

الرهن القانوني المؤسس للبنوك والمؤسسات المالية

بقلم

د / نجاة بوساحت

أستاذة محاضرة بجامعة الشهيد حمّـة لخضر الوادي الجزائري



ملخص:

يعتبر الرهن القانوني من أفضل التأمينات العينية لأنه يؤدي وظيفة اقتصادية جد مهمة، لأنها تمنح الدائن الضمان فتشجعه على الإقراض، كما توفر للمدين الائتمان فتمكنه من الحصول على المال لاستثماره. إذن الرهن القانوني له أهمية خاصة في مجال التعامل الائتماني بسبب ما يوفره للدائن من حقي الأفضلية والتتبع، لأنه يمكن البنك أو المؤسسة المالية المقرضة من استرداد مستحقاتهم في حال تقاعس أو عجز العميل المقترض عن الوفاء بالتزامه، و ذلك عن طريق الحجز على العقار المرهون سواء كان المدين لا يزال هو المالك أو انتقلت ملكيته لشخص آخر.

Abstract:

The legal mortgage is one of the best insurances in kind because it has an important economic function; it confers the creditor security and encourages him to borrow. It also provides the debtor credit to be able to have money for investment.

So the legal mortgage has an important role especially in the field of credit transactions because it provides the creditor with the preference and tracking right, and it can enable the bank or the lender financial institution to recover their dues in case of the failure of the borrower or the client's inability to fulfill his commitment, this will be through the seizure of the mortgaged property, whether the debtor is still the owner or the ownership was transferred to someone else.

مقدمة:

يقوم التعامل بين الأفراد على الثقة، فالدائن قد يقرض المدين مبلغا من المال على أمل أن ماله سيرد له في الأجل المتفق عليه، ولكن من المحتمل أن لا يؤدي في حينه، ويكون مرد ذلك إما لفساد نية المدين وتحويل أمواله، وهنا يكون الدائن قد وضع ثقته في غير موضعها، و إما لإعسار المدين نتيجة لظروف خارجة عن إرادته. من هنا تظهر الحاجة لتعزيز ثقة الدائن بمدينه، وذلك عن طريق وسائل تقي الدائن من المخاطر السالفة الذكر، وبالتالي تكفل له استيفاء دينه بالرغم مما قد يطرأ على الحالة المادية للمدين.

وتأسيسا على ما تقدم فقد نظم المشرع وسائل تعزز روح الثقة لدى الدائن اصطلاح عليها بالتأمينات، وهي على نوعين: شخصية مضمونها يتمثل في ضم ذمة مالية إلى ذمة المدين لضمان حق الدائن، وأخرى عينية تعني تخصيص مال معين حتى يتمكن الدائن من استيفاء حقه من ثمه.

إذن صاحب التأمين العيني يكون بالإضافة إلى حقه في الضمان العام على جميع أموال مدينه سلطة على مال معين، تمكنه من تتبعه في أي يد يكون، و بالتالي قد ينفد عليه حجزا ثم يبيعه، ويستوفي دينه من ثمه بالأولوية على غيره من الدائنين.

ونظم المشرع الجزائري التأمينات العينية في القانون المدني وهي الرهن الرسمي والحيازي وحقوق الامتياز وأطلق عليها مصطلح الحقوق العينية التبعية، ولعل أهم صورة لهذه التأمينات الرهن الرسمي، ولهذا الأخير ثلاث صور، وقد أوردها عند تعداده لمصادر الرهن الرسمي طبقا لنص المادة 883 قانون مدني، والذي قد يكون اتفاقيا أو قضائيا أو قانونيا، بالنسبة لهذه الصورة الأخيرة فقد نظمها المشرع في نصوص خاصة متفرقة، و التي من بينها نص المادة 96 من قانون المالية 2003⁽¹⁾، وقد أصدر بعد ذلك النص المنظم لهذه المادة المتمثل في المرسوم التنفيذي 132/06 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية وصندوق ضمان الصفقات العمومية⁽²⁾، وهذا الرهن يتميز بأهمية خاصة في مجال التعامل الائتماني، لأنه يؤمن الدائن ضد خطر إعسار المدين المحتمل، وهو مفيد للمدين أيضا لأنه يشجع الدائنين على الثقة به، ومنحه ما يحتاج إليه من قروض.

إذن للوقوف على حقيقة هذا الموضوع يجب الإجابة على الإشكالية التالية: هل يعد الرهن القانوني ضمانا بنكية يمكن التعويل عليها؟

وللإجابة على الإشكالية السابقة الذكر يجب أولا تحديد المفاهيم العامة المتعلقة بهذه الصورة من الرهن، ومن ثمة التطرق للأحكام الخاصة بالرهن القانوني، وهذا ما سنحاول توضيحه تبعا.

المبحث الأول

الإطار المفاهيمي للرهن القانوني

دعما منه للاقتصاد الوطني مكن المشرع من خلال بعض القوانين إمكانية الاستفادة من القروض في مجال الاستثمار، ولكن مع فرض بعض القيود والضمانات والتي من بينها الرهن القانوني، لهذا سنخصص هذا المبحث لدراسة المفاهيم العامة المتعلقة بهذه الصورة من الرهن، ثم نتطرق لتعداد خصائصه ونختتم بتمييزه عن ما يشابهه من مصطلحات.

المطلب الأول:

تعريف الرهن القانوني

ليان مفهوم الرهن لا بد من تعريفه لغة ثم اصطلاحا، فبالنسبة للمعنى اللغوي للرهن فإنه يعني الدوام والثبوت، ويقال رهن الشيء أي دام وثبت، ومن هنا قيل هو ما يوضع وثيقة للدين، أي الشيء الذي يضمن الدين لحين استيفائه، ويقال أيضا الرهن هو حبس الشيء لأي سبب⁽³⁾.

ودائما ما ترتبط المعاني اللغوية بالاصطلاحية، وعلى اعتبار أن الرهن يعد تأمينا عينيا، فإن هذا الأخير يعرف أنه حق عيني يترتب للدائن على مال معين، فيخول له استيفاء حقه من ثمنه مقدما على سائر الدائنين⁽⁴⁾، كما يعرف أيضا بأنه حق عيني تبقي يمنح الدائن سلطة على شيء لضمان دين معين، وبالتالي يكون الدائن بمنأى عن كل خطر قد يتعرض له المدين⁽⁵⁾.

وقد عرف المشرع الجزائري الرهن الرسمي في المادة 882 وجاء فيها بأنه عقد يكتسب 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 في أي يد كان.

ومما تقدم فإن الرهن القانوني، هو ذلك الرهن الذي ينشأ بنص القانون، ويتم تقريره عادة على حسب مكانة الدائن، إما لأنه يستحق حماية خاصة، أو إذا كان الأمر يتعلق بهيئة عامة فمن المنطقي منحها بعض السلطات المتميزة⁽⁶⁾.

وهذا ما جسده المشرع طبقا للمرسوم التنفيذي 132/06، لأن المادة الأولى منه نصت على أنه يؤسس رهن قانوني على الأملاك العقارية للمدنيين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية وصندوق ضمان الصفقات العمومية لضمان حصول ديونها والالتزامات التي تم الاتفاق عليها، إذن جوهر الرهن القانوني في هذه الحالة هو حق الدائن المرهن الذي قد يكون إما بنكا أو مؤسسة مالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية⁽⁷⁾ في الأفضلية في استيفاء دينه من قيمة العقار المرهون في أي يد يكون، وهذا ما يدعم فكرة أن الرهن القانوني ما هو إلا تأمين عيني، لأنه ينشأ لضمان دين معين، عن طريق تخصيص عقار لسداده مع بقاءه في حوزة مالكة، ولصاحب هذا التأمين الحق في التبع والأفضلية⁽⁸⁾.

إلا أنه يجب الإشارة أن مبدأ منح الرهن القانوني لفائدة البنوك والمؤسسات المالية كان بموجب القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض⁽⁹⁾ طبقا للمادة 179 منه، ثم تم التخلي على هذا المبدأ عند إلغاء القانون السابق الذكر، إلا أن هذا لإلغاء لم يدم طويلا، حيث صدر قانون المالية لسنة 2003 وأفاد من جديد أحقية البنوك والمؤسسات المالية

برهن رسمي قانوني طبقاً لنص المادة 96 منه، وتم تعديل هذه المادة طبقاً لقانون رقم 16/05⁽¹⁰⁾ المتضمن قانون المالية لسنة 2006 بحيث أضاف المشرع هيئة جديدة تستفيد من نفس المبدأ ألا وهي صندوق ضمان الصفقات العمومية⁽¹¹⁾. وللوقوف على حقيقة وأبعاد هذا الحق يجب الخوض في خصائصه، وهذا ما سنحاول تحديده فيما يلي:

المطلب الثاني:

خصائص الرهن القانوني

تأسس على ما سبق وبما أن الرهن القانوني ما هو إلا رهن رسمي ينشأ بمقتضى القانون، فإنه يتمتع بالخصائص التالية:

1- حق عيني:

أي يمنح للدائن المرهن جميع المزايا والسلطات التي تخولها الحقوق العينية لأصحابها⁽¹²⁾، المتمثلة في حق التبعية الذي بمقتضاه ينفذ المرهن على العقار المرهون في يد أي شخص تنتقل له الملكية، وكذا حق التقدم بحيث يستوفي المرهن حقه من ثمن العقار المرهون قبل غيره من الدائنين⁽¹³⁾.

2- حق تابع:

إذ لا يقوم إلا تبعاً لحق أصلي، بحيث يضمن الوفاء بهذا الحق ويترتب على ذلك أن الرهن يتبع الحق المضمون وجوداً و عدماً⁽¹⁴⁾.

3- حق غير قابل للتجزئة:

أي أن الرهن يثقل العقار بأكمله لضمان الوفاء بالدين كله، وبالتالي كل جزء من العقار ضامن لكل الدين، وبالمقابل كل جزء من الدين مضمون بالعقار ككل أو العقارات المرهونة كلها⁽¹⁵⁾، وللإشارة فإن قاعدة عدم القابلية للتجزئة ليست من النظام العام، وعليه يمكن الاتفاق على مخالفتها وهذا ما أكدته المادة 892 من القانون المدني.

4- حق عقاري:

أي أنه لا يرد إلا على العقارات، و مرد ذلك أن حيازة الشيء المرهون تبقى للراهن⁽¹⁶⁾، وهذا خلاف الرهن الحيازي أين تنتقل حيازة الشيء المرهون للدائن المرهن، وعدم انتقال الحيازة في هذه الحالة مقرر لأن الرهن يشهر في المحافظة العقارية، مما يضمن حق الدائن المرهن في التبعية، وبالتالي التنفيذ على العقار في أي يد كان، إذن الدائن لا يحتاج إلى وساطة شخص آخر كما في الحقوق الشخصية بل له سلطة مباشرة للوصول إلى حقه متقدماً على غيره، وهذا ما نصت عليه المادة 96 السالفة الذكر صراحة حيث جاء فيها أنه يؤسس رهن قانوني على الأملاك العقارية للمدينين، وأكدت الفقرة الثانية على ضرورة تسجيل هذا الرهن.

إذن وبعد استعراضنا لأهم خصائص الرهن القانوني، فإنه يمكننا على ضوء ذلك تمييزه عما قد يشبهه من مصطلحات، وهذا ما سنتناوله فيما يلي.

المطلب الثالث:

تمييزه عما يشبهه من مصطلحات:

بالرغم من أن التأمينات العينية على اختلاف صورها تشترك في مضمونها، ألا وهو تخصيص مال لضمان الوفاء بدين عن طريق تقرير حق للدائن على هذا المال، إلا أن هذا لا يمنع وجود اختلافات بينها و هذا ما سنحاول توضيحه.

