

Dirassat & Abhath
The Arabic Journal of Human
and Social Sciences



مجلة دراسات وأبحاث
المجلة العربية في العلوم الإنسانية
والاجتماعية

EISSN: 2253-0363
ISSN : 1112-9751

الرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية في التشريع الجزائري

**The legal mortgage established for banks and financial institutions in
the Algerian legislation**

أمنية عبدلي abdelli amina تحت إشراف جبار جميلة Djebbar Djamilia
جامعة الجيلالي بونعامة بخميس مليانة university of Gilali Bonn ama in Khmis Milliana
مخبر النظام القانوني للعقود والتصرفات في القانون الخاص
Laboratory of the legal system of contracts and acts in private law
المؤلف المرسل : أمينة عبدلي abdelli amina البريد الإلكتروني amina.abdelli@univ-dbk.m.dz

تاريخ القبول : 2020-05-29

تاريخ الاستلام : 2020-04-13

ملخص:

تقوم المعاملات المالية ما بين الأشخاص على الثقة والإلتزام لذلك عندما يمنح البنك أو أي مؤسسة مالية أخرى قرضا لأي شخص كان طبيعي أو معنوي فإنه يجب أن يتحصل على ضمان ولا يوجد أحسن من الرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية كضمان عيني والذي ما هو في حقيقته إلا رهن رسمي والذي نص عليه المشرع الجزائري في قانون المالية لسنة 2003 ونظم أحكامه في المرسوم التنفيذي رقم 132/06 والذي بموجبه يمكن لممثل البنك تحرير عقد الرهن بنفسه دون اللجوء إلى الموثق، إلا أن الحصول على الصيغة التنفيذية له لا يكون إلا عن طريق القضاء مما جعلنا نسعى في بحثنا هذا إلى تحقيق مجموعة من الأهداف أبرزها تبيان الأسس القانونية الموضوعية والإجرائية التي يقوم عليها هذا النوع من الرهون وتبسيط الضوء على مختلف الإشكالات المثارة بشأنه وكذلك تبيان مختلف الأحكام القانونية التي جاء بها هذا القانون والتي تناقض القواعد العامة في القانون المدني معتمدين في دراستنا هذه على المنهج التحليلي غالبا مع الاستعانة بالمنهج الوصفي .

كلمات مفتاحية: الرهن القانوني ، العقار ، الخصائص ، الصيغة التنفيذية ، الآثار القانونية .

Abstract :

Interpersonal transactions are based on trust and credit Therefore, when the bank or any other financial institution grants a loan to any person, whether natural or juridical, he must obtain a guarantee There is no better than legal mortgage as a security in kind, which is in fact only an official mortgage, which is considered the prince of in-kind insurance For in the event that the amount of the debt is not paid by the debtor at the maturity of the maturity, the mortgage enables the bank as a mortgagee creditor to execute on the mortgaged property in order to collect its debt. Therefore, it is considered an actual guarantee, except that its effectiveness varies with the value of the mortgaged property, so whenever the value of the mortgaged property is very high, considering the value of the debt, the bank's ability to collect all of its, debts is devoted, but if the value of the property equals or exceeds the debt's value by a small percentage, the relative effectiveness is that. The value of this property will decrease further when it is sold by public auction .

Keywords: legal mortgage, property, properties, executive formular, legal implications.

المدین نفسه أو الكفیل العینی حیث أن الرهن الرسمي لا یرج العقار من حیازة الراهن كما أن الراهن یحتفظ بمختلف سلطات الملكية على العقار المرهون وأهمها سلطتی التصرف والاستغلال ومن جهة أخرى الدائن المرتهن له حق التقدم فی استیفاء دینه من ثمن العقار وتبعه فی

مقدمة:
یرتبر الرهن الرسمي من أهم التأمینات العینیة على الإطلاق وهذا نظرا للائتمان الذي یعززه فی الحیاة الاقتصادیة وللمزايا التي یتمتع بها، ذلك أنه یوفق بین مصالح الراهن من جهة و الذي قد یكون

حالة ما تصرف فيه الراهن وانتقلت ملكيته إلى الغير وهذا ما يجعله من أهم الضمانات العينية على الإطلاق.

ونظرا لنقص الإمكانيات المالية فإننا قلما نجد الدائن المرتهن شخص طبيعي فغالبا ما نجده شخص معنوي متمثلا في البنك ومختلف المؤسسات المالية وهذا نظرا ليسار الذمة المالية التي تتمتع بها من جهة ومن جهة أخرى نظرا لبعض النصوص القانونية الخاصة التي اشترطت أن يكون الرهن مؤسسا فقط للمؤسسات المالية وأبرزها القانون 03/10¹ والذي اشترط رهن حق الامتياز الفلاحي للمؤسسات المالية فقط وهذا بموجب المادة 12 منه والتي تنص على أنه " بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض " كذلك الحال بالنسبة لرهن حق الامتياز في إطار الترقية العقارية وهذا استنادا للمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 281/15² والتي تنص على: "يخول للمستفيد طبقا للتشريع المعمول به الحق في الحصول على رخصة البناء ويسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وكذا على البنائيات المقررة إقامتها على الأرضية التي منح عليها الامتياز كضمان للقروض الممنوحة حصريا لتمويل المشروع الذي تتم مباشرة" وبعض القوانين الأخرى، أما بالنسبة للراهن فيختلف الوضع تماما فقد يكون عبارة عن شخص طبيعي يريد تمويل مشروعه أو شراء مسكن أو بناء مسكن وقد يكون شخص معنوي شركة مدنية أو تجارية ، وكما هو معلوم فإن محل الرهن الرسمي هو العقار فقط والذي يمتاز بقيمته المالية المرتفعة مما يجعل البنك يفضل كضمان عيني مقابل منحه لقروض وهذا في ظل عدم فعالية الضمان العام الذي تكرسه المادة 188 من القانون المدني³ والتي مفادها أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بدينونه ذلك أن الضمان العام هو ضمان وقتي إذ أن المدين قد يتصرف في أمواله سواء العقارية أو المنقولة مما يؤدي إلى إضعاف الضمان ، وقد نص المشرع الجزائري على الرهن الرسمي في الباب الأول المعنون بالرهن الرسمي من الكتاب الرابع المعنون بالحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية من القانون المدني وهذا العقد يتم تحريره من طرف موثق ليتم قيده فيما بعد في المحافظة العقارية حتى يرتب آثاره القانونية وهو عبارة عن عقد توثيقي.

