



جامعة \_\_\_\_\_ ة 8 ماي 1945 قالمة

كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص قانون أعمال

قسم العلوم القانونية والإدارية

مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون

## الرهن العقاري ضمان للقرض البنكي

تحت إشراف:

الدكتور: حديدان سفيان

إعداد الطالبتين:

- ميش نور الهدى

- كباسي زينب

### أعضاء لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
01	د. مقلاتي منى	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر -أ-	رئيسا
02	د. حديدان سفيان	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر -أ-	مشرفاً
03	د. حميداني محمد	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر -أ-	عضوا مناقشاً

السنة الجامعية: 2022\_2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر وتقدير

نتقدم أولاً بالحمد والشكر لله سبحانه وتعالى الذي وفقنا  
لإنجاز هذه المذكرة.

كما نتقدم بخالص الشكر وفائق التقدير للأستاذ حديدان سفيان  
الذي وجهنا، نصحناء، وساعدنا في إنجازها، ثم الشكر وجزيل  
الشكر إلى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة الذين تفضلوا  
علينا بقراءة وتصويب هذه المذكرة، فجزاهم الله تعالى  
كل خير، ولا يفوتنا أن نشكر كل من قدم لنا يد  
المساعدة من قريب أو من بعيد.



## إهداء

إذا كان أول الطريق ألم فإن آخره تحقيق حلم، وإذا كانت أول الانطلاقة دمعة فإن نهايتها  
بسمة، وكل بداية لا بد لها من نهاية وهاهي السنوات قد مرت والحلم يتحقق فاللهم لك الحمد  
قبل أن ترضى ولك الحمد إذا رضيت ولك الحمد بعد الرضا لأنك وفققتي لإتمام هذا العمل.

أهدي ثمرة هذا العمل إلى:

من جعلت الجنة تحت أقداما أُمي قررة عيني، وأبي الذي طال انتظاره لهذه الثمرة.

إلى دفيء العائلة إخوتي: حسين، هاجر، شمس الضحى.

إلى أعز صديقاتي: رانيا، إكرام، أشواق.

دون أنسى رفيقتي في هذا العمل: زينب.

إلى الأخ والصديق الراحل يوسف رحمة الله عليه الذي لم يبخل علي يوما بالعلم أسأل الله عز  
وجل أن يتغمده بواسع رحمته وأن يسكنه الفردوس الأعلى.

وأخيرا أتقدم بجزيل الشكر إلى أساتذتي الكرام طيلة مساري الدراسي خاصة الذين أشرفوا  
على بحثي.

نور الهدى ميش



## إهداء

أنقدم بإهداء ثمرة جهدي هذا إلى من أوصانا الله ببرهما والإحسان إليهما، أبي وأمي اللذان كانت دعواتهما النور الذي أضاء طريقي والسند الذي ألجأ إليه لمجرد الحاجة، أسأل الله عز وجل أن يحفظهما من كل سوء، ودمتم لي سنداً وكتفاً.

إلى إخوتي وأخواتي الأعزاء، وإلى أبناء إخوتي.

إلى صديقاتي الغاليات المخلصات، وأخص بالذكر: خلود، إيناس، دودو، وإبنة خالتي فاطمة الزهراء، ودون أن أنسى صديقتي في العمل نور الهدى، إلى الأخ والصديق في الدراسة الراحل يوسف رحمه الله، الذي لم يكن يبخل علي بالعلم والمعرفة، أسأل المولى تعالى أن يتغمده برحمته الواسعة، ويسكنه فسيح جناته يا رب العالمين.

وفي الأخير أشكر كل من علمني حرفاً، وإلى كل أهل العلم والمعرفة.

كباسي زينب



مقدمة

## مقدمة

تحتل التأمينات العينية مكانة هامة في الدراسات القانونية، وتعد كنظام للضمان والائتمان، وتعرف التأمينات العينية على أنها عبارة عن تخصيص مال معين أو أكثر لضمان دين الدائن وذلك بتقرير حق عيني على هذا المال أو هذه الأموال وبذلك يكون له الأولوية على غيره من الدائنين في استيفاء حقه من المقابل النقدي لهذا المال أو هذه الأموال<sup>1</sup>، وتنقسم التأمينات إلى عدة تأمينات تتجسد في الرهن الحيازي، حق الامتياز، حق الاختصاص، الرهن الرسمي وهو محور دراستنا باعتباره من أهم التأمينات على الإطلاق بدليل أن المشرع الجزائري قد أولاه قيمة وقدمه على غيره من التأمينات وخصه بأكثر عدد من المواد.

والقاعدة العامة تقضي بأن أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه، وبمجرد أن ينشأ الرهن العقاري صحيحا ومستوفيا لكامل شروطه بالإضافة إلى شهره بالمحافظة العقارية يصبح نافذا في مواجهة الأطراف والغير، وبالرغم من أن الرهن العقاري يشكل ضمانة حقيقية لحماية حقوق الدائن إلا أنه في غالب الأحيان يصبح قاصرا وغير كافي لتحقيق هذه الحماية لأنه في حالة عدم كفاية منقولات المدين أو عدم وجودها يتم اللجوء مباشرة للحجز علا عقراته من أجل استيفاء دينه، ويعتبر الحجز العقاري وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري وإجراء استثنائي لا يقل أهمية عن المسائل القانونية الأخرى لخطورته لأنه يصطدم مع حق الملكية المكرس في الدستور الجزائري، ونجد أن المشرع قد وسع من نطاق العقار محل الحجز حيث أصبح لا يقتصر على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة بالمحافظة العقارية وأجاز الحجز على العقارات غير المشهورة بشرط أن تكون لهذه الأخيرة مقررات إدارية أو سندات عرفية ثابتة التاريخ، ولكون موضوع الحجز العقاري متشعب ومن أدق المسائل أولاه المشرع عناية بالغة إذ خصه بالعديد من الإجراءات وحاول تبسيطها من أجل فعاليتها وإضفاء النجاعة عليها من خلال القانون 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية وكذا تماشيا مع التشريعات الحديثة، أين رسم المشرع قواعد إجرائية محكمة تتعلق ببيع العقار بالمزاد العلني حتى لا يتم التسرع في نزع ملكية العقار ووفر جملة من الضمانات حتى يتم بيع العقار المحجوز بأكثر ثمن.

- أهمية الموضوع: - من الناحية العملية تكمن أهمية الرهن العقاري في حماية مصالح الغير خاصة أنه بمجرد شهره بالمحافظة العقارية يمكن الإطلاع على وضعية العقار المحمل بالرهن ويضمن حقوق

<sup>1</sup> - نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية (الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005، ص 31.

## مقدمة

كل من الدائن المرتهن عن طريق الوصول لحقه وكذا يضمن مصالح المدين إذ يسمح له باستغلال عقاره وإدارته.

- حماية الملكية العقارية عن طريق إلزامية إتباع الإجراءات المنصوص عليها قانونا.  
- كما تبرز أهمية موضوع البيع العقاري بالمزاد العلني من خلال المكانة التي يحتلها، إذ خصه المشرع بجملة من الإجراءات لإنجاح عملية البيع ولضمان حقوق ذوي الشأن إلى غاية الحكم برسو المزاد.

- أسباب اختيار الموضوع: وتتلخص فيما يلي:

- الميل والرغبة في دراسة هذا الموضوع.  
- تبيان خصوصية الرهن العقاري من حيث إنشائه وآثاره.  
- انتشار موضوع الحجز العقاري في الحياة العملية خاصة عند فتح المجال لممارسة مهنة محافظ البيع بالمزاد العلني.

- كثرة النزاعات المثارة حول العقار نظرا للمكانة التي يحتلها بالنسبة للاقتصاد الجزائري.

- لم يحظى هذا الموضوع بالدراسات الكافية التي تتناسب مع ما يفرزه من عراقيل.

- أهداف الدراسة: تتجه أهداف البحث إلى:

- الوصول إلى أهداف عملية وواقعية لهذا الموضوع.  
- معرفة مدى توافق أحكام القانون المدني مع قانون الإجراءات المدنية والإدارية من جانب المعاملات المالية التي تحتاج إلى ضمان كاف.

- الوقوف على الثغرات التشريعية وآثار ذلك على وضعية الضمانات.

- معرفة الإجراءات التي يتطلبها التنفيذ على العقار.

- الدراسات السابقة:

فيما يتعلق بالدراسات السابقة والمتعلقة بهذا الموضوع وجدنا القليل من البحوث التي تصب في

موضوع بحثنا والتي عالجت جزئية منه وسنعرض فيما يلي عينة منها:

- دراسة زوبير براحلية، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه،

تناول في الفصل الأول ماهية القرض العقاري والرهن الرسمي أما في الفصل الثاني الفعالية المحدودة

للرهن الرسمي كائتمان بنكي للقرض العقاري وضرورة تدعيمها.



## مقدمة

- دراسة حمه مراميه، الحجز التنفيذي، أطروحة دكتوراه، تطرق في الباب الأول إلى الأسس الجوهرية للخصومة التنفيذية وتناول في الباب الثاني الحجز التنفيذية.
- دراسة حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تطرق من خلالها إلى فصلين: الفصل الأول بعنوان إجراءات الحجز عللا العقار، أما بخصوص الفصل الثاني البيع الجبري للعقار المحجوز.
- الصعوبات:

- قلة المراجع في مكتبة جامعتنا وهذا ما أجبرنا للتنقل إلى جامعات أخرى للحصول عليها.
- الغموض الذي يعترى بعض النصوص القانونية.
- ضيق الوقت.

- موضوع البحث موضوع إجرائي مما تطلب منا الخوض فيه من الناحية العملية.
- البيروقراطية في الحصول على بعض الوثائق.
- عدم استقبال الإداريين ورفض التواصل معنا بصفتنا باحثين.

### - الإشكالية:

- بناء على ما سبق ومحاولة للإلمام بموضوع دراستنا ونظرا لكون هذا الأخير موضوع متشعب هناك العديد من الإشكاليات التي تفرض نفسها في إطار دراستنا يمكن حصرها وإجمالها فيما يلي:
- إلى أي مدى وفّق المشرع الجزائري في تنظيمه للرهن العقاري كضمانة عينية وهل هو كاف لتغطية الديون؟

- ما مدى نجاعة النظام الإجرائي المتعلق بالتنفيذ الجبري على العقار؟

### - المنهج المتبع:

- اعتمدنا في نطاق دراستنا لهذا الموضوع على المنهج الوصفي من أجل ضبط وتحديد بعض المصطلحات المتعلقة بموضوع الدراسة سواء التعاريف الاصطلاحية أو التشريعية، بالإضافة إلى المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية.

### - خطة البحث:

- أمام تشعب هذا الموضوع واتساع نطاقه كان لزاما علينا أن نحدد نطاقه حتى يسهل علينا دراسته وإثرائه وللإجابة على الإشكاليات السابقة، فقد قسمنا موضوع دراستنا إلى فصلين تناولنا في الفصل الأول الرهن العقاري، وخصصنا الفصل الثاني لإجراءات ووسائل تنفيذ الرهن العقاري وختمنا دراستنا بجملة من التوصيات.

# الفصل الأول: الرهن العقاري

### الفصل الأول: الرهن العقاري.

الرهن العقاري عبارة عن عقد ينشأ بين طرفين هما الراهن والمرتهن الذي هو البنك أو المؤسسة المالية، والذي بموجبه يتخلى الراهن عن امتلاك الشيء المرهون وكأصل عام يرد على العقار فقط ولكن استثناء يرد على المنقولات كالطائرات والسفن والمحل التجاري إلى المرتهن، ونظرا لكونه عقد كغيره من العقود فهو يخضع لشروط موضوعية عامة تتجلى في الرضا، المحل، السبب وشروط خاصة تتمثل في ملكية الراهن للعقار المرهون وتخصيص الرهن، بالإضافة إلى شروط شكلية، حيث أوجب المشرع إفراغ هذا العقد في قالب رسمي من قبل الموثق ورتب على إغفال هذا الشرط بطلان العقد بطلانا مطلقا، ويتمسك به كل ذي مصلحة.

وإذا استوفى الرهن شروطه الشكلية والموضوعية نشأ صحيحا مرتبا لآثاره القانونية، غير أنه لا يكون نافذا في مواجهة الغير إلا بعد قيده وشهره بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المرهون.

وللإحاطة بكل ذلك ارتأينا تقسيم الفصل الأول إلى مبحثين: المبحث الأول تحت عنوان إنشاء الرهن العقاري، وآثار الرهن العقاري كمبحث ثانٍ.

### المبحث الأول: إنشاء الرهن العقاري.

يعتبر عقد الرهن العقاري من أهم الضمانات إذ هو نوع من الحقوق العينية التبعية والتي وجدت من أجل ضمان حق شخصي، ولقد خصه المشرع الجزائري بجملة من الشروط الشكلية والموضوعية، فهو ينشأ بموجب اتفاق بين كل من الراهن والدائن المرتهن مع ضرورة سلامة الإرادة بالإضافة إلى وجوب إفراغه في قالب شكلي تحت طائلة بطلانه، وعيه خصصنا المطلب الأول للشروط الموضوعية لنشوء الرهن العقاري، أما بالنسبة للمطلب الثاني فقد خصصناه للشروط الشكلية.

### المطلب الأول: الشروط الموضوعية لإنشاء الرهن العقاري.

إن الرهن العقاري عقد كغيره من العقود، ومن ثمة يخضع في ذلك لأحكام النظرية العامة في العقد والتي تشترط توافر كل من ركن الرضا الخالي من عيوب الإرادة والمحل والسبب وهذا بالنسبة للشروط العامة، أما بالنسبة للشروط الموضوعية الخاصة فينبغي توافر أهلية الراهن للتصرف وملكته للعقار المرهون وتخصيص الرهن وهذا ما سنتناوله بالتفصيل.

### الفرع الأول: الشروط الموضوعية العامة.

أولا: التراضي.

سوف نتكلم عن التعبير عن الإرادة وشروط صحة الإرادة.

### 1-التعبير عن الإرادة:

ينعقد الرهن العقاري بمجرد أن يتبادل طرفا العقد الراهن والدائن المرتهن إرادتهما مع مراعاة الرسمية<sup>1</sup>.

وقد أكد المشرع ذلك في نص المادة 59 ق.م.ج والتي تنص على: يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية<sup>2</sup>.

وقد يكون الراهن هو المدين في حد ذاته أو شخصا آخر قدم عقاره رهنا للوفاء بدين على غيره وهو الكفيل العيني. وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 884 ق.م.ج بقولها: "يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخص آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين".

### 2-شروط صحة الإرادة:

لابد أن يكون رضا طرفي عقد الرهن سليما وخاليا من عيوب الإرادة المعروفة وهي: الغلط، التدليس، الإكراه، الاستغلال.

#### ثانيا: المحل.

محل عقد الرهن العقاري هو إنشاء حق عيني على عقار مملوك للراهن لضمان الوفاء بالتزام يترتب في ذمة الراهن نفسه أو في ذمة غيره<sup>3</sup>.

#### ثالثا: السبب.

السبب في عقد الرهن العقاري هو ضمان الدين أي يجب أن يكون هناك دين مضمون ينشأ الرهن من أجل ضمانه ويبقى هذا الدين قائما إلى غاية انقضاء الرهن<sup>4</sup>.

#### الفرع الثاني: الشروط الموضوعية الخاصة.

إلى جانب القواعد العامة فقد اختص المشرع الجزائري بوضع شروط وقواعد خاصة لانعقاد الرهن العقاري والتي تتمثل في: أهلية الراهن للتصرف وملكيته للعقار المرهون وتخصيص الرهن. أولا: أهلية الراهن وملكيته للعقار المرهون.

تنص المادة 884 ق.م.ج على أنه: "... وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا

<sup>1</sup> - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 41.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر والأخير، في التأمينات الشخصية والعينية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 292.

<sup>4</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع نفسه، ص 292.

## الفصل الأول: الرهن العقاري

للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه<sup>1</sup>، ما يتضح من خلال هذا النص أن الراهن يلزم أن يكون سواء كان المدين نفسه أو شخص آخر كالكفيل العيني أهلا للتصرف في العقار ومالكا له.

### 1- أهلية الراهن:

يعد الرهن بالنسبة للمدين نفسه من أعمال التصرف الدائرة بين النفع والضرر، إذ يجب أن يكون متمتعا بالأهلية اللازمة لإبرامه، ويعد عقد الرهن تصرفا قانونيا بالنسبة له لكونه يرتب حقا عينيا<sup>2</sup>. ويشترط لصحة هذا التصرف أن يكون الراهن بالغاً لسن الرشد متمتعا بقواه العقلية غير محجور عليه<sup>3</sup>.

أما إذا لم يبلغ سن الرشد أو كان محجورا عليه جاز لوليه كالجدة مثلا أو الوصي أو القيم أن يعقد الرهن بدلا عنه بعد أخذ إذن من المحكمة حسب نص المادة 81 من قانون الأسرة. ويجوز للأب أن ينوب عن ابنه القاصر في عقد الرهن بعد أخذ إذن من المحكمة حسب ما جاءت به المادة 88 من قانون الأسرة<sup>4</sup>.

### - أهلية الكفيل العيني:

تختلف الأهلية حسب إذا كان رهن العقار تبرعا أو معاوضة. فإذا كان الرهن تبرعا من جانبه فإنه يعد بالنسبة له تصرفا ضارا ضررا محضا أي يجب أن تتوافر لديه أهلية التبرع فإذا كان ناقص الأهلية وقع الرهن باطلا بطلانا مطلقا، أما إذا كان الرهن معاوضة فيعد تصرفا دائرا بين النفع والضرر ويقع صحيحا إذا كان كامل الأهلية ويقع باطلا إذا كان قاصرا<sup>5</sup>.

### 2- ملكية الراهن للعقار المرهون:

لقد اشترط المشرع الجزائري في نص المادة 844 ق.م.ج السالفة الذكر أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه، إلا أن هذه الملكية ليست بالضرورة أن تكون ملكية مفرزة.

<sup>1</sup> - يقابلها المادة 1023 من القانون المدني المصري.

<sup>2</sup> - الحق العيني هو الحق الذي يرد على شيء مادي ويخول صاحبه سلطة مباشرة على هذا الشيء فيكون لصاحبه الحق في استعماله مباشرة دون حاجة لتدخل شخص آخر، أي لا يوجد وسيط بين صاحب الحق والشيء موضوع الحق.

<sup>3</sup> - تنص المادة 40 ق.م.ج على أنه: "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية، ولم يُحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية. وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة".

<sup>4</sup> - تنص المادة 88 من قانون الأسرة على أنه: "على الولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص ويكون مسؤولا طبقا لمقتضيات القانون العام، وعليه أن يستأذن القاضي في التصرفات الآتية:

- بيع العقار وقسمته ورهنه وإجراء المصالحة".

<sup>5</sup> - جلال محمد إبراهيم، أحمد محمود سعد، الحقوق العينية التبعية، الجزء الأول، الرهن الرسمي، مصر، 1994، ص 33

بل من الممكن أن تكون ملكية شائعة، وعليه سوف نعرض مجموعة من الصور التي تخرج عن هذا الفرض<sup>1</sup>.

الصورة الأولى: رهن ملك الغير.

1-المقصود برهن ملك الغير:

"هو قيام شخص برهن عقار مملوك لشخص آخر على وجه محدد دون أن يكون له وكالة قانونية أو اتفاقية بتقرير هذا الرهن"<sup>2</sup>.

2-حكم رهن ملك الغير في التشريعات المقارنة:

نصت المادة 2130 ف1 من القانون الفرنسي على أن الأموال المستقبلية لا يمكن رهنها، وبالتالي لم يتطرق لرهن ملك الغير، "إلا أن المشرع المصري نص صراحة على حكم رهن ملك الغير في المادة 1033 ف1 ق.م.م بمايلي:

1-إذا كان الراهن غير مالك للعقار المرهون فإن عقد الرهن يصبح صحيحا إذا أقره المالك الحقيقي بورقة رسمية، وإذا لم يصدر هذا القرار فإن حق الراهن لا يترتب على العقار إلا من الوقت الذي يصبح فيه هذا العقار مملوكا للراهن.

وجاء في المذكرة الإيضاحية تعليقا على هذا النص: "إذا كان الراهن غير مالك للعقار المرهون فإن الرهن يكون باطلا بطلانا نسبيا"<sup>3</sup>.

بالرجوع إلى ما سبق نجد أن حكم رهن ملك الغير في القانون المدني المصري هو البطلان النسبي. أما بالنسبة للمشرع الجزائري لم يشر إليه وعليه لا يمكن الأخذ بالرأي الذي رسا عليه المشرع الفرنسي لأن المشرع الجزائري لم ينص على حكم رهن المال المستقبل هذا من جهة ومن جهة أخرى من غير الممكن القول بأن رهن ملك الغير هو صورة من صور رهن المال المستقبل، كما لا يمكن الأخذ برأي المشرع المصري وهو البطلان النسبي لأن الحكم يحتاج إلى نص صريح وهو لا يعرفه القانون المدني الجزائري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 210.

<sup>2</sup> جلال محمد إبراهيم، أحمد محمود سعد، المرجع السابق، ص 37.

<sup>3</sup> المادة 1033 من القانون المدني المصري.

<sup>4</sup> شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية -الفرنسي والمصري-، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 116.

## الفصل الأول: الرهن العقاري

إذن ماهو حكم رهن ملك الغير في القانون الجزائري؟ للإجابة على هذا السؤال ينبغي الرجوع لنص المادة 884 ف2 ق.م.ج والتي يستخلص منها أن المشرع اعتبر ملكية الراهن للعقار المرهون شرط خاص ومن المعروف أن الجزاء المترتب على تخلف شرط من شروط الانعقاد هو البطلان المطلق وعليه فإن حكم رهن ملك الغير حسب المشرع الجزائري هو البطلان المطلق<sup>1</sup>.

### الصورة الثانية: رهن الملك الظاهر.

**المالك الظاهر:** هو الذي يظهر بمظهر المالك الحقيقي وهو ليس بمالك حقيقي بحيث لو طبقنا القواعد العامة تكون في حكم رهن ملك الغير وهو رهن باطل، غير أنه إذا تعامل معه الغير وكان هذا الأخير حسب النية ظنا منه أنه يتعامل مع المالك الحقيقي أجاز القانون ذلك طبقا لمقولة " الخطأ الشائع يولد الحق"<sup>2</sup>.

ويمكن أن يقع رهن المال الظاهر في حالات مختلفة منها: الوارث الظاهر، المالك الظاهر بسند صوري، والمالك الظاهر باسم مستعار.

**الوارث الظاهر:** هو من يعتقد في نفسه أنه هو الوارث ويوهم الناس بذلك أيضا في حين أنه ليس كذلك مثال الشخص الذي يتسلم التركة بوصفه الوارث الحقيقي صم يظهر فيما بعد عدم أحقيته بذلك لوجود شخص يحجبه أو على الأقل يشاركه في التركة<sup>3</sup>.

وعليه يطرح التساؤل التالي: ماذا يكون حكم الرهن الذي يصدر من الوارث الظاهر إذا ما انكشف الأمر وعرف الوارث الحقيقي؟

ذهب الفقه الفرنسي الى وجوب احترام حق الوارث الحقيقي واعتبر الرهن الصادر من الوارث الظاهر باطلا، أما القضاء فذهب الى عكس ذلك أي وجوب حماية الغير الذي كسب هذا الحق ولكن ينبغي توافر شرطان هما:

- أن يكون الدائن حسن النية-
- أن يكون قد وقع في غلط شائع<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- شوقي بناسي، المرجع السابق، ص117.

<sup>2</sup>- زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص116.

<sup>3</sup>- المرجع نفسه، ص45

<sup>4</sup>- دليلة معزوز، محاضرات في مقياس التأمينات العينية والشخصية (الرهن الرسمي، الكفالة) مطبوعة موجهة لطلبة

السنة الثالثة ليسانس، تخصص قانون خاص، 2020، 2021، ص36

## الفصل الأول: الرهن العقاري

2- المالك الظاهر بسند صوري: الصورية هي موقف ظاهر غير حقيقي يستتر موقفا خفيا، فإذا كنا بصدد عقد نجد هناك عقدين أحدهما ظاهر وهو العقد الصوري، أما الآخر مستتر وهو العقد الحقيقي<sup>1</sup> -

ويختلف المالك الظاهر بسند صوري عن الوارث الظاهر في أن سند ملكية الأول هو عقد صوري يحرر به سند صوري كالبيع أو الهبة، في حين أن الآخر سند ملكيته هو الميراث وليس حقيقيا - إلا أن المالك الظاهر بسند صوري كالوارث الظاهر معروف بين الناس أنه هو المالك للعقار المرهون لذلك يصبح تعامله مع الغير إذا كان هذا الأخير حسن النية وقت التعامل<sup>2</sup> -

3- المالك باسم مستعار: الاسم المستعار هو عبارة عن نوع من أنواع الصورية النسبية، أين تقع الصورية فيه على أحد طرفي العقد.

كما لم تم الشراء باسم شخص إلا أنه في الحقيقة لحساب شخص آخر، فيكون اسم الشخص الظاهر في العقد هو الاسم المستعار، فهو مالك ظاهر ولكن ليس مالك حقيقي<sup>3</sup>.

رغم أن المشرع الجزائري لم ينص على مثل هذه الحالات، إلا أن القضاء تناولها مثلما حدث في فرنسا، حيث كانت هناك جمعيات غير مصرح بها زاولت نشاطها تحت اسم شركات مدنية وظهرت بمظهر المالك الحقيقي لكل العقارات الخاصة بتلك الجمعيات، وقام ممثلوها بترتيب رهون على هذه العقارات وهذا الرهن صادر من مالك غير حقيقي لكون هذه الجمعيات مستترة تحت اسم مستعار، وع ذلك فقد قضى القضاء الفرنسي بصحة هذه الرهون حماية للدائن المرتهن من جهة وحماية الائتمان العقاري من جهة أخرى<sup>4</sup>.

**الصورة الثالثة: الرهن الصادر من مالك زالت ملكيته بأثر رجعي:**

تنص المادة 885 من القانون المدني الجزائري على أنه: "يبقى قائما لمصلحة الدائن المرتهن، الرهن الصادر من المالك الذي تقرر إبطال سند ملكيته أو فسخه أو إلغاؤه أو زواله لأي سبب آخر، إذا كان هذا الدائن حسن النية في الوقت الذي أبرم فيه الرهن"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، صور الائتمان وضماناته والوسائل التقليدية والحديثة لحمايته، الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الاختصاص، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2001، ص220.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص311.

<sup>3</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص221.

<sup>4</sup> - زوبير براحلية، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2017، ص116.

<sup>5</sup> - تقابلها المادة 1034 من القانون المدني المصري



## الفصل الأول: الرهن العقاري

وحتى يبقى هذا الرهن صحيحا ينبغي توافر ثلاثة شروط أهمها:

أ- أن يكون الراهن مالكا للعقار وقت إبرام عقد الرهن<sup>1</sup>.

ب- يجب أن يكون الدائن المرتهن حسن النية وقت إبرام الرهن، والمقصود بحسن النية هو أن يكون الدائن المرتهن لا يعلم بأن سند الملكية للرهن مهدد بالزوال بأثر رجعي، أما إذا كان على علم فإنه لا يتوفر لديه حسن النية المطلوب<sup>2</sup>.

ج- يجب أن تزول بعد الرهن ملكية الراهن للعقار المرهون بأثر رجعي برتبة القانون، وكمثال على ذلك أن يقوم الراهن بشراء عقار مرهون بعقد قابل للإبطال لصالح البائع، فيبطل البائع هذا البيع بعد أن رتب الراهن رهنه ومثال ذلك أيضا شراء الراهن لعقار مرهون بثمن لم يسدده كله، وبعد أن قام برهنه فسخ العقد لعدم دفع الثمن الباقي<sup>3</sup>.

### الصورة الرابعة: الرهن الصادر من مالك المباني المقامة على أرض الغير

لقد نص المشرع الجزائري على حالة رهن المباني المقامة على أرض الغير في نص المادة 889 ق.م.ج بقولها: "يجوز لمالك المباني القائمة على أرض الغير أن يرهنها، وفي هذه الحالة يكون للدائن حق التقدم في استثناء الدين من ثمن الأنقاض إذا هدمت المباني ومن التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا استبقى المباني وفقا للأحكام الخاصة بالاتصاف"، ولقد وضع المشرع قرينة قانونية على أن مالك الأرض يملك الأرض وما عليها من غراس أو بناء ومنشآت أخرى في نص المادة 782 ق.م.ج<sup>4</sup>، إلا أن هذه القرينة بسيطة يجوز إثبات عكسها وفي هذه الحالة نكون أمام شخصين أحدهما مالك الأرض والآخر مالك للمنشآت<sup>5</sup>. وهذا ما نصت عليه المادة 782 في فقرتها الثانية ولقد أعطى المشرع الحق لمالك هذه الأرض المقامة على أرض الغير برهنها ومصير الرهن يتحدد من خلال حالتين:

<sup>1</sup>- زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص46.

<sup>2</sup>- نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 66.

<sup>3</sup>- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص320.

<sup>4</sup>- نصت المادة 782 ق.م.ج على أنه: «كل ما على الأرض أو تحتها من غراس أو بناء أو منشآت أخرى يعتبر من عمل صاحب الأرض وأقامه على نفقته ويكون مملوكا له، غير أنه يجوز أن تقام البينة على أن أجنبيا أقام المنشآت على نفقته، كما يجوز أن تقام البينة على أن صاحب الأرض قد خول أجنبيا ملكية منشآت كانت قائمة من قبل أو خوله الحق في إقامة هذه المنشآت وفي تملكها»

<sup>5</sup>- آسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون المدني الجزائري، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، ر، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عنكون، 2003، 2004، ص9.

## الفصل الأول: الرهن العقاري

**الحالة الأولى:** وهي حالة حلول أجل الدين والعقار ما زال مملوكا للراهن، في هذه الحالة يقوم الدائن المرتهن بالتنفيذ على العقار من أجل بيعه، واقتضاء حقه من ثمنه، وتنتقل حينئذ ملكية المباني بالمزاد العلني باعتبارها ملكية مؤقتة<sup>1</sup>.

**الحالة الثانية:** وهي حالة انقضاء ملكية الراهن المؤقتة قبل حلول أجل الدين وأيلولة المباني لمالك الأرض، فهنا يحق للدائن المرتهن التقدم على مبلغ التعويض الذي يقوم بدفعه مالك الأرض إذا تملك المباني أو على ثمن الأنقاض إذا تم هدم المباني، غير أنه إذا تم الاتفاق على أن يقوم مالك الأرض بتملك المباني دون مقابل فحق الدائن يستقضي حينها ويتحول الدائن المرتهن الى دائن عادي<sup>2</sup>. وكخلاصة لإشكالية رهن المباني المقامة على أرض الغير، فإن المشرع الجزائري نجده قد راع بين حقوق جميع الأطراف، المدين باعتباره مالكا للمبنى، ومالك للأرض في طلب تقديم المبنى أو تملكه له من دون مقابل، وكذا الدائن المرتهن في ضمان حقه في الوفاء إما من المدين الراهن أو من ثمن الأنقاض في حالة الهدم، أو من ثمن العقار المرهون بعد بيعه بالمزاد العلني أو من التعويض الذي يدفعه مالك الأرض لمالك المبنى<sup>3</sup>.

### الصورة الخامسة: رهن العقار المملوك على الشيوع.

المقصود بالملكية الشائعة هي "ملكية فردية شأنها شأن الملكية المفترزة، حيث لا وجود لتطابق بين النطاق المعنوي للمالك والمادي للشيء محل الملكية، حيث أنه يقوم بمشاركته في هذا النطاق المادي ملاك آخرون"<sup>4</sup>. وعليه هناك حالتين لرهن العقار الشائع هما:

- الرهن الصادر من جميع الملاكين لهذا العقار.
  - الرهن الصادر من أحد الشركاء.
- أ- الرهن الصادر من جميع الملاكين لهذا العقار:

تنص المادة 890 ف1 ق.م.ج على أنه: "يبقى نافذا الرهن الصادر من جميع الملاكين لعقار شائع أيا كانت النتيجة التي تترتب على قسمة العقار فيما بعد أو على بيعه لعدم إمكان قسمته"<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص53.

<sup>2</sup> - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص242.

<sup>3</sup> - أحمد بوكرزازة، رهن المباني المقامة على أرض الغير في القانون المدني الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة1، العدد 43، 2015، ص 425.

<sup>4</sup> - جلال محمد إبراهيم، أحمد محمود سعد، المرجع السابق، ص 58.

<sup>5</sup> - تقابلها المادة 1/1039 من القانون المدني المصري.

## الفصل الأول: الرهن العقاري

- مصير الرهن قبل القسمة: إذا تم بيع العقار المرهون شائعاً قبل القسمة، انتقل للمشتري متقلاً بالرهن ليلتبع الدائن المرتهن العقار الشائع في يد المشتري الحائز للعقار، ولكن لو بقي العقار الشائع في يد الشركاء وأراد أحد الدائنين التنفيذ عليه، فإن الدائن المرتهن يحق له التقدم على هذا الدائن العادي، وفي حالة وفاة أحد الشركاء الثلاثة أو كلهم، ينتقل العقار المرهون إلى الورثة فيسري الرهن في حقهم جميعاً وفي حق دائنيهم والخلف العام والخلف الخاص<sup>1</sup>.

- مصير الرهن بعد القسمة: عند قسمة كل العقار الشائع وأخذ كل شريك من الشركاء حصة مفرزة منه فإن هذه الحصة المفرزة تكون متقلة بحق الرهن في نصيب كل الشركاء لأنه صادر بالإجماع لما كان العقار شائعاً<sup>2</sup>.

ب- الرهن الصادر من أحد الشركاء: نفرق بين الحالات الآتية:

الحالة الأولى: رهن الشريك جزءاً مفرزاً من العقار.

تنص المادة 714 ف2 ق.م.ج على أنه: "إذا كان التصرف منصبا على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء على القسمة في نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى المتصرف بطريق القسمة، وللمتصرف عليه الحق في إبطال التصرف إذا كان يجهل أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزة".

