

المراكز القانونية والعقدية في الرهن القانوني

Legal and contractual status in legal mortgage for real estate

لبيبة أحباب*

كلية الحقوق سعيد حمدين – جامعة الجزائر 1

بن يوسف بن خدة – الجزائر

llaabbiibbaa@gmail.com

تاريخ نشر المقال: 2025/03/20

تاريخ قبول المقال: 2025/02/26

تاريخ إرسال المقال: 2024/10/10

الملخص:

الحرية التعاقدية وسلطان الإرادة مبدآن مكرسان فيما يتعلق بالعلاقات التعاقدية في إطار القانون المدني والقانون التجاري أي في إطار القانون الخاص بوجه عام. لكن لكل مبدأ استثناء والاستثناء يؤكد المبدأ ولا ينفيه، لذلك تتدخل الدولة عبر القانون وكل ما استدعى الأمر ذلك لتحقيق التوازن بين المراكز القانونية والتعاقدية بين الأطراف حفاظا على المصالح الخاصة والمصلحة العامة وخلق الاعتدال بينهما.

وللإلمام بهذا الموضوع، تم انتهاج الطريقة الوصفية لتحديد الموضوع بدقة وتفصيل والانتقال بين المنهجين الاستقرائي والاستنباطي للتحويل من الخاص إلى العام تارة، ومن العام إلى الخاص تارة أخرى من أجل التوصل للهدف الذي يكرسه الرهن القانوني الذي يعد تأمينا عينيا وضعه القانون ليسهل تأسيسه على الدائن الذي شرع لأجله مثل البنك وذلك بمبادرة منه ويسهل أيضا تفعيله ضد المدين المتعاس أو المعسر أو حتى المفلس لاستيفاء الدين.

الكلمات المفتاحية: المراكز القانونية والعقدية، الرهن القانوني، تحصيل القرض البنكي.

Abstract:

Freedom of contract and autonomy of will are tow principles established within the framework of contractual relations governed by civil law and commercial law; private law in general. Nevertheless, every rule has an exception that confirms it and do not denies it. Therefore, the State intervenes through the law and whenever necessary to achieve a balance between the legal and contractual status between the parties, in order to preserve private interests and the public interest and create moderation between them .

*المؤلف المرسل

المراكز القانونية والعقدية في الرهن القانوني العقاري

To thorough address this topic, a descriptive method has been adopted to accurately and comprehensively define the subject. The approach alternates between inductive and deductive methodologies, transitioning from the particular to the general at times, and from the general to the particular at others, in order to achieve the deducted objective enshrined by the legal mortgage enshrines, which is a real security established by law to facilitate its establishment by the creditor for whom it was established, such as the bank, on his initiative, and also facilitates its activation against the defaulting, insolvent, or even bankrupt debtor to collect the debt.

Keywords: legal and contractual status, legal mortgage, bank loan collection.

المقدمة:

لا تمنح البنوك قروضا دون اللجوء إلى إثقالها بالضمانات المختلفة تحسبا لأكبر خطر يحدث بالتعاملات المالية وهو خطر عدم وفاء المدين بدينه عند حلول الأجل المتفق عليه على اختلاف الأسباب التي أدت إلى ذلك، مما يزرع المخاوف للإقدام على هذه التعاملات وأهم وأئمن الضمانات التي تلجأ إليها البنوك يتمثل في الرهن الذي يجسد الضمان الذي يسمح بتوازن المراكز القانونية والعقدية لكل من البنك الدائن المقرض والزبون المدين المقترض، فيسمح للمدين المقترض بزرع الثقة والحصول على الدين أي القرض في إطار عقد القرض البنكي لأجل القيام بمشروعه ويسمح للدائن البنك المقرض بالاطمئنان عبر البديل عن الوفاء إن تخلف عنه هذا المدين.

والرهن عبارة عن تأمين عيني يخول صاحبه حقوقا عينية تبعية فهو لا يمنح للدائن حق التصرف الذي يعد أساس الحقوق العينية الأصلية ويتمثل الحق العيني التبعية أساسا في حقي التقدم والتتبع على محل الرهن، وهذا الرهن ينشأ عن حق شخصي يتمثل في الدين ليتجسد في حق عيني غير مستقل عن هذا الحق الشخصي وجودا، صحة وعدما.

