

آثار تقييد الرهن القضائي في السجل العقاري بالنسبة للدائن المرتهن "دراسة مقارنة".

The effects of restricting the judicial mortgage in the real estate registry for the mortgaged load "A comparative study"

بحث مشترك مقدم من قبل

المدرس الدكتور معتر محمود المعموري

الباحثة سري عباس ثامر

جامعة كربلاء / كلية القانون

الخلاصة.

أما الرهن القضائي هو حق عيني تبغي يخول صاحبه سلطة مباشرة على عقار مملوك لمدينه فلا يرد الرهن القضائي إلا على العقارات ولا يمكن أن يرد على المنقول هذا ولا ينشأ الرهن القضائي ، عن عقد وأنما يصدر من القضاء بناء على طلب يقدمه الدائن. وينص القانون المدني الفرنسي على سلطة القاضي في تقرير حق رهن للدائن بعقار أو أكثر من عقارات مدينه بحيث يرتب هذا الحق لصاحبه نفس حقوق الدائن المرتهن رهنا تأمينياً وبالتالي يكون له حق الأفضلية وحق التتبع فور اكتسابه هذا الحق. هذا ولا يقتضي الرهن القضائي نقل حيازة العين إلى الدائن. ولكن لكي يحصل الدائن على حقه في الرهن فلا بد أن يكون بيده حكم واجب التنفيذ ضد المدين يتقدم به إلى رئيس البداءة في المنطقة التي يقع العقار المطلوب الرهن بشأنه ويستطيع الدائن أن يتقدم بطلب الرهن القضائي تجاه الكفيل الضامن في الكفالة الشخصية حيث تكون ذمته المالية جميعها ضماناً لحق الدائن المرتهن ، وقد نظمت قواعد القانون المدني الموضوعية والشكلية هذا الرهن بصورة مفصلة ابتداءً من طلب إيقاع الرهن الى انقضائه حيث أنه ينقضي بانقضاء الالتزام اما بصورة اصلية او تبعية وكذلك آلية انتهاءه في حالة عدم الاتفاق على انتهاءه بصورة ودية ، ومن خلال ما تقدم نود أن نبين ما تناولناه في هذا البحث من آثار تقييد الرهن في السجل العقاري من خلال تمتع الدائن بحقوقه في التتبع والتقدم وكذلك إمكانية طلب الرهن تجاه الكفيل الضامن و أهم الامتيازات التي يتمتع بها في حالة انقضائه.

الكلمات المفتاحية :- الرهن القضائي ، حق التتبع ، حق التقدم ، الكفيل الضامن ، انقضاء الرهن القضائي .

Abstract.

As for the judicial mortgage, it is an ancillary in-kind right that gives its owner direct authority over a real estate owned by his city. The judicial mortgage is only returned to the real estate, and it cannot be returned to this movable. The judicial mortgage does not arise from a contract, but is issued by the judiciary based on a request submitted by the creditor. The French Civil Code provides for the power of the judge to decide a right of mortgage for the creditor on one or more real estates of the city, so that this right entitles its owner to the same rights as the creditor who is mortgaged in insurance and thus has the right of preference and the right of tracing as soon as he acquires this right. This judicial mortgage does not require the transfer of possession of the property to the creditor. But in order for the creditor to obtain his right to the mortgage, he must have an enforceable judgment against the debtor that he submits to the principal in the area in which the mortgaged property is located. Mortgage creditor, and the objective and formal rules of civil law have organized this mortgage in detail, starting from the request for the mortgage to its expiry, as it expires with the fulfillment of the obligation, either in original or dependent manner, as well as the mechanism of its termination in the event of not agreeing to terminate it amicably, and through the foregoing we would like to indicate What we dealt with in this research is the effects of registering the mortgage in the real estate registry through the creditor's enjoyment of his rights to follow up and advance, as well as the possibility of requesting the mortgage towards the guarantor and the most important privileges he enjoys in the event of its expiry.

Keywords: Judicial mortgage, the right to trace, the right to apply, the guarantor, the expiration of the judicial mortgage.

المقدمة .**أهمية البحث وسبب اختيار الموضوع .**

للرهن القضائي طرق قيد استثنائية للأحكام القضائية التي تضم عنصر جوهرى يضمن حق الدائن ونرى من الضروري فهم تأثير هذه الأحكام على القانون الموضوعى وعلى الحقوق الشخصية للدائن .كون هذه الاحكام تنتج أثر مزدوج تجاه كل من المدين و الغير تتبع قوة هذا الأثر من قوة الملزمة للحكم حيث لا يمكن للدائن الحصول عليه الا من قبل محكمة وقاضي مختص فهي ملزمة و قابلة للتقييد الفورى وعلى أثره يتحول هذا الدائن من دائن عادى الى دائن مضمون بموجب تأمين عيني تبعى قضائي واهم أثار هذا الرهن هو تمتع الدائن بميزتي التتبع و التقدم ،حيث تمنح ميزة التتبع في حال انتقال العقار او العقارات ألي ذمة شخص آخر . و نرى مدى تأثير انتقال الملكية أثناء نظر دعوى الرهن القضائي و هل يمنح سير إجراءات الدعوى الحق في إيقاف انتقال ملكيته مؤقتاً لحين حسم الدعوى .وأيضاً نبحت حقه في التقدم ، حال التزاحم بين الدائنين العاديين و المضمونين و كذلك الغير .بالإضافة الى ذلك نبحت هل بإمكانية تقديم التأمين القضائي للدائن بواسطة القواعد المنظمة للكفالة ومدى تأثير القواعد المنظمة لانقضائه على حقوق الدائن.

أشكالية البحث .

أشكالية البحث تكمن في ان القانون المدني العراقي لم يعالج الدور القانوني للرهن القضائي باعتباره ضمن وسائل التنفيذ على أموال المدين على غرار التشريع الفرنسى والمغربى والجزائرى على الرغم من أهميته في توفير دعامة صلبة للدائن ضامنة لدينه باعتباره حاملاً سنداً واجب النفاذ امام المدين المطلوب الرهن ضده. و بمعنى آخر الفراغ التشريعي الذي لاحظناه فيما يتعلق بالرهن القضائي، في منظومة القوانين المدنية العراقية من خلال اطلعنا على المصادر العربية ،والغربية لاحظنا اختلافات فقهية في صدد معالجة الإشكاليات التي تبرز من خلال العلاقات بين الدائن والمدين وكذلك الإجراءات الشكلية المعقدة التي تواجه الدائن .حيث تبدأ بطلب إيقاع الرهن انتهاء بتأشير قرار الرهن في دائرة التسجيل العقاري ، ما دفعنا الى مراجعة الجهات القضائية للخوض في ما يطابق هذا الموضوع وإمكانية اقتراح مواد قانونية خاص به على المشرع العراقي تضاف ضمن نصوص القانون المدني وقد ذكرنا لنا عدم كفاية النصوص المتاحة له في منظومة القوانين المدنية العراقية . لمعالجة هكذا مشاكل تثار دائماً امام القضاء العراقي .

منهجية البحث .

في هذه الدراسة المنهج التحليلي المقارن ، والذي يعتمد على تحليل نصوص التشريعات ومقارنة بعضها مع البعض الآخر ، وستتم المقارنة بين التشريع العراقي و الجزائرى والمغربى والفرنسى . هيكلية البحث لغرض دراسة الموضوع وتحديد كافة الجوانب القانونية لها وبيان موقف الفقه والقضاء سوف نتناول في هذا البحث وضمن مبحثين مستقلين في الاول نتناول حق الدائن في التتبع والافضلية، وفي في المبحث الثاني القواعد المنظمة لإمكانية التنفيذ على الكفيل الضامن وانقضاء الرهن . نختم البحث بخاتمة تحتوي على مجمل الاستنتاجات والتوصيات التي سوف نتوصل إليها .

المبحث الأول/ حق الدائن في التتبع والافضلية.

من خلال هذا المطلب سنفصل البحث عن طرق التتبع في حال أنتقال ملك العقار الى الغير بواسطة تصرف قانوني كالبيع و الهبة او بواسطة واقعة كالوفاة وانتقاله بالميراث الى ورثته وكذلك نرى مدى أحقية الدائن في التقدم على سائر الدائنين العاديين والمضمونين السابقين التاليين له في المرتبة .وبناء عليه سأقسم هذا المبحث الى مطلبين في الأول أتناول حق الدائن المرتهن في التتبع وفي المطلب الثاني حق الدائن المرتهن في الافضلية وعلى النحو الاتي .

المطلب الأول / حق الدائن المرتهن في التتبع.

يعرف حق التتبع بأنه (حق الدائن المرتهن في ملاحقة المال المرهون في حالة انتقال ملكيته او أي حق عيني آخر عليه قابل للرهن الى الغير، من اجل استيفاء دينه من ثمنه بعد التنفيذ عليه)⁽¹⁾ لان الرهن لا يغل يد المدين وانما تبقى حرة في التصرف في العقار المرهون حيث أن الرهن لا يمنع تصرفات المدين.

