

/2025

2026

العقود الخاصة 02

التأمينات العينية والشخصية: الرهن الرسمي

TD



محتوى المقياس:

المحور الأول: التأمينات العينية

أولاً: الرهن الرسمي

ثانياً: الرهن الحيادي

ثالثاً: حق الإختصاص

رابعاً: حق الإمتياز

المحور الثاني: التأمينات الشخصية

أولاً: تكوين عقد الكفالة

ثانياً: آثار الكفالة

ثالثاً: إنقضاء الكفالة

المحور الأول: التأمينات العينية

التأمينات العينية هي تلك التأمينات التي ظهرت بعد التأمينات الشخصية و التي تجعل الدائن الذي يتمتع بها يتقدم على الدائن العادي، كما أن الدائن دوا التأمينات العينية ليس له فحسب حق التقدم بل حتى حق التتبع وهو ما سنبينه في مبحثنا هذا.

فالتأمين العيني هو تخصيص مال معين للوفاء بالتزام معين ،حيث يظل المال المخصص للوفاء بالالتزام متقلا بالتأمين،حتى ولو تصرف فيه المدين.

فالتأمين العيني يحقق أمنا مزدوجا للدائن، فهو يؤمنه من خطر إعسار المدين .كما يؤمنه من خطر تصرف المدين وهذا بحقه في التتبع.

والتأمين العيني يفضل من حيث الضمان على التأمين الشخصي ،فالدائن في هذا الأخير يظل عرضة لإعسار يصيب جميع المسؤولين عن الوفاء بالدين ،وأما التأمين العيني فإن إصابة الدائن بخطر مستبعدة إلا إذا انحطت القيمة الاقتصادية للمال وهذا أمر قل ما يحدث وإن حدث فإن الضرر يصيب المجتمع في شتى فروعته ونشاطه

تنقسم التأمينات العينية إلى عدة تأمينات متجسدة في الرهن الحيازي وحق الامتياز وحق الاختصاص والرهن الرسمي.

مزايا التأمينات العينية فهي تمنح صاحبها فوق حق الضمان العام المقرر له كدائن عادي حق التقدم droit de preference = وحق التتبع= droit de suite =

وأیضا أنها لا تخرج المال المثقل بها من حيازة صاحبه ولا تغل يد المالك عن التصرف في ملكه إلا في حالة الرهن الحيازي - كما سنرى - وكذلك تؤدي إلى زيادة الائتمان وتشجع عليه وهذا لما توفره للدائن من ضمان خاص يشجعه على ائتمان المدين و إمهاله كما تيسر للمدين الحصول على ما هو بحاجة إليه.

أولاً- الرهن الرسمي

التأمينات بمختلف أنواعها تهدف إلى ضمان الوفاء بالالتزامات، والقاعدة العامة هي أن أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه، وأن الدائنين متساوون في هذا الضمان وهذا ما يعبر عنه بفكرة الضمان العام المقرر للدائن على أموال مدينه وللدائن وقت تنفيذه، اختيار ما يشاء من أموال المدين للتنفيذ عليها ليستوفي حقه، والمقصود من أموال المدين هنا: الأموال الموجودة في ذمته وقت التنفيذ.

وعلى الرغم من الحماية الإيجابية التي تحققها فكرة الضمان العام للدائنين في مجموعهم، إلا أنها بالنسبة لدائن بمفرده تنطوي على سلبية ظاهرة فلا حق لهذا الدائن في التتبع ولا في الأفضلية.

والدائن الحريص في الواقع أنه لا يقنع بهذه الحماية السلبية التي يحققها له الضمان العام، لأنه قد يتعرض لخطر مزدوج، فمن ناحية قد يعمد المدين إلى التصرف في أمواله بنقل ملكيتها إلى شخص آخر ومن ناحية أخرى قد يعمد المدين إلى زيادة التزاماته، وفي كلتا الحالتين وعند حلول أجل التنفيذ لا يجد الدائن لدى مدينه ما يستوفي منه حقه، كما لا يستطيع الدائن إدعاء أفضليته على باقي الدائنين حتى وإن كان حقه قد نشأ قبل حقوقهم.