من خلال هذه المادة نستنتج أنه يجب التمييز بين حالتين:

إذا كان الدائن المرتهن لا يعلم بحالة الشيوع جاز له أن يطلب إبطال العقد لغلط، أما إذا كان على علم بذلك كان عقد الرهن صحيحاً بينه وبين الراهن إلا أنه يظل نافذاً موقوفاً على حدوث القسمة<sup>3</sup>.

وعليه إذا حدثت القسمة ووقع الجزء المفرز في نصيب الشريك الراهن يستقر الرهن ويعد صحيحاً، أما إذا لم يقع في نصيبه ووقع في نصيب جزء آخر مفرز من ذات العقار أو عقار آخر انتقل الرهن إلى الجزء المفرز الآخر تطبيقاً لفكرة الحلول العيني. وإذا وقع في نصيب الراهن بمقتضى القسمة مبلغ من النقود في هذه الحالة الرهن الرسمي لا ينتقل إلى هذا المبلغ بل يمارس الدائن المرتهن حقه في الأفضلية مباشرة على هذا المبلغ<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 323، 324.

<sup>2</sup> مريم تومي، رهن العقار الشائع في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، جامعة باجي مختار، عنابة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد 38، 2014، ص 239.

<sup>3</sup> همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، دار المعرفة الجامعية، 2001، ص 342، 343.

<sup>4</sup> رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 233.

### الحالة الثانية: رهن الشريك لحصة شائعة.

يعد هذا الرهن صحيحاً لأنه صادر من مالك، ويكون نافذاً في حق باقي الشركاء لأن له حق التصرف في حصته وللدائن المرتهن التنفيذ على الحصة المرهونة عند حلول أجل الدين قبل القسمة، ولكن إن تمت القسمة قبل انقضاء الرهن الذي رتبته الشريك على حصته فقد يقع في نصيب الشريك الراهن جزء مفرز من العقار المرهون أو يكون هذا الأخير كله من نصيبه أو يختص بعقار آخر، أو أن يحصل على منقولات أو مبلغ مالي<sup>1</sup>.

فإذا اختص الراهن بجزء من العقار نفسه يعادل الحصة الشائعة المرهونة فإن الرهن في هذه الحالة يتركز في هذا الجزء المفرز الذي آل إليه على أثر القسمة وليس على أساس الحلول العيني<sup>2</sup>. أما إذا وقع العقار كله في نصيب الراهن أو وقع جزء أكبر من الحصة الشائعة المرهونة في نصيبه فإن الرهن يبقى قائماً على قدر مساوٍ للحصة الشائعة.

وإذا وقعت عقارات أخرى في نصيب الراهن لم يختص بشيء من العقار الذي قام برهن حصته فيه، ففي هذه الحالة ينتقل الرهن بمرتبته إلى قدر من هذه العقارات يعادل الحصة التي رهنها، ولقد نصت على هذا الحكم المادة 890 ف2 ق.م.ج بقولها: "وإذا رهن أحد الشركاء حصته الشائعة في العقار أو جزءاً مفرزاً من هذا العقار، ثم وقع في نصيبه عند القسمة أعيان غير التي رهنها انتقل الرهن بمرتبته إلى الأعيان المخصصة له بقدر يعادل قيمة العقار الذي كان مرهوناً في الأصل، ويبين هذا القدر بأمر على عريضة ويقوم الدائن المرتهن بإجراء قيد يبين فيه القدر الذي انتقل إليه الرهن خلال تسعين يوماً من الوقت الذي يخطره فيه أي ذي شأن بتسجيل القسمة ولا يُضِر انتقال الرهن على هذا الوجه برهن صادر من جميع الشركاء ولا بامتياز المتقاسمين".

### الحالة الثالثة: رهن الشريك للعقار الشائع كله.

إذا صدر رهن من أحد الشركاء على كل العقار الشائع فإن ذلك لا يصح إلا في حدود الحصة الشائعة التي يمتلكها الراهن ولا يكون نافذاً في حق باقي الشركاء يبقى مصيره متوقفاً على القسمة<sup>3</sup>، فإذا وقعت القسمة وكان العقار المرهون من نصيب الراهن فإن الرهن يصبح باتاً ويحتفظ الدائن بنفس المرتبة التي

<sup>1</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء السابع، التأمينات العينية (الرهن الرسمي وحقوق الاختصاص والرهن الحيازي وحقوق الامتياز)، الطبعة الأولى، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 56.

<sup>2</sup> - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 72.

<sup>3</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 49، 51.

اكتسبها من القيد الأول، أما إذا وقع في نصيب الراهن جزء مفرز من العقار الشائع تركز الرهن في هذا الجزء، وأما إذا وقع في نصيب الشريك الراهن منقول فقد المرتهن حقه في الرهن وإذا وقع في نصيب الراهن مبلغ من النقود استوفى الدائن حقه في التقدم على هذا المبلغ<sup>1</sup>.  
الصورة السادسة: الرهن الصادر من الحائز المتحصل على شهادة الحيازة وفق قانون التوجيه العقاري.

أنشأ المشرع الجزائري بموجب القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري سندا حيازيا يسمى "شهادة الحيازة" وهي عبارة عن محرر رسمي يعده رئيس المجلس الشعبي البلدي، تخول لصاحبها بعض امتيازات الملكية لكنها ليست بسند ملكية<sup>2</sup>، وقد نصت على هذا المعنى المادة 39 من قانون التوجيه العقاري بقولها: "يمارس في أراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم إعداد سجل مسح الأراضي"<sup>3</sup>.  
وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المتضمن كليات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، حيث نصت المادة 2 منه على مايلي: "مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمذكور أعلاه، يتولى إعداد شهادة الحيازة وتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي إقليميا بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين، تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 3 أدناه.

لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيازة ممارسة وفق أحكام المادة 324 من القانون المدني الجزائري بنصها: العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه<sup>4</sup>.  
ما يستفاد من خلال النصين السابقين أن المشرع الجزائري وضع جملة من الشروط لإعداد شهادة الحيازة منها ما يتعلق بالعقار المحجوز ومنها ما يتعلق بوضع اليد ومنها ما يتعلق بمدة الحيازة الواجب

<sup>1</sup> - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 233، 234.

<sup>2</sup> - أسمان مزعاش، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، رسالة للحصول على شهادة الماجستير، فرع الإدارة والمالية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر 1، بن عكنون، 2005، 2006، ص 59.

<sup>3</sup> - القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990.

<sup>4</sup> - المادة 324 من القانون المدني الجزائري.

## الفصل الأول: الرهن العقاري

توافرها وبالتالي إذا توافرت هذه الشروط يتعين على المعني تقديم ملف تقني للمصالح التي يقع فيها العقار المحجوز، وبعد القيام بالتحقيقات اللازمة يتسلم المعني بالأمر شهادة الحيازة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد تسجيلها وشهرها بالمحافظة العقارية<sup>1</sup>.

ومن أهم آثار تسليم شهادة الحيازة ما نصت عليه المادة 44 من قانون التوجيه العقاري بقولها: "يمكن الحائز أن يكون رهنا عقاريا صحيحا من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض، ينطبق على العقار الذي ذكر في شهادة الحيازة. ويكون ذلك ضمان للقروض المتوسطة وطويلة الأمد".

يؤخذ من هذا النص أن المشرع أجاز صراحة للحائز ترتيب رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض، ويرى جانب من الفقه الجزائري أن المشرع الجزائري قد عامل الحائز معاملة المالك<sup>2</sup>.

### ثانيا: تخصيص الرهن

إن مبدأ تخصيص الرهن له مزايا كثيرة سواء تعلق الأمر بالدائن أو المدين أو الائتمان العقاري، فهو يفيد الدائن في معرفة الرهون التي تتقل عقارات المدين مما يسمح بتقدير وضعيته المالية، كما يفيد المدين في الاقتصار على رهن العقارات التي تتلاءم مع قيمة الدين ومن ثمة تبقى ممتلكاتها العقارية غير مثقلة بالرهن فيستطيع رهنا كلما دعت الحاجة لذلك، وأخيرا هو يفيد الائتمان العقاري إذ يسمح بتداول الأموال وتوفير الضمان<sup>3</sup>.

وتخصيص الرهن مبدأ مزدوج ينطبق على العقار المرهون من جهة وعلى الدين المضمون من جهة أخرى.

### 1- تخصيص الرهن من حيث العقار المرهون:

حسب المادة 886 ق.م.ج فإن الرهن الرسمي لا يرد إلا على العقار مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني وأن يكون معينا تعيينا دقيقا من حيث الطبيعة والموقع ويشمل الرهن إلى جانب العقار المرهون ملحقاته وثماره حسب نص المادة 888 ق.م.ج.

#### أ- الشروط الخاصة بالمال المرهون: وهي كالتالي:

- أن يكون عقارا: تنص المادة 886 ق.م.ج على أنه " لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك...".

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة، شهادة الحيازة)، دارهوم، الجزائر، 2004، ص من 113 إلى 146.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 156.

<sup>3</sup> محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 197، 198.

## الفصل الأول: الرهن العقاري

ويقصد بالعقار " هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير هيئته ويشمل الأراضي والمباني والغراس".<sup>1</sup>

أما بخصوص المنقولات فلا يجوز رهنها وإذا تم رهنها فيعد باطلا، إلا أن المشرع الجزائري حصر حالات رهن المنقولات الى تلك التي تسمح طبيعتها بالخضوع لعملية الشهر ولا تخضع الى قاعدة الحيازة في المنقول كرهن السفينة والمحل التجاري وكذا الرهن الرسمي على الطائرات وفقا لاتفاقية جنيف 1948.<sup>2</sup>

- أن يكون العقار مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني: وهذا ما اشترطته المادة 886 ق.م.ج في فقرتها الثانية بقولها: " ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل وبيعه بالمزاد العلني...". ومن هنا نستنتج أنه يجب أن يكون العقار مما يصح التعامل فيه كشرط أول وكشرط ثاني أن يتم بيع بالمزاد العلني ولهذا لا يجوز الرهن في الأموال الموقوفة والأموال العامة وحق الارتفاق لأن الأولى لا يجوز التعامل فيها وبيعها بالمزاد العلني، والثانية لأنها تخرج عن دائرة التعامل فيها بحكم القانون والثالث لا يمكن بيعه مستقلا عن العقار وهذا كله من أجل منح امكانية للدائن للتنفيذ على العقار المرهون لعدم قدرة المدين على سداد المبلغ، ومن ثم بيعه بالمزاد العلني".<sup>3</sup>

- أن يكون العقار معينا تعيينا دقيقا: نصت على هذا الشرط صراحة المادة 886 ق.م.ج فقرة 2 بقولها: " ويجب أن يكون العقار المرهون... معينا بالذات تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، وإلا كان الرهن باطلا".

### ب-ملحقات العقار المرهون:

لقد نص المشرع الجزائري على قاعدة امتداد الرهن للملحقات في نص المادة 887 ق.م.ج وسنتطرق فيما يلي لهذه الملحقات.

- حقوق الارتفاق: هي من الحقوق التي لا يجوز رهنها بشكل مستقل لكونها تابعة للعقار ولا تنفصل عنه، وبالتالي فإن الرهن الذي يرد على العقار يشمل حقوق الارتفاق باعتبارها من ملحقاته.

<sup>1</sup> علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية (الحقوق العينية الأصلية، الحقوق العينية التبعية، حق الملكية، الحقوق المنفرعة عن حق الملكية دراسة موازنة)، الطبعة السادسة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2010، ص257.

<sup>2</sup> زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص59، 58.

<sup>3</sup> ثامر خالدي، حماية الدائن من خلال الرهن الرسمي الإتفاقي، مجلة ضياء للدراسات القانونية، المركز الجامعي نور البشير، البيض، العدد الأول، 2019، ص141.

## الفصل الأول: الرهن العقاري

- العقارات بالتخصيص: تنص المادة 683 فقرة 2 ق.م.ج على أنه: "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص" ويفهم من نص المادة أن المنقول الذي يرصده صاحبه لخدمة العقار المملوك له أو استغلاله يعد عقارا بالتخصيص وبالتالي فهو من ملحقات العقار ومن أمثلة ذلك: الآلات الزراعية والماشية المخصصة لخدمة الأرض، والآلات المخصصة لخدمة المصنع، والمفروشات المخصصة لخدمة الفندق، ولا يعد عقارا بالتخصيص السيارة التي يستعملها المالك وأسرته، والمواشي التي يستأجرها المالك<sup>1</sup>. والعقار بالتخصيص حتى يعد من ملحقات العقار لا بد من توافر شروط وهي:
  - أن نكون بصدد منقول بطبيعته وعقار بطبيعته.
  - أن يكون كلا من المنقول والعقار مملوكا لنفس الشخص.
  - أن يتم تخصيص المنقول لخدمة العقار أو استغلاله.
  - أن يتم هذا التخصيص بمعرفة المالك المشترك للمنقول والعقار<sup>2</sup>.
- التحسينات والإنشاءات: لقد اعتبر المشرع التحسينات والإنشاءات التي تطرأ على العقار من ملحقات العقار المرهون، وهي تلك الإضافات أو الأعمال التي يجريها المالك أو الغير في العقار المرهون ويترتب عليها ارتفاع قيمته، على أن لا يخل امتداد الرهن لهذه التحسينات والإنشاءات بامتياز المبالغ المستحقة للمقاولين أو المهندسين المعماريين<sup>3</sup>.
- الثمار والأغراس: إن رهن العقار رسميا لا يؤدي لحرمان المالك من استغلال عقاره حيث تظل الملكية له ويكون له الحق في الحصول على الثمار، ولكن عند قبضها تفقد قيمتها العقارية وتصبح منقولة لا يمتد لها حق الرهن، كما أن حق الحائز في الحصول على هذه الثمار ليس مطلقا فهو مقيد بوقت معين ويختلف تحديده فيما إذا كان العقار لازال في ملكية الراهن أم انتقلت ملكيته للحائز فإذا كان العقار مملوكا للراهن فان الثمار تلحق بالعقار من وقت تسجيل تنبيه نزع ملكية، وأما إذا كان في يد الحائز فإن الثمار تلحق من وقت إنذاره بالدفع أو التخلية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 210، 211.

<sup>2</sup> - جلال محمد إبراهيم، أهد محمد سعد، المرجع السابق، ص 98.

<sup>3</sup> - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 77.

<sup>4</sup> - رمضان أبو سعود، المرجع السابق، ص 239، 240.



### 2- تخصيص الرهن من حيث الدين المضمون:

سنتناول فيما يأتي مبدأ تبعية الرهن للدين المضمون وكذا الدين المعلق على شرط ودين المستقبل والدين الاحتمالي وأخيرا طبيعة هذا الدين من حيث مقداره ومصدره.

#### أ- مبدأ تبعية الرهن للدين المضمون:

تنص المادة 893 ق.م.ج على أنه: "لا يحصل الرهن عن الدين المضمون بل يكون تابعا له في صفته وانقضائه ما لم ينص القانون على ذلك، وإذا كان الراهن غير المدين كان له إلى جانب تمسكه بأوجه الدفع الخاصة به أن يتمسك بما للمدين التمسك به من أوجه الدفع المتعلقة بالدين ويبقى له هذا الحق ولو تنازل عنه المدين"<sup>1</sup>. ما يستنتج من خلال نص المادة أمران هما: تقرير مبدأ تبعية الرهن للدين المضمون والثاني حق الكفيل العيني في التمسك بأوجه الدفع المتعلقة بالدين إلى جانب الدفوع الخاصة به.

#### - تقرير مبدأ تبعية الرهن للدين المضمون:

أهم خاصية من خصائص الرهن تتجلى في أنه حق تبعية بمعنى أنه يتبع الدين في وجوده وانقضائه وصحته وبطلانه، فإذا ما اعترى هذا الالتزام بسبب من أسباب المتعلقة بالبطلان فإن نفس الحكم يمتد إلى الرهن وفي حالة الانقضاء كذلك يلقي الرهن نفس المصير<sup>2</sup>.

#### - حق الكفيل العيني في التمسك بالدفوع المتعلقة بالدين والدفوع الخاصة به:

#### \* حق الكفيل العيني في التمسك بالدفوع المتعلقة بالدين:

المبدأ هو أن الكفيل الحق في التمسك بالدفوع التي يثيرها المدين والمتعلقة بالدين لانقضاء أو بطلان أو إبطال والأكثر من ذلك أن الكفيل يستطيع أن يتمسك بذلك الدفوع ولو نزل المدين عن تقديمها مثلما هو الحال في لو كان الدين المضمون قابلا للإبطال بسبب عيب من عيوب الرضا وترك المدين عن التمسك به، فإن هذا لا يمنع الكفيل العيني من التمسك بهذا الدفع لأجل إبطال الدين<sup>3</sup>.

أما الاستثناء يقضي بأنه مادام أن الكفيل العيني يخضع لأحكام الكفالة فإن ذلك يؤدي إلى حرمانه من التمسك ببعض أوجه الدفع التي يجوز للمدين التمسك بها وهي:

<sup>1</sup>- تقابلها المادة 1042 من القانون المدني المصري.

<sup>2</sup>- نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 47.

<sup>3</sup>- شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 180.

**الوجه الأول:** إذا قدم الكفيل العيني الرهن لضمان دين ناقص الأهلية وكان ذلك بسبب نقص أهليته فيجب عليه أن ينفذ التزامه ولو تمسك المدين بنقص أهليته وحكم له بإبطال التزامه<sup>1</sup>. وهذا ما أقرته المادة 649 ق.م.ج بقولها: "من كفل التزام ناقص الأهلية وكانت الكفالة بسبب نقص الأهلية كان ملزماً بتنفيذ الالتزام إذا لم يتخذه المدين المكفول".

**الوجه الثاني:** إذا كان الكفيل العيني قد قدم الرهن من أجل ضمان دين ناقص كان على علم بذلك وقت التعاقد فإنه في هذه الحالة لا يحتج بهذا الوجه وفقاً لما تنص عليه المادة 654 فقرة 2 ق.م.ج بقولها: "غير أنه إذا كان الوجه الذي يحتج به المدين يتمثل في نقص أهليته وكان الكفيل عالماً بذلك وقت التعاقد فليس له أن يحتج بهذا الوجه"<sup>2</sup>.

### \* حق الكفيل العيني في التمسك بالدفع الخاصة:

طبقاً لنص المادة 893 ق.م.ج يحق للكفيل العيني التمسك بالدفع الخاصة به أي تلك الناشئة عن عقد الرهن أو الكفالة العينية، وهذه الدفع قد ترجع إلى بطلان العقد المبرم بينه وبين الدائن المرتهن، أو قابليته للإبطال، أو إنقاصه، فإن تم الكفيل العيني ذلك فلا يؤثر على الالتزام الأصلي وهذا ما يجعل التبعية نسبية<sup>3</sup>.

### ب- الدين المعلق على شرط والدين المستقبل والدين الاحتمالي:

تنص المادة 891 ق.م.ج على أنه: "يجوز أن يترتب ضماناً لاعتماد مفتوح أو لفتح حساب جاري على أن يتحدد في عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين"<sup>4</sup>، حسب هذا النص يجوز أن ينشأ الرهن لضمان دين معلق على شرط واقف أو على شرط فاسخ فإذا تحقق الشرط في الحالة الأولى وجد الدين وتأكد الرهن تبعاً له، أما إذا تخلف الشرط فإن الرهن يزول أما في الحالة الثانية وهي عندما يكون الرهن قد نشأ من أجل ضمان دين معلق على شرط فاسخ، فإذا تحقق هذا الأخير زال الدين بأثر رجعي وزال تبعاً لذلك الرهن، أما إذا تخلف هذا الشرط الفاسخ استقر الدين وتأكد تبعاً له<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - جلال محمد إبراهيم، أحمد محمود سعد، لمرجع السابق، ص 115، 116.

<sup>2</sup> - شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 181.

<sup>3</sup> - علاوة هوام، زويير براحلية، تبعية الرهن للدين المضمون في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد العاشر، جانفي 2017، ص 67.

<sup>4</sup> - تقابلها المادة 1040 من القانون المدني المصري.

<sup>5</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 72، 73.

### ج- تحديد الدين المضمون:

بالرغم من أن المادة 891 ق.م.ج اكتفت بوجود تحديد الدين المضمون من حيث مقداره المبلغ، إلا أن الفقه مجمع على ضرورة تحديده أيضا من حيث مصدره وبناءا على هذا الدين يتحدد بأمرين إثنين:

#### الأمر الأول: تحديد الدين المضمون بمقداره

إذا تعلق الأمر بمبلغ من النقود فيجب تبيان رأس المال وميعاد استيفائه والفوائد وتاريخ بدء سريانها أما إذا تعلق الأمر بالالتزام بعمل أو بالامتناع عنه فيجب تحديد التعويض المحكوم عن الإخلال بالالتزام وعند القيد يجب تحديد مبلغ تقريبي ينتهي إليه الدين وهذا المبلغ هو الذي يطلع عليه الغير ويحتج به<sup>1</sup>.

#### الأمر الثاني: تحديد الدين المضمون بمصدره

يكفل تعيين الدين المضمون بالرهن بتحديد من حيث المصدر وذلك بذكر إن كان ناشئ عن عقد أو عن إرادة متعودة أو فعل ضار أو فعل نافع، وتكمن أهمية ذلك في حماية مصالح الدائنين وكما أنه يكشف لهم ما يطرأ على الدين من صحة وانقضاء يتأثر به الرهن كما له من صفة تبعية<sup>2</sup>.

#### - جزاء عدم تخصيص الرهن من حيث الدين المضمون:

إن لم يتضمن العقد الرسمي تخصيصا للرهن من حيث الدين المضمون، فإن الجزاء المترتب على ذلك هو بطلان العقد بطلانا مطلقا لتخلف شرط من الشروط الأساسية لانعقاده<sup>3</sup> ويستطيع التمسك به كل ذي مصلحة فقد يثيره الدائن المرتهن أو المدين أو ورثتهما أو الخلف الخاص والدائنون المرتهنون المتأخرون في المرتبة وكذا حائز العقار المرهون<sup>4</sup>.

#### المطلب الثاني: الشروط الشكلية لإنشاء الرهن العقاري.

يعتبر عقد الرهن العقاري من العقود الشكلية التي تتطلب الرسمية وقد خصه المشرع الجزائري بجملة من الشروط الموضوعية والشكلية، وهذه الأخيرة يترتب على تخلفها البطلان المطلق للعقد وأول مرحلة هي تحرير العقد الرسمي لدى الموثق وتليها عملية قيد العقد لدى المحافظة العقارية.

#### الفرع الأول: الرسمية.

سنتطرق في هذا الفرع الى مايلي:

<sup>1</sup>- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص370، 371.

<sup>2</sup>- همام محمد محمود زهوان، المرجع السابق، ص91.

<sup>3</sup>- نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص91.

<sup>4</sup>- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص37.

أولاً: المقصود بالرسمية والجهة المختصة بإجرائها.

لقد اشترط المشرع الجزائري الرسمية في كل التصرفات القانونية المنصبة على عقار أو حقوق عينية عقارية تحت طائلة بطلان العقد وهذا وفقاً لما جاء في نص المادة 324 مكرر 1 ق.م.ج بقولها: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية..."<sup>1</sup>.

والمقصود بالرسمية أن يتم تحرير عقد الرهن من قبل ضابط عمومي وفقاً للأشكال التي يقتضيها القانون، ويعد الموثق هو المكلف بتحرير هذا النوع من العقود حسب نص المادة 3 من تنظيم مهنة الموثق بقولها: "الموثق ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها لقانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة"<sup>2</sup>.  
**ثانياً: الحكمة منها.**

الرسمية تحقق فائدة للراهن في بمثابة تنبيه له إلى خطورة التصرف الذي سيقدم عليه مما يدفعه للتدبر قبل إبرام العقد، إضافة إلى أنها تضمن إلى حد كبير أن يراعى في العقود الشروط اللازمة من أهلية وملكية الراهن للعقار المرهون وكذا تخصيص الرهن<sup>3</sup>.  
كما أن الرسمية مقررة لمصلحة الدائن المرتهن، إذ تخول له التحقق من ملكية الراهن للعقار المرهون وكذا أهليته للتعاقد، وهكذا يكون له سند قابل للتنفيذ، فلا يحتاج إلى حكم في حالة حلول أجل الدين<sup>4</sup>.  
**ثالثاً: جزاء تخلف الرسمية.**

تعد الرسمية شرطاً لانعقاد عقد الرهن ويترتب على تخلفها بطلان العقد بطلاناً مطلقاً، كما أن تحرير عقد الرهن من طرف الموثق وهو شخص له صفة الرسمية يعد أيضاً ركن في العقد، وعليه فإن تخلف أحد أركان العقد يترتب بطلانه بطلاناً مطلقاً ويجوز للقاضي إثارة البطلان من تلقاء نفسه في حالة تخلفهما ويتمسك به كل من لديه مصلحة حسب ما جاء في نص المادة 102 ق.م.ج<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> - القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 8 مارس 2006.

<sup>3</sup> - زوبير براحلية، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2017، ص 148.

<sup>4</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 80.

<sup>5</sup> - أمينة عبدلي، الشروط الشكلية لعقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد الرابع، 2018، ص 200.

الفرع الثاني: قيد الرهن العقاري.

أولاً: مفهوم القيد وإجراءاته.

### 1-تعريفه:

القيد هو الإجراء الذي رسمه المشرع لشهر الرهن الرسمي والحقوق العينية التبعية عموماً والاحتجاج بها اتجاه الغير<sup>1</sup>.

وعليه يمكننا القول بأن القيد عبارة عن إجراء شكلي إلزامي أوجبه المشرع الجزائري لنفاذ الحقوق اتجاه الغير، ويتم بالمحافظة العقارية.

### 2-إجراءاته:

تسري الأحكام الخاصة بقيد الرهن الرسمي على قيد الرهن العقاري حسب ما ذهب إليه المشرع الجزائري في نص المادة 966 ق.م.ج بقوله: "يشترط لنفاذ الرهن العقاري في حق الغير، إلى جانب تسليم الملك للدائن، أن يقيد عقد الرهن العقاري، وتسري على هذا القيد الأحكام الخاصة بقيد الرهن الرسمي"<sup>2</sup>.

كما نص المشرع الجزائري على أن أحكام القيد تخضع لقانون الشهر العقاري خاصة في ما يتعلق بإجراءاته وتجديده وشطبه وإلغاء ذلك الشطب حسب المادة 905 ق.م.ج.

لقد نظم المشرع الجزائري إجراءات القيد في الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وقد أوجب حسب المادة 20 منه على أن يتم إجراءه في المحافظة العقارية الواقع بدائرة اختصاصها العقار المرهون.

غير أن المشرع الجزائري لم يحدد أجلاً معيناً لإجراء القيد، واعتبر أنه بمجرد ما تم إبرام العقد الرسمي صحيحاً من حيث شروطه جاز قيده في أي وقت.

### أ-طلب القيد:

نصت المادة 93 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 على مايلي: "...من أجل الحصول على هذه الامتيازات أو الرهون يودع الدائن إما بنفسه أو بواسطة الغير جدولين موقعين مصححين..."<sup>3</sup>، وتقابلها المادة 20 من قانون الشهر العقاري المصري أين تتم إجراءات الشهر بناء على طلب ذوي الشأن

<sup>1</sup> رمضان محمد أبو السعود، همام محمد محمود زهران، التأمينات الشخصية والعينية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1998، ص 331، 332.

<sup>2</sup> المادة 966 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 أبريل 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، الصادرة في 13 أبريل 1976، العدد 30.

أو من يقوم مقامهم.

يجوز للدائن المرتهن أن يطلب القيد باعتباره من ذوو الشأن، سواء كان كامل أو ناقص الأهلية بشرط التمييز، كون أن القيد من التصرفات النافعة نفعاً محضاً<sup>1</sup>.

للولي والوصي والقيم طلب إجراء القيد بدون إذن من المحكمة، وكذلك لورثة الدائن المرتهن الحق في الطلب بصفتهم خلفاً عاماً له<sup>2</sup>.

### ب- ضد من يكون القيد:

هو الراهن سواء كان الدين أو الكفيل العيني، وإذا توفي الراهن قبل القيد كان على المرتهن قيد الرهن على اسم ورثته (خلفه العام)<sup>3</sup>.

### ج- كيفية إتمام القيد:

تتم الإجراءات بطلب من الدائن أو الراهن في مكتب الشهر العقاري، ويتكون هذا الطلب من مجموعة البيانات الواردة في قانون الإشهار العقاري، وتتضمن تعيين أطراف الاتفاق على الرهن وتعيين العقار المرهون والدين المضمون بالرهن وأيضاً سندات ملكية الراهن، ويسجل في دفتر خاص يسمى دفتر أسبقي طلبات الشهر تاريخ وساعة القيد، ثم يقوم المكتب بإجراءات الشهر<sup>4</sup>.

### د- بيانات قائمة القيد وجزء تخلفها:

تتلخص بيانات القيد فيما يلي:

- اسم الدائن ولقبه وصناعته ومحل إقامته ومحل المختار في دائرة المحكمة فإن لم يُختَر له محلاً صح إعلان الأوراق إليه في قلم كتاب المحكمة.
- اسم المدين أو المالك الذي رتب الحق على ملكه إذا كان غير المدين، ولقبه وصناعته ومحل إقامته.
- تاريخ السند والجهة التي تم أمامها أو صدر منها.
- مصدر الدين المضمون ومقداره كاملاً وميعاد استحقاقه.
- بيان يتضمن تعيين العقار الذي رتب عليه الحق تعييناً دقيقاً<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 437، 438.

<sup>2</sup> سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، في الحقوق العينية، الحقوق العينية التبعية (حق الرهن الرسمي وحق الاختصاص)، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، دار المنشورات الحقوقية صادر، لبنان، 1998، ص 58.

<sup>3</sup> همام محمد محمود زهران، رمضان محمد أبو السعود، المرجع السابق، ص 436.

<sup>4</sup> محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 125، 126.

<sup>5</sup> همام محمد محمود زهران، رمضان محمد أبو السعود، المرجع السابق، ص 339، 340.

## الفصل الأول: الرهن العقاري

لايترتب بطلان القيد في حالة تخلف بيان أو أكثر من بيانات قائمة القيد إلا إذا وقع ضرر للغير وبناءا على طلب المتضرر.

فالبيانات إذا كانت ناقصة أو غير دقيقة لا تنتج آثارها من حيث سريان الرهن في حق الغير.<sup>1</sup>

ه- الحوادث التي توقف إجراء القيد:

\* الحوادث المتفق عليها: وتتمثل فيما يلي:

- شهر إفلاس الراهن: نستنتج من نص المادة 904 ف1 ق.م.ج أن الرهن لا يكون نافذا في حق الغير إلا إذا تم قيد العقد والذي يترتب دون إخلال بالأحكام المقررة في إفلاس وهذه الأخيرة توجب بأن يتم قيد حقوق الامتياز والرهن العقاري يوم صدور الحكم بإشهار إفلاس المفلس، غير أنه إذا تم القيد بعد شهر الإفلاس لا ينفذ الرهن على مجموع دائني المفلس.<sup>2</sup>

- تسجيل تنبيه نزع الملكية:

يقصد بها أن الرهن إذا لم يشهر إلا بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية لا ينفذ ولو كان بتاريخ ثابت قبل هذا التسجيل.<sup>3</sup>

أي قيد قد يقع في تاريخ لاحق لا يكون نافذا في حق الدائنين الحاجزين ولا في حق الدائنين المقيدة حقوقهم قبل تسجيل التنبيه لكون العقار محجوز أي في يد القضاء.<sup>4</sup>

وتكمن الأهمية في إجراء القيد ولو كان متأخرا في تسجيل التنبيه في حالتين: الأولى تتمثل في حالة ما إذا سقط أثر الحجز بسقوط تنبيه نزع الملكية لأحد الأسباب المقررة في القانون، أما الثانية في حالة استعمال الدائن المرتهن المتأخر قيده في الرهن إلى ما بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية رخصة الإيداع والتخصيص.<sup>5</sup>

- شهر التصرف الناقل لملكية العقار المرهون للغير:

إذا سجل الراهن العقار المرهون قبل قيد الرهن فإن ذلك يؤدي إلى خروج العقار المرهون من ملكه وانتقاله إلى الغير، وكذلك إذا تم بيع العقار جبرا وسجل حكم مرسى المزاد قبل القيد،

<sup>1</sup>- سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 224.

<sup>2</sup>- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 128، 129.

<sup>3</sup>- زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 108، 109.

<sup>4</sup>- شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 266.

<sup>5</sup>- رمضان محمد أبو السعود، همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 346.

## الفصل الأول: الرهن العقاري

فإذا قام الراهن بقيد رهنه بعد ذلك لا ينفذ القيد في حفا المتصرف إليه، وفي حالة ما تم قيد الرهن وتسجيل التصرف في ذات اليوم يحق للمتقدم منهما في الترتيب أن ينفذ عليه<sup>1</sup>.

-شهر الرغبة في الأخذ بالشفعة:

نص المشرع الجزائري على آثار الشفعة في نص المادة 806 ق.م.ج ويستفاد من هذه المادة أمران: الأمر الأول: إذا قام الشفيع بالإعلان عن رغبته في الأخذ بالشفعة وقام بشهر هذا الإعلان فينجم عن ذلك عدم امكانية الاحتجاج ضده بأي رهن يتم قيده بعد هذا الشهر.

الأمر الثاني: إن الدائن المرتهن يفقد حقه في التتبع في مواجهة الشفيع إذا قيد حقه بعد شهر إعلان رغبة الشفيع بالأخذ بالشفعة، غير أنه لايفقد حقه في التقدم<sup>2</sup>.

\*الحوادث المختلف فيها: وهي وفاة الراهن وشهر إعساره.

-وفاة الراهن:

يرى جانب من الفقه أن موت الراهن يمنع من قيد الرهن، ويرى البعض الآخر أن موت الراهن لا يعد سببا لمنع القيد، وأنه يجوز قيد الرهن الذي انعقد صحيحا عندما كان الراهن على قيد الحياة حتى بعد وفاته، وفي رأي آخر لا يعدو أن يكون القيد إجراء لشهر الرهن بما أن القيد قد نشأ صحيحا فلا تحول الوفاة دون إجراءاته، فإذا تم نفذ الرهن في حق الدائنين<sup>3</sup>.

