

سُلم تنقيط إمتحان مقياس العقود الخاصة 2

- 1- هل يجب أن يكون الراهن في عقد الرهن الرسمي مالكا للشيء محل الرهن، وهل هناك إستثناءات واردة على هذا الموقف؟ **4.5 نقاط**
- وجوب الإشارة إلى أنّ الرّاهن يجب أن يكون مالكا للشيء المرهون كمبدأ مع الإشارة إلى أنّ الرّاهن قد يكون هو نفسه الدائن أو شخصاً آخر يضمن الوفاء بالدين سّماه القانون بالكفيل العيني (**0.50 نقطة**)، ذكر نص المادة رقم 884 قانون مدني مع المحتوى ليس بالضرورة بنفس صياغة التي جاءت في القانون المدني (**0.50 نقطة**)،
- الإشارة لبطلان عقد الرهن الرسمي المبرم من طرف غير المالك حتى في حالة الموافقة البعدية للمالك الأصلي (**0.5 نقطة**)،
- يستثنى من ذلك:
- الراهن حسن النية الذي زالت ملكيته بأثر رجعي (**0.5 نقطة**)، السند القانون مع المحتوى نص المادة 885 قانون مدني (**01 نقطة**)،
 - المالك في الشئوع (**0.25 نقطة**) السند القانوني 890 قانون مدني مع تلخيص محتوى المادة (**0.50 نقطة**)،
 - عقد الرهن الرسمي المبرم بموجب وكالة خاصة (**0.25 نقطة**)، نص المادة مع المحتوى (**0.50 نقطة**).
- 2- هل يفرّق القانون بين إجراءي تسجيل العقود وقيدها لدى المحافظة العقارية؟ إشرح **04 نقطة**
- يفرّق القانون بين التسجيل والقيود بالرغم من وحدة الهدف، فالتسجيل المقصود منه ذلك الإجراء الذي يتم في المحافظة العقارية والذي يسمح بنقل ملكية العقار من شخص إلى آخر (**01 نقطة**) مع ذكر سند قانوني واحد مع المحتوى مثال المادة 916 / 5 و3 (**01 نقطة**)، في حين القيد هو الإجراء الذي من خلاله يُثقل العقار بالرهن (**0.5 نقطة**) مع ذكر نص المادة 904 التي تُوجب إجراء القيد كشرط لتنفيذ عقد الرهن الرسمي (**01 نقطة**)
- ويبقى الهدف منهما واحد وهو إعلام الغير بوجود التصرف نص المادة 966 قانون مدني مع المحتوى (**01 نقطة**).
- 3- ما هو الفرق بين حق التخصيص والعقار بالتخصيص، وهل يُمكن أن يكون هذا الأخير محلاً لحق التخصيص؟ **03 نقطة**
- حق التخصيص هو حق عيني تبعية يتحقق بأمر قضائي يصدره رئيس المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها مكان وجود العقار/العقارات التي تؤول ملكيتها للمدين الحي الهدف منه ضمان التنفيذ على عقارات المدين مع تدعيم الإجابة بنص المادة 937 قانون مدني (**1.5 نقطة**)، أمّا العقار بالتخصيص فهو ذلك المنقول بطبيعته الذي يُوضع في خدمة العقار فيُصبح له صفة العقار بالتخصيص مع ذكر نص المادة 02/683 قانون مدني (**1.5 نقطة**).

- 4- يُمكن أن ينقضي عقد الرهن الرسمي لسبب إتحاد الذمّة، ما المقصود بإتحاد الذمّة وكيف يُمكن أن تكون سبباً من أسباب الإنقضاء؟ **03 نقطة**

يعتبر إتحاد الذمة من أسباب إنقضاء الإلتزام بصفة عامة والتي منها إنقضاء الدين الذي بمناسبة أبرم عقد الرهن الرسمي، يتحقق إتحاد الذمة في الحالة التي تجتمع في نفس الشخص صفتا الدائن والمدين وبهذه الطريقة يكون المدين قد وقي للدائن بمقابل في يالحدود التي إتحدت فيه الذمة (01.5 نقطة)، تدعيم الإجابة بالسند القانوني مع المحتوى نص المادة رقم 304 قانون مدني (01.5 نقطة).

5- منح القانون لطرفي عقد الرهن الحيازي من أن يتفقا على نقل حيازة الشيء المرهون إلى طرف آخر غير المتعاقدين، إشرح 03 نقاط

إذا كان الأصل في عقد الرهن الحيازي أن تنتقل الحيازة من الراهن إلى الدائن المرتهن، فإن القانون المدني أجاز للطرفين بأن ينقلا حيازة الشيء المرهون إلى طرف ثالث يُسمى بطرف أجنبي لضمان الحياد وهو في الحقيقة يقصد به الحارس الإتفاقي الذي يخضع لأحكام الحراسة القانونية (01 نقطة)، المادة 948 قانون مدني مع المحتوى (0.5 نقطة).

كما يُمكن للراهن في حال أخل الدائن الحائز بمسؤولياته من أجل المحافظة على الشيء المرهون وصيانته بأن يطلب من القاضي المختص وعلى نفقته بأن ينقل الحيازة إلى شخص آخر وفي هذه الحالة يُسمى بالحارس القضائي (0.75 نقطة)، السند القانوني المادة 02/958 قانون مدني مع المحتوى (0.75 قانون مدني).

6- لم يمنع القانون الراهن من التصرف في الشيء المرهون طيلة مدة عقد الرهن، تكلم على الإستثناء الوارد على هذا الموقف 02.5 نقطة

بالفعل يُمكن للراهن أن يتصرف في الشيء المرهون سواء بالبيع، الإيجار، الرهن ... إلخ، بالنسبة إلى عقد الرهن الرسمي لا يُمنع التصرف في العقار مُطلقاً، أمّا بالنسبة إلى عقد الرهن الحيازي فالأمر مُختلف إذا تعلق الأمر بالعقار فهو يخضع إلى أحكام عقد الرهن الرسمي وبالتالي فهو يأخذ نفس الحكم السابق، يبقى بالنسبة للمنقول إذا كان محلاً في عقد الرهن الحيازي فلا يُمكن للراهن من التصرف فيه بالبيع إلا في الحالة التي يُثبت فيها بأن هذا التصرف صفقة مُربحة وأن يُرخص القاضي بها (01.5 نقطة) السند القانوني مع المحتوى المادة رقم 972 مع المحتوى (01 نقطة).

بالتوفيق