

### مقدمة

إن التأمينات وجدت لضمان الحقوق والإلتزامات، وهي تنقسم إلى نوعين، تأمينات عامة موضوعها الضمان العام، هذا الأخير الذي تكون فيه أموال المدين كلها ضامنة لدينه والدائنون في الضمان العام هم دائنون عاديون، بحيث تكون لهم نفس المرتبة، إلا أن الضمان العام يعتبر ضمانا غير كافيا، وذلك خوفا من إفسار المدين أو تصرفه في أمواله مما يؤدي إلى نقصان ذمته المالية.

ومن هنا ظهرت فكرة التأمينات الخاصة، التي تنقسم بدورها إلى التأمينات الشخصية وموضوعها الكفالة الشخصية حيث يكون فيها الكفيل مسؤولا مسؤولا شخصية عن الدين وهذه الضمانة ليست بعيدة عن الضمان العام ولا توفر الحماية الكافية للدائن المرتهن أما النوع الثاني من الضمانات الخاصة فهو التأمينات العينية التي سماها المشرع الجزائري بالحقوق العينية التبعية وهي الرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق التخصيص حقوق الامتياز العامة، فمن خلال هذه الحقوق يكون للدائن الممتاز سلطة الإستئثار المباشر على الشيء الذي اكتسب الحق العيني عليه.

ومن أهم الحقوق العينية التبعية وأبرزها هي حق الرهن الرسمي، الذي تعتمده البنوك بصفة كبيرة أثناء قيامها بعلميات التمويل، عن طريق القروض البنكية وذلك كضمان لاسترداد الدين، فهو يدعم عامل الثقة بين البنك والمدين خلال المدة الزمنية المحددة للوفاء.

إن القوة الائتمانية للرهن الرسمي كضمانة بنكية، تنبثق من الآثار المترتبة عنه والتي تميزه عن باقي التأمينات العينية الأخرى، فالرهن الرسمي يرد على عقار و أهم ميزة له أن حيازة العقار تبقى للراهن مع بقاء جميع الحقوق المترتبة عن حق الملكية، إلا أن هذه الحقوق تتقيد بوجوب سلامة الرهن والمحافظة على قيمة الضمان. وفي مقابل ذلك يكون للبنك (الدائن المرتهن) حق الأفضلية على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة وكذلك حق البنك في تتبع العقار في أي يد كان بالتنفيذ الجبري، تلك الحقوق التي تثبت للبنك بمجرد قيد الرهن في السجل العقاري، حيث بموجبه يصبح الرهن الرسمي سندا تنفيذيا في يد البنك يحتج به في مواجهة الغير.

وتكمن أهمية دراسة موضوع "آثار الرهن الرسمي كضمانة بنكية في التشريع الجزائري" من ناحيتين ناحية نظرية وأخرى عملية، ويكتسب الموضوع أهميته النظرية من أهمية الرهن الرسمي في حد ذاته حيث يحتل الموقع الأول قبل الحقوق العينية التبعية الأخرى التي نص عليها المشرع الجزائري في القانون المدني، وهذا دليل على مكانة الرهن الرسمي كأهم وأقوى الضمانات العينية، وقوته تبرز من خلال دراسة آثاره.

أما عن الأهمية العملية لدراسة موضوع بحثنا فهي تتمثل في كون الرهن الرسمي أداة فعالة لتعزيز الثقة بين البنك والعميل، حيث أن ما يرتبه الرهن الرسمي من آثار قانونية تمكن البنك من ضمان القروض التي يمنحها وكذا من ضمان استردادها، وهو ما يساهم في زيادة نسبة التمويل البنكي عن طريق القروض العقارية، مما يؤدي بدوره إلى زيادة التنمية الاقتصادية وبالتالي قيام نظام إقتصادي مزدهر.

ونظرا لأهمية موضوع آثار الرهن الرسمي كضمانة بنكية في التشريع الجزائري فقد قمنا بدراسته محاولين التوصل إلى إجابة على الإشكالية التالية:

**إلى أي مدى حقق المشرع الحماية الكافية للبنك تجاه مدينه و تجاه الغير من خلال الرهن الرسمي؟**

إن دراستنا لموضوع بحثنا كانت من أجل تحقيق جملة من الاهداف وهي:

- تحديد الإطار القانوني الذي ينظم آثار الرهن الرسمي.
- بيان حقوق المدين الراهن على العقار المرهون وحدودها.
- التطرق إلى إجراءات التنفيذ على العقار المرهون وإختلافها على حسب الشخص المنفذ ضده.
- بيان شروط وإجراءات قيد الرهن الرسمي في السجل العقاري لدى المحافظة العقارية ومدى حجية الرهن بعد القيد.