نكتفي بما تقدم ونقول أنه ليس من العدل أن يترتب على موت المرتهن حرمانه من حقه في الإجراء التحقيقي الذي هو القيد<sup>4</sup>.

- شهر الإعسار:

يجوز شهر إعسار المدين في حالة ما إذا كانت أمواله لا تكفي لوفاء ديونه المستحقة، ويترتب على الحكم به أن يحل كل ما في ذمة المدين من ديون مؤجلة، وذلك من أجل تمكين الدائنين من التنفيذ على مدينهم دون انتظار حلول أجل الدين<sup>5</sup>.

و-مصاريف القيد:

تنص المادة 906 ق.م.ج على: "تكون مصاريف القيد وتجديده وشطبه على الراهن ما لم يتفق على غير ذلك".

<sup>1</sup>- سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 226، 227.

<sup>2</sup>- شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 267، 268.

<sup>3</sup>- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 461، 462.

<sup>4</sup>- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 129.

<sup>5</sup>- رمضان محمد أبو السعود، همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 253، 254.



## الفصل الأول: الرهن العقاري

يفهم من نص هذه المادة أن الراهن هو الذي يتحمل مصاريف القيد وتجديده وشطبه إضافة إلى تحمله عقد الرهن حسب ما نصت عليه المادة 883 ف2 من ق.م.ج بنصها: "... وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك".

فمثلا يجوز الاتفاق على أن تكون هذه المصاريف على عاتق الدائن المرتهن نفسه أو على المدين إذا لم يكن هو الراهن، كما يجوز كذلك أن يتم الاتفاق على أن تكون مصاريف شطب القيد على الدائن المرتهن أو المدين غير الراهن، غير أنه إذا تم الاتفاق على تحمل المدين غير الراهن لتلك المصاريف كلها أو البعض منها وجب في هذه الحالة الحصول على رضا المدين بذلك<sup>1</sup>.

### ي- التهميش على هامش القيد:

نص عليه المشرع الجزائري في المادة 967 ق.م.ج: "يجوز للدائن المرتهن للعقار أن يؤجر العقار إلى الراهن دون أن يمنع ذلك من نفاذ الرهن في حق الغير، فإذا اتفق على الإيجار في عقد الرهن وجب ذكر ذلك في العقد ذاته. وإذا اتفق عليه بعد الرهن وجب أ، يؤشر به في هامش القيد. ولا يكون هذا التأشير ضروريا إذا جدد الإيجار تجديدا ضمنيا"<sup>2</sup>.

يفهم من نص المادة أنه يمكن للدائن المرتهن أن يؤجر العقار إلى الراهن مع بقاء نفاذ الرهن ساري في حق الغير، فإذا تم الاتفاق على الإيجار بين الطرفين يستلزم ذكر ذلك في العقد أما إذا تم الاتفاق بعد الرهن يذكر ذلك في هامش القيد.

قد يطرأ تغيير على العقد الأصلي مما يستوجب إعلام الغير بذلك لأنه قد تتحول الآثار من دائن لآخر غير الذي تقرر القيد لمصلحته أو في حالة التنازل عن القيد المتأخر في المرتبة، وعليه وجب أن يؤشر على هامش القيد الأصلي لكي يحتج به على الغير<sup>3</sup>.

### ثانيا: تجديد القيد.

تنص المادة 96 من المرسوم 63-76 على ما يلي: "تحتفظ التسجيلات بالرهن والامتياز طيلة عشر سنوات ابتداء من يوم تاريخها ويوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء هذا الأجل". ما يلاحظ من خلال هذه المادة أن التجديد يجرى خلال عشر سنوات من تاريخ القيد الأول حتى يكون نافذا في مواجهة الغير هذا من جهة ومن جهة أخرى تحسب به مرتبة الدائن المرتهن في الرهن

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 433.

<sup>2</sup> - المادة 967 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> - رمضان محمد أبو السعود، همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 361.

## الفصل الأول: الرهن العقاري

من القيد الأول، ويستمر أثره لمدة عشر سنوات من يوم التجديد وليس من التاريخ.

### أ- جزاء عدم التجديد:

يترتب على عدم التجديد في الوقت المحدد سقوط المقيد وانعدام أثره وضياع مرتبة الدين التي قد حفظها القيد، فسقوط القيد يعيد الدائن المرتهن إلى المركز الذي كان عليه قبل إجراء القيد<sup>1</sup>.

### ب- إجراءات التجديد ومصرفاته:

لم يتطرق المشرع في القانون لذكر إجراءات التجديد غير أن هذا الأخير يتم بناء على طلب على الدائن المرتهن أو خلفه، عندما ينتقل العقار المرهون وقت تجديد القيد إلى ورثته أو خلفه جاز عند تجديد القيد عند الراهن أي يتم تجديد أيضا ضد الخلف، وفي حالة تكرار التجديد يشار فقط إلى القيد السابق دون حاجة لذكر القيد الأصلي<sup>2</sup>.

يتحمل الراهن المصرفيات المتعلقة بالتجديد كمصرفات القيد الأصلي ومصرفات عقد الرهن ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك، فإذا ما قام الدائن بتقديمها رجع بها على الراهن فتكون مضمونة بالرهن وذلك دون حاجة إلى إجراء قيد خاص به<sup>3</sup>.

### ثالثا: شطب القيد (المحو).

عندما ينقضي دين المضمون بالرهن أيا كان السبب أو نزول الدائن عن الرهن أو صدور حكم القضاء ببطلان مصدر الدين أو عقد الرهن، ليس هناك مبرر لبقاء القيد مما يعني شطب هذا القيد أي محوه، ولا يكون هذا الشطب ماديا، بل يتم التأسيس على هامش القيد<sup>4</sup>.

### أ- أنواع المحو:

هناك طريقتان لمحو القيد هما:

#### \* المحو الاختياري:

يتم برضا الدائن المرتهن باعتباره صاحب المصلحة أو جميع ورثته حالة موته<sup>5</sup>، كما يشترط أيضا توافر أهلية الدائن المرتهن أي أهلية مباشرة الأعمال الدائرة بين النفع والضرر وهذا إذا كان سبب

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 471.

<sup>2</sup> - سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 249، 250.

<sup>3</sup> - همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 468.

<sup>4</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 114.

<sup>5</sup> - همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 469، 470.

## الفصل الأول: الرهن العقاري

المحو و هو استثناء الدائن قيده، أما إذا كان السبب هو تنازله عن الرهن دون استثناء الدين وهو عمل ضار، فيشترط فيه أهلية التبرع<sup>1</sup>.

\* المحو القضائي:

المحو القضائي يحصل بناء على حكم صادر من القضاء، وذلك عندما يتمتع الدائن اختياريًا بإجراء المحو رغم عدم وجود مبرر لبقاء القيد، كما لا يجوز للراهن أن يطالب بالمحو القضائي بسبب بطلان شكل القيد، ويتم رفع دعوى المحو أمام المحكمة التي يوجد بدائرتها العقار ولا يتم المحو إلا إذا أصبح الحكم نهائيًا، ويتحمل الراهن مصاريف المحو ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك<sup>2</sup>.

ب-إلغاء المحو:

إذا تم صدور الحكم النهائي بإبطال الشطب فإن الإلغاء لا يكون بإزالته ماديا ولكن يكون بالتأشير على هامش الشطب نفسه بأن هذا الشطب قد تم إلغاؤه<sup>3</sup>.

ولقد حسم المشرع مسألة إلغاء المحو في ما إذا كان يعود للقيد نفس الرتبة التي كانت له قبل المحو بقوله أنه إذا ألغي المحو عاد القيد لمرتبه الأصلية ولا يكون لإلغاؤه أثر رجعي بالنسبة للقيود والتسجيلات في المدة التي تتراوح بين المحو والإلغاء، وعليه فإن إلغاء المحو لا يعيد للراهن مرتبة القيد الأصلي إلا بالنسبة للأشخاص الذين أشهروا حقوقهم بعد إلغاء المحو<sup>4</sup>.

### المبحث الثاني: آثار الرهن العقاري

ينظم عقد الرهن العقاري آثارا بين الراهن والمرتهن، غير أن آثار هذا العقد غير قاصرة على طرفيه فقط، فبمجرد توافر شروطه الشكلية والموضوعية يصبح نافذا ويكون له آثار منتجة في مواجهة الغير، وعليه سنتناول من خلال هذا المبحث آثار الرهن فيما بين المتعاقدين كمطلب أول وآثار الرهن بالنسبة للغير كمطلب ثان.

#### المطلب الأول: آثار الرهن فيما بين المتعاقدين

أوجب عقد الرهن العقاري ارتباطات معينة على عاتق المدين الراهن، ومما عهد له الحق الكامل على العقار المرهون دون المرتهن لكونه عقد ملزم لجانب واحد، في حين ينشئ الرهن حق عيني لمصلحة

<sup>1</sup> - جلال محمد إبراهيم، أحمد محمود سعد، المرجع السابق، ص 240.

<sup>2</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 115، 116.

<sup>3</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 138.

<sup>4</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 116.

## الفصل الأول: الرهن العقاري

المرتهن بمنحه سلطات معينة، ووضع قيود للراهن في ملكيته للعقار المرهون، ومن خلال ما يلي سنتطرق لحقوق والتزامات المدين الراهن.

### الفرع الأول: بالنسبة للمدين الراهن

#### أولاً: التزاماته

#### 1- الالتزام بإنشاء حق الرهن لمصلحة الدائن المرتهن:

يعتبر عقد الرهن مصدر حق الرهن، وبدوره ينشأ مباشرة بمجرد انعقاد العقد أي بموجب القانون، مما ينشئ التزاما على الراهن بتهيئة حق الرهن على العقار لذمة المرتهن تلقائيا، في حالة ما إذا كان الراهن مالكا للعقار لا ينشأ هذا الإلتزام<sup>1</sup>.

نظم عقد الرهن حقا عينيا على العقار الرهون دون قيد بين المتعاقدين، فهو لا ينفذ في حق الغير إلا بالقيود، لأنه وسيلة من وسائل شهر الرهن للإحتجاج به على الغير، وعليه فإن مصدره القيد لا العقد<sup>2</sup>.

#### 2- الإلتزام بضمان سلامة الرهن:

جاء في محتوى المادة 898 ق.م.ج على أن الراهن يلتزم بضمان سلامة الرهن وذلك بإبقائه على حالته التي كان عليها وقت إنشاء الرهن.

- **ضمان التعرض:** يلتزم الراهن بالامتناع شخصا أو من الغير عن التعرض، سواء كان مادي أو قانوني عن الضمان الذي يمنحه الرهن للدائن المرتهن<sup>3</sup>. فبمجرد ما إذا كان التعرض ماديًا وصدر من المدين الراهن فعليه ضمان سلامته، بامتناعه عن كل ما قد يؤدي إلى إلحاق الضرر كنقص من قيمة العقار المرهون<sup>4</sup>. أما إذا كان التعرض المادي قد صدر من الغير في هذه الحالة لا يضمنه الراهن، لأنه لم

يصدر منه تحديدا بل من الغير وهنا يلتزم بتحمل خطئه وتعويضه، أو قيام شركة التأمين بدفع مبلغ من النقود إذا كان العقار مؤمنا عليه وهلك<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 247.

<sup>2</sup> - حسني محمود عبد الدايم، الائتمان العقاري بين الشريعة والقانون المدني دراسة مقارنة، دار الفكر الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2008، ص 198.

<sup>3</sup> - عيد نايل، أحكام الضمان العيني والشخصي (الكفالة، الرهن، الامتياز، الاختصاص)، دار النشر العلمي والمطابع، جامعة الملك سعود، السعودية، 1993، ص 198.

<sup>4</sup> - حسني محمود عبد الدايم، المرجع السابق، ص 201.

<sup>5</sup> - عيد نايل، المرجع السابق، ص 199.

- **ضمان الإستحقاق:** يستوجب على الراهن بموجب عقد الرهن أن يمنح حق الرهن لفائدة الدائن المرتهن، وإذا حدث وقام المدين برهن عقار ليس بمالكة أو قام برهن ذلك العقار وتصرف فيه بالبيع وشهر المشتري حقه قبل قيد الدائن لرهنه هنا يستحق الضمان، ومن حق المرتهن فسخ العقد المنظم لحق الرهن والمطالبة بإسقاط الأجل لتأخر المدين لوعده بالتأمين حسب نص المادة 211 ق.م.ج.<sup>1</sup>

### 2- حقوقه:

- **حق التصرف في العقار:** يمل الراهن سلطة التصرف في العقار المرهون كلياً أو جزئياً كونه مالكا له، ولهذا فإن أي تصرف قد يصدر عنه بعد قيد الرهن فهو لا يؤثر على الدائن المرتهن فهذا الأخير له الحق أن ينفذ على العقار المرهون وهذا بموجب حق التتبع.<sup>2</sup>

كما جاء في نص المادة 894 ق.م.ج ما يلي: "يجوز للراهن أن يتصرف في العقار المرهون، على أن أي تصرف يصدر منه لا يؤثر في حق الدائن المرتهن" من خلال نص هذه المادة يظهر أن للراهن سلطة الإحتفاظ والتصرف في العقار المرهون بما أنه لازال مالكا له سواء كان هذا التصرف مادي أو قانوني، وبمقابل أو دون مقابل.

فإذا كان التصرف مدياً، يجب على الراهن عدم إنقاص من قيمة العقار لأنه يعتبر مسؤولاً بضمان سلامة الرهن، أما إذا كان التصرف قانوني كالإشهار قبل قيد الدائن لحقه في الرهن، فهنا يعتبر الدائن مخلاً بالتزامه بضمان الرهن ويسقط الأجل بسبب إضعاف التأمينات.<sup>3</sup>

وإلى جانب كل هذا فلراهن أيضاً الحق في بيع أو هبة أو مقايضة العقار المرهون بعد الرهن، كما جاز له تقرير الحقوق العينية الأخرى للعقار كحق الانتفاع والارتفاق، ومن جانب آخر له حق رهن العقار المرهون رهناً رسمياً آخر أو حيازياً، وفي هذه الحالة لا يمكن للدائن المرتهن الاعتراض على ذلك كون حقه يعتبر متقدماً في الترتيب.<sup>4</sup>

### - التصرف في المنقول حسب المآل:

من التصرفات التي يقوم بها الراهن في العقار المرهون باعتباره منقولا حسب المآل قيامه بنزع بعض الأجزاء المعتبرة عقارا بالطبيعة والتصرف فيها على أساس أنه منقولات بحسب المآل، كبيع البناء أو

<sup>1</sup>- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 267.

<sup>2</sup>- عيد نايل، المرجع السابق، ص 202.

<sup>3</sup>- زاهية سي يوسف المرجع السابق، ص 84، 83.

<sup>4</sup>- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 105.

## الفصل الأول: الرهن العقاري

جزء منه وفصله عن الأرض أو المنزل المرهون بغاية هدمه أو الأشجار بقصد قطعها ولهذا التصرف خطر كبير على الدائن المرتهن لأنها تتسبب في إنقاص الضمان، ويعد إخلالا بالالتزام من طرف الراهن<sup>1</sup>.

ومن شأن الدائن المرتهن هنا المطالبة بتقديم تأمين آخر يضمن الوفاء بالدين إذا ما حس بضعف التأمين الأول أو إسقاط أجل الدين وطلب الوفاء فوراً<sup>2</sup>.

### - التصرف في العقارات بالتخصيص:

يعتبر العقار بالتخصيص ملحق من ملحقات العقار المرهون، سواء كان ذلك قبل أو بعد إنشاء الرهن، لكن إذا ما فصلت عن العقار المرهون للمرتهن الحق في إسقاط الأجل بسبب إضعاف تأمينه<sup>3</sup>.

### 2 - حق الراهن في استغلال العقار المرهون:

تتجلى صور استغلال العقار المرهون فيما يلي:

- إيجار العقار المرهون ونفاذ ذلك في حق الدائن المرتهن: جاء في محتوى المادة 896 ق.م.ج أن نفاذ إيجار العقار المرهون يختلف حسب التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، فإذا كان التاريخ ثابت قبل تنبيه نزع الملكية فينفذ في حق الدائن المرتهن مع احترام مدة الإيجار المحددة بتسع سنوات، وهنا لا ينفذ الإيجار خلال هذه المدة، وإذا كان غير ثابت التاريخ قبل تنبيه نزع الملكية فلا ينفذ في حق الدائن المرتهن سواء أبرم قبل أو بعد تسجيل التنبيه<sup>4</sup>.

### - قبض الأجرة مقدما أو الحوالة بها ونفاذ ذلك في حق الدائن المرتهن:

نصت عليها المادة 897 ق.م.ج، وما يستفاد من نص هذه المادة أن الراهن له الحق له في قبض الأجرة أو التصرف فيها عن طريق الحوالة ولو قبل استحقاقها ويبقى له هذا الحق إلى أن يسجل تنبيه نزع الملكية، ومن هذا التاريخ تلحق الأجرة بالعقار المرهون وتغل عنه يد الراهن وتعد محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تكليفه من الحاجز أو أي دائن آخر بيده سند تنفيذي بعدم دفعها للمستأجر للمدين<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 261، 260.

<sup>2</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 86.

<sup>3</sup> - محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية والتبعية (الرهن المجرد، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز)، الجزء الثالث، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2006، ص 100.

<sup>4</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 92، 93.

<sup>5</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 92.

-حق الراهن في استعمال العقار المرهون:

إن الرهن لا يحرم الراهن من التمتع بسلطات الملكية فله كامل الحق في استعمال العقار المرهون بأي وجه كان بعد الرهن كما هو الحال قبله فإذا كان العقار مبنياً فله أن يسكنه وأما إذا كان أرضاً فله أن يزرعها<sup>1</sup>.

الفرع الثاني: بالنسبة للدائن المرتهن.

أولاً: حقوقه:

1-حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون:

يختلف حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون بحسب ما إذا كان هذا التنفيذ في مواجهة المدين أو شخص آخر وهو الكفيل العيني.

أ-التنفيذ على المدين الراهن:

بمعنى أن المدين هو من قام بتقديم الضمان للدائن، والذي له صفتي الدائن العادي والدائن المرتهن<sup>2</sup>.

أ-1-حقوق الدائن المرتهن بصفته دائن عادي:

للدائن المرتهن بصفته دائناً عادياً كل الحقوق المثبتة للدائن العادي، كما أن له حق شخصي على الضمان العام، أي على جميع أموال مدينه سواء الحاضرة منها أو المستقبلية<sup>3</sup>. لكن كل هذا دون أن يكون له حق التقدم، ويبدأ التنفيذ عن طريق التنبيه بنزع ملكية العقار، فحق الدائن المرتهن يكون في ورقة واحدة، فهو ليس بحاجة لحكم، فللدائن الحق في التنفيذ على أموال المدين بشرطين:

- عدم التنفيذ على عقارات تكون قيمتها أكبر من حقها.
- عدم تنفيذ الدائن على أموال المدين الغير مرهونة، إلا إذا كان العقار المرهون غير كاف<sup>4</sup>.

أ-2-حقوق الدائن المرتهن بوصفه دائن مرتهن:

للدائن المرتهن حق عيني على المال المرهون، فلا يعطي أية مزية من نفس المال، وإنما فوض له حق التنفيذ على المال المرهون والتقدم على غيره من الدائنين لأخذ حقه من ثمن المال المرهون بعد أن يتم

<sup>1</sup>-عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 413.

<sup>2</sup>- طه البشير محمد، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، الرهن التأميني، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، دراسة تحليلية مقارنة، الطبعة الرابعة، دار الحرية للطباعة، بغداد، 1976.

<sup>3</sup>-كمال فتحي دريس، الوجيز في العقود الخاصة(عقد الإيجار، الرهن الرسمي والحيازي)، إصدارات مخبر التحولات القانونية الدولية وانعكاساتها على التشريع الجزائري، الجزء الثاني، الجزائر، 2022، ص 82.

<sup>4</sup>- زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 97.

بيعه بالطرق المقررة، وذلك عند عدم خروج المال من ذمة الراهن<sup>1</sup>.

كما أن الدائن المرتهن يمكنه أن ينفذ على العقار المرهون والمطالبة ببيعه وهذا بعد تنبيه المدين بالوفاء، وذلك وفقا للأوضاع المقررة بموجب قانون الإجراءات القانونية والمدنية ووفقا لما جاء في نص المادة 902 من ق.م.ج<sup>2</sup>.

### ب-التنفيذ في مواجهة الكفيل العيني:

يمكن أن يكون الراهن ليس المدين نفسه، وهو ما يسمى بالكفيل العيني والذي يضمن التزام المدين في حدود مسؤوليته، وهذا ما جاء في نص المادة 901 ق.م.ج والتي تنص على: "إذا كان الراهن شخصا 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".

وأیضا ما نصت عليه المادة 902 ف2 بقولها: "إذا كان الراهن شخص آخر غير المدين جاز له تفادي أي إجراء موجه إليه إن هو تولى عن العقار المرهون وفقا للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية العقار".

وعليه فالكفيل العيني تقتصر مسؤوليته في حدود المال الذي قام بتقديمه كضمان فقط لفائدة المدين، وعليه لا يجوز الدفع بتجريد المدين دون اتفاق، أما الكفيل الشخصي الغير متضامن مع المدين، فيقوم بتنبيه الكفيل العيني بنزع الملكية ويكون ذلك بعد عدم قيام المدين بالوفاء<sup>3</sup>.

### 2-حق الدائن المرتهن في مراقبة ضمانه:

نصت المادة 898 ق.م.ج على أنه: "يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن، وللدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل أو تقصير من شأنه إنقاص ضمانه إنقاصا كبيرا، وله في حالة الاستعجال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة وأن يرجع على الراهن بما ينفق في ذلك".

نستنتج من خلال نص هذه المادة أنها فوضت للدائن حق الاعتراض والتدخل في أي عمل للراهن الذي قد يؤدي إلى إخلال أو نقص في ضمانه وبشكل كبير، وذلك من خلال اتخاذه للإجراءات التحفظية اللازمة، وأيضا جاز له أن يلجأ للقاضي في حال تعرض ضمانه لنقص أو هلاك،

<sup>1</sup> سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 178.

<sup>2</sup> كمال فتحي دريس، المرجع السابق، 83.

<sup>3</sup> زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 98.



وذلك لوقف أعمال الراهن ورجوعه بما أنفق لذلك<sup>1</sup>.

ثانياً: القيود الواردة على حق الدائن المرتهن.

ورد على حقوق الدائن المرتهن شرطان أساسيان وهما:

أ- عدم الاشتراط في عقد الرهن أوفي عقد رسمي لاحق شرطاً يقضي بأن يمتلك الدائن المرتهن العقار المرهون إذا لم يف الراهن بالتزامه:

ورد في نص المادة 903 ق.م.ج ما يلي: "يكون باطلا كل اتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم استيفاء الدين وقت حلول أجله في أن يملك العقار المرهون في نظير ثمن معلوم أيا كان أو في أن يبيعه دون مراعاة للإجراءات التي فرضها القانون ولو كان هذا الاتفاق قد أبرم بعد الرهن. غير أنه يجوز بعد حلول الدين أو قسط منه الاتفاق على أن يتنازل المدين لدائنه عن العقار المرهون وفاء لدينه".

الواضح من النص أنه لا يجوز أن يتم الاتفاق بين كل من الراهن والمرتهن قبل حلول أجل الدين على أن يمتلك المرتهن العقار المرهون إذا لم يتم وفاء المدين بدينه عند حلول أجله، سواء كان ذلك مقابل الدين أو نظير ثمن محدد يخصم منه الدين ويحصل المدين على الباقي، وإذا تم هذا الاتفاق فسيكون باطلاً<sup>2</sup>.

ب- بطلان شرط بيع العقار دون مراعاة الإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

عند اقتراب حلول أجل الدين ودون الوفاء به، يتفق كل من الراهن والمرتهن على بيع العقار المرهون دون إتباع أو مراعاة الإجراءات التي ينص عليها القانون، وهو ما يسمى بشرط الممهد<sup>3</sup>. ويقع هذا الاتفاق باطلاً بطلاناً مطلقاً، ونفس الحجة سابق والتي تتمثل في استغلال الدائن لحاجة المدين، ويقوم بالاتفاق معه على بيع العقار المرهون لتجديده من الحماية التي يخصصها بها القانون، فيبطل هذا الشرط إذا مات في العقد أو بعده، لكن إذا تم هذا الاتفاق بعد حلول أجل الدين، فإنه صحيح لانعدام شبهة استغلال الدائن لحاجة المدين<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - كمال فتحي دريس، المرجع السابق، ص 83.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 116.

<sup>3</sup> - جلال محمد إبراهيم، المرجع السابق، ص 210.

<sup>4</sup> - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 272.

**المطلب الثاني: آثار الرهن العقاري بالنسبة للغير.**

يكون عقد الرهن العقاري صحيحا عندما يستوفي كل من الشروط الشكلية والموضوعية التي خصه بها المشرع الجزائري، غير أنه لا يكون نافذا في مواجهة الغير إلا بقيده في مصالح الشهر العقاري، فيصبح له الحق في الاحتجاج به أمام الغير والمقصود بالغير هنا هو كل شخص له حق عيني تبعي على العقار المرهون سواء كان له رهن رسمي عليه أو عليه رهن حيازي أو حق اختصاص أو حق امتياز، ويشمل الغير أيضا كل دائن عادي للراهن لأن الدائنين العاديين يضارون من تقدم المرتهن عليهم.

ويشمل الغير أخيرا كل شخص له على العقار المرهون عليه حق عيني أصلي كما لو انتقلت ملكية العقار إلى مالك آخر غير الراهن فإنه يضار من وجود الرهن لأن المرتهن يمكنه تتبع العقار المرهون والتنفيذ عليه تحت يده.<sup>1</sup>

وعليه فإن من مظاهر نفاذ الرهن في مواجهة الغير هو أن البنك باعتباره دائن مرتهن يكون له حق الأفضلية (التقدم) وحق التتبع باعتبار أن كلاهما يهدفان إلى استيفاء حق الدائن المرتهن وهما قوام الرهن وسيتم التطرق لهما كل على حدى.

### **الفرع الأول: حق الأفضلية (التقدم).**

لقد عرف المشرع الجزائري حق التقدم في نص المادة 882 ق.م.ج بقوله: "العقد الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التالين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان".

وعليه يقصد المشرع الجزائري بحق التقدم هو حق الدائن المرتهن في التقدم على الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة من أجل استيفاء حقه من العقار المرهون.

لقد نظم المشرع حق التقدم على النحو الآتي:

أولاً: محل التقدم وتحديد مرتبة الرهن.

ثانياً: موضوع التقدم والتنازل عن مرتبة الرهن.

أولاً: محل التقدم وتحديد مرتبة الرهن.

**1- محل التقدم:** لقد حدده المشرع في المادة 907 ق.م.ج بنصها: "يستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم اتجاه 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".

<sup>1</sup> - عيد نايل، المرجع السابق، ص 427.

## الفصل الأول: الرهن العقاري

ما يستفاد من هذه المادة أن وعاء حق التقدم هو إما ثمن العقار المرهون، وإما المال الذي حل محل هذا العقار، وهذا يعني أن حق التقدم لا يرد على العقار ذاته بل على المقابل النقدي له أيا كان، وبالتالي يجب تحويل العقار المرهون إلى مبلغ نقدي قبل التوزيع، والأصل أن يتم عن طريق المزاد العلني، إضافة إلى طرق أخرى أشارت لها المواد 889 و900 ق.م.ج<sup>1</sup>.  
وعليه فإن وعاء أو محل التقدم يكون إما ثمن العقار أو المال الذي حل محل العقار المرهون وهذا ما سنتعرض له.

### أ- ثمن العقار المرهون:

الجدير بالذكر أن محل التقدم لا يشمل العقار وحده، بل يتضمن أيضا كل مشتقات الرهن كحقوق الارتفاق والعقارات بالتخصيص والثمار التي تلحق بالعقار ولقد سبق التطرق لها<sup>2</sup>.

### ب- المال الذي يحل محل المال المرهون:

ما يفهم من نص المادتين 889 و900 ق.م.ج هو أنه يمكن للدائن المرتهن أن يباشر حقه في التقدم على ما يحل محل العقار أن يستوفي حقه من ثمن الأنقاض، ومبلغ التعويض ومبلغ التأمين ومقابل نزع الملكية للمنفعة العامة وهذا ما سنتطرق له كل على حدى.

- **ثمن الأنقاض:** تنص المادة 889 ق.م.ج بقولها: "يجوز لمالك المباني القائمة على أرض الغير أن يرهنها وفي هذه الحالة يكون للدائن حق التقدم في استيفاء الدين من ثمن الأنقاض إذا هدمت المباني ومن التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا استبقى المباني وفقا للأحكام الخاصة بالالتصاق".

يستفاد من نص هذه المادة أنه في حالة الرهن الصادر من مالك المباني المقامة على أرض الغير يكون للدائن المرتهن حق التقدم في استيفاء حقه من ثمن الأنقاض في حالة ما إذا هدمت المباني المرهونة أو من التعويض المدفوع من طرف مالك الأرض إذا استبقى هذا الأخير المباني طبقا لأحكام الالتصاق<sup>3</sup>.

### - مبلغ التعويض:

يقصد به التعويض المستحق في حالة هلاك العقار المرهون بخطأ الغير، فيحول هنا التعويض محل العقار المرهون ويكون للدائن المرتهن الحق في التقدم فيما يخص التعويض بحسب مرتبته، ونظرا كون هلاك العقار يترتب عنه سقوط الأجل فإنه يحق للدائن استيفاء حقه مباشرة من التعويض دون

<sup>1</sup> - شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 275.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 143.

<sup>3</sup> - محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 302.

الحاجة لحلول أجله الأصلي<sup>1</sup>.

وهذا ما نص عليه المشرع في نص المادة 900 ق.م.ج بقولها: " إذا هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان انتقل الرهن بمرتبته إلى الحق الذي يترتب عن ذلك من مبلغ التعويض عن الضرر...".

### - مبلغ التأمين:

إذا كان العقار المرهون مؤمنا عليه وهلك فإن ما يستحق من عوض التأمين بإمكان الدائن المرتهن أن يتقدم عليه بحسب مرتبته، وقد نص المشرع الجزائري على مبلغ التأمين في نص المادة 900 من نفس القانون أين يفترض أن العقار المرهون كان مؤمنا عليه ثم تعرض للهلاك، فاستحق الراهن مبلغ التأمين ومن ثم انتقل الرهن إلى هذا المبلغ النقدي<sup>2</sup>.

### - مقابل نزع الملكية:

نص عليها المشرع الجزائري أيضا في نص المادة 900 ق.م.ج كصورة من صور تحول العقار المرهون إلى مبلغ نقدي بغير طريق البيع بالمزاد العلني وعليه فإن قامت الدولة بنزع ملكية العقار المرهون من أجل المنفعة العامة، فإنها تكون ملزمة بدفع مقابل عادي ومنصف لمالك العقار نتيجة لما لحقه من ضرر وما فاته من كسب، وفي هذه الحالة ينتقل الرهن إلى هذا المقابل النقدي ويكون للدائن المرتهن الحق في التقدم لاستيفاء حقه<sup>3</sup>.

### 2-تحديد مرتبة الرهن:

نصت عليها المادة 908 ق.م.ج بقولها: "تُحسب مرتبة الرهن من وقت تقييده، ولو كان الدين المضمون بالرهن معلقا على شرط أو كان دينا مستقبلا أو احتماليا"<sup>4</sup>. وفيما يلي سنتعرض للمبدأ العام والاستثناءات الواردة عليه.

#### أ-المبدأ العام: العبرة بالأسبقية في القيد.

يُفهم من نص المادة 908 ق.م.ج أمرين هما: الأول أن العبرة في حساب مرتبة الرهن تكون بالأسبقية في القيد، والأمر الثاني: أن مرتبة الرهن المقرر ضمانا لدين شرطي أو مستقبل أو احتمالي تتحدد هي الأخرى بوقت القيد.

<sup>1</sup> - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 365.

<sup>2</sup> - يقابلها المادة 770 من القانون المدني المصري.

<sup>3</sup> - زويبيراحلية، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري،

كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008، ص 21.

<sup>4</sup> - تقابلها المادة 1057 من القانون المدني المصري.

## الفصل الأول: الرهن العقاري

ويقصد بدرجة التقدم المرتبة التي يحتلها الدائن المرتهن لأنه قد توجد هناك العديد من الرهن المقيدة للعقار بل وقد توجد أيضا تأمينات عينية أخرى مقيدة للعقار نفسه، وعليه من الضروري منح لكل صاحب حق من هذه الحقوق المقيدة درجة أي مرتبة لكي يتقدم بها على غيره من الدائنين<sup>1</sup>.

تحدد مرتبة حق الدائن المرتهن من خلال نص المادتين 907 و908 كما يلي:

**أولاً:** يتقدم الدائن المرتهن على جميع الدائنين العاديين مهما كان تاريخ نشوء حقوقهم في استيفاء حقه من العقار المرهون كاملاً، ثم يقوم الدائنون العاديون باقتسام ما تبقى من ثمن العقار أو ما يحل محله من أموال قسمة غرماء<sup>2</sup>.

**ثانياً:** في حالة تزام الدائن المرتهن مع أصحاب التعيينات العينية الأخرى والخاضعة للشهر كأصحاب الرهن الحيازي أو الاختصاص، فإن الأولوية تكون بحسب أسبقية القيد، في حين الدائن صاحب حق الامتياز العام حقه لا يخضع للشهر، وقد خول له القانون حق التقدم على الدائنين<sup>3</sup>.

- يستوفي الدائن المرتهن حقه طبقاً لمرتبته إذا كان الالتزام المضمون بالرهن معلقاً على شرط فاسخ، ولكن لما كان من المحتمل أن يتحقق الشرط في المستقبل فيزول حق الدائن بأثر رجعي لأنه يلزم أن يقدم ضماناً يكفل رد ما قبضه حفاظاً على حق الدائنين الآخرين<sup>4</sup>.

