجزائر , دار هومة,الجزائر, 2011, ص 131.

الختام

خلاصة القول أن الائتمان يعد دعامة هامة من دعائم النشاط الإقتصادي, لذا وجب الإهتمام به مما يقضي توفير حماية معينة للإطراف المتعاملة به. فلا يمكن لأحد أن ينكر أهمية الضمان في العصر الحاضر, والتي تتضاعف بالقدر الذي تزداد فيه الحاجة الماسة للإئتمان, لأن هذا الأخير قائم على الثقة, وهذا يعني أن الدائن لا يمنح إئتمانه إلا للمدين الموثوق فيه, ولاشك أن هذه الثقة تتبع بشكل رئيسي مما يقدمه الدائن من ضمانات تكفل له الوفاء بحقه.

إن فكرة الضمانات فكرة جيدة وحيوية متزايدة التطور مما أدى إلى تنوع كبير في البحث في الوسائل والأدوات الأكثر فعالية, فكان أن تم استعمال الرهن العقاري كوسيلة ضمان , والذي أثبت أهمية كبيرة لتدعيم الائتمان.

نخلص إلى أن لمؤسسات القرض أساليب مختلفة لضمان وفاء المدين بالتزاماته نذكر

منها:

1. تقديم رهن في صورة أوراق مالية أو مخزون سلعي أو منشآت عقارية
2. توقيع طرف ثالث على الإتفاق بوصفه ضامناً للمقترض إذ يمكن للبنك الرجوع إليه إذا ما فشل المدين في سداد القرض والفوائد.
3. يقوم البنك بتحديد الضمانات التي يمكن قبولها.
4. إستعمال الرهن العقاري كوسيلة ضمان فعالة ومجدية لتدعيم الائتمان نظراً لما يحققه من ضمان في مجال الإقتراض.
- 5— إن فعالية هذا الضمان(الرهن العقاري) تظهر جلية من خلال قدرته على الوقوف في وجه مزاحمة جماعة الدائنين في حالة اضطراب أحوال المدين واستعمال حق التقدم و التتبع.

6— إن الرهن الناشئ بمقتضى القانون⁽¹⁾ زاد من إطمئنان البنوك بمناسبة منح القروض باعتباره سنداً تنفيذياً .

أما التوصيات التي يمكن العمل على تحقيقها في هذا المقام :

1— سن قواعد خاصة تتعلق بحماية المقرض في المجال العقاري, وتؤسس له حقوقاً خاصة كالحق في الإعلام و النصح.

2— ضرورة تفعيل حماية المقرض بصفته طرف مدعن مستهلك ومقتني ملكية, عن طريق تكريس حقوقه التي تنظمها القواعد العامة, كالعدول وحق التصرف في العقار المقتني بالقرض.

3— بصفته أي "القرض العقاري" قرض نقدي بفائدة يستدعي اهتمام خاص عن طريق سن قواعد قانونية تنظم المسائل المترتبة عن هذه الصفة, كمعدلات الفوائد المطبقة, العمولات والفوائد التأخيرية.

إن الغرض من المطالبة بتدخل المشرع هو إقرار وجود عدم توازن وتفاوت بين أطراف عقد القرض العقاري قد يضر بمصالح المقرض ذو المركز الضعيف إقتصادياً وإجتماعياً لعدم قدرته على مواجهة مؤسسة القرض ذات القوة والهيمنة الإقتصادية القانونية .

(1) المرسوم التنفيذي رقم 132.06 مرخ في 05 إبريل 2006, ج.ر عدد 21, ص.20. يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك و المحدد لكيفية تطبيق المادة 96. من القانون 11.02

- 10- أ. محمد براهيمى ،القضاء المستعجل ،ديوان المطبوعات الجامعية - الجزائر، الجزء الثاني , 2010.
- 11- أ. محمد حسنين، " الوجيز في نظرية الالتزام "، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب . 1983.
- 12- أ. إسحاق إبراهيم منصور: " نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية ، ديوان المطبوعات الجامعية.
- 13- أ.شاكر القزويني:محاضرات في اقتصاد البنوك،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر:2000
- 14- أ. علاء الدين خروفه:" عقد القرض في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي"
دراسة مقارنة، مؤسسة نوفل لبنان . 1982.
- 16- أ. علي بن هادية، بلحسن البليش والجيلالي بن الحاج يحيى، " القاموس الجديد للطلاب " المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائر. 1991.
- 17- أ. بلطاس عبد القادر:" الاقتصاد المالي والمصرفي " السياسات التقنيات الحديثة . في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية. 2001.
- 18- أ. الطاهر
لطرش، «
تقنيات
البنوك» ديوان المطبوعات
الجامعية
الجزائر 2001.
- 19- ط.
- ط
لطفية، « القرض

النصوص القانونية والتنظيمية

1- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

1- الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض, ج ر عدد 52.

2- الأمر رقم 75-79 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.

4- القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

5- القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

6- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري, ج ر 14,

7- الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل ج.ر العدد 81 مؤرخة في 18-12-1977.

8- المرسوم التنفيذي رقم 132.06 مؤرخ في 05 إبريل 2006, ج.ر عدد 21, ص.20. يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك و المحدد لكيفية تطبيق المادة 96. من القانون 11.02

9- مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 03 مارس 1993, ج.ر عدد 14, ص.4. متعلق بالنشاط العقاري.

10- قانون 08-09 مؤرخ في 23 إبريل 2008. ج.ر رقم 21 ص.3. يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

الموضوعات

01	مقدمة
05	الفصل الأول : ماهية القرض العقاري
07	المبحث الأول : مفهوم القرض العقاري وطبيعته القانونية
07	المطلب الأول : مفهوم القرض العقاري ووظيفته
07	الفرع الأول : مفهوم القرض العقاري وأنواعه
07	البند الأول : مفهوم القرض بصفة عامة
11	البند الثاني : أنواع القرض العقاري
13	الفرع الثاني : وظائف و أهمية القروض
13	البند الأول : وظائف القروض
15	البند الثاني : أهمية القروض وشروطها
18	المطلب الثاني : الطبيعة القانونية للقرض العقاري
18	الفرع الأول : الطبيعة القانونية بالنسبة للمقرض
19	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية بالنسبة للمقترض
20	المبحث الثاني : خصائص القرض العقاري وأحكامه
20	المطلب الأول : خصائص القرض العقاري
21	الفرع الأول : القرض العقاري عقد رضائي .
22	الفرع الثاني : القرض العقاري مبلغ نقدي .
23	الفرع الثالث : القرض العقاري قرض بفائدة .
24	المطلب الثاني : أحكام القرض العقاري .
24	الفرع الأول : إلتزامات مؤسسة القرض (البنك) .

25	الفرع الثاني: إلتزامات المستفيد (المقترض) :
27	الفصل الثاني : ضمانات القرض العقاري
28	المبحث الأول: مفهوم الرهن الرسمي وخصائصه .
28	المطلب الأول : مفهوم الرهن الرسمي.
29	الفرع الأول : تعريف الرهن الرسمي.
29	الفرع الثاني: أنواع الرهن الرسمي.
30	البند الأول: الرهن الاتفاقي.
30	البند الثاني: الرهن القانوني.
31	البند الثالث: الرهن القضائي.
31	المطلب الثاني: خصائص الرهن الرسمي.
31	الفرع الأول: الرهن الرسمي حق عيني عقاري تبعي .
33	الفرع الثاني: الرهن الرسمي حق ناشئ بمقتضى عقد رسمي لا ينقل الحيابة .
33	الفرع الثالث: الرهن الرسمي حق غير قابل للتجزئة .
35	المبحث الثاني : إنشاء الرهن الرسمي وأحكامه القانونية.
35	المطلب الأول : إنشاء الرهن الرسمي.
35	الفرع الأول : إنشاء الرهن الرسمي من ناحية الشكل .
36	البند الأول: الرسمية كشرط لانعقاد عقد الرهن الرسمي.
36	البند الأول: الجزاء المترتب عن تخلف الرسمية ومسؤولية الموثق .
40	الفرع الثاني: إنشاء الرهن الرسمي من ناحية الموضوع.
40	البند الأول: الشروط الموضوعية العامة.
40	البند الأول: الشروط الموضوعية الخاصة.

44	المطلب الثاني : أحكام الرهن الرسمي وانقضاءه
44	الفرع الاول: آثار الرهن الرسمي
44	البند الأول: آثار الرهن الرسمي فيما يتعلق بالراهن.
47	البند الثاني : آثار الرهن الرسمي فيما يتعلق بهيئة القرض.
57	الفرع الثاني: انقضاء الرهن الرسمي
57	البند الاول: انقضاء الرهن الرسمي بصفة تبعية
60	البند الثاني: انقضاء الرهن الرسمي بصفة أصلية
63	خاتمة
65	الملحق
79	مراجع البحث
82	فهرست الموضوعات



DEMANDE DE CREDIT

IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Nom Prénom Nom jeune fille Sexe M F
 né (e) le à Wilaya.....
 Fils / fille de et de

Situation familiale Célibataire Marié (e) Veuf (ve)
 Adresse du domicile tél :
 Profession Employeur N° SS.....
 Adresse de l'employeur.....
 Pièce d'identité N° Délivré(e) le à
 N° registre de commerce N° d'identification fiscale.....