1- تمييز الرهن القانوني عن الرهن الرسمي الإتفاقي:

خلصنا أن الرهن القانوني - طبقا للتشريع الجزائري- ما هو إلا نوع من أنواع الرهن الرسمي، و يطلق هذا المسمى على الصورة الأكثر تداولاً للرهن وهي الرهن الاتفاقي وعليه يختلف هذان الرهنان فيما يلي:

- إن الرهن القانوني انطلقاً من مصدر نشأته فإنه لا يستلزم رضا صاحب العقار، و هو في ذلك يختلف عن الرهن الاتفاقي، الذي يشترط فيه رضا صاحب العقار⁽¹⁷⁾.

- إن الرهن القانوني يضمن حقوق معينة لأشخاص معينين نص عليهم المشرع في نصوص متفرقة وعلى سبيل الحصر، بينما الرهن الرسمي الاتفاقي يمكن تقريره لضمان أي حق بغض النظر عن صاحبه.

2- تمييز الرهن القانوني عن الرهن الحيازي:

عرفت المادة 948 من القانون المدني الرهن الحيازي بأنه عقد يلتزم به شخص، ضماناً لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان شيئاً يرتب عليه للدائن حقاً عينياً يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنان التاليان له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون.

إذن من خلال هذا التعريف نستشف الخصائص الجوهرية للرهن الحيازي التي يمكن من خلالها تمييزه عن الرهن القانوني، فهما يشتركان فيما تقوم على أساسه الحقوق العينية التبعية، ألا و هما حق الأفضلية والتبعية، أما أوجه الاختلاف بينهما فتتمثل في:

- الرهن الحيازي يرد على المنقول وعلى العقار على حد السواء، وتنتقل فيه حيازة الشيء المرهون من الراهن إلى المرهن، بينما الرهن القانوني فيرد على العقارات فقط كما سبق بيانه.

- عقد الرهن القانوني يعتبر عقداً ملزماً لجانب واحد، ألا وهو المدين الراهن، أما عقد الرهن الحيازي فهو ملزم لجانبين، لأنه يولد التزامات متبادلة في ذمة طرفيه، فهو يشغل ذمة الراهن بالتزامات أهمها تسليم الشيء المرهون ونقل حيازته إلى المرهن أو إلى شخص معين اتفاقاً، وضمان سلامة الرهن ونفاذه، كما يلقي التزامات على عاتق الدائن المرهن كالحفاظة على الشيء المرهون، واستثماره ورده في النهاية⁽¹⁸⁾.

أما فيما يخص أوجه الاختلاف بينهما فتتمثل في:

- أن الرهن القانوني قد يرد على عقارات أو منقولات المدين حسب الحالة و هذا ما نصت عليه المادة 949 من القانون المدني، أما الرهن القانوني فإنه يقع على العقارات فقط كما سبق بيانه.

- لكي ينفذ الرهن الحيازي الوارد على العقار يجب قيده إلى جانب نقل حيازة العقار المرهون إلى المرتهن أو شخص آخر حسب الاتفاق⁽¹⁹⁾، إذن القيد لا يعني على انتقال الحيازة والعكس صحيح، وهذا ما أكدته المادة 966 من القانون المدني.

- يخول الرهن الحيازي للدائن المرتهن الانتفاع بالشيء المرهون و لكن بمقابل، بحيث ما يحصل عليه الدائن من صافي الربح وما استفادة من استعمال الشيء يخصم من المبلغ المضمون بالرهن ولو لم يكن قد حل أجله وهذا ما نصت عليه المادة 956 من القانون المدني، و بمفهوم المخالفة استثمار العقار المرهون من قبل المرتهن قد يؤدي إلى انقضاء الرهن الحيازي، وهذا ما لا ينطبق على الرهن القانوني لأن حيازة العقار المرهون تبقى لدى الراهن.

3- تمييز الرهن القانوني عن حقوق الامتياز:

يقصد بحق الامتياز حق الأفضلية على مجموع أموال المدين أو على بعضها، يمنحه القانون للدائن بحسب طبيعة حقه، وهذا ما أكدته المشرع الجزائري طبقاً لنص المادة 982 حيث جاء فيها الامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة لصفته، ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني، إذن يشترك الرهن القانوني وحق الامتياز في المصدر، فكلاهما لهما نفس المنشأ القانوني، ضف إلى ذلك فحق الامتياز يصنف على أنه حق عيني تبعي، وعليه فله ما للرهن القانوني من مميزات، خاصة عدم القابلية للتجزئة.

أما من حيث الفعالية فإن الرهن القانوني يعتره عيب عند مواجهة حق من حقوق الامتياز، لأن أصحاب الحقوق الأخيرة يسبقون الدائن المرتهن في الأفضلية على العقار، مما يهدده بخطر عدم كفاية قيمة العقار المرهون لسداد الدين⁽²⁰⁾، أي في حال تراحم الدائن المرتهن و دائن صاحب حق الامتياز، فإن هذا الأخير و على الرغم أنه لا يلزم فيه الشهر، فهو يتقدم على جميع أصحاب الحقوق المقيدة على العقار، حتى لو نشأ حق الامتياز بعد هذه الحقوق⁽²¹⁾.

وفي هذا الصدد يجب عدم الخلط بين الرهن الرسمي القانوني و حق الامتياز الممنوح للبنوك و المؤسسات المالية بموجب المادة 121 من 11/03⁽²²⁾ من قانون النقد و القرض حيث جاء فيها تستفيد المؤسسات المذكورة -ويقصد البنوك و المؤسسات المالية- من امتياز على جميع الأملاك و الديون، فهذا يمثل حق امتياز لأنه أولوية قررها القانون لدين معين⁽²³⁾.