وقطعا للتماطلات والغش الذي قد يمارسه المدين أجاز القانون حماية منه للدائنين وسائل تنفيذ ووسائل ضمان، فأجاز استعمال حقوق مدينه إذا أهمل هذا الأخير استعمالها كالدعوى المباشرة والدعوى غير المباشرة كما أجاز له الطعن في تصرفات مدينه بالدعوى البولصية كما يجوز للدائن الطعن في تصرفات مدينه بالصورية وله أن يتمسك بالعقد الحقيقي (الخفي).

ولكن رغم هذه الوسائل التنفيذية يظل الدائن مهدداً بخطر إفسار مدينه دون إهمال منه أو غش، ففي هذه الحالة ما هو الحل ؟

ونظرا للحاجة الملحة لتدعيم الائتمان وخاصة في مجال التجارة أوجدت التشريعات وسائل ونظم قانونية تحمي الدائن من هذا الخطر وتحقق له استيفاء حقه في جميع الأحوال وهذا ما تقوم به التأمينات بمختلف أنواعها.

ولهذا فمحور دراستنا في هذا المحور هو موضوع التأمينات العينية.

1-تعريف الرهن الرسمي وتمييزه عن بعض المصطلحات المشابهة

الرهن الرسمي هو حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي هو الرهن، وينتقل ضماناً للوفاء بدين على عقار مملوك للمدين أو لكفيل عيني، ويكون بموجبه للدائن الحق في استيفاء دينه من ثمن هذا العقار متقدماً في ذلك على الدائنين العاديين لمالك هذا العقار والدائنين أصحاب الحقوق العينية على هذا العقار المتأخرين في المرتبة ومنتبعا هذا العقار تحت يد من انتقلت إليه ملكيته.

عرفت المادة 882 من القانون المدني الجزائري الرهن الرسمي على أنه "(عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان.)"

ونخلص من هذا النص أن الرهن الرسمي يطلق على العقد الذي يترتب به للدائن حق عيني على عقار مخصص لوفاء دينه، ويكون للدائن بموجبه حق تقدم في استيفاء دينه من ثمن العقار المرهون ويتقدم الدائن بموجب هذا الحق العيني ليس فحسب على الدائنين العاديين لمالك العقار المرهون، بل وعلى الدائنين الدين لهم حق عيني آخر على هذا العقار، من دائنين مرتهين وأصحاب حقوق اختصاص إذا كانوا متأخرين في المرتبة أي مقيدين بعد تاريخ قيد الدائن المرتهن.

وعادة ما يلجأ الدائن المرتهن في استيفاء دينه من ثمن العقار المرهون إلى التنفيذ على هذا العقار وبيعه بالمزاد العلني ولكن العقار المرهون قد يهلك قبل بيعه بالمزاد العلني كأن يتعدى الغير على العقار المرهون فيتحول حق الدائن المرتهن إلى قيمة هذا العقار ك مبلغ تعويض أو مبلغ تأمين في حالة التأمين على العقار عند إحدى شركات التأمين أو مبلغ مقابل في حالة نزع ملكية العقار المرهون للمنفعة العامة.

أ-تمييز الرهن الرسمي عن بعض المصطلحات المشابهة

الرهن الرسمي وحق التخصيص : حسب نص المادة 941 و 942 مدني جزائري فإن حق التخصيص هو حق يتقرر بأمر على عريضة من رئيس المحكمة لصالح الدائن الذي بيده حكم واجب التنفيذ على عقار أو أكثر من عقارات مدينه.

وعلى هذا يتفق حق التخصيص مع الرهن الرسمي في أن كل منهما يرد على عقار وأن كل منهما أداة لضمان استثناء الدين، ويختلفان في المصدر المنشئ لهذا الضمان، فالرهن الرسمي مصدره العقد الإرادي (الاتفاق) بينما مصدر الضمان في حق التخصيص القضاء.