REVENUS

Revenu mensuel net du postulant DA Revenu mensuel net du conjoint DA
 Revenu mensuel net des enfants DA Autres (à détailler)
 Nombre d'enfants à charge

CRÉDITS EN COURS CNEP-Banque

CNEP-Banque	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Crédit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 3				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

CRÉDITS EN COURS Autres Banques

Autres Banques	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Crédit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 3				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

CRÉDIT SOLLICITÉ

Type de crédit:
 Montant du crédit sollicité DA Durée du crédit sollicité ans.
 Valeur du bien/Montant devis DA.
 Adresse du bien, objet du crédit:.....

DEMANDE D'ADHESION A L'ASSURANCE DECES / INVALIDITE ABSOLUE ET DEFINITIVE SUR LE CREDIT

Je souhaite m'assurer contre le risque Décès ou Décès et IAD sur le capital assuré au profit de la CNEP-Banque
 Je déclare avoir pris connaissance des conditions générales du contrat d'assurance et:

- Déclare être en bonne santé comme décrit dans la notice d'information
 Souhaite renseigner un questionnaire médical.

Je suis informé que conformément à l'Ordonnance n° 95-07 modifiée et complétée, toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle entraîne la nullité de l'adhésion à l'assurance.

Cardif E I Djazair, siège social: 57 rue ABRI Arezki, Hydra-16035 Alger. RC n° 06B0973017 N.I.S.000616109062639

l'atteste l'exactitude des informations portées ci-dessus et m'engage à fournir à la CNEP-Banque tous les renseignements, justificatifs complémentaires et autres informations nécessaires qu'elle juge utiles de me demander et l'autorise de procéder à leur vérification.

Fait à le / / 20.....

Signature



CO-EMPRUNTEUR OU CAUTION

CO-EMPRUNTEUR

CAUTION

IDENTIFICATION

Nom Prénom Nom jeune fille Sexe M F
 né (e) le à Wilaya
 Fils / fille de et de
 Situation familiale Célibataire Marié (e) Veuf (ve)
 Adresse du domicile tél :
 Profession Employeur N° SS
 Adresse de l'employeur
 Pièce d'identité N° Délivré(e) le à
 N° registre de commerce N° d'identification fiscale

REVENUS

Revenu mensuel net DA
 Autres revenus (à détailler) DA.

CRÉDITS EN COURS

CNEP-Banque	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Crédit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 3				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

Autres Banques	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Crédit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 3				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

CRÉDIT SOLLICITÉ

A remplir si Co-emprunteur

A remplir si Caution

Type de crédit: Type de crédit:

Montant du crédit sollicité DA Personne cautionnée (Nom/Prénom).....

Valeur du bien/Montant devis DA

Adresse du bien, objet du crédit: Montant du crédit à cautionner DA

DEMANDE D'ADHESION A L'ASSURANCE DÉCÈS / INVALIDITÉ ABSOLUE ET DÉFINITIVE SUR LE CRÉDIT

Je souhaite m'assurer contre le risque Décès ou Décès et IAD sur le capital assuré au profit de la CNEP-Banque
 Je déclare avoir pris connaissance des conditions générales du contrat d'assurance et:

Déclare être en bonne santé comme décrit dans la notice d'information

Souhaite renseigner un questionnaire médical.

Je suis informé que conformément à l'Ordonnance n° 95-07 modifiée et complétée, toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle entraîne la nullité de l'adhésion à l'assurance.

Cardif El Djazair, siège social: 57 rue ABRI Arezki, Hydra-16035 Alger. RC n° 06B0973017 N.I.S.000616109062639

J'atteste l'exactitude des informations portées ci-dessus et m'engage à fournir à la CNEP-Banque tous les renseignements, justificatifs complémentaires et autres informations nécessaires qu'elle juge utiles de me demander et l'autorise de procéder à leur vérification.

Fait à le / / 20.....

