جامعة محمد خيضر بسكرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

سنة ثالثة قانون خاص تاريخ الامتحان: 17/06/2021

 توقيت الامتحان: 09:00-10:00

الإجابة النموذجيةلامتحان في مقياس العقود الخاصة 2

س1) انتقد الفقه تعريف المشرع للرهن الرسمي بين ثلاث انتقادات منها بوضوح؟(3ن) مثلا:

* أغفل المشرع ذكر الدائنين العاديين في نص المادة، واقتصر على أن الدائن المرتهن يتقدم الدائنين التاليين له في المرتبة. (1ن)
* أشار المشرع إلى أن الدائن المرتهن يستوفي حقه من ثمن العقار المرهون، في حين أن الدائن يمكن أن يستوفي حقه المقابل النقدي للعقار سواء كان ثمنا، أو ما يحل محل العقار كالتعويض أومبلغ التأمين. (1ن)
* أغفل المشرع مسألة احتفاظ الراهن بحيازة العقار المرهون. (1ن)

س2) هل يجوز رهن العقار رهنا رسميا لضمان دين مستقبلي؟(3ن)

أجاز المشرع أن يكون الدين المضمون مستقبلا أي دين غير موجود في الحال ولكن وجوده في المستقبل أمر مؤكد، (1.5ن) شرط تحديد مبلغ الدين أوالمبلغ الأقصى الذي ينتهي إليه في عقد الرهن.(1.5ن)

س3) اشرح بمخطط ما يترتب على هلاك العقار المرهون وتلفه؟ (5ن)

يختلف الأمر بحسب سبب هلاك العقار المرهون حيث إذا كان الهلاك:

 بخطأ الراهن (0.25) بسبب أجنبي(0.25) بخطأ الدائن المرتهن

 للدائن الخيار بين: (0.5) للدائن الخيار بين:(0.5) يلتزم الدائن بالتعويض

 طلب تأمين كاف(0.5) قبول بقاء الدين بلا تأمين(0.5) عدم قبول بقاء الدين بلا تأمين (0.5)

 استيفاء الدين فورا(0.5) في هذه الحالة للمدين الخيار بين: (0.5)

 تقديم تأمين كاف(0.5)

 وفاء الدين فورا(0.5)

**مسألة:**

اقترض أحمد مبلغ 000 000 5دج من البنك لمدة خمسة سنوات و قدم له كضمان رهنا رسميا (مشهرفي المحافظة العقارية) على قطعة أرض مساحتها 400م2، وبعد سنتين قام أحمد ببيع نصف القطعة (أي 200م2) لسليم و تم شهر عقد البيع بالمحافظة العقارية، عند حلول أجل الدين كان أحمد قد سدد نصف مبلغ الدين فقط. لذلك قام البنك باتخاذ إجراءات التنفيذ على قطعة الأرض المرهونة كاملة (400م2).

س1) تمسك أحمد بعدم جواز التنفيذ إلا على نصف قطعة الأرض فقط لأنه يتناسب مع المقدار المتبقي من الدين. ما رأيك في دفع أحمد؟(4ن)

دفع أحمد غير مقبول(1ن) لأن من خصائص الرهن الرسمي أنه غير قابل للتجزئة وكل جزء من الدين مضمون بكل العقار المرهون، فإذا ما قام المدين أحمد بوفاء جزء كبير من الدين، يبقى كل العقار المرهون ضامنا للجزء المتبقي من الدين ولا يتخلص من الرهن بنسبة ما وفاه من دين.(3ن)

س2) ما هي الخيارات القانونية للحائز (سليم) في مواجهة البنك مع شرح المقصود بكل خيار؟(5ن)

تتمثل خيارات الحائز في ثلاثة اختيارات تتمثل فيما يلي:

1. **قضاء الدين: (0.75)** أول خيار للحائز هو قضاء الدين المضمون بالرهن هو وملحقاته ومصاريف الإجراءات من وقت إنذاره، حيث يبقى حق الحائز في اختيار قضاء الدين قائما إلى غاية رسو المزاد. (0.75ن)

**ب) تطهير العقار:** (0.75) ويقصد بالتطهير أن يعرض الحائز على كل الدائنين المرتهنين على العقار دفع مبلغ يساوي القيمة الحقيقية للعقار المرهون، وبذلك يتخلص من أثر الرهن في مواجهته وهو حق التتبع، ويتحرر العقار من الرهون المقيدة عليه.(0.75)

 **ج) تخلية العقار المرهون:** (0.75) يمكن للحائز الذي لا يختار لا قضاء الدين ولا تطهير العقار اختيار تخلية العقار، بهدف عدم اتخاذ إجراءات التنفيذ في مواجهته.(0.75)

إذا لم يختر أيا من الخيارات السابقة يقوم البنك باتخاذ إجراءات التنفيذ في مواجهته. (0.5)

**تمنياتي بالتوفيق للجميع**