4- تمييز الرهن القانوني عن الكفالة العينية:

تأمينات الشخصية من ناحية التاريخية كانت هي الأسبق في الظهور من التأمينات العينية، و المقصود بالتأمينات الشخصية ضم ذمة أو أكثر إلى ذمة المدين الأصلي، فيصبح للدائن مدينان أو أكثر كلهم مسؤولون عن الدين في وقت واحد⁽²⁴⁾، و كفالة تصنف على أنها تأمين شخصي و قد نظمها المشرع في المواد من 644 إلى 673 من القانون المدني و عرفها في المادة 644 على أنها عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين نفسه، أي أن مضمون الكفالة هو تدخل شخص ثالث هو الكفيل الذي يضمن الوفاء بالتزام، و الكفالة بهذا المفهوم لها صورتان إما شخصية و بالتالي الكفيل الشخصي يكون ملتزماً شخصياً بوفاء الدين إذا لم يوفه المدين، و يكون مسؤولاً عن الوفاء في ذمته المالية، أي في جميع أمواله الحاضرة و المستقبلية و ليس في مال معين بالذات⁽²⁵⁾، كما قد

تكون الكفالة عينية التي تعد في الحقيقة تأميناً عينياً لا شخصياً على أساس أن الكفيل يقدم عيناً مملوكة له ضماناً التزام المدين، وبالتالي فالكفيل العيني لا يعد مسؤولاً شخصياً عن الدين المضمون إنما الذي يضمن الدين هو العين التي قدمها، و ما يعزز هذا التوجه نص المادة 884 من القانون المدني التي تجيز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخص آخر يقدم رهنه لمصلحة الغير، وعليه ما يميز الرهن القانوني عن الكفالة العينية ما يلي:

- لا يمكن للدائن التنفيذ على الكفيل إلا بعد تجريد المدين وعجزه عن الحصول على حقه منه، لأن الكفيل يكون ملتزماً بقضاء الدين بصفة احتياطية⁽²⁶⁾، وهذا ما تؤكد المادة 901 من القانون المدني وهذا عكس الرهن القانوني أين يكون المدين هو مالك العقار المرهون، وبالتالي هو ملتزم بقضاء الدين بصفة أصلية.

- في أغلب الأحوال يكون الكفيل العيني متبرعاً أي أنه لم يتقاضى مقابل ما قدمه، أما بالنسبة للرهن القانوني فالتعهد عقد معاوضة لأن الراهن لا يرهن عقاره إلا بعد الحصول على القرض.

- يعامل الكفيل في الكثير من المواضيع كأنه الحائز وبالتالي قد يتقي اتخاذ إجراءات التنفيذ ضده عن طريق تخليه عن العقار وهذا ما نصت عليه المادة 902 من القانون المدني، إذن وضع الكفيل العيني مقارب لوضع الغير الحائز للعقار مع وجود بعض الاختلافات، وعلى سبيل المثال لا يستطيع الكفيل العيني أن يتخذ إجراء التطهير بعرضه ثماً معيناً على الدائنين⁽²⁷⁾.

إذن نخلص أنه وإن قد يشترك الرهن القانوني مع بعض صور التأمينات العينية في بعض الخصائص فيبقى متميزاً، لأن المشرع خصه بجملة من الشروط تتعلق بكيفية إنشائه وترتيب آثاره وإجراءات تنفيذه، وهذا ما سنحاول توضيحه فيما يلي:

المبحث الثاني

الأحكام الخاصة بالرهن القانوني

خلصنا أن الرهن القانوني يعد من بين الضمانات التي مصدرها القانون، ونظراً لهذه الميزة سنخصص هذا المبحث لمعالجة الأحكام الخاصة المتعلقة به من حيث إنشائه وآثاره وإجراءاته التنفيذية تبعاً.

المطلب الأول:

الشروط الموضوعية والشكلية لإنشاء الرهن القانوني

انطلاقاً من المواد 882 إلى 893 من القانون المدني فإن الرهن بصفة عامة وبما في ذلك الرهن القانوني، هو ذلك العقد الذي يكتسب به الدائن حقاً عينياً على عقار، يشترط المشرع لإنشائه جملة من الشروط، يمكن تقسيمها لقسمين: موضوعية وأخرى شكلية.

فبالنسبة للشروط الموضوعية وبالرغم من المنشأ القانوني للرهن القانوني إلا أنه يفرغ في شكل عقد، الذي يكون بين المؤسسة المقرضة التي قد تكون إما بنكاً أو مؤسسة مالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية، والمقترض أي المدين، وعليه يجب أن يتوافر هذا العقد على الشروط الموضوعية العامة التي ستطلبها المشرع وهي التراضي والحل والسبب، هذا من جهة.

ومن جهة أخرى يشترط أن يكون العقد رسمياً وهذا ما أكدته المادة 883 من القانون المدني التي نصت انه لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمياً، الذي يعتبر تطبيقاً للقواعد العامة ما دام العقد ينصب على عقار، التي تشترط طبقاً للمادة 324 مكرر 1 إخضاع العقود التي يكون محلها تصرف قانوني ما على عقار للرسمية.

ويقصد بالرسمية تحرير عقد الرهن من قبل موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة وهذا ما نصت عليه المادة 324 من القانون المدني وبالرجوع للمرسوم التنفيذي 132/06 فإن من يتولى هذه المهمة في حالتنا هذه الممثل القانوني للبنك أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية، فيتولى تحرير اتفاقية القرض وكذا الوثيقة التي تتضمن الرهن القانوني لعقارات المدين ضماناً للقرض الممنوح يصطلح عليها بوثيقة تخصيص الرهن العقاري.

ويرجع تقرير المشرع الرسمية في هذه الحالة لعدة أسباب تتمثل في مصلحة الراهن لان هذا الإجراء ينبهه لخطورة ما سيقدم عليه، لأن العديد من الأشخاص ينقص من أهمية الأثر القانوني للرهن على اعتبار أن الراهن لا يفقد ملكية ولا حيازة العقار المرهون، الأمر الذي يجعل الراهن يظن أن الأمر بسيط⁽²⁸⁾ هذا من ناحية.

ومن ناحية أخرى فالرسمية تحقق مصلحة البنك أو المؤسسة المالية الدائنة لا يمكن التغاضي عنها لأهميتها، ذلك أن عقد الرهن القانوني يعتبر سنداً تنفيذياً في حد ذاته، يمكن إمهاره بالصيغة التنفيذية إذا حل أجل الدين وامتنع المدين عن الوفاء بالتزامه وهذا ما أكدته 96 من قانون المالية لسنة 2003⁽²⁹⁾.