وتتجسد عينية هذه الحقوق في تعلقها بمال منقول أو عقاري معين بذاته، وتتمثل تبعية هذه الحقوق في تبعيتها لعقد سابق لها يتمثل في عقد المديونية مثل عقد القرض البنكي الذي يبرم بين البنك المقرض والزبون المقترض، ويتمثل حق التقدم في تقدم صاحب الحق العيني التبعية وهو الدائن المرتهن على جميع الدائنين العاديين وحتى الدائنين الذين لهم نفس نوع الحق العيني التبعية والمتمثل في الرهن وعلى نفس الضمان أي نفس محل الرهن، لكنهم لاحقين له في تاريخ نشوء هذا الحق، أما حق التتبع فيتمثل في حق صاحب الحق العيني التبعية في استيفاء دينه من ثمن بيع العين المثقلة بهذا الحق أو قيمة التعويض عنها وذلك بغض النظر عن يحوزها أو يمتلكها، فبعد ثبوت الحق العيني التبعية لصاحبه، يجوز للمالك التصرف في العين

المراكز القانونية والعقدية في الرهن القانوني العقاري

بالبائع مثلا وهذا التصرف لا يعيق في شيء إمكانية صاحب الحق العيني التبعية من استيفاء حقه أي أن للدائن المرتهن الحق في تتبع العين محل الرهن في أي يد كانت.

وحسب القانون المدني الجزائري هناك خمسة أنواع من الحقوق العينية التبعية يشترك اثنان منها في المصدر وتتمثل في:

- عقد الرهن الرسمي وهو رهن مصدره العقد الرسمي،
- حق التخصيص وهو رهن مصدره القضاء،
- الرهن القانوني وهو رهن مصدره القانون،
- الرهن الحيازي وهو رهن مصدره العقد الرسمي¹،
- حقوق الامتياز وهو حق يقره القانون ويقرر مرتبته.

وستنحصر الدراسة في هذا المقال حول الرهن القانوني العقاري في إطار القروض البنكية للتعرف على طبيعته القانونية وعن آليات تفعيله لإمكانية استيفاء القرض البنكي في حالة عدم سداد الزبون المقترض لقرضه باعتباره امتيازاً لمن تقرر له بموجب القانون، فهو ليس عقداً رسمياً يستلزم تدخل إرادة المدين وليس رهناً حيازياً يجرّد المدين من حيازة محل الرهن مما يسمح له بالانتفاع والاستغلال مما سيؤدي بطريقة مباشرة أو غير مباشرة إلى رفع مستوى دخل المدين الذي سيسهم في سداد القرض في المواعيد المتفق عليها.

وستوفى الدراسة عبر المناهج الوصفي، الاستقرائي والاستنباطي والتي تتوافق والدراسات القانونية للتمكن من الإلمام بالموضوع بالاطلاع والتمعن في القوانين التي لها علاقة مباشرة وحتى غير مباشرة بالموضوع مع الرجوع للتأصيل القانوني عبر جمع للمصادر وتحليلها وشرحها للتوصل للمبادئ العامة عبر المبادئ الخاصة وبالعكس تفكيك المبادئ العامة للتوصل للمبادئ الخاصة مما يسمح بالإجابة عن الإشكالية المتمثلة في:

كيف يحقق الرهن القانوني توازن المراكز القانونية والعقدية بين البنك المقرض والزبون المقترض؟ في ظل القانون الجزائري.

ولإجابة عن هذه الإشكالية، نتناول في البداية التكييف القانوني للرهن القانوني ثم نتناول بعد ذلك آليات استيفاء القرض البنكي المثقل بالرهن القانوني والمتأخر عن السداد استكمالاً للموضوع وتبيناً للأساليب التي من خلالها يتحقق توازن المراكز القانونية والعقدية بين أطراف الرهن القانوني المتعلق بالعقار.

¹ أو العرفي في إطار القانون التجاري.

المبحث الأول: التكيف القانوني للرهن القانوني

تناول القانون المدني الجزائري مختلف أنواع الحقوق العينية التبعية والمتمثلة في الرهون والحقوق الممتازة غير أنه بالنسبة للرهن القانوني فإنه تطرق فقط لمصدره وذلك في المادة 883 منه. وفي هذا السياق، تنص المادة 15 من الأمر رقم 74-75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن الحقوق العينية بما فيها الحقوق التبعية المتعلقة بالعقار لا تنشأ إلا من تاريخ إشهارها بالمحافظة العقارية كما أن المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يتناول كيفية إجراء هذا الإشهار العقاري دون تحديد للأشخاص القانونية التي تستطيع أن تستفيد من الحق في الرهن القانوني.