وفي المقابل لدينا الرهن القانوني والذي أقره المشرع الجزائري ونظم أحكامه في قانون المالية لسنة 2003 المؤرخ في 2002/12/24⁴ والمرسوم التنفيذي رقم 132/06 المتضمن الرهن القانوني لفائدة البنوك والمؤسسات المالية وصندوق ضمان الصفقات

العمومية المؤرخ في 03 أفريل 2006⁵ والذي يعتبر النص التنظيمي له ، كما أنه تجدر بنا الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد نص أول مرة على الرهن القانوني في المادتين 175 و 176 من قانون المالية لسنة 1983 واللتان بموجبهما قد استحدث رهن قانوني لصالح صندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، كما أنه كرس مبدأ الرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك أيضا بموجب القانون رقم 10/90 المتضمن قانون النقد والقرض الملغى وهذا استنادا للمادة 179 منه⁶ والذي تم الاستغناء عنه بمجرد إلغاءه وصدر الأمر رقم 11/03 المتضمن قانون النقد والقرض المعدل والمتمم .

ويعرف الرهن القانوني على أنه عقد يبرم ما بين شخصين الشخص الأول البنك أو المؤسسة المالية باعتباره دائنا مرتهنا و المقترض باعتباره راehنا والذي يكتسب بمقتضاه الدائن المرتهن حق عيني تبعي على عقار أو حق عيني عقاري لإستيفاء دينه والذي بموجبه يكون له حق التقدم في استيفاء دينه من ثمن العقار أو الحق العيني العقاري وحق تتبع العقار أو الحق العيني العقاري في أي يد ينتقل ، ومن خلال هذا التعريف يتضح لنا بأن الرهن القانوني يتميز بنفس الخصائص التي يتميز بها الرهن الرسمي النظم في القانون المدني والأكثر من ذلك فإنه يخضع لنفس الأحكام القانونية المنظمة للرهن الرسمي ولاسيما من حيث الآثار مما يجعلنا نطرح الإشكالية التالية: هل إجراءات الرهن القانوني سواء في مرحلة الانعقاد والتنفيذ أقل مرونة من إجراءات الرهن الرسمي ؟

حيث نسعى من خلال دراستنا هذه إلى الوقوف على النظام القانوني للرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية وتبيان مختلف الإجراءات التي يقوم عليها سواء في مرحلة انعقاده أو آثاره والتي من خلالها سنكتشف مدى فاعليته كضمان عيني حقيقي .

كما أنه للإجابة على الإشكالية التي تم طرحها سنعتمد على المنهج التحليلي غالبا مع الاستعانة بالمنهج الوصفي تارة والتحليلي تارة أخرى كما أننا سنتبع نسق منهجي من التعميم إلى التخصيص ومن ثم وجب علينا أن نتطرق إلى النظام القانوني الذي يقوم عليه هذا النوع من الرهن وهذا بالتطرق إلى مفهومه من جهة وهذا ما سنتناوله في المبحث الأول و وبما أن هذا النوع من الرهن ليس بسند تنفيذي فوجب الحصول على الصيغة التنفيذية له من القضاء مما يجعلنا نتناول كيفية الحصول على الصيغة التنفيذية وآثارها من جهة أخرى بالدراسة في المبحث الثاني .

2. المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للرهن القانوني

ويتضح لنا جليا من خلال النصوص القانونية الواردة أعلاه بأن المشرع الجزائري قد بين من هم أطراف عقد الرهن والذنان هما البنك أو أية مؤسسة مالية أخرى من جهة والمقترض من جهة أخرى سواء أكان شخص طبيعي أو معنوي ، كما يتضح أيضا بأن تحرير عقد الرهن القانوني يكون من طرف ممثل البنك والذي سيستند على اتفاقية القرض في تحريره لهذا العقد العرفي الذي يفترق للصيغة الرسمية .

كما أننا نشير إلى أنه هنالك من يخلط ما بين الرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية الذي استحدثه المشرع الجزائري في قانون المالية لسنة 2003 والرهن الرسمي الذي مصدره القانون والذي نص عليه المشرع الجزائري في المادة 883 من الفصل الأول المعنون بإنشاء الرهن من الباب الأول المعنون بالرهن الرسمي من الكتاب الرابع المعنون بالحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية من القانون المدني والتي تنص على أنه " لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون " فالرهن الرسمي الذي يكون مصدره القانون نجده على سبيل المثال لا على سبيل الحصر في المادة 999 من القانون المدني والتي يتحول فيها أحد حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار إلى رهن رسمي بقوة القانون⁹ حيث تنص المادة على أنه " ما يستحق لبائع العقار من الثمن و ملحقاته يكون له امتياز على العقار المبيع . ويجب أن يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلا وتكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع القيد في ظرف شهرين من تاريخ البيع . فإذا انقضى هذا الأجل أصبح الامتياز رهنا رسميا " .

والرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية والذي استحدثه المشرع الجزائري في قانون المالية لسنة 2003 هو عبارة عن عقد رهن عرفي فهو ليس بعقد رسمي ذلك أن العقد الرسمي بموجب المادة 324 من القانون المدني هو ذلك العقد الذي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك وفقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه وهذا ما يفترقه الرهن القانوني ، كما أن أطرافه مؤسسة مالية أو البنك والذي يعتبر دائن مرتهن من جهة والراهن الذي قد يكون المدين نفسه أو الكفيل العيني ويخضع لنفس أحكام الرهن الرسمي المنصوص عليها في القانون المدني .

وهنا يجب أن نشير إلى أمر في غاية الأهمية وهي أن المشرع الجزائري قد خالف أحكام المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹⁰ حيث أن المادة 61 منه تنص على أن " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي " وكما نعلم فإن المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 قد أوجبت

إن أية دراسة يجب الانطلاق منها بتناول المفاهيم على اختلافها لأنه من خلالها يمكن أن نتوصل إلى مختلف الأحكام القانونية للمسألة المطروحة للدراسة وذلك طبعا بعد تأصيل مختلف المسائل المتعلقة بها لذلك قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين حيث سنتناول في المطلب الأول الأساس القانوني الذي يقوم عليه الرهن القانوني وذلك بعرض مختلف النصوص القانونية والتنظيمية له أما في المطلب الثاني فسنتناول خصائص الرهن القانوني .

1.2 المطلب لأول: الأساس القانوني للرهن القانوني في التشريع الجزائري

استحدث المشرع الجزائري الرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية في المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 والتي تنص على " دون المساس بالأحكام المخالفة يؤسس رهن قانوني على الأملاك العقارية للمدينين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي تم الاتفاق عليها معها .

يتم تسجيل هذا الرهن القانوني طبقا للأحكام القانونية المتعلقة بالدفتر العقاري بمبادرة من البنك على أساس اتفاقية القرض التي تمت بين البنك وزبونها مبنية خاصة المبلغ الأقصى للقرض المضمون ووصف الأملاك موضوع الرهن .

تطلب مباشرة من قبل ممثل البنك المؤهل أو المؤسسة المالية الذي يقدم بنفسه لتسجيل هذا الرهن لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا الجدولين المنصوص عليهما في المادة 93 من المرسوم رقم 63/76 ... المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

يمثل الرهن القانوني بهذه الصفة سنداً تنفيذياً وله نفس قيمة الحكم النهائي وتمنحه المحكمة المختصة بالصيغة التنفيذية طبقا لأحكام المادة 320 من قانون الإجراءات المدنية و تقدمه للمحضر القضائي في أجل يسمح للبنك أو للمؤسسة المالية بحجز الأملاك العقارية المرهونة .

يعنى هذا الرهن الذي يأخذ مرتبته عند تاريخ تسجيله من التجديد لمدة ثلاثين (30) سنة " .

وقد عدل المشرع الجزائري في أحكامه في نص المادة 50 و 56 من قانون المالية رقم 16/05 المؤرخ في 2005/12/31⁷ ليفصل في إجراءات تنفيذه في المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المتعلق بالرهن القانوني والمؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية وصندوق ضمان الصفقات العمومية⁸ حيث تنص المادة الأولى منه على " يهدف هذا المرسوم إلى تحديد كفاءات تطبيق أحكام المادة 96 من القانون رقم 11/02 ... " .

إيداع الرهن القانوني مرفقا بالجدولين لقيده في المحافظة العقارية ومن ثم كيف يتم قبول إيداع عقد عرفي لقيده في المحافظة العقارية فهذا خروج صريح عن الأحكام الخاصة التي جاء بها المرسوم 63/76 .

2.2 المطلب الثاني : خصائص الرهن القانوني

للرهن القانون مجموعة من الخصائص قد نجدها تتفق مع الرهن الرسمي وقد تختلف عنه ويمكننا إجمالها فيما يلي :

1) الرهن القانوني لا تشترط فيه الرسمية

فالرهن القانوني هو عبارة عن عقد عرفي أطرافه البنك الذي هو الدائن المرتهن والراهن الذي قد يكون المدين نفسه أو الكفيل العيني ويحرر من طرف ممثل البنك والذي يقوم بسحب جديلي القيد من المحافظة العقارية وملاء البيانات اللازمة والتي تشترطها المادة 93 من المرسوم التنفيذي 63/76 من تعيين الدائن والمدين والعقار محل الرهن وذكر التاريخ ونوع السند وسبب الدين المضمون بالرهن وذكر رأسمال الدين ولواحقه على أن يتم إيداع نسختين من جدول قيد الرهن في المحافظة العقارية وذلك طبعا بعد تسجيلهما في مصلحة الضرائب حيث يأشر عليهما المحافظ العقاري ويحتفظ بنسخة ويسلم النسخة الأخرى للدائن المرتهن المتمثل في البنك .

2) الرهن القانوني لا يرد إلا على العقار

فاستنادا للفقرة الأولى من المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 والتي تنص على أنه " يؤسس رهن قانوني على **الأموال العقارية** للمدينين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها ... " فإن الرهن القانوني لا يرد إلا على العقارات وهنا يتفق مع الرهن الرسمي في هذه الخاصية ، والعقار كما عرفته المادة 683 من القانون المدني هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف ، ونوضح بأن الرهن القانوني لا يرد على العقار وإنما على الحق الوارد على هذا العقار الذي يطلق عليه تسمية المال العقاري¹¹ وهذا الأخير هو كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية أو حق الانتفاع وهذا استنادا للمادة 684 من القانون المدني التي تنص على أنه " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية ... " .