إلا أنه تجدر الإشارة أنه يمكن تصنيف هذا العقد في خانة عقود الإذعان، على أساس أن هذه الأخيرة تعرف بأنها صيغة من صيغ إبرام العقود تعتمد على استخدام نموذج نمطي للعقد يعده أحد طرفي العلاقة التعاقدية بصورة منفردة ويعرضه على الطرف الآخر الذي ليس له إلا الموافقة عليه كما هو أو رفضه دون أن يكون له أن يغير في العبارات الواردة فيه أو الشروط والأحكام التي يتضمنها ولا أن يدخل في مساومة حقيقية على شروطه مع الطرف المعد لهذا العقد، ومن هذا وصفت هذه العقود «بالإذعان» لأنها تنطوي على بعض التعسف⁽³⁰⁾، وهو ما ينطبق على دراستنا لأن المؤسسة المالية هي من تعد اتفاقية القرض والتي بناء عليها يتم تخصيص عقار من عقار الزبون ليكون محلاً للرهن ضماناً للقرض الممنوح وما على الزبون إلا قبول هذا الاتفاق كما هو، وإلا فلن يمنح القرض وتبعاً لذلك فلن يحرر عقد الرهن. أما فيما يتعلق بالشروط الموضوعية الخاصة فهي تقوم على مبدأ أساسي ألا وهو التخصيص، لأن أعمال مثل هذا المبدأ واجب في مجال الرهن القانوني، وعليه يجب تحديد الرهن من حيث الديون المضمونة والعقارات المرهونة الضامنة⁽³¹⁾.

بالنسبة لتخصيص الرهن من حيث الدين المضمون، فهو يهدف بالدرجة الأولى لحماية الدائنين الذين قد يتعاملوا مع المدين، إذ لا يكفي أن يعلم الغير أن العقار مثقل برهن قانوني، بل يهيمه أيضاً معرفة مقدار هذا الدين المضمون، لأنه يستطيع من خلال ذلك تقدير استنفاد المدين لائتمانه على العقار، وبعبارة أخرى الوقوف على مدى إمكانية تحميل نفس لعقار بتأمين إضافي، وعلى ضوء ذلك يكون هذا الغير قناعة حول منح قرض جديد لصحاب هذا العقار من عدمه. ويطلب تخصيص الرهن أيضاً العقار، فهذا المبدأ ينصب في مصلحة المدين، لأن عدم تحديد العقارات المرهونة يؤدي إلى استغراق جميع عقارات المدين بالرهن، وهذا يؤثر سلباً على الصورة المالية للمدين في نظر الدائنين المحتملين⁽³²⁾.

بالإضافة لأهم شرط المتمثل في ملكية العقار المرهون لأن المادة 884 من القانون المدني صريحة في اشتراط ذلك ولكن نصت بالمقابل إمكانية أن الراهن ليس هو المدين فنكون أمام كفيل عيني، ولكن في حالتنا هذه الراهن هو المقترض ولا يمكن أن يكون غيره، وهذا خروج عن القواعد العامة للرهن الرسمي التي تجيز ما يسمى الكفالة العينية، أين يكون مالك العقار المرهون ليس هو المدين الأصلي كما سبق بيانه، ويستشف ذلك من نصوص المرسوم التنفيذي 132/06 الذي يتحدث على الشخص الذي أبرم اتفاقية القرض مع المؤسسة المالية أو البنك، والذي أطلقت عليه المادة 05 من نفس المرسوم مصطلح الزبون.

إذن وعلى الرغم من أن الرهن القانوني مصدره المباشر هو القانون، إلا أن المشرع اشترط لانعقاده جملة من الشروط السالفة الذكر، وعليه إذا اجتمعت الشروط الموضوعية العامة والخاصة، فإننا نكون أمام رهن رسمي قانوني صحيح لكن غير منتج لآثاره بالنسبة للغير، لأن هذه الآثار متوقفة على إجراء قانوني آخر سنأتي على توضيحه.

المطلب الثاني:

آثار الرهن القانوني

إن النشأة الفعلية للرهن القانوني هي من وقت ترتيب آثاره بالنسبة للغير، التي جعلها المشرع موقوفة على عملية القيد، والتي تمثل الإجراء الذي اشترطه المشرع لشهر الرهن، وبالتالي الاحتجاج بها في مواجهة الغير⁽³³⁾.

وقد أحال القانون المدني في المسألة التي تخص القيد لأحكام قانون السجل العقاري وهذا ما نصت عليه المادة 96 صراحة حيث جاء فيها أنه يتم تسجيل هذا الرهن القانوني طبقاً للأحكام القانونية للدفتري العقاري⁽³⁴⁾.

ونقصد بالقيد بصفة عامة نقل بعض البيانات المستخرجة من المحرر الذي يتضمن عقد الرهن وتدوينها في سجل خاص⁽³⁵⁾، وحسب الفقرة الثانية من المادة 96 السالفة الذكر فإن عملية القيد تتم بمبادرة من البنك الذي يعتبر الدائن في هذه الحالة، وذلك على أساس اتفاقية القرض بينه وبين الزبون المدين ووثيقة تخصيص الرهن العقاري التي تمثل عقد الرهن في هذه الحالة، عن طريق الممثل القانوني للمؤسسة المالية المقرضة، الذي يقدم بنفسه لتسجيل هذا الرهن لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً أي الموجود في دائرة اختصاصها العقار المراد رهنه، في الجدولين المنصوص عليهما في المادة 93 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽³⁶⁾.

وإجراء القيد في هذه الحالة يخضع لمبدأ التخصيص المذكور سابقاً أيضاً، فيجب تخصيص القيد فيما يتعلق بالحق المضمون أي يجب تحديد السند المنشئ للرهن القانوني وبيان مقداره⁽³⁷⁾، وهذا ما نصت عليه المادة 96 الفقرة 2 بحيث أكدت على أن تسجيل هذا الرهن يتم يكون بناء على اتفاقية القرض، مع ضرورة تبيان المبلغ الأقصى للقرض المضمون، ووصف الأملاك موضوع الرهن، أي تخصيص الرهن فيما يتعلق بوعاء الرهن القانوني، وعليه يجب مراعاة الدقة في هذه المسألة، أي تحديد العقار موضوع الرهن تحديداً دقيقاً خاصة من حيث موقعه ورقمه ومساحته⁽³⁸⁾.