ونظرا لأهمية الرهن القانوني فإن المادة 94 من هذا المرسوم أجازت طلب تسجيله حتى دون تقديم سند الملكية خاصة وأن الوضعية العقارية آنذاك لم تكن بعد مستقرة من ناحية المسح العقاري الذي انطلق مع المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام إضافة إلى أن المدين قد يرفض تقديم السند تعنتا منه.

المطلب الأول: الرهن القانوني محرر عرفي مصقول بالشكلية²

حسب المادة 175 من القانون رقم 82-14 المتضمن قانون المالية لسنة 1983، فإن الرهن القانوني مؤسس لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط³ في إطار القروض الفردية التي حددتها المادة 176 منه والمتمثلة في:

- أرض معدة للبناء والمحصل عليها في إطار الاحتياطات العقارية والمباني التي تم تشييدها على هذه الأرضية،
 - السكن المعد للبيع التابع للقطاع العمومي.
- إذن، وحسب هاتان المادتان فإنه لا يحق للبنوك والمؤسسات المالية الحصول على الرهن القانوني ما عدا هذا الصندوق وفي إطار هذه الأنواع من القروض فقط.

لكن مع تغير التوجه الاقتصادي للجزائر من النظام الاشتراكي إلى اقتصاد السوق مع بداية تسعينيات القرن الماضي، صارت العقارات المعنية بالقروض البنكية في معظمها ملكا للخواص لا للدولة ومع تسويق

² أحباب لبيبة، مذكرة ماستر الإطار القانوني للرهن كضمان لتحصيل القروض البنكية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2024، ص 15 وما يليها.

³ والذي صار بنكا منذ سنة 1997.

المراكز القانونية والعقدية في الرهن القانوني العقاري

كل البنوك الجزائرية لنفس المنتجات البنكية سواء كانت قروضا ممنوحة للأشخاص الطبيعية أو المعنوية، صارت أحكام هاتان المادتان غير مجديتان من الناحية التطبيقية فصدرت المادة 96، المعدلة والمتممة⁴، من القانون رقم 02-11 المتضمن لقانون المالية لسنة 2003 مانحة حق الرهن القانوني للأشخاص المعنوية التالية:

- البنوك،

- المؤسسات المالية،

- صندوق ضمان الصفقات العمومية.⁵

إضافة إلى:

- الخزينة العمومية التي تقرر لها الحق في الرهن القانوني عبر ما أقرته المادة 388 من الأمر رقم 76-101 المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة.

لذلك، تعد أحكام المادتان 175 و 176 من القانون رقم 82-14 المتضمن قانون المالية لسنة 1983 ملغاة بصفة ضمنية وذلك بموجب المادة 96، المعدلة والمتممة، من القانون رقم 02-11 المتضمن لقانون المالية لسنة 2003.

وتجدر الإشارة إلى أن المادة 96 تشترط في الرهن القانوني ملكيته للمقترض مما يحدد بطريقة غير مباشرة أنواع القروض المعنية بهذا النوع من الرهن واستبعاد الكفالة العينية، فمثلا عند شراء سكن يلزم حتما البنك زيونه المقترض بإبرام عقد رهن رسمي كون السكن محل الرهن غير مملوك للمقترض بل مملوك للبائع، فيأتي نقل الملكية عبر عقد البيع من البائع إلى المشتري المقترض لدى البنك في نفس وقت إبرام عقد الرهن الرسمي بين البنك والمشتري المقترض، وإن كان نقل الملكية يسبق عقد الرهن الرسمي وهذا حفاظا على حقوق البنك المقترض حتى لا يتمكن المشتري المقترض من التخلص من التزامه بإبرام عقد الرهن الرسمي خاصة إذا كان البنك يشترط أن يكون الرهن من الدرجة الأولى، وهذا هو الغالب.