والحكمة من عدم ورود الرهن القانوني إلا على العقارات تكمن في أمرين أولا هما أن حيابة الشيء المرهون تبقى في يد الراهن ولا تنتقل الحيابة للدائن المرتهن ذلك أنه لو كان الرهن القانوني يرد أيضا على المنقولات لتسبب هذا في ضرر للدائن المرتهن بحيث يجعل مصلحته في خطر ذلك أن الراهن يمكنه التصرف في المنقولات المرهونة بكل سهولة للغير وهذا الأخير يمكنه التمسك بقاعدة الحيابة في المنقولات بحسن نية سند للملكية وثانيتها أن العقارات المرهونة تخضع للقيد في

المحافظة العقارية لأنها مستقرة ثابتة بحيزها بينما المنقولات لا يمكن أن تكون محلا للقيد في المحافظة العقارية لأنها كثيرة جدا وسريعة التداول بين الأشخاص¹² .

3) الرهن القانوني دائما يكون الدائن المرتهن فيه بنك أو مؤسسة مالية

حيث أنه استنادا للفقرة الأولى من المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 والتي تنص على أنه " يؤسس رهن قانوني على الأملاك العقارية للمدينين **لفائدة البنوك والمؤسسات المالية** لضمان تحصيل ديونها ... " فإننا نجد أن الدائن المرتهن في عقد الرهن القانوني دائما ما يكون بنك أو مؤسسة مالية والذي هو شخص معنوي في حين أننا نجد أن الرهن الرسمي الدائن المرتهن فيه قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا.

4) مدة الإعفاء من تجديد قيد الرهن القانوني 30 سنة

استنادا للفقرة الأخيرة من المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 والتي تنص على أنه " يعفى هذا الرهن الذي يأخذ مرتبته عند تاريخ تسجيله من التجديد لمدة ثلاثين (30) سنة " فإن الرهن القانوني يعفى من تجديد قيده لمدة 30 سنة وهنا يختلف عن الرهن الرسمي والذي مدة تجديد قيده تكون كل 10 سنوات وهذا استنادا للمادة 96 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري والتي تنص على " تحتفظ التسجيلات بالرهن والامتياز طيلة عشر سنوات ابتداء من يوم تاريخها ويوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء هذا الأجل .

5) لا تنتقل حيابة العقار من الراهن إلى الدائن المرتهن في عقد الرهن القانوني

حيث يبقى الراهن محتفظا بحيابة العقار المرهون في حين أن حيابة العقار تنتقل من الراهن إلى الدائن المرتهن في الرهن الحياري، إذ يبقى الدائن المرتهن حابسا للشيء المرهون إلى حين استيفاء الدين فلو افترضنا أن الراهن تصرف في الشيء المرهون فان الدائن المرتهن يمكنه أن يمتنع عن تسليم الشيء المرهون إلى المتصرف إليه حتى ينقضي الدين .

6) الرهن القانوني حق تبعي

إن الرهن القانوني يأخذ نفس أحكام الرهن الرسمي المنصوص عليها في القانون المدني وبذلك فهو لا يقوم إلا بالتبعية للدين الذي يضمنه ذلك أنه لا ينشأ مستقلا لذاته بل يفترض قيامه وجود التزام صحيح وقد نصت المادة 893 فقرة 1 من القانون المدني على أن " لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون بل يكون تابعا له في صحته وفي انقضائه ... " ¹³

وبذلك يتبع الرهن القانوني الالتزام الذي يضمنه في وجوده وصحته وانقضاءه وتلحقه الأوصاف التي يتصف بها الالتزام من شرط أو أجل وبذلك إذا كان الالتزام معلقا على شرط واقف أو فاسخ بات أيضا الرهن معلقا على شرط واقف أو فاسخ وإذا كان الالتزام مضافا إلى أجل واقف أو فاسخ أضى الرهن هو الآخر مضافا إلى أجل واقف أو فاسخ¹⁴.

(07) الرهن القانوني حق عيني

حيث بمقتضى هذه العينية يخول لصاحبه دفع مزاحمة الغير له، إذ يُمكن الدائن المرتين من استيفاء حقه المضمون بالأولوية على سائر الدائنين العاديين والدائنين المرتين التاليين له في المرتبة¹⁵ وهو ما يُعرف بحق التقدم، كما لا يعرقل هذه الأولوية أو الأفضلية تصرف الرهن في المال المرهون كبيعته مثلا ذلك أنّ الرهن يخول للمرتبة حق تتبع العقار المرهون بحيث يستطيع أن ينفذ عليه في أي يد يكون¹⁶.

3. المبحث الثاني : منح الصيغة التنفيذية للرهن القانوني والآثار القانونية المترتبة عليها

لا يعتبر الرهن القانوني سنداً تنفيذياً لأنه عبارة عن عقد عرفي وهنا يختلف عن عقد الرهن الرسمي الذي هو عبارة عن سند تنفيذي ذلك أن الموثق عند حلول أجل استحقاق الدين يمنح الدائن المرتين الصيغة التنفيذية لعقد الرهن الرسمي في حين أنه بالنسبة للرهن القانوني فقد أوجب المشرع الجزائري الحصول على الصيغة التنفيذية له من القضاء حتى يعتبر سنداً تنفيذياً لذلك سنتناول إجراءات منح الصيغة التنفيذية للرهن القانوني في المطلب الأول والآثار القانونية المترتبة عن منح الصيغة التنفيذية للرهن القانوني فيما بين المتعاقدين في المطلب الثاني .

