

## الخاتمة

في ختام موضوع آثار الرهن الرسمي في التشريع الجزائري الذي تناولنا فيه آثار الرهن الرسمي المترتبة عن عقد الرهن والتي تكون بين طرفيه، والمتمثلة في مجموعة من الحقوق والإلتزامات للمدين الراهن مقابل جملة من الحقوق للبنك (الدائن المرتهن)، ذلك أن عقد الرهن الرسمي ملزم لجانب واحد، أما آثار الرهن الرسمي الناشئة بعد القيد وهي الأكثر فعالية وحماية للبنك والمتمثلة في حق البنك في تتبع العقار المرهون في أي يد كان واستيفاء دينه من ثمن العقار بالأفضلية على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة باستثناء أصحاب حقوق الإمتياز العام.

وقد توصلنا من خلال دراستنا إلى عدة نتائج هي:

- يقع باطلا الإتفاق على منع المدين الراهن من حقه بالتصرف بالعقار المرهون.
- حرية تصرف المدين الراهن في العقار المرهون تزيد اثناء قيام مدة الرهن، وتنقص وتتقيد بعد تسجيل التنبيه بنزع الملكية.
- حق المدين الراهن في التسديد المسبق، مرتبط بشرطين الأول أن يكون التسديد كلياً والثاني دفع تعويض إن طلب.
- ينعقد الرهن القانوني من طرف الموثق أو يتم تحريره من طرف ممثل البنك القانوني الذي غالبا ما يكون المدير.
- رهن الشريك لحصته في عقار على الشيوع يكون ضمانا ناقصا ولا يوفر الحماية الكافية للبنك مما قد يحصل لهذه بعد القسمة.
- حق البنك في الضمان العام إضافة الى إمتيازه الخاص، يكون على أموال المدين الخاصة دون الكفيل العيني.
- فكرة التنفيذ الجبري غالبا ما تكون آخر طريق يسلكه البنك رغم مشروعيته القانونية وذلك مراعاة لقيمة الدين المتبقي، والظروف الإجتماعية وحاجة المدين للعقار المرهون.
- حق البنك في التنفيذ على العقار المرهون وحقه في الضمان العام غير مرتبة قانونيا فيكون خيار البنك على حسب مصلحته، وهذه فجوة تشريعية أغفلها المشرع الجزائري

- في حالة إذا كان الاجل الوفاء عبارة أجال دورية يلتزم المدين بدفع الأقساط في وقتها، وإذا لم يلتزم بذلك جاز للبنك الضغط عليه وفق الطرق المقررة كالعزامة التأخيرية وفي حالة عدم إستجابة المدين يلجأ البنك لخيارين إما التنفيذ على العقار أو فسخ عقد القرض.
- لضمان حقوق الدائن المرتهن على العقار المرهون لابد من الإسراع بقيد الرهن خوفا من العراقيل التي قد تحدث التي تؤدي إلى بطلان القيد وعدم نفاذه
- أهم مرحلة في عملية القيد هي مرحلة الإيداع التي يتم فيها إيداع جميع الوثائق والبيانات الخاصة بقيد الرهن، وإذا كانت هذه المرحلة صحيحة ومقبولة بالضرورة تكون مرحلة إجراء القيد الصحيحة مع مراعاة الفحص الدقيق والشامل للبيانات محل الشهر.
- رغم القوة التنفيذية لسند الرهن الرسمي إلا أنه يجب إمهاره بالصيغة التنفيذية من طرف رئيس المحكمة المختص إقليميا.
- تنقص حماية البنك في عدم نفاذ حق الرهن الرسمي في مواجهة الأشخاص الذين أقاموا تصرفات قانونية على العقار في الفترة بين محو القيد وإلغاء المحو، وذلك حماية لحقوق هؤلاء الأشخاص
- إعتقاد المشرع الجزائري على قاعدة الأثر المنشئ للقيد كونها تعطي للبنك (الدائن المرتهن) حق الأفضلية والتتبع، كما تعمل على ثبات التصرفات القانونية الذي يؤدي إلى تحقيق الثقة الائتمانية.
- تتراحم حق الرهن الرسمي مع غيره من الضمانات يكون على أساس القيد، باستثناء الرهن الحيازي الذي يتطلب الحيازة إضافة الى قيده، وكذلك باستثناء أصحاب حقوق الإمتياز العام التي لا تتطلب حقوقهم إلى الشهر أو التسجيل ومع ذلك تكون لهم الأفضلية على أصحاب الحقوق العينية التبعية.
- نزول الدائن عن مرتبته في الرهن لدائن أجل تكون في حدود قيمة الرهن حتى لا يضر بالدائنين الآخرين، مع ضرورة التأشير على التنازل
- الدفع يبطلان الرهن لزوال ملكية الراهن بأثر رجعي يحكمها معيار حسن نية الدائن المرتهن وسوء نيته