### ب- الاستثناءات الواردة على المبدأ العام:

ما يلاحظ أن المشرع الجزائري قد خرج عن المبدأ العام وذلك في الحالات التالية:

1- حقوق الامتياز العامة<sup>5</sup>، المبالغ المستحقة للخرينة العامة<sup>6</sup>، المصروفات القضائية التي أنفقت على

<sup>1</sup> - شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 283.

<sup>2</sup> - محمد صبر سعدي، المرجع السابق، ص 144.

<sup>3</sup> - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 118.

<sup>4</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 120.

<sup>5</sup> - تنص المادة 986 من ق.م.ج على أنه: " غير أن حقوق الامتياز العامة ولو كانت مترتبة على عقار لا يجب فيها الشهر ولا حق التتبع، ولا حاجة للإشهار أيضا في حقوق الامتياز العقارية الضامنة، بمبالغ مستحقة للخرينة العامة وهذه الحقوق الممتازة جميعا تكون أسبق في المرتبة على أي حق امتياز عقاري أو حق رهن رسمي مهما كان تاريخ قيده... "

<sup>6</sup> - تنص المادة 991 من ق.م.ج على أنه: " المبالغ المستحقة للخرينة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أي نوع كان، كان لها امتياز ضمن الشروط المقررة في القوانين والمراسيم الواردة في هذا الشأن وتستوفي هذه المبالغ من ثمن الأموال المتقلة بهذا الامتياز في أي كانت وقبل أي حق آخر، ولو كان ممتازا أو مضمونا برهن رسمي، ماعدا المصاريف القضائية".

## الفصل الأول: الرهن العقاري

حفظ أموال المدين وبيعها لمصلحة جميع الدائنين، فهذه المبالغ تستوفى قبل حق الرهن الرسمي مهما كان تاريخ قيده<sup>1</sup>.

2- يتقدم رهن العقار الشائع المملوك للشركاء الصادر عنهم جميعاً، على الرهن الصادر من الشريك ولو تم قيده في تاريخ لاحق على قيد الشريك في رهنه، وهذا ما نص عليه المشرع في المادة 890 ق.م.ج بقولها: "... وإذا رهن أحد الشركاء حصته الشائعة في العقار أو جزءاً مفرزاً من هذا العقار، ثم وقع في نصيبه عند القسمة أعيان غير التي رهنها انتقل الرهن بمرتبته إلى الأعيان المخصصة له بقدر يعادل قيمة العقار الذي كان مرهوناً في الأصل، ويبين هذا القدر بأمر على عريضة. ويقوم الدائن المرتهن بإجراء قيد جديد يبين فيه القدر الذي انتقل إليه الرهن خلال تسعين يوماً من الوقت الذي يخطره فيه أي ذي شأن بتسجيل القسمة ولا يضر انتقال الرهن على هذا الوجه برهن صدر من جميع الشركاء ولا بامتياز المتقاسمين".

3- امتياز المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين إذا يستوفون حقوقهم قبل الدائن المرتهن ولو قيد هذا الأخير حقه قبل قيد امتيازهم<sup>2</sup>.

4- يتقدم امتياز البائع ولو كان قيده لاحقاً على قيد الرهن<sup>3</sup>، وهذا ما نص عليه المشرع في المادة 1001 ق.م.ج بقولها: " أن للشركاء الذين اقتسموا عقاراً، حق امتياز عليه تأميناً لما تخوله القسمة من حق في رجوع كل منهم على الآخرين، بما في ذلك المطالبة بمعدل القسمة، ويجب أن يقيد هذا الامتياز وتكون مرتبته مماثلة لشروط امتياز البائع المشار إليه في المادة 999".

**ثانياً: موضوع التقدم أو التنازل عن مرتبة الرهن.**

1- **موضوع التقدم:** تنص المادة 909 ق.م.ج على أنه: " يترتب على قيد الرهن إدخال مصاريف العقد والقيود والتجديد إدخالاً ضمنياً في التوزيع وفي مرتبة الرهن نفسها وإذا سجل أحد الدائنين تنديبه نزع العقار، انتفع سائر الدائنين بهذا التسجيل".

<sup>1</sup> - تنص المادة 990 من ق.م.ج على أن: " المصاريف القضائية التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدين وبيعها، لها امتياز على ثمن هذه الأموال. وتستوفى هذه المصاريف في أي حق آخر ولو كان ممتازاً أو مضموناً برهن رسمي بما في ذلك حقوق الدائنين الذين أنفقت المصاريف في مصلحتهم، وتتقدم المصاريف التي أنفقت في بيع الأموال على تلك التي أنفقت في إجراءات التوزيع".

<sup>2</sup> - تنص المادة 1000 من ق.م.ج على أنه: " المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين الذين عاهد إليهم بتشديد أبنية أو منشآت أخرى في إعادة تشييدها أو في ترميمها أو في صيانتها، يكو لها امتياز على هذه المنشآت، ولكن بقدر ما يكون زائداً بسبب هذه الأعمال في قيمة العقار وقت بيعه".

<sup>3</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 121.

## الفصل الأول: الرهن العقاري

وعليه فإن المبالغ التي يستوفيتها المرتهن تشمل أصل الدين والمصاريف المتعلقة بالقيود والتجديد بالإضافة إلى الفوائد، وهذا ما سنتطرق له.

- أصل الدين: من المسلم به أن يتم تحديد أصل الدين أي المبلغ المضمون في عقد الرهن ويضاف أيضا مبدأ تخصيص القيد وذلك بتحديد أصل الدين في قائمة قيد الرهن حسب المادة 93 من المرسوم رقم 63-76 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.<sup>1</sup>

- المصاريف: هذه المصاريف تعد من ملحقات الدين المضمون بمعنى حق التقدم يشملها ولو لم تذكر في القيد وهذا ما قصده المشرع الجزائري بقوله أنها تدخل ضمنا في التوزيع وفي مرتبة الرهن، ولقد وردت هذه المصاريف على سبيل الحصر لأن حق التقدم ينطوي على الخروج على القواعد العامة التي تقيم مبدأ المساواة بين الدائنين.<sup>2</sup>

- الفوائد: إن عدم ذكر المشرع الجزائري للفوائد بصفة صريحة في نص المادة 909 ق.م.ج لا يعني هذا أنها ليست من ملحقات الدين المضمون، فإذا تم ذكرها في العقد وفي القيد كانت ديناً وشملتها عبارة الدين المضمون بالرهن، خاصة أن المشرع استعمل في المادة 93 فقرة 4 من المرسوم 76-63 عبارة " رأس مال الدين ولواحقه".<sup>3</sup>

### 2-التنازل عن مرتبة الرهن:

لقد أجاز المشرع الجزائري التنازل عن مرتبة الرهن في نص المادة 910 ق.م.ج.

أولاً: المقصود بنزول الدائن المرتهن عن مرتبة الرهن لدائن آخر.

يقصد بنزول الدائن عن مرتبته، تنازله عن مرتبة رهنه التي تحددت بتاريخ إجراء قيده الى دائن صاحب رهن متأخر عنه في المرتبة، فيصبح هذا الأخير يحتل المرتبة الأولى التي كان يشغلها الأول، ويحل صاحب المرتبة الأولى محله في مرتبته الأخيرة، ويقتصر النزول على مرتبة الرهن فقط لكون هناك اختلاف بين النزول عن رتبة الرهن والنزول عن الرهن ذاته فهذا الأخير يعد سبب من أسباب انقضاء الرهن، أما الأول فلا ينقضي به الرهن بل يظل قائماً لضمان نفس الدين، ولكن يصبح في مرتبة متأخرة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- لخضر غويسم، آثار الرهن السمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير

في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، 2013، 2012، ص 62.

<sup>2</sup>- المرجع نفسه، ص 63.

<sup>3</sup>- شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 297، 298.

<sup>4</sup>- محمد حسين منصور، المرجع السابق، 298، 299.

- لماذا ينزل الدائن المرتهن عن مرتبته في الرهن؟

لا يتنازل الدائن المرتهن عن مرتبته على سبيل التبرع دون أن يتقاضى مقابل ويكون هذا فحالتين هما:

الحالة الأولى: إذا كان له تأمين آخر غير العقار المرهون يعتمد عليه وفي بحقه، أما الثانية: إذا كان على ثقة بأن العقار المرهون يفي بجميع الديون المقيدة لغاية الرهن الذي نزل الدائن الى مرتبته.

- وقد ينزل الدائن المرتهن رهنا رسميا عن مرتبته بمقابل كأن يتقاضى من الدائن المتنازل لمصلحته مقابل لهذا التنازل.<sup>1</sup>

**ثانيا: شروط النزول عن مرتبة الرهن.**

يستخلص من نص المادة 910 ق.م.ج أن هناك ثلاث شروط لصحة النزول عن مرتبة الرهن وهي:

**الشرط الأول:** أن يكون النزول لدائن آخر له رهن مقيد على ذات العقار،<sup>2</sup> فلا يجوز النزول لدائن عادي لأن المفروض أن يتم النزول عن مرتبة الرهن وحدها وليس الرهن نفسه.<sup>3</sup>

**الشرط الثاني:** أن يكون النزول في حدود حق المتنازل وهذا يعني أن الدائن الذي كانت له هذه المرتبة، ولهذا إذا كان الدين الأول (الدين المتنازل) أكبر من الدين التالي له، انتفع المتنازل له من هذه المرتبة المتقدمة، أما إذا كان دين المتنازل له أكبر من دين المتنازل فحينها لا يستفيد المتنازل له من هذه المرتبة المتقدمة إلا في حدود دين المتنازل فقط لا في حدود دينه هو.<sup>4</sup>

**الشرط الثالث:** وجب التأشير بالنزول عن مرتبة الرهن في هامش القيد الأصلي للرهن حتى يكون نافذا في مواجهة الغير<sup>5</sup>، وهذا ما نص عليه المشرع في المادة 904 فقرة 2 ق.م.ج بقولها: "لا يصح التمسك اتجاه الغير بتحويل حق مضمون بقيد... ولا التمسك كذلك بالتنازل عن مرتبة القيد لمصلحة دائن آخر إلا إذا حصل التأشير بذلك في هامش القيد الأصلي".<sup>6</sup>

**الفرع الثاني: حق التتبع**

يقصد بحق التتبع مكنة يخولها حق الرهن للدائن المرتهن ويكون له بمقتضاها سلطة التنفيذ على

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص516.

<sup>2</sup> زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص127.

<sup>3</sup> همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص485.

<sup>4</sup> شوقي بناسي، المرجع السابق، ص303.

<sup>5</sup> محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص152.

<sup>6</sup> تقابلها المادة 1053 من القانون المدني المصري.



## الفصل الأول: الرهن العقاري

العقار المرهون في يد الغير والذي يعرف بالحائز،<sup>1</sup> ويكن القول أن الحائز هو الشخص الذي انتقلت له ملكية العقار المرهون متقلة بالرهون حسب نص المادة 911 فقرة 2 ق.م.ج.<sup>2</sup>

ولقد نظم المشرع حق التتبع بأحكام المواد من 911 الى 932 ق.م.ج، وعليه سنتطرق بدراستنا لحق التتبع على النحو التالي:

أولاً: شروط ممارسة حق التتبع.

ثانياً: كيفية مباشرة حق التتبع.

أولاً: شروط ممارسة حق التتبع

من خلال نص المادة 911 ق.م.ج نستخلص أهم الشروط الواجب توافرها لمباشرة حق التتبع، حيث نصت الفقرة الأولى منها على الشروط المتعلقة بالدائن المرتهن، أما الفقرة الثانية فتضمنت الشروط المتعلقة بحائز العقار.

### 1- الشروط المتعلقة بالدائن المرتهن:

- أن يكون الرهن نافذاً في مواجهة الحائز: لا يتقرر الدائن المرتهن حق التتبع إلا بالقيود وذلك لنفاذ الرهن في مواجهة الحائز، وعليه فإن مصطلح الحائز عامة يختلف عن معنى الحائز في نطاق الرهن، ويقصد بهذا الأخير الشخص الذي انتقلت إليه ملكية العقار الذي قد تم رهنه، أما الحائز بصفة عامة هو وضع اليد على شيء ما لحسابه الخاص أو لحساب غيره إما حيازة قانونية أو عرضية.<sup>3</sup>

- حلول أجل الدين المضمون بالرهون: يتضح من نص المادة 911 فقرة 1 ق.م.ج أن الدائن المرتهن لا يستطيع أن ينفذ على العقار المرهون في يد الحائز إلا إذا حل أجل الدين المضمون بالرهون.<sup>4</sup>

### 2- الشروط المتعلقة بحائز العقار:

- أن يكون الحائز قد اكتسب ملكية العقار المرهون: يشترط أن تكون ملكية العقار المرهون كله أو جزء منه أو حق عيني قابل للرهن وهو حق يصح بيعه بالمزاد العلني على وجه الاستغلال كحق الانتفاع أو الرقبة قد انتقلت الى الحائز سواء تم ذلك بمقابل أو غير مقابل.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - جلال محمد إبراهيم، أحمد محمود سعد، المرجع السابق، ص 268.

<sup>2</sup> - تنص المادة 911 / 2 ق.م.ج على ما يلي: "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 بالرهون".

<sup>3</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 131.

<sup>4</sup> - تقابلها المادة 1060 من القانون المدني المصري.

<sup>5</sup> - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 384.

- أن لا يكون الشخص مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن: وعليه إذا كان الشخص الذي كسب ملكية العقار المرهون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن فإنه لا يعد حائزاً ولا يكون الدائن المرتهن بحاجة الى مباشرة حق التتبع في مواجهته، وإنما يكون له إجراء هذا التنفيذ في حقه دون إتباع إجراءات التتبع، كما أن وارث الراهن لا يعد حائزاً كونه لا يسأل عن ديون التركة مسؤولية شخصية في حدود مقدارها.<sup>1</sup>

- أن يكون الحائز قد كسب حقه بعد قيد الرهن وقبل تسجيل نزع الملكية: هذا الشرط يستخلص من نص المادة 904 ق.م.ج، وعليه فإن قام الحائز بكسب العقار قبل قيد الرهن لا يكون سارياً عليه، وإذا سجل الحائز حقه بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية لم ينفذ التصرف في مواجهته وقدرة الدائن المرتهن أن يقوم بالتنفيذ على العقار المرهون وهو لا يزال في ملكية الراهن.<sup>2</sup>

### ثانياً: كيفية مباشرة حق التتبع

في حالة ثبوت للدائن المرتهن الحق في التتبع جاز له مباشرته على العقار المرهون الوجود في يد الحائز ولكن هذا مقيد بإجراءات معينة، كما خول المشرع للحائز مجموعة من الدفعات التي من شأنها تعطيل إجراءات التتبع وهذا ما سنتطرق له كل على حدى.

**1- إجراءات التتبع:** نصت عليها المادة 923 ق.م.ج، وعليه فإن إجراءات التتبع تتمثل فيما يلي:

أ- **التنبيه على المدين بالوفاء:** هو التنبيه العقاري أو التنبيه بنزع الملكية ويقصد المشرع كذلك به هو إعدار المدين بوجوب الوفاء بالدين، ولا يتم إلا بناء على سند تنفيذي للمرتهن ضد الراهن،<sup>3</sup> وحسب نص المادة 723 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " يجب أن يتضمن أمر الحجز فضلاً عن البيانات المعتادة ما يأتي:

- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز وتاريخه والجهة التي أصدرته ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به.

- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين.

- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز تعييناً دقيقاً، لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفرزاً أو مشاعاً وغيرها من البيانات

<sup>1</sup> - عيد نايل، المرجع السابق، ص 206.

<sup>2</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 157.

<sup>3</sup> - دليلة معروز، المرجع السابق، ص 76.

## الفصل الأول: الرهن العقاري

التي تفيد في تعيينه، وإذا كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات. وإذا خلا الأمر من أحد البيانات الثلاثة أعلاه كان قابلاً للإبطال".<sup>1</sup>

ب- إنذار الحائز بالدفع أو التخلية: عندما يقوم الدائن المرتهن بتكليف المدين بالوفاء، يشترط عليه أيضاً أن يقوم بتوجيهه إلى الحائز إنذار بالدفع أو التخلية، لكي يحدد موقفه من الخيارات التي منحه إياها القانون.<sup>2</sup> ولقد اشترط المشرع شرطين أساسيين لإنذار الحائز هما:

أولهما أن يلي الإنذار التنبيه على المدين أو يتم معه في وقت واحد معه، والثاني أن يكون الإنذار مصحوباً بتبليغ التنبيه إلى الحائز وفي حالة تخلف أحد هذين الشرطين وقع الإنذار باطلاً.<sup>3</sup> فيما يخص البيانات المتعلقة بالإنذار فقد نصت عليها المادة 743 من ق.م.إ.د.

ج- تسجيل التنبيه والإنذار: عندما يقيم الدائن بتوجيه تنبيه للمدين بنزع الملكية وتوجيهه للحائز إنذار بدفع الدين أو تخلية العقار، يجب عليه تسجيل كليهما في مكتب الشهر الذي يتواجد في دائرته العقار المبين في التنبيه وأن يقوم كذلك بتأشير هذا التسجيل الأخير على هامش تسجيل تنبيه نزع الملكية خلال أجل 15 يوم تسري ابتداءً من يوم تسجيل التنبيه وإلا سقط هذا الأخير.<sup>4</sup>

2- دفع الحائز لوقف إجراءات التتبع: إن الغاية من مباشرة إجراءات التتبع هي بيع العقار المرهون ضماناً للوفاء بالدين الذي يضمنه هذا العقار والدائن المرتهن لا يمكنه تتبع العقار تحت يد الحائز وعليه إذا كان هناك سبب لاعتراض الدين أو الرهن جاز للحائز أن يتمسك به ليدفع تنفيذ الدائن المرتهن في مواجهته، وعليه هناك دفع مستمدة من الرهن ذاته أخرى متعلقة بالدين المضمون بالرهن.<sup>5</sup>

أ- الدفع المتعلقة بالدين المضمون: لقد نص عليها المشرع الجزائري في المادة 924 ق.م.ج، وعليه ينبغي التمييز بين حالتين:

الحالة الأولى: صدور الحكم بثبوت الدين بعد شهر سند الحائز.

المادة 924 فقرة 1 ق.م.ج تقضي بأنه للحائز الحق في التمسك بكافة الدفع التي كان على المدين التمسك بها إذا لم يكن طرفاً في الدعوى ولم يشترك فيها، كما يستطيع التمسك بالدفع التي أصبح

<sup>1</sup> القانون رقم: 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بالقانون 22-13، المؤرخ في 12 يوليو 2020، الجريدة الرسمية، العدد 48، الصادرة في 17 يوليو 2022.

<sup>2</sup> لخضر غويسم، المرجع السابق، ص 78.

<sup>3</sup> سليمان مرقس، المرجع السابق، ص 301.

<sup>4</sup> أعر أولمي، عقد الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لحماية حقوق الدائنين، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، 2018، ص 136.

<sup>5</sup> جلال محمد إبراهيم، أحمد محمود سعد، المرجع السابق، ص 303.

## الفصل الأول: الرهن العقاري

المدين ممتنعا عن التمسك بها، وتبرير ذلك أن الحائز يعد من الغير لأنه ليس طرف في الدعوى وبالتالي فالحكم الذي يصدر في حق المدين لا يكون حجة عليه.<sup>1</sup> إلا أنه في حالة اختصاص الحائز وتدخله في الدعوى المقامة يصبح طرفا فيها، والتالي في حالة صدور الحكم كان حجة عليه، ويكون له التمسك بكل الدفوع التي كان في وسع المدين الاحتجاج بها على أن لا تتعارض هذه الدفوع مع حجية الحكم بثبوت الدين، ويمتنع عليه احتجاج بأي دفع كان يجوز له التمسك به قبل صدور الحكم.<sup>2</sup>

**الحالة الثانية: صدور الحكم بثبوت الدين على المدين قبل شهر سند الحائز.**

في هذه الحالة يكون الحكم حجة على الحائز ولا يمكنه سوى التمسك بالدفوع التي يمكن للمدين التمسك بها بعد صدور الحكم بالدين كإنقضائه لسبب لاحق للحكم مثلا وهذا ما قضت به المادة 924 فقرة 2 ق.م.ج.<sup>3</sup>

**ب-الدفوع المتعلقة بعقد الرهن:** يمكن للحائز أن يتمسك بكل الأوجه التي تتضمن الطعن في صحة الرهن أو نفاذه وعليه يحق له التمسك ببطان الرهن ذاته لغياب أحد الشروط الشكلية أو الموضوعية، أو بطلان القيد، أو عدم القيام بقيد العقد أصلا أو عدم تجديده قبل تسجيل التصرف الذي اكتسب به الحائز ملكيته للعقار المرهون، أو التمسك بمحو القيد أي شطبه.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 401.

<sup>2</sup> - زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 136.

<sup>3</sup> - لخضر غويسم، المرجع السابق، ص 82.

<sup>4</sup> - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 136 .

## الفصل الثاني:

إجراءات ووسائل تنفيذ الرهن العقاري

### الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه.

يعد الحجز العقاري أول وأهم مرحلة في التنفيذ الجبري ولكونه من أدق المسائل القانونية والإجرائية عمل المشرع على إحاطته بترسانة من القوانين لحمايته نظراً لخطورة التنفيذ على العقار وعلى عكس قانون الإجراءات المدنية القديم الذي تميزت نصوصه بعدم الدقة والتعقيد وبطئ الإجراءات فقد استدرك المشرع ذلك من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد أين قام بتبسيط الإجراءات وتقصير المواعيد من أجل أن يتم الحجز في وقت قياسي للحفاظ على حقوق المتقاضين، وأورد نصوص جديدة تناولت البيانات الأساسية لأمر الحجز ووسعت من نطاقه ليشمل العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة، وعقب الانتهاء من الإجراءات التمهيديّة لبيع العقار المحجوز بالمزاد العلني تبدأ مرحلة البيع الجبري للعقار.

ولإحاطة بكل ذلك ارتأينا تقسيم الفصل الثاني إلى مبحثين، المبحث الأول قمنا بدراسة حالة عن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، والمبحث الثاني المعنون بوسائل تنفيذ الرهن العقاري.

### المبحث الأول: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP BANQUE

#### المطلب الأول: نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

سنتعرف في هذا المطلب على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من خلال التعريف بهذه الوكالة وتبيان أنواع القروض التي تمحها وكذا المهام الموكلة اليها.

#### الفرع الأول: التعريف بوكالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CAISSE NATIONAL DEPARGNE ET DE PREVOYANCE BANQUE ويعرف ب CNEP BANQUE وهو بنك عقاري متمركز على تراب الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تأسس عام 1964، ويقع مقره الرئيسي في العاصمة، وهو بنك جزائري متخصص في تجميع أموال التوفير، تمويل قطاع العقارات، اقتناء السكن، منح القروض العقارية للخواص، وتمويل المقاولين وحتى المؤسسات، بالإضافة إلى خدمة الإسكان، وللصندوق حوالي 219 وكالة، تتوزع على كافة ولايات الجزائر، بالإضافة إلى 15 قسم للشبكات التجارية، 200 صراف آلي، 47 شباكا خاصا بالصيرفة الإسلامية، كما يتواجد على مستوى بريد الجزائر من أجل تجميع أموال التوفير، ويهدف البنك إلى تسهيل المعاملات للمواطنين وتقديم لهم ما يحتاجونه من معلومات مع توفير أجود وأحسن الخدمات.<sup>1</sup>

#### الفرع الثاني: أنواع القروض التي تمنحها الوكالة

أ- القروض العقارية: هي مختلف العمليات المالية التي تهدف إلى تمويل الأشغال والأعمال والنشاطات التي ترد على الأملاك العقارية في إطار سياسة الدولة للتنمية المنتهجة والتي توفرها الدولة عن طريق مؤسسات القرض لصالح القائمين بهذه الأشغال، على أن يلتزم هؤلاء بتسديد ما تم منحه لهم من أموال والفوائد المترتبة عن ذلك في الآجال المحددة قانونا.<sup>2</sup>

- هناك ثلاث أنواع من القروض العقارية يمكن تلخيصها فيما يلي:

- قرض شراء مسكن لدى الخاص.

- قرض شراء مسكن لدى مقاول عقاري(البيع على التصاميم): يعد من أهم العقود في نشاط الترقية العقارية والذي يعرف بالعقد الرسمي المسجل والمشهر، يتم فيه تملك عقار لم يتم تشييده بعد، أو

<sup>1</sup> - GOOGLE، الفهرس الاقتصادي، /http://economy.fahras.net/national-savingsreserve-fund/.

السبت 2023/04/29، الساعة 11:00.

<sup>2</sup> - فاطمة بن الدين، مفهوم القرض العقاري، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، العدد الثالث، 2015، ص 108.

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

مازال في طور الإنجاز، يلتزم فيه المرقي العقاري بإنجازه خلال الأجل المحدد في العقد وبالمواصفات المطلوبة وأن تكون مطابقة لقواعد البناء والتعمير مقابل تقديم ضمانات مالية وتقنية وتسليم البناية للمشتري مقابل

دفعه لأقساط حسب تقدم نسبة الأشغال مخصومة من ثمن البيع.<sup>1</sup>

هناك نوعان مختلفان من القروض العقارية والتي يمكن الحصول عليها وذلك حسب مدخول المقترض: **\*القرض المدعوم:** وهو قرض بنسبة فائدة منخفضة مخصص للأسر ذات الدخل المالي المنخفض والمتوسط حيث أن الدولة تضمن جزء من الفائدة على القرض بمعدلات بين 1% و 3%، وقد قامت الحكومة بإطلاق هذه المبادرة في 2010/03/14، استجابة للطلب الكبير على السكنات.

**\*القرض المدعوم بنسبة محددة:** هذا النوع مخصص للأسر التي يتجاوز راتبها الشهري اثني عشر مرة (12) الأجر الوطني الأدنى المضمون، وهي مؤهلة للحصول على قرض نسبة فائدة محددة مسبقا بين 6.5% و 7.5%، وعلى عكس القرض العقاري المدعوم فإنه يجب على مقدم الطلب تسديد كامل المبلغ المقترض بالإضافة إلى الفائدة.

- قرض شراء مسكن بصيغة LPP، LPA<sup>2</sup>.

**ب- القروض الاستثمارية:** هي عبارة عن قروض موجهة لتمويل المشاريع عقب تأسيس المؤسسة أو بقصد إعادة تجديد وتوسيع الأصول الثابتة من وسائل الإنتاج ومعدات أو عقارات مثل الأراضي والمباني الصناعية والتجارية والإدارية، وتتميز هذه القروض لطول مدتها ومبالغها الضخمة وأسعار فائدتها المرتفعة، أما بخصوص عمليتي السحب والسداد تكون عادة على شكل دفعات (أقساط)، وتصنف حسب طبيعة الاستثمار إلى: قروض متوسطة الأجل، قروض طويلة الأجل، قروض الإيجار.<sup>3</sup>

**ج- القروض الاستهلاكية:** هي قروض موجهة لتمويل شراء ممتلكات جديدة موجهة للاستهلاك، يشترط أن تكون هذه المنتجات مصنعة في الجزائر، ومن بين المنتجات التي يتم تمويلها منتجات كهربومنزلية والسيارات السياحية (مصنوعة في الجزائر).<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - أمر تشبيعية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2018، 2019، ص 6.

<sup>2</sup> - معلومات مقدمة من الوكالة.

<sup>3</sup> - عبد الحميد بوخاري، عادل رضوان، القروض البنكية الاستثمارية دعم مالي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة اقتصاديات المال والأعمال، العدد السادس، 2018، ص 428.

<sup>4</sup> - GOOGLE، <http://www.bdl.dz/arabe/credit-consommation.html>، الثلاثاء، 2013/05/02، الساعة



## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

د- قروض الاستغلال: هي قروض قصيرة الأجل لاتتعدى في الغالب ثمانية عشر (18) شهرا، وتتبع البنوك عدة طرق لتمويل هذه الأنشطة، وذلك حسب طبيعة النشاط ذاته (تجاري، صناعي، زراعي أو خدمات)، أو حسب الوضعية المالية للمؤسسة أو الغاية من القرض، وترتبط هذه القروض بصفة عامة بحركات الصندوق الخاص بالمؤسسة الذي يكون مرة مدينا ومرة دائنا وذلك حسب وتيرة النشاط في المؤسسات وقدرتها على تحصيل ديونها، ومن أهم أنواع قروض الاستغلال التي تمنحها وكالة cneq banque ما يلي: <sup>1</sup>.La coution، Avance sur facture ،Facilité de caisse ،Découverts

### الفرع الثالث: مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

- تقديم خدمات التوفير والاحتياط كخدمات التوفير للتقاعد وتجميع أموال التوفير.
- تمويل قطاع العقارات.
- تقديم قروض بأنواعها.
- خدمات التمويل للخوادم والمؤسسات والمقاولين وكل ما يندرج في إطار البناء والعقار.
- خدمات بنكية للأفراد.
- خدمات بنكية للمؤسسات الكبرى، المتوسطة وحتى الصغيرة.
- خدمات بنكية إلكترونية تتم عبر الإنترنت لتسهيل المعاملات مع الزبائن.
- فتح حساب للعملاء.
- خدمات تابعة للصيرفة الإسلامية.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: الإجراءات السابقة واللاحقة لتوقيع القرض البنكي

#### الفرع الأول: الإجراءات السابقة لتوقيع القرض البنكي:

- هناك جملة من الوثائق والمستندات الأساسية للحصول على قرض أهمها:
- 1- طلب خطي موقع من قبل المتقدم بطلب القرض.
  - 2- شهادتي ميلاد (صلاحيتها أقل من 12 شهر).
  - 3- شهادتي إقامة (صلاحيتها أقل من 12 شهر).
  - 4- فاتورة كهرباء.
  - 5- شهادة عائلية بالنسبة للمتقدمين المتزوجين.

<sup>1</sup> - http://cte.univ-setif2.dz/mod/book/view، php?id=5901&chapterid=1622، GOOGLE، الخميس

2023/05/04، الساعة 21:16.

<sup>2</sup> - معلومات مقدمة من الوكالة.

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

- 6- نسختان مصادقتان من بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة سارية المفعول.
- 7- كشف (بيان) بالرسوم وشهادة العمل (أقل من 3 أشهر).
- 8- 03 كشوف راتب حديثة.
- 9- تصريح بالراتب السنوي للعملاء الأجراء CNAS بالنسبة للمتقدمين العاملين في الشركات الخاصة.
- 10- سجل تجاري، والبطاقة الجبائية (الضريبية) للمتقدمين التجار.
- 11- وثيقة المعاش في حالة التعاقد.
- 12- بيان الفائدة على دفاتر الادخار المنزلي وخطة الادخار، وسندات الادخار.
- 13- رخصة من أجل الاقتطاع من حساب المتقدم بطلب القرض المبلغ المطلوب (المحدد).
- 14- شك مشطوب.
- 15- عقد حجز موثق مصحوب بشهادة استلام مكان الإقامة مع الإشارة إلى نوع الإقامة والتناسق والموقع.
- 16- شهادة تسليم مفاتيح السكن مع ذكر تاريخ التسليم والسعر النهائي للبيع.
- 17- بالنسبة للبرامج الممولة من CNEP BANQUE، شهادة أو قرار إسناد صادر عن المروج يحدد التناسق ونوع الإقامة وكذلك سحر التحويل.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الإجراءات اللاحقة لتوقيع القرض البنكي:

عندما يكون الملف كامل وصحيح، يتقدم الزبون لمكتب ممثل خدمة العملاء، فيقوم هذا الأخير بفتح حساب له في CNEP BANQUE وتعد هذه الخطوة إجبارية، ثم يتم إعادة دراسة الملف من جديد، ويسلم له وصل إيداع، وفيما بعد يتم معالجة الملف ووضعه في حافظة والغاية من هذه الآلية من أجل تسهيل المعاملات، وتحضر شهادة تقنية للاتئمان ويرسل الملف لدراسته من قبل اللجنة لمدة لا تزيد عن ثلاثة (03) أيام فيكون هناك احتمالين:

- 1- عندما يكون المبلغ أقل من 5 ملايين دج تم معالجة الملف في وكالة CNEP BANQUE.
- 2- عندما يكون المبلغ أقل من 5 ملايين دج يتم إرسال الملف إلى المديرية الجهوية للبنك المتواجدة في ولاية عنابة، والذين يقومون بدورهم بدراسة الملف ويصدرون قرار لا يخرج عن ثلاث (03) احتمالات إما زيادة في المبلغ أو إنقاصه أو الإبقاء على نفس المبلغ، ويتم إرسال الملف للوكالة، ويحرر العقد ويقدم للزبون من أجل الإمضاء عليه مع إمضاء مدير الوكالة، ويتم الاتصال بالزبون مرة ثانية من أجل حفظ العقد في مصلحة الضرائب، يحتفظ كل من البنك والزبون ومصلحة الضرائب بنسخة من العقد للإحتجاج به في حالة حصول نزاع.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - وثائق مقدمة من الوكالة.

<sup>2</sup> - مقابلة شخصية مع رشيد بوتلجة، رئيس مصلحة الاعتمادات، بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتاريخ

2023/04/26 على الساعة 15:00.

### المبحث الثاني: وسائل تنفيذ الرهن العقاري.

سنتطرق في هذا المبحث إلى نطاق الحجز العقاري بداية بتعريفه ومحلّه وأطرافه وكذا شروطه الشكلية والموضوعية مروراً بالإجراءات المتعلقة بالحجز العقاري وبعد إتمام الإجراءات من إيداع طلب الحجز واستصداره وتبليغه وقيده بالمحافظة العقارية يكون لأمر الحجز عدة آثار قانونية وبمجرد الانتهاء من الإجراءات الخاصة بوضع العقار أو الحقوق العينية العقارية تحت يد القضاء تأتي مرحلة إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني والتي تناولناها عن طريق تقسيمها لمرحلتين: المرحلة التمهيديّة للبيع والمرحلة الثانية وهي المرحلة النهائية والتي يتم فيها بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني باعتماد أكبر عطاء وتنتهي المزايدة بحكم رسو المزاد ويرتب هذا الأخير عدة آثار قانونية في مواجهة الأطراف.

