

جامعة مولود معمري - تيزي وزو  
كلية الحقوق والعلوم السياسية

# التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر

أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم  
التخصص: القانون

إشراف  
أ.د. سي يوسف زاهية حورية كجار

إعداد الطالبة  
مكدال سعدية

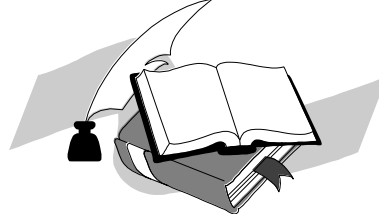
## لجنة المناقشة

د/ إرزيل الكاهنة، أستاذة، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ..... رئيسة  
د/ سي يوسف كجار زاهية حورية، أستاذة، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ... مشرفة ومقررة  
د/ بن شويخ رشيد، أستاذ، جامعة البليدة ..... ممتحناً  
د/ بوبكر مصطفى، أستاذ، جامعة البليدة ..... ممتحناً  
د/ أيت وازو زائنة، أستاذة محاضرة (أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ..... ممتحنة  
د/ قاشي علال، أستاذ محاضر (أ)، جامعة البليدة ..... ممتحناً

تاريخ المناقشة: 20 جانفي 2019

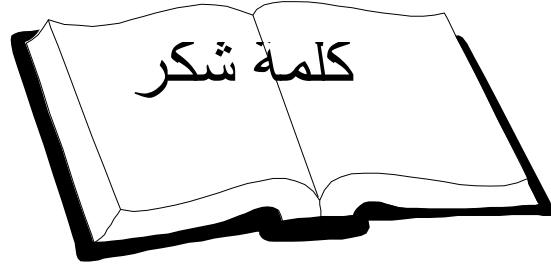
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء



إلى روح والدي الفقيه رحمه الله وأسكنه فسيح  
جناته

كسعدية



يسعدني وقد انتهيت بفضل الله ورعايته من إعداد هذه الرسالة المتواضعة، أن أتوجه إلى الله بالحمد والشكر الذي هداني وأنار الطريق أمامي، وأمدني بالعزم والتصميم لإتمام هذا العمل العلمي، وهياً لي من الأساتذة والعلماء الأفاضل من أناروا لي سبيل العلم، وأرشدوني إلى طريق الصواب، وأخص بالذكر الدكتورة سي يوسف زاهية حورية كجار مشرفتي ومثلي الأعلى في العلم والمعرفة، وكذا جميع أساتذتي على رأسهم الدكتور إقلوي محمد، عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة مولود معمري بتيزي وزو، والذين أبقى مدينة لهم طوال حياتي.

كذلك أشكر السيدات والسادة أعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم بمناقشة رسالتي هذه، وتحمل أعباء قراءتها وتقييمها، وتزويدي بأرائهم وملاحظاتهم التي ستكون من شأنها أن تساهم في تصويب أخطائها وتدارك ما قد يعتريها من أسباب الخلل والنقص.

كلمة شكر  
مكدال سعدية

## Principales Abréviations

- BADR** : ..... Banque Algérienne de Développement Rural
- BDL** : ..... Banque de Développement Local
- BEA** : ..... Banque Extérieure d'Algérie
- CNEP**: ..... Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance.
- CNL** : ..... Caisse Nationale de Logement.
- CPA** : ..... Crédit Populaire Algérien
- Ibid** : ..... In Before Indication Document
- JORADP** : ...Journal Officiel de la République Algérienne Démocratique  
..... et populaire.
- L.G.D.J** : ..... Libraire Général de Droit et de Jurisprudence
- LITEC** : ..... Librairie Technique
- N°** : ..... Numéro.
- Op.cit** : ..... Ouvrage Précédemment cité.
- p** : .....Page.
- PP** : .....De la Page N° ... à la Page N°.
- SGCI** : .....Société de Garantie du Crédit Immobilier.
- SRH**: ..... Société de Refinancement Hypothécaire.

# مقدمة

سعت الجزائر منذ الاستقلال إلى تجديد كل الوسائل المتاحة لها، المادية منها والبشرية لأجل تلبية أكبر عدد ممكن من الطلبات المتزايدة سنويا في مجال السكن. فبعد الاستقلال برزت الحاجة إلى مؤسسة مالية متخصصة في تمويل السكنات الاجتماعية فتم بذلك إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10 أوت 1964<sup>1</sup>، حيث انطلق نشاط هذه المؤسسة في جمع ادخار الأفراد في الفترة الممتدة ما بين 1964-1970، ثم تم خلق نظام الادخار المخصص للسكن في 1971، حيث أسند للصندوق آنذاك مهمة تمويل السكن الاجتماعي بواسطة استعمال المبالغ المدخرة أو المال العام.

تمثلت مساهمة البنوك العمومية قبل سنة 1980 في تمويل برامج السكن في حصة محددة وبتقديم ثابت، حيث أن الدولة أخذت على عاتقها عمليا الجزء الرئيسي من البرامج، إذ كان التمويل في الأصل مشتركا بين أموال الخزينة والمدخرات لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، حيث كانت الحصص موزعة كما يلي<sup>2</sup>:

#### - من سنة 1970 إلى سنة 1973

تتمثل حصة الخزينة العمومية في 50% وذلك بنسبة فائدة 1% للسنة الواحدة وذلك لمدة 40 سنة.

أما حصة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط فهي 50% وذلك بنسبة فائدة 4.75% ولمدة 20 سنة.

#### - من سنة 1974 إلى سنة 1979

تتمثل حصة الخزينة في 75% وبنسبة فائدة 1% لمدة 40 سنة أما نسبة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط فهي 25% وبنسبة فائدة 4.75% لمدة 20 سنة.

<sup>1</sup> قانون رقم 64-227 مؤرخ في 10 أوت 1964، يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة الرسمية، عدد 26، صادر في 25 أوت 1964، معدل ومتمم.

<sup>2</sup> وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية (المخطط الرباعي الثاني 1977، 1979)، الجزائر، بدون سنة النشر، ص 129.

وبعد سنة 1979 تم تبني خطوة جديدة تُمكن على وجه الخصوص في تخفيف العبء على الدولة دون أن تفك الدولة التزاماتها، وذلك عن طريق إعادة استعمال الأموال، من خلال دعوة الأسر إلى الادخار لتنمية برامج الحصول على الملكية، حيث كان الهدف الأساسي المراد بلوغه هو المساهمة الفعالة للمواطن في السعي للبناء والتقليص التدريجي لمساهمة الدولة. ففي بداية الثمانينات تم إسناد مهام جديدة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تمثلت في منح القروض للخواص بغرض بناء سكنات ذاتية فردية أو في إطار جمعيات بالنسبة للمدّخرين وغير المدّخرين، مع الأخذ بعين الاعتبار فرق معدل الفائدة بالنسبة لغير المدّخرين.

كما كُف الصندوق بتمويل مشاريع الترقية العقارية وذلك بالنسبة للمدّخرين فقط وذلك لتحفيز المواطنين على الادخار في الصندوق. وفي سنة 1990 وإثر صدور قانون النقد والقرض<sup>1</sup>، قامت الحكومة باتخاذ إجراءات تقضي بتخلي الخزينة العمومية عن تمويل السكنات الاجتماعية، مقابل فرضها كحل مؤقت تمويل هذه السكنات من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى حين إيجاد حل مناسب.

ودام هذا الحل المؤقت أكثر من ستة سنوات، حيث في سنة 1991، قررت الدولة التخلي عن التزاماتها اتجاه تمويل وبناء السكن لإحداث القطيعة مع الممارسات السابقة<sup>2</sup>. إلا أنها استمرت في تقديم الدعم اللازم للعائلات الراغبة في بناء سكنات ذاتية، حيث تقرر بناء على ذلك إنشاء الصندوق الوطني للسكن، الذي أُلقيت على عاتقه مهمة رئيسية تمثلت في تقديم المساعدات اللازمة للمواطنين من أجل الحصول على سكن اجتماعي، وفي السنة نفسها تقرر كذلك، بموجب قانون المالية، عدم بيع السكنات الجديدة الممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. وفي سنة 1996 تم اتخاذ قرار آخر في إطار قانون المالية ينص على بيع السكنات الجديدة إلى المواطنين، ليتم بعد ذلك إلغاء قرار 1992 الذي كان يقضي بتخلي الدولة عن التزاماتها في ميدان السكن،

<sup>1</sup> - قانون رقم 90-10 مؤرخ في 14 أبريل 1990، يتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية، عدد 16، الصادرة في 18 أبريل 1990. الملغى.

<sup>2</sup> - بلطاس عبد القادر، الاقتصاد المالي والمصرفي، التقنيات الحديثة لتمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، 2007، ص 66.

وبموجب ذلك تم تعزيز دور الصندوق الوطني للسكن، وفي ديسمبر 2002 اتخذ قرار جديد (في إطار قانون المالية) بعدم بيع أملاك الدولة ليتم إحياء قرار 1991 للوجود<sup>1</sup>. لقد أدت هذه القرارات المتتالية، والمتناقضة إلى تفاقم أزمة السكن أكثر فأكثر، وأصبحت الشغل الشاغل للمواطنين والمسؤولين على السواء، هذا بالرغم من أن البنوك المتواجدة في الساحة المالية، كان مسموح لها في بداية التسعينات بالمشاركة في تمويل السكن خاصة الترقوي، إلا أن هذه الأخيرة فضلت الابتعاد عن هذا النشاط ما عدا البعض منها شارك في تمويل مؤسسات البناء كالقرض الشعبي الجزائري. ومن ثم بقي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط هو المحرك الوحيد لعمليات تمويل السكن بجميع أشكاله، وبقي كذلك لغاية 1999 حيث تم رفع الاحتكار على قطاع تمويل السكن، وهذا ما مهدّ لتحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط<sup>2</sup> إلى (بنك)، وخلق مؤسسات متخصصة في تمويل السكن، وتوسيع منح القروض السكنية إلى جميع البنوك الخاصة والعامّة، وبالشروط نفسها تقريبا، والتي تسمح للمواطن من الحصول على سكن لائق وذلك باقتطاع نسبة معينة من دخله الفردي.

حيث يعتبر القرض السكني هو من أهم المنتجات التي تعرفها البنوك التجارية، على اعتبار أنه الاستخدام الذي يعبر عن مساهمتها في تمويل سوق السكن، سواء بالنسبة للعرض أي قروض الترقية العقارية، أو بالنسبة للطلب أي القروض السكنية الموجّهة للأفراد والعائلات، هذا من جهة، ومن جهة أخرى تضمن عمليات التمويل للبنوك الزيادة في مردوديتها وإيجاد منفذ للسيولة المتوفرة لديها باستثمارها في استخدام جديد.

وتجدر الإشارة إلا أنه بالإضافة إلى القروض التي تمنحها البنوك العادية، فإن البنوك التي تتعامل وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية تُقدّم عدة صيغ للتمويل السكني سواء للأسر أو المقاولين مثل المشاركة والمرابحة وغيرها، وهي تتلاءم مع القناعات الدينية للمجتمعات الإسلامية التي تتفق على تحريم التعامل بالربا، وبناء على ما سبق تبرز

<sup>1</sup> - بلطاس عبد القادر، مرجع سابق، ص 103.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 91-144 مؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله، جريدة رسمية، عدد 22، صادر في 29 ماي 1991.

الأهمية البالغة لمعرفة إلى أي مدى يُعمل بالتمويل البنكي كأسلوب مالي لتشجيع وتطوير قطاع السكن في الجزائر؟

تكتسي الإجابة عن هذا السؤال في ظل القانون الجزائري أهمية خاصة، بالنظر لغياب قانون للتمويل العقاري في الجزائر، وقلة الدراسات القانونية لهذا الموضوع وستكون دراسة هذا الموضوع منسوبة على بيان ماهية عملية تمويل البنوك لقطاع السكن، وذلك بالتطرق لمختلف أنماط التمويل وآلياته (الباب الأول).

وبما أن القروض السكنية تعتبر عمليات ائتمانية تمارس في ظل حالة عدم التأكد من الريح الذي تحققه نظرا للتغيرات التي تحيط بها، وهو ما يجعل عنصر الخطر أمرا محتملا، وعليه يفترض بأن تقوم البنوك الممولة لقطاع السكن بتقييم هذا الخطر بغرض تجنب الوقوع فيه والتقليل من حدته. مما سيسمح لها بالتوسع والمساهمة أكثر في عمليات التمويل. لذا سنخصّص (الباب الثاني) للتعرف على الخطر وتحديد مختلف أنواعه. كما سنبيّن بعض الطرق المعتمدة لدراسة هذه الأخطار وكيفية تسييرها، والتي وبالرغم من نجاعتها وفعاليتها، إلا أنّها لا تلغي خطر عجز المقرض عن التسديد خصوصا وأن البنوك العقارية تتعامل بأموال الغير لتمويل القروض السكنية مما يلزمها تدعيم وضعيتها كمؤسسة دائنة وذلك بالاستعانة بمجموعة من الضمانات والتأمينات في هذا المجال.

# المبارج الأول

فعالية تدخل البنوك لتمويل قطاع السكن

في الجزائر

يحتل التمويل البنكي لقطاع السكن من بين أنواع التمويل الأخرى أهمية بالغة نظرا لحاجة الناس الماسة له، مما أوجب على الدول العناية بالجهاز المصرفي باعتباره عصب الاقتصاد أو الشريان النابض له، حيث أصبحت البنوك تلعب دورا هاما كأداة دعم وإنعاش اقتصادي. حيث أن القروض عامة والسكنية خاصة تُعد أهم نشاط مريح يسعى من خلاله البنك لتحقيق أرباح ملائمة وبمخاطر أقل. كما يُعتبر تفاقم أزمة السكن خصوصا في الجزائر عائقا هاما في التنمية الاجتماعية والاقتصادية على السواء لذلك أضحت البنوك تُموّل السكنات عن طريق القروض السكنية والتي تُعتبر أحد العوامل الهامة التي تساعد على تنمية القطاع المالي.

يُمثّل اتفاق التمويل السكني من قبل البنوك الأداة القانونية التي تُنظّم العلاقة بين طالب التمويل أي (المُقترض) وبين أطراف أخرى تتدخل في هذه العملية (بائع العقار السكني محل التمويل) أو المقاول الذي يتولى عملية البناء أو الترميم، ومن هذا المنطلق سنتعرّض في هذا الباب إلى تحديد مفهوم التمويل البنكي لقطاع السكن وأنماطه المختلفة (الفصل الأول) ومن ثم التطرّق لمختلف شروطه وآلياته (الفصل الثاني).

## الفصل الأول

### ماهية عملية التمويل البنكي السكني

تلعب عملية التمويل دورا هاما في الحياة الاقتصادية، فهي الشريان الحيوي والقلب النابض الذي يمد القطاع الاقتصادي بمختلف وحداته ومؤسساته بالأموال اللازمة للقيام بعملية الاستثمار وتحقيق التنمية ودفع عجلة الاقتصاد نحو الأمام.

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية الأخرى إلى المبالغ المالية التي يمكن أن تُستخدم في كافة عمليات بناء السكنات، والتي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى، وهذا راجع للطبيعة الاقتصادية والاجتماعية للسكن، وعليه سنتعرض في هذا الفصل إلى مفهوم التمويل البنكي السكني (المبحث الأول) وكذا لمختلف الطرق المتبعة لتمويل إنجاز السكنات (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### مفهوم عملية التمويل البنكي السكني

لكل بلد في العالم سياسة اقتصادية تنموية يتبناها أو يعمل على تحقيقها من أجل تحقيق الرفاهية لأفراده، وتتطلب هذه السياسة التنموية وضع الخطوط العريضة لها والمتمثلة في تخطيط المشاريع التنموية وذلك حسب احتياجات وقدرات البلاد التنموية.

ومهما تنوّعت المشروعات، فإنّها تحتاج إلى التمويل، لكي تنمو وتواصل حياتها. وقطاع السكن كقطاع حساس يحتاج لأموال طائلة لتمويل مشاريع بناء أو شراء السكنات، خاصة تلك الممولة من طرف البنوك، وذلك وفق طرق وأساليب مختلفة مقارنة بباقي الاستثمارات الأخرى. وعليه سنتعرض في هذا المبحث إلى تحديد مفهوم التمويل البنكي لقطاع السكن، وذلك بالتطرق في مرحلة أولى لتعريفه وتحديد أطرافه (المطلب الأول)، وفي مرحلة ثانية لتحديد خصائصه (المطلب الثاني) وفي مرحلة أخيرة لتحديد مصادره (المطلب الثالث).

## المطلب الأول

### تعريف عملية التمويل البنكي وتحديد أطرافها

تلعب البنوك دورا هاما في تمويل قطاع السكن في الجزائر حيث يلجأ إليها الأفراد لطلب قروض من أجل تمويل عملية بناء أو شراء مساكنهم، ولذا فمن أجل تحديد مفهوم دقيق لعملية تمويل البنوك للمشاريع السكنية يجب تحديد تعريف لهذه العملية (الفرع الأول) وكذا حصر الأطراف المتدخلة فيها (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### تعريف عملية التمويل البنكي للسكن

يندرج التعريف بعملية التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر ضمن إطار يجمع بين ثلاث مصطلحات هي التمويل من جهة أولى (أولا) والبنك من جهة ثانية (ثانيا) والسكن من جهة ثالثة (ثالثا).

#### أولا - المقصود بالتمويل:

تتمثل النظرة التقليدية للتمويل في الحصول على الأموال واستخدامها لتشغيل أو تطوير المشاريع والتي تركز أساسا على تحديد أفضل مصدر للحصول على الأموال أو من عدة مصادر. وللتمكن من تحديد تعريف كامل شامل للتمويل، يستلزم الأمر تعريفه من الناحية اللغوية (I)، و ثم من الناحية الاقتصادية (II) وأخيرا من الناحية القانونية (III).

#### I- التعريف اللغوي للتمويل:

لغة، فإن التمويل مشتق من المال<sup>1</sup>.

مؤله: قَدَم له ما يحتاج إليه من مال وجاء في لسان العرب ومُلِت بعدنا ثَمَالٌ ومِلت وتمولت كله أي كثر مالك<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - الشهاوي قذري عبد الفتاح، موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص 11.

<sup>2</sup> - ابن منظور، لسان العرب، الجزء 11، دار بيروت للطباعة والنشر، لبنان، 1956، ص 97.

وجاء في القاموس المحيط نفس المعنى ملت تَمال، ومِلت، وتمولت واستملت: كَثُر مالك ومُلته بالضم أعطيته المال<sup>1</sup>.

## II- التعريف الاقتصادي للتمويل:

لقد تطوّر مفهوم التمويل تطوّرًا ملحوظًا مما جعلنا نلاحظ تباينًا بين تعريفه عند الاقتصاديين فهناك من يعرف التمويل على أنه: « الحصول على الأموال من مصادرها المختلفة فقط، وهو جزء من الإدارة المالية »<sup>2</sup>.

كما يُعرّف بأنّه: « أحد مجالات المعرفة وهو يتكوّن من مجموعة من الحقائق والأسس العملية والنظريات التي تتعلّق بالحصول على الأموال من مصادرها المختلفة وحسن استخدامها من جانب الأفراد ومنشآت الأعمال والحكومات »<sup>3</sup>.

ويُمكن أن نخلص من التعريفين السابقين، إلى أن المقصود بالتمويل هو توفير الموارد المالية اللازمة لإنشاء المشروعات الاستثمارية أو تكوين رؤوس الأموال الجديدة واستخدامها لبناء الطّاقات الإنتاجية قصد إنتاج السلع والخدمات.

## III- التعريف القانوني للتمويل:

يُقصد بالتمويل من الناحية القانونية، وضع إطار قانوني وعملي وواقعي لعملية إقراض الأموال لاستثمارها في إنجاز مشاريع معينة، بما ييسر الإجراءات المتصلة بها وبقيم ثمة توازن بين مصالح كافة الأطراف المشتركة<sup>4</sup>.

يلاحظ أنّ المشرّع الجزائري لم يقدّم بوضع أي إطار قانوني لاتفاق التمويل خاصة التمويل العقاري، فهو زيادة عن غياب تنظيم تشريعي له، لم يُبحث على صعيد الفقه في الجزائر رغم أهميته وما يحققه من مزايا لا تحقّقها صيغ التمويل الأخرى، حتى غدا من أهم العوامل المؤثّرة في ركود السوق العقاري أو نشاطه. وهذا ما دفع بالمشرّع في مصر وبلدان أخرى في العالم كفرنسا إلى تنظيمه قانونًا، وإيجاد منظومة واسعة تضم الأدوات

<sup>1</sup>- أبّادي الفيروز، القاموس المحيط، الجزء 4، الطبعة 2، المطبعة الحسينية، القاهرة، مصر، 1996، ص52.

<sup>2</sup>- الحاج طارق، مبادئ التمويل، دار الصفاء للنشر، عمان، 1998، ص 32.

<sup>3</sup>- هندي منير إبراهيم، الفكر الحديث في مجال الاستثمار، مؤسسة المعارف، الإسكندرية، 1996، ص64.

<sup>4</sup>- الشهاوي قديري عبد الفتاح، مرجع سابق، ص2.

القانونية والمادية اللازمة لتنفيذ هذا الاتفاق وتفعيل دوره في تحقيق الغايات التي ارتبطت به.

### ثانيا - المقصود بالبنك:

تمثل البنوك مركزا حيويا في النظم الاقتصادية نظرا لما تضطلع به من وظائف وما تمارسه من نشاط والذي يؤثر تأثيرا ملحوظا في الاقتصاد القومي لكل بلد ويمنحها سيطرة قوية. ونظرا لهذا الدور الحيوي الذي يقوم به الجهاز المصرفي، فقد تدخلت الدول ومنها الجزائر لضمان سيطرتها عليه وتوجيهه وفقا لما يتفق مع سياستها العامة، وذلك بتنظيم هذا القطاع ومراقبته والإشراف عليه. غير أن المشرع، وإن كان قد قام في مختلف الدول بتنظيم نشاط البنوك إلا أنه لم يتمكن من وضع تعريف قانوني دقيق، جامع ومانع يحدد لنا مفهوم البنك.

وباستقراء العديد من التشريعات، لاحظنا وجود عدة تعاريف للبنك قوامها يتمثل في تلك الوظائف التي يمارسها وليس ماهية هذا الأخير. إذ تنص المادة 300، فقرة ثانية من قانون التجارة المصري<sup>1</sup>: « يقصد بلفظ بنك في حكم هذا الباب كل شخص اعتباري يرخص له القانون أو البنك المركزي المصري بممارسة عمليات البنوك كلها أو بعضها في مصر وفقا للأوضاع التي يقرها البنك المركزي ». وكذلك المشرع الجزائري يعرف البنك في المادة 70 من قانون النقد والقرض كما يلي: « البنوك مخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبينة في المواد من 66 إلى 68 أعلاه بصفة مهنتها العادية ».<sup>2</sup>

وبالرجوع إلى المادة 66 من نفس القانون، نجد أن العمليات المصرفية تتضمن تلقي الأموال من الجمهور وعمليات القرض وكذا وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارة هذه الوسائل.

<sup>1</sup> - الشهاوي قذري عبد الفتاح، مرجع سابق، ص 24.

<sup>2</sup> - انظر المادة 70 من الأمر رقم 03-11 المؤرخ 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية، عدد 52، صادر في 27 أوت 2003، معدل ومتمم بالقانون 17-10، المؤرخ في 11 أكتوبر 2017، المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية، عدد 57، الصادر في 12 أكتوبر 2017.

## ثالثا - المقصود بالسكن:

يُعرّف السكن بأنه المقر الذي يلجأ إليه الإنسان ليقضي فيه جزءا معتبرا من يومه، ولما كان المسكن ضرورة حتمية، فقد عرفه الإنسان القديم في شكل مغارة وتطور ليصير مسكنا فخما في أيامنا هذه<sup>1</sup>.

كما تُستعمل في اللغة العربية كلمات: بيت، منزل وكلها تحمل معنى الإقامة في مكان البيت. و"البيت" هو اسم لمسقف واحد له دهليز يُتخذ مأوى للإنسان أو لبهائم، سواء كان من حجر أو غيره. وقد سُمي به مركبا مع غيره عدة أماكن مشهورة. ومنهجيا فقد اقترن اسم البيت بمعنى العائلة فهو رمزا للعائلة. أما "منزل"، يعني مكان النزول، من ينزل نزولا ومنزلا فهو يحل عليه ضيف أو يحل بالمكان.

المسكن هو المنزل والبيت مكان السكن وجمعها مساكن، وأن تسكن منزلا يعني أن تقيم فيه وتتوطن<sup>2</sup>. لذا فإن الزوايا التي يمكن تعريف السكن منها كثيرة ومتعددة، حيث أن السكن لا يقوم في الفضاء بل في مجال معين، وعليه فإنه يمكننا إعطاء تعريف من الناحية الجغرافية من حيث أنه يقدم وظيفة هامة من الوظائف الحضرية أو الريفية ويحتل مجالا جغرافيا محددا بالمكان والزمان، وهو ضرورة ملحة للإنسان من أجل الانطلاق لممارسة نشاطه<sup>3</sup>، كما يُعتبر وعاءاً للتنشئة الاجتماعية ومجال إقامة العلاقة الأسرية<sup>4</sup>.

## الفرع الثاني

## أطراف عقد التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر

يلعب التمويل دورا أساسيا في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فنقص الأموال يؤدي بمختلف الأفراد والهيئات إلى انتهاج سياسة الاقتراض من البنوك<sup>5</sup> والتي

<sup>1</sup> - مزهود الصادق، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور الهادف، الجزائر، 1995، ص 56.

<sup>2</sup> - مكي طيارة رجاء، مقارنة اجتماعية للمجال السكني، المؤسسة الجامعية لدراسات النشر والتوزيع، بيروت، 1995، ص18.

<sup>3</sup> - مزهود الصادق، المرجع السابق، ص 57.

<sup>4</sup> - الجرداوع عبد الرؤوف عبد العزيز، الإسكان في الكويت، شركة كاظمة للنشر والترجمة والتوزيع، بدون سنة، الكويت، ص27.

<sup>5</sup> - عجام هيثم صاحب، نظرية التمويل، الجزء الأول، دار زهران للنشر والتوزيع، الأردن، 2001، ص29.

تقوم في مجال قطاع السكن بمنح قروض سكنية. ولتحديد مفهوم دقيق لتعريف عقد التمويل البنكي لقطاع السكن يجب تحديد أطرافه والمتمثلة في المقترض طالب التمويل (أولا) وكذا البنوك المانحة للقروض السكنية بمختلف أنواعها (ثانيا).

### أولا - طالب التمويل (المقترض):

يُعتبر مقترضا من يحصل على التمويل (القرض) من البنك المقرض سواء كان شخصا طبيعيا (I) أو معنويا (II).

#### I- طالب التمويل، شخص طبيعي:

يجوز للشخص الطبيعي أن يتقدم لطلب تمويل عقاري سواء من أجل شراء أو بناء سكن. غير أنه وإن كان باستطاعة كل شخص الحصول على قرض عقاري، إلا أن القواعد القانونية التي تنظم التمويل العقاري للطوائف ذات الدخل غير المنخفض (1) تختلف عن تلك الخاصة بغير هذه الفئة (2).

#### 1- طالب التمويل، من ذوي الدخل غير المنخفض:

يمكن للمقترض التوجه إلى أي بنك مرخص له بمزاولة نشاط التمويل العقاري، لطلب الحصول على قرض لغرض تمويل شراء عقار أو بناءه أو ترميمه أو تحسينه، مقابل عرضه ما لديه من تأمينات و ضمانات للسداد. ويتولى البنك فحص طلب القرض بنزاهة ولا يلتزم سوى بالمعايير المنصوص عليها في القانون أو المتبعة في أعراف النشاط المصرفي، ويلزم بصفة خاصة ألا يجاوز التمويل أكثر من 90% من قيمة العقار والتي يتم تقديرها بمعرفة أحد خبراء التقييم المقيّدة أسماؤهم في الجداول التي تعدها الهيئة. كما لا يجب ألا يزيد قسط التمويل على 40% من مجموع دخل طالب التمويل في هذه الحالة، ويتم إثبات هذا الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب تبين دخله الذي اتخذ أساسا لمعادلته الضريبية خلال السنوات الثلاث السابقة على اتفاق التمويل أو بشهادة معتمدة من جهة العمل توضح مقدار راتب طالب التمويل<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - N.S, Les procédures d'octroi du crédit immobilier, CNEP news, numéro spécial, Mars 2007, p15.

**2- طالب التمويل، من ذوي المداخل المنخفضة:**

تكون فئة الأشخاص ذوي المداخل المنخفضة في حاجة ماسة لتمكّ عقار كمسكن لها، ولكن ليس لديها الموارد اللازمة لتمويل شراء أو بناء مسكن، وليس لديها ما تقدّمه للبنوك من ضمانات أو تأمينات للسداد. لذا فقد أفرد لها القانون بعض القواعد الحمائية والتي تأخذ في اعتبارها البعد الاقتصادي والاجتماعي والإنساني<sup>1</sup> ويُشترط في هذا الشخص توافر شروط هي:

- يجب أن يكون الشخص طالب التمويل من ذوي المداخل المنخفضة.
- ألا يكون للشخص مسكن.
- أن يكون الغرض من الحصول على القرض هو تمويل شراء مسكن.

**II - طالب التمويل شخص معنوي:**

قد يكون الشخص المعنوي عاما كالوزارات والوحدات الإدارية والمجالس المحلية، وقد يكون خاصا كالجمعيات والمؤسسات والشركات<sup>2</sup>، كما تمنح البنوك القروض السكنية للأشخاص الطبيعيين المكتتبين ضمن التعاوانيات العقارية.

