

التاريخ : 2020/10/03

السنة أولى ماستر حقوق
تخصص: قانون عقاري

الاجابة النموذجية لامتحان

مقياس الرهن العقاري



✓ الاجابة عن السؤال الأول: من حقوق الدائن المرتهن ضمان سلامة رهنه وهو التزام من طرف المدين الراهن، كما يمكنه التدخل في بعض الحالات لحماية ضمانه كما يمكنه التنفيذ لعدم الوفاء إذا حل الأجل، وذلك ما نظمه المشرع في المواد 901 إلى 903 من القانون المدني، وقد قيد حرية التعاقد في الرهن الرسمي ومنع ما يلي:

1- بطلان شرط تملك العقار المرهون بثمن معلوم في حال عدم الوفاء عند حلول الأجل، فهذا الشرط إن وجد فهو باطل لمضنة الاستغلال.

2- بطلان شرط البيع دون إتباع إجراءات البيع بالمزاد العلني وهو ما يسمى بشرط الطريق الممهّد ويعتبر هذا الشرط باطلا سواء كان ذلك في عقد الرهن ذاته أو في عقد لاحق.

3- الاجابة عن السؤال الثاني: التزامات المدين الراهن هي:

1- الالتزام بضمان سلامة الرهن وللدائن المرتهن أن يعترض عن كل عمل أو تقصير من شأنه إنقاص الضمان إنقاصا كبيرا، وفي حالة الاستعجال له أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة، وأن يرجع على الراهن بما يُنْفَقُ في ذلك، ويجب على الراهن ضمان تعرضه الشخصي والتعرض الصادر من الغير وذلك حسب نص المادة 898 من القانون المدني .

2- الالتزام بضمان هلاك العقار المرهون فإذا هلك بخطأ نُسِبَ إلى المدين الراهن، فإن الخيار يثبت للدائن المرتهن إما بإسقاط أجل الدين واستيفاء الحق فورا أو المطالبة بتأمين آخر أو إضافي، حسب ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 899 من القانون المدني.

أما إذا كان الهلاك بسبب أجنبي فللمدين الراهن الخيار إذا لم يقبل الدائن بقاء الدين بلا تأمين وخياره أن يقدم تأمينا كافيا أو أن يوفي بالدين فورا، وهذا ما نصت عليه نفس المادة بفقرتها الثانية.

3- الالتزام بنفقات العقد والقيود إلا إذا اتفق على خلاف ذلك حسب نص المادتين 883 و906 من القانون المدني.

✓ الاجابة عن السؤال الثالث: الحالات التي تحول دون إجراء قيد الرهن الرسمي هي:

1- شهر إفلاس المدين الراهن: لما يصدر الحكم بشهر الإفلاس فإنه يمنع قيد الرهن الرسمي وذلك لتحقيق المساواة بين دائني المفلس، ولرد الغش المتوقع، وذلك حسب نص المادة 904 من القانون المدني.

2- تسجيل التنبيه بنزع الملكية: إذا تباطأ الدائن المرتهن بطلب القيد و سَجَّلَ التنبيه بنزع الملكية فإن ذلك يحول دون إتمام إجراء قيد الرهن الرسمي.

3- شهر التصرف الناقل للملكية لفائدة الغير قبل إيداع عقد الرهن الرسمي للقيد فإن ذلك يمنع هذا الإجراء.

4- الاجابة عن السؤال الرابع: ينقضي الرهن الرسمي انقضاءً تبعياً أو انقضاءً أصلياً:

فينقضي بشكل تباعي في الحالات التالية:

1- انقضاء الحق المضمون كلياً سواءً بالوفاء، الوفاء بمقابل، المقاصة، الإبراء، لكنه يعود الرهن في حالة زوال سبب الانقضاء وذلك دون الاخلال بحقوق الغير الذي اكتسب حقا على العقار المرهون في الفترة ما بين انقضاء الحق و عودته.

2- ينقضي تبعاً لبطان الدين المضمون لأي سبب كان.

3- إذا كان الدين معلقاً على شرط فاسخ ثم تحقق هذا الشرط فيزول الرهن بأثر رجعي حسب نص المادة 893 من القانون المدني.

وينقضي بشكل أصلي في الحالات التالية:

1- في حالة اتحاد الذمة ونعني بذلك أن تؤول ملكية العقار المرهون للدائن المرتهن.

2- التنازل عن الرهن وهو تصرف من جانب ويتوقف على إرادة الدائن المرتهن ولا يحتاج لقبول الراهن أو الحائز إنما يلزم لصحة التنازل توافر الأهلية اللازمة للتبرع في المرتهن.