1.3 المطلب الأول : إجراءات منح الصيغة التنفيذية للرهن القانوني

استناداً للفقرة الرابعة من المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 والتي تنص على أنه " يمثل الرهن القانوني بهذه الصفة سنداً تنفيذياً وله نفس قيمة الحكم النهائي وتمنحه المحكمة المختصة الصيغة التنفيذية طبقاً لأحكام المادة 320 من قانون الإجراءات المدنية و تقدمه للمحضر القضائي في أجل يسمح للبنك أو للمؤسسة المالية بحجز الأملاك العقارية المرهونة " فإن المشرع الجزائري أوجب الحصول على الصيغة التنفيذية للرهن القانوني من المحكمة المختصة إقليمياً أي المحكمة التي يتواجد بدائرة اختصاصها العقار المرهون رغم أن الرهن القانوني هو عبارة عن عقد وليس حكم قضائي وهذا يعتبر استثناء من الأصل ذلك أن المحكمة لا تمنح الصيغة التنفيذية إلا للأحكام القضائية النهائية ، كما أننا نريد فقط أن نوضح بأن هذا

القانون تم إصداره في الوقت الذي كان قانون الإجراءات المدنية القديم ساري المفعول ولم يكن تم إلغائه بعد لذلك فإن المادة 320 من قانون الإجراءات المدنية المذكورة أعلاه قد تم إلغاؤها بموجب إلغاء قانون الإجراءات المدنية القديم وإصدار قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 الجديد¹⁷ وبذلك حلت محلها المادة 601 منه .

ولقد فصل المشرع الجزائري في المرسوم رقم 132/06 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى في إجراءات منح الصيغة التنفيذية للرهن القانوني حيث استناداً للمادة 02 منه فإنه يبلغ المحضر القضائي إعداراً بالدفع للمدين الذي لتسديد المبالغ المالية المستحقة في أجل شهر وهذا طبعاً بعد أن يعاين عدم وفاء هذا الأخير بالتزاماته وديونه في التاريخ المحدد في اتفاقية القرض وفي جدول قيد الرهن وهذا يطلب من ممثل البنك أو المؤسسة المالية التي تعتبر دائن مرتين ، وعند عدم الامتثال من طرف المدين وامتناعه عن دفع المبالغ المالية المستحقة في الأجل المحدد بشهر فإن المحضر القضائي يقوم بتبليغ إعداراً بالدفع ثاني للمدين ولكن هذه المرة يحدد له أجل 15 يوماً فقط للدفع وهذا استناداً للمادة 03 من نفس المرسوم .

وفي حالة امتناع المدين عن الدفع بعد انقضاء أجل المحدد بـ 15 يوماً يقدم الممثل القانوني للبنك أو المؤسسة المالية طلب للمحكمة المختصة إقليمياً للحصول على الصيغة التنفيذية التي تمكنه من تنفيذ إجراء حجز العقار ضد المدين العاجز عن التنفيذ وذلك بموجب أمر على عريضة حيث تتضمن هذه العريضة تسمية والمقر الاجتماعي للبنك أو المؤسسة المالية وكذلك ممثلي القانوني بالإضافة إلى هوية المدين وتعيين العقار المثقل بالرهن القانوني ومبلغ الدين و أجل استحقاقه ، كما أنه يجب أن تلحق بالعريضة اتفاقية القرض المبرمة بين البنك أو المؤسسة المالية والمقرض المدين ونسخة من جدول قيد الرهن القانوني بالمحافظة العقارية ونسخة من إعدارين بالدفع واللذان تم تناولها أعلاه وهذا استناداً للمادة 05 من نفس المرسوم .

ويعد أن يقوم رئيس المحكمة بدراسة الطلب والتأكد من حلول أجل استحقاق الدين وتفحص الوثائق المرفقة به فإنه يصدر أمراً ولائياً بمنح الصيغة التنفيذية للرهن القانوني وبناءً على هذا الأمر يقوم رئيس أمناء الضبط بإمهار الرهن القانوني بالصيغة التنفيذية وتسليمه للممثل القانوني للبنك أو المؤسسة المالية، ومن ثم يصبح الرهن القانوني الممهور بالصيغة التنفيذية سنداً تنفيذياً بمفهوم المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 ويكون قابلاً للتنفيذ¹⁸

2.3 المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن منح الصيغة التنفيذية للرهن القانوني فيما بين المتعاقدين

بعد أن يتحصل الدائن المرتهن على الصيغة التنفيذية لعقد الرهن القانوني فإنه يتقدم بطلب لرئيس المحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار المراد الحجز عليه لإستصدار أمر بالحجز عليه وبذلك تبدأ عملية الحجز كأثر للصيغة التنفيذية للرهن القانوني .

و استنادا للمادة 722 من ق إ م إ فإنه على الدائن المرتهن (البنك أو المؤسسة المالية) والذي يصطلح عليه في هذه المرحلة بطالب التنفيذ أن يتقدم بطلب الحجز على العقار المرهون إلى رئيس المحكمة التي يتواجد بدائرة اختصاصها العقار المرهون المراد توقيع الحجز عليه وعلميا يتم تقديم الطلب بمعية المحضر القضائي ويكون هذا الطلب في شكل أمر على عريضة تقدم في نسختين حيث يجب أن تتضمن هذه العريضة مجموعة من البيانات نصت عليها المادة 722 من ق إ م إ كما يجب أن يرفق طلب الحجز بمجموعة من الوثائق والمتمثلة في: نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين (نسخة من اتفاقية القرض ونسخة من عقد الرهن القانوني الممهور بالصيغة التنفيذية من طرف القضاء) ونسخة من محضر التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء ، مستخرج من سند ملكية المدين للعقار أو الحق العيني العقاري كعقد الامتياز الفلاحي مثلا، شهادة عقارية (تبين مختلف التصرفات الواردة عليه والأعباء التي تثقله من رهن رسمي آخر أو رهن حيازي أو امتياز أو حق تخصيص) وفي حالة عدم إرفاق الطلب بهذه الوثائق فإن طلب الحجز يقابل بالرفض من طرف رئيس المحكمة إلا أنه يمكن تجديده عند استكمال كل الوثائق.