**ثانيا - البنوك المانحة للقروض السكنية:**

يُعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أوائل البنوك التي لعبت دورا كبيرا في التنمية وفي تمويل قطاع السكن، حتى أنّه لُقّب ببنك السكن إذ تتمثّل مهمته الأساسية في تمويل قطاع السكن خاصة، هذا وبالرغم من توسيع عملية تمويل السكن إلى جميع البنوك الخاصة منها والعامّة كالقرض الشعبي الجزائري، بنك التنمية المحلية والبنك الخارجي الجزائري... الخ، إلا أننا وفي بحثنا هذا سنركز دراستنا على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كونه بنكا للسكن.

**I - نشأة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:**

أنشأ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب القانون رقم 64-227 المؤرخ في

<sup>1</sup> - زوين هشام، التمويل والرهن العقاري الواقع والتطبيق، دار الكتاب الذهني، مصر، بدون سنة النشر، ص30.

<sup>2</sup> - قانون رقم 64-227، مرجع سابق.

10 أوت 1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، هذا الصندوق حل محل صندوق التضامن للأقسام والمديريات الجزائرية<sup>1</sup>، هذا الجهاز الاجتماعي القديم، كان خاص بالمتقاعدين الفرنسيين<sup>2</sup>.

يُعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مؤسسة عمومية ذات الشخصية المدنية والاستقلال المالي، كما يُعدّ تاجرا في علاقته مع الغير، فهو يخضع للتشريع التجاري، إلا إذا أجاز خلاف ذلك بنص المقتضيات القانونية التي تسري عليه<sup>3</sup>.

وقد اقتصرت وظيفته في الفترة الممتدة ما بين 1964 إلى 1970 على جمع المدّخرات من المواطنين، وتوزيع القروض المخصّصة لعمليات البناء والخاصة بالجماعات المحلية، وكذا تمويل بعض العمليات ذات الفائدة الوطنية. ومع بداية الثمانينات، تطوّر نشاطه إلى منح قروض للخواص بغرض بناء سكنات ذاتية فردية أو في إطار جمعيات بالنسبة للمدّخرين أو لغير المدّخرين مع الأخذ بعين الاعتبار تخفيض نسبة الفائدة بالنسبة للمدّخرين<sup>4</sup>.

وبعد الإصلاحات العميقة التي أجريت على الجهاز المصرفي في الجزائر سنة 1990، والتي تمخّض عنها قانون النقد والقروض رقم 90-10، بدأ التفكير في تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك الإسكان مهمته الأساسية تمويل قطاع السكان خاصة والقطاع العقاري عموما. وقد قام البنك الدولي في بداية التسعينات بإجراء معاينة وتشخيص لنظام تمويل السكن مستعينا في ذلك بمكتب الخبرة Cooper & Cyband في سنة 1996، وكان من مجمل التوصيات التي خرج بها تحوّل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP إلى البنك الوطني للادخار والقروض CNEP banque، بالتالي يصبح متخصصا في تمويل الخواص على مراحل:

**كمرحلة أولى:** يقوم بتمويل القروض العقارية ومؤسسات البناء.

<sup>1</sup>- La caisse de solidarité des départements et des communes d'Algérie.

<sup>2</sup> - NS, op.cit., P.3.

<sup>3</sup>- راجع المادتان الأولى والثانية من القانون رقم 64-227، مرجع سابق.

<sup>4</sup>- بلطاس عبد القادر، مرجع سابق، ص33.

وفي المرحلة الثانية: تمويل السلع الاستهلاكية للمواطن.

ثم في المرحلة الثالثة: يقوم بتقديم الخدمات المصرفية وضرورة التخلي عن تمويل السكنات الإيجارية<sup>1</sup>.

وبالفعل ففي سنة 1997 تحوّل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، إلى شركة ذات أسهم برأسمال قدره 14 مليون دينار جزائري. كما أجريت تعديلات مسّت بالمهام الرئيسية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، فبعدما كانت وظائفه تنحصر في جمع التوفير وتمويل المشاريع السكنية باعتباره قطاع عام مرتبط بجمع الإدخارات الأسرية وتمويل العقار، أصبح بحكم طابعه التجاري يقوم باستثمارات في قطاعات أخرى ما عدا السكن<sup>2</sup> وهذا ما سيتم تناوله في النقاط التالية:

## II - مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

تنحصر مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في جمع الادخار (1) وتمويل السكن (2)، والترقية العقارية (3).

### 1- جمع الادخار:

للسندوق الوطني للتوفير والاحتياط «CNEP» وكالات منتشرة عبر كافة الوطن، تعمل لصالحه، ومن الوسائل التي يستعملها في جمع الإدخار ما يلي:

- دفتر الادخار
- دفتر الادخار الشعبي
- ودائع لأجل خاصة بالسكن
- ودائع لأجل بنكية<sup>3</sup>.

### 2- تمويل السكن:

وتتمثل هذه العملية في تمويل القروض التالية:

<sup>1</sup> - بلطاس عبد القادر، مرجع سابق، ص 19.

<sup>2</sup> - N.S, op.cit., p18.

<sup>3</sup> - La CNEP en chiffre, direction statistique et développement (CNEP), 1995, P 1.

- قروض لتهيئة سكن خاص.
- قروض لشراء مسكن من مالك خاص.
- قروض لشراء مسكن جديد عند مقاول عقاري خاص أو عمومي.
- قروض لشراء مسكن بناء على التصاميم.
- قروض لشراء قطعة أرض.
- قروض لتوسيع مسكن خاص.
- قروض لبناء مسكن خاص.
- قروض للكراء<sup>1</sup>.

## 2- تمويل الترقية العقارية:

يقوم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتمويل الترقية العقارية ومعظم القروض المقدمة من أجل هذا التمويل موجهة إلى المؤسسات التالية:

- فرع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
- مؤسسة ترقية السكنات العائلية.
- ديوان الترقية العقارية .
- مؤسسة الترقية العقارية للبلديات.
- القطاع الخاص<sup>2</sup>.

وفي إطار انفتاح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على المهام البنكية، ظهرت عدة مبادئ وأسس أصبح يخضع لها الصندوق في كفاءات تمويله ويمكن تقسيمها إلى مرحلتين:

● **المرحلة الأولى:** وتتجلى في كون الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط صندوقاً، ولا

بد من التطرق لها حتى يمكن معرفة الفوارق بين هذه المرحلة والمرحلة الثانية.

● **المرحلة الثانية:** تتمثل في تحوّل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك

وسنتولى دراسة هاتين المرحلتين على التوالي:

<sup>1</sup> - La CNEP en chiffre, direction statistique et développement (CNEP), 1995, p2.

<sup>2</sup> - Ibid, p3.

**المرحلة الأولى: كون الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط صندوقاً:**

ويمكن إجمال كفيات تمويله للمقاولين فيما يلي<sup>1</sup>:

\* كان الصندوق يمول كل المشاريع العقارية بدءاً بشراء الأراضي وإنجاز المشاريع، وكان المقاول في أغلب الأحيان ينتمي للقطاع العمومي ولم يكن يساهم على الإطلاق في تمويل المشروع، فالصندوق هو الذي كان يتحمل المخاطر المتعلقة بإنجاز المشروع.

\* كان الصندوق يتكفل بالجانب التجاري للمشروع كاملاً، وبالتالي تحوّل من ممول إلى مقاول عقاري.

\* تُسَدّد القروض الممنوحة من طرف الصندوق وفقاً لعائدات البيع، مما يضع المؤسسة أمام مشاكل تسديد عويصة بسبب تعذّر بيع عدد كبير من السكنات.

**المرحلة الثانية: كون الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أصبح بنكاً:**

ويمكن إجمال أهم التعديلات التي طرأت على الصندوق من خلال انفتاحه على المهام البنكية في النقاط التالية:

\* تمّ إلغاء مبدأ تحمّل الصندوق أعباء تمويل المشاريع كاملة، أي تكون للمقاول مساهمة في تحمّل الخسائر والمخاطر، ومساهمة المؤسسة في تمويل المشاريع العقارية لا تتعدى 60% من الاستثمار الإجمالي.

\* أصبح يخضع للقانون التجاري بوصفه شركة ذات أسهم.

\* أصبح يخضع لمراقبة بنك الجزائر واللجنة المصرفية.

\* أصبح من صلاحيات مجلس إدارته وضع السياسات التنموية.

\* معالجة الملفات كانت إدارية بالدرجة الأولى، حيث كان الإداريون يكتفون بتسجيل طلبات التمويل دون القدرة على رفضها، أما الآن فالحصول على قرض يخضع لعدة مقاييس موضوعية كتقييم المشروع من كامل جوانبه، الجانب التمويلي، التقني والتجاري.

\* إدراج ميزانية CNEP بنك ضمن الإحصائيات النقدية التي يقوم بها بنك الجزائر.

\* إدماج CNEP بنك ضمن جهاز رقابة بنك الجزائر وإخضاعه له.

<sup>1</sup> - N.S, op.cit., p11.

\* خضوع CNEP بنك لقانون المنافسة الحرة في كل نشاطاته.  
 \* أصبح من واجب CNEP بنك التحكم في التكاليف والتزام الصرامة في التسيير والتنظيم الأحسن من أجل فعالية أكبر.  
 \* الاعتماد على برنامج العمل الخماسي الداخلي للبنك الموضوع في سبتمبر 2000 الذي أحدث لـ CNEP بنك أجهزة جديدة، وهي أجهزة التسيير التي تقوم بتحضير تقارير شهرية حول أنشطة البنك وعقد اجتماعات شهرية للمجلس التنفيذي، واستدعاء جميع مديري الشبكات والوكالات التابعة له، وإحداث وسائل جديدة في تسيير الموارد البشرية ومتابعة نتائج الوكالات<sup>1</sup>.

ويمكن القول كذلك أنّ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لم يعتمد نمطا معيّنًا متعارف عليه في تسيير المدّخرات التي أودعت لديه لصالح المدّخرين، وقد جاء في تقرير ختمه البنك العالمي في نهاية سنة 2000، وبعد إجراء دراسة مفصّلة حول السوق العقارية في الجزائر ما يلي: « فبعد 17 سنة من بداية نشاط السوق العقارية في التمويل الرهني، فإنّ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط قد تمكّن من المشاركة في تمويل مشاريع سكنية بصفته المؤسسة الوحيدة في الميدان، ولقد استطاع أن يجمع ما قيمته 234 مليار دينار كمدّخرات المواطنين، بحيث يشكّل هذا الرقم 80.41% من مجموع الموارد المحصّل عليها، وقد مثّلت القروض الممنوحة للخوادم نسبة 40% من مجمل القروض الممنوحة، وأنّ التجارب السلبية في ميدان القروض العقارية قد خلفت أثارا أدّت إلى اعتبار تمويل القروض العقارية بالنسبة للمؤسسات المالية الجديدة شيء مخيف وخطير للغاية، على الرغم من أن التجارب الأجنبية في الميدان توحى بعكس ذلك »<sup>2</sup>.

وقد أوصى مجلس إدارة الصندوق للتوفير والاحتياط في اجتماعه المنعقد 28 فيفري 2007 الانسحاب التام عن فرعه للبناء والترقية العقارية مع ضرورة اتخاذ الإجراءات التقنية اللازمة لهذا الانسحاب.

<sup>1</sup> - بلطاس عبد القادر، مرجع سابق، ص22.

<sup>2</sup> - N.S, op.cit., p19.

وقد صرّح مصدر مالي أن بانسحاب الصندوق فإنه حتما سيحمل بواذر فوائده لأنه أنشئ أصلا وحصر تمويل المشاريع السكنية<sup>1</sup>.

واعتبر السيد "مختار بوفاتيت" الرئيس المدير العام لفرع العقار بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أنّ عملية التنازل عن أصول الفرع وانتقالها من ملكية البنك إلى شركات التأمين الثلاث: "لاكار" و"لاكات" و"الشركة الجزائرية للتأمين" في مرحلتها الأخيرة بعد تحديد سعر التنازل من قبل الوزارة الوصية، مشيرا أنّ الفرع سيستمر في نشاطه كمرقي بعد تغيير المالك والتسمية المرتقبة<sup>2</sup>.

## المطلب الثاني

### خصائص التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر

تُعتبر عملية التمويل البنكي لقطاع السكن عملية قانونية تهدف إلى وضع البنك تحت تصرّف أحد الأشخاص، مبالغ مالية تخصّص بصفة أساسية لشراء أو بناء أو ترميم المساكن، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو على رهنه رهنا رسميا، أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها البنك الممول<sup>3</sup>. وهذا ما يصطلح تسميته بالقرض. حيث يتم عقد التمويل البنكي لقطاع السكن بين ثلاثة أطراف هم طالب التمويل (المقترض)، وجهة التمويل (البنك) وأي طرف آخر يمكن أن يدخل في هذا الاتفاق كبائع السكن أو المقاول الذي يقوم بعملية البناء أو الترميم أو التحسين<sup>4</sup>. وهذا ما يجعل من هذا العقد، يحمل الخصائص العامة لعقد القرض، كونه يُعتبر تصرفا قانونيا ويُنظم علاقة تعاقدية فيوصف بأنه عقد رضائي (الفرع الأول)، وعقد استهلاكي (الفرع الثاني)، وعقد قرض نقدي بفائدة (الفرع الثالث)، وأخيرا عقد إذعان (الفرع الرابع).

<sup>1</sup> - عزوز سعاد، "الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يتوقف عن تمويل السكن"، مقال منشور في جريدة الشروق، أبريل 2007، ص 05.

<sup>2</sup> - ن.ج، "الرئيس المدير العام لفرع العقار بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، يقترح انسحاب CNEP-Immo بنك عن تمويل السكن"، جريدة الخبر، 21 نوفمبر، 2007، ص 11.

<sup>3</sup> - عبد الفتاح مراد، الموسوعة العقارية، منشأة المعارف، مصر، 2004، ص 41.

<sup>4</sup> - أبو زيد محمد محمد، "حقوق والتزامات المستثمر إزاء الممول وفقا لاتفاق التمويل العقاري"، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد2، السنة 47، جامعة عين الشمس، مصر، 2005، ص128.

## الفرع الأول

### عقد التمويل البنكي، عقد رضائي

إن المبدأ في القانون المدني الجزائري هو رضائية العقود<sup>1</sup>، إلا أن هذا المبدأ ليس مطلقاً، بل ترد عليه استثناءات تتمثل في تلك العقود التي تستلزم توفر شروط شكلية معينة لصحتها، فمثل هذه العقود شكلية، إلا أنه تتطلب في العقود الرضائية إفراغها في شكلية معينة لغرض الإثبات (أولاً)، والإعلام (ثانياً).

#### أولاً - غاية الشكلية هي الإثبات:

يقوم العقد الرضائي صحيحاً بين الأطراف دون إتباع أي شكل، غير أنه يجب على الدائن أن يثبت وجوده حين المطالبة بتنفيذه. فالمبدأ العام في المواد التجارية هو حرية الإثبات على خلاف المواد المدنية، حيث يستلزم تقديم الدليل الكتابي، إذا كانت قيمتها تزيد عن 100.000 دج أو كانت غير محددة القيمة<sup>2</sup>. وباعتبار أن العقود البنكية تجارية، فإنه يمكن إثباتها من حيث المبدأ بكافة الطرق طبقاً لمبدأ حرية الإثبات الذي يسري على كافة الأعمال التجارية، منها الشكلية كوسيلة لإثبات عقد التمويل البنكي لقطاع السكن (القرض السكني) الذي يُبرم بين العميل والبنك، فلا يكفي إثبات وجود اتفاق بين البنك والعميل، وإنما يتعين إثبات مضمون هذا الاتفاق أيضاً<sup>3</sup>. وتكون الشكلية في عقد التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر للإثبات فقط وليس للصحة أو التكوين، وهذا لغياب نص قانوني أو تنظيمي يقتضي بوجوب إبرام عقد القرض السكني في شكل محرر، أيًا كان نوعه كما هو الحال بالنسبة لعقد التأمين أو عقد بيع العقار أو الرهن الرسمية.

<sup>1</sup> - انظر المادة 59 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن التقنين المدني، الجريدة الرسمية، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007، المتضمن التقنين المدني، الجريدة الرسمية، عدد 31، الصادر في 13 ماي 2007.

<sup>2</sup> - انظر المادة 333 من الأمر رقم 75-58 المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - RODIERE René et RIVESLANGE Jean Louis, droit bancaire, 2<sup>ème</sup> édition, DALLOZ, Paris, 1975, p 75

## ثانيا - غاية الشكلية هي الإعلام:

يقع على عاتق البنك واجب إعلام زبائنه عن الامتداد القانوني للعمليات التي يؤمر بإنجازها، ويُعد هذا الالتزام تبعي للالتزامات المنصوص عليها صراحة في العقد الذي يربطهما<sup>1</sup>. إذ يجب أن يرد في العقد بعض البنود والعبارات لُزوما كالتي تتعلق بإبرام العقد الممول بالقرض وبالأضمانات المؤسّسة بمناسبة عقد القرض، وكذا بتلك المتعلقة بأسعار ومعدّلات الفوائد<sup>2</sup>.

لا تعتبر هذه الشكلية شرطا لقيام عقد القرض السكني، ولكن الغاية منها هي توفير وتحقيق الحماية التعاقدية اللازمة للطرف الضعيف المذعن في العقد وهو المقترض، إذ يُبين التطبيق أن عقود التمويل البنكي لقطاع السكن كما هي مبرّمة وممارسة من طرف البنوك بالرغم من أنها تتضمن بيانات متعدّدة ومهمة، إلا أنها تغفل في نفس الوقت توضيح وتحديد العديد من المسائل الجوهرية التي تهم المقترض كالسعر الحقيقي والمصاريف والمعايير المعتمدة لمراجعة السعر.

## الفرع الثاني

### عقد التمويل البنكي عقد استملاكي

تقوم البنوك في مباشرة نشاطها بجملة أعمال وخدمات تسمّى بالأعمال المصرفية أو عمليات البنوك<sup>3</sup>، وهي تشمل على العقود التي يبرّمها البنك مع زبائنه والخدمات المتنوّعة التي يقدّمها لهم<sup>4</sup>. وتخضع العقود البنكية للقانون المدني سواء فيما يخص شروط تكوينها أو فيما يخص محتواها، بالرغم من خصوصيتها المتمثّلة في استعمالها لتقنيات جديدة ومبتكرة وغريبة لدرجة أنّه يصعب ربطها أو إلحاقها بالأنماط المعروفة من العقود، والتي ينظّمها القانون المدني<sup>5</sup>. كما تخضع القروض السكنية باعتبارها من الأعمال

<sup>1</sup> - GAVALDA Christian et STOUFFLET Jean, Droits du crédit, (les institutions), LITEC, Paris, 1990, p379.

<sup>2</sup> - LARROUMET Christian, Droit civil, économique, Paris, 1998, p126.

<sup>3</sup> - انظر المادة 66 من الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - COLLART DUTILLEUL François et DELEBEQUE Philippe, Contrats civils et commerciaux, 4<sup>ème</sup> édition, DALLOZ, Paris, 1996, p686.

<sup>5</sup> - DEKEWEUR DEFOSSEZ Françoise, Droit bancaire, DALLOZ, Paris, 1995, p 103.

المصرفية للقواعد التي تخضع لها هذه العمليات، والتي تجد مصدرها في التشريعات العامة والخاصة وكذلك في العمليات والنظم الصادرة في المجال البنكي وفي الأعراف والعادات المصرفية. وبما أن هذه القروض تهدف إلى اقتناء ملكية مال عقاري كالمسكن، أو الأرض لبناء مسكن، فهي تُعتبر قروضا استهلاكية مدنية، وهذا بالرغم من استغراب بعض رجال القانون الفرنسيين إدماج التشريع الذي ينظم القروض السكنية ضمن قانون الاستهلاك، لأنهم يرون في القرض الذي يملك الفرد من أن يصبح مالكا، قرضا استثماريا، والدليل على ذلك المعالجة القانونية المختلفة للقرض البنكي الموجه لتمويل السكن عن باقي القروض الاستهلاكية، لذا فيرى هؤلاء أنه من الأحسن إدماج هذا التشريع ضمن قانون البناء والتعمير<sup>1</sup>، إلا أن هذا لم يمنع من إدماج القروض السكنية ضمن قانون الاستهلاك والاعتراف بصفة الاستهلاك لهذا العقد وصفة المستهلك للمقترض المقتني للملكية. فالتصرفات التي يعقدها الشخص بهدف الاستهلاك لا تنحصر في الأشياء القابلة للاستهلاك باستخدامها مرة واحدة كالغذاء، ولكنها تمتد لتشمل كل الأشياء والسلع الدائمة كالسيارات والأجهزة المنزلية، بل والعقارات أيضا كالمسكن ذاته<sup>2</sup>. وبالتالي يُعتبر الفرد الذي يقترض المال من البنك من أجل شراء أو بناء مسكن أو لاستعماله في تلبية حاجاته الشخصية في السكن وليس لإعادة بيعه أو تأجيريه، أي عرضه على الاستهلاك مجددا، مستهلكا.

### الفرع الثالث

#### عقد التمويل البنكي عقد قرض نقدي بفائدة

عندما ينصب القرض الاستهلاكي على مبلغ من النقود (أولا) يكون زيادة على ذلك بفائدة (ثانيا) ويستدعى تطبيق أحكام ليس لها علاقة كبيرة بالقانون المدني، حيث يستمد الأحكام التي تنظمه أساسا من العرف والممارسات والتعليمات المصرفية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - COLLART DUTILLEUL François et DELEBEQUE Phillipe, op.cit., p 688.

<sup>2</sup> - حسن عبد الباسط، حماية المستهلك، الحماية الخاصة لرضاء المستهلك في عقود الاستهلاك، دار النهضة العربية، القاهرة، 1996، ص 8.

<sup>3</sup> - Le BORGNE Hervé, Mathématique du crédit, EYROLLES, Paris, 1991, P04.

**أولا - عقد التمويل البنكي لقطاع السكن عقد نقدي:**

تنص المادة 450 من التقنين المدني الجزائري على ما يلي: « **قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر...»** ».

يتضح من نص هذه المادة أن المحل في عقد القرض يجب أن يكون من الأشياء المثلية القابلة للاستهلاك كالمسحوق والبضائع، إلا أن الحياة العملية تثبت أن الشيء المقترض يكون غالبا مبلغا من النقود. مما دفع بالمشرع إلى تخصيصها بذكرها في نص المادة. ويدخل القرض السكني ضمن القروض النقدية فالقرض في معناه الأكثر شيوعا مرادف للنقود.

**ثانيا - عقد التمويل البنكي لقطاع السكن عقد بفائدة:**

قرر المشرع الجزائري أن تكون عقود القرض الاستهلاكية المبرمة بين الأفراد دائما قروضا مجانية، فلا يجوز لأي فرد أن يتقاضى أجرا، مهما كانت طبيعته أو شكله مقابل أن يقرض مالا أو شيئا مثليا آخر للغير، وهذا ما يتضح من نص المادتين 450 و454 من التقنين المدني الجزائري<sup>1</sup>. لكن واستثناء نص المشرع الجزائري في حالات معينة ومحددة، بتقاضي الثمن في عقد القرض الذي يُبرمه الأفراد، إذ تنص المادة 455 من نفس القانون على ما يلي: « **يجوز لمؤسسات القرض في حالة إيداع أموال لديها أن تمنح فائدة يُحددها قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية لتشجيع الإيداع** ». ويتضح من نص هذه المادة، أن المشرع الجزائري يجيز أن يمنح أجرا في شكل فائدة للفرد مقابل أن تُستخدم وتوظف الأموال التي أودعها.

وتنص كذلك المادة 456 من التقنين المدني الجزائري على ما يلي: « **يجوز لمؤسسات القرض التي تمنح قروضا قصد تشجيع النشاط الاقتصادي الوطني أن تأخذ فائدة** ».

<sup>1</sup> - تنص المادة 450 من التقنين المدني الجزائري على ما يلي: « **قرض الاستهلاك هو قرض يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر على أن يرد إليه المقرض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة** ».

وتنص المادة 454 منه على ما يلي: « **القرض بين الأفراد يكون دائما بدون أجر ويقع باطلا كل نص يخالف ذلك** ».

يُحدّد قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية».

تؤكد هذه المادة أن القروض الاستهلاكية التي تُبرم بين البنك كطرف مُقرض، والفرد كطرف مُقترض، هي في الحقيقة ليست قروضا عادية بل تدخل ضمن فئة القروض البنكية التي تفتح مجالا لاشتراط الفوائد، وهذا تكريسا للمبدأ الذي يقضي بأن عقد القرض الذي يبرمه البنك، لا يُفترض فيه نيّة التبرّع، فالقروض الصادرة عن البنوك تعتبر قروضا بفائدة بقوة القانون<sup>1</sup>.

## الفرع الرابع

### عقد التمويل البنكي في الجزائر عقد إذعان

يتميّز عقد الإذعان بسيطرة أحد المتعاقدين على الآخر، فيعرض عليه شروطه ولا يقبل مناقشتها، وترجع هذه السيطرة عادة إلى احتكار فعلي أو قانوني للسلع أو الخدمات من طرف المتعاقد القوي<sup>2</sup> (أنظر نص المادة 70 من التقنين المدني الجزائري). لذا فعقد التمويل البنكي لقطاع السكن يُعتبر من عقود الإذعان، حيث أن المُقترض الذي لا تناسبه الشروط التي تعرضها عليه إحدى البنوك، لا يمكنه بتاتا أن يتعامل مع غيرها من المصارف التي تعمل في مجال تمويل قطاع السكن بشروط تختلف عن الشروط المعروضة عليه، ذلك أن إدراج الشروط ضمن نماذج العقود التي تطرحها البنوك العقارية على الجمهور هي واحدة حتى وإن اختلفت العبارات المستعملة مما يجعل حرية الاختيار شبه معدومة أمام المقترضين، فليس بمقدورهم إلا القبول بالشروط التي يضعها الطرف المذعن أي البنك، والرضوخ لالتزاماته المجحفة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - البارودي علي، القانون التجاري، العقود التجارية، عمليات البنوك، الأوراق التجارية والإفلاس، دار الجامعة الجديدة للنشر، بدون طبعة، الإسكندرية، 1998، ص 390.

<sup>2</sup> - فيلاي علي، الالتزامات والنظرية العامة للعقد، الطبعة الثانية، مطبعة الكاهنة، الجزائر، 1997، ص 60.

<sup>3</sup> - أبو زيد محمد، مرجع سابق، ص 128.

## المطلب الثالث

### مصادر عملية التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر

يعتمد البنك في عملية منحه للقروض السكنية للمقترضين على الودائع والحسابات الدائنة لديه، والتي تسمح له بالحصول على الأموال التي يُعتمد عليها في القروض التي يقرضها للغير (الفرع الأول)، أما موارده الخاصة فهي تقوم بدورها الطبيعي كضمان لالتزامه قبل المؤدعين.

بالإضافة لذلك، فإنّ البنوك ما كانت لتستطيع أن تقوم بعملية الإقراض خاصة في مجال تمويل السكن، لطول مدة القرض، لو اقتصر فقط على مجرد التعامل في إيداعات ومّدخرات العملاء النقدية، فكثيرا ما نجدتها تلجأ إلى مصادر خارجية إذا ما اعترضتها مشاكل في توفير السيولة النقدية (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### المصادر الداخلية (الودائع المصرفية)

لا تستطيع الغالبية من البنوك أن تؤدي وظيفتها في منح القروض باستعمال مواردها الخاصة دون غيرها، والغالب أن تستعين بأموال الغير التي تأتيها في صورة ودائع.

وتُعتبر الودائع من أهم موارد البنك، فهي مصدر القوة التي يستطيع بواسطتها أن يقوم بسائر عملياته وبيئاته كافة أنواع نشاطه المصرفي، ومنها القروض الموجهة لتمويل قطاع السكن، ولذلك تحرص البنوك على جذب ودائع العملاء عن طريق تطوير الوعي الادخاري لديهم وتنميته<sup>1</sup>. فما المقصود بالوديعة (أولا) وما أنواعها (ثانيا).

### أولا - تعريف الوديعة المصرفية:

يرغب الأفراد أحيانا ولاعتبارات مختلفة في تفضيل عدم الاحتفاظ بالنقود لديهم ويبحثون عن أحسن الصيغ للحفاظ عليها. وتطرح البنوك واحدة من هذه الصيغ، وهي

<sup>1</sup> - السبك صبري مصطفى حسن، القرض المصرفي كصورة من صور الائتمان وأداة للتمويل، دراسة مقارنة بين التعامل المصرفي والفقهاء الإسلامي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2011، ص 85.

إتاحة الفرصة للأفراد من أجل الاحتفاظ بالنقود لديها. وأساسا يُمكن تعريف الوديعة على أنها تُمثل كل ما يقوم الأفراد أو الهيئات بوضعه في البنوك بصفة مؤقتة صغيرة أو طويلة على سبيل الحفظ أو التوظيف، وتتجسد هذه الودائع في غالب الأحيان في أشكال قانونية على الرغم من أنها يمكن أن تأخذ أحيانا أشكال أخرى.

وتتم عملية الإيداع بعقد يتم بين العميل المودع والبنك المودع لديه على نحو يلتزم برد الوديعة النقدية إلى العميل عند نهاية العقد أو في الميعاد المتفق عليه أو عند طلب العميل<sup>1</sup>.

وإذا اتفق البنك مع العميل على أن يدفع له فوائد عن الوديعة الآجلة، فإن قيام العميل بسحبها قبل انقضاء الأجل، يفقده حقه في الفوائد. وقد يكون أجل الوديعة محددا في عقد الإيداع وقد يكون غير محدد، على أنه يمكن أن يكون للعميل الواحد عدة ودائع آجلة<sup>2</sup>.