أما بالنسبة للرهن الرسمي والرهن الحيازي: فتتص المادة 948 مدني جزائري (الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئاً يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون).

وعلى هذا فيتفق الرهنان الرسمي والحيازي من حيث أن كل منهما حق عيني وحق تباعي وغير قابل للجزئة وناشئ بمقتضى عقد رسمي.

كما أن المادة 950 مدني جزائري الواردة في الباب الثالث المتعلق بالرهن الحيازي تنص على أنه تسري على الرهن الحيازي أحكام المواد 891 و 893 و 904 المتعلقة بالرهن الرسمي).
ويختلفان من حيث موضوع، الرهن الحيازي يرد على العقارات كما يرد على المنقولات أما الرسمي فهو في الأصل لا يرد إلا على العقارات.

وبالنسبة للرهن الرسمي وحق الامتياز : فنصت المادة 982 مدني جزائري على الامتياز أولوية يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته، ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني) وعليه يتفق حق الامتياز مع الرهن الرسمي في أن كل منهما يضمن الوفاء بالدين كما تنص المادة 986 مدني جزائري ف1 : تسري على حقوق الامتياز العقارية، أحكام الرهن الرسمي بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعة هذه الحقوق).

كما تنص المادة 987 مدني جزائري على أنه: يسري على الإمتياز ما يسري على الرهن الرسمي من أحكام متعلقة لهلاك الشيء أو تلفه).

وأیضا المادة 988 مدني جزائري نصت على أنه: ينقضي حق الإمتياز بنفس الطرق التي ينقضي بها حق الرهن الرسمي وحق رهن الحيازي، ووفقا لأحكام انقضاء هذين الحقين، ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك.

ويختلف الرهن الرسمي عن حق الامتياز من حيث المصدر؛ فالأخير مصدره القانون حسب نص المادة 982 مدني وأما الرهن الرسمي مصدره الاتفاق، كما يختلفان كذلك حسب نص المادة 986 ف 3 ق.م.ج أيضا.

أما عن الرهن الرسمي والكفالة : فيتفقان أن كل منهما يعد من عقود الضمان ويختلفان في أن الالتزام في الكفالة يكون في أموال الكفيل (ذمته المالية) وأما الالتزام في الرهن الرسمي فيكون على المال محل الرهن فقط.

وكذلك يتباينان من حيث محل الضمان، فالكفيل يقدم مالا لضمان دين غيره بينما الراهن في الرهن الرسمي يقدم مالا لضمان دين عليه نفسه.

ب- خصائص الرهن الرسمي

إن الرهن الرسمي حق من الحقوق العينية العقارية، غير أنه حق تبعي وليس من الحقوق العينية الأصلية وهو غير قابل للتجزئة وينشأ بمقتضى عقد رسمي لا ينقل الحيازة. وسنبين هذه الخصائص في النقاط الآتية.

-الرهن الرسمي حق عيني عقاري:

تنص المادة 882 ق.م.ج. على أنه : الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا... (فبموجبه يكسب الدائن أفضلية على غيره من الدائنين العاديين والدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة وهو في هذا لا يحتاج إلى وساطة شخص آخر كما في الحقوق الشخصية، بل له سلطة مباشرة في الوصول إلى حقه من هذا الطريق متقدما على غيره. وقد ظهر خلاف فقهي حول ما إذا كانت سلطة المرتهن تنصب على العقار ذاته أو على حق الراهن على العقار المرهون .

لكن أغلب الفقهاء يرون أن الراهن يرهن العقار وليس الحق على العقار بدعوى أن الحق لا يرد على حق آخر وهذا الرأي جائز.

فحق الرهن الرسمي ليس جزءا من حق الملكية كحق الانتفاع وحق الارتفاق بل هو حق الملكية ذاته (أي حق عقاري آخر).

كما أن الرهن الرسمي يرد على مال عقاري ولا يرد على المنقول، وذلك لأنه لا يتيسر إيجاد نظام لشهر الرهن على المنقولات، إلا أن المشرع قد يخص بعض المنقولات ذات القيمة بنظام لرهنها رسميا ، كالسفن والطائرات والمحل التجاري والقاطرات وغيرها.....

أما في غيرها فلا يرهن المنقول رهنا رسميا وإنما يرهن رهنا حيازيا.

- الرهن الرسمي حق تبعي وغير قابل للتجزئة:

إن نشوء الرهن الرسمي يكون ضامنا لحق شخصي لدائن معين ولذا يكون الرهن الرسمي تابعا للحق ويظل تابعا له في وجوده وصحته وانقضائه حسب ما جاء في المادة 893 ق.م.ج.

فإذا كان الدين الأصلي باطلا يبطل الرهن وإذا كان قابلا للإبطال كان الرهن كذلك، أما إذا انقضى الدين بالوفاء أو غيره من طرق الانقضاء فينقضي الرهن بالتبعية له، حتى وإن كان الالتزام الأصلي موصوفا بالشرط أو الأجل كان الرهن مؤجلا أو شرطيا مثله.

ويجوز أن ينتقل الرهن مع انتقال الحق إلى الخلف العام أو الخاص للدائن المرتهن.

كما تنص المادة 892 ق.م.ج. على : كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامن لكل دين ، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها مالم ينص القانون أو يقضي الاتفاق بغير ذلك)، ويستفاد من المادة السابقة الذكر معنيين:

• أن كل جزء من العقار ضامن لكل الدين.

• أن أي جزء من الدين مضمون بكل العقار المرهون.

فبالنسبة للعقار المرهون يكون كل جزء منه ضامناً للدين بأكمله، ويظل التأمين ملازماً له إلى أن يتم الوفاء بآخر جزء من الدين، فمثلاً:

إذا توفي المدين ينقسم الدين بين ورثته كما ينقسم بينهم العقار غير أن الرهن يظل ملازماً لكل حصة من حصص الورثة في العقار إلى أن يتم الوفاء بكامل الدين، فلو نفرض أن أحد الورثة أوفى بنصيب الدين (على أساس الجزء الذي آل إليه) فإن الرهن يظل وارداً على حصته في العقار المرهون إلى أن يتم بباقي الدين.

أما من حيث الدين المضمون فيكون كل جزء منه مضموناً بكل العقار المرهون فإذا أوفى المدين (الراهن) جزءاً من الدين بقي العقار بكامله ضامناً للجزء الباقي من الدين.

وكذلك إذا توفي المدين وانقسم العقار على ورثته، ثم قام أحدهم بوفاء نصيبه من الدين، فإن التأمين يظل على حصته في العقار إلى أن يقوم سائر الورثة بوفاء نصيبهم من الدين وكذلك إذا تفرغ الدائن عن جزء من دينه (أي تنازل) إلى شخص آخر فيكون للمدين دائناتين فإن كل واحد منهما (الدائنان) يستفيد من كامل الرهن لضمان الوفاء بحصته من الدين.

- حق ناشئ بمقتضى عقد رسمي لا ينقل الحياة:

من خصائص الرهن الرسمي أيضاً في الجزائر وبعض الدول العربية أنه عقد رسمي وبينت ذلك المادة 883 ق.م.ج (لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي.)

فالرهن الرسمي لا ينعقد إلا بورقة رسمية وإلا كان باطلاً حسب ف2 بالمادة 886 ق.م.ج كذلك. وهذا ما يميزه عن غيره من التأمينات العينية كما لا تنتقل الحياة في الرهن الرسمي بل يبقى المدين الراهن حائزاً للشئ المرهون ولا يؤثر هذا على قدرة المرتهن لإستقاء حقه.