**المطلب الأول: ماهية الحجز العقاري.**

يعد الحجز العقاري طريقاً استثنائياً نظم أحكامه المشرع الجزائري من 427 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وقد عمل المشرع من خلال هذا القانون إلى التفصيل في إجراءات الحجز قصد إضفاء النجاعة والفعالية على التنفيذ، وقصد الإلمام بدراستنا ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى فرعين هما: ماهية الحجز العقاري (الفرع الأول)، وضع العقار تحت يد القضاء (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: مفهوم الحجز العقاري

##### أولاً: تعريف الحجز العقاري

لم يرد في التشريع الجزائري تعريف للحجز العقاري، لكن عرفه الفقهاء بأنه طريق للتنفيذ بمقتضاه عقارات توضع المدين تحت يد القضاء، وتباع بالمزاد العلني لتسديد ديون الحاجزين والدائنين المشتركين<sup>1</sup>.

##### ثانياً: محل الحجز العقاري

يشمل الحجز العقاري العقارات بحسب الطبيعة وكذا العقارات حسب التخصيص، فالعقار بطبيعته كما عرفته المادة 168 فقرة 1 من ق.م.ج على أنه: " هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"، وعليه فالعقار بطبيعته يحجز عليه للتنفيذ على الملكية الكاملة أو ملكية الرقبة أو حق الانتفاع على العقار، وذلك دون حق الاستعمال الذي

<sup>1</sup> - فيصل الوافي ، عبد العظيم سلطاني ، طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 08-09، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 97.

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

لا يجوز الحجز عليه لكونه من الحقوق الشخصية، بالإضافة الى الحقوق العينية التي لا يجوز الحجز عليها استقلا عن الحق المضمون، وأيضا حق الارتفاق لا يحجز عليه مستقلا عن العقار المخدوم.<sup>1</sup> ويشمل العقار بطبيعته الأرض وكل ما يتصل بها على وجه الاستقرار من المباني والبنائيات والأشجار.<sup>2</sup>

كما أن العقار بالتخصيص يحجز عليه بطريقة الحجز العقاري، فهي أشياء منقولة بحسب طبيعتها إذ يمكن انتقالها أو نقلها من مكان لآخر، لذلك اعتبرها المشرع عقارات بالتخصيص.<sup>3</sup> لأنها مخصصة لخدمة العقار واستغلاله كالألات والجرارات المخصصة لخدمة الأراضي الفلاحية، وعليه فلا يجوز للدائن الحجز على العقار بالتخصيص منفردا ومستقلا عن العقار بطبيعته وإلا عد الحجز باطلا، لكن إذا انفصل المنقول المعتبر عقارا بالتخصيص على العقار المخصص لخدمته، فإنه في هذه الحالة يفقد صفته كعقار بالتخصيص، ويتم حجزه بطريق الحجز على المنقول.<sup>4</sup>

### ثالثا: أطراف الحجز العقاري

إن أشخاص الحجز العقاري هم أساسا الدائن والمدين، وقد يشمل الغير فتمسه إجراءات التنفيذ. وقد خصص المشرع الجزائي المحضر القضائي بإجراءات التنفيذ الجبري بناء على طلب من ذوي الشأن، وعليه سنحاول التطرق لكل طرف على حدى.

أ- **الدائن الحاجز:** هو ذلك الشخص الذي يرغب في استعادة حق الثابت بموجب سند، بشرط أن يكون صاحب صفة أو مصلحة، فإذا لم تثبت هذه الصفة وقت الحجز باطلا،<sup>5</sup> حيث داء في نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون"، ولا يشترط وجود طالب التنفيذ بشخصه فقد ينوب عنه وكيله أو ورثته في حالة الوفاة مع إلزامهم بإثبات صفتهم بواسطة فريضة، حسب نص المادة 615 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: "إذا توفي المستفيد من السند التنفيذي قبل بدء في الإجراءات التنفيذ أو قبل إتمامه، يجب على ورثته الذين يطلبون التنفيذ إثبات صفتهم بفريضة....".

<sup>1</sup> - أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1994، ص 422، 423.

<sup>2</sup> - محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجع عام، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1985، ص 206.

<sup>3</sup> - أنظر نص المادة 2/683 من القانون المدني الجزائري.

<sup>4</sup> - أحمد هندي، أصول التنفيذ، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1993، ص 310، 311.

<sup>5</sup> - مريم لوشني، محاضرات في طرق التنفيذ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي

فارس، المدينة، 2020، 2021، ص 6.

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

ب- المدين المحجوز عليه: الأصل أن يتم التنفيذ على المدين نفسه، لكن أجاز المشرع التنفيذ على غير المدين.

- التنفيذ على المدين نفسه: لا يجوز توقيع الحجز إلا على من كان شخصيا للحاجز، وملكا للأصول المحجوزة، كما أنه يجوز التنفيذ على الخلف العام والخاص للمدين في حدود ما أل إليه من تركة المدين،<sup>1</sup> فقد نص القانون على أنه يجب إعلام الورثة بالسند التنفيذي وتكليفهم بالوفاء، ولهم مهلة خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إعلامهم.<sup>2</sup>

- التنفيذ على غير المدين: ويكون ذلك في حالة التنفيذ على الكفيل وهو ما نصت عليه المادة 644 من القانون المدني بقولها: " الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الإلتزام إذا لم يفي المدين نفسه".

كما يمكن أن يكون المنفذ عليه هو الكفيل العيني الذي رهن ملكه العقاري لضمان الوفاء بدين المدين حسب ما جاء في نص المادة 884 من القانون المدني، ويمكن أن يكون التنفيذ على الحائز الذي انتقلت له ملكية العقار المرهون لأي سبب من الأسباب رغم أنه ليس هو المدين نفسه طبقا للمادة 911 منق.م.ج.<sup>3</sup>

- المدينون الذين لا يجوز التنفيذ عليهم: هناك مدينون لا يجوز التنفيذ ضدهم وهم:

\* **الأشخاص المعنوية العامة:** وهي الدولة والولاية والبلدية والأشخاص المعنوية العامة ذات الطابع الإداري، إذ لا يجوز الحجز على ممتلكاتهم لما في ذلك من خلال هيبتها والثقة المفروضة فيها وهو ما نصت عليه المادة 689 من ق.م.ج،<sup>4</sup> أما بخصوص المؤسسات العمومية الاقتصادية فإن المشرع الجزائري أخضعها لنظام الإفلاس ومنه امكانية الحجز على أموالها.

\* **الدول الأجنبية ورجال السلك الدبلوماسي:** لا يجوز الحجز على أموال السفارات الأجنبية وممثليها الدبلوماسيين والهيئات الدولية كالأمم المتحدة وفروعها، لما تتمتع به من حصانة دبلوماسية.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية مقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته ومنازعاته، دار العلوم للنشر، عنابة، 2004، ص 27.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>3</sup> - نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، الطبعة الثانية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 66.

<sup>4</sup> - تنص المادة 689 قانون مدني جزائري على أنه: " لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها أو تملكها بالتقادم...".

<sup>5</sup> - حمه مرمرية، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة، شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة جامعة باجي مختار، عابة، 2008، ص 19.

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

\* **المدين التاجر الذي أشهر إفلاسه:** لكون أموال التاجر المفلس تدخل ضمن التفليسة، ويصبح وكيل التفليسة هو المسؤول عنها وهذا ما نصت عليه المادة 244 فقرة 1 من القانون التجاري.<sup>1</sup>

**ج- المحضر القضائي:** المحضر القضائي هو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العامة للقيام بأعمال التنفيذ، ويتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته وهو ما أشارت عليه المادة 4 من قانون رقم 06-03 المنظم لمهنة المحضر القضائي.<sup>2</sup> ولكن رغم ما يتمتع به المحضر القضائي من استقلال مالي وإداري إلا أن هذا لا يسقط عنه المسؤولية كذا يصدر عنه من تصرفات مخالفة للقانون سواء تعلق الأمر بالمسؤولية المهنية أو المدنية أو حتى الجزائية، وإذا وجد عراقيل أثناء قيامه بمهامه، فله أن يستعين بالقوة العمومية وعلّة هذه الأخيرة أن تستجيب لطلبه طبقاً لنص المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: " وعلى جميع قوات وضباط القوة العمومية تقديم المساعدة اللازمة لتنفيذه بالقوة عند الاقتضاء إذا طلب إليهم ذلك بصفة قانونية".<sup>3</sup>

**د- الغير كطرف في التنفيذ:**

وهو كل شخص ليس طرفاً في السند التنفيذي، غير أنه له صلة بالمال المراد التنفيذ عليه، فتجعل منه هذه الرابطة شخصاً ذا صفة تتخذ في مواجهته إجراءات التنفيذ إعمالاً بمبدأ المسؤولية ومثال ذلك موظف الشهر العقاري، الحارس القضائي.... الخ.<sup>4</sup>

### رابعاً: شروط الحجز العقاري:

حتى يتم الحجز العقاري على العقار لا بد من توافر مجموعة من الشروط الشكلية والموضوعية سنتناولها على التوالي:

**1- الشروط الشكلية:** حتى يستطيع الدائن مباشرة إجراءات الحجز العقاري لاقتضاء دينه من المدين، يجب عليه أولاً أن يحوز على سند تنفيذي، ثم تحديد العقار القابل للحجز وهذا ما سنتناوله علة وجه من التفصيل:

<sup>1</sup> - تنص المادة 1/244 قانون تجاري على أنه: "... ويمارس وكيل التفليسة جميع حقوق ودعاوي المفلس المتعلقة بخدمته طيلة مدة التفليسة".

<sup>2</sup> - المادة 04 من القانون 06-03، المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 08 مارس 2006.

<sup>3</sup> - العربي شحط عبد القادر، نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 27.

<sup>4</sup> - سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، طرق التنفيذ، الجزء الثاني، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 18.

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

أولاً: سند التنفيذ: السند التنفيذي هو الوثيقة التي تكون بيد طالب التنفيذ، وهي أنواع مختلفة فقد تكون حكماً كما قد تكون أمراً أو عقداً رسمياً وقد ذكرتها المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على سبيل الحصر بقولها: "لا يجوز التنفيذ الحيزي إلا بسند تنفيذي، والسندات التنفيذية هي:

- 1- أحكام المحاكم التي استنفذت طرق الطعن العادية والأحكام المشمولة بالنفذ المعجل.
- 2- الأوامر الإستعجالية.
- 3- أوامر الأداء.
- 4- الأوامر على العرائض.
- 5- أوامر تحديد المصاريف القضائية.
- 6- قرارات المجالس القضائية وقرارات المحكمة العليا المتضمنة التزاماً بالتنفيذ.
- 7- أحكام المحاكم الإدارية وقرارات المحاكم للاستئناف ومجلس الدولة.
- 8- محاضر الصلح أو الاتفاق المؤشر عليها من طرف القضاة والمودعة بأمانة الضبط.
- 9- أحكام التحكيم المأمور بتنفيذها من قبل رؤساء الجهات القضائية والمودعة بأمانة الضبط.
- 10- الشيكات و السفاتج، بعد التبليغ الرسمي للاحتياجات الى المدين، طبقاً لأحكام القانون التجاري.
- 11- العقود التوثيقية لاسيما المتعلقة بالإجراءات التجارية والسكنية المحددة المدة، وعقود القرض والعارية والهبة والوقف والبيع والرهن والوديعة.
- 12- محاضر البيع بالمزاد العلني بعد إيداعها بأمانة الضبط.
- 13- أحكام رسو المزاد على العقار، وتعتبر أيضاً سندات تنفيذية كل العقود والأوراق الأخرى التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي".

أما بخصوص النسخة التنفيذية فيرتبط تسليمها وجوباً بمهرها بالصيغة التنفيذية حسب ما نصت عليه المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: " لا يجوز التنفيذ في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون، إلا بموجب نسخة من السند التنفيذي ممهورة بالصيغة التنفيذية الآتية: الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، باسم الشعب الجزائري...". وعليه فإنه لا يكتمل الشكل القانوني للنسخة التنفيذية إلا إذا تليت بالصيغة التنفيذية ومنه فلا يجوز البدء في إجراءات التنفيذ إلا بموجب النسخة التنفيذية المطابقة للأصل بالصيغة التنفيذية تحت طائلة البطلان<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، العقود التوثيقية سندات تنفيذية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم: 09/08 المؤرخ في 2008/04/25، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، العدد العاشر، جانفي 2014، ص137.

### ثانيا: العقارات القابلة للحجز:

الأصل أن الحجز العقاري لا يوقع إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة، ولكن استثناءا استحدثت المشرع الجزائري من خلال الإجراءات المدنية والإدارية امكانية توقيع الحجز على العقارات غير المشهورة، غير أنه سمح بذلك وفقا لشروط معينة.<sup>1</sup>

بالنسبة للعقارات غير المشهورة فقد نظمتها المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أين أجازت للدائن الحجز على العقارات غير المشهورة إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ بمفهوم المادة 328 من القانون المدني، وعليه فإن الحجز على العقارات غير المشهورة ينحصر في حالتين:

- العقارات التي لها عقود عرفية ثابتة التاريخ ابتداء من 1961/03/01 لأنها اكتسبت صيغتها الشرعية وأُعفيت من الإشهار، والعقارات التي لها عقود عرفية ثابتة التاريخ ابتداء من 1961/03/01 إلى غاية 1976/01/01 لاكتسابها هي الأخرى الصيغة الرسمية.<sup>2</sup>

- المقررات الإدارية:

ويقصد بها تلك العقارات التي يكون المدين قد استفاد بها بموجب سند إداري يأخذ في العادة شكل مستخرج الدولة دون أن يفرع في شكل رسمي عملا بالمادتين 15 و16 من الأمر رقم 74/75 المتضمن المسح العام وتأسيس السجل العقاري.<sup>3</sup>

**2- الشروط الموضوعية:** تتمثل الشروط الموضوعية للحجز العقاري فيما يلي: عدم كفاية المنقولات، وقيمة العقار كافية على الأقل لسداد جزء من الدين والمصاريف ولمقدمات التنفيذ.

**أ- عدم كفاية المنقولات:** نص المشرع الجزائري من خلال المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "يجوز للدائن الحائز علة العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية لمدينه، مفرزة كانت أو مشاعة، إذا كان بيده سند تنفيذي وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها".

كما جاء في قرار المحكمة العليا رقم 149600 المؤرخ في 19/12/1997 في قضية (ب.أ) ضد (ل. ص) أنه لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات المحجوزة للوفاء بالدين.

<sup>1</sup> - يمينة جواج، أحكام الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة في التشريع الجزائري، مجلة القانون والتنمية المحلية، مخبر القانون والتنمية المحلية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، العدد الأول، جانفي 2019، ص 59.

<sup>2</sup> - فاطمة الزهراء بوجلال، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، تخصص حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2017، 2018، ص 47.

<sup>3</sup> - عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضوء القانون رقم 09/08 المعدل والمتمم بالقانون رقم 1322، الجزء الثاني (الطرق البديلة لحل النزاعات، التنفيذ الجبري، مسائل قانونية مرافقة)، الطبعة الخامسة، بيت الأفكار، الجزائر، 2022، ص 26.



## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

ويتولى القائم بالتنفيذ توقيع الحجز العقاري وذلك بموجب أمر الحجز المبلغ بصفة قانونية.<sup>1</sup> وعليه فإن عدم كفاية المنقولات المدين أو عدم وجودها بعد شرط جوهريا للمرور إلى الحجز على عقاراته، لأنه لا يمكن توقيع الحجز على العقار إلا إذا المنقولات المحجوزة للمدين غير كافية من أجل الوفاء بديونه ومن ثم لا بد من توقيع الحجز لاستيفاء دينه.<sup>2</sup>

ب- قيمة العقار كافية على الأقل لسداد الدين أو المصاريف: تجدر الإشارة إلى أنه لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها، في حي أن أصحاب التأمينات قد تم استثناءهم من هذه القاعدة بحيث يجوز لهم التنفيذ مباشرة على العقار لسداد جزء من الدين أو المصاريف فيجوز الحجز عليه.<sup>3</sup>

ج- مقدمات التنفيذ: هي مجموعة من الإجراءات التي اوجب القانون على الدائن إتباعها وذلك قبل مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري ضد أموال المدين، وعليه فإن مقدمات التنفيذ هي إجراءات تمهيدية فقط لتنفيذ ولا تعد تنفيذا،<sup>4</sup> وقد نظم المشرع الجزائري مقدمات التنفيذ ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث نصت المادة 612 منه على ما يلي: "يجب أن يسبق التنفيذ الجبري، التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المنفذ عليه بالوفاء بما تضمنه السند التنفيذي في أجل خمسة عشر 15 يوما. أما إذا توفي من صدر عليه الحكم قبل التنفيذ عليه فإنه يبلغ الى ورثته، ولهؤلاء بدورهم مهلة خمسة عشر 15 يوما والمحدد في نص المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذا عملا بنص المادة 617 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وقد استلزم القانون أن يكون إعلان السند القانوني حاصل قبل البدء في التنفيذ مع مراعاة مهلة خمسة عشر يوما والتي يجب أن تفصل بين إعلان السند والبدء في التنفيذ.<sup>5</sup>

<sup>1</sup>-فصل الوافي، عبد العظيم سلطاني، المرجع السابق، ص100.

<sup>2</sup>- نور الدين بلقاسمي، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دراسة نظرية وتطبيقية، دون دار النشر، دون بلد النشر، 2006، ص61.

<sup>3</sup>- جلول شيتور، أمال بولغاب، وضع العقار تحت يد القضاء، مجلة المنتدى القانوني، جامعة محمد خيضر، بسكرة قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، العدد الخامس، 2008، ص21.

<sup>4</sup>- نور الدين حيرش، الأحكام المرتبطة بمقدمات التنفيذ الواجب إتباعها قبل الحجز على أموال المدين على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة وحدة البحث في تنمية لموارد البشرية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة معسكر، العدد الثالث، 03 نوفمبر 2022، ص100.

<sup>5</sup>- محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص82.

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

واستثناء من القاعدة التي تلزم طالب التنفيذ القيام بمقدمات التنفيذ، هناك حالات معينة وضعها المشرع من أجل القيام بهذه الإجراءات التمهيدية والمنصوص عليها في المادة 614 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي حالتين:

- إذا كان التنفيذ لأمر استعجالي.

- إذا كان الحكم مشمول بالنفذ المعجل.

**الفرع الثاني: وضع العقار تحت يد القضاء**

سنتناول فيه إجراءات وأثار الحجز العقاري.

**أولاً: إجراءات الحجز العقاري**

إن توقيع الحجز العقاري يتطلب ثلاث عناصر أساسية وهي: استدار أمر الحجز وتبليغه ثم تسجيله بالمحافظة العقارية وهذا ما سنتناوله بالتفصيل:

**1- طلب استصدار أمر الحجز:** وفقاً لنص المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يقدم طلب الحجز العقاري إلى رئيس المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار من طرف الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي<sup>1</sup>. وحسب نص المادة 724 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه إذا كان يملك المدين عدة عقارات تقع في دوائر اختصاصه مختلفة، يجوز للدائن أن يقوم باستصدار أمر واحد بالحجز من طرف رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها إحدى هذه العقارات.

لقد حدد المشرع الجزائري في نص المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مجموعة من البيانات التي لا بد أن تذكر في أمر الحجز العقاري وهي كالتالي:

- اسم ولقب المدين وموطنه.

- وصف العقار و/ أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه، مع بيان موقعه، وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه، طبقاً لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية<sup>2</sup>.

كما يجب أن يتضمن أمر الحجز فضلاً عن البيانات المعتادة ما يأتي:

- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز وتاريخه والجهة التي أصدرته ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به. - تاريخ لتبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين.

<sup>1</sup>- فيصل الوافي، عبد العظيم سلطاني، المرجع السابق، ص 100.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، تعيينا دقيقا لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمطاته ومساحته ورفع الأرضية واسمها عند الاقتضاء أو مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإذا كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات وإذا خلا الأمر من أحد البيانات أعلاه كان قابلا للإبطال.<sup>1</sup>

إن طلب التنفيذ على العقار لا يقدم إلا كان بحوزة الدائن سند تنفيذي وهذا مفترض بديهى.<sup>2</sup> وقد نصت المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه يجب أن يرفق طلب الحجز بالوثائق التالية:

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين، ونسخة من محضر التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء.
- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي.
- مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز، بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية.
- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار.
- شهادة عقارية.

يرفض الطلب شكلا مع إمكانية تجديده عند استكمال الوثائق المطلوبة.<sup>3</sup> بعد تأكد رئيس المحكمة من استيفاء الطلب للبيانات المذكورة أعلاه وكذا الوثائق المرفقة بالطلب يصدر أمرا على عريضة في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب.<sup>4</sup>

### 2- التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري:

يقوم المحضر القضائي بتبليغ أمر الحجز إلى صاحب الحق العيني على العقارات وجد، كما يجب عليه أيضا تبليغ مفتشيه الضرائب بالحجز على أن يتضمن التبليغ للمدين إنذاره بدفع الدين خلال شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي، وإلا بيع العقار أو الحق العيني جبرا عليه، ثم يتم إيداع أمر الحجز فورا في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار المحجوز من تاريخ القيد،<sup>5</sup> وهذا حسب ما جاء في نص

<sup>1</sup> - أنظر المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> - طلعت دويدار، النظرية العامة للتنفيذ القضائي، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2008، ص 628

<sup>3</sup> - أنظر المادة 723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>5</sup> - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الهدى

للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 225.

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

جاء في محتوى المادة 726 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه في حالة وجود تأمين عيني للدائن الحائز على العقارات المراد حجزها فيجب أن يقوم بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز لحائز العقار المرهون وإلى الكفيل العيني إن وجد، وفي هذه الحالة يكون للحائز أو الكفيل العيني الخيار بين أن يفي الدين أو تخلية العقار أو أن يقبل بإجراءات الحجز والبيع في مواجهته.<sup>1</sup>

### 3- قيد الحجز بالمحافظة العقارية:

لا يعتبر استصدار أمر الحجز وتبليغه الرسمي للمدين كافيا للحجز على العقار، إذ لا يتم إلا بعد تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية، فقد أوجب المشرع من خلال المادة 728 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إيداع أمر الحجز على الفور في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لأجل قيد أمر الحجز وفرض على المحافظ العقاري تحت طائلة تعرضه للعقوبات التأديبية.<sup>2</sup>

- قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع.

- يجب عند القيد ذكر تاريخ وساعة الإيداع، وينوه في هامشه وترتيب ورود كل أمر حجز سابق قيده، مع ذكر اسم ولقب وموطن كل الدائنين والجهة القضائية أو الى الدائن الحاجز خلال أجل أقصاه 08 أيام. هذا الإجراء يعتبر نهائيا ويصبح العقار تحت يد القضاء من يوم إجراء القيد.<sup>3</sup>

### ثانيا: آثار الحجز العقاري:

يعد العقار محجوزا قضائيا من يوم قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، ويترتب على هذا الإجراء آثار قانونية مهمة تتمثل في:

#### 1- منع مالك العقار المحجوز من التصرف فيه:

ما يفهم من نص المادة 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن المحجوز عليه يمنع من القيام بكافة التصرفات الناقلة للملكية من بيع أو مقايضة أو هبة أو وقف سواء كانت ناقلة لكل الملكية أو لأحد الحقوق العينية الأصلية كحق الإنتفاع أو الارتفاق، كما يمنع عليه توقيع حقوق عينية تبعية كالرهن مثلا لأن هذه التصرفات من شأنها أن تنقص من قيمة العقار، وتبعد الراغبين عن شرائه

<sup>1</sup> محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص226.

<sup>2</sup> أنظر المادة 728 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>3</sup> عبد الرحمان عثمانى، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مجلة دولية محكمة تصدرها جامعة مولاي الطاهر

بسعيدة، العدد 16، 2021، ص160، 161.

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

ويستفيد من بطلان هذه التصرفات الحاجزون.<sup>1</sup>

لكن بالرجوع الى نص المادة 736 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذ نجد أنه في حالة ما إذا قدم المدين المحجوز عليه أن الكفيل العيني مبلغا كافيا من المال لسداد الدين والمصاريف قبل جلسة البيع بالمزاد العلني وأمام أمانة ضبط المحكمة أو المحضر القضائي فإن التصرفات الواردة على العقار او الحق العيني العقاري والتي كانت قابلة للإبطال تكون نافذة.<sup>2</sup>

**2- تقييد سلامة المدين في استغلال العقار:** لقد قيد المشرع سلطة مالك العقار المحجوز ومنعه من استغلاله بنفسه أو عن طريق تأجيريه لغيره، وتتمثل هذه القيود فيما يلي:

**أ- إذا كان العقار في يد المدين:** تنص المادة 730 الفقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: " إذا لم يكن العقار المحجوز مؤجرا وقت قيد أمر الحجز، استمر المدين المحجوز عليه حائزا بصفته حارسا على أن يتم البيع، ما لم يؤمر بخلاف ذلك للمدين المحجوز عليه الساكن في العقار أم يبقى ساكنا فيه بدون أجره الى أن يتم البيع". وعليه إذا كان العقار المحجوز بيد المدين وكان العقار مبنيا يظل ساكنا فيه ولا يدفع الأجرة مقال سكنه، أما إذا كان العقار أرضا زراعيًا فللمدين أن يزرعها ويقتات منها هو وأسرته، ويضلل المدين المحجوز عليه حارسا بقوة القانون على أن يبذل في إدارته عناية الرجل العادي وأن يتمتع عن إتلاف المال أو ثماره، وإلا جاز لذوي الشأن أن يطلبوا من القاضي تقييد سلطته أو تنحيته من الحراسة.<sup>3</sup>

**ب- إذا كان العقار مؤجرا:** الأيجار وان لم يكن حقا عينيا إلا أنه من الناحية العملية يؤثر على القيمة الفعلية للعقار عند بيعه جبرا.<sup>4</sup>

عملا بنص المادة 730 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فالعقار إذا كان مؤجرا وقت قيد أمر الحجز فإن أجرته المستحقة تعتبر محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز، ولا يمكن له دفعها إلى المالك، أما إذا قام المستأجر بدفع الأجرة للمدين قبل التبليغ، فإن هذا الوفاء يكون

<sup>1</sup> عبد الرحمان بربارة، المرجع السابق، ص 245.

<sup>2</sup> رحيمة بولعراس، إجراءات التنفيذ الجبري على العقار في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2017، 2016، ص 46.

<sup>3</sup> حياة مقني، إجراءات الحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير

في القانون الخاص، تخصص تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016، 2017، ص 53.

<sup>4</sup> علي أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والإدارية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية،

الإسكندرية، 2008، ص 272.

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

يكون صحيحا مبرئا لذمته يسأل عنها بصفته حائزا لها.<sup>1</sup>

**3- تقييد سلطة المالك في تأجير العقار:** ضبط المشرع الجزائري من خلال نص المادة 731 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سلطات المدين في تأجير عقاره حتى لا يكيد للدائنين عند بدأ إجراءات التنفيذ أو قبلها عن طريق تأجيله للعقار لمدة طويلة أو بأجر زهيد، مما يضعف فرصه في البيع بالمزاد العلني.<sup>2</sup>

وعليه سنتناول عقود الإيجار قبل وبعد الحجز كما يلي:

**أ- عقود الإيجار المبرمة قبل الحجز:** إن عقود الإيجار التي تم إبرامها قبل الحجز تبقى نافذا في حق كل من الدائنين والحاجزين الذين لهم حقوق مقيدة، لكون يد المدين كانت طليقة وقت استعماله لسلطاته كمالك، ولكي نضمن أن هذه العقود قد تم إبرامها بالفعل قبل الحجز وأن المدين لم يقم بالتحايل للإضرار بالدائنين ولقد اشترط المشرع أن تكون ثابتة التاريخ قبل تسجيل أمر الحجز،<sup>3</sup> طبقا لأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03.<sup>4</sup>

**ب- عقود الإيجار المبرمة بعد الحجز:** عقود الإيجار المبرمة بعد الحجز لا تكون نافذة في حق الدائن الحائز، غير أنه يجوز للمدين المحجوز عليه الحصول على أمر على عريضة يرخص له بإيجار العقارات أو الحقوق العينية العقارية إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار ولا يضر بمصالح الأطراف وذلك دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر وهذا حسب ما ذهب إليه المادة 731 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>5</sup>

**4- إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار:** من مظاهر تقييد سلطة المحجوز عليه في استغلال العقار أن يشمل الحجز ثمار العقار فتعد محجوزة بقوة القانون بمجرد الحجز على العقار،<sup>6</sup> وهذا وفقا لما جاء في

<sup>1</sup> - أنظر المادة 3/730 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> - نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2001، ص 962.

<sup>3</sup> - طلعت دويدار، المرجع السابق، ص 714.

<sup>4</sup> - المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 03/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14.

<sup>5</sup> - أنظر المادة 731 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>6</sup> - عبد العالي بوشهدان، إجراءات التنفيذ وفق قانون الإجراءات المدنية الجزائري (الأحكام العامة للتنفيذ، التنفيذ بنزع الملكية)، دون دار نشر، دون بلد نشر وسنة، ص 147.

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

في نص المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتطبق هذه القاعدة سواء كان العقار في يد

المدين المحجوز عليه أو كان مؤجرا للغير.

ويشمل الإلحاق على العقار الطبيعية والمدنية كالأجرة والمحصولات الزراعية، وإنتاج المناجم والمحاجر، والحكمة من هذا إلحاق ترجع الى دفع ما قد يعود على الدائن من ضرر بسبب طول مدة إجراءات التنفيذ.<sup>1</sup>

إن حجز الثمار عن طريق إلحاقها بالعقار هو حجز ذو طبيعة خاصة، وهذه الطبيعة تتضح لنا من خلال النواحي التالية:

- هذا الحجز يتم بإجراءات التنفيذ العقاري رغم أنه يقع على منقولات وهي ثمار، ولكن المشرع قد أبقى الدائن من إتباع إجراءات حجز المنقول أو حجز ما للمدين لدى الغير، واعتبر الثمار المحجوزة مع العقار كنتيجة لإجراءات التنفيذ العقاري.

- هذا الحجز ينصب بطبيعته على أموال مستقبلية، لكونه ينصب على الثمار التي تستحق بعد تسجيل أمر الحجز.

- كما أن هذا النوع من الحجز هو حجز عام لأنه يشمل كل الثمار التي تستحق بعد تسجيل التثبيته، مع أن القاعدة في الحجز هي تحديد المال المحجوز وتعيينه بدقة.

- إضافة الى أن الحجز الواقع على الثمار نتيجة لإلحاقه بالعقار، لا يعقبه بيع لهذه الثمار بالمزاد العلني.<sup>2</sup>

**المطلب الثاني: بيع العقار بالمزاد العلني.**

لقد تناولنا في المرحلة السابقة الإجراءات الخاصة بوضع العقار في يد القضاء لننتقل لمرحلة إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني، والتي قام المشرع بتنظيمها من خلال إجراءات تضمن بيع العقار على أكمل وجه، وكذا تضمن لكل من الحاجز والمحجوز عليه الحصول على أكبر ثمن، وتتمثل هذه الإجراءات في مرحلتين هما:

**الفرع الأول: الإجراءات التمهيدية لبيع العقار بالمزاد العلني.**

**أولاً: إجراءات تحديد الثمن الأساسي للبيع.**

<sup>1</sup>- فيصل الوافي، عبد العظيم سلطاني، المرجع السابق، ص 116، 117.

<sup>2</sup>- العربي شحط عبد القادر، نبيل صقر، المرجع السابق، ص 157، 158.

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

يتقدم الدائن الحاجز أو المحضر القضائي بطلب الإجراءات لتحديد ثمن البيع إلى رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة، من أجل تعيين خبير عقاري لتولي مهمة تقدير ثمن العقار حسب سعر السوق ولمباشرة عملية البيع بالمزاد العلني فالخبير العقاري بدوره يقوم بإعداد تقرير حول قيمة العقار ويودعه لدى أمانة ضبط المحكمة في مدة لا تتجاوز عشرة أيام من تاريخ تعيينه، وإلا يتم تغيير خبير آخر للقيام بهذه المهمة.<sup>1</sup> وهذا حسب ما جاء في نص المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "يحدد الثمن الأساسي، الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني والقيمة التقريبية له في السوق للعقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري يعين بأمر عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط والمحددة مسبقا من طرف رئيس المحكمة.

يجب على الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة، على أن لا يتجاوز هذا الأجل عشرة أيام من تاريخ تعيينه والاستبدال بغيره.<sup>2</sup>

### ثانيا: الإجراءات المتعلقة بقائمة شروط البيع.

سنتطرق إلى كيفية إعداد قائمة شروط البيع من خلال ما يلي:

#### 1- إعداد قائمة شروط البيع:

##### أ- تعريفها:

تتمثل قائمة شروط البيع في ورقة محررة من طرف محضر قضائي، وهذا بناء على طلب من الحاجز، التي تكون مرتبطة بالتنفيذ الجبري على العقار المتعلقة بمشروع البيع وتكون متضمنة كامل البيانات التي تعرف العقار المراد بيعه تعريفا دقيقا وشمالا لجدية الإجراءات وصحتها ليتسنى لأي مشتري العلم به علما كافيا.<sup>3</sup>

وعليه فعملية إعداد العقار للبيع تتم بموجب المواد 737 ، 738 ، 740 ، 741 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذا في حالة ما إذا ما امتنع المدين من الوفاء في الأجل المحدد قانونا خلال ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز.<sup>4</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 737 من قانون

<sup>1</sup> خير الدين فنطازي، الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قائمة، 2022، ص 645.

<sup>2</sup> أنظر المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>3</sup> حياة مقني، المرجع السابق، ص 70.

<sup>4</sup> عبد العظيم سلطاني، المرجع السابق، ص 107.



## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: "إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي من تاريخ الحجز، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها لأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز<sup>1</sup>.

### ب- بياناتها:

يجب أن تتضمن قائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المعتادة ما يأتي:

- 1- اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه ومواطن كل موضوع.
- 2- السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين.
- 3- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيدته وتاريخ إنذار الحاجز والكفيل العيني إن وجد.
- 4- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، تعييننا دقيقا لاسيما وقعه وحدوده ونوعه ومشمطاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيين وإن كان العقار بناية، يبين الشارع رقمه وأجزاء العقارات.
- 5- تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل وأنه شاغر.
- 6- شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف.
- 7- تجزئة العقار إلى أجزاء، إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع، مع تحديد التمن الأساسي لكل جزء، وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع، عند الاقتضاء، وإذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها.
- 8- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.<sup>2</sup>

ج- إيداع قائمة شروط البيع: عندما يقوم المحضر القضائي بتحرير قائمة شروط البيع ويضبط بياناتها، ويتجه مباشرة إلى المحكمة ويودع القائمة لدى أمانة ضبط المحكمة الموجود في دائرة اختصاصها العقار المحجوز طبقا لما نصت عليه أحكام المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وفي حالة تعدد العقارات المحجوزة تودع القائمة في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات وبمجرد الانتهاء من الإجراءات المتعلقة بالإيداع يتسلم المحضر القضائي محضرا

<sup>1</sup> - أنظر المادة 737 فقرة 1 و 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 737 الفقرة الأخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

بالإيداع من أمين ضبط المحكمة، وذلك بعد التأشير عليه من رئيس المحكمة المختصة إقليمياً، ويحدد فيه جلسات الاعتراض، وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادها.<sup>1</sup>

د- **جزاء تخلف بيانات القائمة:** يترتب على أحد البيانات المتعلقة بقائمة شروط البيع البطلان المنصوص عليه في المادة 737 من ق.إ.م.إ.ب. وذلك بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإسقاط حقه، وفي حالة إلغائها يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي.

هـ- **مرفقاتها:** لقبول إيداع قائمة شروط البيع لا بد أن ترفق بمجموعة من المستندات وهذا حسب ما نصت عليه المادة 738 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: "ترفق مع قائمة شروط البيع المستندات الآتية:

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.

- نسخة من أمر الحجز.

- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.

- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز.

- مستخرج جدول الضريبة العقارية<sup>2</sup>.

### 2- التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع:

أ- **بياناته:** لا بد أن يتضمن التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع فضلاً عن البيانات العامة بيانات أخرى نصت عليها المادة 741 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: "يتضمن محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع فصلاً عن البيانات المعتادة ما يأتي:

- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.

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

- الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.

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

- إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات و الاعتراضات المحتملة، وإلا سقط حقهم في التمسك بها".<sup>3</sup>

لم يترتب المشرع الجزائي أي جزاء على إغفال أحد البيانات المنصوص عليها في المادة 741 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولكن بالرجوع إلى نص المادة 407 من ذات القانون في فقرتها

<sup>1</sup>-خير الدين فنطازي، المرجع السابق، ص 656.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 738 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>3</sup>- محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 243، 244.

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

الأخيرة نجدها تنص على أنه: "إذا لم يتضمن محضر التبليغ الرسمي البيانات المشار إليها في نفس المادة يجوز للمطلوب تبليغه الدفع ببطلانه قبل إثارتها لأي دفع أو دفاع"، وعليه فإن البطلان المقرر هو البطلان النسبي.<sup>1</sup>

ب- الأشخاص الواجب تبليغهم: يكون التبليغ موجهًا للأشخاص المذكورين في المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهم:  
-المدين المحجوز عليه.

-الكفيل العيني والحائز للعقار و/أو الحق العيني العقاري إن وجد.

- المالكين على الشيوع إن كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مشاعا.

-الدائنين المقيدون كل بمفرده.<sup>2</sup>

-بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد.

وفي حالة الوفاة يكون التبليغ للورثة بصفة جماعية، دون تحديد لأسمائهم وصفاتهم في موطنهم، فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفى، وما يلاحظ أنه إذا تم إغفال تبليغ أحد هؤلاء الأشخاص لا يترتب البطلان وإنما يجوز الاحتجاج في مواجهتهم بإجراءات التنفيذ.<sup>3</sup>

### 3- الاعتراض على قائمة شروط البيع:

أ- مفهوم الاعتراض: هو الشكل الإجرائي أو الأداة الفنية والذي حدده المشرع من أجل التمسك بتعديل شروط البيع، أو بطلان إجراءات التنفيذ على العقار كوجود عيب متعلق بالشكل الإجرائي أو الموضوعي، أو الاعتراض لأي سبب آخر على قائمة شروط البيع بشرط أن يكون لهذا السبب له تأثير في التنفيذ من ناحية صحته أو عدم صحته، جوازه أو عدم جوازه.<sup>4</sup>

ب- الأشخاص المخول لهم حق الاعتراض: لقد نص المشرع على الأشخاص الذين لهم في تقديم الاعتراض وهم الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهم: المدين المحجوز عليه، وحائز العقار، والكفيل العيني، والدائنين المقيدون، والمالكين على الشيوع إن كان العقار مشاعا وبائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به في حالة وجوده،

<sup>1</sup>- فاطمة الزهراء بوجلال، المرجع السابق، ص 166.

<sup>2</sup>- يقصد بالدائنين المقيدون كل بمفرده أولئك الدائنين الذين لهم حقوق عينية تبعية على العقار.

<sup>3</sup>- حمه مرارميه، المرجع السابق، ص 19.

<sup>4</sup>- نبيل إسماعيل عمر، المرجع السابق، ص 975.

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

وفي حالة وفاة أحدهم يقدم الاعتراض من ورثته وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>1</sup>

والاعتراض على قائمة شروط البيع ليس محصورا على هؤلاء الأشخاص فقط بل يجوز لكل شخص له صفة ومصلحة قانونية في العقار المحجوز أن يقدم اعتراضا على قائمة شروط البيع كأصحاب الحقوق العينية الأصلية على العقار وأصحاب الحقوق الشخصية.<sup>2</sup>

**ج-موضوع الاعتراض:** إن موضوع الاعتراض واسع ولا يمكن حصره، كما أن المشرع أعطى الحق في الاعتراض على قائمة شروط البيع، إلا أنه لم يورد نصوص خاصة تعدد أسباب الاعتراض ويتخذ الاعتراض من حيث موضوعه الصور التالية:

**أولا: الملاحظات على قائمة شروط البيع.**

يقصد بها كل نقد يوجه إلى هذه الشروط بهدف تنظيمها أو تعديلها بالحذف أو بالإضافة إليها،<sup>3</sup> ومن أمثلة ذلك:

-**إلغاء شروط مخالفة للنظام العام:** كتميز دائن عن غيره من الدائنين بوجه حق أو استبعاد بعض الأشخاص من المزايدة دون مبرر قانوني، أو شرط عدم رد الثمن عند استحقاق العقار.  
-**تعديل شرط:** كطلب تعديل الثمن الأساسي لمخالفته القانون، أو طلب تجزئة العقار إلى صفقات حتى يسهل بيعه أو العكس.

-**إضافة شروط:** كطلب صاحب حق الانتفاع أو الارتفاق أو المستأجر الإشارة في الشروط إلى حقوقهم حتى لا ينازعهم المشتري فيها.<sup>4</sup>

**ثانيا: أوجه البطلان:** ويقصد بها ما شاب الإجراءات السابقة على الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات من عيوب،<sup>5</sup> والبطلان الذي يتم إثارته قد ينصب على عيب في الأعمال الشكلية أو ما يطلق عليه بإشكالات التنفيذ الوقتية مثل: الطعن ببطلان مقدمات التنفيذ إما لعدم إتمامها أو لعدم إتباع القواعد

<sup>1</sup> - تنص المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "تقدم الاعتراضات بعريضة من طرف

الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 أعلاه أو من ورثتهم إلى رئيس المحكمة في جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل، وإلا سقط حقهم في التمسك بها".

<sup>2</sup> - عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص الإدارة والمالية، كلية الحقوق، يوسف بن خدة، 2007، 2008، ص 75.

<sup>3</sup> - أحمد هندي، المرجع السابق، ص 462.

<sup>4</sup> - عبد العالي بوشهدان، المرجع السابق، ص 155.

<sup>5</sup> - طلعت دويدار، المرجع السابق، ص 488.

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

الإجرائية المتعلقة بأمر الحجز أو تسجيله أو تبليغه... إلخ، وقد ينصب على عيب موضوعي أو ما يسمى بإشكالات التنفيذ الموضوعية مثل: عدم صحة الحق المرتكز عليه التنفيذ كما لو أجري التنفيذ بموجب محرر موثق مطعون فيه بالتزوير.<sup>1</sup>

### ثالثا: طلبات متعلقة بالتنفيذ.

لقد نص المشرع الجزائري على حالات معينة اتخذ فيها طريق الاعتراض كوسيلة لإبداء بعض طلبات وقف التنفيذ على العقار وهذه الحالات هي:

- **طلب وقف التنفيذ على العقارات المحجوزة مؤقتا:** يجوز لكل من المدين أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع وفق إجراءات التنفيذ على عقار أو أكثر من العقارات التي تم تعيينها في التنبيه وذلك بموجب دعوى استعجالية بشرط أن يثبت المدين أن قيمة العقار تكفي للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين وجميع الدائنين الذين أصبحوا أطراف في الحجز، ويعين الحكم الصادر في هذا الاعتراض العقارات التي يتم وقف الإجراءات مؤقتا بالنسبة إليها.<sup>2</sup>

- **تأجيل البيع:** لقد أجازت المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للمدين المحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع تأجيل إجراءات بيع العقار المنفذ عليه عن طريق رفع دعوى استعجالية بهدف تأجيل بيع العقار بشرط إثبات أن الإيرادات السنوية لهذا العقار أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة تكفي للوفاء بديون جميع الدائنين الذين صاروا أطراف في الإجراءات.<sup>3</sup>

يتضح مما سبق أنه يشترط للحكم بتأجيل البيع أن يكون الإيراد المتوقع حصوله من أموال المدين كافيا للوفاء بحقوق جميع الدائنين، كما يشترط أن يكون هذا الإيراد كافيا مما يتحصل في مدة أقصاها سنة واحدة.<sup>4</sup>

### - طلب وقف التنفيذ لرفع دعوى الفسخ:

<sup>1</sup> - أحمد خليل، المرجع السابق، ص 438.

<sup>2</sup> - نبيل إسماعيل عمر، المرجع السابق، ص 982، 983.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>4</sup> - سليمان بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، إجراءاتها وأثرها الناقل للملكية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هوم، الجزائر، 2015، ص 152.

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

نصت عليها المادة 745 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي تخص حالة وجود بين الدائنين بائع العقار و/أو الحق العيني العقاري أو أحد المقايضين به أو الشريك المقاسم ففي هذه الحالة يقوم المحضر القضائي بإنذاره كي لا يجهل أنه في حالة رفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن أو طلب إعادة البيع عن طريق المزاد العلني والتأشير على ذلك في قائمة شروط البيع قبل الجلسات المحددة للاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل سقط حقه في ذلك.<sup>1</sup>

ترفع دعوى الفسخ وفقا للإجراءات العادية أمام قاضي الموضوع، غير أنه إذا تم رفع الدعوى المتعلقة بالفسخ أو تم تقديم طلب لإعادة البيع بالمزاد العلني في الأجل المحدد، يقوم المحضر القضائي بالتأشير على ذلك على قائمة شروط البيع وتوقف إجراءات البيع إلى غاية الفصل في الدعوى.<sup>2</sup>

### د- الحكم الصادر بمناسبة الاعتراض على قائمة شروط البيع والآثار المترتبة عنه:

حسب نص المادة 742 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن رئيس المحكمة يفصل في الاعتراضات في أجل ثمانية أيام وتحسب هذه المدة من تاريخ أول جلسة ويحكم فيها القاضي بأمر غير قابل لأي طريق من طق الطعن.<sup>3</sup> وهنا نكون أمام حالتين:

**الحالة الأولى:** إبطال وإلغاء قائمة شروط البيع بناء على طلب المعارض أو المعارضين هنا تعاد إجراءات إيداع قائمة شروط البيع على عاتق ونفقة المحضر القضائي لمخالفته إجراء أو بيان من البيانات المنصوص عليها أعلاه.

**الحالة الثانية:** رفض طلب الاعتراض موضوعا لعدم التأسيس ففي هذه الحالة يقوم المحضر القضائي القائم بالتنفيذ باستكمال إجراءات البيع العقارية كما هو منصوص عليه قانونا.<sup>4</sup>

### الفرع الثاني: الإجراءات النهائية لبيع العقار بالمزاد العلني

<sup>1</sup> -أنظر المادة 745 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> - عبد الرحمان بربارة، المرجع السابق، ص 254.

<sup>3</sup> - تنص المادة 742 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات بأمر غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام".

<sup>4</sup> - عماد الدين رحايمية، الاعتراض على قائمة شروط بيع العقار والآثار المترتبة عنه، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد الخامس، كلية الحقوق، المركز الجامعي، تيبازة، 2018، ص 49.

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

بعد تمهيد العقار للبيع تحدد جلسة المزايدة لبيع العقار ويتم الإعلان عنها ضمن قائمة شروط البيع، وتجري المزايدة بجلسة الحوز العقارية بالمحكمة وفي التاريخ والمكان المحددين لها، لنبدأ إجراءات

المزايدة التي تقدم فيها العروض وتنتهي برسو المزداد على من يقدم أعلى عطاء.

### أولاً: جلسة البيع

يجب أن يتم بيع المال المحجوز ضمن جلسة علنية، ويتم تحديد تاريخ ومكان انعقادها من قبل رئيس المحكمة في محضر إيداع قائمة شروط البيع وذلك حسب نص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وإذا لم يتم تحديد تاريخ وزمان الجلسة يتقدم المحضر القضائي أو أي طرف في الحجز بطلب الى رئيس المحكمة ويصدر أمراً على عريضة بتحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، وهذا بعد ما يتحقق رئيس المحكمة بأنه تم الفصل في كافة الاعتراضات وهذا ما أكده المشرع من خلال نص المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>1</sup> فالاعتراض يشكل إشكالا موضوعيا في التنفيذ وقد رتب المشرع على مجرد تقديمه وفق الإجراءات بقوة القانون.<sup>2</sup> وعليه فبمجرد الفصل في هذه الاعتراضات يصبح العقار مهياً للبيع بالمزاد العلني. وحتى تتعدّد جلسة البيع لا بد أن يسبقها إعلان عن البيع يوجه لذوي الشأن وهو إعلان خاص وإعلان عام للجمهور.

### 1- الإعلان الخاص بتاريخ جلسة البيع:

يقوم المحضر القضائي بإخطار جميع الدائنين المقيدین والمدین المحجوز والحائز وكذا الكفيل العيني إن وجد بتاريخ وساعة ومكان جلسة انعقاد البيع بالمزاد العلني في مهلة 08 أيام قبل انعقادها على الأقل، وهذا طبقاً لنص المادة 747 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>3</sup>

### 2- الإعلان العام عن البيع:

بعد أن يتم إخبار ذوي الشأن بيوم البيع ومكانه، يجب أن يتم الإعلان عن البيع للجمهور وذلك حتى يزيد عدد المشتركين في المزايدة ويقع التناقض بقصد الوصول الى أعلى سعر للبيع، وقد أوجب المشرع من خلال نص المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المحضر القضائي بتحرير

<sup>1</sup> - أنظر المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> - أحمد هندي، المرجع السابق، ص 466.

<sup>3</sup> - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 250.

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعا منه في أجل ثلاثين يوما قبل جلسة المزايمة على الأكثر وعشرين يوما على الأقل، ويقوم بنشره على نفقة طالب التنفيذ.<sup>1</sup>

ويتضمن مستخرج البيع البيانات التالية:

- اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم.
- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.
- الثمن الأساسي لكل جزء من العقار ولا الحق العيني العقاري.
- التاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.
- تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع.<sup>2</sup>

ويتم إعلام الناس بتاريخ إجراء البيع بطريقتين هما النشر والتعليق وهذا ما سنتطرق له:

أ- **إجراء النشر:** المقصود بالنشر هو نشر المستخرج المتضمن الإعلان عن بيع العقار المحجوز في إحدى الصحف المقررة والنشر هو عبارة عن خلاصة لقائمة شروط البيع والسند التنفيذي، ويعهد للقيام به المحضر القضائي حيث يقوم بتحريره ثم توقيعه وأخبار نشره حسب ما نصت عليه المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ب- **إجراء التعليق:** يقصد به تعليق مستخرج البيع في أماكن محددة والهدف من ذلك إعلام الناس بأن هناك عقار معروض للبيع مع تحديد كل المعلومات المتعلقة به من تاريخ وزمان انعقاد البيع وكذا الثمن ومالك العقار.<sup>3</sup>

ومن أجل ضمان الشفافية والمصادقية في عملية البيع، حددت المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الأمكنة المخصصة لإعلان البيع وهي:

- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضا أو مباني.
- في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز.
- في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.
- في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد بها العقار.
- في الساحات والأماكن العمومية.
- وفي أي مكان يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايدين.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، دار هومه، الجزائر، 2012، ص307.

<sup>2</sup> أنظر المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>3</sup> أحمد خليل، المرجع السابق، ص443.



## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

يثبت نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة، أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفق مع ملف التنفيذ.<sup>1</sup>

لقد أجازت المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لكل من الدائنين الحاجزين، والدائنين المتدخلين في الحجز والمدين المحجوز عليه، وكذا الحاجز والكفيل العيني إن وجد، التقدم بطلب الى رئيس المحكمة المختصة لإلغاء إجراءات النشر والتعليق، وذلك عن طريق عريضة وهذا قبل الجلسة المحددة للبيع بثلاثة(03) أيام تحت طائلة سقوط حقهم في هذا الطلب، أما إذا تم تقديم الطلب في الآجال المحددة فيتم الفصل فيه في جلسة البيع وقبل افتتاح البيع بأمر غير قابل لأي طعن من طرف رئيس المحكمة إذا ما تم إجراء جلسة البيع برئاسته، أما إذا قدر أن إجراءات الإعلان لم تحترم فعلا يقرر إلغائها، ويتم تأجيل جلسة البيع إلى جلسة لاحقة ويأمر بإعادة الإجراءات على نفقة المحضر القضائي لأنه المتسبب في ذلك.<sup>2</sup>

في حال إذا فصل برفض طلب الإلغاء يأمر بافتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً، غير أنه وقبل ذلك ووفقاً لما جاء في نص المادة 752 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يقدر رئيس المحكمة المصاريف بما فيها أتعاب المحضر القضائي، بموجب أمر على عريضة تقدم من طرف هذا الأخير أو من أحد الدائنين وينوه عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد.<sup>3</sup>

### ثانياً: إجراءات المزادة

يتم بيع العقار بالمزاد العلني في جلسة علنية وهي جلسة رسمية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي حسب ما نصت عليه المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتتعدّد الجلسة بمقر المحكمة وقد نص القانون على أن جلسة المزادة تجري في المكان والزمان المحددين لها، وعليه فإن عملية المزادة تتم وفقاً للمراحل التالية:

#### 1- شروط الدخول في المزادة:

<sup>1</sup> - نور الدين بلقاسمي، المرجع السابق، ص 86.

<sup>2</sup> - رضا حسيان، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012، 2013، ص 128.

<sup>3</sup> - سليمان بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، إجراءاتها وأثرها الناقل للملكية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هوم، الجزائر، 2015، ص 79.

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

فيما يتعلق بشروط المشاركة في المزايمة فإن القانون يشترط في الشخص أن يكون أهل للالتزام،<sup>1</sup> طبقاً لنص المادة 78 من ق.م.ج والتي تنص على: "كل شخص أهل للتعاقد ما لم يطرأ على أهليته عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها بحكم القانون". والمقصود بالأهلية هي صلاحية الشخص لإبرام التصرفات القانونية، كما يشترط القانون أن يكون الشخص المشارك بالغاً سن الرشد 19 سنة كاملاً مع تمتعه بقواه العقلية وأن يكون غير محجوراً عليه وفقاً لما جاء في نص المادة 40 من القانون المدني الجزائري.<sup>2</sup>

وإذا كان قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يورد نصاً خاصاً يمنع بموجبه بعض الأشخاص من الاشتراك في المزايمة مثلما فعل المشرع المصري ومنه نستخلص من نص المادة 402 من القانون المدني الجزائري أنه: "لا يجوز للقضاة، ولا للمدافعين القضائيين، ولا للمحامين، ولا للموثقين، ولا لكتاب الضبط أن يشتروا بأنفسهم ولا بواسطة اسم مستعار الحق المتنازع فيه كله أو بعضه، إذا كان النظر في النزاع يدخل في اختصاص المحكمة التي يباشرون أعمالهم في دائرتها وإلا كان البيع باطلاً".

كما أن المدين ممنوع من الشراء والسبب واضح وجلي فبدلاً من أن يشتري بالمزاد، عليه أن يقوم بدفع ديونه.<sup>3</sup>

أما بخصوص الحائز والكفيل فيرى البعض عدم جواز اشتراكهم في المزايمة، بينما يرى آخرون جواز ذلك على أساس أن كلاهما غير مسؤولين عن الدين، بالإضافة أن الكفيل العيني مسؤول فقط لغاية قيمة العقار، وعليه لا يمكن إجباره على الوفاء بكامل الدين عن طريق منعه من الدخول في عملية المزاد.<sup>4</sup>

### 2- جلسات المزايمة:

- افتتاح جلسة المزايمة: طبقاً لنص المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تجري المزايمة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي بمقر المحكمة في الوقت والمكان المحددين وبحضور المحضر القضائي وأمين الضبط وذو الشأن من الدائنين والمدين المحجوز عليه والحائز

<sup>1</sup> حلمي محمد الحجار، أصول التنفيذ الجبري، دراسة مقارنة، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003، ص 551.

<sup>2</sup> أنظر المادة 40 من القانون المدني الجزائري.

<sup>3</sup> أحمد هندي، المرجع السابق، ص 477.

<sup>4</sup> أحمد خليل، المرجع السابق، ص 447.

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

والكفيل العيني إن وجد وهذا بعد إخبارهم بثمانية— (08) أيام على الأقل قبل تاريخ انعقاد الجلسة وحضور عدد من المزايدين على أن لا يقل عن ثلاثة أشخاص.<sup>1</sup>

وبعد افتتاح الجلسة يتحقق الرئيس من حضور أو غياب الأطراف وإتمام إجراءات التبليغ الرسمي للأشخاص الذين يوجب القانون إنذارهم، ومن ثمة إعلان البيع بعد التأكد من إتمام إجراءات النشر والتعليق.

كما يقوم الرئيس بالفصل في طلبات الإلغاء غن وجدت وفي طلبات التأجيل المقدمة من أطراف الحجز كما ينبغي عليه التأكد من توفر النصاب من المزايدين، ويقوم أيضاً بتحديد مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي ويعلن هذا التقدير قبل افتتاح جلسة المزادة، وإذا كانت الإجراءات صحيحة يأمر الرئيس بافتتاح المزاد العلني.<sup>2</sup>

ثم يقوم بتحديد مبلغ التدرج في المزادة حسب أهمية العقار والذي يجب أن لا يقل عن مبلغ عشرة آلاف (10.000 دج)،<sup>3</sup> حسب نص المادة 754 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: "إذا كانت هذه الإجراءات صحيحة، يأمر بافتتاح المزاد العلني، ويذكر بشروط البيع ونوع العقار و/أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع، والتمن الأساسي والرسوم القضائية، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزادة حسب أهمية العقار و/أو الحق العيني العقاري، وفي جميع الأحوال لا يقل عن عشرة آلاف (10.000 دج) في كل عرض".

لقد أشارت المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في مضمونها الى جلسة المزادة الأولى والجديدة والموالية بسبب التأجيل.

الجلسة الأولى: تعقد هذه الجلسة، غير أنه إذا طرأ طارئ وتسبب في عرقلتها يمكن تأجيلها لتاريخ آخر يحدده الرئيس بعد التحقق من السبب، إما بناء على رغبة أحد أطراف الحجز بسبب قلة المزايدين وضعف العروض حسب ما ورد في المادة 753 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما قد يكون السبب في التأجيل إذا قرر القاضي ذلك من تلقاء نفسه لأحد الأسباب المنصوص عليها في المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ويمكن إيجازها في ما يلي:

– إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين أي أقل من 3 أشخاص.

<sup>1</sup> – أنظر المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> – العربي شحط عبد القادر، نبيل صقر، المرجع السابق، ص 164.

<sup>3</sup> – يقصد بمبلغ التدرج في المزادة قيمة العطاء الذي يزيد عن العرض السابق، وقيمة مبلغ التدرج في المزادة، لا يجب أن تقل عن 10000 دج.

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

- إذا كان العرض المقدم أقل من الثمن الأساسي للمزايدة.

- إذا لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمسة عشر (15) دقيقة.<sup>1</sup>

يقوم الرئيس في هذه الحالات بإثبات ذلك في سجل الجلسة ويقرر تأجيل البيع الى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي ويجب أن يكون هذا التأجيل بموجب أمر مكتوب يتضمن تحديد جلسة لاحقة خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوماً ولا تزيد عن خمسة وأربعين (45) يوماً من تاريخ التأجيل، ويرتب على هذا التأجيل إعادة النشر والتعليق عن البيع بذات الطريقة المنصوص عليها في المادتين 749 و750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا ما أكدته المشرع من خلال نص المادة 755 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>2</sup>

**الجلسة الجديدة الثانية:** بعد افتتاح الجلسة الجديدة يقوم رئيس الجلسة بالتأكد من صحة الإجراءات، وينوه بشروط البيع ونوع العقار وثمان الأساسي والمصاريف القضائية، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة الذي يجب أن لا يقل عن عشرة آلاف دج في كل عرض، لكن الملاحظ في هذه الجلسة أنه لا ينظر الى عدد المزايد بالقدر الذي ينظر فيه لقيمة العروض المقدمة، فإذا كانت قيمة هذه الأخيرة تغطي قيمة الدين والمصاريف وتساوي أو أكثر من الثمن الأساسي، فإنه في هذه الحالة يستمر القاضي في جلسة المزايدة إلى أن يتم رسو المزاد على أحد العرضيين.<sup>3</sup>

أما إذا كانت العروض المقدمة أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف يؤجل الرئيس البيع الى جلسة أخرى مع إنقاص الثمن بمقدار العشر مع إعادة النشر والتعليق حسب ما ورد في نص المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

**الجلسة الموالية:** يباع العقار أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان بأقل من الثمن الأساسي، إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استفاء الدين عينا بالعقار و/أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له.<sup>4</sup>

تبدأ العروض تتوالى على القاضي، ويجب عليه حينئذ أن يعتمد العطاء في الجلسة فوراً لمن تقدم بأكثر عرض، ويسقط العرض بعرض أعلى منه، لأن كل عرض مستقل عن العرض الذي سبقه أي بمثابة

<sup>1</sup> - أنظر المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 755 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>3</sup> - مونة مقلاتي، راضية بن زكري، بيع العقار بالمزاد العلني، الإطار الإجرائي والموضوعي، مجلة القانون والمجتمع، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2022، ص84.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 754 فقرة 4 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

إيجاب جديد يبقى قائماً الى أن يتم تقديم إيجاب آخر يفوق ثمنه<sup>1</sup>، وعليه تنتهي المزايمة باعتماد الرئيس العرض الذي يزيد بعد النداء ثلاث مرات متتالية، يفصل بين كل نداء دقيقة واحدة.

وأخيراً يلتزم الراسي عليه المزاد بإيداع خمس الثمن والمصايف والرسوم المستحقة في جلسة المزايمة، ويدفع باقي الثمن في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام من تاريخ رسو المزاد بأمانة ضبط المحكمة حسب ما ورد في نص المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>2</sup>

### ثالثاً: الحكم برسو المزاد وآثاره

**1- الحكم برسو المزاد:** ويقصد به ذلك الحكم الذي يصدره القاضي بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عطاء وسدد كامل المصاريف والثمن ورسوم التسجيل، ولا يترتب على صدور هذا الحكم اعتبار المشتري مالكا لأن الملكية لا تنتقل إلا بتسجيل هذا الحكم.<sup>3</sup> وللتفصيل أكثر سنتطرق الى الطبيعة القانونية لهذا الحكم وبياناته وكذا شهره بالمحافظة العقارية بالإضافة الى كيفية تنفيذه والطعن فيه.

**أ- طبيعته القانونية:** حسب نص المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يعد حكم رسو المزاد من بين السندات التنفيذية، فالمشرع الجزائري اعتبره بيع قضائي جبري، أي أن القاضي ينطق حكم إيقاع البيع جبراً،<sup>4</sup> ويتحول هذا الحكم لسند ملكية بعد شهره في المحافظة العقارية، ولقد كيفت المحكمة العليا حكم رسو المزاد بأنه ليس حكماً قضائياً بالمعنى الفني، بل هو قرار ولائي صادر في شكل حكم قضائي.<sup>5</sup> وهو ليس حكماً فاصلاً في خصومة قضائية بل هو مجرد محضر لبيان ما تم من

<sup>1</sup> محمود السيد عمر التحيوي، النظام القانوني للحجز وفقاً لآخر التعديلات في قانون المرافعات المصري وقانون

الحجز الإداري، منشآت المعارف، الإسكندرية، 2002، ص121.

<sup>2</sup> أنظر المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>3</sup> علي أبو عطية هيكل، المرجع السابق، ص301.

<sup>4</sup> أنظر المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>5</sup> قرار المحكم العليا الصادر في 29/01/2003، ملف رقم: 292327 المجلة القضائية، العدد الأول، 2003، ص2006، المبدأ " لا يعد حكم رسو المزاد العلني حكماً قضائياً بل قراراً ولائياً ادر في شكل حكم قضائي وتبعاً لذلك يجوز لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا القرار بدعوة البطلان المبتدئة أمام المحكمة التي وقع فيه البيع بالمزاد ومن ثم فلا يجوز أن يطعن فيه بالنقض مباشرة لأن الطعن بالنقض لا يكون في الأحكام القضائية الفاصلة في منازعة والصادرة نهائياً وهي الشروط التي لا تتوفر في الحكم المطعون فيه".

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

إجراءات في جلسة البيع وإثبات وقوع المزاد على من رسى عليه، وهو قرار يدخل ضمن السلطة الولائية للقاضي وليس ضمن سلطته القضائية.<sup>1</sup>

ب- بياناته: لقد حددت المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مشتملات هذا الحكم، وعليه فإنه يتضمن فضلا عن البيانات المعتادة ما يأتي:

- السند التنفيذي الذي تم بموجبه الحجز والإجراءات التي تلتها، لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع،

- تعيين العقار و/ أو الحق العيني العقاري المباع ومشتملاته والارتفاقات العالقة به إن وجدت كما هو معين في قائمة شروط البيع.

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

- إجراءات البيع بالمزاد العلني.

- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا.

- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع.

- إلزام المحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال، بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد.<sup>2</sup>

2- شهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية: بالرجوع للأمر رقم: 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري لاسيما المادتين 15 و16 منه نجدها تناولت الشهر كوسيلة لانتقال الملكية، وعليه فإن الملكية لا تنتقل بمجرد حكم رسو المزاد ولا بد من قيده بالمحافظة العقارية، حيث نصت المادة 15 منه على أنه: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية"، وهو نفس المفهوم الذي ذهبت إليه المادة 793 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>3</sup>

ونصت المادة 762 الفقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "يتعين على المضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين (02) من تاريخ

<sup>1</sup>-نبيل إسماعيل عمر، المرجع السابق، ص1005.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>3</sup>- تنص المادة 793 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

صدوره." يتضح من خلال نص هذه المادة أن ملكية العقار الذي رسا عليه المزاد لا تنتقل إلا بعد شهر حكم رسو المزاد من طرف المحضر القضائي لدى المحافظة العقارية وذلك في مدة شهرين من تاريخ صدوره. وتتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأحكام الملكية حسب ما ورد في نص المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>1</sup>

د- **تنفيذ حكم رسو المزاد:** ينفذ حكم رسو المزاد جبرا على الأشخاص المذكورين في نص المادة 763 فقرة 7 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهم كل من المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، وذلك باعتباره سند تنفيذي وفقا لنص المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبالتالي يجب مهره بالصيغة التنفيذية التي تذيل بها الأحكام القضائية.<sup>2</sup> وهذا استنادا لما ورد في نص المادة 764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: " لا يبلغ حكم رسو المزاد لأطراف الحجز، ويتم تنفيذه جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة 763 فقرة 7 أعلاه."

ه- **الطعن في حكم رسو المزاد:** نص المشرع صراحة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية و تحديدا في نص المادة 765 منه على أن: " حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن". وعليه فإنه لا يجوز الطعن في حكم رسو المزاد بالطرق العادية (المعارضة والاستئناف) أو بالطرق غير العادية (الطعن بالنقض)، لأن الطعن يكون في الأحكام القضائية فقط، وهذا ما لا يتفق مع حكم رسو المزاد باعتباره قرار ولائي لا حكم قضائي.<sup>3</sup>

2- **آثار حكم رسو المزاد:** يترتب على الحكم برسو المزاد عدة آثار قانونية تتمثل فيما يلي:

أ- **انتقال ملكية العقار الراسي عليه المزاد:** تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له من العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني وكذا الارتفاقات العالقة بها وهذا وفقا لإحكام المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،<sup>4</sup> أي انتقال الملكية إلى المشتري محملة ومثقلة بالحقوق التي تكون قد رتبت عليه ويصبح الراسي عليه المزاد مشتريا أو

<sup>1</sup> - أنظر المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 315.

<sup>3</sup> - سارة عزوز، التكييف القانوني لحكم رسو المزاد وبيع العقار والآثار المترتبة عليه، مجلة الحوكمة والقانون

الاقتصادي، العدد الثاني، جامعة باتنة 1، 2021، ص 12.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه

مالكا للعقار، وبالمقابل يجوز لهذا الأخير الاحتجاج بالملكية في مواجهة الغير باعتبار أن الشهر يجعل البيع تما من سائر نواحيه.<sup>1</sup>

ب- **تطهير العقار:** ويقصد به رفع جميع القيود والحقوق والأعباء المثقلة بالعقار والمقيدة قبل صدور أمر الحجز على الشيء المحجوز عليه والذي صدر بشأنه حكم رسو المزاد لينقل إلى المشتري صافيا.<sup>2</sup>

والغاية من تطهير العقار من الحقوق العينية التبعية المقيدة عليه من أجل ضمان انتقال الملكية خالصة للمشتري بالمزاد مما يساعد على ارتفاع ثمن العقار أثناء المزايده عليه فيستفيد بذلك جميع الدائنين.<sup>3</sup> ولذلك قد وضع المشرع الجزائري قاعدة تطهير العقار من هذه القيود من خلال نص 764 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: "يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية".