وهكذا فإن نظام الودائع يقوم على ثقة الجمهور في البنوك عندما تضمن لهم مخاطر ضياع أموالهم أو تعرضها للسرقة أو الحريق، وهم بذلك يحققون أهدافا منها تنفيذ عملياتهم اليومية والادخار لمواجهة الظروف الطارئة وعدم رغبتهم في استثمار أموالهم<sup>3</sup>.

اختلف الفقه في تحديد الطبيعة القانونية لعقد إيداع النقود، وإن كان يجمع على أن الوديعة النقدية بالبنوك لا تخضع لأحكام الوديعة الكاملة المنصوص عليها في القانون المدني. ويرى أغلب الفقه المصري أن عقد الوديعة النقدية أقرب إلى عقد القرض منه إلى عقد آخر خاصة إذا كانت الوديعة لأجل تُنتج فائدة، لأن البنك يملك المبلغ المودع لديه ويستخدمه في عملياته المصرفية كما يشاء مقابل فائدة معينة ثم يُلزم برده في أجل معين<sup>4</sup>.

### ثانيا - أنواع الودائع المصرفية:

تتنوع الودائع المصرفية بحسب موعد استردادها إلى ثلاثة وهي الودائع تحت الطلب

<sup>1</sup> - عوض على جمال الدين، عمليات البنوك من الوجهة القانونية، دار النهضة العربية، مصر، 1989، ص 24.  
<sup>2</sup> - علم الدين محي الدين إسماعيل، موسوعة أعمال البنوك، مطابع الفناني، مصر، 1998، ص 343.  
<sup>3</sup> - العريف علي، شرح القانون التجاري المصري، الطبعة الثانية، مطبعة أحمد مخيمر، مصر، 1989، ص 474.  
<sup>4</sup> - شهاب مجدي محمود، اقتصاديات النقود والمال، المؤسسات النقدية وبورصة الأوراق المالية في مصر، نشأة وتطور النظام المصرفي المصري، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2000، ص 206.

(I) الوديعة لأجل (II) وأخيرا الودائع الادخارية (III)<sup>1</sup>.

### I- الودائع تحت الطلب: "الودائع الجارية"

تُعرف الودائع الجارية أنها المبالغ النقدية التي يودّعها أصحابها ويُحتفظ بها لدى البنك الذي يلزم بدفعها متى طُلب بها. ويحتفظ الأشخاص بمبالغهم النقدية بهذه الصورة لدى البنك بقصد استعمالها في تسوية التزاماتهم عن طريق الشيكات أو أوامر النقل المصرفي، وكذا لسهولة استعمال هذه النقود المودّعة لدى البنك، دون اضطراره إلى حملها وتداولها ولتجنب مخاطر السرقة أو الضياع إذ يتم حفظها في مكان أمين<sup>2</sup>.

تُنشئ الوديعة تحت الطلب الحساب الجاري، وفي الأحوال العادية يسلم البنك للعميل المودّع دفتر شيكات ويسمح له بالسحب متى شاء من حسابه بحيث لا تزيد المبالغ المسحوبة عن مقدار وديعته، وقد يتطّلب الأمر أن يتفق البنك مع المودّع على منحه مهلة يوم إذا تجاوز المبلغ المطلوب استرداده قدرًا معينًا<sup>3</sup>.

كما تُعتبر الوديعة تحت الطلب المصدر الأساسي للسيولة في النشاط المصرفي، إذ تكوّن الجزء الأكبر من موارده الداخلية، وقد يقوم البنك بالتصرّف في هذا النوع من الودائع لمصلحته الخاصة، إلا أن حريته في ذلك مقيدة، إذ يتعيّن عليه أن يحتفظ في خزائنه بجزء معيّن من هذه الودائع لمواجهة السحب منها لدى الطلب، ويسمّى الاحتياطي القانوني. وعادة ما تتبّع البنوك سبيل الحذر في استخدامها لهذا النوع من الودائع في نشاطها الاستثماري، فهي توازن دائما بين استخداماتها في هذا النشاط وبين متطلبات السيولة النقدية. ويلاحظ أن التعدي على متطلبات السيولة النقدية قد يفقد البنك التجاري ثقة عملائه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - الحافي خالد بن عبد الله براك، تنظيم الاستثمار المصرفي في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الفكر الجامعي، مصر، 2010، ص 325.

<sup>2</sup> - شافعي محمد زكي، مقدمة في النقود والبنوك، دار النهضة العربية، مصر، 1994، ص 261.

<sup>3</sup> - حسين محمد كمال، حسن أحمد غلاب، البنوك التجارية، مكتبة عين شمس، مصر، 1988، ص 90.

<sup>4</sup> - الحافي خالد بن عبد الله براك، المرجع السابق، ص 29.

**II- الودائع لأجل:**

تتمثل الودائع لأجل في تلك الودائع التي يضعها أصحابها في البنوك لفترة معينة، ولا يمكن لهم سحبها إلا بعد انقضاء هذه الفترة، وتقديم إخطار للبنك بتاريخ السحب. فالوقت إذن يعتبر عاملاً تصنّف على أساسه هذه الودائع<sup>1</sup>، ويعطي البنك التجاري عادة، فائدة ربوية لأصحاب هذه الودائع تتزايد كلما زادت مدة الأجل. وإذا سحبت الوديعة قبل انقضاء أجلها المعين، فإن صاحبها يفقد حقه في الفائدة<sup>2</sup>. ومن صور الودائع المرتبطة بالأجل توجد الوديعة بالإخطار السابق (1) والوديعة بالإبطال (2).

**1- الوديعة بالإخطار السابق:**

هي مبالغ نقدية مودّعة لدى البنك، ولا يرغب أصحابها في الارتباط بإيداعها لفترة محدّدة مسبقاً وإنما يتفقون مع البنك على عدم سحبها أو سحب جزء منها، وهذا بعد إعلامه مسبقاً بمدة معينة قد تكون شهراً أو خمسة عشر يوماً، على حسب الاتفاق. ويعطي البنك فائدة ربوية لأصحاب هذه الودائع أقل من الفائدة التي يعطيها لأصحاب الوديعة لأجل<sup>3</sup>.

**2- الوديعة بإبطال:**

هي مبالغ نقدية يودّعها العميل لدى البنك، ويسلم بالمقابل إيصالاً باسمه غير قابل للتحويل ويستحق الدفع في التاريخ المتفق عليه<sup>4</sup>.

**III- الودائع الادخارية "حساب التوفير"**

هي المبالغ النقدية التي يقتطعها الأفراد من دخولهم ويدفعونها إلى البنك ليفتح لهم بها حساباً ادخارياً يحق لهم سحب أي جزء منه في أي وقت، ويُعطيه البنك دفاتر تقيّد

<sup>1</sup> - لطرش الطاهر، تقنيات البنوك، دراسة في طرق استخدام النقود من طرف البنوك مع إشارة إلى التجربة الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعة، الجزائر، 2002، ص 27.

<sup>2</sup> - الهواري سيد، أساسيات إدارة البنوك، مكتبة عين شمس، القاهرة، 1990، ص 23.

<sup>3</sup> - القليوبي سميحة، عمليات البنوك والأوراق التجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1989، ص 14.

<sup>4</sup> - المترك عمر، الربا والمعاملات المصرفية في نظر الشريعة الإسلامية، دار العاصمة، السعودية، 1998، ص 64.

فيها دفعات للإيداع والسحب، وغالبا ما يبقى هذا النوع من الودائع ثابتا لدى المصرف لفترة طويلة من الزمن<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### المصادر الخارجية

لا تستطيع البنوك أن تقوم بعملياتها وتلبي رغبات عملائها، وتساهم في مشروعات الاقتصاد الهامة، وتفي بالتزاماتها لو اقتصر على مجرد التعامل في إيداعات ومدّخرات العملاء النقدية فقط ولذلك وعند الضرورة، قد تلجأ إلى مصادر خارجية إذا ما اعترضتها مشكلة في السيولة.

ويُقصد بالمصادر الخارجية للتمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، لجوء البنك إلى البنك المركزي للاقتراض منه (أولا) وكذا لجوءه إلى مؤسسات خاصة بتمويل وإعادة تمويل القروض البنكية الموجهة لتمويل قطاع السكن (ثانيا).

#### أولا - الاقتراض من البنك المركزي:

من الممكن أن يقترض البنك التجاري من البنك المركزي أو من البنوك التجارية الأخرى وذلك عند الضرورة، وقد يحدث لجوء البنك التجاري إلى البنك المركزي إذا ما اعترضته مشكلة في السيولة، فالبنوك تحتفظ لديها باحتياطي نقدي و بأصول أخرى على درّجات مختلفة من السيولة، مثل أذون الخزانة والأوراق المخصومة والقروض قصيرة الأجل، فإذا لم يكف الاحتياطي النقدي لمقابلة الطلبات المتوقعة للعملاء فإن البنك التجاري يلجأ إلى البنك المركزي ويقترض منه بضمان الأصول المذكورة، أو يخضم أذون الخزانة أو يعيد خصم الأوراق التجارية<sup>2</sup>.

#### ثانيا - اللجوء لمؤسسات تمويل وإعادة تمويل السكن:

يقوم البنك عند منح قرضا للعميل بإصدار الاستثمارات الخاصة بالقرض في المرحلة الأولى ثم تملأ هذه الاستثمارات في المرحلة الثانية كما يقوم بتحليل ودراسة المعلومات

<sup>1</sup> - مقابل الهادي، الشرفاوي عبد الحكيم، الاقتصاد السياسي، اقتصاديات النقود، اقتصاديات البنوك، مطبعة التركي للكمبيوتر والطباعة، طنطا، طبعة 2005، ص 24.

<sup>2</sup> - السبك صبري مصطفى حسن، مرجع سابق، ص 96.

المعبأة عليها، ليصدر في الأخير قرارا بصرف القرض مقابل عمولة. وعند القيام بهذه العملية، توجد إلى جانبه مؤسسات تساعده على تقديم القروض للعملاء من أجل شراء مسكن أو ترميمه أو بنائه. وقد استحدثها المشرع الجزائري لدعم الإمكانيات المالية للبنوك لتمويل قطاع السكن في الجزائر وبالتالي تشجيع البنوك والمؤسسات المالية الأخرى على دخول السوق<sup>1</sup>. ووضع حد لترددّها في منح القروض السكنية نظرا للمخاطر المترتبة عنها، وتتمثل هذه المؤسسات في شركة ضمان القرض العقاري (I) شركة إعادة التمويل الرهني (II)، الصندوق الوطني للسكن (III)، وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (VI).

### I- شركة ضمان القرض العقاري:

لجأت الدولة الجزائرية لجملة من الإصلاحات العميقة تخص نظام تمويل السكن لغرض تشجيع البنوك على المشاركة أكثر في تمويل السكن عن طريق منحها للقروض السكنية وهذا بإنشاء وسائل قانونية جديدة، تسمح بحل مشكلة السيولة لدى البنوك وتقليل نسبة المخاطر، وذلك عن طريق توفير تأمين عن طريق القرض وكذا تسهيل إعادة تمويل البنوك المانحة للقروض السكنية، فاستحدثت مؤسسات مالية سكنية أهمها شركة ضمان القرض العقاري.

#### 1- تعريفها:

شركة ضمان القرض العقاري مؤسسة عمومية اقتصادية ذات أسهم، تأسست في 5 أكتوبر 1997 برأسمال قدره 1.000.000.000 دج، يتمثل مجال نشاطها في تقديم ضمان للمؤسسات المالية والبنكية، والتي تمنح بدورها قروضا موجهة للترقية العقارية، أو البناء الذاتي من طرف الخواص<sup>2</sup>، والمساهمون في شركة ضمان القرض العقاري هم البنوك العمومية (البنك الوطني الجزائري، البنك الجزائري، بنك الفلاحة والتنمية الريفية، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط)، وشركات التأمين (الشركة الجزائرية للتأمين، الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين، الشركة الجزائرية للتأمين الشامل، الشركة الجزائرية

<sup>1</sup> - بلطاس عبد القادر، مرجع سابق، ص 189.

<sup>2</sup> - انظر الموقع الإلكتروني الخاص بشركة ضمان القرض العقاري [www.SGCI.dz.com](http://www.SGCI.dz.com)

لتأمين النقل). وبالتالي فإن شركة ضمان القروض العقارية أنشأت بين مساهميها، كما تنشأ أي مؤسسة عمومية اقتصادية وخاصة<sup>1</sup>.

## 2- أهدافها:

تهدف شركة ضمان القرض العقاري إلى توفير الضمانات للقروض الممنوحة من طرف البنوك المقرضة من أجل الحصول على ملك عقاري للاستعمال السكني، إضافة إلى مراقبة تسيير المؤسسات المالية بشأن المنازعات القانونية، مع حق الحلول محلهم لمتابعة عملية استرجاع الديون. وهذه الضمانات التي تمنحها هذه الشركة هي على شكلين، فهي تقوم بضمان القروض، سواء تلك الموجهة للأفراد أو للمركبين العقاريين<sup>2</sup>.

## 3- دور الشركة في دعم القروض البنكية الموجهة لتمويل السكن:

تقوم شركة ضمان القرض العقاري بضمان القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية للأفراد، لأجل الحصول على ملكية مسكن جديد (أ) أو للمركبين العقاريين لأجل إنجاز مشاريعهم الموجهة للبيع (ب).

### أ- بالنسبة لضمان القروض الممنوحة للأفراد:

يكون ضمان القروض الممنوحة للأفراد على صيغتين هما الضمان البسيط والضمان الكلي<sup>3</sup>:

#### أ-1- الضمان البسيط:

يغطي هذا الضمان المؤمن أي البنك ضد خطر الإعسار النهائي لطالب القرض المضمون. ويُعلن عن الإعسار النهائي للمقترض عن طريق هيئة موكلة تابعة للمؤمن ويراقبه عند الاقتضاء الضامن، ولا يمكن للتعويض المرجعي الناتج عن الإعسار أن يتجاوز مبلغ القيمة المعوضة للقرض المضمون وقت حدوث الضرر. وفي هذه الحالة

<sup>1</sup> انظر المادة 3/14 من القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12 يناير 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية، عدد 2، صادر في 13 يناير 1988، الملغى بالأمر رقم 01-04، المؤرخ في 20 أوت 2001، والذي يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، الجريدة الرسمية، عدد 47، الصادر في 22 أوت 2001

<sup>2</sup> - انظر الموقع الإلكتروني الخاص بشركة ضمان القرض العقاري، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه.

يمكن التمييز بين حالتين من التغطية<sup>1</sup> وهما:

#### ■ التغطية المحدودة:

لا يعود استعمال الرهن في هذه الحالة إلى مسؤولية الضامن، والتعويض الناجم عن الحادث يساوي 90% من إجمالي الأصل والفوائد المطلوبة ناقص المبلغ المحصل عليه من بيع الملك المرهون.

#### ■ التغطية الشاملة:

يساوي التعويض الناجم عن الضرر في هذه الحالة 60% من مجمل الأصل والفوائد المطلوبة إلى تاريخ تنفيذ الضمان بعد إثبات الحادث. أما الرصيد المتبقي بعد البيع الفعلي للملك وبعد الخصم من التعويض المقدّر بـ 60%، فيُدفع للمؤمن بعد البيع في حدود 30% الباقية.

#### أ-2- الضمان الكلي:

يشمل هذا الضمان إضافة إلى الضمان البسيط تغطية الاستحقاقات المتأخرة في تسديد الأقساط من طرف المقرض، كما يشمل تغطية أخطار الوفاة وكذا احتراق السكنات موضوع القرض المضمون. وإذا كان الضمان البسيط يسمى بالإعسار النهائي، فإن الضمان الكلي يدعى بالإعسار المؤقت.

ويكون الإعسار مؤقتا عند عجز الفرد المقرض من البنك عن دفع إما أربع استحقاقات شهرية مجمعة، أو ستة استحقاقات غير مجمعة. فتقوم الشركة خلال هذه الفترة بتغطية هاتين الحالتين لحد أقصى. ولا تكون تغطية الحادث الناتج عن التأخر في الدفع، إلا بعد سنة واحدة من تنفيذ القرض المضمون. كما لا يعلن عن الحادث الناجم عن التأخر في دفع الاستحقاقات إلا بعد تأخر لمدة شهرين مع تقديم المبررات.

#### ب- بالنسبة لضمان القروض الممنوحة للمركبي العقاري:

تقوم شركة ضمان القرض العقاري، بضمان القروض الممنوحة للمتعامل في الترقية العقارية في حالة إعسارهم النهائي، ويعلن عن الإعسار النهائي للمقرض من طرف هيئة مؤهلة تابعة للمؤمن ويراقبه الضامن عند الاقتضاء. ولا يمكن أن يتجاوز التعويض المرجعي الناتج عن الإعسار مبلغ القيمة المعوضة للقرض المضمون وقت حدوث الضرر.

<sup>1</sup> - Société de garantie du crédit immobilier, rapport d'activité, 2000, p 06.

لا يعود استعمال الرهن وبيع الأملاك المرهونة إلى مسؤولية الضامن. أما التعويض المستحق فيساوي 90% من إجمالي الأصل والفوائد المطلوبة ناقص المبلغ المحصل عليه من بيع الملك المرهون، ويحرر التعويض المستحق كما يلي<sup>1</sup>:

- 50% من إجمالي الأصل والفوائد المطلوبة إلى تاريخ استعمال الضمان بعد إثبات الحادث.

- الرصيد الممثل للبقية بعد البيع الفعلي للملك، وخصم التعويض المقدّر بـ 40% المدفوع مسبقا للضامن بعد البيع المذكور آنفا في حدود 50%.

وبالإضافة إلى تدخل شركة ضمان القرض العقاري كهيئة تأمين القرض كما توضح سابقا، فإنها تطوّرت في إطار تمويل الترقية العقارية. ويتّم ذلك من خلال قرض الترقية العقارية الذي هو اتفاق مالي مع بنك وموجّه لإنجاز مجموعة من المشاريع. كما يساهم المرقّي العقاري على الأقل بـ 40% من التكلفة الإجمالية للمشروع، بالإضافة إلى التمويلات التي تقدّمها الشركة حيث تخصص رؤوس أموال أساسية من أجل تمويل عمليات الترقية العقارية، وذلك على أساس شروط ونسب محدودة أثناء تقدير المشروع.

## II - شركة إعادة التمويل الرهني:

تفرض عملية منح القروض الموجهة لتمويل قطاع السكن على البنوك، البحث عن الأموال اللازمة لتعويض القروض الممنوحة، وإيجاد السيولة اللازمة لمنح قروض جديدة. لذا فمن أهم الإجراءات التي تضمّنتها الاستراتيجية الوطنية للسكن هي إنشاء هيئة أو مؤسسة مالية، الغرض منها المساهمة في تطوير هذه القروض وتيسير شروط وظروف منحها<sup>2</sup>، وهي شركة إعادة التمويل الرهني التي تخصص لعملية إعادة تمويل القروض العقارية بصفة عامة، والموجهة لتمويل السكن بصفة خاصة.

تتمثل مهام الشركة التي وردت في عقد تأسيس نظامها الأساسي في العمل على تطوير وتحسين سوق رأس المال في الجزائر، من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قرض متوسطة وطويلة الأجل كأداة استثمارية جديدة، من شأنها جلب المدخرات طويلة

<sup>1</sup> - GOU MIRI Mourad, "La société de garantie du crédit immobilier", Revue habitat et construction, N°3, Mars-Avril 1999, P 29.

<sup>2</sup> - DEKEUWER DEFFOSSEZ Françoise, Droit bancaire, DALLOZ, Paris, 1995, P 103.

الأجل للمؤسسات الادخارية البنكية وغير البنكية لاستخدامها في الاستثمارات المتوسطة والطويلة الأجل. كما تعمل الشركة على تطوير وتحسين سوق تمويل الإسكان، من خلال تمكين البنوك التجارية المرخصة والمؤسسات المالية الأخرى من زيادة مشاركتها في منح القروض السكنية<sup>1</sup>. وذلك من أجل دعم استراتيجية الحكومة المتعلقة بالوساطة المالية الموجّهة لتمويل السكن وذلك بهدف تخفيف الضغط على ميزانية الدولة من خلال تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية وكذا تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض الممنوحة.

### III - الصندوق الوطني للسكن:

يُشارك الصندوق الوطني للسكن في تحديد سياسة تمويل السكن، حيث يقترح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح السكن فهو يُنجز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن، ويقدم خبرته التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية. كما يعمل على خلق برامج سكنية ترقية مدّعة في إطار شراكة مع البنوك المختصة بمنح القروض السكنية (كالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، القرض الشعبي الجزائري، بنك التنمية المحلية والبنك الوطني الجزائري)، وهي تأخذ شكل دعم يضاف للمستفيدين من القرض.

يقوم الصندوق بالتدخل المالي في حدود موارده عن طريق تقديم المساعدات المالية وتخفيض الفوائد وكذا تسديد القرض. هذا الدعم موجه للأشخاص من أجل حصولهم على الملكية سواء في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي، وهو عبارة عن مساعدة مالية غير مستحقة السداد، تمنحها الدولة إما للمستفيد أو عن طريق هيئة تنفيذية مالية (البنوك) لتكملة مساهمته الشخصية أو لتكملة القرض البنكي الذي يمنحه البنك.

تتجسد السياسة الجديدة التي انتهجتها الدولة للنهوض بقطاع السكن فيما سمي بالاستراتيجية الوطنية للسكن والتي أعدتها وزارة السكن، وعُرضت للدراسة على لجنة

<sup>1</sup> - بلطاس عبد القادر، مرجع سابق، ص 68.

التهيئة العمرانية والبيئة التابعة للمجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، وتكون هذه الاستراتيجية مبنية على ثلاثة مبادئ أساسية هي<sup>1</sup>:

- الأرض، السكن، الإيجار، تعتبر كلها منتجات أو خدمات تجارية، ولم تعد تكتسي الطابع الاجتماعي البحت، ولهذه المنتجات أسعار يجب معرفتها ونشرها بشفافية.
- عمل الدولة على تسهيل وتسيير ظهور سوق عقارية منتظمة بتكريس الوسائل والآليات المناسبة والمرور من "دولة تبني، تؤجر وتسيير" إلى شعار "دولة تنظم".
- قيام الدولة بوضع آليات دعم ومساندة للعائلات ذات الدخل الضعيف في شكل مساعدات، وهذا بإنشائها للصندوق الوطني للسكن والذي يمنح أولويات ومساعدات مالية مختلفة للفئات ذات الدخل الضعيف والمتوسط لإعانتها على اقتناء السكن العائلي.

### 1- نشأته:

نشأ الصندوق الوطني للسكن على إثر إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-145<sup>2</sup>، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري حسب نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي السابق ذكره.

وحسب نص المواد 1، 2، 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111<sup>3</sup>، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-145، فإن الصندوق يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويُعد تاجرا في علاقاته مع الغير. فهو أول مؤسسة متخصصة في الجزائر، أنشئت من أجل تنظيم حسن تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة الجزائرية لذوي الدخل المتوسط لأجل إعانتهم ماليا للحصول على ملكية سكن ترقوي، أو بناء في إطار البناء الذاتي.

<sup>1</sup> - Rapport du conseil national économique et social, avis sur la stratégie nationale de l'habitat pour la période 1996-2000, conseil national économique et social, Aout 1996, p6.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 91-145، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 94-111 مؤرخ في 18 ماي 1994 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية، عدد 32، الصادر في 25 ماي 1994.

**2- صلاحياته:**

أوكلت للصندوق الوطني للسكن عدة صلاحيات حُدِّدت بموجب المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 وهي<sup>1</sup>:

- تسيير المساعدات التي تقدّمها الدولة لصالح قطاع السكن.
- ترقية كل أشكال تمويل السكن، خاصة السكن الاجتماعي، عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية.

- يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن، حيث يقترح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح السكن فهو يُنجز كل الدراسات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن، ويُقدّم خبرته التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية. كما يعمل على خلق برامج سكنية ترقية مدّعمة في إطار شراكة مع البنوك المختصة لمنح القروض السكنية (الصندوق الوطني للتوفير الاحتياطي، القرض الشعبي الجزائري، بنك التنمية المحلية والبنك الوطني الجزائري)، وهي تأخذ شكل دعم يضاف للمستفيدين من القرض.

**3- دوره في دعم القروض البنكية الموجهة لتمويل السكن:**

يقوم الصندوق الوطني للسكن بتنسيق عمله مع البنوك المانحة للقروض الموجهة لتمويل قطاع السكن. فتُدْمج المساعدة المالية التي يمنحها الصندوق مع هذه القروض مباشرة.

ولتنسيق العمل بين الصندوق الوطني للسكن والبنوك، أبرم الصندوق اتفاقيتين مع البنوك التجارية، أولهما مع القرض الشعبي الجزائري، وثانيهما مع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياطي. ولقد حدّد مفهوم المساعدة المالية في نص المادة الثانية من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 مارس 1998<sup>2</sup>، والتي تنص على ما يلي: « تتمثل

<sup>1</sup> - راجع المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 94-111، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 مارس 1998، يحدد كليات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، الذي يحدّد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية، عدد 41، صادر في 10 يونيو 1998، معدل ومتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 02 أوت 2006، والذي يحدد كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، الجريدة الرسمية، عدد 63، الصادر في 8 أكتوبر 2006.

المساعدة المالية من أجل الحصول على ملكية السكن في مساعدة مباشرة تمنح إما في شكل مساهمة نهائية، وإما في شكل قسط غير مستمر يفترضه المستفيد من هيئة مالية في إطار تملكه مسكن أو بناءه...».

ونظرا لغموض هذا النص، فهو لم يحدّد بدقة المقصود من المساهمة النهائية. فقد ألغى هذا القرار المذكور بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000<sup>1</sup>، والذي عرف المساعدة المالية في مادته الثانية كالتالي: « يتمثل الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي في مساعدة مالية غير مستحقة السداد تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة، وإما عن طريق هيئة إقراض مالية ».

حدّد هذا التعريف بدقّة الدعم المالي على أنه يكون بمنح مساعدة مالية غير مستحقة السداد، تُمنح للمستفيد مباشرة أو للبنك مانح القرض بصفة غير مباشرة. وهذا لاستكمال التمويل المقصود من طرف المستفيد، والذي قد يأخذ شكل مساهمة شخصية أو قرض، أو الاثنتين معا.

وتخصّص الاستفاداة من المساعدة المالية وفقا للشروط التي حددتها المادة السادسة (6) من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000<sup>2</sup>، والتي تنص على أنه تخصّص الاستفاداة من المساعدة المالية المنصوص عليها في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في أكتوبر 1994 للمتشرحين المبيينين فيما يلي:

- من لم يستفد من تنازل عن سكن من الأملاك العقارية العمومية أو من مساعدة من الدولة مخصّصة للسكن.

- من لا يملك مبنى ذا استعمال سكني ملكية تامة.

- من يُثبت دخلا شهريا يقل عن خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

<sup>1</sup> - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 نوفمبر 2000، يحدّد كليات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، المؤرخ في 21 أكتوبر 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية، عدد 16، صادر في 11 مارس 2001، معدل ومنتم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 02 أوت 2006، والذي يحدد كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، الجريدة الرسمية، عدد 63، الصادر في 8 أكتوبر 2006.

<sup>2</sup> - انظر المادة السادسة من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000، مرجع سابق.

وقبل صدور هذا القرار الوزاري المشترك كانت المساعدة التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن في بداية إنشائه حسب المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 91-146، مخصصة لكل العائلات التي تتوفر على الشروط التالية<sup>1</sup>:

- العائلات المؤجرة أو التي اكتتبت في مخطط للتوفير.
- العائلات بدون سكن.
- العائلات التي لم تستفيد من سكن من الأملاك العقارية العمومية.

وتجدر الإشارة أن القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 مارس 1998<sup>2</sup>، الذي نص في مادته الرابعة على شروط دقيقة، منها أن يكون المرشح قد بذل جهدا في الإدخار وأن يثبت مساهمة شخصية، عكس المادة السادسة من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000<sup>3</sup>، الذي استبعد هذين الشرطين رغم أهميتهما. لأنه ودون الإدخار الشخصي لا يمكنه الاستفادة من القرض البنكي الموجه لتمويل السكن الذي سيساهم إلى جانب المساعدة في تمويل بناء أو شراء مسكن. وبالتالي كان على المشرع أن ينص إضافة للشروط المنصوص عليها في المادة السابق ذكرها، على الشرطين التاليين، وهما بذل جهد في الادخار وإثبات المساهمة لترشح الشخص للحصول على هذه المساعدة.

## VI - صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية :

أنشئ صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406<sup>4</sup> المؤرخ في 05 نوفمبر 1997، واستحدث هذا الصندوق عملا

<sup>1</sup> - انظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-146، المؤرخ في ماي 1991، المتضمن كليات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن، الجريدة الرسمية، عدد 25، صادر في 29 مايو 1991، ملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 94-308، المؤرخ في 4 أكتوبر 1994، والذي يحدد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية، عدد 66، الصادر في 16 أكتوبر 1994.

<sup>2</sup> - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 مارس 1998، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - راجع المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 97-406، مؤرخ في 3 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 73، صادر في 05 نوفمبر 1997، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 14-180، المؤرخ في 15 جوان 2014، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 37، الصادر في 19 جوان 2014.

بأحكام المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03<sup>1</sup>، ووضع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن. ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وهذا الصندوق ذو طابع تعاوني وليس له غاية تحقيق الربح.

يتمثل دور الصندوق في ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد البيع بناء على التصاميم.

لذا يتعين على المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق اكتتاب تأمينات لدى الصندوق على المشروع المتعلق بالعقار موضوع البيع. كما نصّت المادة 11 من المرسوم رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري على أنه: « يتعين على المتعامل العقاري في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به وترفق شهادة الضمان إجباريا بعقد البيع بناء على التصاميم ».