Signature

- 67 -

ملف القرض العقاري - 02 نسخ.	ملف فتح حساب بنكي - 410
• طلب خطي مع تحديد مبلغ و مدة القرض	• طلب خطي
• شهادة ميلاد	• نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو
• شهادة مانلية أو شخصية حسب الحالة	• رخصة السياقة مصادق عليها
• نسخة من شهادة عمل مصادق عليها	• بطاقة الإقامة
• نسخة من كشف الراتب 03 أشهر الأخيرة مصادق عليها	• 1000 دج
• شيك مشطوب	
• شهادة عدم الخضوع للضريبة	
• شهادة الضمان الاجتماعي	
• نسخة من عقد الملكية مصادق عليها (للبيع في حالة الشراء)	
• بطاقة الإقامة	
• كشف الحساب 03 أشهر الأخيرة	
• نسخة من رخصة البناء أو الترميم مصادق عليها أو وعد بالبيع في حالة الشراء	
• نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة مصادق عليها	
• كشف كمي و تقيمي من مكتب دراسات الولاية	
• شهادة السلبية من المحافظة العقارية (للبيع في حالة الشراء)	
• تصريح شرعي	

saa

SOCIETE NATIONALE D'ASSURANCE

saa

SIEGE SOCIALE ET DIRECTION GENERALE
05 BOULEVARD ERNESTO « CH » GUEVARA ALGER

ASSURE : AZZAOUY TAYEB

POLICE « INCENDIE » N° POLICE : 07.8120.53

EFFET : 25/09/2007

ECHEANCE : 24/09/2010

ACTIVITE : /

DUREE 03 ANS

ADRESSE : BP 54/56
ADRARUNITE DE BECHAR. AGENCE ADRAR.
CODE/ 3405**CONDITIONS PARTICULIERES**

SITUATION: MEME ADRESSE

NATURE DU RISQUE : TR

DESIGNATION	CAPITAUX	TAUX%	PRIME NETTE
ARTICLE 01/ La Société Nationale d'Assurance « saa » garantit dans la limite des conditions générales, les dommages d'incendie et d'explosions, causés aux biens immobiliers à usage d'habitation situés à l'adresse ci-dessus indiquée à concurrence de : CINQ CENT MILLE DE DA..... (montant en lettres). Il est précisé que le contenu du bien immobilier assuré est exclu de la présente garantie.	500.000.00	1.20	600.00
ARTICLE 02/ CLAUSE DE DELEGATION : Par dérogation aux dispositions de conditions générales de la police incendie explosions et en ce qui concerne le risque assuré objet de la présente police la SAA sur la demande de l'assuré s'engage en cas de sinistre à verser entre les mains de la BDL la somme due par l'assuré. Il est convenu que la BDL ne pourra faire valoir ses droits que sur l'indemnité ainsi fixée à charge par elle d'établir l'ordre et le rang de son attribution. Il est convenu également que si l'indemnité servie par la SAA se trouvait être inférieure aux droits de la BDL l'assuré demeurerait son propre assureur pour la portion excédant le montant de l'indemnité. Il n'est pas autrement dérogé aux autres clauses et conditions générales que particulières de police.			
Article 03/ CLAUSE RESOLUTOIRE Le présent contrat est souscrit pour une période de trois années Et il prend effet à compter du : 25/09/2007 Et expire de plein droit et sans autres avis le 24/09/2010			

DECOMPTE DE LA PRIME

PRIME NETTE	REPERT	T.V.A 17%	T.D	PRIME TOTALE
600.00	50.00	110.50	40.00	800.50

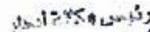
Fait et signé à ADRAR le : 25/09/2007

L'ASSURE/

P/LA SAA/



- 78 -






CERTIFICAT D'ADHESION

N°: 0141486

7488

AU CONTRAT ARC GROUPE
Code branche : 20.2.2

Agence : ADRAR
Adresse : ADRAR

CONTRAT

Contrat N° : 3405/20.2.2/ N° d'adhésion : 3405/07/00057
Contractant : B.O.L Agence : ADRAR
Adresse complète : ADRAR
Bénéficiaires : B.O.L Agence : ADRAR

ASSURE PRINCIPAL (Emprunteur)

Nom et prénom : AZZAOUI TAYEB
Adresse complète : BP54/56 ADRAR
Date de naissance : 20/03/1966 N° de la pièce d'identité :
Surprime appliquée : 0.00

SECOND ASSURE (codébiteur ou caution)

Nom et prénom :
Adresse complète :
Date de naissance : / / N° de la pièce d'identité :