ج- **الحق في الضمان:** لا يملك المشتري بالمزاد الحق في التمسك بضمان العيوب الخفية لأنه لاضمان للعيوب الخفية في البيوع القضائية وذلك لأنها تتم علانيا وتحت إشراف القاضي، وهذا كفيل باكتشاف أي عيب في العين المباعة،<sup>4</sup> وهذا ما أقرته المادة 385 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: "لا ضمان للعيوب في البيوع القضائية والبيوع الإدارية إن كانت بالمزاد". وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرار صادر لها والذي قضى بأنه "لا ضمان للعيوب في البيوع الإدارية التي تتم بالمزاد العلني".<sup>5</sup>

<sup>1</sup>-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 315

<sup>2</sup>-حكيمة كحيل، الطبعة القانونية لحكم رسو المزاد، مجلة دفاتر البحوث العلمية، العدد الثامن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس المدية، ص 260.

<sup>3</sup>-محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 260.

<sup>4</sup>-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 316.

<sup>5</sup>-قرار المحكمة العليا الصادر في 2003/01/29، ملف رقم 266274، المجلة القضائية، العدد الثاني، 2003، ص



خاتمة

### خاتمة:

وفي ختام هذه الدراسة وبعد استعراضنا لموضوع بحثنا من خلال فصول الموضوع ومباحثه، توصلنا إلى مجموعة من النتائج والتوصيات لسد الثغرات القانونية.

ومن أهم هذه النتائج المتوصل إليها ما يلي:

✓ سعي المشرع الجزائري لتوفير الحماية الكافية للدائن المرتهن لاستيفاء حقه من طرف المدين بتنظيمه لحق الرهن العقاري، وذلك بموجب عقد رسمي أو بقوة القانون.

✓ الأصل أن الرهن الرسمي يرد على العقارات فقط، لكن استثناءً قد يرد على بعض المنقولات مثل: السفن والطائرات.

✓ ليس بالضرورة أن يكون الراهن هو المدين نفسه وإنما قد يكون شخص آخر يدعى بالكفيل العيني.

✓ إفراغ المشرع الجزائري عقد الرهن العقاري في قالب شكلي، وحتى يرتب هذا العقد آثاره فيما بين المتعاقدين والغير لا بد أن يتم فيده بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المرهون.

✓ لقد خول المشرع للدائن المرتهن حق التقدم عن طريق استيفاء حقه من المقابل النقدي للعقار على الدائنين التاليين له في المرتبة، كما أنه رتب أيضاً حق تتبع العقار المرهون في أي يد كان.

✓ لم يقتصر المشرع على توقيع البيع الجبري على العقار المشهر فقط بل أضاف إمكانية تنفيذ على العقارات غير المشهورة بشرط أن يكون لها مقررات إدارية أو سندات عرفية ثابتة التاريخ، وذلك من أجل غلق الباب أمام المدين للتهرب من التنفيذ على عقاراته غير المشهورة.

✓ نص المشرع على البيانات المتعلقة بقائمة شروط البيع بنوع من التفصيل.

✓ خص المشرع إجراءات الاعتراض على قائمة شروط البيع قبل إيداعها بميعاد معين وقواعد استثنائية لرفع هذه المنازعة ومن أجل إتاحة الفرصة لأصحاب الحقوق للاعتراض عليها.

✓ قانون الإجراءات المدنية القديم لم يبين الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد وفيما إذا كان حكم يجوز استئنافه أو لا، على غرار الأمر المكرس بموجب قانون الإجراءات المدنية

## خاتمة

والإدارية الجديد الذي جاء صريحا و اعتبره من السندات التنفيذية وفقا لنص المادة 600 منه ، وقد كلفته المحكمة العليا في قرار صادر لها بأنه قرار ولائي صادر في شكل حكم قضائي، وقد نص المشرع صراحة في المادة 765 من ق.إ.ج.م.إد على أن حكم رسو المزداد غير قابل لأي طعن.

✓ لم يرتب المشرع في قانون الإجراءات المدنية القديم الجزاء المترتب في حالة عدم ذكر البيانات الأساسية في أمر الحجز العقاري على عكس ق.إ.ج.م.إد الحالي، رتب عليها البطلان في حالة تخلف أحد البيانات.

✓ في قانون الإجراءات المدنية القديم لم يحدد المشرع الأشخاص الواجب تبليغهم بأمر الحجز في حين ذكر المشرع الأشخاص المعنيين بالتبليغ في نص المادة 725، 726 من ق.إ.ج.م.إد الحالي.

رغم أن المشرع حاول التقليل والإصلاح من بعض الاختلالات والثغرات، إلا أنه هناك بعض الثغرات حبذا لو عالجها أيضا وهي:

✓ ضرورة إيجاد نظام قانوني متكامل يتماشى مع التطورات الحاصلة خاصة أن المشرع قد قام بسن هذه النصوص المتعلقة بالرهن في ظل النظام الاشتراكي ونحن اليوم نشهد مرحلة الاقتصاد الحر.

✓ إنشاء محاكم عقارية متخصصة توكل لها مهمة منازعات خاصة بالتنفيذ الجبري مستقلة عن باقي المحاكم أو على الأقل استحداث قسم يختص بالتنفيذ.

✓ ضرورة تحديد مسؤولية المحضر القضائي وجل القائمين بالتنفيذ على العقار المحجوز في حالة ورود أي تقصير من قبلهم بما يتعلق بمهامهم.

✓ يجب على المشرع ترتيب جزاء عند عدم احترام المحضر القضائي لميعاد إيداع قائمة شروط البيع.

✓ اعتماد الوسائل الالكترونية الحديثة لتخفيف العبء على مرفق العدالة وللقضاء على كثرة الوثائق المطلوبة في طلب الحجز.

الملاحق

عقد رهن عقاري  
الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

### حضر

السيد: .....، بصفته مديرا للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط  
وكالة ..... بصفته مديرا المعين بموجب القرار رقم: /.../DG... المؤرخ في  
/.../.....، والكائن مقره بنهج ...../.../.....

### من جهة أولى

السيد: .....، المولود في الثاني من شهر ديسمبر عام ألف وتسعمائة  
وواحد وسبعين (1971/12/02) بقالمة حسب شهادة الميلاد عدد ...، صاحب  
بطاقة التعريف الوطنية الصادرة من بلدية قالمة في 2004/10/02 تحت رقم  
000000000، موظف والسكن بحي أول نوفمبر 1954 قالمة.-----  
الحامل لجدول الضرائب المسلم له من قبضة الضرائب قالمة في  
2009/07/18 تحت رقم 000000.-----

### من جهة ثانية

#### جزائريا الجنسية

الليان قبل الشروع في رهن رسمي لعقار موضوع هذا العقد عرضا  
ما يلي:-----

### العرض

تحصل السيد ..... المذكور أعلاه على قرض قدره مليون ومائتي ألف  
دينار جزائري (1.200.000.00 دج) من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط  
وكالة ..... وذلك بغرض بناء مسكن عائلي.-----  
وبعد هذا العرض حدد ما يلي:-----

بموجب الاتفاقية المذكورة أسفله يقرض الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط  
وكالة ..... للسيد ..... مبلغا قدره مليون ومائتي ألف دينار جزائري  
(1.200.000.00 دج) مخصصا لبناء مسكن عائلي حسب إتفاقية القرض  
المؤرخة في: /.../.....، والمسجلة بمكتب التسجيل والطابع بقالمة في:  
/.../..... مخالصة رقم: 428، إمضاء رئيس المفتشية ص. عبدة.-----  
وتقدر ملحقات هذا القرض ب: 168.000.00 دج.-----

### الشروط المتعلقة بهذا القرض

تم القرض بمبلغ مليون ومائتي ألف دينار جزائري (1.200.000.00 دج)  
تحت الشروط والالتزامات التالية التي التزم السيد ..... بتنفيذها وهي:--  
1) يصبح هذا القرض منتجا لفوائد تقدر بـ 7% سنويا متغيرة إرتفاعا  
وإنخفاضاً حسب نظام المصارف البنكية ابتداء من تاريخ استعمال القرض  
إلى غاية التسديد الكلي للمبلغ.-----

2) أن يسدد مبلغ هذا الدين أصلا وفوائده في حدود عشرون سنة (20) ابتداء  
من الحصول على مبلغ القرض، أي من 2009/07/26 إلى غاية 2029/07/25  
وذلك بالتقسيم حسب الجدول الذي يعده الصندوق الدائن لهذا القرض وفقا للنظام  
الذي يحكم القروض العقارية الساري المفعول حيث يتضمن كل قسط منها جزء  
من الأصل والفوائد والرسوم إلى غاية التسديد الكلي للقرض ويلتزم المدين الراهن  
باحترام الجدول الزمني للمستحقات أو الأقساط دون إنقطاع أو تقصير أو مماطلة  
أيا كان السبب-----

(3) للمدين الرهن مدة 24 شهرا مؤجلة الدفع فيما يخص أصل الدين مع الإشارة إلى إلزامية دفع فوائد التأجيل خلال هذه الفترة .

(4) يمكن للمدين أن يسدد هذا المبلغ قبل أجله المحدد دفعة واحدة أو على أقساط.

(5) إن تسديد هذا الدين يكون بالعملية المتداولة قانونا.

(6) كل تأخير في تسديد المبالغ المستحقة في الأجل المحددة يعرض المدين دون إخطار مسبق لدفع تعويض جزافي يقدر بـ 02 % لليوم بالإضافة إلى نسبة الفائدة المدينة غير المخفضة.

(7) يلتزم المدين بالتأمين على حياته لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأن يحدد هذا التأمين طوال مدة هذا القرض.

(8) يصبح مبلغ هذا القرض مستحق الدفع فوراً بعد مضي شهر على التنبيه بالدفع الذي يرسل إليها برسالة موصى عليها.

- في حالة عدم القيام بالدفع أو عدم تنفيذ شرط من شروط هذا العقد.

- في حالة وفاة المدين ولم يحدد تأمينه على الحياة .

- في حالة بيع العقار المرهون.

(9) يلتزم المقترض بتخصيص مبلغ القرض بكامله من أجل بناء مسكن ولا لغرض آخر ويحق للصندوق التحقق وقت ما شاء فيما خصصت هذه الأموال، وفي حالة التثبت من عدم صرفها فيما خصصت له فإنه يحق للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إبطال ما جاء بهذا العقد ويصبح مبلغ القرض وما نتج عنه من فوائد حال الدفع ومستحق الأداء.

#### اختصاص الرهن العقاري

ولضمان تسديد المبلغ الأصلي والمصاريف الزائدة يخصص المدين الرهن السيد ..... على وجه الخصوص وبالدرجة الأولى لفائدة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وكالة قالمة الدائن المرتهن العقار الآتي تعيينه:

#### التعيين

قطعة أرض صالحة لبناء مسكن، توجد ببلدية 0000 ولاية قالمة، تبلغ مساحتها مائة وعشرون مترا مربعا (20م2) وهي مقطعة من قطعة أرض أوسع منها مساحتها الإجمالية تقدر بـ واحد وثلاثين ألف وستمائة وسبعة وثلاثين متر مربع (2م31637)، وتحمل القطعة المعنية رقم 00 من مخطط التحصيل الترقوي رقم 02، ويحد العقار في مجمله كما يلي:

من الجهة الأولى: طريق داخل التحصيل.

من الجهة الثانية: القطعة رقم 86.

من الجهة الثالثة: القطعتان رقم 83 ، 81.

من الجهة الرابعة: القطعة رقم 82.

كما يوجد هذا العقار ويمتد ويستترسل وبما يحتوي من منافع ومرافق دون استثناء ولا تحفظ.

#### أصل الملكية

ال عقار المعين أعلاه إلى السيد ..... بوجه الشراء من الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضاري بقالمة، حسب عقد بيع أبرمه الأستاذ ..... الموثق بتاريخ: ..... تحت رقم 00/00 .

#### الصفحة الثانية

وقد تم الشراء على ثمن رئيسي قدره إثنان وثلاثون ألف وثمانمائة وإثنان  
وثلاثون دينار جزائري (32.832.00 دج) تم تسديده للوكالة وأبرئت ذمته منه  
كما يتبين ذلك من خلال وصل رقم 0028-0055 لدى ب ف ت ر.-----  
وسجل العقد بمكتب التسجيل بقالمة في: 0000/00/00، إمضاء رئيس  
المفتشية ص.-----  
وأشهرت نسخة منه بالمحافظة العقارية بقالمة في: /././... حجم 000  
رقم 000.-----

### الإمتياز وضمن الرهن

لأمن وضمن تسديد مبلغ القرض المذكور أعلاه أصلا وفوائدا وكذا  
المصاريف اللازمة الخاصة بملحقات هذا القرض يبقى العقار المعين أعلاه بما في  
ذلك المبنى الذي سيجري إنجازه فوقه، وبكل مرفقاته الحالية والمستقبلية وبكل  
ارتفاعاته السلبية والإيجابية ومنافعه وتوابعه وبنائاته وملحقاته بدون إستثناء أو تحفظ  
مخصصا على سبيل الإمتياز لصالح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة  
قالمة، وفي حالة إتلاف أو إنخفاض في قيمة العقار المرهون لأي سبب كان  
يحفظ المقرض بحق ضمانات أخرى ذات قيمة متساوية.-----

### التأمين وحوالة التعويض

يلتزم المدين السيد ..... أن يبقى ويجدد هذا التأمين إذا اقتضى  
الحال ما دام مدينا لبعض مما جاء في هذا الالتزام وبالتسديد التام لجميع مبالغ  
أقساط التأمين والاشتراكات السنوية ليُدلي بها لدائته كلما طلب منه، وإلا يطالب بما  
في هذا الالتزام فورا، وفي حالة ما إذا أصيب البناء بحادث أو كارثة أتت عليه  
بأكمله أو ببعض منه فيتسلم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة قالمة من  
شركة التأمين حسب درجته كمرتهن مقدار دينه بالإضافة إلى مصاريف هذا  
العقد، ويكون له ذلك بالأولوية والأسبقية على مدينه وعلى كل من يكون له  
حق التنازل، ولأجل هذا يصبح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط وكالة .....  
بديلا له في جميع حقوقه وتصرفاته بهذا الصدد إزاء شركة التأمين وسيبلغ  
هذا العقد إلى كل الشركات المعنية كلما دعت الحاجة إلى ذلك.--

### التصريح

إن المدين يصرح تحت طائلة العقوبات القانونية ويؤكد ذلك بيمين أنه من جنسية  
جزائرية وأنه ليس في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية شرعية أو توف عن الأداء  
ولم يطلب الاستفادة بالتسوية الودية المصادق عليها وأنه لم يمس ولا يحتمل أن يكون  
ممسوسا بأحكام النصوص القانونية الجاري بها العمل حاليا والمتعلقة باختلاس  
أموال الدولة وأن العقار المرهون معفى من كل دين وخال من جميع التكاليف العينية

### اختيار الموطن

لتنفيذ ما ورد حدد المتعاقدين موطنهما كما يلي:-----  
- بالنسبة للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط يكون الموطن المختار بوكالة  
قالمة الكائن مقرها ب.....  
- بالنسبة للمقرض: بحي ..... قالمة.-----

### التسجيل

طبقا لأحكام المادة 208 من قانون التسجيل المعدل فإن هذا العقد سيسجل  
بمفتشية التسجيل والطابع بقالمة.-----

### وإثباتا لما ذكر

حرر هذا العقد بمكتب التوثيق المبين أعلاه.-----  
سنة ..... وفي اليوم ..... من شهر .....  
وبعد التلاوة وقع الطرفين المتعاقدين مع الموثقة.-----  
الصفحة الثالثة والأخيرة

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## جدول قيد رهن

مبلغ الدين 0000000000000000 دج الرسم 00000 دج	إيداع رقم ..... مجلد: ..... رقم: ..... تاريخ: .....	المحافظة العقارية: قائمة	وزارة المالية المديرية العامة للأموال الوطنية مديرية الحفظ العقاري لولاية: قالمة المدة القصوى 40 سنة
--	---	-----------------------------	--

إطار مخصص للمحافظ العقاري للتأشير	قيد رهن: رهن رسمي من الدرجة الأولى ذو أثر إلى (1) أربعون (40) عاما كاملا معفى من التجديد لمدة خمسة وثلاثون (35) سنة طبقا للمرسوم: 77/47 المؤرخ في 19/02/1977 . بمطابقة المرسوم: 76/63 المؤرخ في: 25/03/1976 .
	الموطن بـ: البنك الوطني الجزائري وكالة قالمة الكائن مقرها قالمة -
	بمقتضى سند الدين عقد قرض محرر من قبلنا نحن الأستاذ/ مؤثق بقالمة الممضي أسفله بتاريخ: 2020/...../... تحت رقم: 2020/ و المسجل في: / / 2020 وصل رقم برسوم: 1500 دج .....
	منح بمقتضاه البنك الوطني الجزائري وكالة قالمة قرض قدره: 000000 (000000000000 دج) ، من أجل تمويل شراء مسكن ، بموجب اتفاقية القرض المؤرخة في: 000/00/00 المسجلة بمفتشية التسجيل والطابع بقالمة بتاريخ: 800/00/00 وصل رقم: 0000 .
لفائدة (الدائن) السيد: المولود بقالمة في 1960/11/17، الحامل لرخصة السياقة تحت رقم 0000 المستخرجة من دائرة قالمة بتاريخ 2009/11/09 ، الساكن : بنهج زدادرة حسين قالمة . بصفته مدير للبنك الوطني الجزائري وكالة قالمة (816) المعين بموجب قرار رقم: 00000 الصادر بتاريخ: 000/00/00 من الرئيس المدير العام للبنك الوطني الجزائري ، المخولة له جميع السلطات من أجل امضاء هذا العقد بموجب الوكالة المحررة من طرف الأستاذ/ مؤثق بعناية المؤرخة في: 2000/00/00 فهرس رقم: 2000/ مؤسسة عمومية اقتصادية شركة مساهمة ذات رأسمال قدره: 0000000 دينار جزائري (0000000000000000 دج ) والمسجل بالسجل التجاري للجزائر العاصمة تحت رقم 000000 المؤرخ في: .....	
ضد السيد: المولود : ببوشقوف (قالمة) في 1993/10/28 ، حسب شهادة ميلاد رقم 000، الساكن : حي 100/234 مسكن ع 14 رقم 138 قالمة ، موظف ، الحامل لرخصة السياقة رقم: 000000000000 الصادرة من دائرة قالمة في 2016/04/04، جزائري الجنسية .....	

(1) يشطب على العبارة غير المفيدة



على

(العقار المثقل)

شقة في عقار ذي ملكية مشتركة كائنة ببلدية دائرة قالمة ولاية قالمة عمارة 00 ، مدخل 00 الطابق الأول يسار، الحصة رقم: 000 ، تتكون من غرفتين (02) ، قاعة استقبال رواق ، مطبخ ، حمام ، مرحاض ، خزانتان ، منشف ، وشرفتان ، بمساحة قدرها 0000/0000م2 ونسبة الأجزاء المشتركة صنف أول 10000/000 ونسبة الأجزاء المشتركة صنف ثاني 1000/00000 تنتمي الى القسم : 00 مجموعة ملكية : 000 من البيان الوصفي للتقسيم المحرر من طرف الأستاذ/ موثق الممضي أسفله بتاريخ 0000/00/00: تحت رقم: 0000/000، والمشهدر بالمحافظة العقارية بقالمة بتاريخ 0000/000/00 حجم: 00000 رقم 00000.....

التأمينات.

-المؤمن عليها بموجب شهادة الضمان الصادرة عن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية -وزارة السكن بتاريخ: 2021/10/12 تحت رقم 2021-0328-1-24-210330.  
- وثيقة التامين ضد الوفاة / والعجز التام الصادرة عن الجزائرية للحياة بتاريخ: 2021/11/22 رقم 15747، لمدة (34) سنة ابتداء من تاريخ 2021/01/26 الى غاية تاريخ: 2055/01/25 . مع تفويض لفائدة البنك تغطي مدة القرض .

( الأثر النسبي )

ملكا :-

عادت ملكية هذا العقار للمدين بموجب عقد بيع شقة بينه وبين ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية قالمة محرر لدينا نحن الأستاذ / موثق بقالمة بتاريخ: 0000/00/00 تحت رقم: 0000/000 . المشهر بالمحافظة العقارية بقالمة في: 0000/00/00 حجم: 00000 رقم: 00.....  
تم هذا البيع على ثمن رئيسي قدره: 000000 (00000000) دينار جزائري وتم تسديده بالطريقة التالية:  
01- مساهمة شخصية: بمبلغ (00000000) دينار جزائري. وكالة قالمة بقيمة (0000000) دينار  
02- بموجب قرض منح له عن طريق البنك الوطني الجزائري . وكالة قالمة بقيمة (0000000) دينار جزائري بموجب الشيك رقم: 00000 مؤرخ في: 00000  
عادت ملكية هذا العقار للمدين بموجب عقد بيع شقة بينه وبين ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية قالمة محرر لدينا نحن الأستاذ / موثق بقالمة بتاريخ: 00/00/00 تحت رقم: 00 . تم هذا البيع على ثمن رئيسي قدره: 0000 (0.000.00) دينار جزائري . المشهر بالمحافظة العقارية بقالمة في: 00/00/00 حجم: 000 رقم: 00.....

لضمان

- ضمانا للوفاء بمبلغ القرض المقدر ب: (000.000.00) تضاف له الفوائد حسب نسبة الفائدة المنخفضة و هي 01 % سنويا يخصص المدين القابل تغييرها زيادة أو نقصانا وفقا لشروط هذا العقد على مدى أربعون (40) عاما كاملة مع مدة إرجاء تقدر بـ 06 أشهر بداية من أول استخدام وغيرها من الملحقات والمصاريف التي تدخل في إطار هذا القرض .....

إيضاحات طبقا لأحكام خاصة

- هوامش -

أنا الممضي أسفله الأستاذ/

أشهد أن نسختين من هذا الجدول، المعد في صفتين (02) مطابقة، صودق عليه.....  
ويشهد أيضا أن هوية المالك كما هو مبين في الإطار المخصص قد أثبتت وفقا للتنظيم المعمول به  
حرر بقالمة يوم: / / 2022  
الموثق.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مخالصة ورفع اليد  
عن الرهن الرسمي

المكتب العمومي للتوثيق  
الأستاذ /  
بقالمة

الحمد لله وحده

أمامنا نحن الأستاذ / موثق بقالمة الموقع أسفله.....

عقد رقم: / م . ر . ي . ر / 2023  
المؤرخ في: 2023

حضر

السيد:

المولود: بيلخير (قالمة) في 13/05/1968، حسب شهادة ميلاده رقم: 00، الساكن:  
حي الصنوبر ع 13 رقم 06 قالمة، متقاعد، الحامل لرخصة السياقة رقم:  
00000000 الصادرة عن دائرة قالمة بتاريخ 06/05/2015، جزائري الجنسية  
المقترض (بصفته مدين من جهة أولى)

السيد:

المولود: بسوق أهراس في 30/09/1975، حسب شهادة ميلاده  
رقم: 000، الساكن: حي عمار شطايبني بناية 117 باب رقم: 18 سكيكدة، الحامل  
لرخصة السياقة رقم: 00000000 الصادرة عن بلدية 00000 بتاريخ 19/10/2020  
جزائري الجنسية.....  
بصفته مدير " جهوي للاستغلال مستوى أ " بالمديرية الجهوية للاستغلال عنابة  
المعين في منصبه بتاريخ 00/00/2022 بموجب مقرر الصادر تحت  
رقم: 000/000 مؤرخة في: 000/00/00. بموجب وكالة محررة لدى الأستاذة  
الموثقة ببواديكار ولاية الجزائر بتاريخ 00/00/2022 تحت رقم: 2022/00.....  
ومفوضا من طرف/.....

السيد:

الرئيس المدير العام لبنك التنمية المحلية B.D.L. مؤسسة عمومية  
إقتصادية، شركة مساهمة رأسمالها (00.000.000.000.00 دج) الكائن مقرها  
الإجتماعي بولاية تيبازة مقيدة بالسجل التجاري تحت رقم: 0000 / ب / 2000.....  
المقرض (بصفته دانن من جهة ثانية)

للذان طلبا من الموثق الموقع أدناه تحرير عقد مخالصة ورفع اليد عن الرهن  
الرسمي وإيداعه في الشكل الرسمي الآتي ذكره على العقار المذكور في باب  
التعيين أدناه وقبل التطرق إلى موضوع هذا العقد عرضا علينا مايلي:.....

- الدور الوحيد -

## العرض

بموجب عقدي رهن عقار محررين من طرف بنك التنمية المحلية وكالة قالمة بتاريخ 00/00/00. والمشهر بالمحافظة العقارية بقالمة في 00/00/2008 حجم: 446 رقم: 142. أقرض بنك التنمية المحلية وكالة قالمة رمز (232) قرض طويل المدى الطرف الثاني، للسيد/ الطرف الأول، بموجب عقد الرهن مبلغا ماليا قدره أربعمائة وثلاثون ألف (430.000.00) دينار جزائري لمدة متفق عليها محددة بـ: خمسة عشرة (15) سنة .....  
ولضمان هذا الدين يلتزم الطرف الأول المذكور أعلاه أن يقيد لفائدة الدائن الطرف الثاني رهنا رسميا على العقار المعين أدناه .....

## التعيين

محل مخصص للسكن يوجد ببلدية قالمة ولاية قالمة بالمكان المسمى الصنوبر بالعمارة رقم 00 المدخل رقم 00 الطابق الثاني رقم 00 يحتوي على شقة سكنية في بناء ذي ملكية مشتركة بها ثلاثة غرف ومطبخ و حمام ومرحاض وبهو و مجفف و شرفة مساحتها الفردية خمسة وسبعون مترا مربعا وثمانية ديسمترات مربعة (75.08 م<sup>2</sup>)، الأجزاء المشتركة: 1000/78.31 من الأجزاء المشتركة لهذا العقار الكل يكون الحصة رقم 00 من البيان الوصفي لتقسيم هذه العمارة المشهر بالمحافظة العقارية بقالمة في 00/09/2005 حجم 1818 رقم 106 .....

## أصل الملكية

تملك المدين الراهن السيد/ العقار المذكور أعلاه بوجه الشراء من السيد: بصفته مقاول لمؤسسة أشغال البناء في مختلف مراحلته بموجب عقد بيع شقة بناء على التصاميم أبرمه الأستاذ الموثق بقالمة في 00/05/2006. مسجل بمفتمشية التسجيل والطابع بقالمة في: 24/05/2006 مجاناً مخالصة رقم 188 صفحة 38 مجلد 10 ، إمضاء المفتش الرئيسي . و أشهرت نسخة منه بالمحافظة العقارية بقالمة بتاريخ 00/06/2007 حجم: 1838 رقم: 07 .....

## رفع اليد

وننتيجة لهذا الوفاء فإن مدير بنك التنمية المحلية - المديرية الجهوية للاستغلال - عنابة - (837) صرح برفع يده نهائيا عن حقوق الامتياز والرهن أو حقوق أخرى عينية، وأخيرا فقد أعطى موافقته التامة لشطب قيد الرهن المذكور أعلاه بموجب شهادة رفع اليد المسلمة من قبل المديرية الجهوية للاستغلال عنابة الصادرة بتاريخ 00/00/2022 تحت رقم: 2022/000 .....  
السيد: المذكور أعلاه يعلم المحافظ العقاري لدائرة قالمة ويطلب منه تشطيب هذا القيد الإمتيازي نهائيا .....

## الشهر العقاري

ستودع نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية لدائرة قالمة لأجل التنازل عن الرهن الرسمي وهذا بسعي الموثق.....

## المصاريف

يتحمل المدين جميع المصاريف اللازمة عن العقد وتوابعه.....

## التسجيل

يؤدي حقوق التسجيل والطابع طبقا للمادة 208 من قانون التسجيل المعدل والمتمم.....

## وإثباتا لما ذكر

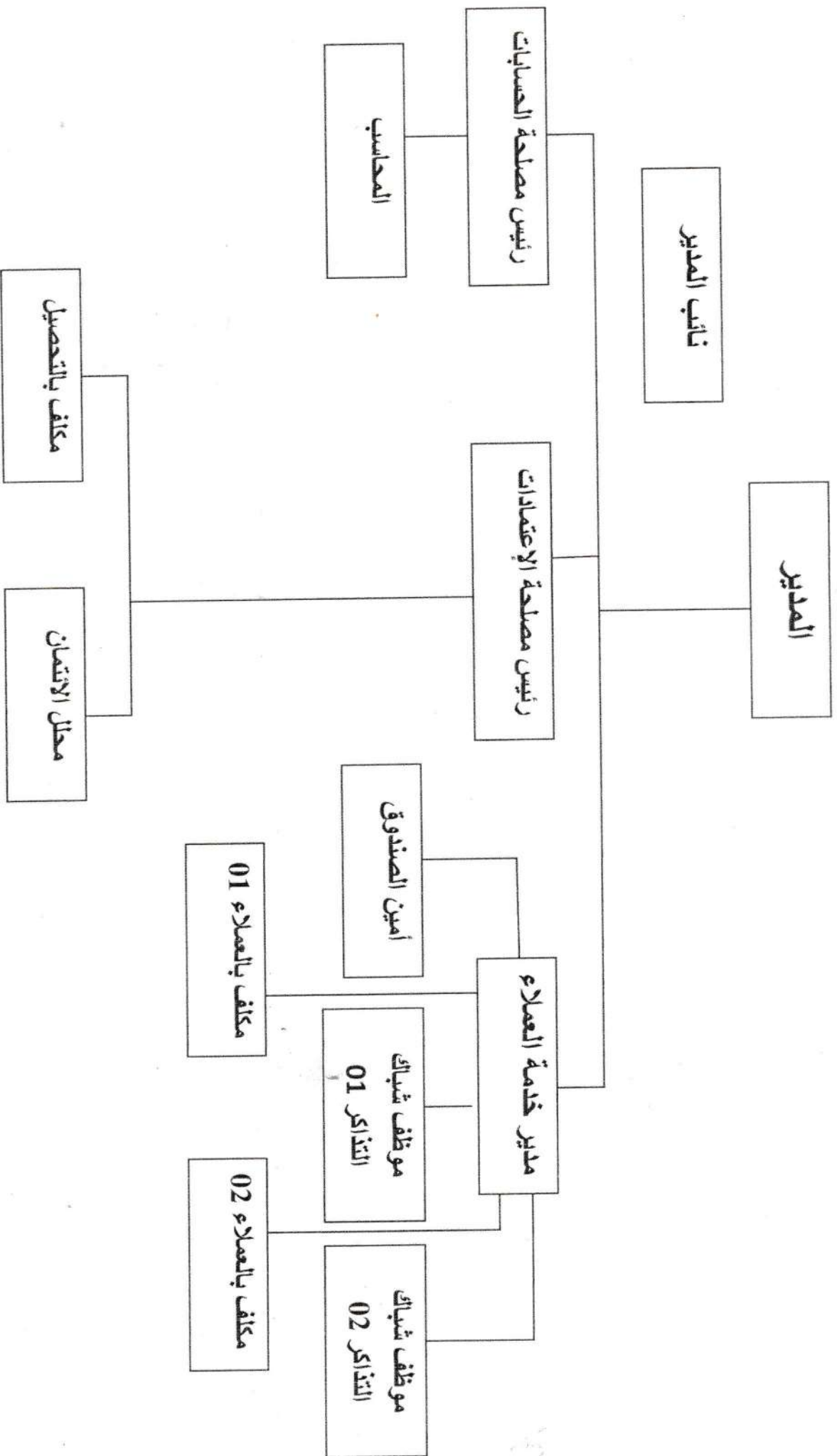
حرر هذا العقد بمكتب التوثيق بقالمة.....  
سنة ألفين وثلاثة وعشرين (2023).....

## بتاريخ:

وبعد التلاوة والشرح وقع الطرفين ووضع كل منهم بصمته اليسرى بمعية الموثق...  
حرر هذا العقد في دور وحيد دون إحالة أو تشطيب.....

## الموثق

# الهيكل التنظيمي لوكالة التوفير والاحتياط



Structure : 311 Guelma

Objet : Simulation de crédit.

Madame / Monsieur ;

Suite à votre demande de financement de votre projet " acquisition d'un logement promotionnel collectif fini (Prêt bonifié " ,  
la CNEP Banque pourra vous octroyer un crédit en qualité de :

- Bonifié

8 000 000,00 DA sur 40 ans à 11 % avec un différé de remboursement de 12 mois.

Ceci vous engage à rembourser une mensualité d'un montant de : 23 609,31 DA .

Nous tenons à vous rappeler que ceci n'est qu'une SIMULATION à base des informations que vous avez  
fourni et ne représente aucun engagement de la banque.

Au cas où notre proposition vous agréée, nous vous invitons à vous présenter auprès de notre agence  
pour formaliser votre demande de prêt, muni d'un dossier constitué des pièces justificatives suivantes :

- 1- Une demande de crédit signée par le postulant ;
- 2- Deux extraits de naissance (validité moins de 12 mois) ;
- 3- Deux certificats de résidence (validité moins de 12 mois) ;
- 4- Une quittance d'électricité ;
- 5- Une fiche familiale, pour les postulants mariés ;
- 6- Deux photocopies légalisées de la CNI ou du permis de conduire en cours de validité ;
- 7- Un relevé des émoluments et attestation de travail (moins de trois mois) ;
- 8- Trois fiches de paie récentes ;
- 9- Une déclaration annuelle des salaires CNAS pour les postulants exerçant dans des entreprises privés ;
- 10- Un registre du commerce, la carte fiscale et un avertissement fiscal récent pour les postulants commerçants ;
- 11- Une attestation de retraite pour les postulants retraités ;
- 12- Un relevé des intérêts des livrets épargne logement, d'un plan épargne, de bons d'épargne,  
faire valoir sur CPT ou DAT du postulant et de ceux des cédants s'il y a lieu, ouverts auprès  
des agences CNEP Banque et du réseau postal ;
- 13- Une autorisation de prélèvement signée et légalisée par le postulant ;
- 14- Un chèque barré ;
- 15- Contrat de réservation notarié accompagné de l'attestation de réception du logement avec indication du type  
logement, de sa consistance, du lieu d'implantation ;
- 16- Une attestation de remise de clés du logement mentionnant la date de livraison et le prix définitif de cession ;
- 17- Pour les programmes financés par la CNEP Banque, une attestation ou une décision d'attribution,  
délivrée par le promoteur et précisant la consistance et la typologie du logement ainsi que le prix de cession ;

Dans l'attente de vous lire, nous vous assurons de notre entière disposition pour tout renseignement  
complémentaire.