وفيما يتعلق بالرهن القانوني يقوم البنك بمبادرة منه بتحرير الرهن القانوني في نسختين في شكل جدول قيد الرهن المنصوص عليه في القرار الصادر في 5 نوفمبر 2007 المحدد لنماذج المطبوعات المستعملة في ميادين إجراء الإشهار العقاري وجدولي قيد الرهن وتجديده ثم بإشهاره مباشرة على مستوى المحافظة العقارية

⁴ بموجب المادة 50 من القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن لقانون المالية لسنة 2005 والمادة 56 من القانون رقم 05-16 المؤرخ في 31 ديسمبر 2005 المتضمن لقانون المالية لسنة 2006.

⁵ أنشأ هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-67 المؤرخ في 21 فيفري 1998 المتضمن إنشاء صندوق ضمان الصفقات العمومية وتنظيمه وسيره.

المراكز القانونية والعقدية في الرهن القانوني العقاري

المختصة إقليميا بحسب موقع العقار محل الرهن القانوني وذلك دون أن يكون لإرادة المالك المقترض محلا للاعتبار فقد يعد عقد القرض باعتباره العقد الأصلي في الرهن القانوني قبولا ضمنيا لإجراء الرهن القانوني لكن الزبون المقترض قد يغير رأيه برغبته في تغيير محل الرهن مثلا، وفي هذه الحالة يبقى البنك سيد الاختيار فلو رفض ذلك ينعد الرهن القانوني على العقار المتعلق بموضوع عقد القرض البنكي، وهذا ما يؤكد أن الرهن القانوني ليس بعقد لعدم الأخذ بعين الاعتبار إرادة الزبون، وإنما محرر عرفي مصبوغ بالشكلية المتمثلة في الإشهار العقاري، خوله القانون لبعض الأشخاص القانونية حماية لهم من خطر عدم الوفاء.

المطلب الثاني: الرهن القانوني قرار إداري

توصلنا في المطلب السابق إلى أن الرهن القانوني عبارة عن محرر عرفي مصبوغ بالشكلية المتمثلة في الإشهار العقاري، حيث يعد هذا الإشهار شرطا لنشوء الحق العيني التبعي بين الأطراف وفي مواجهة الغير فالإشهار ليس مجرد وسيلة إثبات بل شرط للنشوء وترتيب الآثار القانونية، وهذا عندما يكون محررا من طرف البنك أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية باعتبارهم أشخاصا معنوية مستقلة ماليا خاضعة في تعاملاتها مع الزبائن والغير مثل الجيران والمزودين بالخدمات إلى القانون المدني والقانون التجاري أي القانون الخاص ولو كانتا ملكا للدولة فتكون في هذه الحالة عبارة عن مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ولا تصدر تصرفاتهم القانونية باعتبارهم أصحاب السلطة والسيادة رغم المركز القانوني والعقدي المتفوق الذي يتمتعون به في مواجهة الزبائن فالغالب في العقود التي يبرمونها مع زبائنهم هي عقود الإذعان حيث تكون هذه العقود معدة مسبقا ولا يملك الزبائن مساومتها وتغيير شروطها.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه المؤسسات تتعامل مع بنك الجزائر (البنك المركزي)، البنوك الأخرى، المؤسسات المالية الأخرى والوزارة الوصية وغيرها وفق قوانين ضبطية مثل القانون البنكي.

وحق تأسيس الرهن القانوني ممنوح أيضا للخزينة العمومية وذلك حسب الأمر رقم 76-101 المتضمن قانون الضرائب المباشرة والرُسوم المماثلة ويشمل الأملاك العقارية للمدين بالضرائب أو بالغرامات الضريبية ويمنح ترتيبه في الحين أي في يوم وساعة إشهاره بالمحافظة العقارية وليس بأثر رجعي ممتد لتاريخ استحقاق الضرائب أو الغرامات الضريبية ونجد هذه الأحكام مدرجة أيضا في المادة 367 من الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل.

وبما أن الخزينة العمومية تمثل الدولة وتتصرف بإرادة منفردة كصاحبة سلطة وسيادة فإن ما يصدر عنها عن طريق موظفيها العموميون لا يعتبر محررا عرفيا وليس بعقد رسمي كونه يتأسس حتى جبرا أي دون

رضى المدين المالك للعقار محل الرهن القانوني، لذلك يعد الرهن القانوني الصادر عن الخزينة العمومية بمثابة قرار إداري صادر عن سلطة عمومية⁶.