وبخصوص المنهج المتبع في دراستنا لموضوع " آثار الرهن الرسمي كضمانة بنكية في التشريع الجزائري" وهو الإعتماد على المنهج الوصفي بالدرجة الأولى وذلك لما يحققه من توضيح وتبيان آثار الرهن الرسمي، سواء كانت في الآثار بين المتعاقدين أو الآثار المترتبة

بعد قيد الرهن، فالمنهج الوصفي ضروري في مثل هذه الدراسة النظرية التي تتطلب وصف لجميع البيانات الخاصة بالموضوع وتبسيطها حتى تصل إلى ذهن القارئ بسهولة إلا أن المنهج الوصفي غير كافي وبالتالي إستخدمنا المنهج التحليلي من أجل تحليل بعض النصوص القانونية، محاولين الوصول إلى نية المشرع الجزائري وتفسيرها. أما في حالة سهو المشرع الجزائري لتنظيمه لبعض المسائل التي رأينا أهميتها في الموضوع ولم يتم التطرق إليها، أو نص عليها ضمناً إضطررنا للإستعانة بالأسلوب المقارن لتبيان طريقة تنظيمها في التشريعات المقارنة.

وبما أن الرهن الرسمي يعد ضماناً قوية تعتمد عليها البنوك فتحتاج هذه الدراسة إلى الإهتمام بالجانب العملي ومدى توازنه مع الإطار القانوني للموضوع لذلك قمنا بإجراء مقابلة داخل مؤسسة بنكية من أجل الحصول على بعض المعلومات من الواقع العملي.

أما إذا ما أتينا إلى أسباب اختيار الموضوع فهناك أسباب ذاتية وأخرى موضوعية وترجع الأسباب الذاتية إلى ميولي لدراسة الموضوعات المتعلقة بالقانون المدني، الذي يعد الشريعة العامة للقانون الخاص، ورغبتي في دراسة الرهن الرسمي وبالتحديد آثاره يرجع إلى اهتمامي بالمواضيع التي لها علاقة بالحقوق العقارية، أما الأسباب الموضوعية التي دفعتني لاختيار الموضوع من مجموع المواضيع المقترحة فهو اعتماد البنوك على الرهن الرسمي كضمانة بنكية فعالة، وانتشاره في الوقت الحالي.

لقد اعتمدنا في دراسة موضوعنا على العديد من الدراسات السابقة التي تناولت موضوع الرهن الرسمي، وقد اخترنا منها مذكرتين نذكرهما بترتيب زمني كالاتي، المذكرة الأولى للطالبة "زليخة لحميم" وهي مذكرة ماجستير في العقود والمسؤولية تحت عنوان **إنشاء الرهن الرسمي وانقضاءه في القانون المدني الجزائري مقارناً**، سنة 1996/1995 و دراسة الطالبة كانت أشمل وأعم من موضوع بحثنا حيث تناولت فيه إنشاء الرهن الرسمي وإنقضاءه، أما موضوع بحثنا فهو عن آثار الرهن الرسمي كضمانة بنكية في التشريع الجزائري، وكان مجال دراستها في التشريع الجزائري والتشريعات المقارنة، لذلك اتبعت المنهج المقارن كأساس للدراسة، واعتمدت خطة تختلف عما اعتمدناه حيث قسمتها إلى فصل تمهيدي يتناول مفهوم التأمينات وظهورها، وبابين، باب أول بعنوان إنشاء الرهن الرسمي وباب ثاني بعنوان إنقضاء.

أما المذكرة الثانية فهي للطالبة "بنت الخوخ مريم" وهي مذكرة ماجستير فرع عقود ومسؤولية تحت عنوان **فعالية الرهن العقاري كضمان**، سنة 2012/2011، وهذه المذكرة موضوعها فعالية الرهن التي تؤدي الى تحقيق الحماية والثقة بين البنك والمدين، إلا أن الطالبة لم تبحث عن هذه الفعالية من خلال آثار الرهن الرسمي فقط، بل تعدتها إلى كل ما يزيد من فعاليتها، و أبرزت مختلف المخاطر التي تنقص من فعالية الرهن الرسمي، وقسمت خطتها إلى فصلين، فصل أول تناولت فيه الضمانات التي تزيد من فعالية الرهن الرسمي سواء كانت ضمانات قانونية كحق التتبع والأفضلية، أو ضمانات مستحدثة ضمن نصوص قانونية خاصة، والفصل الثاني تناولت فيه المخاطر التي يتعرض لها البنك وتنقص من فعالية الرهن الرسمي.

إن الخطة المتبعة في هذه المذكرة التي موضوعها " آثار الرهن الرسمي كضمانة بنكية في التشريع الجزائري" ثم تقسيمها إلى فصلين، الفصل الأول بعنوان آثار الرهن الرسمي المترتبة عن العقد، وتكون هذه الآثار فيما بين المتعاقدين وهما الدائن المرتهن والمدين الراهن، وهي عبارة عن حقوق والتزامات للمدين الراهن تقابلها حقوق الدائن المرتهن دون وجود التزامات كون الرهن الرسمي عقد ملزم لجانب واحد، أما الفصل الثاني تحت عنوان آثار الرهن الرسمي الناشئة بعد القيد، وقسم هذا الفصل إلى مبحثين، مبحث أول قيد الرهن الرسمي، و مبحث ثان آثار قيد الرهن في مواجهة الغير التي تتمثل في الأثر لشيء للقيد والذي أخذ به المشرع الجزائري وحق الدائن المرتهن في تتبع العقار وإستيفاء حقه بالأفضلية على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة.