

الرهن الرسمي كآلية لضمان القروض البنكية

Legal Mortgage as a Mechanism for Securing Bank Loans



ط. د. ميمون ابراهيم¹

¹ كلية الحقوق-جامعة الجزائر1، الجزائر.

ibrahimmimoune1956@gmail.com

تاريخ القبول: 2025/11/17

تاريخ الإرسال: 2025/07/10

ملخص:

الرهن الرسمي يعد من الأدوات القانونية الأساسية في النظام المالي، ويهدف إلى تأمين حقوق الدائنين عبر تخصيص الممتلكات العقارية كضمان لسداد الديون. يعتبر أداة فعالة في تعزيز الثقة بين الأفراد والبنوك، ويسهم في تسهيل الحصول على القروض بشروط ميسرة. يهدف البحث إلى دراسة الرهن الرسمي في النظام القانوني الجزائري من خلال تحليل شروطه وآثاره القانونية، بالإضافة إلى تسليط الضوء على تطبيقاته العملية وأهميته الاقتصادية في ضمان الاستقرار المالي. كما يناقش البحث الإشكاليات القانونية التي قد تواجه تطبيقه في الواقع وكيفية تحسينه.

الكلمات المفتاحية: الرهن الرسمي؛ الضمانات العينية؛ القروض؛ التمويل؛ البنك.

Abstract:

The official mortgage is considered one of the fundamental legal tools in the financial system, aiming to secure creditors' rights by designating real estate properties as collateral for debt repayment. It is an effective instrument in enhancing trust between individuals and banks and helps facilitate obtaining loans with favorable terms. The research aims to study the official mortgage within the Algerian legal system by analyzing its conditions and legal effects, in addition to highlighting its practical applications and economic importance in ensuring financial stability. The research also discusses the legal issues that may arise in its implementation in practice and how to improve it.

Key words: official mortgage; real guarantees; loans 'financing 'bank.

* المؤلف المراسل : ط. د/ميمون ابراهيم

مقدمة

يعد الرهن الرسمي من أبرز الأدوات القانونية المستعملة في المعاملات المالية في العديد من الدول، ومنها الجزائر. فهو يشكل آلية تساهم بشكل فعال في ضمان حقوق الدائنين وتحقيق الاستقرار المالي في المعاملات الاقتصادية؛ حيث يعد الرهن الرسمي نوعاً من الضمانات العينية التي يتم تقديمها من المدين إلى الدائن لتأمين سداد الديون المترتبة عليه، ويتميز بكونه يشمل الممتلكات العقارية، مثل الأراضي والمباني.

في ظل تطور الأنظمة المالية وازدياد الاحتياج إلى التمويل، أصبح الرهن الرسمي أداة أساسية في تعزيز الثقة بين المؤسسات المالية والأفراد، فيضمن للدائنين حقوقهم ويمنح المدين فرصة للحصول على القروض بشروط ميسرة. وبذلك أصبح الرهن الرسمي عنصراً لا غنى عنه في الاتفاقات المالية بين البنوك والمقترضين.

إن الغاية من هذه الدراسة هي تسليط الضوء على دور الرهن الرسمي كأداة هامة في ضمان القروض البنكية، وكيف يساعد في تقليل المخاطر المالية للبنك ويزيد من اطمئنان البنك على استرداد المبالغ المقترضة.

أما أهمية هذه الدراسة فتتمثل في محاولة بيان دور الرهن الرسمي في تنظيم المعاملات المالية وضمان استقرار النظام البنكي، بالإضافة إلى تسليط الضوء على تحديات تطبيقه في النظام القانوني الجزائري وسبل تحسينه.

ولبلوغ الهدف المنشود من هذه الدراسة فقد اعتمدت على المنهج التحليلي، وذلك بهدف تقديم رؤية شاملة حول دور الرهن الرسمي في حفظ حقوق الأطراف المتعاقدة، والتعرف على الإشكاليات القانونية التي قد تواجه تطبيقه في الواقع العملي.

الإشكالية:

ما مدى فعالية الرهن الرسمي كآلية لضمان القروض البنكية؟

وللإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا تناول الموضوع في مبحثين، حيث نخصص المبحث الأول الإطار القانوني والإجرائي للرهن الرسمي كآلية لضمان القروض البنكية، أما المبحث الثاني فخصص لآثار الرهن الرسمي على العلاقة بين البنك والمدين.