واستنادا لنص المادة 724 من ق إ م إ فإن الحجز على العقار المرهون يصدر من طرف رئيس المحكمة المتواجد بدائرتها العقار بموجب أمر على عريضة وذلك في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع الطلب، وبعد صدور أمر الحجز من طرف رئيس المحكمة يتعين على المحضر القضائي قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وذلك حتى يرتب أمر الحجز آثاره القانونية وأهمها عدم نفاذ التصرفات القانونية الواردة على العقار المحجوز من تاريخ قيد أمر الحجز، وفي حالة ما لم يوف المحجوز عليه سواء أكان هو المدين نفسه أو الكفيل العيني بالدين الذي عليه في الأجل المحددة قانونا ب 30 يوما والتي تسري من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز وهذا استنادا للمادة 737 من ق إ م إ فإن المحضر القضائي وجب عليه إتباع مجموعة من الإجراءات القانونية لبيع العقار بالمزاد العلني، والتي حددها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 ابتداء من إعداد قائمة شروط البيع بالمزاد العلني وإيداعها بالمحكمة المختصة إقليميا

وتصفية كل الاعتراضات و الإشكالات المثارة بشأنها و تحديد تاريخ انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني والتي تسبقها مجموعة من الإجراءات المتسلسلة والمتمثلة في إخطار أطراف الحجز بالبيع بالمزاد العلني وكذا الإعلان عنه ونشره وصولا إلى إيقاع البيع على من رسا عليه المزاد وذلك بموجب حكم رسو المزاد العلني، الذي ما هو في حقيقته إلا حكم يقرر بيع قضائي والذي يجب تسجيله في مصلحة الضرائب وشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا وذلك حتى تترتب عنه آثار قانونية حيث أن الأثر القانوني الأول يتمثل في انتقال ملكية العقار المحجوز عليه من الراهن سواء أكان هو المدين نفسه أو الكفيل العيني إلى الشخص الراسي عليه المزاد العلني أما الأثر الثاني فهو تطهير العقار المحجوز عليه¹⁹.

ومن ثم يتضح لنا بأن إجراءات التنفيذ الجبري في حالة عدم سداد الراهن سواء كان المدين نفسه أو الكفيل العيني للمدين الذي عليه والتي بينهاها أعلاه هي نفسها المجسدة في إجراءات التنفيذ الجبري بالنسبة للرهن الرسمي ومن ثم لا يوجد أي اختلاف بين الرهنتين .

4. خاتمة:

من خلال دراستنا هذه لاحظنا بأن الرهن القانوني لا يختلف عن الرهن الرسمي إلا في أمور بسيطة جدا كما أنه تحكمه نفس النصوص القانونية المتعلقة بالرهن الرسمي والمنصوص عليها في القانون المدني والنصوص المتعلقة بالتنفيذ والمنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 ، ورغم أن المشرع الجزائري باستحداث الرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية والذي يمكن لممثل البنك تحريره بنفسه دون اللجوء إلى الموثق كان الهدف منه التخفيف من النفقات المالية والسرعة في الإجراءات إلا أن الحصول على الصيغة التنفيذية له والذي لا يكون إلا من طرف القضاء ونحن نعلم جيدا مدى بطء وطول الإجراءات القضائية جعل الكثير من البنوك تلجأ للموثقين لتحرير عقود رهن رسمية لأنه كما نعلم فإن العقود التوثيقية هي عبارة عن سندات تنفيذية وهذا ما طرح إشكال آخر، حيث أن مدة تجديد قيد الرهن القانوني 30 سنة أما مدة تجديد الرهن الرسمي المحرر من طرف الموثق فهي 10 سنوات إلا أن البنوك عندما تلجأ للموثقين لتحرير عقود الرهن الرسمية فإنها تشترط وضع مدة تجديد قيد الرهن ب 30 سنة رغم أن العقد هو توثيقي وهذا ما اطلعنا عليه شخصا وهذا فيه مخالفة صريحة للنصوص القانونية .

معنوي أو طبيعي ذلك أنه وجب الإلتزام بحرفية النص المنظم للرهن القانوني والذي يحرر من طرف ممثل البنك ولا يتوسع في القياس .

(2) رغم حلول أجل الوفاء بالدين إلا أن بعض البنوك أصبحت تترتب وتمنح أجلا جديدا للمدين الراهن ولا تلجأ إلى إجراءات الحجز والبيع بالمزاد العلني ذلك أن البنك وبعد إنفاقه للمصاريف القضائية قد لا يتحصل على مبلغ دينه كاملا أو قد لا يتحصل على شيء، ذلك أن الإشكال يكمن في أصحاب حقوق الامتياز العام ولا سيما مصلحة الضرائب، فكما نعلم أنها تعتبر من أصحاب الامتياز العام والذي يحتل المرتبة الأولى في استيفاء دينه، ومن ثم إذا كان الشخص مدينا لمصلحة الضرائب وبيع العقار بالمزاد العلني فإن مصلحة الضرائب هي التي تستوفي دينها أولا من ثمن البيع وإذا ما بقي شيء من ثمن بيع العقار يتحصل عليه البنك باعتباره دائنا مرتهنا والذي يكون قد أنفق مبالغ مالية كثيرة وقد لا يتحصل على جزء ضئيل من مبلغ دينه وهذا ما فعلا يشكل مساسا بالضمان وينقص من فاعلية الرهن سواء أكان قانوني أو رسمي .