2- إنشاء الرهن الرسمي

لإنشاء رهن رسمي في الجزائر، يجب إبرام عقد رسمي لدى موثق يتضمن تراضي الأطراف (الراهن والدائن) وتحديد دقيق للعقار المرهون وتعيين الدين المضمون، ويجب أن يكون العقار مما يصح التعامل فيه ويتم قيد العقد في المحافظة العقارية (المحافظة العقارية) لكي يربط آثاره القانونية أما الخطوات الأساسية تشمل: تحرير العقد الرسمي، توافر الأهلية للأطراف، وتعيين العقار بدقة، ثم القيد، وتعتبر الرسمية شرطاً جوهرياً لصحة العقد.

أنظر المواد من 883 إلى 893 من القانون المدني

أ- أركان وشروط إنشاء الرهن الرسمي

وتتمثل في:

✓ **التراضي** : توافق إرادتين بين الدائن المرتهن والمدين الراهن (أو الكفيل العيني)، مع ضرورة توفر الأهلية اللازمة للتصرف في العقار.

✓ **المحل (العقار المرهون)**

○ يجب أن يكون العقار مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني.

○ يجب أن يكون معيناً بالذات تعييناً دقيقاً (طبيعته وموقعه) في العقد الرسمي.

✓ **السبب** : وجود دين شخصي صحيح يضمنه الرهن (دين نقدي أو غير نقدي).

✓ **الرسمية (الشكلية)** : يجب أن يتم تحرير عقد الرهن الرسمي لدى موثق، وإلا كان العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً، حيث أن الرسمية شرط انعقاد وليس مجرد إثبات .

ب- خطوات الإنشاء العملية

1. **الاتفاق** : يتفق الدائن والمدين على الرهن وتحديد الدين والمبلغ والمدة والعقار المراد رهنه.
2. **الاستشارة القانونية والموثق** : التوجه إلى موثق (نوتير) لإرشاد الأطراف وتقديم النصيحة القانونية وإعداد عقد الرهن.
3. **تحرير عقد الرهن الرسمي** : يحرر الموثق عقد الرهن الرسمي الذي يثبت حق الدائن في استيفاء دينه من ثمن العقار أولاً.
4. **القيود في المحافظة العقارية** : بعد تحرير العقد، يتم قيده لدى المحافظة العقارية ليكون نافذاً في مواجهة الغير.

يبقى قانون التنظيم العقاري سارياً فيما يتعلق بإجراءات القيد وتجديده وشطبه كما تشير إليه المادة 905 من القانون المدني في نصها: " تسري على إجراء القيد وتجديده وشطبه وإلغاء الشطب والآثار المترتبة على ذلك كله، الأحكام الواردة في تنظيم الإشهار العقاري " وعليه فإن عدم شهر الرهن يبطله في حد ذاته ولا يكون حجة على الغير، فإذا لم يقيد الدائن المرتهن رهنه لم يكن هذا الرهن حجة على الغير لا من حيث التقدم ولا من حيث التتبع بالنسبة إلى الدائنين ذوي الحقوق العينية التبعية على العقار المرهون وبالنسبة إلى الدائنين العاديين إن سائر التأمينات الشخصية والعينية تدور وجوداً وعدماً مع الدين الذي يضمنه، وهذا ما يعرف بمبدأ تبعية الرهن للدين المضمون، وهو المبدأ الذي نص عليه المشرع في المادة

863 ق م في الفصل المتعلق بإنشاء الرهن، وأورد له بعد ذلك تطبيقاً مهماً في المادة 633 ق م في الفصل المتعلق بانقضاء الرهن وتنص المادة 633 ق م على أنه ينقضي الرهن الرسمي بانقضاء الدين المضمون ويعود إذا زال السبب الذي انقضى به الدين ودون إخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية كسها في الفترة ما بين انقضاء الحق وعودته.

ويستفاد من هذه المادة أمران مهمان أولهما انقضاء الرهن تبعاً لانقضاء الدين المضمون، وثانيهما عودة الرهن الرسمي عند زوال سبب انقضاء الدين المضمون.

إن وظيفة الرهن هي ضمان الوفاء بالدين ومن ثم إذا انقضى هذا الدين لم يعد هناك ما يبرر بقاء الرهن قائماً، فينقضي هو الآخر، ويقال في هذه الحالة إن الرهن انقضى بصفة تبعية.

ويلاحظ أن الرهن الرسمي لا ينقضي إلا إذا انقضى الدين المضمون بصورة كلية، ذلك أنه لو انقضى بصورة جزئية، فإن الرهن يبقى بأكمله تطبيقاً لمبدأ عدم تجزئة الرهن، فكل جزء من الدين مضمون بال عقار أو العقارات المرهونة كلها ما لم ينص القانون أو يقضي الاتفاق بغير ذلك.

وعلى ذلك إذا انقضى الدين المضمون ألي سبب من الأسباب انقضى الرهن الرسمي، ومن المعلوم أن أسباب انقضاء الدين هي: الوفاء والوفاء بمقابل، والتجديد، والمقاصة، واتحاد الذمة، والإبراء واستحالة التنفيذ والتقادم.

انظر المواد من 933 إلى 936 من القانون المدني الجزائري

ج- أهمية الرهن الرسمي في التشريع الجزائري

- ✓ هو حق عيني تبعي يضمن وفاء دين شخصي.
- ✓ يمنح الدائن حق التقدم على الدائنين العاديين.
- ✓ ينظم القانون المدني الجزائري أحكامه في المواد 882 إلى 936 .

3- آثار الرهن الرسمي

آثار الرهن الرسمي الرئيسية تتمثل في منح الدائن حقاً عينياً على العقار لضمان دينه يخول له التقدم على الدائنين الآخرين، مع بقاء الملكية والحيازة بيد الراهن (المدين) لكن مع قيود على التصرفات التي تضر بالرهن، والتزام الراهن بالحفاظ على سلامة العقار، بينما يكتسب الدائن حق التقدم والتتبع (حق الأولوية) في حالة التنفيذ على العقار المرهون، وتظهر الآثار بشكل رئيسي بعد قيد الرهن وتتجسد في العلاقة بين الأطراف والغير على حد سواء.

انظر المواد من 894 إلى 932 من القانون المدني الجزائري

أ- آثار الرهن على المدين الراهن (المالك)

- بقاء الملكية والحيازة : يبقى الراهن مالكا للعقار وحائزا له ويستطيع التصرف فيه وإدارته، لكن يجب ألا يتعارض ذلك مع سلامة الرهن.
- الالتزام بضمان سلامة الرهن: يلتزم الراهن بالحفاظ على العقار المرهون من الهلاك أو التلف، وإذا حدث ذلك (بخطئه أو خطأ الغير) ينتقل الرهن إلى مبلغ التعويض المستحق عن العقار.
- قيود على التصرف: لا يجوز للراهن إبرام تصرفات قد تضر بالرهن (مثل بيع العقار أو ترتيب رهون أخرى) بعد قيد أمر الحجز أو التنبيه بنزع الملكية، وإلا كانت تصرفاته قابلة للإبطال .

ب- آثار الرهن على الدائن المرتهن (المقرض)

- حق عيني تبغي: يكتسب الدائن حقا على العقار المرهون يضمن استيفاء دينه.
- حق التقدم والتتبع: يتمتع الدائن بأولوية في الحصول على أمواله من ثمن بيع العقار المرهون، متقدماً على الدائنين العاديين والدائنين المرتهنين اللاحقين له في المرتبة.
- أثر الرهن على الغير: تصرفات الراهن التي تؤثر على سلامة الرهن لا تنفذ في مواجهة الدائن المرتهن، ويكون للدائن حق ملاحقة العقار في أي يد يكون .

ج- آثار الرهن بعد قيد التنبيه بنزع الملكية

- وقف حقوق الراهن: تتوقف حقوق الراهن في التصرف وإدارة العقار المرهون، باستثناء أعمال الإدارة الحسنة، وتنتقل الإجراءات إلى التنفيذ الجبري.
- بيع العقار بالمزاد العلني: يتم بيع العقار بالمزاد العلني، ويستوفي الدائن حقه من الثمن.
- انتقال الملكية: تنتقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد، ويزول الرهن عنه بعد سداد الثمن أو إيداعه .