وعليه إذا تم القيد صحيحاً فإنه بمنح الدائن المرهن مرتبته في الرهن⁽³⁹⁾، إلا أن المادة 96 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أكدت على ضرورة تجديد قيد الرهن كل 10 سنوات، وإلا فقد القيد أثره، إذا لم يتم تجديده في هذا الأجل كأصل عام⁽⁴⁰⁾.

وهذا ما لا ينطبق على حالة الرهن القانوني فالمادة 96 الفقرة 06 من قانون المالية لسنة 2003 أعفت هذه الصورة من الرهن من عملية التجديد لمدة 30 سنة، ولعل الهدف من الخروج على القواعد العامة للتجديد هي تفادي أثر عدم التجديد المتمثل في سقوط القيد وبالتالي يعتبر كأنه شيء لم يكن، لكن هذا لا يؤثر على الرهن في حد ذاته، الذي يظل قائما، مما يسمح إجراء قيد جديد، إلا أنه يفقد ترتيبه في الأفضلية، أي يأخذ مرتبته حسب قيده الجديد، إذن تجديد القيد في ميعاده يحفظ للقيد السابق ترتيبه في الأفضلية⁽⁴¹⁾.

وبناء على ما تقدم يمثل قيد الرهن القانوني شرطا لنفاذ الرهن في مواجهة الغير على اعتبار أن الرهن يمنح لصاحبه ميزتي التقدم والتتبع، وبالتالي لا بد أن يكون الغير على علم بذلك، ويعتبر الفقهاء حق التقدم أو الأفضلية جوهر الرهن الرسمي⁽⁴²⁾، لأن ما يهم الدائن المرهن بالدرجة الأولى هي استيفاء حقه المضمون بالأولوية على غيره من الدائنين التاليين له في المرتبة أو الدائنين العاديين، إذن تفقد هذه الميزة أهميتها إذا لم يكن للمدين دائنان آخران، وبالمقابل فإن حق التتبع يعتبر وسيلة لتمكين الدائن المرهن من مباشرة حق التقدم في حال انتقال العقار المرهون إلى الحائز⁽⁴³⁾، وعليه إذا لم يتصرف الراهن في العقار فإنه لا مكان لإعمال حق التتبع، وعلى ذلك فإن ميزتي التقدم والتتبع لا معنى لهما إذا لم يكن هناك غير⁽⁴⁴⁾.

إذن يمكن القول أن الرهن القانوني يعتبر الضمان الأكثر أمانا بالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية، لأنه يمكن البنك من استرداد مستحقاته في حال تقاعس أو عجز العميل المقترض عن الوفاء بالتزامه، وذلك عن طريق الحجز على العقار المرهون سواء أكان في يد المدين ذاته أو لدى الحائز، وهذا ما سنحاول توضيحه فيما يلي:

المطلب الثالث:

إجراءات التنفيذ

إذا كانت عملية الإقراض هامة فإن تحصيل القرض أهم بالنسبة للمؤسسة المالية، وذلك لضمان استمرار أداء الخدمة التي تؤديها⁽⁴⁵⁾، وعليه ووفقا للفقرة 4 و5 من المادة 96 من قانون المالية 2003 فإن الرهن القانوني يشكل سند تنفيذي، وبالتالي فله قيمة وأثر الحكم النهائي.

وبالرجوع للمرسوم التنفيذي 132/06 فإننا نجد أنه قد نظم إجراءات الحجز والتنفيذ في المواد من 2 إلى 7 والتي يمكن تلخيصها في ما يلي:

1- الإعداز:

في حال تخلف المقترض عن الوفاء بالقرض عند حلول الأجل وبطلب من الممثل المؤهل للبنك أو للمؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية الدائنة بالرهن يعاين محضر قضائي عدم وفاء المدين بالتزامه ويكون ذلك عن طريق الاطلاع على اتفاقية القرض التي تحوي أجال الدفع و شروطه، و بناء على ذلك يبلغ المحضر القضائي إعدازا بالدفع للمدين لتسديد المبالغ المستحقة في أجل شهر واحد⁽⁴⁶⁾.

وفي مجال عدم الوفاء المقترض في أجل الشهر الممنوح له يبلغ تبليغ ثان للدفع بنفس صيغة الإصدار الأول ن ولكن الأجل المحدد في هذه الحالة مقدر ب15 يوم، ويخطر بأنه في حال الامتناع عن الدفع ثانية سيحال الأمر للمحكمة المختصة إقليمياً⁽⁴⁷⁾.

يتضح من ما سبق أن المشرع حاول منح المدين أجلاً كافياً المقدر بـ: 45 يوم كاملة للحيلولة دون اللجوء لالتخاذ إجراءات الحجز والتنفيذ، وهذا ما سنأتي على تفصيله.

2- الحجز العقاري:

لا يكف أن يكون هناك حق ثابت في محرر يعتبر سند تنفيذي لإمكانية مباشرة إجراءات الحجز، إنما يجب أن يمهر هذا السند بالصيغة التنفيذية، وهذا ما أكدته المادة 04 من المرسوم التنفيذي 132/06، ويتم الحصول على هذه الصيغة وفقاً لما هو مقرر في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أي يجب يقدم الطلب إلى المحكمة المختصة إقليمياً، أي المحكمة التي يقع في دائرتها العقار المراد الحجز عليه، ضف إلى ذلك اشترط المشرع طبقاً لنص المادة 5 من نفس المرسوم على ضرورة أن تتضمن العريضة البيانات التالية:

- التسمية والمقر الاجتماعي للبنك أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية و كذا تعيين ممثلها المؤهل قانوناً.

- هوية المدين.

- تعيين العقار المثقل بالرهن القانوني.

- مبلغ الدين وأجل استحقاقه.

ويلحق بالطلب:

- اتفاقية القرض المبرمة بين البنك أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية وزبونها.

- نسخة من جدول قيد الرهن القانوني بالمحافظة العقارية.