المبحث الثاني: آليات استيفاء القرض البنكي المثلث بالرهن القانوني

والمتأخر عن السداد

ينشأ الرهن القانوني منذ إشهاره بالمحافظة العقارية وينقضي بعدة طرق أهمها انتهاء مدة الرهن القانوني أو انقضاء الدين وبين التاريخين مدة تعبر عن حياة هذا الرهن الذي قد يُفَعَّل أو لا يُفَعَّل.

ولا يفعل الرهن القانوني كوسيلة لاستيفاء القرض البنكي إلا إذا عجز الزبون المقترض عن سداد دينه. وتجدر الإشارة أنه يقع باطلا شرط الطريق الممهد⁷ لذلك يتعين اتباع إجراءات قانونية لإمكانية تفعيل الرهن القانوني كآلية لتحصيل القرض البنكي المتأخر عن السداد ويتم ذلك عبر مرحلتين، قبل وبعد التدخل القضائي. فالإجراءات القانونية في المرحلة الأولى يفعلها البنك دون اللجوء للقضاء أما الإجراءات القانونية في المرحلة الثانية فيقوم بها البنك بتدخل من القضاء حفاظا على الحقوق وتحقيقا لمبدأ العدالة بين المتعاقدين خاصة عندما تكون المراكز القانونية والعقدية مختلفة كما هو الحال بين مركز البنك وزبائنه.

المطلب الأول: تفعيل الرهن القانوني في مرحلة ما قبل التدخل القضائي

ضمانا لحماية الأطراف يحدد الإجراءات القانونية المتعلقة بتفعيل الرهن القانوني المرسوم التنفيذي رقم 132-06 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، فبمجرد عدم وفاء الزبون المقترض بقسطه يقوم البنك بواسطة ممثله القانوني المؤهل لذلك بإعذاره بالدفع عن طريق المحضر القضائي، ويتم هذا الاعذار على فترتين حيث يتم الاعذار الأول من التاريخ المحدد للوفاء ويعذر الزبون المقترض بالدفع في أجل شهر من يوم تبليغ المحضر القضائي له، وإذا لم يمتثل الزبون المقترض يوجه له البنك اعذارا ثانيا بالدفع أيضا عن طريق المحضر القضائي ابتداء من تاريخ انتهاء أجل الاعذار الأول تحت أجل مدته خمسة عشرة يوما من يوم تبليغ الاعذار الأول.

⁶ أحباب لبيبة، مذكرة ماستر الإطار القانوني للرهن كضمان لتحصيل القروض البنكية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2024، ص 16 وما يليها.

⁷ توفيق حسن فرج، التأمينات الشخصية والعينية دراسة لعقد الكفالة والرهن والاختصاص والامتياز، مؤسسة الثقافة الجامعية، الاسكندرية، مصر، 1984، ص 150.

المراكز القانونية والعقدية في الرهن القانوني العقاري

ولو تم منح القرض بالتضامن لشخصين طبيعيين⁸، يتم تبليغ الاعذار لأحدهما أو لكلاهما علما أن تبليغ الزبونين يزيد من احتمال التحصيل، كما أن البنك قد يقوم بتبليغات أخرى سابقة مثل رسالة تذكير قبل وبعد تاريخ استحقاق القسط أو مبلغ القرض ككل وذلك بحسب الحالة، فالزيادة في عدد الاعذارات هدفها منح أجل أطول للزبون حتى يتمكن من السداد دون اللجوء للمرحلة الثانية والمتمثلة في إتمام الإجراءات أمام المحكمة بغرض بيع العقار محل الرهن في المزاد مما سيطيل حتما في أجل السداد ويفقد الزبون ملكية عقاره وهذا لا يناسب لا البنك ولا الزبون. فالأولى للبنك أن يتم سداد القرض في أجله أو على الأقل في أقرب الآجال وبأقل جهد، والأولى للزبون أن يظل مالكا لعقاره خاصة إذا كان تاجرا لأن بيع ممتلكاته بالمزاد سيفقده ثقة زبائنه والمتعاملين معه وقد يؤدي لأخطر من ذلك وهو التسوية القضائية أو الإفلاس.