CREDIT

Capital initial assuré : 500000.00 DA
Date de déblocage du crédit : 12/09/2006
Durée de remboursement : 10
Tableau d'amortissement du capital : (joint au présent document)
(au besoin voir tableau joint : montant/date de remboursement)

ASSURANCE

Date d'effet de l'assurance : 25/09/2007
Durée d'assurance : 10
Date d'expiration de l'assurance : 24/09/2017
Montant de la prime à payer : 185000 DA

Sur la base des déclarations du contractant et celles de(s) l'assuré(s), la SAA garantit le paiement du(z) bénéficiaire(s) désigné(s), du capital défini à l'article 01 des conditions générales.

le 25/09/2007

P/la B.O.L

Les assurés

P/la SAA

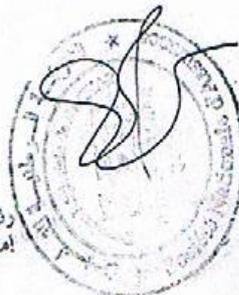
ENABLOUHEB SAÏF'IMET
Directeur Adjoint



4.

-77-

رئيسي وكلاء التبر
امضاء عبد زيدون



ADMINISTRATION
DES
AFFAIRES DOMANIALES
ET FONCIERES

BORDERAU
D'INSCRIPTION DUREE
MAXIMALE DE

DATE

تاريخ

2007
12
نوت

إيداع رقم
DEPOT N°

حجم
رغم
VOL
N°

محافظة عقارية
CONSERVATION
FONCIERE

أريفة
أصمك

إدارة شؤون أملاك الدولة
والشؤون العقارية

جدول التسجيل
الحد الأقصى

Imp. EL ABASSI CHILEF

INSCRIPTION D تسجيل
AYANT EFFET JUSQU'AU (1) 2042
DISPENSEE DE RENOUELLEMENT
PENDANT 35 ANS OU JUSQU'AU (1) 47/77
EN APPLICACION DU DECRET N° DU

يطلب بغير اعلان في الجريدة الرسمية في 05/07/2007
EST REQUISE AVEC LES FONDS DOMICILE AU DOMICILE DU
شمارح ايداع رقم 0014054400 بتاريخ 05/07/2007
السيد: بخاري عمر المبروك في 05/07/2007
الغاية والسبب: تراضي الطرفين على البيع

EN VERTU DE : (Titre du créancier)
2007/08/24

مقتضى (سند دين)
عقد قيد رقم عقاري إتفاقي درجة أولى رقم 07/08/2007

المقتضى رقم 0014054400 بتاريخ 05/07/2007
المقتضى رقم 05/156 بتاريخ 05/07/17 على الأثر من المصادق عليه في 05/07/2007
المقتضى رقم 05/156 بتاريخ 05/07/17 على الأثر من المصادق عليه في 05/07/2007

المادة 21: التبرئة من المصاريف والرسوم:

إن المصاريف والرسوم المرتبطة بهذه الإتفاقية يتحملها ويؤديها المقترض الذي يلتزم بذلك .

المادة 22: إختيار الموطن

لتنفيذ هذه الإتفاقية وبالأخص لتثبيت صحة القيد بالمحافظة العقارية , فإن الأطراف إختارت موطنها بالعناوين المذكورة بهذه الإتفاقية / أو بعنوان السكن موضوع القرض .

المادة 23: الإختصاص القضائي

إن النزاعات التي قد تنشأ بسبب تنفيذ أو تفسير هذه الإتفاقية تكون خاضعة , وفي حالة عدم التسوية الودية , للجهات القضائية المختصة التي تقع بدائرتها الوكالة , فرع الإستغلال أو مقر المديرية العامة لبنك التنمية المحلية .

المادة 24: التفويضات

تمنح كافة التفويضات لحامل نسخة أصلية من هذه الإتفاقية لمباشرة الإجراءات الضرورية وكذا تلك المتعلقة بالضمانات المطلوبة من قبل البنك في إطار هذا القرض .

المادة 25: الإجراءات

لا يمكن إنجاز القرض موضوع هذه الإتفاقية إلا بعد إتمام إجراءات التسجيل وكذلك تلك المتعلقة بتسجيل الضمانات المتفق عليها لصالح بنك التنمية المحلية .