المبحث الأول:

الإطار القانوني والإجرائي للرهن الرسمي كآلية لضمان القروض البنكية

يُعد الرهن الرسمي من أهم الضمانات العينية التي أقرها المشرع بهدف حماية حقوق الدائن، خاصة في إطار التعاملات البنكية التي تقوم على الثقة المتبادلة والائتمان (شوقي بناسي، 2009، صفحة 46). ومع تطور القطاع المصرفي وتزايد حجم القروض الممنوحة، أصبح من الضروري توفير آليات قانونية فعالة تُمكن البنوك من تقليص المخاطر المرتبطة بعدم السداد. وعليه يبرز الرهن الرسمي كأداة أساسية، كونه يمنح الدائن حقاً عينياً تبعياً على العقار المرهون، يتيح له استيفاء دينه من ثمنه عند التنفيذ، مع أولوية على سائر الدائنين.

وقد أولى المشرع أهمية بالغة لتنظيم الرهن الرسمي من خلال نصوص قانونية دقيقة، تضمن التوازن بين مصالح الدائن والمدين، بدءاً من تحديد الشروط الشكلية والموضوعية اللازمة لإنشائه، وصولاً إلى الإجراءات المرتبطة بتسجيله وإشهاره بالسجل العقاري. ويهدف هذا المبحث إلى تسليط الضوء على الإطار القانوني الذي يحكم الرهن الرسمي، من خلال دراسة شروط إنشائه (المطلب الأول)، واستعراض الإجراءات العملية التي تكفل سريانه ونفاذه في مواجهة الغير (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الشروط القانونية لإنشاء الرهن الرسمي

يُعدّ الرهن الرسمي إحدى أهم الوسائل القانونية المستعملة لضمان الديون في المعاملات العقارية، لما يوفره من حماية لحقوق الدائن من خلال تمكينه من استيفاء حقه من قيمة العقار المرهون عند عدم الوفاء. ولتحقيق آثاره القانونية، يتعين أن تتوافر فيه مجموعة من الشروط الموضوعية والشكلية التي تتصل بالأطراف المتعاقدة وملكية العقار المرهون، بالإضافة إلى ضرورة توثيقه رسمياً. يهدف هذا المطلب إلى دراسة الشروط اللازمة لإنشاء الرهن الرسمي، حيث يتناول الفرع الأول الشروط الموضوعية مثل التراضي والأهلية وملكية العقار، بينما يركز الفرع الثاني على الشروط الشكلية المتعلقة بتوثيق العقد بشكل قانوني سليم.

الفرع الأول: الشروط الموضوعية لإنشاء الرهن الرسمي

بما أن الرهن الرسمي هو عقد قانوني، فإنه يتطلب توافر مجموعة من الشروط العامة والشروط الموضوعية الخاصة، التي تتعلق بالراهن وملكيته للعقار المرهون وأهليته للتصرف فيه، بالإضافة إلى الشروط المتعلقة بالدين المضمون.

أولاً- الشروط الموضوعية العامة لإنشاء الرهن الرسمي

لإبرام عقد الرهن الرسمي بشكل صحيح، يجب توافر الشروط العامة التي تشمل التراضي وأهلية الأطراف، بالإضافة إلى المحل والسبب.

1- الرضا: يتم عقد الرهن الرسمي الرهن بتبادل طرفي العقد الإيجاب والقبول، وهما الراهن والمرتهن، وذلك بالتعبير عن إرادتهما المتطابقة وفقاً للشكلية المطلوبة، بشرط أن يكون الطرفان أهلين لإبرام

العقد، وأن تكون إرادتهما خالية من العيوب. ووفقاً لنص للمادة 884 من القانون المدني. (أمر 58-75، 1975)، يمكن أن يكون الراهن شخصاً آخر غير المدين، بشرط أن يكون مالكا للعقار المرهون. كما يجب أن تكون إرادته غير مشوبة بأي عيب من عيوب الرضا. (لحميم، 95-96، صفحة 291) أما ما تعلق بالأهلية، فإن المادة 884 السالفة الذكر تشترط أن يكون المدين الراهن كامل الأهلية للتصرف، وذلك بسبب أن الرهن يعد من أعمال التصرف. (السنهوري، 2004، صفحة 291) من جهة أخرى، يعتبر المشرع الجزائري أن تصرفات الأشخاص غير البالغين، أو الذين لا يتمتعون بالأهلية الكاملة قابلة للإبطال، مع اشتراط أن يتم إقرار الولي أو الوصي إذا كان التصرف متعلقاً بتأثيرات كبيرة، كما هو منصوص عليه في قانون الأسرة والمادة 101 من القانون المدني.

2-المحل:يتعلق المحل في الرهن الرسمي على العقار المملوك، والذي يتم رهنه ضمناً للوفاء بالتزام قد يكون في ذمة المدين أو شخص آخر يكفله كفالة عينية. ويشترط فيه أن يكون واضحاً ومحددًا. (السنهوري، 2004، صفحة 92)

3-السبب:السبب في الرهن الرسمي هو ضمان الوفاء بالدين (مبلغ القرض). يتفق المدين والدائن على رهن عقار مملوك للمدين أو شخص آخر لضمان تسديد الدين المستحق. ويُعتبر الرهن تابعا للالتزام المضمون به، وفقاً للمادة 893 من القانون المدني (أمر 58-75، 1975)، التي تنص على أن "الرهن لا ينفصل عن الدين المضمون، بل يظل تابعا له في صحته وانقضائه". وبالتالي، فإن وجود الرهن يرتبط مباشرة بوجود الدين الذي يضمنه، ولا ينشأ الرهن إلا بوجود هذا الدين. (حسنين، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، 1986، صفحة 69)

ثانيا-الشروط الموضوعية الخاصة لإنشاء الرهن الرسمي

تتمثل الشروط الموضوعية الخاصة في عقد الرهن الرسمي في مجموعة من المتطلبات التي تخص الأطراف المعنية بالعقد وتحدد طبيعة العلاقة بين المدين والدائن، بالإضافة إلى شروط ملكية العقار المرهون وأهلية الأطراف المعنية.

1-تطابق الإيجاب والقبول:

يتطلب عقد الرهن الرسمي تطابق الإيجاب والقبول بين الأطراف المتعاقدة: الدائن (المرتهن) والمدين الراهن (سواء كان المدين أو شخص آخر يقدم عقاره لضمان الدين، ويطلق عليه "الكفيل العيني"). في هذه الحالة، يكون هناك عقدان متوازيان: الأول هو عقد دين بين المدين والدائن، والثاني هو عقد رهن بين الدائن والكفيل العيني. وتجدر الإشارة إلى أن الرهن الرسمي لا يتطلب وجود الكفيل العيني، بل يمكن أن يكون الراهن هو المدين نفسه.

2-أهلية الأطراف:

يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه وفقاً لنص المادة 884 من القانون المدني الجزائري (أمر 58-75، 1975)، والتي يلاحظ أنها لم تحدد المادة نوع الأهلية المطلوبة، ولكن الفقهاء ميزوا بين عدة أنواع من الأهلية:

2-1- أهلية الدائن المرتهن: لم ينص المشرع الجزائري على شروط خاصة لأهلية المرتهن في الرهن الرسمي. وباعتبار أن الرهن الرسمي بالنسبة له يعد من التصرفات النافعة محضاً، فلا يترتب عليه أي التزام من جانبه، ويُكتفى بأن يكون أهلاً للتعاقد.

2-2- أهلية الراهن المدين: الرهن بالنسبة للراهن هو من أعمال التصرف التي يتراوح تأثيرها بين النفع والضرر. فمن ناحية، يكون نافعاً لأن المدين يحصل على الدين بضمان عقاره، ومن ناحية أخرى يكون ضاراً لأنه يقلل من قيمة العقار ويعرضه لاحتمالية نزعه في حالة عدم الوفاء بالتزاماته. لذلك، يشترط أن يكون الراهن كامل الأهلية للتصرف في العقار. (عبيدات، 2011، صفحة 88) إذا كان الراهن قاصراً أو في حكم المميز، يعتبر الرهن قابلاً للإبطال وفقاً للمادة 101 من القانون المدني، ويكون موقوفاً على إقرار الولي أو الوصي وفقاً للمادة 83 من قانون الأسرة. (11-84، 1984).

3- أهلية الكفيل العيني: الكفيل العيني هو الشخص الذي يخصص عقاره كضمان لدين على المدين. مسؤولية الكفيل العيني تكون عينية، أي تقتصر على العقار المرهون فقط. إذا رهن الكفيل العيني عقاره بمقابل، فإن ذلك يعد تصرفاً نافعاً له. أما إذا رهن عقاره دون مقابل، فإنه يعتبر تصرفاً ضاراً ويجب أن يتوافر فيه الأهلية الكاملة. في هذه الحالة، يُعتبر رهنه باطلاً إذا لم تتوافر الأهلية.