وإذا قام الزبون المقترض بالسداد، يتوقف البنك عن الإجراءات ولو تخلف عن السداد في قسط لاحق، فإن الإجراءات القانونية الإلزامية والمتمثلة في الاعذارين عن طريق المحضر القضائي تعاد من جديد لعدة اعتبارات أهمها أن المبلغ المستحق والمطالب به مع لواقعه يتغير من تاريخ لآخر علما أن القانون لا يعالج هذه الحالة وهي متروكة للسلطة التقديرية للبنك وحتى للمحكمة، فالزبون الذي يتأخر عن السداد مرات قليلة خلال مدة القرض غير الزبون الذي لا يقوم بالسداد في الميعاد إلا استثناءً. وغير الزبون العاجز عن السداد أو المفلس.

وتبقى هذه الاجراءات المتمثلة في الاعذارين أو أكثر إجراءات ممهدة للمرحلة الثانية إذا لم يتم الزبون بالسداد خلال الآجال القانونية الممنوحة له بحيث يمنح له بعضا من الوقت ويمنع من الاتصال بحجة النسيان أو الجهل.

المطلب الثاني: تفعيل الرهن القانوني في مرحلة التدخل القضائي

إذا انتهت مدة الخمسة عشرة يوما منذ تاريخ الاعذار الثاني دون أن يقوم الزبون أو متضامنه بتسديد القرض، يتعين على البنك اللجوء للمحكمة المختصة بغرض الحصول على الصيغة التنفيذية من أجل تنفيذ إجراء الحجز العقاري.

فيقوم ممثل البنك المؤهل قانونا بتقديم ملف للمحكمة المختصة ويتضمن الوثائق التالية:

- عريضة تتضمن على الخصوص هوية الزبون المقترض، تعيين العقار المنقل بالرهن القانوني، مبلغ القرض وأجل استحقاقه،

⁸ Crédit en codébiton.

المراكز القانونية والعقدية في الرهن القانوني العقاري

- عقد القرض المبرم بين البنك والزيون المقترض،
 - نسخة من جدول قيد الرهن القانوني،
 - نسخة من الاعذارين بالدفع مرفقان بمحاضر التبليغ أو عدمه المحرران من المحضر القضائي.
- وبمجرد حصول البنك على الصيغة التنفيذية، يقوم ممثل البنك المؤهل قانونا بتبليغ الزيون المقترض وهذا التبليغ يمكنه من تدارك تأخره والقيام بسداد قرضه.
- فإذا لم يقم الزيون المقترض بالوفاء رغم كل هذه الإجراءات والتبليغات المتخذة ضده علما أنه لا يوجد أجل يحدده القانون يمنح للزيون المقترض عند تبليغه بالصيغة التنفيذية عن طريق المحضر القضائي، فيقع على عاتق الزيون المقترض أن يقوم بسداد دينه حالا رغم أن البنك قد يمهله حسب سلطته التقديرية أجلا يجب أن يكون قصيرا للقيام بالسداد.
- وعليه، أي بمجرد تبليغ الصيغة التنفيذية، يطلب المحضر القضائي المخول بأمر من المحكمة إشهار الأمر بالحجز في المحافظة العقارية المختصة إقليميا بحسب موقع العقار مدته شهر قبل القيام بإجراء البيع بالمزاد للعقار محل الرهن القانوني وتحيل المادة السادسة من المرسوم رقم 06-132 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى إلى المادة 379 من قانون الإجراءات المدنية القديم والذي ألغي بموجب القانون رقم 08-09 المتضمن لقانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- فالفقرة الأولى من المادة 379، تجد فحواها في المادتين 620 و 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (الجديد) حيث أن التنفيذ على الأموال يتم على المنقولات أولا ثم على العقارات ثانيا وذلك عند عدم كفاية المنقولات، لكن واستثناء يتم التنفيذ أولا ومباشرة على العقارات المثقلة بالرهن وهو بمثابة امتياز يتمتع به الدائن المرتهن بما فيه البنك المقرض.
- وما عدا الفقرة الأخيرة من المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (الجديد) فإنها تشمل نفس الأحكام التي جاءت بها المادة 5 من المرسوم التنفيذي المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى مع بعض الاختلافات المتمثلة في أن المادة 5 تتناول العريضة ثم تسميها بالطلب لكن التحرير باللغة الفرنسية يتناول تسمية "العريضة" فقط أما المادة 722 فإنها تتناول تسمية "الطلب" في التحرير باللغتين وبما أن المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (الجديد) تشير صراحة أن الحجز العقاري يتم بموجب أمر على عريضة، فإن التناقض تفصل فيه هذه المادة فيقدم طلب الحجز في شكل عريضة.