فقد يرتب عليه حق عيني قابل للرهن او يتصرف بملكية العقار المرهون. حيث يمنح الدائن حق تتبع العقار المرهون في يد المالك الجديد للتنفيذ عليه عن طريق حق التتبع إذا حل اجل الدين ولم يقم المدين بالوفاء بالتزامه. طبيعة الحق المستمر وتحدد المادة 2114 من القانون المدني الفرنسي حق التتبع حيث نصت على (الرهن حق حقيقي على العقارات لضمان تنفيذ التزام، وهي بطبيعتها غير قابلة للتجزئة، ويتواجد بالكامل على جميع العقارات المضمونة، أي تضمن الحق بكل جزء منها، وتمنح الدائن حق تتبعها في الايدي التي يملكونها منها)⁽²⁾. ومن هنا يتضح ان حق التتبع ليس سوى حق من حقوق الرهن القضائي والذي يمارس ضد الغير الذي يحتفظ بهذه العقارات المرهونة⁽³⁾ وكذلك نصت المادة 2166 على (الدائنون الذين لديهم امتياز أو رهن عقاري مسجل على عقار، يتبعونه بأي أيادي يمر بها، ليتم تجميعهم ودفعهم وفقاً لترتيب مطالباتهم أو تسجيلاتهم)⁽⁴⁾. ويتم ممارسة حق التتبع مباشرة العقار المرهون وهذه الميزة التي تسمح للدائنين باتباعه في تحت أي يد يكون ولكن هذا الحق يختلف عن بقية الحقوق حيث أن المقصود منه ليس اخذ حيازة العقار المرهون وإنما فقط السيطرة عليه تمهيداً لبيعه في ظل إجراءات يحددها القانون والتي تعد جوهر حق التتبع⁽⁵⁾ فقد وضع المشرع الفرنسي شرطين من أجل ممارسة هذا الحق و تتمثل في .

أولاً:- يجب أن يكون الرهن مقيد في السجل العقاري .

التسجيل ضروري بشكل عام للدائن الذي يريد أن يمارس حقه في التتبع ضد الغير، ما رأينا يمكن تسجيل الرهن القضائي، من حيث المبدأ، في أي وقت. يتمتع الدائن بهذه الحرية بالكامل في تعاملاته مع المدين. أما فيما يتعلق بالطرف الثالث، فإن تاريخ تسجيل الرهن العقاري أكثر أهمية، بقدر ما يكون للدائن مصلحة في القيام بذلك في أقرب وقت ممكن لجعل حقه في التتبع قابلة للتنفيذ ضدهم. حيث أنه في وجود أطراف ثالثة معينة، تختفي الحرية فيما يتعلق بوقت التسجيل. كون أن فعالية قرار حكم الرهن العقاري تبدأ بعد التسجيل وان عدم التسجيل يحرم القرار من كفاءته. لكن هنالك استثناء أورده المرسوم 22-55 الصادر في 4 يناير 1955 بشأن تعديل تسجيل الأراضي ويتضمن في المادة 31 منه في الفقرة الأولى والثانية (1- في حالة وجود عدة إجراءات شكلية يحتمل أن تنتج آثاراً قابلة للحكم على أطراف ثالثة بموجب المادة السابقة مطلوبة في نفس اليوم فيما يتعلق بالعقارات، فإن الإجراءات المطلوب بموجب السند الذي يكون تاريخه أسبق هو الاقدم من رتبة سابقة مهما كان ترتيب السند المنصوص عليه في المادة 2453 من القانون المدني.

2. عندما يكون من المحتمل أن ينتج عن إجراء شكلي إلزامي بموجب 1 درجة إلى 3 درجات من المادة 28 آثاراً ملزمة للأطراف الثالثة بموجب المادة السابقة، ويكون تسجيل الرهن القضائي مطلوباً في نفس اليوم فيما يتعلق بالعقارات، وأن السند ليتم نشره وتحمل عنوان التسجيل نفس التاريخ، يعتبر التسجيل من مرتبة سابقة، مهما كان ترتيب السند المذكور أعلاه...)⁽⁶⁾. ويوضح نص هذه المادة في فقرتها الأولى ماذا لو تم تسجيل الرهن العقاري وتسجيل نقل ملكية العقار لطرف ثالث في نفس اليوم حيث منحت هذه الفقرة الأولوية لصاحب الإجراء الذي يحمل السند الأسبق في التاريخ، أما فقرتها الثانية فقد أكدت انه في حال أنتج هذا الإجراء آثار ملزمة ضد الغير فتكون الاسبقية في التسجيل لصاحب السند الاقدم في التاريخ. وجاءت المحكمة العليا الفرنسية من خلال تفسيرها لنص المادة 37⁽⁷⁾ من المرسوم الصادر بشأن تعديل تسجيل الأراضي لعام 1955 بمبدأ يشير إلى أنه يترتب على هذا النص عندما يتم تسجيل نقل ملكية أو حق عيني على العقار المرهون بموجب قرار حكم قضائي غير مسجل فإن هذا القرار يكون نافذاً تجاههم لمدة ثلاث سنوات على الرغم من عدم تقييده في السجل العقاري⁽⁸⁾.

ثانياً/ انتقال ملكية العقار الى الغير.

الدائن الذي لديه رهن قضائي مسجل بشكل صحيح لا يعد حقه في التتبع موجود بل يُشترط وجود شرط ثاني يعد منتم لهذا الحق وهو نقل ملكية العقار او العقارات المرهونة أو أي حق عيني اخر قد يترتب عليه احتمال بيعه في المزاد العلني الى الغير،⁽⁹⁾ والغير هم المشتري و الموهوب له و الورثة وأي شخص آخر يرتب له المدين المالك حق عيني تبعي على العقار من شأنه ان يعرض حق الدائن المرتهن للخطر او يضعف تأميناته⁽¹⁰⁾. وقد أكدت المادة 2454 من القانون المدني الفرنسي على ذلك حيث نصت على :

"في حالة نقل ملكية المبنى ، يتبعه الرهن في يد المشتري من الطرف الثالث. وبالتالي ، فإن الطرف الثالث المشتري ملزم ، في حدود التسجيلات ، بجميع الديون المضمونة ، من رأس المال والفائدة مهما كان المبلغ"⁽¹¹⁾ وبالتالي ، يتضح أن حق التتبع هو الخيار المقدم للدائن للاستيلاء على الممتلكات في أي يد يكون في حالة بيع أو نقل ملكية العقار ، من أجل استيفاء دينه. وهذا الحق واجب التنفيذ ضد أي طرف ثالث ، بغض النظر عن حسن النية أو سوء النية كون النص قد جاء مطلقاً ولم يحدد ذلك. لكن هنالك تساؤل يطرح إذا تم نزع ملكية العقار إجبارياً كيف سيتصرف الدائن تجاه هذا التصرف؟ للإجابة على هذا السؤال نقول ينتقل الحق في التتبع الى البديل النقدي أو مبلغ التعويض عن قيمة العقار⁽¹²⁾. أما المشرع الجزائري فهو لم يكن بعيداً عن منح هذا الحق لكنه أخضع الرهن القضائي لنفس آثار الرهن الرسمي الاتفاقي⁽¹³⁾. ولكي ينفذ صاحب حق الرهن على العقار في يد الحائز يجب أن يكون قد سجل حقه قبل أن تتم عملية نقل الملكية الى الغير وكذلك يستوجب ان يكون أجل الدين قد حل، و ينبه الدائن المدين بضرورة ايفاءه للدين لأنه المسؤول عنه فإن لم يستوفي دينه منه وجب أنذار الحائز بدفع الدين او أخلاء العقار حيث ان تسجيل التنبيه و الإنذار يترتب عليا عدم نفاذ التصرفات التي تصدر من الحائز بعد ذلك. والتنفيذ على العقار يكون وفقاً لإجراءات نزع الملكية النصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁴⁾. أما المشرع المغربي فإن هدفه من تشريع حق التتبع هو احداث نوع من التوازن بين حقوق الدائن والمدين حيث يبقى حق المدين قائماً في التصرف في ملكية العقار لكن من دون الحاق ضرر بمصالح الدائن المرتهن ويشترط لممارسة هذا الحق .

1- حلول أجل الدين المضمون بالرهن هذا الشرط ما هو إلا تطبيق للقواعد العامة التي تقضي بعدم إمكانية التنفيذ بمقتضى حق مؤجل.

2- أن لا يكون قد ترتب على التصرف الذي نقل ملكية المرهون إلى الحائز زوال حق التتبع، كما لو انتزعت ملكية المرهون لأجل المنفعة العامة، حيث يتمتع على الدائن عندئذ تعقب العقار في يد الجهة التي انتزعت ملكية العقار، بل يقتصر حق الدائن في التقدم على المقابل النقدي الذي تدفعه الجهة النازعة للملكية.