- نسخة من إعدارين بالدفع يجرران ويبلغان كما هو منصوص في المادتين 2 و3.

إذن المشرع بنصه هذا يكون قد خالف القواعد العامة التي تحكم الرهن الرسمي الاتفاقي، أين يقوم الموثق بإمهار عقد الرهن بالصيغة التنفيذية دون اللجوء للقضاء، ومرد ذلك هو كما سبق وأن ذكرنا أن ممثل المؤسسة المالية هو من يقوم بتحرير عقد الرهن والقانون لا يخوله سلطة إمهار العقود بالصيغة التنفيذية على عكس الموثق، بالإضافة فإن مثل هذا الإجراء يهدف إلى حماية المدين المقترض لأن القاضي سيتأكد من سلامة الإجراءات القبلية التي نص عليها القانون قبل منح المقرض الصيغة التنفيذية وبالتالي يحمي المقترض من تعسف المؤسسة المالية المحتمل.

وفي هذا الصدد تضيف المادة 06 من نفس المرسوم أنه يجب تبليغ السند المهور بالصيغة التنفيذية المسلمة إثر العريضة المنصوص عليها في المادة 4 أعلاه مع الأمر بالدفع في الحال عن طريق محضر قضائي، وفي حال الامتناع عن الدفع يقوم المحضر القضائي المخول بأمر من المحكمة بإشهار الأمر بالحجز خلال مدة شهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وذلك عملاً بالمادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وقد أطلق المشرع على الإجراءات السابق مصطلح التنبيه بنزع الملكية، وعليه وبقيد هذا الأخير في المحافظة العقارية يصبح العقار تحت يد القضاء، وتبدأ مرحلة جديدة من مراحل التنفيذ على العقار، سنأتي على تفصيلها فيما يلي:

4- بيع العقار المرهون:

بعد قيد التنبيه بنزع الملكية يعتبر العقار المرهون محجوزا عليه، ويعنى ذلك حد سلطات المدين المخولة على هذا العقار، دون إخراجه من ملك صاحبه الذي قد يكون المدين نفسه أو الحائز في حال تصرف المدين في العقار بعد رهنه، وقد رتب المشرع جملة من الآثار الفورية لإجراء الحجز تتمثل في:

- عدم سريان التصرفات الناقلة للملكية أو المنشئة لحقوق عينية على العقار بعد قيد التنبيه بنزع الملكية وهذا ما نصت عليه المادة 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار، وبالتالي يتم توزيع ثمنها كما يوزع ثمن العقار وهذا ما نصت عليه المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما أضافت الفقرة 02 من نفس المادة على إمكانية بيع ثمار العقار المحجوز عليه من قبل المدين متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة، لكن يجب أن يودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة، كما يجوز للدائن الحاجز أيضا أن يطلب من رئيس المحكمة الترخيص له بأمر على عريضة بمحصاد المحاصيل الزراعية وجني ثمار الفواكه وبيعها بالمزاد العلني أو بيعها عن طريق وسيط أو بأي طريقة أخرى ويودع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة، وهذا نصت عليه الفقرة 03 من نفس المادة، بالإضافة أنه إذا كان العقار مؤجرا وقت أمر الحجز، اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة، وبالتالي يمنع عليه الوفاء بها لمالك العقار. بمجرد تبليغه الرسمي بالحجز، أما إذا قام المستأجر بدفع الأجرة للمدين قبل التبليغ عد وفأؤه صحيحا، ويسأل عنها المدين، وهذا ما نصت عليه المادة 730 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- تبقى عقود الإيجار التي أبرمها المدين المحجوز عليه ولها تاريخ ثابت قبل قيد أمر الحجز نافذة في حق الحاجزين والدائنين وهذا ما نصت عليه المادة 731 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إذن الغرض الأساسي من قيد التنبيه بنزع الملكية هو إعداد العقار المحجوز عليه للبيع بالمزاد العلني، الذي يتضمن مجموعة من الإجراءات يقوم بها المحضر القضائي والتي نصت عليها المادة 737 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتتمثل في إعداد قائمة شروط البيع وتبليغها للمعنيين، وتحديد الثمن الأساسي، ثم نصل للإجراء النهائي وهو بيع العقار بالمزاد العلني والتي نظمها المشرع في المواد من 747 إلى 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وعليه إذا بيع العقار المحجوز عليه سواء أكان المدين هو المالك أو انتقلت الملكية للحائز، فإن ما ينتج عن ذلك من ثمن يوزع على الدائنين وعلى رأسهم الدائنين أصحاب التأمينات العينية، وبهذا يصل الدائن المرهق أي البنك أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية إلى الغاية التي كان يصبو إليها من خلال مباشرته لإجراء الحجز وهي استرداد أمواله التي منحها للمدين⁽⁴⁸⁾.

الخاتمة:

على ضوء ما تقدم، وصلنا إلى قناعة أن الرهن القانوني الذي نظمه المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 132/06 يؤدي وظيفة اقتصادية جد مهمة، لأنه من خلاله يمنح للدائن الضمان فيشجعه على الإقراض، وبالمقابل توفر للمدين

الائتمان، وذلك عن طريق حصوله على المال، إذن عملية الرهن تلعب دورا هاما في عملية تحريك العقار من وضعيته الثابتة بأن أصبح أداة ائتمان يمكن التعويل عليها، لأنه يعد ركيزة أساسية في السوق الاقتصادية.

على الرغم من ذلك وما لاحظناه من خلال استقراءنا للنصوص السابقة فيما يخص الرهن القانوني، أن هناك تطورا واقعا لهذا النمط من الائتمان يقابله قصور تشريعي في بعض النصوص المنظمة لأنها لم تعد تساير متطلبات التنمية الاقتصادية، لأن مناهج هذه الأخيرة السريعة.

لهذا نقترح في هذا الصدد اختصار الشكليات الطويلة والمعقدة لإنشاء الرهن القانوني ووضع حيز التنفيذ، لأن هذا يؤثر سلبا عليه ويضعف نوعا ما فعاليته.