المراكز القانونية والعقدية في الرهن القانوني العقاري

وإضافة للمرافقات التي تناولتها المادة 5، فإنه يجب تقديم:

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين،

- مستخرج من سند الملكية،

- شهادة عقارية.

وهذه المرحلة تتم على مستوى المحكمة أي بتدخل القضاء لكنها ليست بدعوى قضائية في الموضوع لأن هذه الإجراءات تتم دون اللجوء لموضوع النزاع، فموضوع القرض واستحقاقه بحلول أجل الوفاء أمر محسوم ثابت بعقد القرض البنكي وجدول قيد الرهن القانوني، فيتم اللجوء مباشرة للتنفيذ وهو امتياز يتمتع به صاحب الرهن القانوني وهو ما يسهل للبنوك وغيرها ممن لهم هذا الحق العيني التبقي في تحصيل ديونهم المستحقة والغير مسددة من قبل زبائنهم المتأخرين أو الممتنعين.

الخاتمة:

يختلف الرهن القانوني عن عقد الرهن الرسمي في مصدره، فالأول مصدره القانون والثاني مصدره العقد وهذا رغم تشابههما في إلزامية إشهارهما بالمحافظة العقارية فحتى ينشأ الرهن ويرتب آثاره القانونية في مواجهة أطرافه والغير يستلزم إشهاره عقاريا، الإجراء الذي يعد شرطا للانعقاد وليس للإثبات، كما أنه يختلف في إجراءاته عند تفعيله كآلية لتحصيل القرض البنكي الغير مسدد بحيث يلزم القانون إجراء إعذارين عوض إعذار واحد كما هو الحال في القواعد العامة التي تنطبق على عقد الرهن الرسمي باعتباره عقدا يخضع لأحكام المادة 119 من القانون المدني التي تلزم الدائن بإعذار المدين مرة واحدة وهذا على الأقل، إذ يجوز القيام بأكثر من إعذار.

ويمنح الحق في تأسيس الرهن القانوني لأشخاص يحددها القانون حماية لهم من تعنت المدين أو عدم تمكنه فعلا من الوفاء، ورغم أن هذا الرهن يوحي بمنح هذه الأشخاص مركزا قانونيا متميزا وهذا حقيقة إلا أن المتمعن في طريقة تأسيسه عبر طبيعته القانونية وطريقة تحصيل الدين المثلل بالرهن القانوني عبر الإجراءات المخولة قانونا، سيستتبط أن هذا الرهن يمنح بالدرجة الأولى الضمان وبالدرجة الثانية الثقة بأن مبلغ الدين أو القرض بحسب الحالة سيسدد حتما مما يحقق التوازن في المراكز بين المتعاقدين فيطمئن الدائن ويستدين المدين ويحقق مشروعه مع توفير مصاريف التوثيق والتسجيل إذ أن الرهن القانوني يتم



ردمد إلكتروني: 2661-7404

المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية

ردمد ورقي: 2571-9971

ص.ص: 771 - 785

العدد: الأول

المجلد: التاسع

السنة: 2025

المراكز القانونية والعقدية في الرهن القانوني العقاري

بمبادرة من البنك دون اللجوء إلى الموثق أو حتى للتسجيل على مستوى مصالح الضرائب، فالمركز القانوني المتميز الذي يمنحه الرهن القانوني للمرتهن يحقق التوازن العقدي بين المرتهن والراهن. فعند إبرام عقد القرض البنكي يكون البنك في مركز قوة لكنه يصير في مركز ضعف عند عدم وفاء الزبون بقرضه.