4- أهلية التصرف: قد يكون الراهن كامل الأهلية ولكن لا يستطيع التصرف بسبب موانع قانونية، مثل وجود حكم قضائي ضده أو فرض قيود على تصرفاته. في هذه الحالة، يجب عليه الحصول على إذن من المحكمة قبل أن يتمكن من رهن العقار.

ثالثاً- المنع من التصرف في العقار المرهون:

قد يُمنع الراهن الدائن من التصرف في العقار المرهون إما بسبب أن تملكه مشروط بعدم التصرف فيه، أو لأن هناك حجراً على أمواله، كما هو منصوص عليه في المادة 385 من قانون الإجراءات المدنية (أمر 09-08، 2008). أو بسبب الإفلاس وفقاً للمادتين 244 و 247 من القانون التجاري (أمر 59-75، 1975). في هذه الحالات، يُعتبر الرهن باطلاً إذا تم دون مراعاة هذه القيود. إذا كان المنع من التصرف بهدف جعل المال غير قابل للتصرف، يكون البطلان مطلقاً، أما إذا كان الهدف هو حماية مصلحة خاصة، فيكون البطلان نسبياً ويترك تقديره للقاضي في كل حالة.

رابعاً- صلاحية غير المدين لإنشاء الرهن:

في بعض الحالات، قد لا يستطيع المدين مباشرة إنشاء الرهن بسبب مانع قانوني أو مادي، فيمكن للغير (مثل الوكيل أو القاضي المعين) إنشاء الرهن نيابة عن المدين. في هذه الحالة، يكون الرهن صادراً من المدين نفسه، ويجب أن يكون هذا التصرف بموافقة قانونية وفقاً للأحكام المعمول بها.

الفرع الثاني: الشروط الشكلية لإنشاء الرهن الرسمي

إلى جانب الشروط الموضوعية، يجب أن يلتزم عقد الرهن الرسمي بالشروط الشكلية المنصوص عليها في القانون، التي تتعلق بالكيفية التي يتم بها إبرام العقد وتوثيقه. (زي، 1979، صفحة 97)

أولا-الرسمية:

يُشترط في عقد الرهن الرسمي أن يتم إبرامه بشكل رسمي، سواء عبر عقد رسمي أو بموجب حكم قضائي أو بمقتضى القانون. وقد نصت المادة 883 من القانون المدني الجزائري (أمر 58-75، 1975) على أن "الرهن لا ينعقد إلا بعقد رسمي أو بحكم قضائي أو بمقتضى القانون". الرسمية تعني أن العقد يجب أن يتم بواسطة موظف عام مختص أو أمام جهة قضائية مختصة، مما يضمن توثيق العقد ويزيد من قوته القانونية في حالة النزاع. (لحميم، 95-96) وهذا ما قضت به المادة 03 من القانون المتضمن تنظيم مهنة التوثيق بقولها: "الموثق ضابط عمومي مفروض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص اعطائها هذه الصبغة". (06-02 قانون، 2006).

ثانيا-هدف الشكلية الرسمية:

تكمن أهمية الشكلية الرسمية في حماية الأطراف المتعاقدة وضمان أن يتم عقد الرهن بناءً على إرادة حرة وواعية، مما يمنع اتخاذ قرارات غير مدروسة قد تكون ضارة. كما أن الشكلية توفر ضماناً قانونياً للطرفين، خاصة الدائن الذي يحصل على حق رهن قابل للتنفيذ إذا لزم الأمر. المطلب الثاني: إجراءات تسجيل الرهن الرسمي: هي سلسلة من الخطوات القانونية التي يتم اتخاذها لضمان حماية حقوق الطرفين (البنك والمدين) وتنظيم العلاقة بينهما من خلال ضمان القرض المقدم. وفيما يلي توضيح مفصل لكل خطوة من هذه الإجراءات:

الفرع الأول: اتفاق بين الطرفين:

يتم بداية توقيع عقد بين الراهن (المقترض) والمرتهن (البنك)، حيث يتفق الطرفان على تقديم عقار معين كضمان للقرض. حيث يتضمن العقد تفاصيل هامة مثل نوع العقار المرهون، قيمته، المدة الزمنية للقرض، وفوائد القرض، وكذلك الشروط المتعلقة بحدوث التخلف عن السداد. كما يكون هذا العقد الأساس الذي يتم بناء عليه تنفيذ باقي الإجراءات (ريحاني، 2005-2006، صفحة 08).