3- ضرورة قيد الرهن الجبري أي أنه يستلزم تسجيل قرار الحكم بالرهن في التسجيل العقاري لكي يكون نافذاً تجاه الغير ، فإنه لا يجوز للدائن الذي اكتسب حق رهن وتأخر في تسجيله أن يتقدم بطلب تسجيله بعد انتقال ملكيته إلى شخص آخر فيصبح الدائن الذي تأخر في تسجيل رهنه مجرد دائن عادي، ما لم يكن المتصرف إليه قد تعمد الغش بالتواطؤ مع المدين⁽¹⁵⁾. حيث يسمح الرهن بتحريك حق التتبع بهدف ضمان تنفيذ الالتزام حينما يستوفي هذه الشروط⁽¹⁶⁾ نرى أن المشرع المغربي لم يكن موفقاً في صياغته لحق التتبع كونه لا يتميز عن الرهن التقليدي وبالإضافة الى ذلك قد شدد على شرط تسجيل الرهن قبل عملية نقل ملكية العقار حتى يستطيع ان يمارس حقه في التتبع بخلاف المشرع الفرنسي الذي منح الرهن القضائية التي لم تسجل صلاحية التسجيل بأثر رجعي خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدورها. ويخلو النظام القانوني المدني العراقي من تنظيمه للرهن القضائي و ما يرتبط به من حقوق والتي يعد من أهمها حق الدائن في التتبع لكن نجد هذا الحق بين طيات القواعد العامة حيث إذا باشر الدائن المرتهن إجراءات التنفيذ على العقار المرهون ، فيحق له التنفيذ بكل دينه على العقار الذي انتقل الى الحائز ، سواء انتقلت ملكية العقار كلها للحائز او جزء منه ، وسواء بقيت عقارات مرهونة في ذات الدين في يد المدين او انتقلت منه الى حائزين آخرين. وهذا كله تطبيقاً لقاعدة عدم تجزئة الرهن . وقد أشارت المادة (1294) مدني عراقي الى هذه القاعدة بقولها (كل جزء من العقار او العقارات المرهونة ضامن لكل الدين وكل جزء من الدين مضمون بالعقار او العقارات المرهونة كلها)⁽¹⁷⁾ حيث تعد هذه القاعدة من أهم خصائص الرهن القضائي. ونحن نرجح كفة المشرع الفرنسي في تنظيمه لحق التتبع وما تضمنه من قواعد موضوعية تبرز أهمية الرهن القضائي كونه اعطى قرار الحكم به صلاحية النفاذ بأثر رجعي تجاه الغير و نقترح على المشرع العراقي تضمين هذا النص (يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يباشر الإجراءات التنفيذية على العقار المرهون قضائياً وأن كان في يد الحائز لهذا العقار ، ويكون حق الدائن

في تتبع العقار نافذاً تجاه الغير مدة ثلاث سنوات حتى لو لم يستوفي قرار الرهن إجراءات التسجيل في السجل العقاري).

المطلب الثاني/ حق الدائن المرتهن في الأفضلية.

في الرهن القضائي لا تتأثر حرية المدين بأي حال من الأحوال في حقه في التصرف بعقاراته حيث أن حق الرهن متاح له من خلال للتعامل مع الدائنين الآخرين من أجل الحصول على قروض أو التزامات وغيرها. هذا من ناحية و من ناحية أخرى، عندما يمنح المدين رهناً تأمينياً أو يترتب عليه رهن قضائي لدائن آخر، فإنه يواجه حق الأفضلية ليس لأنه لا يستطيع الدخول في التزام، ولكن هذا الحق مندرج في الرهن الذي منح لدائنه ويعرف حق الأفضلية (هو تفضيل يمنح للدائن يمكنه من دفع الدائنين الآخرين عند التزامه لاستيفاء الدين من العقار المرهون). من المؤكد أن حق الأفضلية هذا هو مظهر من المظاهر المميزة للدائن المرتهن، وهذه الميزة هي نتيجة طبيعية للقيود التي يؤثر على المدين إذ يحظر على المدين أن يدفع للدائنين العاديين الآخرين قبل أن يدفع لحامل الرهن القضائي عند بيعه للعقار المرهون. حيث عندما يرغب المدين في الحصول على التزام جديد من دائن جديد، فإن الرهن القضائي سيجعل من الصعب منح قروض جديدة. وبالتالي فإن حق الأفضلية يجعل ائتمان الرهن "أثقل" للمدين. ثم يقوض الاستقلالية الأبوية للمدين الذي لم يعد بإمكانه تقديم التزام دون أن يعوقه الرهن القضائي الذي منحه قرار الحكم للدائن⁽¹⁸⁾. ويعد حق التفضيل هو جوهر الرهن كونه يدفع أي تنافس مع دائن آخر⁽¹⁹⁾ ويتبين لنا بأن الأفضلية هي ميزة تُمنح للدائن على أساس الأولوية على دائني المدين الآخرين. ولهذا نقول إن حق الأفضلية هو خروج على مبدأ الحرية بين دائني نفس المدين. وقد نظم هذا الحق نص المادة (2425) من القانون المدني الفرنسي حيث نصت على (يكون ترتيب الرهن بين الدائنين، سواء أكان قانونياً أم قضائياً أم تعاقدياً، يبدأ من يوم التسجيل الذي يتخذه الدائن في السجل العقاري بالشكل والأسلوب الذي يحدده القانون. عندما تكون هناك عدت تسجيلات في نفس اليوم فيما يتعلق بنفس العقار، فإن الإدخال المطلوب بموجب السند الذي يحمل التاريخ الأقدم يعتبر من رتبة سابقة، بغض النظر عن الترتيب الناتج عن السجل المنصوص عليه في المادة 2453. ومع ذلك، فإن التسجيلات المنصوص عليها في المادة 2383، المشار إليها في الفقرة الثانية من المادة 2386 عمليات تسجيل الرهن العقاري المنصوص عليها في المادة 2400 فقرة 1، 2 و 3، يعتبرون حاصلين على مرتبة أعلى من أي تسجيل رهن قضائي أو تقليدي يتم الحصول عليه في نفس اليوم. إذا تم تسجيل عدة تسجيلات في نفس اليوم فيما يتعلق بنفس العقار، إما بموجب سندات منصوص عليها في الفقرة الثانية ولكن تحمل نفس التاريخ، أو لصالح مقدمي الطلبات الحاصلين على الامتياز والرهن المشار إليها في الفقرة الثالثة، التسجيلات متزامنة بغض النظر عن ترتيب السجل المذكور أعلاه... يتم تحديد ترتيب الأفضلية بين الدائنين التفضيليين وأصحاب الضمانات، بقدر ما يتم رهن الأخير على الأصول التي تعتبر غير منقولة، من خلال التواريخ التي تم فيها نشر الأوراق المالية المعنية، ويبقى نشر الضمانات خاضعاً للقوانين الخاصة التي تحكمها)⁽²⁰⁾

وكذلك نص المادة (2418) جاء فيه (الرهن القانونية والقضائية والتقليدية لها مرتبة فقط من يوم تسجيلها في الملف العقاري، بالشكل والطريقة التي يحددها القانون... في حالة وجود العديد من عمليات تسجيل الرهن العقارية التقليدية أو القضائية، فإن الرهن المأخوذ تحت السند الذي يحمل التاريخ الأقدم يُعتبر من رتبة سابقة؛ وإذا كانت السندات لها نفس التاريخ، فإنها تتنافس فيما بينها)⁽²¹⁾. ونلاحظ أن هذه النصوص تتبنى المبدأ الذي بموجبه يجب تسجيل الرهن العقارية بغض النظر عن تاريخ سند أنشائها، وكذلك على استثناء شرط التسجيل فيما يتعلق بالرهن الخاصة بالقاصرين والتي أشارت إليها المادة 2400 حيث يمنحون مرتبة أعلى إذا تزامم مع رهن آخر يسجل في يوم تسجيله و المادة 2418 جاءت لتكرر مبادئ المادة 2425 وتعمم القاعدة المنصوص عليها سابقاً بشأن فض تنازع الرهن المسجلة، في ذات اليوم و التي اعتبرت السند صاحب التاريخ الأسبق له الرتبة الأسبق في التسجيل وأكدت محكمة النقض على أهمية التسجيل حيث جاء بقرارها (يتم الإعلان عن الامتيازات والرهن العقارية عن طريقة التسجيل بواسطة إيداع المستند الخاضع للدعاية عندما يكون المستند خاضعاً للدعاية في خدمة التسجيل و يتعرض التسجيل لرفض الإيداع أو رفض التسجيل، يتم تقديم استئناف من صاحب المصلحة ضد قرار

الخدمة المسؤولة عن التسجيل، في غضون ثمانية أيام من الإخطار بهذا القرار، أمام رئيس المحكمة الابتدائية التي تقع العقارات في نطاق اختصاصها. كون الرفض، ينتهك المادة 26 من المرسوم رقم 55-22 الصادر في 4 يناير 1955 ويتجاوز صلاحياتها، كون المحكمة تنتظر الطعن في رفض تقديم الأمر بنشر قائمة تسجيل الرهن القضائي النهائي، على أن الأمر متروك للقاضي لفحص ما إذا كان طلب التسجيل قد تم تقديمه في غضون المهل الزمنية المطلوبة أم لا⁽²²⁾. وكذلك جاء في أحد مبادئها (أن مطالبات الرهن العقاري لها الأولوية على التكاليف القانونية اللاحقة للحكم بمباشرة الإجراءات الجماعية تجاه المدين تطبيقاً للمادة 13-641.L الفقرة 2 و3 من القانون التجاري)⁽²³⁾ ويتضح من هذا القرار أن محكمة النقض منحت الأولوية في استيفاء الدين إلى الدائن المرتهن وبعدها يتم استيفاء المصاريف القانونية المترتبة على مباشرة الإجراءات للتنفيذ على أموال المدين المعسر. أما المشرع الجزائري فلم يأتي بتوجه بعيد عن ما نص عليه التشريع الفرنسي كونه قد حدد حق الأفضلية في نصوص المواد 907 و908 حيث أشارت إلى تقدم الدائن المرتهن على الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من المقابل النقدي للعقار في أي يد يكون وهو هنا يقدم عليهم بغض النظر عن تاريخ نشوء حقوقهم، لكن إذا حصل تزامن مع دائنين مضمونين آخرين سواء برهن اتفاقي أو قضائي فالأولوية تكون لصاحب التاريخ الأسبق في القيد⁽²⁴⁾. ومن نستنتج من هذه النصوص أهم شروط ممارسة حق التفضيل وهي :-

أولاً - أن عملية تسجيل الرهن من الشروط المهمة لقيام حق الأفضلية، هذا من جانب ومن جانب آخر يستوجب تعدد الدائنين ونعني به أن يكون هنالك أكثر من دائن ويحدث هذا التعدد بغض النظر عن أجل كل التزام⁽²⁵⁾، وكذلك إذا كان الالتزام مضمون برهن قضائي أو اتفاقي أو قانوني أم لا، لأنه لا يستلزم أن يكونوا دائنين مضمونين أم عاديين، يجب أن يقع التزام على قيمة نفس العقار أي وحدة محل البيع الذي سوف يمارس حق الأفضلية على ثمنه، كما يجب أن يكون بدل العقار غير كافٍ لأداء جميع الديون المستحقة فإذا كان كافياً هنا ينتفي حق الأفضلية، كون جميع الدائنين قد استوفوا ديونهم.

ثانياً: - يمارس حق الأفضلية على قيمة العقار المرهون أو المال الذي يحل محله وقيمة العقار تشمل كل ما يلحق بأصل العقار المرهون سواء في زمن ترتيب الرهن أو بعده وملحقات العقار المرهون كذلك وتشمل (العقارات بالتخصيص والتحسينات والإنشاءات التي عادت بمنفعة على المالك والثمار)⁽²⁶⁾.

أما المشرع المغربي فإنه يسمح للدائن المرتهن أن يستوفي دينه من ثمن المالك حسب رتبة تقييده في الرسم العقاري، وذلك بالأولوية على باقي الدائنين المرتهنين التاليين له في الرتبة وكذا على الدائنين العاديين ويمكن للدائن المرتهن الذي لم يستوف دينه أن يتنازل عن رتبة رهنه بمقدار دينه لدائن مرتهن آخر على نفس المالك المرهون دون المساس بحق الدائنين المرتهنين المواليين له في الرتبة. ونلاحظ أن توجه هذه التشريعات لا ينفك أن يكون تطبيقاً لمبدأ المساواة بين الدائنين المرتهنين سواء كانوا أصحاب رهن قضائي أم اتفاقي أم قانوني ونحن بدورنا نؤيد هذا المبدأ لأنه يمنح الدائنين المرتهنين أي كان مصدر رهنهم الثقة والاطمئنان بكون النظام القانوني المدني ضامن لحقوقهم. فنجد الرهن القضائي يأخذ رتبته من يوم تسجيله في السجل العقاري بغض النظر عن تاريخ العقد في الرهن الاتفاقي أو تاريخ قرار الحكم في الرهن القانوني حيث أن هذه الرهون لا تتراح تسجيل قرار الرهن القضائي حتى وأن كان تاريخ صدوره لاحقاً لها. وتبنى المشرع العراقي حق التقدم عند تناوله الرهن الحيازي والرهن التأميني وتشمل قواعد خاصة بهذه الرهون تجعل من الصعب تطبيقها على الرهن القضائي ولذلك نقترح على المشرع العراقي هذا النص ضمن مشروعنا المقترح لتعديل القانون المدني وهو (1- يخول الرهن القضائي الدائن باستيفاء الدين من ثمن العقار المرهون متقدماً على الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة).

2- لا يخل الرهن القضائي بمرتبة الحقوق العينية المسجلة على العقار المرهون قبل تسجيله).

المطلب الثاني/ القواعد المنظمة للكفالة الضامنة للمرتهن في الرهن القضائي وانقضائه.

الرهن القضائي والكفالة كلاهما ضمانات للتنفيذ حيث أنهما آليات لضمان استيفاء الدين عندنا لا تكون لدى المدين السيولة المالية الكافية، وعلى الرغم من أن الرهن القضائي يغطي مبلغ الدين بالكامل بالإضافة إلى الفوائد والمصاريف والرسوم، لكن أجاز القانون في حالة عدم أمثلاك المدين لأي عقارات أو عقارات غير كافية لأداء مبلغ الدين، تقديم طلباً بإيقاع الرهن القضائي على عقارات الكفيل، بالإضافة

الى القواعد المنظمة للكفالة هنالك قواعد منظمة لانقضاء الرهن القضائي ومدى تأثيرها في ضمان حق الدائن. ومما تقدم يستلزم أن نعرف ما نوضح القواعد التي تبين مدى التزام الكفيل الضامن و كذلك القواعد المنظمة لآلية انقضاء الرهن و بناء على ذلك سأقسم هذا المطلب الى فرعين في الأول أتناول (مدى التزام الكفيل الضامن) وفي الفرع الثاني (القواعد المنظمة لانقضاء الرهن القضائي)وعلى النحو الاتي.

الفرع الأول/ مدى التزام الكفيل الضامن.

يفترض أن يؤدي المدين الدين الذي بذمته مختاراً طائعاً ، لكن هذه الفرضية لا تتحقق في كثير من الأحيان، لذلك يبقى الدائن بسبب امتناع المدين عن السداد، محاطاً بمجموعة من المخاطر، خاصة إذا كان محاصر بالدائنين وتلافياً لهذه المخاطر أصبح الدائن يسعى للحصول على ضمان يعزز به دينه وقد أعطت التشريعات الحق للدائن في طلب كفالة شخص ضامن فيضم ذمته الى ذمة المدين المالية و بالتالي تصبح كل أمواله ضامنة للدائن كما في الكفالة الشخصية أو بعضها كأن يخصص عقار من عقاراته لوفاء الدين كما في الكفالة العينية⁽²⁷⁾. وتتضمن الكفالة مسؤولية الكفيل عن التزام مدينه و هذه المسؤولية نوعان شخصية وعينية ، في الأولى يكون المسؤول عن الدين شخصاً معيناً وفي الثانية سلطة الدائن تنحصر في مال معين ، وللتمييز بين نوعي هذه المسؤولية، نقول أن في المسؤولية الشخصية يكون للدائن التنفيذ على كافة الأموال أي الحقوق ذات القيمة المالية المملوكة للمدين أو الكفيل ، كون الشخصية القانونية هي (الصلاحية لاكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات) وهي ترد على كافة الأموال التي تكون نتيجة أعمال هذه الصلاحية ، اما المسؤولية العينية فمحلها عين معينة وتتضمن تحويل الدائن حقا عينيا تبعيا ضمانا للوفاء بالدين⁽²⁸⁾. وعرف المشرع الفرنسي الكفالة في المادة (2288) بأنها (الكفالة هي العقد الذي يتعد بموجبه الكفيل تجاه الدائن بأداء دين المدين في حالة تقصيره عن أداء الدين)⁽²⁹⁾. وتنص المادة (2295) من القانون المدني الفرنسي على (تمتد الكفالة لتشمل الفائدة وغيرها من ملحقات الالتزام المضمون، وكذلك جميع التكاليف اللاحقة له، مالم ينص على خلاف ذلك)⁽³⁰⁾ ومن هذا النصوص يتبين لنا ان الكفالة هي التزام تبعية فلا يقصد بها تحمل أداء الالتزام وإنما تترتب آثارها على عاتق الكفيل عند تخلف المدين عن أداء الدين المضمون أو أفلاسه. وبمعنى آخر أنها لاتعد الالتزام معلق على شرط واقف وهو تخلف المدين عن أداء التزامه الأصلي بالوفاء كون أن التزام الكفيل يترتب بذمته بمجرد انعقاد عقد الكفالة بينه وبين الدائن حيث تكون له هنا صفة تبعية احتياطية تجعله ملتزماً في الدرجة الثانية أمام الدائن، حيث تكون ذمته المالية كلها ضامنة لهذا الدين المضمون بموجب عقد الكفالة⁽³¹⁾. وقد أكدت محكمة النقض الفرنسية على إمكانية أخذ الرهن القضائي على ممتلكات الكفيل في الدعوى المرقمة 14-11567 في 4 مارس 2015

(حيث قامت الزوجة بمقايضة الدائن الذي سجل رهن قضائي نهائي على ملكيتها المشتركة مع زوجها من أجل الحصول على قرار شطب الرهن ومنع تسجيله الذي تم أخذه بناءً على عقد الكفالة المنظم من قبل زوجها لضمان دين ، حيث أعتقد الدائن أنه يمكن يسجل رهن قضائي مؤقت بشكل صحيح " على الأسهم والأجزاء الخاصة بالزوجة والثابتة ملكيتها بموجب سند توثيق العقار العائد لهم ،تم الحصول على الرهن القضائي المؤقت و بعدها تم تسجيله بشكل نهائي و إعلانه، نقضت محكمة النقض الفرنسية القرار لعدم وجود موافقة صريحة من الزوجة، وفي حالة عدم وجود موافقة صريحة من الزوجين على الضمان الشخصي الذي يكتتب به أحدهما ، فإن الدائن لا يمكنه أخذ رهن قضائي على الأصول المشتركة بموجب هذه الكفالة)⁽³²⁾ وكذلك جاء في قرارها المرقم 10.673-14 في 2/يونيو/2015 28-622 الفقرة 3، والمادة R 622-26 الفقرة 2 و 3 القانون التجاري على أنه يجوز للدائنين اتخاذ تدابير احترازية وفقاً للشروط المنصوص عليها في المواد R.511-1 وما يليها من قانون إجراءات التنفيذ المدني ، والتي تمكنه بتسجيل رهن قضائي مؤقت على عقارات الضامنين)⁽³³⁾. ونلاحظ من خلال هذه القرارات إمكانية منح الدائن حق اخذ الرهن القضائي على عقارات او عقارات الكفيل وفقاً للشروط التي تنظم آلية اخذ الرهن للقضائي بالنسبة للمدين. كذلك نظم المشرع الجزائري الكفالة فعرفتها المادة (644) من القانون المدني "الكفالة عقد بمقتضاه يكفل شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يوفي له الدين إذا لم يوف به المدين نفسه"⁽³⁴⁾ بمعنى اخر أن عقد الكفالة هو اتفاق ينشأ بين الدائن و الكفيل يلتزم بمقتضاه الكفيل بضمان

الوفاء بالدين الأصلي إذا لم يوف به المدين. ونص المشرع الجزائري على الكفالة الشخصية و نظمها في المواد من (644) الى (673). وتعرف بأنها (الكفالة العادية التي يكون فيها التزام الكفيل ضمان وفاء الدين إذا لم يؤدي التزامه المدين، فيكون للدائن أن يستوفي حقوقه من أموال المدين ومن أموال الكفيل إذا لم تكن أموال المدين كافية ، وترد الكفالة على الضمان العام الكفيل من دون تخصيص لها)⁽³⁵⁾. ومن خلال هذه النصوص و المقصود من الكفالة نستنتج بإمكانية قيام الدائن بأخذ الرهن القضائي على أموال الكفيل استناداً الى حقه في التنفيذ على الضمان العام لأموال الكفيل و الممنوح له بموجب عقد الكفالة، المنظم بينه وبين كفيل مدينه. أما المشرع المغربي فهو كذلك لم يكن يبيد عن ما جاء في التشريع المدني الفرنسي والجزائري حيث نص في المادة (644) من القانون المدني المغربي على أن " الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين نفسه" ويتبين من نص هذه المادة بأن الكفالة هي عقد بين الكفيل و الدائن، و ما يهمننا في هذا العقد هو التزام المدين إذ أن هذا الالتزام هو الذي يضمنه الكفيل فالكفالة إذا تقرر وجود التزام مكفول و هذا الالتزام يفترض وجود مدين أصلي به و دائن فالكفالة ترتب التزاماً شخصياً في ذمة الكفيل، لأن الكفالة تعتبر من التأمينات الشخصية التي تمنح حق التنفيذ على الضمان العام لأموال الكفيل. وأهمها إمكانية أخذ الرهن القضائي بنوعيه المؤقت و النهائي على أموال الكفيل. وتوجه المشرع العراقي حول تنظيم الكفالة في نص المادة (1008) (الكفالة ضم ذمة الى ذمة في المطالبة بتنفيذ التزام)⁽³⁶⁾. والكفالة هنا أيضاً تضم إمكانية التنفيذ على كل أموال الكفيل عند حلول أجل الدين و امتناع المدين عن التسديد او عند افلاسه و سقوط اجل الديون و على الرغم من عدم تنظيم المشرع العراقي للرهن القضائي الا أننا نرى إمكانية أخذ الرهن القضائي على عقارات الكفيل الضامن بالاستناد الى القواعد العامة، والتي تشكل أساساً صلباً يمنح إمكانية تشريع الرهن القضائي ضمن قانوننا المدني. و نقترح هذا النص على المشرع العراقي الذي يمكن الدائن من أخذ الرهن القضائي على عقارات الكفيل و ينص على هذه الحق بصورة صريحة (لكل دائن الحق في طلب أيقاع الرهن القضائي على عقار او عقارات الكفيل الضامن الحالية و المستقبلية وفقاً للشروط التالية

1- حلول أجل الدين المضمون بالرهن أو سقوط أجل الدين نتيجة افلاس المدين .
2- امتناع المدين عن أداء الدين من دون عذر مشروع) . و من خلال بحثنا في التشريعات الثلاث أعلاه رأينا انعدام دور الكفالة العينية في الرهن القضائي كون أن هذه الكفالة تمنح الدائن حقاً عينياً على مال مخصص للوفاء بالالتزام المضمون كما وضحنا فيما سبق ، و هنا ينحصر حق الدائن التنفيذ المباشر على هذا المال فقط ، و لا يمكنه تجاوز الضمان العام للكفيل كون مسؤوليته مسؤولية عينية وليست شخصية.
الفرع الثاني/ القواعد المنظمة لانقضاء الرهن القضائي.

عندما يكون الدين مضموناً بالرهن القضائي ، يكون للدائن حقان: حق أصلي وهو الدعوى الشخصية ضد المدين. وحق تبعية يستمد من الرهن . و بما أن الرهن هو حق تبعية ، فإنه يتبع مصير الالتزام الأساسي ؛ عندما ينتهي الالتزام ، فإن ضمان الرهن العقاري القضائي ينقضي ، كون أن الدين الذي يهدف إلى ضمان أدائه ، لم يعد له أي وجود . والانقضاء يعني به الإلغاء التام للالتزام. أما إذا كان الانقضاء جزئياً ، فسيظل الرهن القضائي قائماً على جميع العقارات المرهونة ، بموجب مبدأ عدم قابلية للتجزئة . وتكمن أسباب انقضاء الرهن القضائي في التشريع الفرنسي بمحورين يتمثل الأول في
أولاً:- انقضاء الالتزام وينقضي الالتزام لسببين وهما :

1- انقضاء الالتزام بصفة تبعية وحسب ما إشارة اليه المادة (1/2488) من القانون المدني الفرنسي (الدفع ، التعويض ، تقادم المطالبة ، التجديد). ويمتد سقوط الالتزام السابق إلى جميع ملحقاته(37) . ويجب أن يكون انقضاء الالتزام الأصلي كاملاً. أما في حالة الانقضاء الجزئي له ، فإن الرهن القضائي يبقى قائم كضمان للمبالغ المتبقية المستحقة ويستمد الدائن هذا الحق من مبدأ عدم قابلية الرهن للتجزئة حيث يكون العقار بكامله ضامن لكل مبلغ الدين .⁽³⁸⁾

2- الانقضاء بصفة أصلية حيث أشارت المادة 2488 من القانون المدني الفرنسي أسباب أخرى لانقضاء الرهن القضائي لكن بصفة أصلية وليست تبعية وهي :
أ-بتنازل الدائن عن الرهن.

- ب- انقضاء الرهن بسبب اتحاد الذمة .
- ج- خلال استيفاء إجراءات التطهير من قبل حائز العقار المستفيد من أداء الدين المطلوب على العقار. (39)
- ثانياً: - شطب تسجيل الرهن القضائي .
- قد يحدث انقضاء الرهن القضائي نتيجة شطب التسجيلات ويكون هذا الانقضاء بالاتفاق أو قضائياً .
- 1- الانقضاء الاتفاقي أشارت اليه المادة (2440) هو الفعل الذي بموجبه يوافق الدائن أو خلفائه بموجبه على الانقضاء إما لسداد دينه ، أو بسبب تنازله عن رهنه ويستلزم أن تتوافر لديهم الأهلية القانونية اللازمة للتنازل عنه(40). يجب أن يستوفي الانقضاء الاتفاقي أو الطوعي لتسجيل الرهن العقاري بالشروط الرسمية والموضوعية وقد أشارت اليها المادة (2441) من القانون المدني الفرنسي وهي ربط سند يؤيد موافقة الدائن المرتهن تحريراً على أنه أعطى بناء على طلب المدين موافقته على هذا الانقضاء (41).
- 2- الانقضاء بموجب حكم قضائي أشارت المادة (2442) من القانون المدني الفرنسي على أن للمحكمة أن تأمر بإلغاء تسجيل حكم الرهن القضائي في حالة رفض الدائن لذلك أو عدم قدرته على الموافقة عليه(42) وطلب إلغاء التسجيل يمكن أن يقدم من قبل المدين أو أي دائن آخر ، عندما يرفض المستفيد من الرهن القضائي الانقضاء الاختياري ، بينما أن وجوده لم يعد مبرراً. ويقدم الطلب الى المحكمة التي صدر القرار من ضمن نطاق اختصاصها من حيث المبدأ ، يُطلب من المحكمة التي تم التسجيل في نطاق اختصاصها استنادا الى أحد الأسباب التالية :
- 1- إذا صدر الرهن بموجب سند غير أصولي أو ملغى .
- 2- عندما يتم شطب التسجيل نتيجة استخدام وسائل قانونية مثل التقادم أو التطهير. (43)
- 3- أو عندما تكون هنالك موافقة صريحة وبسيطة من قبل الدائن أو خلفاءه ، والذين يجب أن تكون لديهم القدرة على التصرف في حق منح الانقضاء وشطب التسجيل .
- ويكتسب الحكم الصادر من المحكمة المختصة بانقضاء الرهن قوة الشيء المقضي كونه لا يخضع لوسائل الاعتراض العادية أو الاستئناف أو التمييز ويجب ان يتضمن منطوق الحكم أمراً رسمياً بانقضاء الرهن القضائي وإلغاء التسجيل. (44)
- وتوجه المشرع الجزائري فيما يخص انقضاء الرهن القضائي فتطبق عليه القواعد العامة فيما يتعلق بانقضاء الرهن الرسمي و التي تعد مشابهة الى حد ما مع ما تضمنه المشرع الفرنسي حيث ينقضي الالتزام بصفة أصلية بالتطهير حسب نص المادة 934 من القانون المدني الجزائري والتنازل عنه بصورة تحريرية و اتحاد الذمة أو هلاك العقار حيث ينتقل الرهن الى مبلغ التعويض وينقضي بصفة تبعية تبعاً للدين المضمون حيث أشارت المادة 933 الى 936 من القانون المدني الجزائري (45) الى الأسباب التي ينقضي بها الدين المضمون هي أسباب انقضاء الالتزام بصورة عامة . وهي الوفاء او ما يعادله التجديد والمقاصة والتقدم (46) . اما فيما يتعلق بشطب وإلغاء قرار الرهن فقد أشار المشرع الجزائري الى إمكانية شطبه اذا كان مبني على احد الحالات الاتية :-
- 1- إذا صدر القرار بناء على حكم نهائي، ثم طعن في هذا الحكم بطريق من طرق الطعن غير العادية، كالطعن بالتماس اعادة النظر أو النقض ،وبناء ذلك ترتب إلغاء الحكم، فإن الرهن يسقط ومن حق المدين طلب شطب والغاء قيد الرهن .
- 2- حينما يتقرر الرهن بأمر من رئيس المحكمة الابتدائية ، وتنظم المدين و تم قبول هذا التظلم، فإن الرهن يعد لاغياً . ويستلزم تأشير ذلك على هامش القيد ،وهو ما أشارت اليه المادة 944 من الامر 75/58 المتضمن القانون المدني الجزائري (47) .
- وكذلك فعل المشرع المغربي حينما حدد أسباب الانقضاء بصفة أصلية مع بقاء الدين المضمون قائماً اذا توافرت أحد هذه الأسباب .
- 1- انقضاء الرهن بسبب رفع يد الدائن عن العقار المرهون أما بسبب تنازله عن الرهن على الرغم من أنه ينشأ نتيجة حكم قضائي من دون موافقة المدين فإن التنازل هنا من الممكن أن يتم اتفاقاً ،كأن يستعيض عن الرهن القضائي بكفالة شخصية أو ان يتنازل عن الرهن من دون قيد او شرط و يعود دائناً عادياً (48) .
- 2- حلول أجل الدين ولجوء المدين الى إجراءات العرض والابداع بسبب رفض الدائن قبول التسديد (49)

وبموجب المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية يجب أن تكون الموافقة على إجراءات الانقضاء وشطب قيد الرهن بصورة تحريرية و موافقة صريحة من قبل الدائن حيث نصت على (يجب أن تحرر تحت طائلة البطلان جميع التصرفات المتعلقة بنقل الملكية أو بإنشاء الحقوق العينية الأخرى أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها بموجب محرر رسمي، أو بمحرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف محامي مقبول للترافع أمام محكمة النقص ما لم ينص قانون خاص على خلاف ذلك...). و بالإضافة الى ذلك يشير المشرع المغربي الى أسباب أخرى لانقضاء الرهن و هي تطبيق على الرهن القضائي، وتتمثل في هلاك الشيء المرهون كلياً أو نزع ملكيته للمنفعة العامة حيث ينقضي الرهن ويتحول حق الدائن الى البديل النقدي حسب نص المادة 191 من مدونة الحقوق العينية حيث نصت على "ينتقل حق الدائن المرتهن عند هلاك الملك المرهون أو تعيبه أو نزع ملكيته لأجل المنفعة العامة إلى المال الذي يحل محله ك مبلغ التأمين أو التعويض أو مقابل نزع الملكية، وللمرتتهن أن يستوفي حقه من هذه الأموال وفقاً لمرتبه". وينقضي الرهن القضائي أيضاً بصفة تبعية عند تحقق أحد الأسباب التالية وهي (الوفاء، اتحاد الذمة) ويستبعد المشرع المغربي التقادم من الأسباب التي ينقضي فيها الرهن بصفة تبعية حيث نصت المادة 377 من مدونة الحقوق العينية على "بأنه لا محل للتقادم إذا كان الالتزام مضموناً برهن حيازي على المنقول أو برهن رسمي" (50) ومن خلال أمعان النظر في نصوص القوانين المقارنة نجد أنها تضمن عدم القدرة على إنهاء الرهن القضائي الا وفقاً للأسباب و الطرق التي رسمها القانون. وهذا ما يعزز دور الرهن القضائي ويجعل منه ضمان لحقوق الدائن لا يقل شأناً عن الرهن التقليدي وإنما يتجاوزها في أحيان كثيرة، كونه يمنح صفة قانونية بواسطة القرار القضائي على الرغم من عدم تنظيم المشرع العراقي للرهن القضائي، لكن برأينا إمكانية تطبيق القواعد العامة المتعلقة بالرهن التأميني من حيث إمكانية انقضائه بصفة أصلية بالتنازل عنه حسب نص المادة (1318) "يصح تنازل الدائن المرتهن عن حق الرهن التاميلي دون الدين" (51) أو بالتطهير وهو ما أكدت عليه نص (1312) "إذا تمت إجراءات التحرير سواء باستقرار ملكية الحائز أو برسو المزايمة على غيره، فإن الحقوق المسجلة على العقار تنقضي نهائياً حتى لو فسخت ملكية الحائز باي سبب من الأسباب". وكذلك ينقضي باتحاد الذمة حسب نص المادة (1317) "إذا انقضى الرهن التاميلي باتحاد الذمة في المرتهن أو في مالك العقار، ثم زال سبب انتقال حق المالك أو حق الرهن وكان لزواله اثر رجعي عاد الرهن بحالته". وينقضي الرهن أيضاً بصفة تبعية بالتقادم حسب نصت عليه المادة (1319) الفقرة الأولى منها "إذا انقضت مدة التقادم على الدين الموثق بالرهن التاميلي، جاز للراهن ان يطلب الحكم بفك الرهن". وكذلك بالوفاء أو ما يعادله حسب نص المادة (1315) الفقرة الأولى "ينقضي حق الرهن التأميني بانقضاء الدين الموثق...". (52) ومن خلال ما تقدم نجد أن هذه النصوص تتضمن قواعد عامة يمكن الاعتماد عليها مع بعض الإضافات و صياغتها و فق نصوص تضمن إمكانية انقضاء الرهن من دون المساس بحق الدائن المرتهن. ولكون الرهن القضائي ينشئ بموجب حكم جبرا على المدين. ونفترض على المشرع هذه النصوص لصياغتها ضمن مشروع تعديل القانون المدني.

١- "يتم إلغاء قيد الرهن القضائي بالاتفاق من خلال تنازل الدائن عنه بصورة تحريرية ويتم أشعار المحكمة التي أصدرت قرار الرهن من أجل مفاتحة دائرة التسجيل العقاري لغرض رفع قيد الرهن من السجلات"

٢- في حالة عدم الاتفاق يتم اللجوء الى القضاء للحصول على قرار إنهاء الرهن وللقاضي السلطة التقديرية في إنهاءه إذا توافرت إحدى أسباب انقضائه سواء كانت بصفة أصلية كالتطهير أو بصفة تبعية كالوفاء والوفاء بمقابل و التقادم، المقاصة ويتم أشعار دائرة التسجيل العقاري من أجل شطب قيد الرهن القضائي في حالة الغاءه."

الخاتمة.

عند الانتهاء من دراسة خطأ الدائن وأثره في ابراء ذمة المدين لابد أن نبين أهم الاستنتاجات والمقترحات التي توصلنا إليها في هذه الدراسة وهي كالتالي:

أولاً / النتائج .

- ١- تعد ميزة التتبع من أهم خصائص الرهن القضائي كونها تمنح الدائن المرتهن حق التنفيذ على العقار في أيديكون .
 - ٢- للدائن المرتهن الحق في الأفضلية والتقدم على الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة و يأخذ الرهن القضائي رتبته من تاريخ قيده في السجل العقاري .
 - ٣- يمتد حق طلب إيقاع الرهن القضائي تجاه الكفيل الضامن حيث تكون عقاراته الحالية والمستقبلية جميعها ضامنة للوفاء بالدين .
 - ٤- ينقضي الرهن بما ينقضي به التزام حيث ينقضي بصفة تبعية تبعاً لانقضاء الدين أو بصورة أصلية عند حلول أجل الدين وممارسة الإجراءات التنفيذية عليه أو بالتنازل بصورة تحريرية
- ثانياً / التوصيات .**
- ١- يتم صياغة تعديل للقانون المدني العراقي يتضمن التنظيم القانوني للرهن القضائي لما له من دور هام في ضمان حقوق الدائن الغير مضمونة ابتداء .
 - ٢- منح الدائن مدة مناسبة من أجل قيد الرهن يستطيع من خلالها بطريقة تضمن حقه في ممارسة حقه في تتبع العقار تجاه الغير بالاستناد الى تاريخ صدور قرار الحكم بالرهن القضائي .
 - ٣- العمل على تمكين القضاء من خلال الورش التدريبية التطويرية التي تساهم في توسيع أفق التفسير القضائي للنصوص القانونية التي بدورها تعكس صورة إيجابية على نجاعة الاحكام القضائية.
 - ٤- مواكبة التطور القانوني للدول المتقدمة التي تنص على الرهن القضائي ضمن منظومتها المدنية، لدوره الكبير في حماية الائتمان و منح الثقة في التعاملات المدنية والتجارية .
- الهوامش.

(1) محمد طه البشير، غني حسون طه، الحقوق العينية التبعية، طبعة 1، المكتبة القانونية، بغداد، 2017، ص445

(2) Article 2114

“L'hypothèque est un droit réel sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation, Elle est, de sa nature, indivisible, et subsiste en entier sur tous les immeubles affectés, sur chacun et sur chaque portion de ces immeubles. Elle les suit dans quelques mains qu'ils passent”.

(3) Jules Triboulez, Du droit de suite En Matière hypothécaire, F.Pichon.Imprimerie -librairie ,Paris,1928,pg56

(4) Article 2166

“Les créanciers ayant privilège ou hypothèque inscrits sur un immeuble, le suivent en quelques mains qu'il passe, pour être colloqués et payés suivant l'ordre de leurs créances ou inscriptions”.

(5) Jules Triboulez, Du droit de suite En Matière hypothécaire, source précédente, 60-61

(6) Article 31

“1-Dans le cas où plusieurs formalités de nature à produire des effets opposables aux tiers en vertu de l'article précédent sont requises le même jour relativement au même immeuble, celle qui est requise en vertu du titre dont la date est la plus ancienne est réputée d'un rang antérieur, quel que soit l'ordre du registre prévu à l'article 2453 du code civil.

2. Lorsqu'une formalité obligatoire en vertu des 1° à 3° de l'article 28 est de nature à produire des effets opposables aux tiers en vertu de l'article précédent, et une inscription d'hypothèque, sont requises le même jour relativement au même immeuble, et que l'acte à publier et le titre de l'inscription portent la même date, l'inscription est réputée d'un rang antérieur, quel que soit l'ordre du registre susvisé.....”

(7) “...”Les dispositions de l'article 30 sont applicables à compter du jour de la formalité, lorsque celle-ci est suivie, dans un délai de trois ans, de la publication d'un acte authentique ou d'une décision judiciaire constatant la réitération ou la réalisation. En cas d'instance

judiciaire, ce délai peut être prorogé par la publication d'une ou plusieurs ordonnances successives rendues à cet effet par le président du tribunal saisi".

⁽⁸⁾ ⁽⁸⁾Manuella Bourassin. Inopposabilité de l'inscription hypothécaire concomitante à la publication de la vente de l'immeuble grevé, par le jeu de la prénotation. Gazette du Palais, Lextenso, 2016, pg3،

⁽⁹⁾Corine Dauchés, le principal de spécialité en droit sûreté réelle,, source précédente pg 30

⁽¹⁰⁾Manuella Bourassin. Inopposabilité de l'inscription hypothécaire concomitante à la publication de la vente de l'immeuble grevé, par le jeu de la prénotation, source précédente, pg3،

⁽¹¹⁾ Article 2454

"En cas d'aliénation de l'immeuble, l'hypothèque le suit entre les mains du tiers acquéreur. Le tiers acquéreur est ainsi obligé, dans la limite des inscriptions, à toute la dette garantie, en capital et intérêts, quel qu'en soit le montant".

⁽¹²⁾Corine Dauchés, le principal de spécialité en droit sûreté réelle,, source précédente, pg 84

⁽¹³⁾ أ. ثامر خالدي، حماية الدائن المرتهن بين الرهن القانوني والرهن القضائي، بحث منشور في مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي الاغواط، الحزائر، العدد الرابع عشر، 2017، ص73.

⁽¹⁴⁾ عماري آسية، حجج مروة، حق التخصيص في ضل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم

القانونية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2016-2017، ص57

⁽¹⁵⁾ طارق سنون، وليد الداودي، أسماعيل الزوالي، سفيان ياسين، محمد امين، عبد الصمد امبيطل، الرهن الجبري في

التشريع المغربي، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، المغرب، مقال منشور على الانترنت على الموقع الالكتروني

www.droitfonc.com، تاريخ الزيارة 2022/8/19 الساعة 4:08 am.

⁽¹⁶⁾ Othmane kharrouba, L'hypothèque en droit civil Marocain, Article en ligne, sur le site Internet, www.village-justice.com, Date de visite 15/08/2022 à 11h00

⁽¹⁷⁾ ينظر القانون المدني العراقي، مصدر سابق

Corine Dauchés, le principal de spécialité en droit sûreté réelle,, source précédente pg 117- 118

Josph Dangaix, Du délaissement par hypothéqué, Imprimer -Môquet, Paris, 1921, pg 6 ⁽¹⁹⁾

Article 2425 ⁽²⁰⁾

"Entre les créanciers, l'hypothèque, soit légale, soit judiciaire, soit conventionnelle, n'a rang que du jour de l'inscription prise par le créancier au fichier immobilier, dans la forme et de la manière prescrites par la loi.

Lorsque plusieurs inscriptions sont requises le même jour relativement au même immeuble, celle qui est requise en vertu du titre portant la date la plus ancienne est réputée d'un rang antérieur, quel que soit l'ordre qui résulte du registre prévu à l'article 2453.

Toutefois, les inscriptions de séparations de patrimoine prévues par l'article 2383, dans le cas visé au second alinéa de l'article 2386, ainsi que celles des hypothèques légales prévues à l'article 2400, 1°, 2° et 3°, sont réputées d'un rang antérieur à celui de toute inscription d'hypothèque judiciaire ou conventionnelle prise le même jour.

Si plusieurs inscriptions sont prises le même jour relativement au même immeuble, soit en vertu de titres prévus au deuxième alinéa mais portant la même date, soit au profit de requérants titulaires du privilège et des hypothèques visés par le troisième alinéa, les inscriptions viennent en concurrence quel que soit l'ordre du registre susvisé.

L'inscription de l'hypothèque légale du Trésor ou d'une hypothèque judiciaire conservatoire est réputée d'un rang antérieur à celui conféré à la convention de rechargement lorsque la publicité de cette convention est postérieure à l'inscription de cette hypothèque.

Les dispositions du cinquième alinéa s'appliquent à l'inscription de l'hypothèque légale des organismes gestionnaires d'un régime obligatoire de protection sociale.

L'ordre de préférence entre les créanciers privilégiés ou hypothécaires et les porteurs de warrants, dans la mesure où ces derniers sont gagés sur des biens réputés immeubles, est déterminé par les dates auxquelles les titres respectifs ont été publiés, la publicité des warrants demeurant soumise aux lois spéciales qui les régissent”

Article 2418 (21)

“Les hypothèques légales, judiciaires et conventionnelles n'ont rang que du jour de leur inscription prise au fichier immobilier, dans la forme et de la manière prescrites par la loi. ... en présence de plusieurs inscriptions d'hypothèques conventionnelles ou judiciaires, celle qui est prise en vertu du titre portant la date la plus ancienne est réputée d'un rang antérieur ; et si les titres ont la même date, elles viennent en concurrence”.

(22) قرار محكمة النقض الفرنسية الغرفة المدنية بالعدد 14-26.895، في 10/كانون الأول/2015، منشور

“Lorsqu'un document sujet à publicité dans un service chargé de la publicité foncière a fait l'objet d'un refus du dépôt ou d'un rejet de la formalité, le recours de la partie intéressée contre la décision du service chargé de la publicité foncière est porté, dans les huit jours de la notification de cette décision, devant le président du tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les immeubles.

Dès lors, viole l'article 26 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et excède ses pouvoirs la cour d'appel qui, pour accueillir un recours contre un refus de dépôt et ordonner la publication du bordereau de l'inscription d'hypothèque judiciaire définitive, retient qu'il appartient au juge d'examiner s'il avait été formé une première demande dans les délais requis, alors qu'elle devait examiner le bien-fondé de la décision déferée en l'état de la demande dont avait été saisi le service de la publicité foncière et non d'une demande formulée antérieurement à laquelle il n'avait pas été répondu “

(23) قرار محكمة النقض الفرنسية الغرفة التجارية، بالعدد 13-17.997-13، في 11/يونيو/2014، منشور

“Il résulte de l'article L. 641-13, II et III, du code de commerce, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 18 décembre 2008, que les créances hypothécaires priment les frais de justice postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective”.

(24) ينظر عماري أسية، حجوة مروة، حق التخصيص في ظل التشريع الجزائري، مصدر سابق، ص 53-54

(25) رمزي ساسي، الائتمان و الرهن العقاري، مقال منشور في مجلة القضاء والتشريع، جانفي، تونس، 2007، ص 112

(26) منى بوقربة، الحماية القانونية للدائن المرتهن في الرهن العقاري، مجلة بحوث ودراسات قانونية، الناشر جمعية

الحقوقيين، العدد 2017، 13، ص 535-536

(27) غني ريسان جادر، أياد كاظم عبد الزهرة، الطبيعة القانونية للكفالة العينية (دراسة مقارنة)، بحث منشور في مجلة

دراسات البصرة، السنة الرابعة عشر /ملحق العدد (32) 2019، ص 3-11

(28) إسماعيل غانم، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، بلا طبعة، مكتبة عبد الله وهبة، القاهرة، 1966، ص 26

Article 2288 (29)

“Le cautionnement est le contrat par lequel une caution s'oblige envers le créancier à payer la dette du débiteur en cas de défaillance de celui-ci”.

Article 2295 (30)

“Suaf clause contraire, le cautionnement s'étend aux intérêts et autres accessoires de l'obligation garantie, ainsi qu'aux frais de la première demande, et à tous ceux à la dénonciation qui en est faite à la caution”..

Philippe Simler, Cautionnement : garanties autonomes, garanties indemnitaires, 2e edit, la (31)

librairie LGDJ à Paris, 1992, pg

(32) قرار محكمة النقض الفرنسية بالعدد 14-11567 في 4/مارس/2015، الهيئة المدنية، منشور .

“Le cautionnement souscrit par un des deux époux marié sous le régime de la communauté de biens ne peut engager les biens communs du couple qu'à la condition que l'autre époux ait donné son consentement exprès.. L'épouse a assigné le créancier qui a inscrit une hypothèque judiciaire définitive sur sa copropriété avec son mari afin d'obtenir une décision d'annulation de l'hypothèque et

d'empêcher son inscription prise sur la base du contrat de cautionnement organisé par son mari pour garantir une dette, lorsque le créancier estime pouvoir inscrire valablement une hypothèque judiciaire temporaire « sur les actions et parts de l'épouse dont la propriété est fixée en vertu du titre de propriété documentant le bien leur appartenant, l'hypothèque judiciaire temporaire a été obtenue puis elle a été définitivement inscrite et annoncé, la Cour de cassation française a cassé la décision car il n'y avait pas de consentement exprès de l'épouse, et en l'absence de consentement exprès des époux à la garantie La personne souscrite par l'un d'eux, le créancier ne peut contracter une hypothèque judiciaire sur les biens communs au titre de cette garantie

et “

في 2/حزيران-يونيو/2015، الغرفة التجارية منشور 10.763-14⁽³³⁾ قرار محكمة النقض الفرنسية العدد “Mais le créancier titulaire d'une créance contre une personne physique coobligée ou bénéficiaire d'une sûreté personnelle consentie par une personne physique est autorisé par l'article L622-28 alinéa 3 du Code de Commerce à prendre des mesures conservatoires et l'article R 622-26 alinéa 2 du Code de Commerce dispose qu'en application du 3e alinéa de l'article L 622-28, les créanciers peuvent pratiquer des mesures conservatoires dans les conditions prévues aux articles R.511-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

C'est dans ce cadre légal que la banque a pu obtenir l'autorisation d'inscrire une hypothèque judiciaire provisoire sur les biens immobiliers des caution”.

⁽³⁴⁾ ينظر، القانون المدني الجزائري، مصدر سابق

⁽³⁵⁾ ليونسي حداد نادية، عقد الكفالة في القانون المدني، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد

4، في 1999، ص 11.

⁽³⁶⁾ ينظر القانون المدني العراقي، مصدر سابق .

⁽³⁷⁾ Article 2488/1

“Les privilèges et hypothèques s'éteignent :

1° Par l'extinction de l'obligation principale sous réserve du cas prévu à l'article 2422”.

Albert Andre, hypothégaire, imprimerie et libraries générale de jurisprudence ,deuxieme ⁽³⁸⁾

edittion ,Paris ,1900,pg 772,

⁽³⁹⁾ ينظر Article 2488/1، مصدر سابق

⁽⁴⁰⁾ Article 2440

“Les inscriptions sont rayées du consentement des parties intéressées et ayant capacité à cet effet, ou en vertu d'un jugement en dernier ressort ou passé en force de chose jugée.

La radiation s'impose au créancier qui n'a pas procédé à la publication, sous forme de mention en marge, prévue au quatrième alinéa de l'article 2422”.

⁽⁴¹⁾ Article 2441

"Dans l'un et l'autre cas, ceux qui requièrent la radiation déposent au service chargé de la publicité foncière l'expédition de l'acte authentique portant consentement, ou celle du jugement.

Aucune pièce justificative n'est exigée à l'appui de l'expédition de l'acte authentique en ce qui concerne les énonciations établissant l'état, la capacité et la qualité des parties, lorsque ces énonciations sont certifiées exactes dans l'acte par le notaire ou l'autorité administrative.

La radiation de l'inscription peut être requise par le dépôt au service chargé de la publicité foncière d'une copie authentique de l'acte notarié certifiant que le créancier a, à la demande du débiteur, donné son accord à cette radiation ; le contrôle opéré par ce service se limite à la régularité formelle de l'acte à l'exclusion de sa validité au fond."

⁽⁴²⁾ Article 2442

“La radiation non consentie est demandée au tribunal dans le ressort duquel l'inscription a été faite, si ce n'est lorsque cette inscription a eu lieu pour sûreté d'une condamnation éventuelle ou indéterminée, sur l'exécution ou liquidation de laquelle le débiteur et le créancier prétendu sont en instance ou doivent être jugés dans un autre tribunal ; auquel cas la demande en radiation doit y être portée ou renvoyée.

Cependant la convention faite par le créancier et le débiteur, de porter, en cas de contestation, la demande à un tribunal qu'ils auraient désigné, recevra son exécution entre eu".

Alpert Andre, Regim hypothégaire, source précédente, pg 773 (43)

Alpert Andre, Regim hypothégaire, source précédente, pg 774-775 (44)

ينظر القانون المدني الجزائري. مصدر سابق

عماري أسية، حجج مروءة، حق التخصيص في التشريع الجزائري، مصدر سابق

محمد صبري سعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات العينية، الجزء ٧، الطبعة ١٠، دار الهدى للطباعة

والنشر والتوزيع، الجزائر، ٢٠٠٨، ص ٢١٤-٢١٥.

طارق سنون، وليد الداودي، أسماعيل الزروالي، سفيان ياسين، الرهن الجبري في التشريع المغربي، جامعة سيدي محمد بن عبد

الله كلية القانون، المغرب، بحث منشور على الإنترنت، www.droitfonc.com، تاريخ الزيارة ٢٩/٨/٢٠٢٢، الساعة ٩:٠٠ am.

ينظر طارق سنون وليد الداودي، أسماعيل الزروالي، سفيان ياسين، الرهن الجبري في التشريع المغربي، تاريخ الزيارة

٢٩/٨/٢٠٢٢، الساعة ٩:٠٠ am، مصدر سابق.

ينظر، مدونة الحقوق العينية المغربية، مصدر سابق

ينظر، القانون المدني العراقي، مصدر سابق

ينظر، القانون المدني العراقي، مصدر سابق

المصادر.

أولاً/ الكتب القانونية .

١- محمد طه البشير، غني حسون طه، الحقوق العينية التبعية، طبعة 1، المكتبة القانونية، بغداد، 201٧.

٢- محمد صبري سعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات العينية، الجزء ٧، الطبعة ١٠، دار الهدى للطباعة

والنشر والتوزيع، الجزائر، ٢٠٠٨.

ثانياً / البحوث المنشورة .

١- أ.إم خالد، حماية الدائن المرتهن بين الرهن القانوني والرهن القضائي، بحث منشور في مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة

عمار تليجي الاغواط، الجزائر، العدد الرابع عشر، 2017.

٢- رمزي ساسي، الانتماء و الرهن العقاري، مقال منشور في مجلة القضاء والتشريع، جانفي، تونس، 2007.

٣- 52 عماري أسية، حجج مروءة، حق التخصيص في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة

8 ماي 1945 قائمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2016-2017.

٤- غني ريسان جادر، أياد كاظم عبد الزهرة، الطبيعة القانونية للكفالة العينية (دراسة مقارنة)، بحث منشور في مجلة دراسات البصرة

، السنة الرابعة عشر /ملحق العدد (32) 2019.

٥- طارق سنون، وليد الداودي، أسماعيل الزروالي، سفيان ياسين، الرهن الجبري في التشريع المغربي، جامعة سيدي محمد بن عبد الله

كلية القانون، المغرب، بحث منشور على الإنترنت، www.droitfonc.com، تاريخ الزيارة ٢٩/٨/٢٠٢٢، الساعة ٩:٠٠ am

٦- ليونسي حداد نادية، عقد الكفالة في القانون المدني، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 4، في 1999.

٧- منى بوقربة، الحماية القانونية للدائن المرتهن في الرهن العقاري، مجلة بحوث ودراسات قانونية، الناشر جمعية الحقوقيين، العدد

١٣، ٢٠١٧.

ثالثاً/ المصادر باللغة الأجنبية .

1- Albert Andre, hypothégaire, imprimerie et libraries générale de jurisprudence ,deuxieme édition ,Paris ,1900

2- Corine Dauchés, le principal de spécialité en droit sûreté réelle, Thèse de doctorat en droit privé soutenue le 5 décembre 2013 , Université Panthéon-Assas/Ecole doctorale de droit privé.

3- Jules Triboulez, Du droit de suite En Matière hypothécaire, F.Pichon. Imprimer -librairie ,Paris, 1928.

4- Manuella Bourassin. Inopposabilité de l'inscription hypothécaire concomitante à la publication de la vente de l'immeuble grevé, par le jeu de la prénotation , source précédente.

5- Manuella Bourassin. Inopposabilité de l'inscription hypothécaire concomitante à la publication de la vente de l'immeuble grevé, par le jeu de la prénotation. Gazette du Palais, Lextenso, 2016.

6- Othmane kharrouba, L'hypothèque en droit civil Marocain , Article en ligne, sur le site Internet ,www.village-justice.com, Date de visite 15/08/2022 à 11h00.

7- Philippe Simler, Cautionnement : garanties autonomes, garanties indemnitaires, 2e edit ,la librairie LGDJ à Paris, 1992.