نموذج عقد رهن رسمي لمحل تجاري

أمامنا نحن الأستاذ (ة)..... الموثق (ة) ب.....

حضر

السيد ولد،، الساكن ب.....، المولود ب.....
 بتاريخ.....، الحامل لبطاقة تعريفه الوطنية (أو جوازه للسفر)
 تحت رقم.....، الصادر عن.....، بتاريخ.....
 من جنسية جزائرية.

والذي صرح للموثق الموقع أسفله بموجب هذا العقد حال صحته وكمال أهليته طائعا مختارا أنه مدين
 بمبلغ.....

لـ.....مؤسسة عمومية اقتصادية، مقرها الاجتماعي ب.....رأسمالها..... وكالة.... المقيدة بالسجل
 التجاري المحلي للولاية تحت رقم.....

وضمنا لهذا الدين وتوابعه القانونية فإن المدين المذكور أعلاه يخصص على سبيل الرهن الرسمي ملتزما
 بجميع الضمانات القانونية والعادية المعمول بها في مثل هذا الشأن لفائدة البنك المذكور محله التجاري
 المعين فيما يلي-----:

التعيين

محل تجاري بجميع عناصره المادية والمعنوية كائن بتراب بلدية..... دائرة..... ولاية.....
 يقع بحي..... حيث يحمل رقم..... هذا المحل مقيد بالسجل التجاري المحلي لولاية..... تحت رقم
 يستثمره البائع في تجارة : تحت تسمية " " و هو يشتمل على-----:

1-العنوان و الاسم التجاري الذي يجري استثماره به-----.

2-الزبائن المرتبطين به و الشهرة التي حصل عليها-----.

3-حق الانتفاع بما بقي من عقد الإيجار التالي تحليله-----.

4-العتاد والأثاث المستعمل لاستثماره المتمثل فيما يلي-----:

كما يوجد هذا المحل ويمتد ويسترسل مع جميع منافعه ومرافقه من غير أي استثناء أو تحفظ وهو معروف
 أتم المعرفة من المشتري الذي صرح للموثق الموقع أسفله أنه رآه و عاينه وقبل به بالحالة الذي هو عليه
 الآن من غير أي شرط أو قيد-----.

أصل الملكية

في حالة الإنشاء من أمواله الخاصة-----.

تملك البائع المحل المعين أعلاه المباع حالياً بموجب هذا العقد بإنشائه من أمواله الخاصة دون منح أي ضمان لأي كان كما هو ثابت أيضاً من السجل التجاري المسلم له من إدارة السجل التجاري المحلي لولاية تحت رقم المسلم له بتاريخ -----.

في حالة الشراء من أملاك الدولة-----.

تملك البائع المحل المعين أعلاه المباع حالياً بموجب هذا العقد بطريق الشراء من أملاك الدولة لولاية بموجب عقد بيع إداري مؤرخ في مسجل بمصلحة التسجيل ب..... بتاريخ مشهور بالمحافظة العقارية لولاية بتاريخ مجلد رقم

في حالة الشراء بموجب عقد توثيقي-----.

تملك البائع العقار المعين أعلاه المباع حالياً بموجب هذا العقد بطريق الشراء من السيد بموجب عقد بيع تلقاه الأستاذ الموثق ب..... بتاريخ مسجل ب..... بتاريخ وشهرت نسخة منه بالمحافظة العقارية لولاية بتاريخ مجلد رقم

تم هذا الشراء لقاء ثمن إجمالي قدره دينار جزائري (..... دج) دفعه البائع كله جملة واحدة كاملاً بتاريخ العقد المحلل كما يستفاد ببراءة الذمة بالعقد المحلل-----.