Le Directeur d'agence.

**NB :** Les paramètres de calcul ou autres règles de gestion peuvent être revus suivant les conditions  
de banque entre le moment de cette simulation et le résultat de l'étude du dossier de crédit.

**Fiche technique crédit** v 22.11.01

<b>Prêt</b>	
Catégorie de prêt	Acquisition d'un logement promotionnel collectif fini (Prêt bonifié) Formule 'Jeune'
coût d'acquisition	8 000 000,00 DA
Type de prêt	Initial
Valeur du bien donné en garantie : 8 000 000,00 DA	
<b>Objet du prêt</b>	
	<b>Logement</b>
Promoteur	:
Site	:
Typologie	:
Surface	:
Coût	:
	<b>Terrain</b>
Objet du permis	:
Site	:
Surface	:
Coût	:
<b>Postulant</b>	
Nom et prénoms	:
Date de naissance	: 01/01/1990 (33 Ans)
Lieu de naissance	:
Qualité professionnelle	: Salarié, retraité ou fonction libérale
Secteur d'activité	: Public
Profession	:
Employeur	:
Lieu de résidence	:
Monnaie	:
Revenu mensuel	: 70 000,00 DA
S.M.I.G	:
Cotation du jour	:
Capacité de remboursement : 28 000,00 DA	
<b>Codébiteur</b>	
Lien de parenté	:
Nom et prénoms	:
Date de naissance	:
Lieu de naissance	:
Qualité professionnelle	:
Secteur d'activité	:
Profession	:
Employeur	:
Lieu de résidence	:
Monnaie	:
Revenu mensuel	:
S.M.I.G	:
Cotation du jour	:
Capacité de remboursement : 0,00 DA	
Total capacité de remboursement : 28 000,00 DA	



## Comités de crédit

Réseau : D. R.C ANNABA

Agence : 311 GUELMA

Nom et prénoms :

Né(e) le : 01/01/1990 (33ans)

Catégorie de prêt : Acquisition d'un logement promotionnel collectif fini (Prêt bonifié)

#Erreur

Montant du crédit à accorder : 8 000 000,00 DA

Formule 'Jeune'

Comité(s)

Avis et décisions



قالمة في: ===

مكتب السيد/  
رئيس محكمة قالمة

**الموضوع: طلب استصدار أمر بالحجز التنفيذي على عقار.  
طبقا للمواد 721 ، 722 ، 723 ، 724 ، 766 من ق إ م و إ.**

**لفائدة: =====**

**ضد: =====**

**بعد أداء واجب التحية للسيد/ رئيس المحكمة المحترم**

-بناء على الحكم الصادر عن محكمة قالمة القسم المدني بتاريخ ===== تحت رقم ===== من الجدول ورقم 2021/01590 من الفهرس القاضي في الموضوع ب: =====  
- بناء على الصيغة التنفيذية الصادرة =====  
-بناء على محضر التكليف بالوفاء للمبلغ للمعني شخصيا بتاريخ ===== بقلمنا نحن الأستاذ/ نوار بوسعيد المحضر القضائي.  
-بناء على محضر الامتناع عن التنفيذ المحرر بتاريخ ===== من قبلنا نحن نفس المحضر القضائي.  
- بناء على الأمر بالحجز التنفيذي على منقول الصادر عن/ رئيس محكمة قالمة في رقم 2022/096  
-بناء على محضر تبليغ امر الحجز التنفيذي على الأموال المنقولة للمبلغ للمعني شخصيا بتاريخ 2022/02/20  
-بناء على محضر عدم وجود المنقولات المحرر بتاريخ 2022/02/22 بقلمنا نحن نفس المحضر القضائي.

**وعليه: \_\_\_\_\_**

ولكون العارض ضده يملك محلا تجاريا

**التعيين: \_\_\_\_\_**

محلا تجاريا يوجد بالطابق الأرضي بعمارة ذات ملكية مشتركة كائن بالمكان المسمى =====

**أصل الملكية: \_\_\_\_\_**

تملكت شركة أشغال البناء ===== (المحجوز عليها) بالطريقة التالية: =

91 =====

**ومنه: \_\_\_\_\_**

فإننا نطلب من سيادتكم المحترمة إصدار أمر بالحجز التنفيذي على العقار المملوك للمنفذ عليها  
===== المتمثل في:

محلا تجاريا يوجد بالطابق الأرضي =====

وذلك لتسديد قيمة الدين المقدر ب: 00 دج  
الحقوق التناسبية ومصاريف التنفيذ التي ستحدد لاحقا.

تحت كل التحفظات

**المحضر القضائي**

محضر تبليغ أمر الحجز التنفيذي على عقار  
طبقا للمواد 725 من ق ا م و ا

بتاريخ ..... من شهر ..... سنة ألفين  
وتسعة عشر ( ..... / ..... / 2019) على الساعة  
بناء على طلب /  
نحن الأستاذ / محضر قضائي لدى محكمة قالمة والموقع أدناه.  
الكائن مقرنا

لصالح /

- بناء على أمر على ذيل العريضة للحجز التنفيذي على عقار الصادر عن السيد/ رئيس محكمة قالمة بتاريخ: 2019/05/27 تحت رقم 2019/1092.  
- بعد الاطلاع على المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.  
قمنا بتبليغ/ ورثة .....  
السكانة بـ / بلدية بني مزلين.  
بالأمر المذكور أعلاه.  
وهناك مخاطبين

ممثلة من طرف

رئيس البلدية

ضد /

أين بلغناها بأمر الحجز التنفيذي على العقارات المتمثل في:  
\* قطعة أرض فلاحية تبلغ مساحتها هكتاران وخمسون تقريبا (02 هـ 50 آر) على الشيوخ في العقارات المتواجدة بدوار بني مزلين بلدية بني مزلين ولاية قالمة وهذه العقارات هي:  
01- قطعة أرض فلاحية تسمى "ريقيريق" تحمل رقم 378 في مخطط التخصيص تبلغ مساحتها 09 هـ و 30 آر يحدها شرقا وجنوبا القطعة رقم 377.

02- قطعة أرض فلاحية مفرزة تبلغ مساحتها 11 هـ و 52 آر مأخوذة من القسم الجنوبي لقطعة أرض أكبر منها تحمل رقم 414 من مخطط التخصيص تسمى "الحوثة" متواجدة بالمكان المسمى جنان الرمان تبلغ مساحتها في الأصل 15 هـ 48 آر وهذه القطعة الأرضية المفرزة محدودة كما يلي: من جهة الشمال خط وهمي حددت معالمه على الأرض العائدة للسادة ..... و ..... و السيد .... وذلك بموجب عقد قسمة قضائية صادر عن قاضي محكمة قالمة بتاريخ 1930/07/22، من جهة ثمانية القطعة رقم 415، من جهة ثالثة طريق قالمة - سوق اهراس، من جهة رابعة شعبة شعبة زيباس والقطعة رقم 427 والقطعة رقم 426.

03- قطعة أرض فلاحية ذات أشواك تسمى "ريقيريق" متواجدة بالمكان المسمى ريقيريقي تحمل رقم 384 من المخطط تبلغ مساحتها 30 آر ويحدها من الشمال الشرقي ومن الغرب القطعة رقم 382.  
04- قطعة أرض فلاحية تسمى "قرنية" تحمل رقم 403 من المخطط تبلغ مساحتها 50 آر.  
كما توجد هذه العقارات بجميع منافعها ومرافقه وما عليه من ارتفاقات.

وذلك لتسديد قيمة الدين المقدر بـ 4.004.500,00 دج (أربعة ملايين وأربعة آلاف وخمسمائة دينار) الحقوق التناسبية والمصاريف القضائية التي ستحدد لاحقا.  
وانذرننا المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد (01) من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار جبرا عليه.

الأتعاب : 1200 دج  
ح ط : 120 دج  
النسخ : 200 دج  
النقل : 300 دج  
مجموع : 1820 دج

إثباتنا لذلك بلغنا وتكلمنا كما ذكر أعلاه وسلمنا نسخة من هذا المحضر مرفقة بنسخة من الأمر للمخاطب.  
حررنا هذا المحضر في اليوم والشهر والسنة المذكورين أعلاه طبقا للقانون.

المحضر القضائي  
الأستاذ/

لم إلى/.....  
ب ت / ر س) رقم:.....  
صادر في:..... عن دائرة.....

**\*\*\* الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية \*\*\***

**وزارة العدل**

مجلس قضاء قالممة  
محكمة قالممة

قالممة في:

محضر قضائي

نهج سليمان عمارة رقم 28  
- قالممة -

رقم الهاتف :

مكتب السيد/  
رئيس محكمة قالممة

**الموضوع:** طلب استصدار أمر تعيين خبير لتحديد  
الثلث الأساسي لعقار لبيعه بالمزاد العلني  
طبقا للمادة 739 من ق م و ا.

**لفائدة**

**ضد:**

**بعد أداء واجب التحية للسيد/ رئيس المحكمة المحترم**

- حيث يتشرف العارض أن يتقدم إلى سيادتكم بهذا الطلب وذلك للأسباب التالية:  
- حيث انه بتاريخ === صدر الحكم عن محكمة قالممة القسم التجاري/ البحري تحت رقم === من الجدول ورقم  
=== من الفهرس مهور بالصيغة التنفيذية الصادرة عن محكمة قالممة بتاريخ == تحت رقم === القاضي في  
الموضوع بـ: ===  
- حيث أنه تم إلزام العارض ضده بتنفيذ السند المذكور اعلاه وذلك بموجب محضر تكليف بالوفاء عن طريق النشر في  
جريدة يومية وطنية بتاريخ 2019/10/29 بقلمنا نحن الأستاذ/ نوار بوسعيد محضر قضائي بقالممة وذلك بعد القيام  
بجميع الإجراءات السابقة.  
- حيث أن العارض ضده امتنع عن التنفيذ فتم تحرير محضر بذلك مؤرخ بتاريخ 2019/11/20 من قبلنا نحن نفس  
المحضر القضائي.  
- حيث أنه وإتماما لإجراءات التنفيذ تم استصدار أمر عن السيد/ رئيس محكمة قالممة === يقضي بضرب الحجز  
التنفيذي على منقولات المدين إلا أن هذا الأخير اتضح بأنه لا يملك منقولات قابلة للحجز.  
- حيث انه ولمواصلة إجراءات تنفيذ السند موضوع التنفيذ تم بتاريخ === استصدار أمر بالحجز التنفيذي على العقار  
عن السيد/ رئيس محكمة قالممة يحمل رقم === يقضي بـ: الحجز التنفيذي على العقار المملوك للمدين  
===== وذلك في حدود أصل الدين المتمثل في (جزائري) والقول بالرجوع إلينا في حالة إشكال  
في التنفيذ.

**لهذه الأسباب ومن أجلها :**

فإن العارض يلتمس من سيادتكم المحترمة تعيين خبير تسند له مهمة تقييم العقار التالي:  
محل ذو استعمال تجاري يوجد ببلدية قالممة دائرة قالممة ولاية قالممة بحي =====

تحت كل التحفظات

**المحضر القضائي**

**\*\*\*الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية\*\*\*  
وزارة العدل**

مجلس قضاء قالمة  
محكمة  
الرئيس:  
الرقم: ...../2022

**محضر إيداع قائمة شروط البيع**  
(المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية)

أمامنا نحن ..... رئيس أمناء ضبط محكمة  
حضر أمامنا الأستاذ/ نوار ..... محضر قضائي بدائرة اختصاص مجلس قضاء قالمة.  
الكائن مقر مكتبه بـ : نهج سليمان عمار رقم 28 قالمة.  
بتاريخ .....  
من أجل إيداع قائمة شروط البيع الخاصة بالعقار المملوك لـ /  
عبارة عن:

وفقا نص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وقد تم التأشير على هذا المحضر من طرف السيد/ رئيس المحكمة  
بتاريخ ...../...../2022

أمين الضبط

وقد حددت جلسة الاعتراضات بتاريخ: ...../...../2022 على الساعة .....  
وجلسة البيع بالمزاد العلني على بتاريخ: ...../...../2022 على الساعة .....

تأشيرة رئيس محكمة

**\*\*\*الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية\*\*\***

**وزارة العدل**

**محضر تبليغ قائمة شروط البيع**

**(طبقا للمواد 740، 741، 742 من ق إ م و إ)**

**والمواد من 406 إلى 416 من ق إ م و إ**

مجلس قضاء قالمة  
محكمة قالمة  
محضر قضائي  
نهج سليمان عمار رقم 28  
- قالمة -  
الهاتف:  
فهرس رقم: 2022/.....

بتاريخ..... من شهر..... سنة  
ألفين واثمان وعشرون (...../...../2022) على  
الساعة.....

**لصالح/**  
===

نحن الأستاذ/ محضر قضائي بدائرة اختصاص مجلس قضاء قالمة.

الكاين مقر مكتبنا بنهج سليمان عمار رقم 28 قالمة والموقع أدناه.

بطلب من =====

الساكنين بـ/ قالمة.

- بناء على نص المواد 740، 741، 742 والمواد من 406 إلى 416 من قانون  
الإجراءات المدنية والإدارية.

- نحن نفس المحضر القضائي المذكور أعلاه والموقع أدناه.

قمنا بتبليغ السيد / =====.

الساكن بـ/ =====

بقائمة شروط البيع المودعة بأمانة ضبط محكمة قالمة بموجب محضر إيداع رقم

===== مؤرخ في === خاصة بالبيع بالمزاد العلني لـ / =====

وأخبرناه بأنه تم تحديد جلسة الاعتراضات يوم ===== على الساعة

===== صباحا (10.00 سا) بمكتب السيد رئيس محكمة قالمة.

وجلسية البيع بالمزاد العلني يوم الخميس =====

على الساعة الحادية عشرة (11.00 سا) صباحا بقاعة جلسات المحكمة

كما انذرننا المبلغ له بالاطلاع على قائمة شروط البيع بمكتب المحضر القضائي أو مكتب

رئيس أمناء ضبط محكمة قالمة لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة بموجب

عريضة قبل جلسة الاعتراضات بـ 03 أيام على الأقل وإلا سقط حقه في التمسك بها.

وبيانا لذلك حررنا هذا المحضر في اليوم و الشهر و السنة المذكورين أعلاه

طبقا للقانون

**المحضر القضائي**

سلم إلى/.....  
(ب ت / ر س) رقم:.....  
الصادر في:..... عن دائرة.....

الأتعاب : 1500 دج  
ح ط : 120 دج  
المجموع : 1620 دج

نشر مستخرج من قائمة شروط البيع لعقار  
(المادة 748 من ق ا م ا)

بتاريخ الثاني عشر من شهر ماي سنة ألفين واثنين عشرون (2022/05/12)  
نحن الأستاذ/ محضر قضائي بدائرة اختصاص محكمة قالمة و مجلس قضاء قالمة الكائن مقر مكتبنا بنهج  
سليمانى عمار رقم 28 قالمة و الموقع أدناه.

- بناء على المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حرفنا هذا الإعلان المتضمن نشر مستخرج من قائمة شروط البيع لعقار بالمزاد العلني والمتضمن البيانات الواردة في  
قائمة شروط البيع المودعة بمحكمة قالمة لبيع العقار المبين أدناه بالمزاد العلني إلى آخر مزايد يقدم أكبر عرض بجلسة  
البيوع العقارية بمحكمة قالمة.

أولا: هوية الأطراف:

لصالح: \*

ضد:

ثانيا: السند التنفيذي:

حكم صادر عن محكمة قالمة القسم العقاري بتاريخ ===== تحت رقم ===== من الجدول ورقم 2019/02366

من الفهرس مهور بالصيغة التنفيذية الصادرة عن محكمة قالمة بتاريخ 2020/06/07 رقم 2020/515

رابعا: تعيين العقار

منزل متواجد بقالمة شارع =====

خامسا: الثمن الأساسي: حدد السعر الافتتاحي لبيع العقار: ب: ===== حسب منطوق الحكم.

سادسا: تاريخ ومكان البيع: جرى البيع بالمزاد العلني للعقار المذكور أعلاه بمحكمة قالمة يوم 2022/06/02

على الساعة: 11.00 سا صباحا.

سابعا: تاريخ ومكان إيداع قائمة الشروط: تم إيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط بمحكمة قالمة بتاريخ

2022/04/19 رقم 2022/08

تم تحرير هذه القائمة بمكتب الأستاذ/ نوار بوسعيد محضر قضائي لدى مجلس قضاء قالمة وتم إيداعها

بأمانة رئاسة محكمة قالمة.

المحضر القضائي

رسم

إجراء إشهار حجز تنفيذي على عقار  
في: .....  
حجم: ..... رقم: .....

إيداع  
مجلد.....  
رقم.....

بلدية ..... قسم ..... مجموعة ملكية رقم ..... حصة رقم .....	مراجع مسح الأراضي ( في حالة عقار ممسوح )	إطار خاص للمحافظ العقاري لـ.....
<p>الموضوع: إجراء إشهار حجز تنفيذي على عقار . - الأستاذ/ محضر قضائي بدائرة اختصاص مجلس قضاء قالمة . الكائن مقر مكتبنا بنهج سليمان عمار رقم 28 قالمة و الموقع أدناه. <b>يطلب من الدائن الحاجز :</b> <b>ضد المدين المحجوز عليه:</b> المولود في ..... الساكن ..... جزيري الجنسية - بناء على أمر على ذيل العريضة للحجز التنفيذي على عقار الصادر عن السيد/ رئيس محكمة قالمة بتاريخ: تحت رقم: ..... <b>تعيين العقار</b> محل ذو استعمال تجاري يوجد ..... <b>أصل الملكية</b> تملك ..... (المحجوز عليه) العقار المبين أعلاه عن طريق البيع ..... <b>إشهار العقار</b> سنشهر نسخة من هذا الأمر بالمحافظة العقارية بسعي من الأستاذ المحضر القضائي الممضي أسفله. إثباتا لما ذكر حرر بمكتبنا بتاريخ: ..... سجل بمفتشية التسجيل والطابع قالمة بتاريخ: ..... مجلد : / صفحة : / رقم : ..... إمضاء رئيس المفتشية : ص . عبدة المحضر القضائي.</p>		

# قائمة المصادر و المراجع



### قائمة المصادر والمراجع:

#### ➤ النصوص التشريعية:

##### أ- القوانين:

1. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990.
2. القانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 8 مارس 2006.
3. القانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية، العدد 14، المؤرخة في 8 مارس 2006.
4. القانون رقم 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بالقانون 22-13، المؤرخ في 12 يوليو 2020، الجريدة الرسمية، العدد 48، الصادرة في 17 يوليو 2022.

##### ب- الأوامر:

1. الأمر رقم 75-54 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعادة مسح الأراضي العام العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.
2. الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، العدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975/ المعدل والمتمم.

##### ج- المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 أبريل 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة في 13 أبريل 1976.
2. المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 يوليو 1991، المتضمن كفاءات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، المعدل بموجب القانون 90-25، الصادر في 18 نوفمبر 1990، والمتضمن التوجيه العاري، الجريدة الرسمية، العدد 36.

د- الاجتهادات القضائية:

1. قرار المحكمة العليا الصادر في 29/01/2003، ملف رقم 292327، المجلة القضائية، العدد الأول، 2003.

2. قرار المحكمة العليا الصادر في 29/01/2003، ملف رقم 266274، المجلة القضائية، العدد الثاني، 2003.

➤ الكتب:

1. أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1994 .

2. العربي شحط عبد القادر، نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.

3. أحمد هندي، أصول التنفيذ، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1993.

4. جلال محمد إبراهيم، أحمد محمود سعد، الحقوق العينية التبعية، الجزء الأول، الرهن الرسمي، مصر، 1994.

5. حسني محمود عبد الدائم، الائتمان العقاري بين الشريعة والقانون المدني، دراسة مقارنة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2008.

6. حلمي محمد الحجار، أصول التنفيذ الجبري، دراسة مقارنة، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003.

7. حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة، شهادة الحيازة)، دار هومه، الجزائر، 2004.

8. رمضان محمد أبو السعود، همام محمد محمود زهران، التأمينات الشخصية والعينية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1998.

9. رمضان محمد أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.

10. زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.

11. سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، طرق التنفيذ، الجزء الثاني، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.

12. سليمان بوقندورة، البيوع الجبرية والقضائية، إجراءاتها وأثرها الناقل للملكية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومه، الجزائر، 2015.
13. سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني، في الحقوق العينية، الحقوق العينية التبعية (حق الرهن الرسمي وحق الاختصاص)، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، دار المنشورات الحقوقية صادر، لبنان، 1998.
14. شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية - الفرنسي والمصري -، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
15. طلعت دويدار، النظرية العامة للتنفيذ القضائي، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2008.
16. طه البشير محمد، الوجيز في الحقوق العينية التبعية، الرهن التأميني، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، دراسة تحليلية مقارنة، الطبعة الرابعة، دار الحرية للطباعة، بغداد، 1976.
17. عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضوء القانون رقم 08-09، المعدل والمتمم لقانون رقم 22-13، الجزء الثاني (الطرق البديلة لحل النزاعات، التنفيذ الجبري، مسائل قانونية مرافقة)، الطبعة الخامسة، بيت الأفكار، الجزائر، 2022.
18. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر والأخير، في التأمينات الشخصية والعينية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي، لبنان، 2000.
19. عبد العالي بوشهدان، إجراءات التنفيذ وفق قانون الإجراءات المدنية الجزائرية (الأحكام العامة للتنفيذ بنزع الملكية)، دون دار نشر، دون بلد النشر، دون سنة.
20. علي أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2008.
21. علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية (الحقوق العينية لأصلية، الحقوق العينية التبعية، حق الملكية، الحقوق المتفرعة عن حق الملكية، دراسة مقارنة)، الطبعة السادسة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2010.
22. عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية مقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته ومنازعاته، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2004.

23. عيد نايل، أحكام الضمان العيني والشخصي (الكفالة، الرهن، الامتياز، الاختصاص)، دار النشر العلمي والمطابع، جامعة الملك سعود، السعودية، 1993
24. فيصل الوافي، عبد العظيم سلطاني، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 08-09، الدار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
25. كمال فتحي دريس، الوجيز في العقود الخاصة (عقد الإيجار، الرهن الرسمي والحيازي)، إصدارات مخبر التحولات القانونية الدولية وانعكاساتها على التشريع الجزائري، الجزء الثاني، الجزائر، 2022.
26. محمد السيد عمر التحيوي، النظام القانوني للحجز وفقا آخر التعديلات في قانون المرافعات المصري وقانون الحجز الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002.
27. محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985.
28. محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
29. محمد حسين منصور، النظرية العامة للائتمان، صور الائتمان وضمائنه والوسائل التقليدية والحديثة لحمايته (الكفالة، الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2001.
30. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء السابع، التأمينات العينية (الرهن الرسمي وحق الاختصاص والرهن الحيازي وحقوقي الامتياز)، الطبعة الأولى، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
31. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
32. محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية (الرهن المجرد، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز)، الجزء الثالث، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2006.
33. نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية (الرهن الرسمي، حق الاختصاص، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005.
34. نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، الطبعة الثانية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
35. نور الدين بلقاسمي، الحجوز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دراسة نظرية وتطبيقية، دون دار نشر، دون بلد نشر، 2006.

36. همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، دار المعرفة الجامعية، 2001.

### ➤ الأطروحات والمذكرات الجامعية:

#### أ- الأطروحات:

1. أعمار تسبية، الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2018، 2019.

2. حمه مراربه، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة، شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2008، 2009.

3. زوبير بر اخلية، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2017.

4. فاطمة الزهراء بوجلال، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم، تخصص حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2017، 2018.

#### ب- الرسائل:

1. أسهمان مزعاش، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، رسالة للحصول على شهادة الماجستير، فرع الإدارة والمالية، جامعة الجزائر، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، 2005، 2006.

2. آسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون المدني الجزائري، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2003، 2004.

3. أعمار أولمي، عقد الرهن الرسمي كوسيلة لضمان حماية حقوق الدائنين، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، 2018.

## قائمة المصادر والمراجع

4. حياة مقني، إجراءات الحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016، 2017.
5. رحيمة بولعراس، إجراءات التنفيذ الجبري على العقار في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع تنفيذ الأحكام القضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016، 2017.
6. رضا حسيان، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012، 2013.
7. زويبر براحلية، التعويض عن النزعة الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008.
8. عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، 2007، 2008.
9. لخضر غويسم، آثار الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، 2012، 2013.
10. لعيفي جبابلة، الحجز على العقار وبيعه بالمزاد العلني، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، 2007.

### ➤ المحاضرات:

1. دليلة معروز، محاضرات في مقياس التأمينات العينية والشخصية (الرهن الرسمي، الكفالة)، مطبوعة موجهة لطلبة السنة الثالثة ليسانس، تخصص قانون خاص، 2020، 2021.
2. مريم لواشني، محاضرات في طرق التنفيذ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، 2020، 2021.

### ➤ المجالات:

1. أحمد بوكرزازة، رهن المباني المقامة على أرض الغير في القانون المدني الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، العدد 43، 2015.

## قائمة المصادر والمراجع

2. أمينة عبدلي، الشروط الشكلية لعقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية، العدد الرابع، 2018.
3. ثامر خالدي، حماية الدائن من خلال الرهن الرسمي الاتفاقي، مجلة ضياء للدراسات القانونية، المركز الجامعي نور البشير، البيض، العدد الأول، 2019.
4. جلول شيتور، أمال بولغاب، وضع العقار تحت يد القضاء، مجلة المنتدى القانوني، جامعة محمد خيضر، بسكرة، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، العدد الخامس، 2008.
5. حكيمة كحيل، الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد، مجلة دفاتر البحوث العلمية، العدد الثامن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة.
6. خير الدين فنطازي، الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 20022.
7. سارة عزوز، التكليف القانوني لحكم رسو المزاد وبيع العقار والآثار المترتبة عليه، مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي، العدد الثاني، جامعة باتنة 1، 2021.
8. عبد الحميد بوخاري، عادل رضوان، القروض البنكية دعم مالي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مجلة اقتصاديات المال والأعمال، العدد السادس، جوان 2018.
9. عبد الرحمن عثمان، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مجلة دولية محكمة تصدرها جامعة مولاي طاهر بسعيدة، العدد السادس عشر، 2021.
10. عربي باي يزيد، العقود التوثيقية سندات تنفيذية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المؤرخ في 08/04/5، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، العدد العاشر، جانفي 2014.
11. عماد الدين رحايمية، الاعتراض على قائمة شروط بيع العقار والآثار المترتبة عنه، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، العدد الخامس، كلية الحقوق، المركز الجامعي، تيبازة، 2018.
12. علاوة هوام، زوبير بر اقليمية، تبعية الرهن للدين المضمون في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد العاشر، جانفي 2017.
13. فاطمة بن الدين، مفهوم القرض العقاري، مجلة الدراسات في الوظيفة العامة، العدد الثالث، جوان 2015.

## قائمة المصادر والمراجع

14. مريم تومي، رهن العقار الشائع في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، العدد الثامن والثلاثون، 2014.
15. مونة مقالاتي، راضية بن زكري، بيع العقار بالمزاد العلني، الإطار الإجرائي والموضوعي، مجلة القانون والمجتمع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول، 2022.
16. نور الدين حيرش، الأحكام المرتبطة بمقدمات التنفيذ الواجب إتباعها قبل الحجز على أموال المدين، على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة وحدة البحث في تنمية الموارد البشرية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة معسكر، العدد الثالث، 3 نوفمبر 2022.
17. يمينة جواج، أحكام الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة في التشريع الجزائري، مجلة القانون والتنمية المحلية، مخبر القانون والتنمية المحلية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، العدد الأول، جانفي 2019.

### ➤ المواقع الإلكترونية:

1. GOOGLE، الفهرس الاقتصادي، -economy.fahras.net/national-savings reserve، http://fund/، السبت 2023/04/29، الساعة 11:00.
2. - GOOGLE، http://www.bdl.dz/arabe/credit-consommation.html، الثلاثاء، 2013/05/02، الساعة 20:54.
3. http://cte.univ-، php?id=5901&chapterid=1622، GOOGLE، setif2.dz/mod/book/view، الخميس 2023/05/04، الساعة 21:16.



الفهرس

الصفحة	الموضوع
01	مقدمة
04	الفصل الأول: الرهن العقاري
04	المبحث الأول: إنشاء الرهن العقاري
04	المطلب الأول: الشروط الموضوعية لإنشاء الرهن العقاري
04	الفرع الأول: الشروط الموضوعية العامة (الرضا، المحل، السبب)
05	الفرع الثاني: الشروط الموضوعية الخاصة
05	أولاً: أهلية الراهن وملكيته للعقار المرهون
15	ثانياً: تخصيص الرهن
20	المطلب الثاني: الشروط الشكلية لإنشاء الرهن العقاري
20	الفرع الأول: الرسمية
21	أولاً: المقصود بالرسمية والجهة المختصة بإجرائها
21	ثانياً: الحكمة منها
21	ثالثاً: جزاء تخلف الرسمية
22	الفرع الثاني: قيد الرهن العقاري
22	أولاً: مفهوم القيد وإجراءاته
26	ثانياً: تجديد القيد
27	ثالثاً: شطب القيد (المحو)
28	المبحث الثاني: آثار الرهن العقاري
28	المطلب الأول: آثار الرهن فيما بين المتعاقدين
29	الفرع الأول: بالنسبة للمدين الراهن
29	أولاً: التزاماته

30	ثانيا: حقوقه
32	الفرع الثاني: بالنسبة للدائن المرتهن
32	أولا: حقوقه
34	ثانيا: القيود الواردة على حق الدائن المرتهن
35	المطلب الثاني: آثار الرهن العقاري بالنسبة للغير
35	الفرع الأول: حق الأفضلية(التقدم)
35	أولا: محل التقدم وتحديد مرتبة الرهن
39	ثانيا: موضوع التقدم والتنازل عن مرتبة الرهن
41	الفرع الثاني: حق التتبع
42	أولا: شروط ممارسة حق التتبع
43	ثانيا: كيفية مباشرة حق التتبع
46	الفصل الثاني: إجراءات الرهن العقاري ووسائل تنفيذه
47	المبحث الأول: دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP BANQUE
47	المطلب الأول: نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
49	المطلب الثاني: الإجراءات السابقة واللاحقة لتوقيع القرض البنكي
51	المبحث الثاني: وسائل تنفيذ الرهن العقاري
51	المطلب الأول: ماهية الحجز العقاري
51	الفرع الأول: مفهوم الحجز العقاري
51	أولا: تعريف الحجز العقاري
51	ثانيا: محل الحجز العقاري
52	ثالثا: أطراف الحجز العقاري
54	رابعا: شروط الحجز العقاري
58	الفرع الثاني: وضع العقار تحت يد القضاء

## الفهرس

58	أولاً: إجراءات الحجز العقاري
60	ثانياً: آثار الحجز العقاري
63	المطلب الثاني: بيع العقار بالمزاد العلني
63	الفرع الأول: الإجراءات التمهيدية لبيع العقار بالمزاد العلني
63	أولاً: إجراءات تحديد الثمن الأساسي للبيع
64	ثانياً: الإجراءات المتعلقة بقائمة شروط البيع
70	الفرع الثاني: الإجراءات النهائية لبيع العقار بالمزاد العلني
71	أولاً: جلسة البيع
73	ثانياً: إجراءات المزايدة
76	ثالثاً: الحكم بفسو المزاد وآثاره
81	خاتمة
83	قائمة المصادر والمراجع
91	الفهرس

### الملخص:

الرهن العقاري عبارة عن عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار وفي أي يد كان، كما يرتب حقا آخر وهو حق تتبع العقار، وبمجرد توافر شروطه الشكلية والموضوعية ينشأ هذا العقد صحيحا ويرتب آثاره فيما بين المتعاقدين والغير من تاريخ قيده بالمحافظة العقارية. الأصل في تنفيذ الإلتزام من طرف المدين أن يكون اختياريا، لكن في حالة رفضه يتم اللجوء إلى التنفيذ الجبري على أمواله، غير أن مباشرة هذا الإجراء لا يكون إلا إذا كان الدائن بملك سندا تنفيذيا مهورا بالصيغة التنفيذية، كما لا يمكن تنفيذ الحجز على العقار إلا بعد استيفاء إجراءات الحجز على المنقول حسب المادة 721 من ق.إ.ج.م.اد، ثم الانتقال إلى تنفيذ العقار لأنه يشكل ضمان خاص للقروض البنكية ودعامة للاستثمار الاقتصادي.

### Résumé

Mortgage is a contract by which the creditor acquires a right in ren over real estate to pay off his debt by virtue of wich he has the right to take precedence over in ranqe in obtaining his right fro; price of that real estate and in whatever hand it ;ay be. it also arranges another right, wich is the right to track the property, and as soon as its formal and objective conditions are met, this contract becomes valid and third parties from the date of its registration in the real estate governorate.

The principal in executing the obligation on the part of the debtor is that it be voluntary, but in the event of his refusal, he resorts to compulsory execution on his money. However, this procedure cannot be undertaken unless the creditor has an executive document stamped with the execution formula. It is also not possible to Implement the seizure of the real estate except after fulfilling the procedures of seizing the movable property according to article 721 of the algerien civil and administrative procedure code and then moving to the Implementation of the real estate because it constitutes a special guarantee for bank and a support for economic investment .