وبغض النظر يبقى الرهن الوارد على العقار بكل صورته أداة فعالة في تشجيع الائتمان، لأنه ينفرد بمزايا تجعله يفضل إلى حد ما، كونه يعمل على التوفيق بين مصالح من لهم علاقة بالرهن.

التهميش:

- (1) القانون رقم 11/02 المؤرخ في 2002/12/24، الجريدة الرسمية العدد 86 المؤرخة في 2002/12/25.
- (2) المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المؤرخ في 3 أبريل 2006، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 5 أبريل 2006.
- (3) علاوة هوام، الرهن الحيازي في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص شريعة وقانون، جامعة العقيد لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2007/2008، ص 15.
- (4) زاهية سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل، الجزائر 2006، ص 6.
- (5) محمد وحيد الدين سوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية التبعية، الكتاب الثالث، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2006، ص 14.
- (6) شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي، في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة، دار هوم، الجزائر، 2009، ص 75.
- (7) صندوق ضمان الصفقات العمومية هو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تم تأسيسها بموجب مرسوم تنفيذي رقم 67-98 المؤرخ في 1998/02/21 تحت وصاية وزارة المالية يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية يرأسه مدير العام وله منخرطين من مختلف المقاولات ومؤسسات الانجاز المحلية، ورغم أهمية الصندوق يبقى مجهولا في أوساط المقاولين. و مهام الصندوق تتمثل في تسهيل مهام المقاولات ومؤسسات الانجاز. بمنح إمكانيات مالية تقي المؤسسات مشاكل تمويل المشاريع خلال فترة الانجاز، بالإضافة يقدم الصندوق خدمات للزبائن تتمثل في فروض مالية في شكل تسبيقات على الفواتير (أي كشوفات الأشغال أو الديون) وأيضا كفالات مختلفة.
- (8) محمد حسنين، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 11.
- (9) قانون 10/90 المؤرخ في 14 أبريل 1990، الجريدة الرسمية العدد 16 المؤرخة في 14/4/1990.
- (10) القانون رقم 16/05 المتضمن قانون المالية لسنة 2006 المؤرخ في 2005/12/31، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 2006/4/5.
- (11) إن الرهن القانوني المقرر حسب المادة 96 السالفة الذكر ليس هو الصورة الوحيدة التي نص عليها المشرع، فهناك مواضع أخرى متفرقة نص فيها المشرع على إمكانية ترتيب رهن قانوني من بينها:
- الرهن القانوني للدائن على عقارات مدينه في حالة الإفلاس طبقا للمادة 254 من القانون التجاري.
- الرهن القانوني المقرر لإدارة الجمارك طبقا للمادة 292 من قانون الجمارك.
- الرهن القانوني المقرر لصندوق الوطني للتوفير والاحتياط طبقا للمادة 175 من قانون المالية لسنة 1983.
- (12) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 78.
- (13) محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 29.
- (14) أنور العمروسي، الحقوق العينية التبعية، التأمينات العينية في القانون المدني، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص 19.
- (15) لمزيد من التفصيل، أنظر زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 14-18.

- (16) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 79.
- (17) محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، 255.
- (18) علاوه هوام، المرجع السابق، ص 25.
- (19) المرجع نفسه، ص 27.
- (20) عبد الحليم يوشكيوة، الرهن السمي كضمان من ضمانات القروض، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، العدد 6، جامعة غرداية، 2009، ص 243.
- (21) أنظر المواد 982 و ما بعدها من القانون المدني.
- (22) القانون رقم 03 / 11 المتعلق بالنقد و القرض المؤرخ في 2003/8/26.
- (23) يسمينة ريجاني، الرهن الرسمي كضمانة بنكية، رسالة ماجستير، تخصص قانون خاص، جامعة الجزائر، بن عكنون، السنة الجامعية 2005/2006، ص 42.
- (24) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 22.
- (25) محمد حسنين، المرجع السابق، ص 33.
- (26) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 26.
- (27) محمد حسنين، المرجع السابق، ص 127.
- (28) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص 92.
- (29) تنص المادة 96 الفقرة 04 على أنه يمثل الرهن القانوني بهذه الصفة سندا تنفيذيا و له نفس قيمة الحكم النهائي.
- (30) <http://www.startimes.com/?t=33715834> تاريخ الاطلاع 2016/5/20.
- (31) محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 256.
- (32) المرجع نفسه، ص 257.
- (33) يقصد بالغير كل شخص قد يضار من الرهن، أي يضار من مباشرة حق الأفضلية أو التتبع، إذن يدخل في هذه الطائفة كل دائن له تأمين عيني على العقار المرهون كبنائع العقار الذي لم يقبض ثمنه فهو صاحب حق امتياز، وكل دائن مرهقن آخر، و كل دائن عادي، و كل من يتلقى ملكية العقق أو حق عيني آخر قابل للرهن .
- (34) كان الأجدد بالمشروع استعمال مصطلح القيد بدل التسجيل، لأن هذا الأخير يخص شهر الحقوق العينية الأصلية كالملكية، أما العينية التبعية في ظل قانون السجل العقاري أطلق عليها المشرع مصطلح القيد وذلك ليتم التفريق بين نوعية التصرفات المنجزة.
- (35) زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 106.
- (36) و هذا ما نصت عليه الفقرة 02 و 03 من المادة 96 من قانون المالية 2003.
- (37) محمد حسنين، المرجع السابق، ص 142.
- (38) المرجع نفسه، ص 142.
- (39) تنص المادة 96 الفقرة 06 على أن هذا الرهن يأخذ مرتبه من تاريخ تسجيله.
- (40) زاهية سي يوسف، المرجع السابق، ص 113.
- (41) محمد حسنين، المرجع السابق، ص 148.
- (42) محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 108.
- (43) شوقي بناسي، المرجع السابق، ص ص 273-274.
- (44) محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 108.
- (45) يسمينة ريجاني، المرجع السابق، ص 81.
- (46) المادة 02 من المرسوم التنفيذي 132/06.
- (47) المادة 03 من المرسوم التنفيذي 132/06.
- (48) لمزيد من التفصيل راجع يسمينة ريجاني، المرجع السابق، ص 90-107.