كما أننا نقترح بعض التوصيات والتي نسردها كما يلي :

(1) وجب على المشرع الجزائري تعديل القانون المنظم للرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لما فيه من اعتداء صارخ على القواعد العامة في القانون المدني وحتى المرسوم التنفيذي المتعلق بتأسيس السجل العقاري رقم 63/76، ذلك أنه برجوعنا للقواعد العامة في القانون المدني نجد أن المادة 324 مكررا تنص على أنه " زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية ... في شكل رسمي " كما أن المادة 61 من المرسوم 63/76 تنص على أنه " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي " . في حين أن القانون المنظم للرهن القانوني أجاز تحرير الرهن القانوني من طرف ممثل البنك والذي يعتبر غير مغولا قانونا بإضفاء الصبغة الرسمية على المحررات ومن ثم فإنه يتم إيداع عقد رهن عرفي محله عقار للقيد في المحافظة العقارية وهذا تعدي صريح على القواعد القانونية العامة .

(2) وجب على المشرع الجزائري إضافة الشرط المانع من التصرف في القانون المنظم للرهن القانوني لأنه من خلال دراستنا وزيارتنا لبعض المحضرين القضائيين اكتشفنا بأن هنالك من يقوم برهن نفس العقار أو الحق العيني العقاري لمؤسستين مالتيتين مختلفتين أو لمؤسسة مالية وشخص طبيعي آخر ، مما يشكل إخلالا كبيرا بالضمان والائتمان لأن العبرة في استيفاء كل شخص لحقه ستكون بمبدأ الأسبقية في قيد الرهن في المحافظة العقارية ومن ثم من قيد حقه أولا سيستوفي جميع

كما أنه أيضا إذا ما رجعنا إلى رهن حق الامتياز الفلاحي والذي يلجأ إليه المستثمرون الفلاحين بكثرة والذي نصت عليه المادة 12 من القانون 03/10 بقولها " بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض " فإننا نجد بأن حق الامتياز الذي ما هو في حقيقته إلا حق انتفاع لا يعتبر ضمنا فعلا بل أن البنك غالبا ما يكون مهدد بخطر عدم كفاية الضمان ذلك أنه في حالة عدم سداد الراهن للمبالغ المالية المستحقة للبنك في الآجال المحددة فإن البنك سيلجأ إلى التنفيذ الجبري أي الحجز على حق الإمتياز الفلاحي وبيعه بالمزاد العلني، وبطبيعة الحال فإن المبلغ المالي المتحصل عليه من البيع لن يغطي ثمن القرض لأن القيمة المالية لحق الامتياز الذي هو عبارة عن حق عيني عقاري تقل كثيرا عن العقار الذي تكون فيه الملكية غير مجزأة أي عناصر الملكية الثلاث مجتمعة من سلطة التصرف والاستعمال والاستغلال، في حين أنه في حق الامتياز الفلاحي فإن المستثمر الفلاحي لديه فقط حق الانتفاع الذي هو عبارة عن سلطي الاستعمال والاستغلال وتبقى سلطة التصرف من حق الدولة باعتبار أن العقار الفلاحي تابع للملكيتها الخاصة .

زد على ذلك ما يحدث أثناء بيع العقار بالمزاد العلني حيث أنه إذا لم يكتمل النصاب القانوني لعدد الأشخاص المشاركين في المزاد والذين يجب أن يكون عددهم أكثر من ثلاثة أشخاص أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايدة، أو لم يتقدم أحد من الحاضرين بأي عرض خلال 15 دقيقة من بدأ جلسة المزايدة فإن قاضي البيوع العقارية سيؤجل البيع وكلما تم تأجيل البيع بالمزاد العلني أنقص القاضي العشر من الثمن الأساسي للعقار وهذا استنادا للفقرة (03) من المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 .

ومن خلال دراستنا هذه توصلنا إلى بعض النتائج نوردتها

كما يلي :

(1) الإشكال الذي يطرح هو أنه في الرهن القانوني أي الذي يحرره ممثل البنك فتجديد القيد فيه يكون لمدة 30 سنة وبالنسبة للرهن التوثيقي فتجديد قيده يكون كل 10 سنوات إلا أنه ما لاحظناه واطلعنا عليه في بعض عقود الرهن المحررة من طرف موثقين هو أنه رغم أن الرهن الرسمي لفائدة البنك محرر من طرف موثق أي عقد رهن رسمي توثيقي، إلا أننا نجد مدة تجديد القيد فيه هي (30) ثلاثون سنة وهذا يخالف الأحكام العامة للرهن الرسمي الذي مدة تجديده قيده فقط 10 سنوات مهما كان الشخص الدائن المرتهن سواء كان شخص

(1) بداوي عبد العزيز، 2014-2015، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01.

(2) براحة زويبر، 2016-2017، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري للسنة الجامعية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 1.

ب) رسائل الماجستير

(1) أولي عمر، 2016-2017، عقد الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لحماية حقوق الدائنين، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري بتيزي وزو.

(2) شايب باشا كريمة، 2000-2001، عقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير فرع قانون عقاري زراعي للسنة الجامعية، كلية الحقوق جامعة سعيد دحلب البليدة.

• ثالثا / النصوص القانونية

أ) النصوص التشريعية

(1) الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية صادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 عدد 78، المعدل والمتمم.

(2) القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض المؤرخ في 14 أفريل 1990، الجريدة الرسمية المؤرخة في 14/04/1990، عدد 16.

(3) القانون 11/02 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 المؤرخ في 24/12/2002، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 25/12/2002، عدد 86.