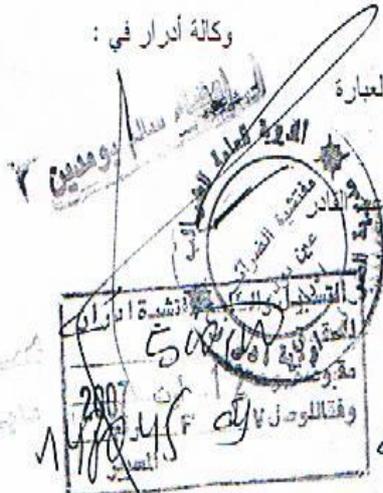


وكالة أدرار في :

إمضاء المقترض مع كتابة العبارة

قرأ وصدق عليه

السيد: عزاوي الطيب بن



قرء وصدق عليه

2007 12 5 7650

قدرها إثنان بالمائة 02 % سنويا بالإضافة إلى نسبة فوائد القرض ، ابتداء من تاريخ حلول أجل الإستحقاقات غير المدفوعة .

المادة 17: الضمان العقاري:

يقبل المقرض بمنح بنك التنمية المحلية رهن عقاري من المرتبة الأولى عن الملك العقاري الممول ضمنا للقرض الممنوح

يوافق المقرض على إدراج مبلغ مساعدة الصندوق الوطني للسكن المقدر بـ مبلغ مقدر بـ 500.000.00 دج حسب القرار رقم 0087 2007 01 B- 01 2007 0092- 85429 03 01 2007 0801 المؤرخ في 2007/06/30 عقد الرهن العقاري الذي يحصل لفائدة بنك التنمية المحلية .

المادة 18: التأمينات.

يتعهد المقرض وبصفة قاطعة بإكتتاب التأمين سنويا المشترط من البنك لدى مؤمن مرتبط باتفاقية الضمان الإجتماعي مع بنك التنمية المحلية مع تفويض لفائدة بنك التنمية المحلية (تأمين وفاة و/أو تأمينات أخرى ...) لمدة مساوية لتلك الخاصة بالقرض .

تحفظ النسخ الأصلية لوثائق التأمين ببنك التنمية المحلية .

المادة 19: كيفية تسديد تأمينات القرض

يتعهد المقرض بدفع مسبقا إلى بنك التنمية المحلية عن إمضاء إتفاقية القرض مبلغ التأمين الذي يقدر بنسبة سنتين (02) سنة من المبلغ الإجمالي للتأمين عن الوفاة والذي يقدر بـ..... دج

- في حالة ما إذا أراد المقرض الحصول على قرض بدون أجل في هذه الحالة يدفع مبلغ التأمين الذي يقدر بسنة (01) واحدة من المبلغ الإجمالي للتأمين عن الوفاة والذي يقدر بـ..... دج .
- المبلغ المتبقي للتأمين عن الوفاة يجب أن يدفع شهريا وفقا لجدول الإستحقاقات المقدم له .
- إن مبلغ التأمين يمكن أن يراجع وهذا وفقا لدفتر الشروط المحددة من قبل شركة التأمين .

المادة 20: سقوط الأجل

إن عدم إحترام أحد بنود هذه الإتفاقية من طرف المقرض يؤدي إلى فسخها بدون أي إجراء وفي الحالات التالية :

- *- في كافة الحالات المقررة قانونا
 - *- عدم تسديد المبلغ الأصلي للقرض وفوائده في الأجل المتفق عليها .
 - *- عدم صحة تصريحات المقرض
 - *- رفض المقرض لزيادة في نسب فوائد القرض بسبب إرتفاع نسب فوائد القرض .
 - *- التصفية القضائية للمقرض .
 - *- تعرض العقار المرهون لتلف أو النهور الخطير بسبب إهمال المقرض .
 - *- البيع الودي أو القضائي ، جزئيا كان أم كاملا للعقار المرهون .
 - *- تعرض المقرض لمتابعات قضائية من شأنها مصادرة كل أو بعض أمواله .
 - *- عدم استعمال المبالغ المقرضة للغايات المتفق عليها سوى في المادة 01 من هذه الإتفاقية
- وبهذا إن المبالغ التي أصبحت مستحقة ستكون منتجة للفوائد بالنسب المبينة بالمادتين 05 و 16 أعلاه

بعد بنك التنمية المحلية جدول إستحقاقات شهري الذي يوافق عليه الزبون في الوقت الحاضر حيث يضمن مشاهرة القرض العقاري الذي يدفع بمبلغه الرئيسي مع الفوائد . زيادة على التسديد الشهري يدفع الزبون قسط التأمين على الوفاة .

