



امتحان في مقياس التأمينات الشخصية و العينية

حول الرهن الرسمي (10ن)

اقترض "بلال" مبلغا ماليا قدره 4 000 000 دج من "محمد"، وقدم له كضمان رهنا رسميا على شقة يملكها بموجب عقد رسمي، تم قيده في المحافظة العقارية المختصة بتاريخ 01 ديسمبر 2005. وعند حلول أجل الدين لم يقم "بلال" بتسديد دينه، فشرع الدائن "محمد" في اتخاذ إجراءات التنفيذ على الشقة المرهونة، حيث قام بالتنبيه بنزع الملكية وسجل هذا التنبيه في المحافظة العقارية بتاريخ 02 جانفي 2017، إلا أنه اكتشف أن المدين الراهن "بلال" قام بتأجير الشقة للمستأجر "تامر" بتاريخ 01 جوان 2016، لمدة عشر (10) سنوات.

س1) اشرح مدى نفاذ عقد الإيجار المبرم بين المدين الراهن "بلال" و المستأجر "تامر" في مواجهة الدائن "محمد"؟ (2ن)
س2) إذا علمت أن "بلال" باع الشقة المرهونة لـ "أحمد" وتم تسجيل عقد البيع بالمحافظة العقارية بتاريخ 01 فيفري 2017. هل هذا العقد نافذ في مواجهة الدائن "محمد" أم لا مع التعليل؟ (2ن)

س3) ضد من يتوجب على الدائن "محمد" اتخاذ إجراءات التنفيذ على الشقة المرهونة مع التعليل؟ (2ن)
س4) لنفترض أنه تبين للدائن المرتهن "محمد" بأن الشقة المرهونة لم تكن مملوكة للمدين الراهن "بلال" عند إبرام عقد الرهن و إنما هي ملك لشخص آخر، ما هو حكم الرهن في هذه الحالة مع الشرح؟ (4ن)

حول الكفالة (10ن)

اقترض "زياد" مبلغ 6 000 000 دج من البنك وقدم له كلا من "إلياس" و "سامي" ككفلاء.

س1) ما هي الحالات التي لا ينقسم فيها الضمان فيما بين الكفيلين "إلياس" و "سامي"؟ (2ن)
س2) لو افترضنا أن الكفيلين "إلياس" و "سامي" متضامنين فيما بينهما هل يجوز لهما التمسك بالدفع بالتجريد أم لا مع التعليل؟ (2ن)

س3) إذا علمت أنه عند حلول أجل الدين قام الكفيل "إلياس" بإبذار البنك باتخاذ إجراءات التنفيذ ضد المدين "زياد" غير أن البنك لم يتخذ أي إجراء خلال 6 أشهر من الإنذار، وقام المدين "زياد" بتقديم ضمان كافي للكفيل "إلياس"، فما هو الدفع الذي يمكن أن يتمسك به الكفيل "إلياس" في مواجهة البنك؟ (2ن)

س4) لو افترضنا أن الكفيل "سامي" قام بتسديد كل الدين فما هي الدعاوى التي يمكن أن يتمسك بها في مواجهة المدين "زياد" و الكفيل "إلياس" مع الشرح و التعليل أخذا بعين الاعتبار كون الكفيلين متضامنين؟ (4ن)

بالتوفيق للجميع