- خيار الدائن بتخلية العقار لا يمنح الدائن في ممارسة حق التتبع وإنما يمنع ظهور اسم الدائن في إجراءات التنفيذ حماية لسمعته
  - رسو المزاد على الدائن يبقي ملكية العقار للدائن بموجب السند الأصلي ويكون حكم رسو المزاد مجرد إثبات لإستمرار ملكيته، أما رسو المزاد على الغير ينقل ملكية العقار من الحائز الى الغير بموجب حكم المزاد ويجب شهره لدى المحافظة العقارية
  - إذا قل الثمن الذي رسا به المزاد عن قيمة الدين، يستوفي الدائنون حقوقهم من ثمن الثمار الملحقة بالعقار، وإذا زاد الثمن الذي رسا به المزاد عن قيمة الدين، تؤول الزيادة للدائن
  - تقوم مسؤولية الدائن عن تلف العقار وهلاكه إذا كان هو المتسبب في ذلك، فيرجع الدائنين على أمواله الخاصة.
- وبعد التوصل إلى هذه النتائج السابقة الذكر نطرح جملة من الإقتراحات التي تهدف إلى معالجة الموضوع وتدارك النقائص الموجودة فيه، حيث نلتمس من المشرع الجزائري الإهتمام بهذه الإقتراحات التي قد تؤدي إلى سد بعض الفراغات القانونية، وهي كالاتي :
- زيادة الوسائل القانونية التي تكفل الحماية والثقة اللازمة للدائن المرتهن مع المدين الراهن
  - تقييد أكثر لحق المدين الراهن بالتصرف بالعقار المرهون، من أجل زيادة قوة فعالية ضمان الرهن الرسمي.
  - تخصيص أكثر من ضمان لدين واحد يبعد خطر فقدان البنك لحقه في استرداد دينه.
  - معالجة التعطيل الإداري الذي يعيق حق البنك عند تزاممه مع غيره من الدائنين.
  - تخفيف المهام على المحافظ العقاري باستحداث مناصب أخرى وتقسيم المهام التي هي مسندة حالياً كلها إلى المحافظ العقاري مما يزيد احتمال وقوعه في الأخطاء، وذلك للعبئ والمسؤولية الملقاة عليه.
  - تعديل قاعدة أن العقار ضامن لكل جزء من الدين كون هذه القاعدة فيها ضرر للمدين الراهن بالتعدي على ملكيته، رغم أن هذه القاعدة مستبعدة عملياً، إلا أنه يجب أن تتأكد من الناحية القانونية.

وفي نهاية الموضوع ما يمكن قوله أن الرهن الرسمي يعد ضمانا قانونيا فعالا يضمن الحماية والثقة للبنك كدائن مرتهن، عند اعتماده في مشاريع القروض البنكية، إلا أن هذا الضمان لا يزال يتخلله بعض العراقيل التي تحد نوعا ما من قوته الائتمانية.