المادة 10 : تخصيص القرض :

يلتزم المقترض بتخصيص مبلغ القرض دون سواه لإنجاز الموضوع الموضح بالمادة الأولى من هذه الإتفاقية ويجوز لبنك التنمية المحلية وفي أي وقت شاء مراقبة إستعمال المقترض للمبالغ المقرضة وإتخاذ الإجراءات التي يراها مناسبة لإسترجاع دينه .

المادة 11: مدة إستعمال القرض:

في حالة إستعمال القرض في مدة أقصاها ثلاثة (03) أشهر من تاريخ التبليغ وستة (06) أشهر في حالة القوة القاهرة المبينة , فإن هذه الإتفاقية تصبح ملغاة .

المادة 12: عمولة التسبير والتبليغ

يلتزم المقترض بالدفع لبنك التنمية المحلية عند التوقيع على هذه الإتفاقية :

- عمولة التسبير تساوي

- عمولة التبليغ تساوي

المادة 13: عمولة الإلتزام

يسبب على المستفيد من القرض وفي إطار البناء الذاتي , أن ينجز الأشغال الكبرى في أجل أقصاه إثني عشر (12) شهرا بعد قبضه للدفعة الأولى , إلا إذا وجدت قوة فاهرة حالت دون ذلك , وإستطاع البنك معاينتها قانونا , وإلتزم المقترض بهذا الأجل إذا سجلت تأخيرات في إنجاز الأشغال الكبرى فإن المستفيد من القرض يخضع لدفع عمولة الإلتزام بمبلغ 0,5 % من مبلغ الدفعة التي لم تستهلك بعد , وهذه العمولة تقبض كذلك في حالة أشغال التسبير المبينة بنفس الشروط .

المادة 14: كيفية تسديد القرض

يلتزم المقترض بأن يسدد كل شهر المبلغ الأصلي لهذا القرض , وكذا الفوائد وفوائد التأخير والمصاريف وذلك بالسحب من حسابه الشخصي إلى غاية الإقتضاء الكلي لأجل الدين , وإن الدفوعات الشهرية ثابتة وتضم المبلغ الأساسي والفوائد والرسوم والملحقات وذلك بموجب جدول الإستحقاقات الذي تم توقيعه من قبل المقترض والذي يعد جزء مكمّل لهذه الإتفاقية .

المادة 15: التسديد المسبق

يمكن للمقترض أن يسدد بصفة مسبقة وحتى قبل إستحقاق القرض مجمل الدين المتبقي بمبلغه الرئيسي دون غرامة .

في حالة التسديد المسبق الجزئي يمكن للمقترض أن يدفع في أي وقت مرة واحدة في السنة على الأقل 15 % من مبلغ الدين المتبقي دون غرامة .

المادة 16: الجزاءات عن التأخير

في حالة ما إذا حصل سبب أيا كان لم يتمكن بنك التنمية المحلية من خلاله إسترادا دينه , بصفة عادية , وعلى الخصوص إذا أُجبر على المتابعات القضائية لتحصيل دينه , سيكون له الحق في تطبيق زيادة في نسبه الفوائد

المادة 06: وضع القرض تحت التصرف

يرخص باستعمال القرض بعد إستيفاء الشروط التالية :

- تقديم المقرض لثبوتات الوثائق المطلوبة لتكوين الملف .
- فتح حساب شيكات .
- إمضاء الإتفاقية الحالية من قبل المقرض
- توقيع المقرض على جدول الإستحقاقات الشهرية للقرض .
- توقيعه على إلتزام نافذ يتعهد بموجبه المقرض بتزويد حسابه لتغطية الإستحقاقات أو أمر بالتحويل الدائم في حالة توطين الأجرة .
- إمضاء إلتزام نافذ يتعهد بموجبه المقرض بتزويد حسابه بتغطية الإستحقاقات .
- دفع أقساط التأمين من قبل المقرض وكذا مصاريف تسيير الملف
- الحصول على الرهن العقاري الإتقائي مرئية أولى على السكن أو على القطعة الأرضي التي سيشتد عليها المسكن .
- الحصول على مساعدة الصندوق الوطني للسكن إذا أمكن
- إمضاء سند أو عدة سندات لأمر .

المادة 07: دفع القرض البنكي ومساعدة الصندوق الوطني للسكن

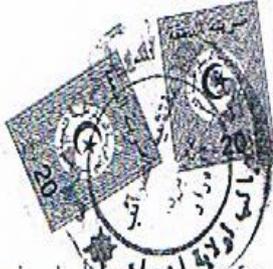
يدفع القرض حسب الجدول المبين أدناه , إما دفعة واحدة (شراء سكن) مباشرة بين أيدي الموثق المكلف بعملية الشراء , وبمهمة تحرير عقد الرهن الإتقائي لفائدة البنك , أو إما بعد دفعات (البناء الذاتي , التوقيع , التهيئة , وبيع مسكن على التصميم) بعد المعاينة من قبل مهندس معماري (مهندس , مكتب دراسات) أو من قبل المصالح التقنية للبنك عن حالة تقدم الأشغال .