أما عن أصل الملكية السابق فقد أعفى الطرفان سيما المشتري الموثق الموقع أسفله من التوسع بإثباته بهذا العقد مكثفين بالرجوع للعقد المحلل عند اللزوم-----.

وحول هذا القرض وقع الاتفاق على ما يلي-----

أولاً / يلتزم السيد بتسديد مبلغ دينار (..... دج) المذكورة أعلاه في أجل قدره سنة ابتداء من تاريخ العقد و ذلك بنسبة فائدة سنوية قدرها ... بالمائة (-) % ..

يوفى المبلغ بالتقسيط طبقاً لجدول التقسيط والدفعات المحدد و المسلم من البنك-.

ثانياً/ يجب عليه التصريح بأي هلاك أو نقص أو تغيير يطرأ على المحل المعين أعلاه المرهون حالياً بموجب هذا العقد-----.

ثالثاً / يتم وفاء الدين وملحقاته طبقاً للشروط التالية -----:

1- كل تسديد للمبالغ الأصلية للقرض أو الفوائد يتم بالطرق وضمن الآجال المحددة من طرف البنك طبقاً لجدول الدفعات المسلم للمدين و ذلك إما نقداً ، أو بالتحويل إلى الحساب البنكي للبنك، أو بواسطة الصكوك-----.

2- يمكن للمدين التحرر مسبقاً جزئياً أو كلياً من الدين دون إشعار مسبق، وفي حالة التسديد المسبق الجزئي يسلم له جدولاً جديداً للدفعات .-----

3- يحق للصندوق فرض غرامة قدرها اثنين بالمائة (02 %) سنوياً في حالة عدم تسديد الأقساط في أجلها القانوني-----.

4- في حالة عدم تسديد المبالغ التي أصبح سدادها واجبا سواء كانت ديناً أصلياً أو توابعها يحق للبنك إلزام المدين بالتسديد الفوري للدين أو استعمال حقه في التنفيذ القضائي على المحل المرهون-----.

يجب على المشتري تسبيق الدين وتسديده فوراً في حالتين-----:

* في حالة التصرف جزئياً أو كلياً في المحل أو القيام بعمل من شأنه إنقاص ضمانات البنك--.

* في حالة عدم التأمين على الحريق أو عدم تسديد علاوات التأمين----- .

يقوم المشتري في الآجال المعددة بإجراءات الإعلان والنشر التي فرضها القانون بواسطة الموثق الموقع أدناه وإن تبين على إثر القيام بهذه الإجراءات تسجيلات رهون على المتجر المعين أعلاه أو معارضات على الثمن فإن البائع يكون مجبوراً على تقديم الإبراءات اللازمة وشهادات الشطب في أجل خمسة عشر يوماً من الأخبار الودي الذي يبلغ له بموطنه المختار المذكور أسفله ويسعى في التأشير في السجل التجاري على هذا البيع وفقاً للقانون .

الحالة المدنية .

-----التصريحات-----

صرح المدين تحت طائلة العقوبات القانونية جازماً أنه من جنسية جزائرية يتمتع بكامل أهليته المدنية وأنه ليس في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء وأنه غير متبوع أو محتمل أن تمسه النصوص القانونية المتعلقة بتهمة التعدي على التراث الوطني، وأن المحل التجاري المعين أعلاه المرهون حالياً بموجب هذا العقد خال وسالم من أي إحتلال أو دين أو تبعية-----.

-----النشر-----

يجوز لكل حامل نسخة أو مختصر من هذا العقد القيام بإجراءات النشر الواجبة قانوناً-----.

الموطن

لأجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه العادية والقانونية اختار الطرفان، موطنهما القانوني محل سكنهما المذكور أعلاه، يمكن مخاطبتهما فيه عند الاقتضاء----- .

إثباتاً لما ذكر

حرر وانعقد بمكتب التوثيق (ة) ب.....ولاية.....

في سنة -----

و في يوم -----:

و بعد التلاوة وقع الجميع مع الموثق (ة)---