(4) القانون رقم 16/05 المتضمن قانون المالية لسنة 2006 المؤرخ في 31/12/2005، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 05/04/2006، عدد 21.

(5) القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 والمحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة بالدولة، جريدة رسمية مؤرخة في 18/08/2010 عدد 46.

ب) النصوص التنظيمية

(1) المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1976، عدد 30.

ديونه وإذا ما تبقى منها شيء يأخذه الشخص المحتل للمرتبة الثانية وهذا طبعا يعد أحد العوائق التي تحول دون تحقيق الائتمان وتحد من فعالية الرهن بصفة عامة سواء كان رهنا قانونيا أو رسميا.

(1) من خلال زيارتنا أيضا للمحضرين القضائيين لاحظنا أن في التنفيذ على العقار المرهون تطبق الإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 وهي نفسها التي تحكم آثار الرهن الرسمي ولاسيما في مرحلة الحجز والبيع بالمزاد العلني، ونحن نعلم جيدا مدى بطء وتعقيد هذه الإجراءات والتي فعلا تحد من فعالية الرهن القانوني كضمان عيني لذلك نقترح إعداد إجراءات أكثر مرونة وبساطة وتكون ملحقه بالقانون النظم للرهن القانوني وذلك حتى نحفز البنوك على منح القروض العقارية الرهنية التي أصبحت الكثير من البنوك تحجم عنها نظرا لعدم فاعلية الرهن بصفة عامة في تعزيز الائتمان.

6. قائمة المراجع:

• أولا / الكتب

(1) العمروسي أنور، الحقوق العينية التبعية (التأمينات العينية في القانون المدني)، طبعة 2003، منشأة المعارف، الإسكندرية، صفحة 22.

(2) بناسي شوقي، 2009، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، الجزائر، دار هومة.

(3) جعفر محمد سعيد، 2011، مدخل إلى العلوم القانونية، الجزائر، دار هومة.

(4) مرقس سليمان، الحقوق العينية التبعية (حق الرهن الرسمي وحق الاختصاص)، الجزء الثاني 2، الطبعة الثالثة، 1990، المنشورات الحقوقية، بيروت، صفحة 13.

(5) منصور محمد حسين، 2001، النظرية العامة للائتمان، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة للنشر.

• ثانيا / الرسائل العلمية

أ) أطروحات الدكتوراه

7. هوامش:
- (2) المرسوم التنفيذي 132/06 المتضمن الرهن القانوني لفائدة البنوك والمؤسسات المالية وصندوق ضمان الصفقات العمومية المؤرخ في 03 أفريل 2006 الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 05 أفريل 2006 عدد 21.
- (3) المرسوم التنفيذي رقم 281/15 الصادر بتاريخ 26 أكتوبر 2015، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، جريدة رسمية لسنة 2015 عدد 58.
- ¹⁴ منصور محمد حسين ، 2001 ، النظرية العامة للائتمان ، الإسكندرية ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، صفحة 193 .
- ¹⁵ أنور العمروسي، الحقوق العينية التبعية (التأمينات العينية في القانون المدني)، طبعة 2003، منشأة المعارف، الإسكندرية، صفحة 22.
- ¹⁶ سليمان مرقس، الحقوق العينية التبعية (حق الرهن الرسمي وحق الاختصاص)، الجزء الثاني 2، الطبعة الثالثة، 1990، المنشورات الحقوقية، بيروت، صفحة 13.
- ¹⁷ القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في 25 فبراير 2008، جريدة رسمية صادرة بتاريخ 23/04/2008.
- ¹⁸ بداوي عبد العزيز، 2014- 2015، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، صفحة 95.
- ¹⁹ القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مرجع سابق .
- ¹ القانون 03/10 المؤرخ في 15 / 08 / 2010 والمحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة بالدولة ، جريدة رسمية مؤرخة في 18/08/2010 عدد 46 .
- ² المرسوم التنفيذي رقم 281/15 الصادر بتاريخ 26 أكتوبر 2015، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، جريدة رسمية لسنة 2015 عدد 58.
- ³ الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، جريدة رسمية صادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 عدد 78 ، المعدل والمتمم .
- ⁴ القانون 11/02 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 المؤرخ في 24/12/2002 ، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 25/12/2002 ، عدد 86 .
- ⁵ المرسوم التنفيذي 132/06 المتضمن الرهن القانوني لفائدة البنوك والمؤسسات المالية وصندوق ضمان الصفقات العمومية المؤرخ في 03 أفريل 2006 الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 05 أفريل 2006 عدد 21 .
- ⁶ القانون رقم 10/90 المتعلق النقد والقرض المؤرخ في 14 أفريل 1990 ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 14/04/1990 ، عدد 16 .
- ⁷ القانون رقم 16/05 المتضمن قانون المالية لسنة 2006 المؤرخ في 31/12/2005 ، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 05/04/2006 ، عدد 21 .
- ⁸ المرسوم التنفيذي 132/06 المتضمن الرهن القانوني لفائدة البنوك والمؤسسات المالية وصندوق ضمان الصفقات العمومية ، مرجع سابق.
- ⁹ براحة زوير ، 2016- 2017 ، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري للسنة الجامعية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 1 ، صفحة 100 .
- ¹⁰ المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1976، عدد 30 .
- ¹¹ شايب باشا كريمة ، 2000- 2001 ، عقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير فرع قانون عقاري زراعي للسنة الجامعية ، كلية الحقوق جامعة سعيد دحلب البلدة ، صفحة 13 .
- ¹² بناسي شوقي ، 2009 ، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، الجزائر، دار هومة ، صفحة 79 .
- ¹³ الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني ، مرجع سابق .