الفرع الثاني: تقييم العقار:

يتم تقييم العقار المرهون بواسطة خبراء متخصصين لتحديد قيمته السوقية الحالية، بهدف ضمان تغطيته للقرض الممنوح وحماية حقوق البنك في حالة تعثر المقترض. حيث يشترط البنك إجراء التقييم بواسطة خبير معتمد لتحديد ما إذا كان العقار مناسباً كضمان. أما فيما يخص القروض المخصصة للترميم، يجب تقديم تقييم للعقار وكشف نقدي يوضح الأعمال المستقبلية، مما يساعد البنك في تحديد قيمة القرض المناسبة. كما يساعد التقييم في تحديد نسبة التمويل وسعر البيع في حال البيع بالمزاد العلني إذا لم يتم سداد القرض. (السنهوري، 2004، صفحة 171)

الفر الثالث: إعداد الوثائق القانونية:

بمجرد تحديد قيمة العقار والموافقة على شروط الرهن، يتم إعداد جميع الوثائق القانونية المطلوبة. يشمل ذلك عقد الرهن الرسمي الذي يحتوي على جميع البنود والحقوق والالتزامات المترتبة على

الطرفين، بالإضافة إلى سند الملكية للعقار المرهون، والوثائق التي تؤكد ملكية الراهن للعقار وأنه لا يوجد عليه أي التزامات قانونية تمنع رهنه. (عبدلي، 2018، صفحة 199)

الفرع الرابع: القيد في السجلات العقارية:

في هذه المرحلة، يتم القيد في السجلات العقارية التابعة للجهات الحكومية المختصة. الهدف من التسجيل هو ضمان حقوق البنك في العقار المرهون وتوثيق الرهن قانونيًا، مما يسهل التنفيذ في حالة حدوث أي تعثر في سداد القرض. التسجيل يحمي البنك من محاولات المماطلة أو التلاعب من جانب المقترض.

يعد القيد في السجل العقاري شرطًا أساسيًا لجعل الرهن نافذًا في مواجهة الغير، أي الأطراف التي لم تكن جزءًا من عقد الرهن. لا يُعد القيد شرطًا لإنشاء الرهن، بل هو ما يجعله ساريًا وملزمًا تجاه الآخرين. ووفقًا للمادة 904 من القانون المدني الجزائري، فإن "الرهن لا يكون نافذًا في حق الغير إلا إذا قُيد العقد أو الحكم المثبت للرهن". تحدد القواعد في قانون تنظيم الإشهار العقاري إجراءات القيد، التجديد، الشطب، وإلغاء الشطب، إضافة إلى الآثار المترتبة عليها.

كما أوجب القانون الجزائري إشهار العقود الخاضعة لهذا الإجراء والتي تم توثيقها، حيث نصت المادة 90 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976، (مرسوم 76-63، 1976، صفحة 498) بشأن السجل العقاري: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية العمل على إشهار جميع العقود والقرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحركة من قبلهم أو بمساعدتهم، خلال الآجال المحددة في المادة 99، وبطريقة مستقلة عن إرادة الأطراف".

وأكدت المادة 15 من الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، بشأن مسح الأراضي والسجل العقاري، (أمر رقم 75-74، 1975) على أن: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية". وأضافت المادة 16 من نفس الأمر أن: "العقود الإرادية والاتفاقات التي تهدف إلى إنشاء أو نقل أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية". ومصطلح حق عيني يشمل الحق العيني الأصلي كحق الملكية والحق العيني التبعية كحق الرهن الرسمي الذي ينشأ لضمان حق شخصي. (عبدلي، 2018، صفحة 203)

في بعض الدول، قد يكون من الضروري إخطار أطراف ثالثة بشأن الرهن الرسمي. يمكن أن يشمل ذلك الدائنين الآخرين الذين قد يكون لهم حقوق على نفس العقار أو أطراف أخرى ذات علاقة. (عبدلي، 2018) الإخطار يهدف إلى ضمان أن أي حقوق قانونية أخرى تتعلق بالعقار المرهون لن تؤثر على حقوق البنك في حالة التنفيذ. (مليجي، 1994، صفحة 768)

وبعد الحصول على السند التنفيذي، يجب على المحضر القضائي توجيه إنذار للمدين قبل تنفيذ الحجز على العقار المرهون، وفقًا للمادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (أمر 09-08، 2008) يتضمن هذا الإنذار تحذير المدين من بيع العقار إذا لم يسدد الدين خلال شهر من تاريخ التبليغ. (حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، 1996، صفحة 149)

يجب تسجيل هذا التنبيه في مكتب الرهون، وإذا تم ذلك، يُعتبر الحجز نهائياً من تاريخ التسجيل، ويؤدي إلى أن العقار يصبح تحت تصرف القضاء. حقوق أي دائنين تسجل بعد هذا التاريخ لا تكون نافذة في مواجهة الحاجزين. (صبري السعدي، 2009، صفحة 128)

لذا، من المهم أن يسجل الدائن المرتهن رهنه في الوقت المناسب، لتجنب أن يسبقه دائن آخر بتسجيل تنبيه بنزع الملكية، لأن ذلك قد يؤدي إلى تقاسم الحقوق مع غيره، ويجعل رهنه غير نافذ في مواجهة الغير. (محمد زهران، 2004، صفحة 346)

المبحث الثاني:

آثار الرهن الرسمي على العلاقة بين البنك والمدين:

يُعد الرهن الرسمي من أهم الضمانات العينية التي يلجأ إليها الدائنون، وخاصة البنوك، لتأمين حقوقهم عند منح القروض. فهو لا يكتفي بإضفاء طابع رسمي على الاتفاق، بل يُنشئ علاقة قانونية واضحة المعالم بين البنك كدائن (مرتهن) والمدين الذي يقدم عقاره كضمان (راهن). هذه العلاقة تخضع لتنظيم دقيق من قبل القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتترتب عنها مجموعة من الآثار القانونية التي تؤثر بشكل مباشر على مصلحة كل طرف. ومن أجل دراسة هذه الآثار بشكل متوازن، سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين: يتناول الأول حقوق البنك التي يكفلها الرهن الرسمي، فيما يركز الثاني على حقوق المدين والقيود التي تحد من تصرفه في العقار المرهون.

المطلب الأول: الآثار المتعلقة بحقوق البنك (المرتهن)

باعتبار البنك هو الطرف الدائن في عقد الرهن الرسمي، فقد منحه القانون جملة من الحقوق التي تهدف إلى تأمين استرداد القرض الممنوح وتفادي المخاطر المرتبطة بالتعثر المالي من طرف المدين. وتشكل هذه الحقوق حجر الزاوية في النظام البنكي المعتمد على الضمانات العينية. وفي هذا السياق، يبرز حق الأولوية وحق التنفيذ الجبري كأهم الآثار القانونية التي يستفيد منها البنك لضمان حقوقه المالية.

الفرع الأول: حق الأولوية للبنك:

حق الأولوية هو أحد الآثار الهامة للرهن الرسمي، حيث يضمن للبنك أولوية في استيفاء دينه من عائد بيع العقار المرهون في حال حدوث تعثر في السداد. إذا قرر البنك بيع العقار المرهون نتيجة عدم سداد المدين للقرض، فإن له الأولوية في استرجاع المبلغ المستحق عليه من ثمن بيع العقار، قبل أي دائن آخر. هذا الحق يحمي البنك من الخسارة في حالة تعثر المدين ويمنحه ضماناً قانونياً لاسترداد الأموال المقرضة (محرز صليحة، أد أزاو عبد القادر، 2024، صفحة 277).

الفرع الثاني: حق التنفيذ الجبري:

في حالة عدم سداد المدين للقرض في الوقت المحدد، يحق للبنك اتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري ضد العقار المرهون. يشمل ذلك تبليغ المدين بهذا الإجراء وتسجيله في السجل العقاري المختص. وبعد تنفيذ هذا الإجراء، يصبح غير مسموح للمالك، سواء كان المدين الراهن أو الكفيل العيني، التصرف في العقار المحجوز بنقل ملكيته للآخرين، سواء بالبيع أو الهبة. (حميدة فتح الدين، 2022، صفحة 528)

بعد ذلك، يقدم الدائن الحاجز طلباً إلى رئيس المحكمة المختصة لتعيين خبير عقاري لتقييم العقار نقدًا. يتم دفع مبلغ أمانة للمحكمة لتغطية أتعاب الخبير، وفقًا لأمر صادر من نفس الجهة القضائية، وهذا وفقًا لنص المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (أمر 09-08، 2008). يقوم المحضر القضائي بعد ذلك بإعداد قائمة شروط البيع للعقار في المزاد العلني، حيث يُحدد السعر الأساسي بناءً على تقرير الخبير الذي يتم إيداعه لدى المحكمة، ويتم تبليغ المدين والكفيل العيني (إن وجد) بالتفاصيل ضمن المدة القانونية المحددة.

تبدأ إجراءات بيع العقار في المزاد العلني بحضور قاضي البيوع العقارية، مع حضور المحضر القضائي والأطراف المعنية والمزايدون الذين يجب أن يكونوا ثلاثة على الأقل. يتم إخبارهم مسبقًا بموعد الجلسة. تنتهي الإجراءات بحكم رسو المزاد بعد النظر في أي اعتراضات مقدمة من الأطراف أمام رئيس المحكمة، مع استكمال جميع الإجراءات المتعلقة بالنشر في الصحف والتعليق في المحكمة بشأن تفاصيل العقار وشروط البيع. (حميدة فتح الدين، 2022، صفحة 528)

المطلب الثاني: الآثار المتعلقة بحقوق المدين (الراهن) والقيود المفروضة عليه

رغم أن المدين يقوم برهن عقاره لصالح البنك، إلا أن المشرع لم يسلبه كامل سلطاته عليه، بل أقر له بعض الحقوق، مع فرض قيود قانونية تهدف إلى حماية الضمان المُقدم. ويتطلب تحقيق التوازن بين هذه الحقوق والقيود فهمًا دقيقًا للطبيعة القانونية للرهن الرسمي. ولذلك، سيتم ضمن هذا المطلب التطرق إلى حق المدين في الانتفاع بالعقار، وكذا إلى القيود التي تحد من حريته في التصرف فيه دون موافقة البنك.

الفرع الأول: حق الانتفاع بالعقار:

بالرغم من أن العقار قد تم رهنه لصالح البنك، فإن المدين لا يفقد حقه في استخدام العقار أو الانتفاع به، طالما أنه يلتزم بشروط الاتفاق مع البنك. وهذا طبقًا لنص المادة 895 من القانون المدني الجزائري (أمر 75-58، 1975) على أنه "إن للراهن الحق في إدارة العقار المرهون وفي قبض ثماره إلى وقت التحاقها بالعقار". كما يحق للمدين الاستفادة من العقار سواء في السكن أو الاستثمار أو أي استخدام آخر، بشرط ألا يتعارض مع حقوق البنك في ضمان القرض. وهذا يعني أن المدين يستطيع استخدام العقار طالما لا يبيع أو يرهن العقار دون موافقة البنك. (شمس الدين، 1959، صفحة 190)

الفرع الثاني: القيود على التصرف في العقار:

رغم احتفاظ المدين بحق الانتفاع، إلا أن سلطته في التصرف في العقار تبقى مقيدة. فلا يجوز له، على سبيل المثال، بيعه أو رهنه مرة أخرى، إلا بموافقة البنك. هذه القيود تضمن أن العقار المرهون يظل جزءًا من الضمان الذي يقدمه المدين للبنك. في حال قام المدين بأي تصرف في العقار دون موافقة البنك، يعتبر هذا التصرف باطلًا قانونًا، ويمكن أن يؤدي إلى اتخاذ إجراءات قانونية ضد المدين. هذه القيود تضمن للبنك حماية إضافية من التلاعب أو التصرف في الضمان الذي يعتمد عليه لاستيفاء الدين. (سليمان مرقس، 1995، صفحة 190)

خاتمة:

من خلال ما تم التوصل إليه في هذا البحث، يتبين أن الرهن الرسمي يُعد من أبرز الأدوات القانونية التي تضمن حقوق الدائنين وتمنحهم حماية فعالة في ظل المعاملات البنكية، حيث توفر للبنك ضماناً قوياً لاسترداد القروض الممنوحة وتقليل المخاطر المالية المصاحبة للتعثّر في السداد. وأظهرت الدراسة أن الرهن الرسمي يمتاز بإطار قانوني متكامل يشمل شروطاً موضوعية وشكلية دقيقة تضمن توازن المصالح بين الدائن والمدين، بالإضافة إلى إجراءات تسجيل واضحة وملزمة تعزز من قوة الضمان وتوفر الشفافية في التعاملات المالية.

ورغم هذه الأهمية، إلا أن تطبيق نظام الرهن الرسمي لا يخلو من بعض الصعوبات، سواء فيما يتعلق بجوانب التوثيق، أو بالإشكالات الناتجة عن بعض الثغرات في النصوص القانونية المعمول بها. لذلك، من الضروري مراجعة الإطار التشريعي المرتبط بالرهن الرسمي بشكل دوري، حتى يتماشى مع التغيرات الاقتصادية والاجتماعية، ويساهم بفعالية أكبر في تحقيق الاستقرار والضمان القانوني في المعاملات البنكية بالجزائر.

ومن أهم النتائج: المتوصل إليها:

الرهن الرسمي في الجزائر هو أداة قانونية تضمن سداد الديون وتوفر ضمانات للبنوك والأفراد. يلعب الرهن الرسمي دوراً رئيسياً في ضمان القروض البنكية من خلال تخصيص العقارات كضمان. التسجيل الرسمي للعقارات المرهونة أساسي لضمان حقوق الأطراف المعنية.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً- النصوص القانونية:

- قانون 11-84 مؤرخ في 9 رمضان عام 1404 الموافق 9 يونيو سنة 1984، يتضمن قانون الاسرة ، ج ر ، 24 مؤرخة في 12 يونيو سنة 1984.
- قانون رقم 02-06 ، المؤرخ في 20 فبراير 2006 ، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 28 مارس 2006.
- قانون رقم 09-08 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة في 23/04/2008.
- أمر 58-75 . (26 سبتمبر، 1975). المتضمن القانون المدني الجزائري. (78). الجزائر: الجريدة الرسمية.
- أمر 59-75 . (26 سبتمبر، 1975). المتضمن القانون التجاري الجزائري. (78). الجزائر: الجريدة الرسمية.
- أمر رقم 74-75 . (12 نوفمبر، 1975). إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. (92). الجزائر: الجريدة الرسمية.
- مرسوم 63-76 . (25 مارس، 1976). تأسيس السجل العقاري. (30)، 498. الجزائر: الجريدة الرسمية.

ثانياً- الكتب:

- الوكيل شمس الدين. (1959). نظرية التأمينات في القانون المدني. مصر: مؤسسة المعارف للطباعة والنشر.
- سليمان مرقس. (1995). الحقوق العينية التبعية. بيروت، لبنان.

- بن ناسي شوقي . (2009). أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر.
- عبد الرزاق السنهوري، عبد الرزاق أحمد السنهوري. (2004). الوجيز في النظرية العامة الالتزام (المجلد الجزء 10). الإسكندرية: الطبعة منشأة المعارف.
- محمد حسنين. (1996). طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري. الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.
- محمد حسنين. (1986). الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري. المؤسسة الوطنية للكتاب.
- محمد صبري السعدي. (2009). الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات العينية الرهن الرسمي وحق التخصيص والرهن الحيازي وحقوق الإمتياز (المجلد 7). دار هومة.
- محمود جمال الدين زكي. (1979). التأمينات الشخصية والعينية. (الطبعة الثالثة، المحرر) القاهرة، مصر: مطابع دار الشعب.
- مليجي أحمد. (1994). التنفيذ وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليه بآراء الفقه وأحكام النقض. مصر.
- همام محمد زهران. (2004). التأمينات العينية والشخصية. مصر: دار الجامعة الجديدة .
- يوسف محمد عبيدات. (2011). الحقوق العينية الاصلية والتبعية. (الطبعة الاولى، المحرر) عمان، الأردن: دار المسيرة.
- ثالثا-المجلات:**
- أمينة عبدلي. (جانفي، 2018). الشروط الشكلية لعقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري. مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية (04)، 199. مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية.
- محمد حميدة فتح الدين. (2022). الرهن العقاري كآلية لضمان القرض البنكي. مجلة القانون العقاري والبيئة، 10(02)، صفحة 528
- محرز صليحة، أد أزوا عبد القادر. (2024). منح الائتمان البنكي للمؤسسات المتعثرة بين امتياز الأولوية ومخاطر المسؤولية 23.(01)،
- رابعا-الرسائل الجامعية**
- زوليخة لحميم. (95-96). إنشاء الرهن الرسمي وانقضاؤه في القانون المدني الجزائري مقارنا. رسالة لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، 291. جامعة الجزائر.
- يسمينة ربحاني. (2005-2006). الرهن الرسمي كضمان بنكي. مذكرة ماجستير في القانون الخاص، 08. كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1.