مساعدة الصندوق الوطني للسكن		قرض بنك التنمية المحلية	
المبلغ (دج)	الدفعات	المبلغ (دج)	الدفعات
250.000.00	الدفعة الأولى	250.000.00	الدفعة الأولى
250.000.00	الدفعة الثانية	250.000.00	الدفعة الثانية
	الدفعة الثالثة		الدفعة الثالثة
500.000.00	المبلغ الإجمالي	500.000,00	المبلغ الإجمالي

المادة 08: تسليم سند لأمر إجمالي

بغرض تعبئة دينه , يقوم بنك التنمية المحلية بإكتتاب سند إجمالي للمقرض ولأمر بنك التنمية المحلية موضح عليه مبلغ القرض الأصلي والفائدة والرسوم أو دفعات القرض إذا كان عبارة عن شراء مسكن , بناء ذاتي أو تهيئة .

المادة 09: جدول الإستحقاقات



إتفاقية القرض العقاري

رقم 07/62

تم فيما بين المتعاقدين:

السيد: **بجملال، فؤيد** المتصرف بصفته مديرا لوكالة أدرار الكائنة بشارع فنور بلدهم بلدية أدرار بإسم
ولحساب بنك التنمية المحلية ، مؤسسة عمومية إقتصادية ، شركة بالأسهم ذات رأسمال مبلغه
13,390,000,000 دج ، مقرها الرئيس كائن بـ 05 شارع فاسي عمار سطوالي ولاية تيزازة الجزائر .

وبموجب التفويضات المخولة له من قبل السيد: **بثناري محمد** أرسلان الرئيس المدير العام

من جهة

السيد **مواويج الكليج** من جهة الثاني المولود في 1966/03/20 بأدرار حسب بطاقة التعريف الوطنية رقم
311442 الصادرة عن ولاية أدرار بتاريخ 2003/01/04 مهنته موظف والسكان حي عبد الكريم بن
محمد التواتي رقم 04 بأدرار ، جزائري الجنسية .

من جهة أخرى

صاحب الحساب المصرفي رقم 429 410 074111022 مفتوح لدى وكالة بنك التنمية المحلية بأدرار
المسمى فيما يلي المقترض .

من جهة أخرى

الإتفاق وإقرار ما يلي :

المادة 01: موضوع القرض

يوافق بنك التنمية المحلية على وضع قرض بخصص لتمويل عملية بناء مسكن عائلي .

المادة 02: مبلغ ومدة القرض

يمنح بنك التنمية المحلية بموجب هذه الإتفاقية قرضا ماليا خمسمائة ألف دينار جزائري 500.000,00 دج
لمدة (120 شهرا) كأجل للتسديد تبدأ منذ الإستعمال الأول .

المادة 03: مساعدة الصندوق الوطني للسكن

إن المساعدة للحصول على الملكية التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن بمبلغ مقدر بـ 500.000,00 دج حسب
القرار رقم 0087 2007 B-01 - 0092 85429 03 01 2007 0801 المؤرخ في 30/06/2007
سوف تأتي زيادة على القرض الممنوح والتقديم الشخصي .

المادة 04: المساهمة الشخصية

يتعهد المقترض بأن يدفع في إطار التمويل الذاتي مبلغ مالي قدره دج عند فتح الحساب ، أو بثبت دفع
20 % على الأقل لصاحب المشروع في حالة شراء سكن .

المادة 05: نسبة الفائدة

يحصل بنك التنمية المحلية على فائدة تقدر بـ سنة فاصلة خمسة وعشرون بالمائة 6,25 % سنويا وتؤدي
شهريا وفقا لجدول المستحقات كما هو موضح بالمادة 13 من هذه الإتفاقية ، وتبقى هذه الفائدة مستحقة
الرعاية لغاية التسديد الكلي للقرض ، وتبقى نسبة الفائدة ثابتة لمدة خمسة 05 سنوات ، وعند إنتهاء هذه المدة
سوف تحدد نسبة فائدة ثابتة لمدة خمس 05 سنوات أخرى وهذا وفقا لشروط البنك المعمول بها .