جداول وصفي للإجراءات القانونية عند تفعيل الرهن القانوني لتحصيل القرض البنكي:

قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية معدل ومتمم	المرسوم التنفيذي رقم 06-132 مؤرخ في 3 أفريل 2006 متعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى
--	المادة 2
	اعذار أول من البنك للزيون المتقاعس: مدته شهر
	المادة 3
	اعذار ثاني من البنك للزيون المتقاعس: مدته 15 يوم
	المادة 4
	طلب الصيغة التنفيذية من طرف البنك
	المادة 5 يتكون ملف طلب الصيغة التنفيذية من: - عريضة، - عقد القرض البنكي، - نسخة من جدول قيد الرهن القانوني، - نسخة من الاعذارين ومحضرهما.
المادتان 722 و 723	المادة 6
يتكون ملف طلب الحجز من: - عريضة طلب الحجز، - نسخة من الصيغة التنفيذية، - نسخة تبليغات المحضر القضائي ومحاضرهم، - مستخرج جدول قيد الرهن القانوني،	يبلغ البنك، الزيون المتقاعس بـ: - الصيغة التنفيذية، - أمر بالدفع: مدته شهر، - إشهار الأمر بالحجز وهو تاريخ سريان الحجز.

المراكز القانونية والعقدية في الرهن القانوني العقاري

- مستخرج من سند الملكية، - شهادة عقارية.	
المادة 725	
تبليغ أمر الحجز للزبون الذي إن لم يتم بالدفع يتم إشهار الأمر وهو تاريخ سريان الحجز.	
--	المادة 7
	إشهار البيع بالمزاد.

- تتم كل التبليغات عن طريق المحضر القضائي.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: النصوص القانونية

1. الأمر رقم 66-154 مؤرخ في 8 جوان 1966 **يتضمن** قانون الإجراءات المدنية، ج ر، ع 47، صادرة في 9 جوان 1966.
2. الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ج ر، ع 78، صادرة في 30 سبتمبر 1975، مُعدل ومُتمم.
3. الأمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر، ع 92، صادرة في 18 نوفمبر 1975، مُعدل ومُتمم.
4. الأمر رقم 76-101 مؤرخ في 9 ديسمبر 1976 يتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، ج ر، ع 102، صادرة في 22 ديسمبر 1976، مُعدل ومُتمم.
5. الأمر رقم 76-105 مؤرخ في 9 ديسمبر 1976 يتضمن قانون التسجيل، ج ر، ع 81، صادرة في 18 ديسمبر 1977، مُعدل ومُتمم.
6. القانون رقم 82-14 مؤرخ في 30 ديسمبر 1982 يتضمن قانون المالية لسنة 1983، ج ر، ع 57، صادرة في 30 ديسمبر 1982.
7. القانون رقم 02-11 مؤرخ في 24 ديسمبر 2002 يتضمن قانون المالية لسنة 2003، ج ر، ع 86، صادرة في 25 ديسمبر 2002.
8. القانون رقم 04-21 مؤرخ في 29 ديسمبر 2004 **يتضمن** قانون المالية لسنة 2005، ج ر، ع 85، صادرة في 30 ديسمبر 2004.
9. القانون رقم 05-16 مؤرخ في 31 ديسمبر 2005 **يتضمن** قانون المالية لسنة 2006، ج ر، ع 85، صادرة في 31 ديسمبر 2005.
10. القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، ع 21، صادرة في 13 أفريل 2008.
11. المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976 **يتعلق** بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر، ع 30، صادرة في 13 أفريل 1976.
12. المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر، ع 30، صادرة في 13 أفريل 1976 مُعدل ومُتمم.

المراكز القانونية والعقدية في الرهن القانوني العقاري

13. المرسوم التنفيذي رقم 67-98 مـ وُرخ في 21 فيفري 1998 يتضمن إنشاء صندوق ضمان الصفقات العمومية وتنظيمه وسيره، ج ر، ع 11، صادرة في أول مارس 1998، مُعدل ومُتمم.
 14. المرسوم التنفيذي رقم 06-132 مـ وُرخ في 3 أفريل 2006 يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، ج ر، ع 21، صادرة في 5 أفريل 2006.
 15. القرار الصادر في 5 نوفمبر 2007 يُحدد نماذج المطبوعات المُستعملة في ميادين إجراء الإشهار العقاري وجدولي قيد الرهن وتجديده، ج ر، ع 17، صادرة في 30 مارس 2008.
- ثانيا: الكتب
1. توفيق حسن فرج، التأمينات الشخصية والعينية دراسة لعقد الكفالة والرهن والاختصاص والامتياز، مؤسسة الثقافة الجامعية، الاسكندرية، مصر، 1984.