## المبحث الثاني

### أنماط التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر

كان نظام تمويل السكن في الجزائر، وإلى غاية سنة 1999 يتّسم بالاحتكار الذي كان يمارسه الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP، والذي كان موجهًا خصوصًا إلى العائلات التي تملك دفتر الادخار لدى الصندوق بعد استيفاء شروط معينة، لكن وفي أواخر التسعينات قامت السلطات العمومية بوضع استراتيجية تهدف لتنمية سوق عقارية معينة، تعتمد على الموارد المتاحة في السوق لتمويل السكنات بجميع أنواعها ما عدا السكن الاجتماعي، وتشجيع الملكية الخاصة في مجال السكن<sup>2</sup>.

ولتحقيق هذه الأهداف اتخذت عدة تدابير تهدف في مجملها إلى إدخال إصلاحات في قطاع السكن. من هذه التدابير خلق مؤسسات مالية جديدة ومُتخصّصة في تمويل

<sup>1</sup> راجع المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، مؤرخ في 1 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 14، الصادر في 03 مارس 1993، معدل ومتمم.

<sup>2</sup> - بلطاس عبد القادر، مرجع سابق، ص 129.

السكن، وتوسيع منح القروض السكنية إلى جميع البنوك سواء العادية منها أي البنوك العامة والخاصة (المطلب الأول)، أو البنوك الإسلامية والتي أصبحت تنشط في ميدان تمويل السكن، وذلك باستعمال الأساليب والنظم المالية الحديثة بدون المساس بما نصت عليه نصوص الشريعة الإسلامية وعلى الخصوص قضية الربا (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### التمويل البنكي الربوي لقطاع السكن في الجزائر

عرف النظام البنكي الجزائري تطورا ملحوظا في مجال نشاطه بصورة عامة ومشاركته بفعالية في تمويل مختلف القطاعات الاقتصادية، إلا أن الطبيعة الخاصة التي يتمتع بها السكن يجعل تمويله يتميز عن تمويل قطاعات أخرى، لذلك كان الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط هو المحتكر الوحيد لتمويل السكن في ظل سياسة الاقتصاد المخطط، إذ كان يمول المشاريع مانصة مع الخزينة العمومية<sup>1</sup>.

لكن وعلى إثر التحولات التي حصلت ابتداءً من سنة 1990 نتيجة الاتجاه الاقتصادي والسياسي الجديد، ومن أهمها صدور قانون النقد والقرض بموجب القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 أبريل 1990 والذي كرس من خلاله الدولة قاعدة جديدة تتمثل في قاعدة تخصص البنوك، أصبح البنك المركزي<sup>2</sup> عن طريق مجلس النقد والقرض هو المختص بمنح الترخيص المتعلق بإنشاء البنوك والمؤسسات المالية وإحداث فروعها سواء الوطنية منها أو الأجنبية، وهكذا أصبح بإمكان كل البنوك العمومية والخاصة وحتى الأجنبية التدخل في تمويل قطاع السكن إلى جانب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والذي أصبح بنكا أيضا<sup>3</sup>، وذلك عن طريق منحه للقروض الموجهة لتمويل قطاع السكن. وقبل التطرق لمختلف أنواع هذه القروض (الفرع الثاني). فمن الضروري التطرق لتحديد مفهوم هذه القروض (الفرع الأول).

<sup>1</sup> - YAHIA ALLOUCHE, La CNEP et la promotion immobilière, analyse et perspective, mémoire de post graduation spécialisée (PGS), management et gestion bancaire, 1<sup>ère</sup> promotion 1993 / 1994, institut supérieur de gestion et de planification, ALGER, 1994, p 39.

<sup>2</sup> - انظر المادتين (44 و 45) من قانون رقم 90-10، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - مقرر رقم 01-97 مؤرخ في 6 أبريل 1997، يتضمن اعتماد بنك، الجريدة الرسمية، عدد 33، صادر في 25

ماي 1997.

## الفرع الأول

### مفهوم القروض البنكية الموجبة لتمويل قطاع السكن

تُعتبر عملية الإقراض الخدمة الرئيسية التي تقوم بها البنوك لتمويل مشاريعها، وفي الوقت نفسه المصدر الأوّل لربحها، ولا يمكن التطرّق إلى تحديد مفهوم القروض<sup>1</sup> التي تمنحها البنوك من أجل تمويل المشاريع المتعلقة بقطاع السكن، إلا من خلال تعريفها (أولاً)، وتمييزها عن العقود المشابهة لها (ثانياً).

#### أولاً - تعريف القروض السكنية:

يُعرف التقنين المدني الجزائري<sup>2</sup> القروض من خلال المادة 450 منه على النحو التالي: « **قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر، على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع، والقدر والصفة** ». »

كما يُعرّف المشرّع الجزائري القرض في المادة 68 من الأمر رقم 03-11 المتعلّق بالنقد والقرض بأنّه: « **يشكّل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر، كلّ عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان** ». »

يُفهم من نص المادتين التاليتين أن القرض هو ذلك العقد الذي يكون محله دائماً شيئاً مثلياً، وفي الغالب نقوداً، فينقل المقرض إلى المقترض ملكية الشيء المقترض، على أن يسترد مثله في نهاية القرض وذلك دون مقابل أو بمقابل هو الفائدة<sup>3</sup>. وبالتالي فيجمع القرض بين طرفين هما المقرض (البنك) والشخص المقترض تربط بينها علاقة مديونية، ويكون المحل شيئاً مثلياً قابلاً للاستهلاك وذلك خلال مدة زمنية معينة. والقرض وإن كان

<sup>1</sup> - القرويني شاكّر، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 90.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الملكية، الجزء الخامس، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1952، ص 419.

يرى فيه البعض أنه خدمة أو تلبية حاجة سواء كان عملية ائتمان مدنية أو تجارية، فهو دائما ينطوي على إبرام عقد<sup>1</sup>.

وعليه يُمكن استنتاج أن القروض السكنية عقد يلتزم بمقتضاه البنك (المقرض) بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقرض (الفرد أو المرقي العقاري) يستعمله في تمويل إنجاز عملية ذات طابع عقاري مقابل أن يلتزم المقرض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض بتسديد مبلغ القرض وبدفع الفوائد المتفق عليها في الأجل وبالكيفيات المحددة في العقد. ويعتبر العقار محل التمويل بمثابة ضمان لئلا يهدد دين المقرض في حالة تعثره عن الوفاء بالتزاماته<sup>2</sup>.

### ثانيا - تمييز القروض السكنية عن العقود المشابهة لها:

يُعتبر القرض من أبسط صور عمليات الائتمان المصرفي التي تمارسها البنوك، ولا تكاد تختلف قواعد القرض البنكي السكني عن القرض العادي. وتتنطبق القواعد العامة على وجود وصحة القرض المصرفي وإثباته، وكذلك تكون له الآثار التي نعرفها بمقتضى القواعد العامة. كل ما في الأمر أن عقد القرض الذي يبرمه البنك لا يفترض فيه نية التبرع، خلافا لعقد القرض المدني<sup>3</sup>.

وإذا كانت القروض السكنية تُعد من إحدى العمليات الائتمانية التي تمارسها البنوك، فإنها تختلف عنها ولو وجدت في بعض الأحيان أوجه تشابه بينها. وإذا كانت كل القروض تنتمي إلى فئة العمليات الائتمانية، فليس كل العمليات الائتمانية قروضا<sup>4</sup>. ذلك أن العمليات الائتمانية أوسع معنى ومتنوعة جدا، كعمليات الخصم التجاري (I) والقرض الإيجاري (II).

### I - تمييز القرض السكني عن الخصم التجاري:

يُعتبر الخصم التجاري شكلا من أشكال القروض التي تمنحها البنوك للعميل، ويتمثل

<sup>1</sup> - TARNAUD Nicolas, guide des prêts immobiliers, édition seuil, Paris, 1999, p25.

<sup>2</sup> - حشاد عبد المعطي محمد، المصطلحات المصرفية، مكتبة الدار الجامعية للكتاب، الطبعة الثانية، 2002، ص 145.

<sup>3</sup> - البارودي علي، القانون التجاري، العقود التجارية، عمليات البنوك والأوراق التجارية والإفلاس، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1998، ص 390.

<sup>4</sup> - BONNEAU Thierry, Droit bancaire, 3<sup>ème</sup> édition, Montchrestien, Paris, 1999, p33.

في قيام البنك بشراء الورقة التجارية من حاملها قبل تاريخ الاستحقاق، ويحل محل هذا الشخص في الدائنية إلى غاية هذا التاريخ، لذا تُعتبر عملية الخصم قرصا باعتبار أن البنك يعطي مالا إلى حامل الورقة التجارية وينتظر تاريخ الاستحقاق لتحصيل هذا الدين. وتحرص البنوك على أن تكون الأوراق التجارية التي تخصمها من الأوراق التي يمكن إعادة خصمها لدى البنك المركزي<sup>1</sup> إذا احتاج البنك إلى السيولة مقابل ثمن يدعى سعر إعادة الخصم. وإذا كانت عملية الخصم التجاري تُعتبر نوعا من القروض البنكية، إلا أنها تختلف عن القروض السكنية<sup>2</sup> من حيث الطبيعية (1)، والهدف (2) وأجل الوفاء فيها (3).

### 1- من حيث الطبيعة:

يُعتبر الخصم دائما عملية تجارية فيما بين البنوك، أو بين البنوك والتجار، بينما تُعتبر القروض السكنية عملية مدنية، إذا قام بها المقترض بغرض تلبية حاجياته الشخصية، إذ يتم إبرام عقد القرض السكني بين الأفراد (الخواص) أو المتعاملين في الترقية العقارية.

### 2- من حيث الهدف:

تهدف عملية الخصم التجاري للحصول على السيولة، بينما الهدف من إبرام عقد القرض السكني هو بناء أو شراء سكن.

### 3- من حيث الأجل:

يُعتبر الخصم التجاري نوعا من أنواع القروض قصيرة الأجل لأنه قائم على أساس التسوية أي الوفاء به، بينما تُعد القروض السكنية قروضا طويلة الأجل، فهي تتمثل في قروض موجهة للقطاع العائلي ومؤسسات الأعمال من أجل شراء منازل، وقد تصل مدة القرض إلى 40 سنة. وهذه المدة محددة بقدر الزبون على التسديد وعمره.

<sup>1</sup> - للإطلاع على الشروط المطلوبة في الأوراق القابلة لإعادة الخصم لدى البنك المركزي، راجع نظام رقم 01-2000 مؤرخ في 13 فبراير 2000 يتعلق بعمليات إعادة الخصم والقروض الممنوحة للبنوك والمؤسسات المالية، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، عدد 12، صادر في 12 مارس 2000.

<sup>2</sup> - حنفي عبد الغفار، أبو قحف عبد السلام، الإدارة الحديثة في البنوك التجارية (السياسات المصرفية، الجوانب التنظيمية تحليل القوائم المالية البنوك في مصر ولبنان)، الدار الجامعية، 1991، ص 101.

**II- تمييز القرض السكني عن القرض الإيجاري:**

يُعتبر القرض الإيجاري عملية يقوم بموجبها بنك أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهّلة قانوناً، بوضع آلات ومعدات أو أية أصول مادية أخرى بحوزة مؤسسة مستعملة على سبيل الإيجار مع إمكانية التنازل عنها في نهاية الفترة المتعاقد عليها، ويتم التسديد على أقساط يتفق عليها، وتسمى ثمن الإيجار.

ورغم كون عملية القرض الإيجاري وسيلة من وسائل التمويل البنكي إلا أنها تختلف عن القروض السكنية، سواء من حيث طبيعتها (1) أو أطرافها (2) ومحلها (3).

**1- من حيث الطبيعة:**

تُعتبر القروض السكنية عملاً مدنياً، إذا منحت للأفراد، وعملاً تجارياً إذا منحت للمرقي العقاري، لأن هذا الأخير يعد تاجراً طبقاً لنص المادة الثالثة من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>1</sup>. كما يهدف نشاطه في إنجاز السكنات في بيعها أو تأجيرها، بينما يعتبر القرض الإيجاري عملية تجارية ومالية فهو أسلوب للتمويل ويتمثل غرضه في تمويل استثمار محدد. فعقد الاعتماد الإيجاري يختلف عن الإيجار لأنه يتضمن مجموعة من الاشتراطات التي تضمن للمستأجر وضعية شبه مالك تعادل ملكية المشتري لأصل متقل بالاحتفاظ بالملكية كما هو الحال في حالة البيع بالتقسيط. لهذا فإن عقد القرض الإيجاري يعتبر أسلوباً للتمويل، وما الإيجار إلا مجرد إطار قانوني يسمح بالحصول على الأصول المراد تمويلها. كما يُعتبر عملية قرض مماثلة لعملية تسليف النقود بالنسبة لشركة الاعتماد الإيجاري، لأنها واقعا، لا تقوم إلا بتوظيف رؤوس الأموال في إطار عملية الاعتماد الإيجاري دون تحمّل أي خطر اقتصادي ولاسيما إعسار المؤسسة المستأجرة.

**2- من حيث الأطراف:**

تُقيم عملية القرض الإيجاري علاقة بين المؤسسة المؤجرة والمؤسسة المستأجرة، والمؤسسة المؤجرة لهذا الأصل حيث تقوم المؤسسة المستأجرة باختيار الأصل الذي ترغب فيه لدى المؤسسة المؤجرة، وتقوم المؤسسة المؤجرة بإجراءات شراء هذا الأصل من

<sup>1</sup> - راجع المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، ملغى، مرجع سابق.

المؤسسة الموردة ودفع ثمنه بالكامل، ثم تقوم بتقديمه إلى المؤسسة المستأجرة على سبيل الإيجار<sup>1</sup>. بينما تقيم القروض السكنية علاقة بين طرفين هما المقرض المتمثل في البنك المانح للقروض السكنية والمقترض الذي يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، تربط بينهما علاقة دائن بمدين، حيث يقوم البنك بمنح قروض للأسر لتمكينها من تلبية حاجياتها في الحصول على السكن أو للمرقبين العقاريين لتمويل عمليات بناء السكنات أو تجديدها من أجل إعادة بيعها أو تأجيرها.

### 3- من حيث المحل:

تقتضي القروض السكنية، منح مبلغ من النقود من أجل تمويل عملية ذات طابع عقاري فقط لشراء مسكن أو بناءه، وهذا منطقي نظرا لطبيعة القرض ذاته والذي يصبح ملكا للمقرض بمجرد دفع ثمنه بالمال المقترض. بينما في القرض الإيجاري لا ينصرف المقرض، إلى منح النقود للمقرض، وإنما يقوم بدل ذلك بتقديم أصول عينية إلى الزبون، حيث تقوم المؤسسة المتخصصة في هذا النوع من العمليات بدفع ثمنها بالكامل، وتنتظر التسديد من هذا الزبون على أقساط<sup>2</sup> تسمى ثمن الإيجار. وتتضمن هذه الأقساط جزء من ثمن شراء الأصل مضافا إليه الفوائد التي تعود للمؤسسة المؤجرة ومصاريف الاستغلال المرتبطة بالأصل المتعاقد حوله.

## الفرع الثاني

### أنواع القروض السكنية

تعتبر عمليات الائتمان من أهم عمليات البنوك، والتي تقدم لعملائها وسائل أخرى للوفاء بديونهم أو مجرد التعهد بتقديم هذه النقود أو الوسائل، وذلك في مقابل فائدة معينة متفق عليها. وصور الائتمان عديدة<sup>3</sup>، ومن أبرزها القروض السكنية<sup>4</sup>، والتي تنقسم في

<sup>1</sup> - راجع في ذلك، المواد 2 و3 و4 و5 من الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 جانفي 1996، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، الجريدة الرسمية، عدد 3، صادر في 14 جانفي 1996.

<sup>2</sup> - لطرش الطاهر، مرجع سابق، ص 78.

<sup>3</sup> - الشواربي عبد الحميد، عمليات البنوك في ضوء الفقه والقضاء والتشريع، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2001، ص 129.

<sup>4</sup> - يتمثل الفرق بين القروض العقارية والقروض السكنية أن الأولى موجهة للعقار بصفة عامة أما لقروض السكنية فهي تلك الموجهة للعقار بغرض السكن فقط.

الجزائر<sup>1</sup> إلى قروض موجهة للأفراد (أولاً)، كما تمنح هذه القروض للمرقبين العقاريين بغرض القيام بالنشاط العقاري (ثانياً).

### أولاً - القروض السكنية الموجهة للأفراد:

يخضع عقد القرض السكني الذي يبرمه الأفراد مع البنوك لتطبيق القواعد العامة ولتقنيات وإجراءات خاصة مستمدة من الأنظمة والأعراف والممارسات المصرفية في آن واحد، ويرجع هذا أساساً إلى صفات أطراف هذا العقد. وتختلف ماهية القروض الموجهة للأفراد حسب ما إذا كانت موجهة للأفراد بشكل مباشر (I) أو للأفراد المكونين للتعاونيات العقارية (II).

#### I- القروض السكنية الموجهة للأفراد بشكل مباشر:

تختلف أنواع القروض السكنية الموجهة للأفراد باختلاف نوع العملية الممولة بالقرض (1)، ويتطلب توفر عدة شروط مقابل الحصول عليها (2).

##### 1- أنواع القروض السكنية الموجهة للأفراد بشكل مباشر:

تمنح البنوك قروضا لكل فرد يريد إنجاز مسكنه الخاص في إطار البناء الذاتي بوسائله الخاصة (أ)، ولا تسمح قدرته المالية الشخصية على تغطية التكاليف الإجمالية، فيلجأ إلى تغطية عجزه بطلب قرض سكني من بنك تجاري يمول مثل هذا النوع من المشاريع (ب)، كما تمنح قروضا لشراء قطعة أرض من أجل بناء مسكن (ج).

#### أ- القروض من أجل البناء<sup>2</sup>:

تهدف القروض من أجل البناء إلى تشجيع عمليات البناء الذاتي والتي تحمل وسيلة ناجعة في مساعدة الأفراد على اقتناء ملكية مساكنهم، ويتضمن هذا القرض تمويل أشغال البناء أو المقاول. وقد تكون العملية الممولة بهذا القرض بناء مسكن في إطار البناء الذاتي، أو تطويره أو توسيعه أو إعادة تهيئته. ويتميز القرض السكني المخصص لتمويل عمليات البناء أو التهيئة أو التجديد أو التوسيع، بأنه قرض يمنح على دفعات حسب نسبة

<sup>1</sup> مكدال سعدية، القروض البنكية الموجهة لتمويل قطاع السكن، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007، ص 66.

<sup>2</sup> CNEP banque, projet et procédure, le traitement des crédits destinés à la construction, document interne, P16.

تقدّم الأشغال. كما يُعتبر قرضا طويل المدة يصل إلى أربعين سنة، ويختلف حسب ما إذا كان الشخص المستفيد مدّخرا أو غير مدّخرا، إضافة إلى قيمة أقساط التسديد التي تُحسب وفق نسب مئوية وحسب دخل المقترض وزوجته. وتكون الضمانات المفروضة في مثل هذه القروض عبارة عن رهن رسمي يقع على القطعة الأرضية محل البناء، أو رهن المسكن محل التوسيع أو التهيئة لصالح البنك، إضافة إلى تأمين يكتتب أيضا لصالح البنك المقرض. كما أن أهم ما يميّز هذا النوع من القروض، أنّها قروض مثقلة بالضمانات. ويمكن إرجاع هذا التشدد من قبل البنوك إلى انخفاض نسبة مثل هذه القروض الموجّهة للبناء الذاتي، وكذا إلى ضعف الثقة بين البنك والأشخاص المتعاملين معه، نتيجة السوابق في هذا المجال التي ترجع أساسا للتأخر في تسديد القرض، وفي بعض الأحيان إلى عدم تخصيص القرض فعلا لغرضه.

#### ب- القروض من أجل الشراء:

تُخصّص القروض السكنية من أجل الشراء، للأفراد الذين يريدون شراء مسكن، وفق صيغ متعددة وهي كالاتي<sup>1</sup>:

- شراء مسكن جديد لدى مرّقي عقاري عام أو خاص.
- شراء مسكن لدى خاص سواء كان مسكن قديم، أو مسكن جديد فردي كامل، أو مسكن فردي في طور الإنجاز.
- شراء مسكن وفقا لصيغة البيع على التصاميم وتتميز هذه القروض بعدة خصائص نذكر منها<sup>2</sup>:

- قروض طويلة المدة تراوح بين 10 إلى 40 سنة.
- قيمة القرض تغطي 90% من ثمن المسكن.
- يسدّد القرض على أقساط شهرية تحسب انطلاقا من دخل المستفيد وسنه ونسبة الفائدة تُدون حسب الشروط البنكية السارية.

<sup>1</sup> - أنظر الموقع الإلكتروني الخاص بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط [www.cnepanque.dz](http://www.cnepanque.dz)

<sup>2</sup> - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مجموعة القروض العقارية الممنوحة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وثيقة صادرة عن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، بدون تاريخ، ص 2.

• يستدعي توفير ضمانات، وهي عادة رهن قانوني للمسكن محل الشراء أو تأمين على القرض السكني لدى شركة ضمان القروض العقارية.

### ج- القروض من أجل شراء قطعة أرض لبناء مسكن:

يُعتبر قرض شراء قطعة أرض لبناء مسكن، نوع من أنواع القروض الموجهة للأفراد، حيث يمكن شراء قطعة أرض لدى وكالة عقارية أو عند خواص، لبناء مسكن عن طريق هذا القرض.

ويتميز هذا القرض بأنه قرض يصل إلى 90% من سعر البيع لشراء قطعة الأرض ويكون حساب قيمة القرض بناءً على إمكانيات التسديد وسن المقترض وقيمة البيع والفوائد المتحصّل عليها من طرف المدّخرين. أما نسبة الفوائد فتحدّد استناداً إلى الشروط المعمول بها في البنوك. أما مدة تسديد القرض فهي 10 سنوات على الأكثر<sup>1</sup>.

### 2- شروط الحصول على القروض الموجهة للأفراد بشكل مباشر:

إذا كان من حق كلّ المواطنين الحصول على مسكن، وإذا كانت السلطات العمومية تعمل جاهدة على تكريس هذا الحق وتوفير السكن لكل أفراد المجتمع، عن طريق انتهاج مختلف البرامج والمخططات، فإن هذا لا يعني أنّ البنوك مجبرة ومرغمة على قبول كل طلبات القروض التي يقدّمها الأفراد وتتويجها بالقبول، إذ يجب أن يمثّل طالب القرض للشروط المقررة لحماية البنك المقرض ومصالحه من مخاطر التوقف أو العجز عن التسديد، خاصة تلك التي تحددها هذه المؤسسة بناءً على معايير وعوامل عديدة ترتبط بحالة المقترض المالية. لذا فيتطلب من أجل الحصول على القرض الموجه لتمويل بناء أو شراء مسكن، توفر شروط عامة مستمدة من الممارسة المصرفية تتماثل في جميع صيغ القرض (أ)، كما يستلزم شروط خاصة بكل صيغة من صيغ القرض (ب).

### أ- الشروط العامة المشتركة في كل طلبات القروض:

يُقصد بالشروط العامة المشتركة، تلك الشروط التي يجب توافرها في جميع صيغ القرض لتحقيق التوازن بين مصلحة الشخص المقترض والبنك المقرض، وتتمثّل في الشروط المتعلقة بالمقترض (أ-1) أو بالعملية الممولة بالقرض (أ-2).

<sup>1</sup> - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مجموعة القروض العقارية الممنوحة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مرجع سابق، ص 2.

**أ- 1 - الشروط المتعلقة بالمقترض:**

يُؤهل للحصول على قرض بنكي موجه لتمويل السكن من البنك كل شخص<sup>1</sup>:

- يتمتع بالأهلية القانونية للتعاقد.

- يتمتع بملاءة مالية ويبرر قدرة التسديد اللازمة والكافية.

- يهدف إلى تمويل شراء أو بناء مسكن داخل الجزائر.

- تمنح بعض البنوك كالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط شروطا تفضيلية بالنسبة

للمدخرين<sup>2</sup> والحائزين على دفتر توفير السكن، وشروط امتيازية بالنسبة لدفتر التوفير

الشعبي<sup>3</sup>. وأول الشروط التي يخضع لتنفيذها المقترض هو تقديم طلب وملف كامل وفقا

للكيفية التي يملكها البنك، على النحو الذي سنبينه في الفصل الثاني من هذا الباب، كما

يجب أن تتوفر فيه بعض الشروط المتعلقة بسنه، دخله وقدرته على التسديد.

**• سن المقترض:**

تجمع كل البنوك المانحة للقروض السكنية على تحديد سن أقصى لطالب القرض

وتتمثل في 70 سنة كسن أقصى لمنح القروض. وهذا في مختلف صيغ السكن<sup>4</sup>.

**• دخل المقترض:**

يقوم البنك بدراسة القاعدة المالية للمقترض<sup>5</sup> والتي يرتبط باستقرارها السير الحسن

لعملية منح القرض والانتهاء العادي لها. إذ يجب أن يكون للمقترض دخل ثابت ومنتظم.

وتُحسب قيمة هذا الدخل بشكل دقيق للتوصل إلى الدخل الشهري الحقيقي لتحديد قيمة

القرض الذي يمكن منحه. وكذا قيمة الاستحقاقات الشهرية التي سيدفعها المقترض لتسديد

القرض والتي تتراوح ما بين 30% إلى 40% كحد أقصى من الدخل الشهري. والغاية في

<sup>1</sup> - CNEP banque, Manuel de procédure du crédit hypothécaire aux particuliers, guide pratique d'application, 2011, P09.

<sup>2</sup> - يمكن التنازل عن صفة المدخر أو عن الفوائد الناتجة عن الادخار بين الأزواج والأولاد ولكن لمرة واحدة فقط أي يتم التنازل عن الصفة بشكل نهائي.

<sup>3</sup> - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مجموعة القروض العقارية الممنوحة من الصندوق الوطني للتوفير الاحتياط، مرجع سابق، ص 4.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص 2.

<sup>5</sup> - Voir Annexe (1), caisse nationale d'épargne et de prévoyance, demande de crédit, identification du demandeur.

تحديد هذه النسبة هو التأكيد من بقاء جزء من الدخل، كافي لضمان العيش اليومي للمقترض، فلا يمكن أن يستعمل كل الدخل لتسديد القرض، ويحدد حدا أقصى، لأن هذا النوع من القروض يسجل ضمن سياسية إسكان تهدف إلى مساعدة ذوي الدخل المتوسط في تمويل عملية الحصول على ملكية سكن عائلي. ويمكن رفع القدرة المالية للمقترض بضم راتب أحد الأقارب كالزوج والأب والأم والأبناء والأخوة، والأخوات الذين لديهم راتب منتظم والذين يمكنهم تقديم دعم كآلاتي:

-الزوج 30% من الراتب الصافي.

-أفراد آخرون 15% من الراتب الصافي.

ولا يمكن الحصول إلا على دعم واحد، وهذا يعني أن القدرة المالية للمقترض سترتفع بالتالي قدرته عن التدين أيضا، ويمكن رفع القدرة المالية للمقترض بصيغة أخرى، وهي صيغة التدين المشترك والتي تسمح للمقترض أن يضم لراتبه راتب شخص آخر بـغية الحصول على قرض أكبر<sup>1</sup>، وهذا بالتضامن والتوحد فيقدم البنك قرضا واحد لشخصين. ويجب أن تقدم وثائق تثبت أن لديهما دخلا منتظما، وتحدد قدرة التسديد حسب مداخيل الشخصين دون أن تتعدى مستحقات التسديد 40% من الدخل الشهري للمقترضين، وتؤخذ نسبة الفوائد بعين الاعتبار إذا كان أحدهما يملك هذه الخاصية، أما عن مدة التسديد فتحدد بالنظر إلى سن المقترض الأصغر سنا.

<sup>1</sup> - حالة تمثيلية لمقارنة المستحقات وقيم القروض في التدين المشترك وبدون التدين المشترك:

بدون تدين مشترك	بالتدين المشترك
الراتب: 25.000 دج	الراتب الرئيسي 25.000 دج
قدرة التسديد: 30%	قدرة التسديد: 30%
قيمة المستحقات الشهرية: 10.000 دج	المستحقات الشهرية: 10.000 دج
قيمة القرض: 1.580.000 دج	راتب الداعم: 20.000 دج
مدة التسديد: 30 سنة	قدرة التسديد: 30%
	التسديد الشهري: 8.000 دج
	القدرة الإجمالية للتسديد: 10.000 دج + 8.000 = 18.000 دج شهريا.
	قيمة القرض: 2.850,000 دج
	مدة التسديد: 30 سنة.

## أ- 2 - الشروط المتعلقة بالعملية الممولة بالقرض:

يجب على المقترض الذي يطمح إلى الحصول على قرض سكني، أن يثبت أنه يسعى إلى استعماله في تمويل عملية مرتبطة باقتناء ملكية السكن<sup>1</sup>، ويكون ذلك بتقديم وثيقة تثبت وجود العملية التي سيمولها القرض، والذي يحدد حسب الشروط التالية:

## • قيمة القرض ومدة التسديد:

يحدّد القرض الممنوح حسب الدخل الشهري للزوجين، وسنّهما ونسبة الفائدة السّارية، حيث يجب دفع مبلغ مالي يعادل الفرق بين قيمة القرض وسعر المسكن. وهذا الإسهام لا يمكن أن يكون أقل من 10% من سعر المسكن، ولا يجب أن تتعدى قيمة القرض 90% من سعر المسكن، أما المدة القصوى للتسديد فهي محددة بـ 40 سنة<sup>2</sup>.

## • الفوائد:

تساوي قيمة القرض 30 مرة قيمة الفوائد الإجمالية إلى غاية تاريخ طلب القرض، فهناك علاقة تبادلية بين مجموعة الفوائد المتراكمة وقيمة القرض. فكلما ارتفعت قيمة الفوائد المتراكمة في دفتر التوفير كلما زادت قيمة القرض والعكس صحيح<sup>3</sup>. كما تُميّز البنوك أثناء منحها للقروض سكنية بين الأشخاص المؤفّرة وغير المؤفّرة، وكذا مجموع الفوائد المحصّل عليها إلى غاية تاريخ طلب القرض وكذلك أقدمية دفتر الادخار. فالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يشترط للحصول على شروط تفضيلية أن تكون أقدمية دفتر التوفير على الأقل ثلاث سنوات عند تاريخ طلب القرض، ومجموع الفوائد يجب أن يكون يساوي على الأقل 2500 دج. كما تأخذ بعين الاعتبار فوائد الزوج والزوجة والأب والأم والأخوة والأخوات والأبناء<sup>4</sup>. ويمكن الحصول على شهادة التنازل عن حقوق

<sup>1</sup> - Voir annexe n°1, op.cit.

<sup>2</sup> - الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مجموعة القروض العقارية الممنوحة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مرجع سابق، ص 2.

<sup>3</sup> - مثال توضيحي (1): مجموع الفوائد 2500 دج.

قيمة القرض  $30 \times 2500 = 75.000$  دج

<sup>4</sup> - مثال توضيحي (2): مجموع الفوائد: 30.000 دج. قيمة القرض  $30.000 \times 30 = 900.000$  دج

الفوائد على مستوى وكالة البنك بتقديم كشف الفوائد أو تنازل من المستفيد وشهادة ميلاد تثبت الرابط العائلي للمتنازل.

### ب- الشروط الخاصة:

ويُقصد بالشروط الخاصة، تلك الشروط التي تنفرد بها بعض صيغ الحصول على السكن سواء الموجهة للشراء أو البناء والمرتبطة بالعملية الممولة بالقرض أي حتمية القرض ومدة التسديد.

تتشارك معظم القروض السكنية التي تمنحها البنوك في كونها تُمول السكن بمنحها قرض يغطي 90% من العملية الممولة به<sup>1</sup>، بما في ذلك مساعدة الدولة. إن أقصى مدة لتسديد القرض بالنسبة للقروض الموجهة للأشخاص بشكل مباشر سواء من أجل البيع أو الشراء هي 40 سنة قابلة للتجديد حسب اختيار الشخص المقترض، ولكن بالنسبة لعملية تهيئة مسكن فهي 10 سنوات على الأكثر، كذلك الحال بالنسبة لشراء قطعة أرض لبناء مسكن.

## II- القروض الموجهة للأفراد المكونين للتعاونيات العقارية:

تمنح البنوك القروض الموجهة لتمويل السكنات للأشخاص المنخرطين أو المكتتبين ضمن التعاونيات العقارية (1). وتُخصّص هذه القروض لتمويل السكنات الترقية الموجهة للبيع، وتتميز عن تلك الموجهة للأفراد بشكل مباشر بحجم المشروع من جهة، وقيمة القرض المرتفعة من جهة أخرى، إذ أنها تغطي أكثر من مسكن، كما تستلزم توافر شروط في التعاونية العقارية حتى تستفيد من القرض السكني (2).

### 1- تعريف التعاونية العقارية:

تهدف التعاونية العقارية إلى المساعدة على الحصول على ملكية السكن العائلي وتبتعد من نشاطها المساعدة على الحصول على ملكية محلات مهنية<sup>2</sup>. فهي شركة مدنية تتأسس بموجب عقد موثّق، وتتكون من أشخاص مدنية تسعى لتلبية حاجياتها الشخصية

<sup>1</sup> - FETHANI Toufik, "La politique de la CNEP banque en matière des crédits aux promoteurs immobiliers", Revues CNEP news, n°16, 04 janvier 2004. P13.

<sup>2</sup> - انظر المادتين الأولى والثانية من الأمر رقم 76-92، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 12، صادر في 09 فيفري 1977، المعدل والمتمم.

في الإيواء، فلا يجوز أن تشترك الأشخاص المعنوية في هذه التعاونية<sup>1</sup>. كما يُكتتب في التعاونية العقارية الأشخاص الطبيعيين الراغبين في الحصول على ملكية سكن عائلي في إطار تنظيم تعاوني بتقديم حصص الاشتراك. وقد تكون الحصص المقدّمة مبلغ نقود أو شيء عيني مثل أراضي للبناء أو قوة العمل الشخصي.

## 2- شروط منح القروض السكنية للتعاونيات العقارية:

تتميّز القروض التي تمنحها البنوك للتعاونيات العقارية بأنها قروض قصيرة المدة لا تتجاوز 24 شهرا كأقصى مدة، وهي قروض موجهة لتمويل مشاريع ترقية مكونة من 50 إلى 100 مسكن. وكل تعاونية تريد الاستفادة من هذا القرض، يجب أن تتوفّر فيها الشروط التالية:

- يجب أن يخوّل لها قانونها الأساسي القيام بالترقية العقارية.

- أن تقدّم دراسة تقنية آنية وكاملة عن المشروع ومتطلّباته.

- أن تثبت قدرة مالية شخصية على تغطية جزء من تكاليف المشروع المراد إنجازه.

أما عن آلية منح القروض للتعاونية العقارية فتختلف حسب حالة عدم تخصيص المشروع أو تخصيصه<sup>2</sup>.

### أ- في حالة عدم تخصيص المشروع:

يُشترط في هذه الحالة أن تقدّم التعاونية العقارية مشاركة شخصية تغطي 20% كحد أدنى من تكاليف المشروع (بما فيها ثمن الأرض محل الإنجاز والدراسات التقنية والمالية للمشروع)، ثم تُتبع هذه المشاركة بقرض يُقدّم من البنك يُغطي 90% من الفاتورة التقويمية للأشغال.

وتجدر الإشارة، أنه لا يمكن للتعاونية العقارية الاستفادة من أموال القرض إلا بعد استهلاكها لمشاركتها الشخصية، كما أن هذا القرض يُمنح على دُفعات حسب تقدّم الأشغال وإتمام كل مرحلة بشكل آلي، وهذا تحت إشراف ومراقبة البنك المُقرض.

<sup>1</sup> - انظر المادة 13 من الأمر نفسه.

<sup>2</sup> - انظر الموقع الإلكتروني للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ص 8: [www.cnepanque.dz](http://www.cnepanque.dz)

**ب- في حالة تخصيص المشروع:**

في حالة تخصيص المشروع، يجب على التعاونية العقارية في حالة تخصيص المشروع، أن تقدم مشاركة شخصية تقدر بـ 20% من التكاليف بما فيها ثمن الأرض. كما يجب عليها إحضار قائمة بأسماء المستفيدين من السكنات بناء على عقد البيع على التصاميم تخص على الأقل 50% من السكنات، إضافة لتسيقات على كل مسكن تقدر بـ 10% تساهم في تمويل المشروع، أما القيمة المتبقية لإتمام الإنجاز فتُكمل بقرض بنكي قد يصل ليغطي 70% من قيمة المشروع.

هذه الشروط التي تمّ التعرّض لها خاصة بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وهي تقريبا نفسها بالنسبة للبنوك الأخرى. وتجدر الإشارة أنّه لم تعد البنوك تمنح هذا النوع من القروض الموجهة للتعاونية العقارية وهذا بصور قانون الترقية العقارية الجديد.

**ثانيا - القروض السكنية الموجهة للمرّقين العقاريين:**

تقوم البنوك بتمويل مشاريع المرقي العقاري خاصة بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03<sup>1</sup> والذي يُعتبر تقدّما واضحا في ميدان النشاط العقاري، فهو إطار قانوني وموضوعي ينظّم الترقية العقارية. وكثيرا ما يتمّ الخلط في شخص المرقي العقاري بأشخاص مهنية أخرى في البناء كمقاول البناء والوكيل العقاري<sup>2</sup>، ومن أجل ذلك يتعيّن علينا إعطاء مفهوم واضح للمرقي العقاري (I)، وإبراز التصرفات التي يبرمها لتمويل السكن (II)، ومن ثمّ تحديد شروط تمويل البنوك لمشاريعه (III).

**I - مفهوم المرقي العقاري:**

يتطلّب تحديد مفهوم المرقي العقاري التطرّق لتعريفه (1)، وتمييزه عن الأشخاص المهنية المجاورة له (2)، وأنواعه (3) والتصرفات القانونية التي يبرمها (4).

<sup>1</sup> - مرسوم تشريعي رقم 93-03، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - JESTAZ Philippe, MALINVEAUD Philippe, droit de la promotion immobilière, Dalloz ;Paris, 1988, P73.

## 1- تعريف المّرقي العقاري:

تُعتبر مهنة المّرقي العقاري من المهن الحديثة، وقد ظهرت في فرنسا عقب الحرب العالمية الثانية<sup>1</sup>. ويُطلق على المّرقي العقاري في تونس تسمية «الباعث العقاري». وبمصر يترجمه الفقه إلى الممولّ العقاري<sup>2</sup>، أما في الجزائر فقد استعمل المشرع الجزائري مصطلح المتعامل في الترقية العقارية لأول مرة في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، حيث لم يتعرّض في قانون رقم 86-07<sup>3</sup> المتعلق بالترقية العقارية لتعريف المّرقي العقاري، بل اكتفت المادة 8 من هذا القانون بالنص على أن: « يفتتح الاكتتاب قصد إنجاز عمليات الترقية العقارية لأي شخص طبيعي أو معنوي، ذي جنسية جزائرية قادر على التفاوض والتعاقد بالتزام وإبرام اتفاقية، ويستثنى من ذلك الأشخاص والهيئات العمومية التي يخولها قانونها الأساسي ذلك وكذلك المستفيدون في البناء الذاتي والمنتظمون في تعاونيات عقارية، الذين يبغون خاضعين بالإجراءات المطبّقة عليهم ».

أما المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، فقد عرّف المتعامل في الترقية العقارية في المادة الثالثة منه بأنه: « يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة الثانية السابقة، متعاملا في الترقية العقارية ... ».

وتتميّز هذه النشاطات في مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصّصة للبيع أو للإيجار أو تلبية حاجيات خاصة.

يُعد هذا التعريف تعريفا غير موفّقا في رأينا، لأن المادة الثانية تثير تساؤلا هاما، فهل ما يشكل النشاط العقاري هو مجموع الأعمال أم أن النشاط العقاري هو مجرد إنجاز وتجديد للأملاك العقارية، وهنا نكون أمام احتمالين:

يقضي الاحتمال الأول، باعتبار كل الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية، على أن تخصّص للبيع أو للإيجار أو تلبية حاجيات خاصة والتي

<sup>1</sup> - باشا عمر حمدي، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، 2002، ص 258.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء وشروط نطاق تطبيقها، الضمانات المستحدثة فيها، دراسة مقارنة في القانون المدني، مصر، 1987، ص 538.

<sup>3</sup> - قانون رقم 86-07 مؤرخ في 4 مارس 1986، يتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 10، صادر في 5 مارس 1986، ملغى بالمرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 1 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 14، الصادر في 03 مارس 1993، معدل ومتمم.

تكون ذات استعمال سكني أو مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي، نشاطا عقاريا. ووفقا للمادة الثالثة، فكل شخص يقوم بهذه الأعمال يعدّ متعاملا في الترقية العقارية، وهذا يعني أنه حتىّ مقاول البناء والمهندس المعماري وكل التقنيين الآخرين في البناء طالما أن أعمالهم تساهم في النشاط العقاري هم متعاملون في الترقية العقارية، وهذا لا يعقل أبدا. أما بالنسبة للاحتمال الثاني، فيعتبر أن الأساس في النشاط العقاري هو الإنجاز أو التجديد للأمالك العقارية والتي تخصّص للبيع أو للإيجار أو تلبية حاجات خاصة. فالمتعامل وفقا لهذا الاحتمال يصطّح على من يقوم بذلك، وهذا الاحتمال أقرب إلى الصواب، وإن كان لا يخلو هو الآخر من العيب السابق، بحكم أن تلبية الحاجات الخاصة ميزة صاحب المشروع، أما بالنسبة لمسألة الأعمال الواردة في التعريف، فقد يُقصد بها مجموع ما يحيط بالنشاط العقاري من عمليات التهيئة والإفراز وغيرها. أو مختلف الروابط التي يقوم بها المرقي مع الأشخاص المهنية في مجال البناء.

لذا فيمكن تعريف المتعامل، أنه ذلك الذي يقوم بإنجاز أو تجديد أملاك عقارية يتوجه بها للبيع أو الإيجار، أو تلبية حاجات الغير في السكن، فيكون بالتالي وسيط بين المشتري ورجال الفن. أما عندما يقوم الشخص بتلبية حاجاته الشخصية فلا يلجأ إلى وسيط، لذا يسمّى في هذه الحالة عوض المتعامل بمالك البناء، حيث أن السكن يوجّه للاستعمال الخاص، والمالك هو الذي يضمن تسيير البناء أو عائلته، أو بناء ذاتي، حيث يساهم المالك وعائلته مباشرة في الأعمال<sup>1</sup>.

لذا فيمكن القول أن المشرّع الجزائري أخفق مرتين في التعريف بالمرقي العقاري، فهو لم يفلح في التعريف به في القانون رقم 86-07 المشار إليه سابقا. حيث حصر الأشخاص المخولة لهم القيام بعمليات الترقية العقارية، ولم يتحدّث عن المتعامل بمفهومه الصحيح. كما لم يفلح بالتعريف به في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلّق بالنشاط العقاري، والذي جاء بتعريف غامض للمرقي بفتحته للنشاط العقاري لكل شخص، حتى من يبني لحاجاته الشخصية. خلافا لذلك<sup>2</sup>، عرّف القانون

<sup>1</sup> - SOLUS Renny, l'immeuble urbain à l'usage d'habitation, L.G.D.J, Paris, 1963, P 37.

<sup>2</sup> - سعيداني لوناسي جقيقة، "النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 2، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011، ص 57.

رقم 11-10<sup>1</sup> الذي يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بدقّة المرقي العقاري، إذ: « يعد مرقيًا عقاريًا في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلّب أحد هذه التّدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها ».

## 2- تميّز المرقي العقاري عن الأشخاص المهنية المجاورة له:

إن ممارسة مهنة المرقي العقاري من الأشخاص المهنية المحترفة للبناء من مقال البناء، المهندس المعماري... الخ جعلها تختلط معها، إلّا أن المرقي العقاري يميّز عن صاحب المشروع (أ) ومقال البناء (ب).

### أ- تميّز المرقي العقاري عن صاحب المشروع:

يُعتبر صاحب المشروع كل من يُمارس البناء لحساب مالك الأرض<sup>2</sup> وهو مصطلح لا يختلط عموماً مع المرقي العقاري، لأنّه وإذا كان حق البناء لصاحب الملكية، فصاحب هذا الحق أي (البناء) ليس هو دوماً مالك الأرض، ففي مجال البناء الفردي يمكن أن يكون صاحب المشروع المالك نفسه، والذي يقتني غالباً ملكية الأرض قبل أن يتوجّه إلى المتعامل. لكن في قطاع البناء الجماعي الغالب أن تُبنى الأشغال لحساب شخص يتكفّل بتحويل الملكية إلى المالك، بمعنى إما من المتعامل نفسه في حالة البيع المباشر، أو شركة وسيطة، وهنا يحتفظ صاحب المشروع بملكية البناءات طويلاً<sup>3</sup>.

يُبرم صاحب المشروع عقود عمل مع مستأجري العمل سواء بواسطة المرقي العقاري أو بدون أي وساطة، غير أن تّدخله يعدّل علاقة صاحب المشروع بمستأجري العمل، وفق ما إذا كان المرقي مدافع عن مصالح صاحب المشروع أو كان خصماً له. إذ يقوم صاحب المشروع بدراسة المشروع المنجز من مستأجري العمل، بمعنى ينظر فيما إذا كان يطابق الطلب. والمشرع الفرنسي يُلزم صاحب المشروع في إطار عقد الترقية العقارية باحترام الالتزامات المتخذة باسمه من طرف المرقي العقاري ودفع السعر والعلاوات المتفق

<sup>1</sup> - قانون رقم 11-04، مؤرخ في 17 فيفري 2011، الذي يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 14، صادر في 06 مارس 2011.

<sup>2</sup> - JESTAZ Philippe, MALINVEAUD Philippe, Op.cit, P73.

<sup>3</sup> - Ibid, P73.

عليها، ففي البيع على التصاميم تعهد صفة صاحب المشروع إلى البائع، فيحتفظ المتعامل البائع بسلطاته كصاحب المشروع إلى غاية استقبال المشروع<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري، فإنه يخلط في المصطلحات، فبالرجوع لأحكام التقنين المدني نجده يستعمل مصطلح رب العمل، قاصداً به أحيانا من يطلب العمل Le locataire d'ouvrage وأحيانا صاحب العمل Le maître d'ouvrage، غير أن فحوى المواد تستهدف علاقة صاحب المشروع، بمستأجري العمل Locataire d'ouvrage والصحيح أن رب العمل، يقصد به المهندس، وصاحب المشروع يقصد به من يطلب العمل.

وهذا الغموض الذي عرفه المشرع الجزائري بشأن مصطلح صاحب المشروع نجم عنه غموضاً في تحديد المرقى العقاري سواء في قانون الترقية العقارية رقم 07-86 أو المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، ففي قانون الترقية العقارية يخلط بين المكتتب في الترقية العقارية وصاحب المشروع، إذ أسند صفة صاحب المشروع للمكتتب، ونجده في المرسوم التشريعي رقم 03-93 لم يعرف صاحب المشروع، بل تناول المرسوم التشريعي رقم 07-94<sup>2</sup> المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، والذي يعرفه في مادته الأولى أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحاول بناء ما يقع على قطعة أرض، يكون مالكا لها، أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها.

#### ب- تمييز المرقى العقاري عن مقاول البناء:

يتعهد مقاول البناء بالاتفاق مع المالك لقاء أجر معين على القيام بعمل معين يتعلق بالبناء أو بإنشاءات كإقامته أو تعديله أو ترميمه أو هدمه<sup>3</sup>، ويمكن أن يكون شخصا

<sup>1</sup> - JESTAZ Philippe, MALINVEAUD Philippe, Op.cit, PP 73-74.

<sup>2</sup> - مرسوم تشريعي رقم 07-94، مؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، عدد 32، صادر في 25 ماي 1994، معدل بالقانون رقم 06-04، المؤرخ في 19 أوت 2004، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07-94، المؤرخ في 18 ماي 1994، والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، عدد 51، الصادر في 5 أوت 2004.

<sup>3</sup> - منصور محمد حسين، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1991، ص 87.

طبيعيا أو معنويا يرتبط بصاحب المشروع بعقد مقاول، ويقوم بالتنفيذ طبقا لخطة وتصميم المهندس المعماري، وتحت إشرافه وطبقا لتعليماته.

يتمثل الفرق بين مقاول البناء والمرقي العقاري، في كون هذا الأخير لا يُنجز ولا يبني بنفسه أشغال البناء، فالتنفيذ المادي من دور المقاول، لكن قد يحدث في بعض الأحيان أن مقاولين يكونون أيضا متعاملين ويبنون بأنفسهم كل أو جزء من الإنجاز، ويتعلق الأمر بالمرقي المقاول، ولكن ليس المرقي بمعناه.

ونلاحظ أن قانون الترقية العقارية بالجزائر قد استثنى مقاولات البناء في القطاع العام من ممارسة الترقية<sup>1</sup> خلافا للمرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري الذي منح الترقية لكل شخص<sup>2</sup>، وكذا قانون 04-11 الذي وسّع من مجال ممارسة الترقية العقارية<sup>3</sup>.

### 3- أنواع المرقي العقاري:

تنص المادة الثالثة من القانون رقم 04-11 الذي يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على ما يلي: « **يعد مرّقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء...** ».

يُستنتج من نص هذه المادة أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي أن يكون مرّقيا عقاريا، وهذا يعني أن المشرّع الجزائري يأخذ بالتقسيم الكلاسيكي للمرّقي أي المرّقي العقاري العام (أ) والمرّقي العقاري الخاص (ب).

#### أ- المرّقي العقاري العام:

يعرّف المرّقون العقاريون العموميون، أنهم أشخاص عمومية أو خاصة، يجب أن تلبى إنجازاتهم قواعد محددة من السلطة من جهة، وتستفيد من تمويل أصل عمومي من جهة أخرى. وتنطبق على المرّقيين العموميين في فرنسا تسمية المتعاملين الاجتماعيين وهم متنوعون، ولا يمكن وضع قائمة تستوعبهم<sup>4</sup>. ولعل أهم الهيئات التي تحتل المكانة

<sup>1</sup> - انظر المادة 06 من القانون رقم 86-07، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - انظر المادة 10 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، الملغى، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - انظر المادة 3 من القانون رقم 11-04، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - MATOUI Nadjib, Contrat de vente d'immeubles à construire, master en management de l'immobilier et de la construction et d'aménagement, novembre 1997, Marseille, Provence France, p 32.

الأولى في هذا المجال هي الدواوين العامة للسكن الإيجاري المعتدل التي ارتبط ظهورها بتطور الصناعة في القرن التاسع عشر<sup>1</sup>.

أما في الجزائر فقانون الترقية العقارية الصادر في 4 مارس 1986 حدّد الأشخاص العمومية المخوّل لها القيام بعمليات الترقية، وتتمثّل في الجماعات المحلية، الهيئات العمومية، والمؤسسات والمقاولات التي يخوّل لها قانونها الأساسي ذلك، وكذا عمّال المؤسسات والإدارات العمومية والمنشآت والمقاولات. لكن ونتيجة للنقائص التي عرفها قانون الترقية العقارية، جاء المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلّق بالنشاط العقاري ليفتح المجال لكل شخص بنصه: « يُدعى كل شخص طبيعي أو مغنوي يمارس النشاطات المذكورة متعاملا في الترقية ». أي بما في ذلك مؤسسات البناء وشركات التأمين، البنوك وغيرها. لذا لا يمكن حصر قائمة المتعاملين العموميين خلافا لما ورد في إطار قانون الترقية العقارية، الذي كان يستثنى مؤسسات البناء والبنوك من القيام بالعمليات العقارية. لذا فيمكن التطرّق لأهم المتعاملين في القطاع العام، وهم الجماعات المحلية (أ-1) ومؤسسات الترقية والسكن العائلي (أ-2) ودواوين الترقية والتسيير العقاري (أ-2).

### أ - 1 - الجماعات المحلية:

يُقصد بالجماعات المحلية كل من البلدية والولاية. فبالنسبة للبلدية فنجد أنها تقوم بالمشاركة بأسهم لإنشاء التعاونيات العقارية في تراب البلدية<sup>2</sup>. أما لولاية، فإن المجلس الشعبي الولائي يُدعم البلديات فيما يخص تطبيق برامجها لإسكانية، ويقوم بتقديم مساهمات لإنشاء المؤسسات وشركات البناء العقاري، والمبادرة بالمشاركة في ترقية برامج السكن المخصّص للإيجار والمشاركة في عمليات الإصلاح وإعادة البناء بالتشاور مع البلديات<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - PEYTHEIR Jean, Le financement de la construction de logement immobilier, droit de gestion, Sirey, Paris, 1991, p 13.

<sup>2</sup> - انظر المادة 106 من القانون رقم 90-08 المؤرخ في 7 أبريل 1990، المتعلّق بالبلدية، الجريدة الرسمية، عدد 15، صادر 11 أبريل 1990، الملغى بقانون 11-10، المؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلّق بالبلدية، الجريدة الرسمية، عدد 37، الصادر في 3 جويلية 2011.

<sup>3</sup> - انظر المادة 82 من القانون رقم 90-02 المؤرخ في 7 أبريل 1990، المتعلّق بالولاية، الجريدة الرسمية، عدد 15، صادر في 11 أبريل 1990، الملغى بقانون 12-07، المؤرخ في 21 فيفري 2012، يتعلّق بالولاية، الجريدة الرسمية، عدد 12، الصادر في 29 فيفري 2012.

## أ - 2 - مؤسسات الترقية والسكن العائلي:

بعد حل الديوان الوطني للسكن العائلي بمقتضى المرسوم رقم 84-177<sup>1</sup>، أنشأت مؤسسة ترقية السكن العائلي التي كانت تتكفل بموجب قانون الترقية العقارية رقم 86-07 بإنجاز سكنات ضخمة ومريحة في إطار عقد بيع منتج نهائي، أو عقد حفظ حق السكن في طور الإنجاز وفق المخطط المختار.

## أ - 3 - ديوان الترقية والتسيير العقاري

أنشأت دواوين الترقية والتسيير العقاري على مستوى كل ولاية<sup>2</sup>، التي حُوّل طابعها الإداري إلى طابع اقتصادي وفق المرسوم رقم 85-270<sup>3</sup>. ثم تماشيا مع الإصلاحات الاقتصادية بمقتضى قانون رقم 88-01، المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>4</sup>، وقد عرفت دواوين الترقية والتسيير العقاري إصلاحات في طابعها القانوني، فحولت إلى مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، واعتبرت تاجرة في علاقاتها مع الغير. وتخضع بالتالي للقانون التجاري<sup>5</sup> الذي حُوّل لها أن تخلق فروعاً وتتخذ مساهمات في شركة مدنية عقارية في شكل مقاولات عمومية اقتصادية أو تجمعات.

<sup>1</sup> - مرسوم تشريعي رقم 84-177 مؤرخ في 21 أبريل 1984، يتضمن حل الديوان الوطني للسكن للعائلي وتحويل أملاكه وأعماله وحقوقه والتزاماته، الجريدة الرسمية، عدد 30، صادر في 24 جويلية 1984.

<sup>2</sup> - KHELADJ. "La promotion et la gestion immobilière", ministère d'aménagement et de travaux publics urbain et constructeurs, 1989, P 55.

<sup>3</sup> - قانون رقم 85-270، مؤرخ في 5 نوفمبر 1985، يغير تنظيم دواوين الترقية العقارية وتسييرها في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية، عدد 46، صادر في 6 نوفمبر 1985، ملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 91-147، المؤرخ في 12 ماي 1991 المتعلق بتحويل الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والمحدد لنماذج تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، عدد 25، صادر في 29 ماي 1991.

<sup>4</sup> - قانون رقم 88-01 يتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية، مرجع سابق.

<sup>5</sup> - انظر المادتين 1 و2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتعلق بتحويل الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والمحدد لنماذج تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، عدد 25، صادر في 29 ماي 1991، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 93-08، المؤرخ في 02 جانفي 1993، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، عدد 2، الصادر في 06 جانفي 1993.

**ب- المرقّي العقاري الخاص:**

لا يعترف قانون الترقية العقارية رقم 86-07 بصفة المرقّي العقاري للخواص، الأمر الذي يُخرج أعمال الترقية العقارية عن الأعمال التجارية واعتبارها من الأعمال المدنية المحضّة بالرغم من قدراتها على تجميع رؤوس الأموال التي تتطلبها عمليات الاستثمار الضخمة، بحيث تتوقّف هذه الأعمال على المبادرة من قبل البلدية التي تقوم بإعداد دفتر الشروط، وبتخصيص العقارات الموجهة في الاحتياطات العقارية كوعاء عقاري لتنفيذ أشغال البناء، وإشهار مشاريعها لاختيار أحسن المقاولين المرشّحين الملزمين بدفع مبلغ الكفالة<sup>1</sup>.

تمّ إلغاء قانون 86-07 بعد سبعة سنوات من دخوله حيز التطبيق بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلّق بالنشاط العقاري، وبموجبه تمّ فسخ المجال للمنافسة الحرة بين القطاعين العام والخاص، وأضفى الصفة التجارية على المرقّي العقاري<sup>2</sup> سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجياتهم الخاصة، أو لأتباعهم إذا كان شخصا معنويا، تطبيقا لقانون التعاونيات العقارية<sup>3</sup>. وفتح المُشرع في القانون رقم 11-04 الذي يُحدّد القواعد التي تُنظّم نشاط الترقية العقارية المجال للمرقّي العقاري الخاص، ووسّع من مجال نشاطاته لتشمل النشاطات المتعلّقة بالبناء والتهيئة العمرانية والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصّصة للبيع أو الإيجار وكذا الاستعمال الشخصي<sup>4</sup>.

**II- التصرفات القانونية التي يُبرمها المرقّي العقاري:**

يستخدم المرقّي العقاري في نشاطه عدة عقود تتمثل فيما يلي:

**1 - البيع في طور الإنجاز:**

لم يعرّف المشرع الجزائري البيع في طور الإنجاز على عكس المشرع الفرنسي الذي يعرفه كما يلي: « **نلك البيع الذي يلتزم فيه البائع بالبناء حتى أجل محدّد في العقد، ويمكن**

<sup>1</sup> - راجع المادة 2 فقرة 14 من قانون رقم 11-04، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 125.

<sup>3</sup> - راجع الأمر رقم 76-92، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - انظر المادة 3 من القانون رقم 11-04، مرجع سابق.

أن يتم في نموذجين: إما البيع بأجل، أو البيع بناء على التصاميم<sup>1</sup>.

#### أ - إبرام عقد البيع بأجل:

عرفت الجزائر عقد البيع لأجل في قانون الترقية العقارية رقم 86-07 الذي لا تنتقل فيه ملكية المباني إلى صاحب المشروع إلا باستقبال هذا الأخير للأشغال. ويتم البيع بمقتضى المادة 44 من القانون السابق ذكره<sup>2</sup> بمجرد إكمال الأشغال شرط ألا يتجاوز ذلك مدة 6 أشهر من إتمامها، وإلا حلت الإدارة محل المكتب في بيعها.

#### ب - إبرام عقد البيع على التصاميم:

يُعتبر عقد البيع على التصاميم نظاما مستحدثا في القانون الجزائري بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 الذي ينظم النشاط العقاري، ومن حيث النموذج فهو محدد بموجب المرسوم رقم 94-58<sup>3</sup>، بخلاف القانون الفرنسي الذي عرفه منذ الخمسينات من القرن الماضي وإن لم يُقر تنظيمه بشكل متكامل كعقد مسمى بقانون رقم 67-03<sup>4</sup>. وبالرجوع لنص المادة 25 من القانون رقم 11-04 والذي يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فنجدها تسمح للمرّقي العقاري بالبيع قبل إنجاز البناية أو جزء من البناية أي في طور الإنجاز، ولكن بشرط أن يُفَرِّغ هذا العقد إما في عقد حفظ الحق، وهو الذي يلتزم بموجبه المرّقي العقاري بتسليم العقار المُقرّر بناؤه، أو في طور الإنجاز إلى صاحب حفظ الحق فور إنجائه مقابل<sup>5</sup> تسبيق يدفعه حيث لا يتجاوز 20% من قيمة المشروع، وذلك في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان الترقية العقارية، وعملا بالمادة 27 من نفس القانون، على أن يتم تحويل الملكية عند التسديد النهائي لسعر العقار

<sup>1</sup>- SAINT-ALARY Roger, SAINT-ALARY HOUIN Corrine, Droit de la construction, 4ème edition, DALLOZ, Paris, sans date, P 318.

<sup>2</sup> - انظر المادة 44 من القانون رقم 86-07، المتعلق بالترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 94-58 مؤرخ في 4 مارس 1994، يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم، الجريدة الرسمية، عدد 13، صادر في 9 مارس 1994، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431، المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، الذي يحدد نمودجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسعير الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجلها وكيفية دفعها، الجريدة الرسمية، عدد 66، الصادر في 25 ديسمبر 2013.

<sup>4</sup> - زروتي الطيب، "حماية مشتري العقار في البيع على التصاميم طبقا للمرسوم رقم 93-03"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، جزء 42، رقم 02 ص 200.

<sup>5</sup> - راجع المادة 25 من القانون رقم 11-04، الذي يحدّد القواعد التي تنظم للنشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

المحفوظ. ويجب إعداد عقد البيع على التصاميم بعد 3 أشهر من التسليم المؤقت للبناء<sup>1</sup>. ويبرم عندما لا يلجأ المرقي العقاري لطلب قروض لتمويل عملية الإنجاز بمفهوم المخالفة للمادة 36 من قانون رقم 04-11 السابق ذكره. وقد يُفرغ في شكل عقد بيع على التصاميم وهو العقد الذي يتضمن تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدّم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدّم الإنجاز طبقاً للمادة 28 من القانون السابق. ويتم إثبات تسليم السكن الترقوي للمستفيد بموجب محضر يحرّر من طرف الموثق الذي اكتتب العقد<sup>2</sup>. ويكون الثمن التقديري قابل للمراجعة في حدود 20 % كحد أقصى، ويُلاحظ أن هذه النسبة تُعتبر مرتفعة مقارنة مع قيمة الثمن التقديري، حيث أن عقد البيع على التصاميم هو عقد شكلي.

يُعتبر عقد البيع على التصاميم ذلك العقد الرسمي المسجّل والمشهر الذي يتم فيه تملك لعقار لم يشيّد بعد، أو مازال في طور الإنجاز، وذلك بنقل ملكية الأرض محل التشييد مع البناءة محل الإنجاز للمشتري<sup>3</sup>، أو لجزء من البناء حسب مراحل تقدّم الإنجاز<sup>4</sup>، سواء كان المحل ذا استعمال سكني أو مهني أو تجاري<sup>5</sup>، ويلتزم البائع بصفته مرقي عقاري بإنجازه وإتمامه خلال الأجل المحدّد في العقد، وطبقاً للمواصفات المطلوبة والمطابقة لقواعد البناء والتعمير، مع تقديمه ضمانات تقنية ومالية كافية<sup>6</sup>. وأخيراً تُسَلّم البناءة للمشتري، وبالمقابل يلتزم المشتري بصفته المستفيد من البناءة بدفع تسبيقات ودفعات<sup>7</sup> مجزأة على مراحل التشييد، حسب تقدّم الأشغال ومخصومة من ثمن البيع.

<sup>1</sup> - راجع المواد 31 - 33 - 52 من قانون رقم 04-11، الذي يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - راجع المادة 34 من القانون رقم 04-11، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - راجع المادتين 363 و793 من الأمر رقم 58-75 المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - راجع المادة الثانية فقرة 14 من القانون رقم 04-11، مرجع سابق.

<sup>5</sup> - انظر المادة 13 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990.

<sup>6</sup> - راجع المواد 43 و49 من القانون رقم 04-11، مرجع سابق. والمادة 554 من الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>7</sup> - يقصد بالتسبيقات المبلغ الذي يُدفع قبل البدء في عملية التشييد، مقابل التصميم المبرمج، والذي على أساسه تتم عملية الإنجاز.

أما الدفعات فهي كل دفع يقدمه المشتري لما يطابق لكل جزء منجز من السكن.

## 2- عقد البيع بالإيجار:

عرّفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 عقد البيع بالإيجار بأنه: « ... هو الصيغة التي تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة وبعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب »<sup>1</sup>.

وقد أتاحت أحكام المرسوم التنفيذي رقم 12-432<sup>2</sup> المؤرخ في 25 ديسمبر 2012 البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين ألف دينار ويساوي 6 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، بشرط أن لا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو وزوجه ملكية تامة قطعة أرض صالحة للبناء، أو عقارا ذا استعمال سكني، ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه، ولا تتاح الاستفادة من هذه الآلية إلا مرة واحدة لذات الشخص.

ويحرر العقد حسب الشكل الرسمي، ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما. وقد أشار المشرع الجزائري إلى هذا النوع من البيع في التقنين المدني، حيث اعتبره بيعا معلّقا على شرط واقف يتمثل في تأجيل نقل الملكية لحين الوفاء بكل الأقساط طبقا للمادة 363 من التقنين المدني الجزائري<sup>3</sup>. حيث أجازت للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبق البائع بجزء منه، على سبيل التعويض في حالة ما إذا فسخ البيع بسبب عدم استيفاءه لجميع الأقساط. ومع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف أن يخصّص التعويض المتفق عليه وفقا للفقرة الثانية من المادة 184، وإذا وافى المشتري بجميع الأقساط فإنه يعتبر هو المالك للشيء المبيع من يوم البيع.

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 105-01 مؤرخ في 23 أبريل 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، عدد 25، صادر في 29 أبريل 2001، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 16-279، مؤرخ في 02 نوفمبر 2016، والذي يحدد شروط وكيفيات المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، عدد 65، الصادر في 06 نوفمبر 2016.

<sup>2</sup> - راجع المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25 ديسمبر 2012 والذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، عدد 71، صادر في 26 ديسمبر 2012، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 16-279، مؤرخ في 02 نوفمبر 2016، والذي يحدد شروط وكيفيات المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، عدد 65، الصادر في 06 نوفمبر 2016.

<sup>3</sup> - راجع المادة 363 من الأمر رقم 75-58 المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

**3- السكن الترقوي المدّعم:**

استحدث المشرع منذ 2010 بموجب المرسوم رقم 10-120<sup>1</sup> صيغة جديدة لتمويل السكن وهي السكنات الترقوية المدعمة لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي للسكن المعروف تحت تسمية LSP، وقد عرفت هذه الصيغة طلبا هاما من طرف شرائح في المجتمع، إذ تُعتبر سكنات جديدة يتم بناؤها من طرف مرقي عقاري وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة، ويتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة، والسكنات موجهة فقط لذوي الدخل المتوسط، وتتم الاستفادة من هذا النوع من السكنات عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب، وقرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة ومساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن، تُصب مباشرة لفائدة المرقي العقاري. ويُحدد سعر بيع السكن الترقوي المدعم بكل الرسوم وبدون احتساب أتعاب الموثق.

ويستفيد المرقي العقاري في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة من قرض بنكي ذو فائدة مخفضة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-120، المؤرخ في 21 أبريل 2011 وتطبيقا لأحكام المادة 74 من القانون رقم 09-09<sup>2</sup> المؤرخ في 30 ديسمبر 2009 والمتضمن قانون المالية لسنة 2010 حدد المشرع معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك العمومية والمؤسسات المالية العمومية إلى المرقيين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن، وحددت نسبة الفائدة بـ 04%.

**III- معايير وشروط تمويل البنوك لمشاريع المرقي العقاري:**

يُعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أول البنوك تمويلا لمشاريع المرقي العقاري فهو يقدم قروضا توجه للبناءات الترقوية التي كانت تستفيد منها مختلف مؤسسات

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 10-120 مؤرخ في 21 أبريل 2010، يحدد كفاءات تسيير حساب التخصص الخاص رقم 302-132، الذي عنوانه صندوق تخفيض نسبة الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء وبناء وتوسيع السكن، وكذا المرقيين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية، عدد 27، صادر في 25 أبريل 2010.

<sup>2</sup> - قانون رقم 09-09 مؤرخ في 30 ديسمبر 2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010، الجريدة الرسمية، عدد 78، صادر في 31 ديسمبر 2009.

الترقية العقارية، ومنها فرع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والمسمى CNEP immobilier والذي يُعتبر بمثابة مرّقي عقاري برأسمال 100% من ودائع المدّخرين<sup>1</sup> ولحصول المرّقي العقاري على قرض من إحدى البنوك السكنية<sup>2</sup>، يستلزم توفّر عدة معايير (1) وشروط (2).

### 1- معايير منح القرض البنكي للمرّقي العقاري:

#### أ- المعايير المرتبطة بالمشروع:

بعد تلقي البنك طلب تمويل المشروع من طرف المرّقي العقاري، تقوم مصالح البنك المتخصصة بدراسة المعيار التجاري (أ-1) والمعيار المالي (أ-2)<sup>3</sup>.

#### أ - 1 - المعيار التجاري:

تتم الدراسة عبر هذا المعيار، من خلال دراسة حجم السوق وحجم الطلبات المقدّمة من أجل الاستفادة من المسكن، وكذا دراسة المنافسة المتواجدة في السوق من حيث دراسة الأسعار والنوعية، وكذا المداخل الفردية لدراسة مدى تجارية المشروع.

#### أ - 2 - المعيار المالي:

ويتم عن طريق تقييم نفقات المشروع وعائداته ونجاعته واستمراره.

#### ب- المعايير المرتبطة بالمرّقي العقاري:

تختلف دراسة وضعية المرّقي العقاري عن دراسة الوضع المالي للمشروع، إذ تتم هذه الأخيرة بدراسة الصحة المالية للمؤسسة، وقدراتها المالية في الصحة بالوفاء بالتزاماتها التعاقدية، وكذا التمويل الذاتي للمشروع، أي دراسة مديونية المرّقي العقاري وقدراته على الوفاء بالقرض<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - AIT HAMOUDA Abdelhamid, "Nous sommes le premier promoteur national", Revue CNEP news, n°12 janvier 2007, p7.

<sup>2</sup> - FETHANI Toufik, op.cit, p10.

<sup>3</sup> - Ibid, p 07.

<sup>4</sup> - KENNOUCHE Daoudi, "Les banques et le financement de l'immobilier", Revue CNEP news, n°12, janvier 2003.

**2- شروط استفادة المرقي العقاري من تمويل البنوك:**

تشتت البنوك عدة شروط من أجل تشجيع الاستثمار في المجال السكني، بشكل يسمح لها بالتسيير الحسن لخطر الاقتراض، وبالتالي تمويل مشاريعها دون تردد وهي:

**أ- نسبة التمويل ومدته:**

يظهر تمويل البنوك لمشاريع المرقي العقاري في شكل قرض متوسط الأجل من سنتين إلى ثلاث سنوات على الأكثر. وتتراوح نسبة التمويل<sup>1</sup> من 60% إلى 80% من قيمة المشروع، وهي محددة بالاتفاق بين الطرفين دون تجاوز 80% من ثمن المشروع. وتجدر الإشارة، أنه في حالة عدم حجز الزبائن يكون مبلغ القرض 60% على الأكثر من التكلفة الإجمالية للمشروع، وحصّة التمويل الذاتي للمرقي لا تقل عن 40% من التكلفة الإجمالية للمشروع. أما في حالة حجز الزبائن فيكون مبلغ القرض 80% على الأكثر من التكلفة الإجمالية للمشروع وقد يصل إلى 90% وحصّة التمويل الذاتي للمرقي لا تقل عن 20% من التكلفة الإجمالية للمشروع.

**ب- الضمانات:**

يُرفق كل قرض يُمنح من طرف أي بنك بضمان عدم الوفاء بالقرض لأسباب عدم القدرة والاستحالة أو عدم الرغبة في الوفاء. ويتمثل الضمان أساساً في رهن بالدرجة الأولى. وفي حالة تمويل عمليات البيع على التصاميم، يلزم المتعامل بتغطية التزاماته بواسطة تأمين إجباري من طرف صندوق الكفالة والضمان المتبادلة في الترقية العقارية، وذلك لضمان المشتري (المستفيد) والبنك المقرض في حالة عدم التزام المرقي العقاري بتعهداته بعد الحصول على التسبيقات النقدية من طرف المستفيدين والقرض من البنك<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - FETHANI TOUFIK, op.cit, p 09.

<sup>2</sup> - CNEP banque, le prêt hypothécaire, support pédagogique, 2010, p18.

## المطلب الثاني

### التمويل البنكي الإسلامي لقطاع السكن في الجزائر

ظهرت البنوك الإسلامية<sup>1</sup> لمحاولة إيجاد معاملات مصرفية غير ربوية، ولقد اتسع نشاطها سواء من حيث زيادة عددها أو زيادة عدد المتعاملين معها. ويتمثل هدفها الأول في تنمية وتطوير المجتمعات الإسلامية. وقد قامت بإرساء الكثير من المعاملات المصرفية الربوية إلى معاملات مصرفية إسلامية، واستغنائها عن كل ما هو غير مطابق لأحكام الشريعة الإسلامية، إضافة لإتباعها لصيغ تمويل إسلامية تساعدها على تحقيق أهدافها التنموية وذلك لارتباطها بالإنتاج الحقيقي.

يتميز التمويل البنكي لقطاع السكن على الطريقة الإسلامية بمميزات خاصة وآليات خاصة تأخذ إما شكل الشراكة أو الاستثمار، فالأدوات الخاصة المستعملة على الطريقة الإسلامية تتمثل في الجانب الدائن والمدين للميزانية، وذلك بالمشاركة في الربح أو في الخسارة. ولكن وقبل التعرض لهذه الأدوات يستلزم علينا أولاً تحديد تعريف البنوك الإسلامية (الفرع الأول)، وتحديد خصائصها (الفرع الثاني)، والمعايير الواجب توافرها لقيامها بتمويل مشروع سكني (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### تعريف البنوك الإسلامية

هناك عدة تعاريف للبنوك الإسلامية، تختلف من حيث شموليتها والجوانب التي يُركز عليها لتعريف هذه البنوك.

**التعريف الأول:** البنوك الإسلامية هي بنوك تحقق التنمية الاقتصادية والاجتماعية وذلك بإتباعها لأحكام الشريعة الإسلامية<sup>2</sup>.

**التعريف الثاني:** أورده أحمد النجار بعد حصر شامل لعدة تعاريف غربية وإسلامية مفادها:

<sup>1</sup> - يُستحسن تسميتها البنوك اللاربوية، لأنها بنوك لا تتعامل بالربا (الفائدة) لأنه يوجد عدد من المصارف الغربية اليوم لا تعتمد على نظام الفائدة ولا تسمى البنوك إسلامية.

<sup>2</sup> - BOUHADIDA Mohamed, Application de l'approche systématique aux banques islamiques, thèse de magistère, école supérieure de commerce, Janvier 1993, p 102.

-البنوك الإسلامية أجهزة تستهدف التنمية وتعمل في إطار الشريعة الإسلامية وتسعى إلى تحقيق وظيفة المال في المجتمع، وهي أجهزة تنمية اجتماعية مالية من حيث أنها تقوم بما تقوم به البنوك من وظائف تسيير المعاملات، من حيث أنها تضع نفسها في خدمة المجتمع وتهدف تحقيق التنمية فيه وتقوم بترشيد أموالها بأرشد السبل بما يُحقق النفع للمجتمع، من حيث أنها تقصد في عملها وممارستها إلى التنمية الذاتية للأفراد، لتدريبهم على ترشيد الإنفاق وعلى الادّخار ومعاونتهم في تنمية أموالهم بما يعود عليهم في المجتمع بالنفع والمصلحة، هذا فضلا عن الإسهام في تحقيق التكامل بين أفراد المجتمع بالدعوة إلى أداء الزكاة وجمعها وإنفاقها في مصارفها الشرعية<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### خصائص البنوك الإسلامية

أصبحت البنوك الإسلامية في ظل متطلبات العصر، ضرورة اقتصادية حتمية لا جدال فيها لكل مجتمع مسلم يرفض الربا والاستغلال ويطبّق شريعة الله ويحكم بها. وذلك لما تتميز به هذه البنوك الإسلامية من خصائص وسمات تميّزها عن غيرها من البنوك الأخرى والتي تقوم على نظام الفوائد، وتتمثّل هذه الخصائص في استبعاد التعامل بالفائدة (أولا) والاهتمام بالجانب الاجتماعي (ثانيا).

#### أولا - استبعاد التعامل بالفائدة:

تعتمد البنوك التقليدية على الفرق بين سعر الفائدتين الدائنة والمدينة كمصدر من مصادر تحقيق الأرباح لديها. أما البنوك الإسلامية فنجدها تعتمد أساسا على الاستثمار من أجل تحقيق الأرباح وجذب المدّخرات ولكن بتحريم التعامل بالفائدة. حيث أن هذه الخاصية هي المعلم الرئيسي للبنك الإسلامي، وبدونها يصبح هذا البنك أي شيء آخر

<sup>1</sup> - فريحي محمد، تخطيط التنمية الاقتصادية من منظور إسلامي، رسالة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2003، ص 85.

غير كونه بنكا إسلاميا، لذلك قيل أن هذه الخاصية تُعد الضابط الرئيسي الذي يُميز البنوك الإسلامية عن البنوك التقليدية الربوية<sup>1</sup>.

إذا كانت البنوك العادية تعتمد بصفة أساسية على القروض بأنواعها المختلفة وتوظيفها للأموال بالشكل الذي يؤدي إلى تعظيم الأرباح، فإن البنوك الإسلامية تعتمد في ذلك أساسا على الاستثمار الذي إما أن يكون استثمارا مباشرا أو غير مباشرا، وهكذا يستطيع البنك الإسلامي القيام بالاستثمارات، ويحقق الاستمرارية والنمو، وبدون ذلك لن يستطيع البقاء ومنافسة البنوك التقليدية.

وتجدر الإشارة أن البنوك الإسلامية تختلف تمامًا الاختلاف عن بنوك الاستثمار المعروفة في الأسواق المالية العالمية، ذلك أن بنك الاستثمار التقليدي يتعامل بالفائدة أيضا، في حين أن البنك الإسلامي هو بنك استثمار أيضا لكن باستبعاد الفائدة.

### ثانيا - الاهتمام بالجانب الاجتماعي:

يهدف البنك الإسلامي إلى تنمية المجتمع المسلم، من خلال ما يقوم به من أعمال استثمارية. فإذا كان هدف البنوك التقليدية هو تجميع الأموال، وتوجيهها إلى رأس المال بغرض تحقيق الربح، فإن البنك الإسلامي هدفه النهوض بالمجتمع، وإقامة الاقتصاد الإسلامي من خلال توجيه الثروة توجيها سليما، مراعيًا في ذلك الأولويات. كما أنه يقوم على أساس اجتماعي، بمعنى أنه يهدف إلى تحقيق التكافل الاجتماعي، من خلال إدارة صندوق الزكاة، ومن خلال نظريته في وضع خطته وسياسته التنموية التي ينشط فيها صالح المجتمع الإسلامي.

## الفرع الثالث

### معايير تمويل قطاع السكن في البنوك الإسلامية

يقوم تمويل البنوك الإسلامية لقطاع السكن على عدة معايير وأسس يتفق أغلبها مع تلك المطبقة في البنوك العادية، كتحليل الشخصية والكفاءة والظروف الاقتصادية

<sup>1</sup> - SIAGH Lhachemi, "Les fondements d'aménagement dans les institutions financières islamiques", Revue stratégique, revue mensuelle de business et de finance, N°12, septembre 2005, p 40.

والاجتماعية والسياسية... الخ. إلا أنها تختلف عنها في مفهومها لبعض هذه الأسس والمعايير، وتزيد عنها في الاعتماد على معايير وأسس أخرى لها علاقة بالشريعة الإسلامية، مما يميّز هذه البنوك عن غيرها. ويمكن تقسيم المعايير التي تعتمدها البنوك الإسلامية عند اتخاذها قراراتها التمويلية إلى ثلاث وهي معايير متعلّقة بالمشروع (أولاً) وأخرى متعلّقة بالأفراد (ثانياً) وأخيراً معايير متعلّقة بالبنك الإسلامي (ثالثاً).

### أولاً - المعايير المتعلّقة بالمشروع:

تُجري البنوك الإسلامية دراسات فنية على مختلف المشاريع، كي تأخذ مسارا نحو تحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية مُعتمدة في ذلك على عدة معايير وأسس أهمها<sup>1</sup>:

- 1- ربحية المشروع.
- 2- عدم تعارض أهداف المشروع ونتائجه مع خطة التنمية المسطرة من طرف الدولة.
- 3- العائد الاجتماعي على سكان المنطقة.

### ثانياً - المعايير المتعلّقة بالمقترض:

نظرا لأهمية القرار الذي يتّخذه البنك الإسلامي اتجاه العميل المستثمر (المقترض)، فهو كذلك قبل منح التمويل لهذا الأخير، يعتمد على معايير مرتبطة بشخصيته (I) وبمدى قدرته المالية وكفاءته المهنية (II) وكما يستند لمعيار مؤسس على مبدأ « من كان ذو عسرة فنظرة إلى ميسرة » (III).

### I- معيار الشخصية:

يقوم البنك الإسلامي تطبيقا لهذا المعيار، بجمع المعلومات عن الوضع الشخصي للعميل وعن أخلاقياته وسلوكاته داخل مجتمعه. ذلك أن مفهوم الشخصية لدى البنك الإسلامي هو أوسع على مفهومه لدى البنك العادي، فهو يمتد في البنك الإسلامي ليشمل الجانب الديني والأدبي، في حين يقتصر في البنك العادي على الجانب المادي وعلى السمعة التجارية، وهذا أمر منطقي، ذلك لأن العلاقة التي تحكم البنك الإسلامي وعميله

<sup>1</sup> - الشرع مجيد جاسم، المراجعة عن المسؤولية الاجتماعية في المصارف الإسلامية، دار وائل للنشر، الأردن،

هي علاقة تعاون ومشاركة فلا بد أن تكون مبنية على الثقة والأخلاق الدينية، بينما البنك العادي علاقته بعميله هي علاقة دائن بمدين إذ لا يهمله سوى الضمانات التي يقدمها هذا الأخير من أجل استرداد القرض لفوائده.

## II - معيار المقدرة والكفاءة:

تتبع البنوك الإسلامية على غرار البنوك العادية أساليب أخرى لمعرفة مدى كفاءة وقدرة عميلها، كبحثها في معدل دوران الموجودات لديه، ونسبة ديونه لدى الغير، وكذا معدل دوران رأس المال العام وغيرها من الأمور التي تسمح بإظهار قدرة طالب التمويل وكفاءته في إنجاز المشروع السكني المراد تمويله من طرف البنك الإسلامي.

## III - معيار منح التمويل على أساس «من كان ذو عسرة فنظرة إلى ميسرة»:

يستند هذا المعيار على الآية الكريمة ﴿ وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَى مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴾<sup>1</sup>. وأيضاً على الحديث الشريف الذي جاء فيه أنه عن أبي اليسر قال: «أبصرت عيناى هاتان»، ووضع إصبعيه على عيناه، «وسمعت أذناى هاتان»، ووضع إصبعيه في أذنيه، «ووعاه قلبي هذا»، وأشار إلى نياط قلبه، أن رسول الله صلى الله عليه وسلم يقول: «من أنظر معسرا أو وضع عنه (تنازل له عن جزء من الدين) أظله الله في ظله»<sup>2</sup>.

يحاول البنك الإسلامي وفقا لهذا المعيار ويعمل على التوفيق بين جانبي الإنسان المادي والروحي، وعدم الفصل بين الناحيتين الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع الإسلامي ذلك أن التنمية الاجتماعية للمجتمع تُعد من أهم أهداف الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي<sup>3</sup>.

## ثالثا - المعيار المتعلق بالبنك الإسلامي الممول:

يستلزم توافر معايير في البنك الإسلامي بحد ذاته حتى يمكنه تمويل مشاريع ذات طابع سكني، وهي تقريبا نفسها المطلوبة في البنوك العادية، وهي تتمثل أساسا في

<sup>1</sup> - سورة البقرة، الآية 280.

<sup>2</sup> - الشرع مجيد الجاسم، مرجع سابق، ص 43.

<sup>3</sup> - الهيتي عبد الرزاق رحيم جدي، المصارف الإسلامية بين النظرية والتطبيق، دار أسامة، الأردن، 1998، ص 432.

السيولة (I)، الظروف الاقتصادية والسياسية السائدة (II)، وأخيرا المتطلبات القانونية (III).

### I- السيولة:

تعتبر نسبة السيولة ضرورية لتجنّب أي عجز مفاجئ عن أداء السحوبات في حالة تقلص مستوى الودائع، لذلك فيجب أن تتوافر السيولة الكافية في البنك حتى يتسنى له تمويل مشروعه السكني، وهذا يعتمد على عوامل كثيرة منها حجم التمويل، ومقدار السيولة التي يفضل البنك توفيرها لديه لمواجهة الأزمات، وغيرها من العوامل. فالبنوك لكي تضمن ثقة المتعاملين وتجعلهم مطمئنين على سلامة وضعها المالي، لا بد أن تكون متوفرة على السيولة الضرورية، أو أن تكون قادرة على الحصول عليها بشكل مستمر لمواجهة طلبات السحب.

يرجع تدخّل القوانين والأعراف المهنية في التزام البنوك بالاحتفاظ بنسبة من الودائع في شكل سيولة لمواجهة طلبات السحب في أيّ وقت، إلى التخوّف من جريها وراء الربح وإهمالها السيولة، لأنها لن تحصل على أكبر قدر من الربح إلا إذا وضعت أكبر حجم ممكن من الأموال، مما قد يضعها في موقف حرج لا تستطيع معه تنفيذ التزاماتها اتجاه المودّعين، وهي مسألة قد يقع تجاوزها عن طريق التسييل السريع لبعض الموجودات القابلة لذلك عن طريق البيع والشراء<sup>1</sup>.

### II- الظروف الاقتصادية والسياسية السائدة:

تؤثر الظروف الاقتصادية والسياسية على منح التمويل، ففي حالة عدم الاستقرار الاقتصادي والسياسي (الأزمات الاقتصادية، الانقلابات السياسية، التضخم، الحروب) تضطر البنوك الإسلامية إلى التقليل من حجم التمويل لما لذلك من مخاطر كبيرة سواء

<sup>1</sup> - مسدور أبو عبد الباسط فارس، التطبيقات المعاصرة لتقنيات التمويل بلا فوائد لدى البنوك الإسلامية، نموذج بنك البركة الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية التسيير والعلوم الاقتصادية، الجزائر، السنة الجامعية 2001-2002، ص 165.

على البنوك الإسلامية أو المصارف التقليدية<sup>1</sup>. أما عندما تكون هذه الظروف مستقرة، فإنه يمكن للبنك الإسلامي تمويل عميله بصفة أيسر.

### III - المتطلبات القانونية:

يجب على البنوك الإسلامية احترام القوانين التي تضعها الدولة مثل التقيّد بالسقوف والتوجهات الائتمانية (التمويلية الاستثمارية)، بحيث يجب على البنك تجميد نوع معيّن من قروضه أو تحديد مستوى معيّن لنموها خلال فترة من الزمن، وكذا نسبة السيولة ونسبة الاحتياطي. كما يجب احترام الضمانات التي ينص عليها القانون عند منح التمويل وغيرها من المتطلبات القانونية، والتي تتخذها السياسة العليا في البلاد والتي تخضع لرقابتها وتنظيمها، والتي غالباً ما يكون الهدف منها حماية الاقتصاد الوطني من حدوث التضخم. وكذلك من أجل حماية أموال العملاء من المخاطر المصرفية خاصة ما يتعلق منها بخطر الإفلاس وتعرض هذه البنوك إلى التصفية.

<sup>1</sup> - الوادي محمود حسين، سمحان حسين محمد، المصارف الإسلامية، الأسس النظرية والتطبيقات العملية، دار المسيرة للنشر والتوزيع بالطباعة، الأردن، 2007، ص93.

## الفصل الثاني

### إجراءات التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر

منذ تاريخ إصدار قانون النقد والقرض سنة 1990، أصبحت البنوك التجارية الجزائرية تلعب دورها الحقيقي ألا وهو الوساطة النقدية. وتعمل على أساس تحقيق العائد والربحية، فبدأت تعتمد على الطرق العملية، ووفق إجراءات مدروسة بدقة وإحكام (المبحث الأول)، ذلك أن الوظيفة الأساسية للبنوك تتمثل في عملية منح القروض، والتي تُعتبر من أخطر الوظائف التي تمارسها كون أن تلك القروض التي تمنحها ليست ملكا لها بل هي في الغالب أموال المودعين لديها.

كما أن هذا القانون سمح بوجود بنوك تعمل بالمنتجات الإسلامية، مما أدى إلى ظهور البنوك الإسلامية بالساحة النقدية الجزائرية من خلال بنك البركة وحديثا بنك السلام، والتي تستخدم بمناسبة تمويلها لقطاع السكن آليات مختلفة عن الآليات التقليدية التي تعتمد عليها البنوك العادية (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### إجراءات التمويل البنكي الربوي لقطاع السكن في الجزائر

تعتمد البنوك على آليات عديدة في تمويلها لقطاع السكن عن طريق طرحها للقروض السكنية بشتى أنواعها ومخاطرها، ولعلّ أول آلية هي تلك التي تتعلّق بالمرحلة التحضيرية والتي تسبق إبرام العقد حيث يتم فيها التعارف والتحدث بين الأطراف ودراسة طلب القرض وشروط إبرام العقد. هذه المرحلة تبدأ من لحظة الدعوة إلى التعاقد إلى حين صدور عرض بات وكامل (المطلب الأول).

تهدف هذه المرحلة للتعرف على العناصر الجوهرية للعقد المزمع إبرامه، وهي تتميز بأنها المرحلة التي يتم فيها وضع الأساس الذي يقوم عليه بناء العقد فيما بعد، ومن ثم فإن أي خلل فيها يؤدي إلى انهيار العقد. وفي نهاية مرحلة ما قبل التعاقد، يبقى الفصل في طلب القرض ومعالجته. وفي حالة قبوله تأتي مرحلة إبرام العقد، وهذا بتلاقي إرادتي

المقرض والمقترض (المطلب الثاني)، بُغية الوصول إلى العقد النهائي والذي يتم تنفيذه عبر مرحلتين (المطلب الثالث).

## المطلب الأول

### الآليات التحضيرية لإبرام عقد القرض السكني

تتشرط عملية منح القروض البنكية الموجهة لتمويل قطاع السكن في مرحلة ما قبل التعاقد عدة إجراءات وآليات قبل الوصول إلى اتفاق بين الأطراف على شروط العقد وإبرامه بشكل نهائي. فقبل استلام المقترض لمبلغ القرض عليه أولاً أن يتصل بالبنك عن طريق تقديم طلب لديه وإعداد ملف القرض وفقاً لكيفيات وشروط محددة مسبقاً من طرف البنك، وبشكل موحد لجميع المترشحين للقروض (الفرع الأول). كما يجب على المقترض قبل استلام مبلغ القرض أن يوفر مساهمة شخصية في عملية اقتناء السكن، وهذا ما يدعى بالإسهام الشخصي المسبق، وهذا حتى يتبين للبنك المقترض مدى حرية المقترض وقدرته على التسديد مستقبلاً، فيمنحه الثقة والتي تُعتبر الأساس في منح الائتمان (الفرع الثاني)، ولكن هذه الثقة لا تكفي وحدها لمنح القرض خاصة وأن القرض البنكي الموجه لتمويل قطاع السكن يُعتبر طويل الأجل وذات مبالغ كبيرة، حيث تتطوي هذه القروض بطبيعتها على مخاطر عديدة، مما يحتم على البنوك اللجوء إلا آخر إجراء في مرحلة ما قبل إبرام عقد القرض وهو تأسيس العديد من الضمانات (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### تقديم ملف القرض

يقوم البنك بتقديم القروض للعملاء<sup>1</sup>، وللقيام بمثل هذا العمل، ينبغي على كل شخص أو مؤسسة أن تقدم ملفاً كاملاً يتضمّن كل المعلومات الضرورية التي تسمح للبنك بأخذ الصورة اللائمة عن هذا الزبون. وتختلف عملية تحضير ملف القرض السكني من نظام لآخر حسب نظام الرهن العقاري المتبع ومدى تهيئة المحيط وتطور النظام المصرفي والمالي، ويتوقف كذلك على العامل الإنساني في نجاح عملية منح القرض

<sup>1</sup> - الحمزاوي محمد كمال، اقتصاديات الائتمان المصرفي، منشأة المعارف، مصر، 2000، ص 190.

السكني الموجه لتمويل السكن.<sup>1</sup> وقد تبين من الممارسة الميدانية أن البنوك، تُطبق في صدد منح القروض السكنية شروطها وتقنياتها وأعرافها، خاصة فيما يخص كيفية تقديم طلب القرض (أولا)، وإعداد ملف القرض (ثانيا)، ودراسة الطلب (ثالثا).

### أولا - تقديم طلب القرض:

يُعتبر تقديم ملف القرض، أول خطوة للقرض، حيث يقدم العميل طلبا خطيا يودعه لدى فرع البنك الذي يتعامل معه عادة، ويتم تقديم طلب القرض عن طريق ملء استمارة طلب القروض<sup>2</sup>، والتي يتم تحديد نموذجها ومضمونها من قبل البنك.

وبالتالي يجب على المقترض تقديم الطلب لدى البنوك المختصة بتمويل السكن سواء كانت بنوكا تجارية عمومية أو خاصة، عادية كانت أم إسلامية، كالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، القرض الشعبي الجزائري، بنك البركة... الخ، ويساعده أثناء ملئه لاستمارة طلب القرض، ممثل البنك، ويوقعها بحضوره. وتساعد المقابلة مع طالب القرض في تقييمه من حيث الأمانة والكفاءة، كما يتم من خلالها نصح طالب القرض وتوجيهه بتقديم المعلومات اللازمة لتقييم القرض المطلوب<sup>3</sup>. كما يقوم المقترض بتقديم كل التصريحات من خلال الإجابة عن الأسئلة الموجودة في الاستمارة، ويجب أن تكون المعلومات التي يدلي بها واضحة دقيقة. ونجد أن البيانات الواردة بأي من هذه النماذج الخاصة بطلب الحصول على القرض تعكس حجم ونوعيه البيانات اللازمة لهذا البنك قبل اتخاذ قرار منح الائتمان المطلوب<sup>4</sup>. كما يجب على طالب القرض تقديم المعلومات والتوضيحات المطلوبة التي تخصه مباشرة، أو التي تخص شركائه والكفلاء إن وجدوا. وكذا تقديم المعلومات التي تخص العملية أو الصفقة التي يُستعمل القرض لتمويلها، إذ تعتمد مصالح البنك المختصة في اتخاذ الإجراءات والقرارات اللازمة بخصوص القرض

<sup>1</sup> - بلطاس عبد القادر، مرجع سابق، ص 132.

<sup>2</sup> - Voir Annexe 1, op.cit.

<sup>3</sup> - سويلم ممد، إدارة البنوك وصناديق الاستثمار، بورصات الأوراق المالية، الشركة العربية للتوزيع، مصر، 1992، ص138.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه.

على هذه المعلومات بشكل كبير<sup>1</sup>، والتي تنقسم إلى فئتين أولهما تخص المرشح للقرض (I)، وثانيهما تخص العملية الممولة بالقرض (II).

### I - معلومات تخص المترشح للقرض:

يقدم المقترض كل المعلومات<sup>2</sup> التي تخص هويته، محل إقامته، طبيعته وحالته العائلية، إضافة إلى كل المعلومات، التي تخص وضعيته، المالية، كموارده وديونه ونفقاته. إذ يحظى بهذا القرض كل شخص مقيم بالجزائر وتتوفر فيه الشروط التالية:

- أن يحمل الجنسية الجزائرية.
- أن يكون بالغاً سن الرشد.
- أن يكون دخله ثابتاً ومنتظماً على شكل أجر أو دخل يساوي مرتين الأجر الوطني الأدنى المضمون لقرض يساوي أو يفوق 500.000 دج، أو أجر يساوي مرة ونصف الأجر الوطني الأدنى المضمون لقرض أقل من 500.000 دج.

### II - معلومات تخص العملية الممولة بالقرض:

تمنح البنوك قروضا سكنية مخصصة لتمويل إحدى العمليات التالية<sup>3</sup>:

- البناء الفردي أو الذاتي.
- البناء ضمن تعاونيات عقارية.
- اقتناء سكن جاهز أو كرائه.
- شراء الأرض من أجل البناء.
- شراء مسكن ترقوي أو اجتماعي تساهمي.

تكتسي هذه العمليات أهمية بالنسبة لإصدار القرض مما جعل البنك يغطيها بمجموعة من الإجراءات تهدف للحرص على تخصيص المال المقترض لتمويلها والحرص على إنجازها، لكونه محل الرهن الرسمي الذي يضمنه ويؤمنه من مخاطر عدم التسديد. وبالتالي فإنه من مصلحة البنك المقرض ومن صلاحياته اتخاذ جميع الإجراءات من أجل

<sup>1</sup>-PETIT Bruno, Droit du crédit au consommateur, LITEC, Paris, 1982, p 104.

<sup>2</sup>-voir annexe 1, op.cit.

<sup>3</sup>- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مجموعة القروض العقارية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مرجع سابق، ص2.

ضمان وجود وجدية هذه العملية وحسن تسييرها وتنفيذها وذلك من خلال ملء استمارة الطلب بتقديم كل المعلومات التي من شأنها تعيين طبيعة هذه العملية ومضمونها، منها معلومات خاصة بالمال العقاري(1)، وأخرى حول قيمة العملية الممولة بالقرض(2).

### 1-معلومات خاصة بالمال العقاري:

تتضمن هذه المعلومات، تقديم وصف عام للملكية العقارية التي ينوي المقترض شرائها أو بنائها<sup>1</sup>، على سبيل المثال هل هي مسكن فردي أو جماعي، أو قطعة أرض ومقدار مساحتها ومرافقها (حديقة...الخ) ونوعية البناء هل هو بناء أصلي أو بناء جاهز، وهل هو شاغر أي بإمكان المترشح الإقامة فيه بمجرد إتمام الصفقة، أم هو مؤجر للغير. وعموما تتمثل هذه المعلومات في:

- تحديد الأملاك العقارية.

- العنوان.

- سن الامتلاك وقيمته.

- القيمة المقدرة ماليا.

كما يُرفق أيضا بوثيقة القروض المثقلة أي الرهون التي هي بحوزته وعلى عاتقه، وكذا نوع القرض المطلوب.

### 2- معلومات حول قيمة العملية الممولة بالقرض:

يساعد تحليل المعلومات المتعلقة بالملكية، الموظف المختص في تحضير التقرير عن المخاطرة التي قد يتضمّن قرار منح القرض، وذلك عن طريق وثيقة الملكية التي يقدمها الزبون. فلا بد للموظف المختص أن يعرف قيمة الملكية منسوبة إلى القرض المطلوب حتى يتّمكن من أخذ فكرة واضحة عن مدى صلاحية الرهن المقدم كضمان في حالة عدم التسديد للمستحقات الشهرية من طرف الزبون، نتيجة ظروف معيّنة ولا بدا أيضا من تقييم خاص بالملكية، وهذه العملية عبارة عن تقدير حول القيمة السوقية للعقار. ويقوم بتحديد مكتب خبرة مختص حيث يقوم بتحديد القيمة السوقية للعقار من عدة جوانب.

<sup>1</sup> - Voir annexe 2, CNEP, fiche technique, étude d'un dossier de crédit aux particuliers.

بعد جمع كل المعلومات، يقوم الموظف المختص بإجراء تحليل للظروف الاقتصادية الموجودة حتى يتمكن من الحصول، ولو بالتقريب على القيمة السوقية للملكية محل الدراسة، حيث يجب أن تأخذ بعين الاعتبار في سوق منافسة مفتوحة مع توفر كل الشروط اللازمة للبيع المتكافئ الفرص، حيث يمكن للبائع أو المشتري على السواء أن يتصرفا بحرية في الاطلاع على المعلومات اللازمة لاتخاذ القرار. كما يجب البحث عن المعلومات حول مصاريف العملية الممولة بالقرض كثمن الشراء الإجمالي للأرض أو السكن، وتكاليف البناء أو التصليح.

وتجدر الإشارة، أن الاستمارة المتضمنة هذه المعلومات والتي يقوم الشخص طالب القرض بملئها، تختلف عن ما إذا كان الشخص يتوافر على دفتر توفير سكن أو لا. وتتضمن هذه الاستمارة العناصر الثبوتية التالية<sup>1</sup>:

- ثمن المسكن المراد شرائه.
- المردود السنوي للزوجين.
- التاريخ المرغوب فيه لوضع الأموال تحت التصرف.
- مبلغ القرض المطلوب.
- مدة التسديد.
- مدة وقيمة التسديد الشهري المقترح نظريا.

وبعد تهيئة جميع هذه الاستمارات، يشهد طالب القرض أنه شهد أن جميع المعلومات المصرح بها على الاستمارة صادقة وحقيقية، إلى تاريخ يوم ملئها وذلك كالتالي: «أشهد أن جميع المعلومات المصرح بها أعلاه صادقة وحقيقية إلى تاريخ اليوم، نتيجة لذلك فإن كل تصريح خاطئ ومتمعد محتوي في هذه الوثيقة أتحمل مسؤوليته أمام البنك».

ثم يُتبع بإمضاء الطالب، ومتبوع بعبارة مكتوبة بخط اليد، قورئ وصودق عليه، وبعد إيداع طلب القرض لدى البنك، يقوم هذا الأخير بالنظر فيه ثم يرد على طالب

<sup>1</sup> - Voir annexe 2, op.cit.

القرض بالقبول أو الرفض، وفي حالة القبول يقوم الطالب بتكوين الملف وإيداعه لدى البنك.

### ثانيا - إعداد ملف القرض:

يرد في استمارة طلب القرض التي تعرضنا لها في الفقرة السابقة كل الوثائق الضرورية اللازمة لتكوين ملف القرض، والذي يساعد البنك على دراسة الطلب بشكل دقيق، ويتطلب إعداد الملف القيام بعدة إجراءات وعمليات أولية تختلف باختلاف العمليات التي يهدف المقترض إلى إنجازها، حيث توجد وثائق مشتركة بكل أنواع العمليات التي يمولها القرض (I) وأخرى خاصة بكل فئة من هذه العمليات (II).

#### I- الوثائق المشتركة في طلبات القروض السكنية:

يحتوي ملف طلب القرض على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/ بنك ومهما كان نوع القرض على مجموعة وثائق وهي:

- طلب القرض ممضي من طالب القرض، حسب وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط<sup>1</sup>.

- شهادة الميلاد.

- شهادة الحالة العائلية للمتزوجين.

- صورة طبق الأصل مصادق عليها لبطاقة التعريف الوطنية.

- كشف الرواتب.

- الدعم أو التدين المشترك إذا اقتضى الأمر ذلك.

- تصريح باقتطاع مستحقات التسديد<sup>2</sup> من حساب بريدي مفتوح لدى الصندوق

الوطني للتوفير والاحتياط بنك، أو شهادة تعيين محل Domiciliation للدخول في حساب مفتوح لدى البنك مع ترخيص بالسحب التلقائي لفائدة الموفرين.

<sup>1</sup>- Voir annexe n°1 (demande de crédit), op.cit.

<sup>2</sup>- Voir annexe n°3 (autorisation de prélèvement sur compte).

**II- الوثائق الخاصة بكل فئة من القروض البنكية الموجهة لتمويل السكن:**

تختلف الوثائق التي يحررها المقترض في ملف طلب القرض حسب ما إذا كان القرض موجه للأفراد (1) أو للمرتقي العقاري (2)<sup>1</sup>.

**1- القروض الموجهة للأفراد:**

تختلف الوثائق المطلوبة في ملفات طلب القرض الموجهة للأفراد فيما إذا كانت موجهة لعملية البناء أو التوسيع (أ) أو شراء مسكن جديد لدى مقاول عقاري (ب) أو بيع على مخطط (ج) أو لدى الخواص (د) أو تهيئة مسكن (هـ) أو شراء قطعة أرض لدى وكالة عقارية (و).

**أ- بالنسبة لطلب القرض للبناء أو التوسيع:**

تتمثل الوثائق المطلوبة في هذا النوع من القروض فيما يلي:  
- صورة لعقد الملكية مشهر ومسجل للأرض التي سيبنى عليها السكن أو الذي يجري عليه التوسيع.

- شهادة سلبية للرهن تم استخراجها مؤخرا.

- صورة طبق الأصل مصادق عليها لرخصة البناء.

- الفاتورة التقويمية للأشغال.

**ب- بالنسبة لقرض شراء مسكن جديد لدى مرتقي عقاري:**

في هذه الحالة يجب على طالب القرض أن يقدم قرار الاستقادة وشهادة استلام مفاتيح السكن.

**ج- بالنسبة لقرض شراء مسكن بيع على مخطط:**

- عقد بيع بناء على التصاميم معدا وفقا للنموذج القانوني.

- شهادة ضمان المشروع من طرف المرتقي العقاري لدى صندوق الضمان والكفالة

المتبادلة للترقية العقارية.

<sup>1</sup> - CNEP banque, manuel de procédure des crédits hypothécaires aux particuliers, guide pratique d'application, op.cit., P18.

د- بالنسبة لقرض شراء مسكن قديم أو في طور الإنجاز لدى الخواص:  
يتعين على طالب القرض إعداد الوثائق التالية لأجل تكوين ملف طلب القرض وهي:

- صورة طبق الأصل مصادق عليها لعقد الملكية مشهر ومسجل.  
- تقرير المعاينة والذي يكون قد تم إنجازه من طرف مكتب دراسات أو خبير يتم تعيينه من طرف البنك.

- شهادة سلبية للرهن تم استخراجها مؤخرًا.

- وعد بالبيع ممضي من طرف البائع والمشتري حسب وثيقة البنك.

هـ- بالنسبة لقرض تهيئة مسكن:

- صورة طبق الأصل مصادق عليها لعقد الملكية مشهر ومسجل.

- شهادة سلبية للرهن تم استخراجها مؤخرًا.

- الفاتورة التقييمية للأشغال.

و- بالنسبة لقرض شراء قطعة أرض لدى وكالة عقارية:

- صورة طبق الأصل مصادق عليها لعقد الملكية مشهر ومسجل.

- وعد بالبيع ممضي من طرف البائع والمشتري حسب وثيقة البنك.

- شهادة تنظيم عمران المدن.

- امتلاك قدر من المال اللازم للبناء.

2- القروض الموجهة للمركبي العقاري:

يتعين على المركبي العقاري إعداد الوثائق التالية لأجل تكوين ملف طلب القرض

لدى إحدى البنوك المانحة للقروض السكنية وهي<sup>1</sup>:

- طلب خطي يحدد فيه قيمة القرض المراد الحصول عليه ومدته.

- استمارة طلب القرض تُسلم له من قبل البنك.

- شهادة ضريبية تثبت النشاط التجاري.

- شهادة الدخل السنوي تُسلم من مصلحة الضرائب.

<sup>1</sup> - CNEP Banque, le prêt hypothécaire, support pédagogique, op.cit, p28.

- رخصة البناء.
- صورة طبق الأصل لعقد الملكية مشهر ومسجل.
- كشف كمي وتقديري للمشروع.
- دراسة مالية تحتوي على هيكل التمويل والميزانيات التقديرية ومخطط المشروع.
- نسخة اعتماد الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والامتيازات المحصّل عليها للمسجلين في السجل التجاري.
- شهادة سلبية للرهن.
- تقرير المصادقة منجز من طرف المرقي العقاري لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

### ثالثا - دراسة الطلب:

يقوم المكلف بالقرض السكني في البنك بالتسجيل التسلسلي لملف القرض في سجل مفتوح، ويقوم بالتالي بالتحقيق من صحة ومصادقية الأوراق والوثائق المقدمة. كما يقوم بدراسة قدرة المقترض على التسديد على أساس عناصر التحليل المتضمنة لدعم الطلب على القرض. ولدراسة الخطر يعتمد المكلف بدراسة القرض على الوضعية الاجتماعية والمالية للمقترض والتي تتمثل في دخل المشتري والتسيقات المالية المقدمة والضمانات. وفي حالة إعلان الهيئة المختصة قبول المترشح المستفيد<sup>1</sup>، يُطلب منه دفع نسبة 20% كحد أدنى من تكلفة السكن فيما يخص حصة التمويل الذاتي، قصد شراء سكن. وإحضار عقد التأمين الخاص بالقرض لدى مؤسسة ضمان القرض العقاري وذلك باسم البنك. هذا ويجب دفع أقساط التأمين في الوقت نفسه مع دفع نسبة 20% كمساهمة شخصية.

## الفرع الثاني

### تقديم الإسهام الشخصي المسبق

يُعتبر تقديم الإسهام الشخصي المُسبق شرط من الشروط الجوهرية لعقد القرض، إذ يجب على المُقترض إثبات حيازته لهذا المبلغ قبل إبرام عقد القرض السكني (أولا)، وكما

<sup>1</sup> - Voir annexe n°4 «décision d'octrois du crédit».

عمدت الدولة لإنشاء نظام خاص لدعم القروض السكنية، يدعى بالمساعدة المالية، ويستفيد منها الأشخاص ذوي الدخل المتوسط الذين يثبتون ادخار لدى إحدى البنوك يؤهلهم للحصول على قرض مضاف إليه الإسهام الشخصي (ثانياً).

### أولاً- الإسهام الشخصي البحث:

يجب على المقترض إثبات حيازته لمبلغ الإسهام الشخصي قبل إبرام عقد القرض السكني، والغرض من اشتراط البنوك لتقديم المساهمة الشخصية هو تعويض مجهود الادخار الذي كان يُشترط أدائه لمنح القرض السكني، حيث كان الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لا يمنح هذا النوع من القروض إلا للمدّخرين الذين حققوا توفير قدر معين من المال، ليمنح لهم الحق في الحصول على قرض لتكملة ثمن السكن المرغوب شراءه. أما الآن فقد أصبحت القروض تُمنح لغير المدّخرين ولكن يجب عليهم تقديم إسهامهم الشخصي بدلا من مجهود الادّخار.

إضافة إلى هذا، فإن القرض السكني يُشكّل مساعدة مالية غير مباشرة تقدّمها الدولة لأصحاب الدّخل المتوسط لمساعدتهم على اقتناء ملكية مساكنهم، ولكن ليس تكلف مباشر مطلق منها كالذي تخصّصه للفئات المحرومة، وعليه يتعيّن على المواطن البسيط أن يقدّم مساهمته عن طريق التضحية بجزء من ثمن المسكن مسبقاً<sup>1</sup>.

وكلما زادت قيمة الإسهام الشخصي نقص مبلغ القرض، وتختلف طبيعة الإسهام الشخصي باختلاف طبيعة المشروع. وفيما يخص الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط نجده يشترط في الإسهام الشخصي قيمة من المال تعادل الفرق الموجود بين قيمة القرض والسند التقديري للأشغال. ولا يمكن أن تكون أدنى من 30% من القيمة الإجمالية للبناء ويُشترط تقديم دفعة أولية تتمثل في الفرق بين قيمة القرض وقيمة البيع أو الشراء<sup>2</sup>.

### ثانياً- الإسهام الشخصي المرتبط بدعم من الدولة:

يُعتبر الإسهام الشخصي المرتبط بدعم من الدولة مساعدة مالية يستفيد منها الأشخاص ذوي الدخل المتوسط الذين يثبتون ادخارا لدى البنك الممول لقطاع السكن. وقد

<sup>1</sup> - DUTILLEUL COLLART François et DELLEBEQUE Philippe, op.cit, p725.

<sup>2</sup> - انظر الموقع الإلكتروني الخاص بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مرجع سابق.

خصّت الدولة الفئة المتوسطة بهذه المساعدة لأن الفئة ذات الدخل الضعيف تتفرد بنظام خاص وهو السكن الاجتماعي ذي الطابع الإيجاري، ولقد أوكلت مهمة تسيير هذه المساعدات إلى الصندوق الوطني للسكن.

وبغرض تسهيل عملية حصول الشخص على المساعدة المالية، يقوم الصندوق الوطني للسكن بتنسيق عمله مع البنك الذي يتدخل في تمويل الترقية العقارية، بحيث تُدمج المساعدة المالية مع القرض السكني مباشرة، وفي إطار الاتفاقيات المبرمة بين الصندوق الوطني للسكن والبنوك، بغرض تقديم مساعدات مالية لشراء سكن. لذا فبإمكان المواطن تقديم طلب المساعدة لدى البنك الذي يختاره للحصول على قرض سكني. وتجدر الإشارة أنّه وللاستفادة من هذا الدعم يجب أن تكون هناك موافقة مسبقة بالحصول على القرض من البنك، وقد حُدّدت إجراءات وآليات منح هذه المساعدة، بموجب التعليمات رقم 14 الصادرة عن المديرية العامة للصندوق الوطني للسكن، وبموجب الاتفاقيتين<sup>1</sup> المبرمتين بين الصندوق الوطني للسكن والقرض الشعبي الجزائري، وبين الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والصندوق الوطني للسكن، والتي تلزم الصندوق بالوضع تحت تصرف البنك الوثائق المتعلقة بطلب المساعدة وبالعدد الكافي، ودراسة كل ملفات طلب المساعدة التي يستلمها الشباك الوحيد المخصّص لدى وكالات البنكين، ويبلغ من خلاله قرار قبول منح المساعدة أو عدم منحها لطالباها في غضون شهر واحد من تاريخ استلام الملف.

كما يلتزم البنك بفتح في واحدة على الأقل من وكالاته المتواجدة في كل ولاية من ولايات الوطن، شبك وحيد لاستقبال طلبات الجمهور وتزويدهم بالشروحات والمعلومات اللازمة والمتعلقة بالقرض والمساعدة المالية، وكذا التأكد من مطابقة الملف شكلا للشروط المطلوبة، وتبليغه للصندوق لدراسة ومراقبة وصول قرار طلب المساعدة، والذي يكون متبوعا باتفاق ابتدائي بمنح المساعدة من البنك. وفيما يخص إجراءات منح الموافقة من الدعم المالي، يمكن تجزئتها لمرحلة ما قبل منح الموافقة من الصندوق الوطني للسكن (I) ومرحلة ما بعد منح الموافقة الأولية (II).

<sup>1</sup>-Instruction N°11-99du 29/08/1999, portant conventions CNEP/ CNL, CPA/ CNL  
www.bank.of.algeria.dz.

**I- مرحلة ما قبل منح الموافقة:**

طبقا للتعليمية رقم 14 الصادرة عن المديرية العامة للصندوق الوطني للسكن<sup>1</sup> والمتعلقة بتسيير المساعدة للحصول على ملكية السكن، فإن المديرية العامة للصندوق، تقوم بتنسيق العمل بين الصندوق والبنك من خلال مديريات المساعدات للحصول على الملكية والتي تتفرع عنها مديريات محلية، والتي تنشط عن طريق مراسلها الموزعين على مستوى وكالات البنك في إطار الشباك الوحيد ويُسخر على مستوى كل مديرية محلية موظف لتسييرها محليا.

إن المرحلة التي تسبق مرحلة منح قرار الموافقة على منح المساعدة تضم مجموعة من الإجراءات وهي<sup>2</sup>:

**1- الوثائق المتعلقة بطلب المساعدة:**

تضع المديريات المحلية في متناول وسائطها لدى البنك الوثائق المتعلقة بطلب المساعدة على الحصول على الملكية والتي تضم:

- طلب مساعدة من أجل الحصول على ملكية السكن.
- تصريح بالدخل.
- تصريح بعدم ملكية مسكن.

وهذه الوثائق مرسلة من المديرية العامة للمديريات المحلية وهي مرقمة ترقميا تسلسليا حسب المجموعة. وتتخذ المديرية في إطار إنجاز هذه العملية الإجراءات المناسبة لتوفير هذه الوثائق في الوقت المناسب، وبالقدر اللازم مع تقادي تخزينها وتصنيفها دون جدوى. كما برمج الصندوق وثائق خاصة بالمتعاملين في الترقية العقارية تختلف عن تلك الموجهة للأفراد.

**2- استقبال الملفات:**

تستقبل المديرية المحلية الملفات عن طريق مراسلها المتواجدين في البنك، وبمجرد استقبال الملف يخضع لثلاث معالجات وهي: الترميز (أ)، ومراقبة قبوله شكلا (ب)،

<sup>1</sup> - Instruction N°14 -99 du 29/12/1999, portant sur la gestion des aides pour l'accession d'un logement [www.bank.of.algeria.dz](http://www.bank.of.algeria.dz)

<sup>2</sup> - CNEP banque, manuel de procédure de crédit hypothécaire, op.cit, p32.

وتحليل المضمون (ج).

أ- الترميز:

يقوم الموظف المكلف على مستوى المديرية المحلية بتسلم طلب المساعدة من الشباك الوحيد في البنك، ويتكوّن من ملف فردي والذي سيُكفّف بمسكه ثم يُرمز برمز معين يُسجّل على وثيقة طلب المساعدة.

ب- مراقبة قبول الملف شكلا:

بعد ترميز الملف يقوم الموظف بالمساعدة على الحصول على ملكية السكن بالتأكد من أن الحصة المخصّصة للبنك من المساعدات، لم يتم تجاوزها La vérification du quota ويكون ذلك قبل فتح الملف. وفي الحالة التي يتأكد فيها تجاوز الحصة من البنك يُرفض الملف شكلا ويُعاد للبنك مع إعلام المديرية المركزية.

كما يتم التأكد من أن الملف يتضمّن كل الوثائق المطلوبة، ويكون هذا من مهمة الشباك الوحيد كمراقبة أولية، وثانية من طرف الموظف المكلف بمنح المساعدة للحصول على الملكية. ويُعتبر مرفوضا كل ملف تنقص منه وثيقة من الوثائق المطلوبة، أو إذا مُنّت الاستثمارة بشكل خاطئ أو مشطوب وكذلك الوثائق غير المصادق عليها.

ج- تحليل المضمون:

يقوم الموظف المكلف بالمساعدة للحصول على الملكية على مستوى المديرية المحلية بالتحقيق من صحة الوثائق المرفقة بالملف، وأحقية طالب المساعدة بالاستفادة منها. وأهمّ هذه الوثائق<sup>1</sup>، التصريح بالدخل، شهادة عدم ملكية مسكن، ويتم التأكيد من صحة المعلومات والتحري عنها في وثيقة تدعى وثيقة المراقبة Fiche de contrôle والتي تُرفق بملف المساعدة. وأخيرا، وبعد التأكد من صحة الوثائق المكوّنة لملف طلب

<sup>1</sup> - وإضافة لهذه الوثائق يتضمن الملف وثائق أخرى وهي حسب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/ بنك:

- شهادة ميلاد الشخص وزوجه إن وجد، وشهادة عائلية للحالة المدنية.
- شهادة الإقامة.
- عقد البيع أو عقد البيع بناء على التصاميم أو عقد حفظ الحق صادر من المتعامل في الترقية العقارية.
- وفي حالة البناء الذاتي نسخة طبق الأصل مصادق عليها لعقد ملكية الأرض محل البناء ورخصة البناء.
- نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية.

المساعدة، فإن هذا الأخير يُرسل من طرف الشباك الوحيد للمديرية الجهوية للمساعدة مُرفقا بالقرار الأوّلي لمنح المساعدة مختوماً من البنك.

## II - مرحلة ما بعد الموافقة الأوّلية:

بعد إصدار القرار الأوّلي لمنح القرض يتم إرساله إلى جانب ملف طلب المساعدة إلى الصندوق الوطني للسكن من طرف الشباك الوحيد للبنك في أجل أقصاه شهر واحد من تاريخ التسلم، حيث يتم اتخاذ قرار منح المساعدة للحصول على ملكية السكن، أو رفضه في حالة عدم تطابق الشروط والوثائق المكوّنة لما هو مطلوب. ويكون الرفض بقرار مُسبق يُبلّغ للشباك الوحيد بالبنك الذي بدوره يُبلّغ لطالب المساعدة. أما في حالة الموافقة على منح المساعدة فإن مصير الملف يكون كالتالي:

### 1- قرار منح المساعدة للحصول على ملكية السكن:

يُحرّر هذا القرار من طرف الموظف المكلف بالمساعدة للحصول على الملكية حسب النموذج الذي أعده خصيصاً الصندوق الوطني للسكن، ويندرج فيه بصورة صريحة المستفيد من المساعدة ومبلغها. ويُحرّر هذا القرار في نسختين أصليتين مُوقعتين باسم المدير العام للصندوق، ويكون في شكل وثيقة رسمية مُسلمة من الصندوق للمستفيد، كما يُصوّر القرار في خمس نُسخ طبق الأصل، ويصدر على الأكثر بعد شهرين من وصوله للصندوق الوطني للسكن.

### 2- دفع المساعدة للحصول على ملكية السكن:

تختلف طريقة دفع المساعدة للمستفيد حسب موضوعها، أي حسبما كانت عملية شراء مسكن جاهز أو قيد الإنجاز أو بناء ذاتي. فعند تسليم البنك لقرار منح المساعدة يقوم هذا الأخير بتبليغ المستفيد واستدعائه لإمضاء اتفاقية القرض السكني أو اتفاقية التمويل في حالة البناء الذاتي، والتي تنص على أن بنك المستفيد يُكف باستلام المساعدة وإدماجها في حسابه، وتُرسل نسخة من هذه الاتفاقية إلى الصندوق بدفع مبلغ المساعدة للبنك الذي بدوره يحولها للمستفيد، إما دفعة واحدة وبين يدي موثق في حالة شراء مسكن جاهز، أو على شكل دُفعات حسب ما هو مُتفق عليه في عقد البيع بناء على التصاميم وحسب الأحكام المتعلقة به، والمنصوص عليها في المرسوم

التشريعي رقم 93-03 والمتعلق بالنشاط العقاري، أو في شكل دفعات أخرى في الوقت نفسه الذي تُصرف فيه دفعات القرض البنكي الذي يحصل عليه المستفيد من البنك في حالة البناء الذاتي.

إن قرار منح مساعدة الدولة للحصول على الملكية يُؤخذ على مستوى مديرية الصندوق الوطني للسكن كما سبق توضيحه. وتتمثل طرق تقديم المساعدات في<sup>1</sup>:

أ- في حالة البيع على التصاميم.

دفع المساعدات للمرقي العقاري يكون على ثلاث مرات وهي كالآتي:

-30 % عند إنهاء مُجمل أساس المشروع، ومُعدل تقدّم الأشغال يصل إلى 10%.

-40 % عند إنهاء الأشغال الكبرى للمشروع، ومُعدل تقدّم الأشغال يصل إلى

60%.

-20 % عند إنهاء الأشغال الثانوية، ومُعدل الأشغال يصل إلى 90%.

-10 % عند توقيع محضر ضبط تسليم الملكية.

ب- في حالة شراء مسكن جاهز، الدفع يكون مرة واحدة وهذا عند إمضاء عقد البيع

في حضرة الموثق.

## الفرع الثالث

### تأسيس الضمانات

يقوم البنك في مرحلة ما قبل اتخاذ قرار بمنح القرض بتأسيس الضمانات، والتي تُعد واجبة في إطار تمويل السكن، فالبنك يحاول بكل ما له من صلاحيته تأمين أمواله.

يرتبط القرض السكني إذن بضمانات يشترط البنك المقرض تأسيسها على المقرض

نظرا لأهمية القرض الممنوح وطول مدته من جهة، وكون البنوك لا تقرض أبدا دون

<sup>1</sup>- دليل الصندوق الوطني للسكن، سنة 2004.

الضمانات من جهة أخرى، ذلك أنّ سياستها المالية تستوجب أخذ كل الحيطة والحذر من أجل توخي مخاطر عدم التسديد<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني

### الإجراءات المتعلقة بمرحلة إبرام عقد القرض

يكفي لتمام القرض توافق إرادتي المقرض والمقرض، ويسري على وجود الرضا ما وضعه التقنين من قواعد عامة للتعبير عنه<sup>2</sup>. ويوجد التراخي بتلاقي إرادتي طرفين أحدهما يُقدّم عرضاً والأخر يقبل هذا العرض<sup>3</sup>. وإذا كان الأصل في التعبير عن الإرادة هو حرية التعبير، فإنّها في القروض البنكية مقيدة بموجب القانون من جهة وبموجب العادات السارية العمل بها في المجال البنكي من جهة أخرى.

إنّ المقرض في عقد القرض البنكي هو البنك، أي شخص معنوي ويمثله في التعامل مع المقرض موظف أو مجموعة من الموظفين تجمعهم بالبنك علاقة التابع بالمتبوع ويُعبرون عن إرادة البنك، ويتفاوضون مع المقرض باسمه، ويتعاقدون معه نيابة عنه، ويخضع التعبير الصادر عن ممثل البنك لجميع أحكام وقواعد التعبير عن الإرادة بالنيابة، ولا يتم ذلك إلا بعد إجراء دراسة دقيقة وشاملة لحالة المقرض الشخصية والمالية. فالقرض السكني كما في باقي العقود، يُولد التزامات على عاتق الطرفين ويفترض هذا التلاقي إيجاباً (الفرع الأول) وقبولاً (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### الإيجاب

يتطلب الحديث عن الإيجاب في القروض البنكية الموجهة لتمويل قطاع السكن، تحديد الطرف الذي يقوم بدور الموجب في هذا العقد خاصة وأنّ القروض المصرفية

<sup>1</sup>- AMMOUR Benhalima, pratiques et techniques bancaires, références à l'Algérie, Edition DAHLAB, Alger, 1997, P 56.

<sup>2</sup>- زكي محمد جمال الدين، العقود المسماة، الصلح، الهبة، القرض، الدخل الدائم، العارية، مطابع دار الكتاب العربي، 1960، ص 183.

<sup>3</sup>- Voir annexe N°1, op.cit.

بصفة عامة، والقروض السكنية بصفة خاصة تعرف من الناحية الميدانية ما يدعى بالدعاية والإشهار (أولا). والإيجاب يحمل العديد من العناصر والشروط الجوهرية لعقد القرض (ثانيا)، وكذا الآثار التي ستترتب عنه والتي يقوم المُقترض بالإطلاع عليها (ثالثا).

### أولا - الطرف الذي يقوم بالإيجاب:

يقوم البنك بعرض خدماته على الجمهور عن طريق الترويج بمنتجاته بواسطة اللافتات والمنشورات، والمعلقات التي يضعها على جدران مقره مثلا أو عن طريق الوثائق التي توزع على الزبائن أو الإعلانات في الجرائد. وهنا نتساءل حول مدى اعتبار كل هذه التصرفات من دعاية وإشهار من قبيل الإيجاب أو أنها مجرد دعوة متعاقد للتعاقد.

يرى البعض أنّ عرض السلعة قد يُعتبر من قبيل الإيجاب، لأنّ العرض يشخص التعاقد دون تحديد أركانه وقد يُعتبر دعوة للتعاقد<sup>1</sup>. وهناك معيار تمييز الإشهار عن الإيجاب وهو مرتبط بخصائص الإيجاب ذاته، والتي تتطلب أن يكون عرضا باتا وشاملا يتضمن جميع عناصر العقد المزمع إبرامه. فالإيجاب يُعبّر عن عزم المُوجب في إبرام العقد الذي يحتوي الإيجاب على شروطه، حيث يكون صدور القبول فيه من الطرف الآخر كاف لإبرام العقد. ومنه نستنتج أنّ كلّ عرض أو اقتراح لا تتوافر فيه هذه المواصفات لأنّه غير كامل أو لا يتضمن شروط العقد، ليس إلاّ مجرد دعوة للتعاقد أو دعوة للدخول في مفاوضات، فيُعتبر من قبيل المفاوضات مثل العرض الذي لا يريد صاحبه سوى استطلاع الرّأي فيما يدعو إليه من تعاقد<sup>2</sup>، كالخطوة التي يقوم بها الشّخص ليتقرّب من البنك ويطلب منه إعلامه بكلّ أنواع القروض التي يعرضها على الجمهور، وشروط وآليات الحصول عليها، وعلى أيّ نحو يجيب على طلباته

<sup>1</sup> - بن بوخميس علي بولحية، القواعد العامة لحماية المستهلك والمسؤولية المترتبة عنها في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2000، ص 20.

<sup>2</sup> - تقيّة محمّد، الإرادة المنفردة كمصدر للالتزام في القانون الجزائري وفي الشريعة الإسلامية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1984، ص 69.

وحاجياته<sup>1</sup>. لذا لا يُعتبر إيجاباً في عقد القرض البنكي الموجّه لتمويل السكن، اللافتات الإشهارية والإعلانات والمنشورات التي تصدرها البنوك، لأنها بعيدة عن الاستجابة لمعايير الإيجاب وبالتالي تعتبر مُجرّد دعوة للتعاقد<sup>2</sup>. لكن الممارسة الميدانية تُوضّح، بأنه مهما كان الطّرف الذي بادر بالدّعوة إلى التّعاقد، فإنّ الإيجاب في عقد القرض السكني يصدر دائماً من المقترض الذي يعدّ بعد دراسة ملف طلب القرض بشكل دقيق. ويُعدّ قبول طلب المُقرض عرضاً باتاً محدّداً ودقيقاً للبنك الذي يملك حريّة رفضه أو قبوله جملة وتفصيلاً، دون أن يكون له الحق في مناقشة شروط ومضمون العرض الذي يعده البنك المقرض، وهذا ما يميّز عقد القرض السكني عن باقي العقود والقواعد العامة، والتي تقضي بأنّ المُقرض هو الذي يبادر بالمطالبة بالمال أو الشّيء الذي يحتاجه. الأمر الذي يتأكّد من خلال شكل الإيجاب في عقد القرض السكني ومضمونه وطريقة تقديمه.

### ثانياً - مضمون الإيجاب:

يتمثّل الإيجاب في العرض الذي يُقدّمه البنك تعبيراً عن إرادته في إبرام العقد وبنشأ بمجرّد صدور القبول من المُقرض. فالعرض من الإيجاب إذا اقترن به القبول هو إنشاء العقد ممّا يستلزم استيفاء الإيجاب للعناصر الأساسية للعقد المراد إبرامه<sup>3</sup>.

ويتضمّن الإيجاب في عقد القرض البنكي الموجّه لتمويل السكن بصفته عقد إذعان شروطاً موضوعية معدّة ومهيّأة مسبقاً من طرف البنك، وبشكل موحد لكل المقرضين، ووفق شروط ذاتية خاصة بكل عقد على حدى، تتغيّر من مُقرض لآخر.

ويجب على الإيجاب أن يتضمّن كلّ شروط العقد بحيث يتسنى للموجب أن يطّلع بوجه شامل ودقيق على مضمون وشروط العقد الجوهرية من خلال الاطّلاع على العرض المقدم له لينعقد القرض بمجرّد صدور قبول. وباعتبار عقد القرض السكني من العقود طويلة الأجل خاصة القروض الموجهة للأفراد، حيث يقبل المقترض على الالتزام بمدة

<sup>1</sup> -TERRE LEQUETTE Y et SMILER, Droit civil des obligations, Edition DALLOZ, Paris, 1996, p87.

<sup>2</sup> - DEKEUWER DEFAUSSEZ Françoise, op.cit, p 20.

<sup>3</sup> - فيلاي علي، مرجع سابق، ص 88.

زمنية قد تصل إلى 40 سنة، فمن الضروري أن يكون مضمون الإيجاب واضحا ودقيقا يسمح للمقترض أخذ فكرة شاملة ودقيقة عليه، والاطلاع على الشروط والظروف التي يتعاقد فيها، وعن كل التزاماته طيلة هذه المدّة.

### ثالثا - آثار الإيجاب:

إنّ الإيجاب باعتباره تعبيراً عن الإرادة، لا قيمة له، ما لم يوصل إلى الغير مطلقاً<sup>1</sup>. وفي غياب قواعد خاصة تنظّم أحكام عقد القرض البنكي الموجّه لتمويل السكن، فإن القواعد العامة هي التي تطبّق. فتتص المادة 61 من التقنين المدني الجزائري<sup>2</sup> على أنّه: «ينتج التعبير عن الإرادة أثره في الوقت الذي يتصل فيه بعلم من وجه إليه ويعتبر وصول التعبير قرينة على العلم به ما لم يقم الدليل على عكس ذلك».

ويجري العمل في البنوك التي تمنح قروضا من أجل تمويل السكن، على أن يعد العرض كتابة، ويصدر في شكل رسالة موافقة أو منح القرض *Lettre d'accord ou d'octroi*<sup>3</sup> ويتم إثبات أن المقترض قد تلقى العرض إمّا بتوقيع المقترض على العرض أو أية وثيقة تثبت استلام العرض من طرفه، وإمّا أن يُرسل العرض بموجب رسالة موصى بها مقابل تسليم وصل إيداع يُثبت استلام المُقرض (البنك) للعرض وتاريخه.

وأيا كانت طريقة الإرسال، فالمهم هو وجود وصل إيداع مؤرّخ وممضي من طالب القرض، وأن يكون لدى كلّ من البنك والمقترض دليلا على تاريخ تسلّم العرض من المقترض ليكون نقطة انطلاق المدّة التي يبقى العرض فيها قائما.

والإيجاب في عقد القرض السكني هو إيجاب مقترن بأجل، حيث تقتضي طبيعة التعامل أن يمنح المقرض فرصة للمقترض، يقرأ ويدرس فيها العرض المقدم له بتمعّن. ويُفكّر في الالتزامات التي سيقبل عليها قبل الإمضاء وإبرام العقد. ويكون الإيجاب ملزما، إذا حدّد الموجب مدّة للقبول، وهذا ما سيستفاد من نص المادة 63 من التقنين المدني الجزائري، فيكون ملزما بالبقاء على إيجابه حتّى نهاية هذه المدّة. وإذا عدل عنه قبل ذلك،

<sup>1</sup> - فيلاللي علي، مرجع سابق، ص 90.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - Voir: Annexe 04, op.cit.

لا عبء بعدوله، ويتمّ العقد ويصبح كلّ من طرفيه ملزماً بمقتضاه، وأساس التزام الموجب هو الإرادة المنفردة<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### القبول

يُعدّ القبول الرّد الإيجابي الصّادر من الموجب على العرض المقدّم من الموجب له، وهو الإرادة الثّابتة في العقد ويخضع لشروط الإرادة وطريقة التّعبير عنها. فيُشترط في القبول أن يكون باتاً وجدّيّاً، يرمي إلى إحداث الأثر القانوني المتوقّع منه وهو إبرام العقد ولا يكفي صدور الإيجاب والقبول بل يجب أن يتلاقيا<sup>2</sup>. ويجب أن يكون القبول مطلقاً مطابقاً تماماً للإيجاب<sup>3</sup>. ويتمّ التّعبير عن قبول المقترض عادة بإمضاء العرض الموجه وإعادة إرساله للبنك<sup>4</sup>.

### أولاً - صدور القبول:

يُعتبر عقد القرض السّكني من عقود الإذعان، ولقد كرّس المشرّع الجزائري هذا النوع من العقود في المادة 70 من التقنين المدني الجزائري لتحديد طبيعة وشكل القبول فيها، إذ تنص: «يُحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التّسليم وبشروط مقرّرة يضعها الموجب ولا يقبل المناقشة فيها».

لا تحمل كلمة تسليم المستعملة في المادة وصف قبول الموجب له، المعنى نفسه الذي يحمله اللفظ المستعمل في النّص باللّغة الفرنسية Adhésion والذي يعني الانضمام وليس التسليم، إذ يحمل لفظ التّسليم أحياناً معنى Capitulation وهو ما يحدث فعلاً في عقد القرض البنكي حيث أنّ حاجة الفرد الملحة والماسة للسّكن والتي تنعكس على حاجته للمال الذي يوفّر له هذا السّكن، تجعله يقبل بإبرام العقد مذعناً دون أي قدرة على مناقشة

<sup>1</sup> - تقيّة محمد، مرجع سابق، ص 87.

<sup>2</sup> - حسين محمد، مرجع سابق، ص 33.

<sup>3</sup> - فيلالتي علي، مرجع سابق، ص 96.

<sup>4</sup> - DEKEUWER DEFAUSSEZ Françoise, op.cit., p21

البنك ومقاومته، فقبول المدعي صحيح في عقود الإذعان بمجرد تسليمه بالشروط المقررة في العقد<sup>1</sup>.

### ثانيا - أجل القبول:

لا يكفي أن يتخذ المقرض قرار التعاقد دراية، بل أن يتخذّه بعد تفكير وتمعن وقناعة. والمادة 458 من التّنين المدني الجزائري تمنح المقرض حماية ناجعة وفعّالة وهذا بنصّها: «يجوز للمدين، إذا انقضت ستة أشهر على القرض أن يعلن رغبته في إلغاء العقد، ورد ما أقرضه على أن يتم ذلك في أجل لا يتجاوز 6 أشهر من تاريخ الإعلان». أمّا حق المقرض في الردّ فإنه لا يجوز إسقاطه أو تحديده بمقتضى الاتفاق مبدئياً بانقضاء الأجل المحدد في القرض، ولا يصبح هذا العرض صالحاً، إلا أنه يجوز للبنك أن يمدد الأجل بإرادته المنفردة أي أن يعتد بالقبول الصادر من المقرض بعد فوات الأجل.

وفي العقود الرضائية بصفة عامة، تتحدّد لحظة إبرام العقد بمجرد تبادل الإيجاب والقبول من الطرفين، غير أنه يصعب التسليم بهذا القول في عقد القرض السكني، ذلك أنّ عبارة الإبرام في حدّ ذاتها لا تحمل تعريفاً دقيقاً، إضافة إلى الاختلاف الموجود بين العقود الأخرى وعقود القرض السكني، ففي الأولى الإبرام هو تبادل الرضا الذي يتمّ في لحظة من الزمن أو الذي يتمّ بمجرد الانتهاء أو الخروج من المحادثات والتفاوض. أمّا في القروض السكنية فالإبرام يتم بشكل تدريجي بسبب المراحل التي يمرّ بها، كما أنه لا يكون في لحظة من الزمن، بل يجب أولاً كما سبق ذكره، وجود عرض يُعد نتيجة لدراسة الملف الذي يقدّمه المقرض، ووجود قبول لهذا العرض من طرف البنك المقرض، ثمّ يتمّ إعداد العقد النهائي والإمضاء عليه. فعقد القرض السكني إذن يكون في شكل عقد نموذجي يعدّه البنك ويوقعه الطرفان في أسفل الوثيقة المهيأة من طرف البنك، والمتضمنة شروط العقد ليتم بعدها تنفيذه أي تجنيد مبلغ القرض وتحديد توابعه من فوائد وعمولات ومصاريف... الخ.

<sup>1</sup> - علي سليمان علي، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص 40.

## المطلب الثالث

### الآليات المتعلقة بتنفيذ عقد القرض البنكي الموجه لتمويل السكن

يتم تنفيذ عقد القرض السكني عبر مرحلتين، ففي المرحلة الأولى يقوم البنك بتجديد مبلغ القرض (الفرع الأول)، وأما في المرحلة الثانية فيقوم المقترض بالوفاء بالتزامه عن طريق رد المثل مضاف إليه الفوائد (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### تجديد مبلغ القرض

تختلف آلية تجديد عملية القرض باختلاف نوع العملية الممولة به، ففي حالة الشراء يتم التجديد في حساب المقترض عن طريق شيك بنكي ينشأ بأمر من الموثق. أما في حالة البناء فيتم التجديد عن طريق أقساط. وباعتبار أن القرض السكني مبلغ من النقود فيلتزم البنك بنقل ملكيته إلى المقترض (أولا)، كما يلتزم بتسليم مبلغ القرض وعدم المطالبة برده (ثانيا)، وهذا طبقا لنص المادتين 450 و 451 فقرة أولى من التقنين المدني الجزائري<sup>1</sup>.

#### أولا- نقل ملكية مبلغ القرض:

يُعتبر عقد القرض في القانون الجزائري من العقود الرضائية الواردة على الملكية، وبالتالي تنتقل ملكية المال بمجرد أن يتم تلاقي الإيجاب والقبول الصادران من البنك المقرض والمقترض، ويصبح المقرض بمجرد تمام القرض دائما للمقترض بهذا المبلغ، فيستطيع أن يطالب المقترض بهذا الدين شأنه في ذلك شأن أي دائن آخر<sup>2</sup>.

ولا يلتزم المقرض إلا بدفع مبلغ النقود المتفق عليه في العقد دون أن يكون لتغيير قيمة النقود أي تأثير على التزامه، عملا بأحكام المادة 95 من التقنين المدني الجزائري. إلا أن السؤال المطروح في هذه الحالة هو متى تنقل ملكية مبلغ القرض من البنك إلى المقترض؟

<sup>1</sup>- انظر المادتين 450 و 451 من الأمر رقم 75-58 المتضمن التقني المدني، مرجع سابق.

<sup>2</sup>- السنهوري أحمد عبد الرزاق، العقود الواردة على الملكية، مرجع سابق، ص 441.

تنص المادة 166 من التقنين المدني الجزائري<sup>1</sup> على ما يلي: «إذا ورد الالتزام بنقل حق عيني على شيء لم يعين إلا بنوعه فلا ينتقل الحق إلا بإفراز هذا الشيء».

يُستنتج من هذه المادة أنه إذا كان محل القرض شيئاً معيناً بنوعه فقط كالنقود، فلا ينتقل الحق إلا بإفرازه، والعلّة في ذلك واضحة وذلك لأن الحق سلطة مباشرة على شيء وهذه السلطة تتطلب أن يكون محلّها شيئاً معيناً بالذات. لذا إفراز الشيء إما أن يكون عن طريق عدّه أو وزنه أو كيله أو مقاسه، وإما أن يكون عن طريق تسلّمه، وهذا هو الوضع غالباً<sup>2</sup>.

وهناك من يرى أيضاً أنه لا تنتقل ملكية مبلغ النقود من البنك المقرض إلى المقرض إلا عند القبض، والسبب في ذلك أنه من خصائص النقود أن أي مقدار منها لا يتعيّن إلا بقبضه ولا يكفي فيه الإفراز<sup>3</sup>. إن هذا القول وإن صح في عقود القرض المبرّمة بين الأفراد، فإنه غير صحيح وغير عملي في عقود القرض السكنية، باعتبارها من القروض المصرفية، حيث للعرف والممارسات المصرفية دوراً كبيراً في تنفيذ العقد وتحديد التزامات البنك المقرض والمقرض معاً. وسنرى معاً كيف إن إجراءات عقد القرض السكني التطبيقية تجعل أن المقرض لا يلمس مبلغ القرض بيده إذا أمكن القول، في أي مرحلة من مراحل العقد، حيث يقوم البنك بإفراز المبلغ ووضعه في حساب باسم المقرض بمجرد إبرام العقد، أما القبض فيخضع لإجراءات وشكليات أخرى، فهو يعتبر من قبيل تسليم المقرض مبلغ القرض.

### ثانياً - تسليم مبلغ القرض والالتزام بعدم المطالبة برده:

تنص المادة 451 من التقنين المدني الجزائري<sup>4</sup> على ما يلي: «يجب على المقرض أن يبلغ إلى المقرض الشيء الذي يشمل عليه العقد ولا يجوز له أن يطالبه برد نظيره إلا عند انتهاء القرض».

<sup>1</sup> انظر المادة 166 من الأمر رقم 75-58 المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

<sup>2</sup> العدوي جلال علي، أحكام الالتزام، دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1993، ص 133.

<sup>3</sup> - السنهوري أحمد عبد الرزاق، آثار الالتزام، مرجع سابق، ص 776.

<sup>4</sup> انظر المادة 451 من الأمر رقم 75-58، المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

نستنتج من هذه المادة أن البنك المُقرض بعد إبرام عقد القرض يقوم بتسليم مبلغ القرض للمقترض (I)، دون المطالبة برده (II).

### I - الالتزام بتسليم مبلغ القرض:

يلتزم البنك المُقرض بنقل ملكية مبلغ القرض إلى ذمة المُقترض، ويترتب عن هذا الالتزام مباشرة الالتزام بتسليم مبلغ القرض إلى المقترض، حيث تنص المادة 167 من التقنين المدني الجزائري<sup>1</sup> أن: «الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى تسليمه».

يتم تسليم مبلغ القرض للمقترض وفق إجراءات معينة (1) وفي عدة صور حسب نوع العملية التي يمولها القرض (2)، ويتم ذلك في أجل معين (3).

#### 1- إجراءات تسليم مبلغ القرض:

يتم تسليم مبلغ القرض وفق إجراءات معينة وهي أن يُقدّم المقترض طلب تخصيص مبلغ القرض أو جزء منه وأن يُصدر البنك أمرا أو قرارا بتجديد القرض. ويجب احترام المعادلة المتوازنة<sup>2</sup>، والتي يجب أن تكون أقل من 80% من قيمة القرض الكلي ويجب على البنك متابعة الأقساط المسلمة لكل تاريخ.

#### 2- صور تسليم مبلغ القرض:

يوجد في الحياة العملية عدة صور لتسليم مبلغ القرض في عقد القرض السكني وذلك حسب نوع العملية التي يمولها القرض ومن بينها:

##### أ- تسليم المبلغ للمقترض في شكل أقساط:

يُسَلَّم المبلغ للمقترض في شكل عدة أقساط، وهذا حسب تطوّر الأشغال إذا تعلّق الأمر ببناء مسكن، فيتم التسليم في كل مرحلة من مراحل أشغال البناء. وذلك بناء على تقرير الزيارة التقنية الذي يُعدّه خبير.

<sup>1</sup> - انظر المادة 167 من الأمر رقم 75-58، المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - وتمثل هذه المعادلة في النسبة: القرض (القسط المسلم) / قيمة السكن + أعمال البناء

**ب- تسليم المبلغ بواسطة موثق:**

يُسَلَّم المبلغ مباشرة للموثق الذي يكون عادة وكيلا عن البنك المقرض، لأنه يستلم مبلغ القرض ليسلمه للمقترض أو للمرقي العقاري، وبعد أن يقوم بتأسيس الضمان الأساسي والذي يكون عادة رهنا.

**ج- تسليم المبلغ مباشرة:**

قد يُسَلَّم مبلغ القرض مباشرة للمرقي العقاري الذي يتكفل بعملية البناء أو الشراء.

**3- أجل تسليم مبلغ القرض:**

يُجَدَّد البنك المقرض بناء على طلب المقترض مبلغ القرض في حساب مفتوح باسم المقترض. وبعد مرور ستة أشهر من تاريخ التجنيد ودون استلام المقترض لمبلغ القرض يصبح للبنك الحق في فسخ العقد.

**II- الالتزام بعدم المطالبة برد المثل:**

لا يحق للبنك أن يطالب المقترض برد مبلغ القرض، أي أن يوقف عملية القرض بإرادته المنفردة بل هو ملزم بعدم المطالبة برد مبلغ القرض قبل الآجال المتفق عليها<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أنه بعد تجنيد مبلغ القرض وتسليمه للمقترض ليمول به شراء السكن أو بناؤه، تبدأ عملية التسديد والوفاء بالقرض، ويبدأ المقترض في رد المثل مضافا إليه الفوائد المطبقة على القرض. ولا يُعتبر هذا التسديد والذي يتم فور استلام مبلغ القرض وقبل انتهاء أجل القرض في شكل أقساط شهرية خرقا لمبدأ عدم المطالبة برد المثل، لأن الأمر لا يتعلّق برد مبلغ القرض قبل حلول الأجل.

**الفرع الثاني****الوفاء في عقد القرض البنكي الموجه لتمويل قطاع السكن**

يؤكد الوفاء في عقد القرض البنكي لتمويل السكن خصوصية هذا العقد<sup>2</sup>، فمحل الالتزام في هذا العقد هو نقل ملكية مبلغ من النقود ثم رده مضافا إليه الفوائد مما يجعل

<sup>1</sup> - COLLART DUTILLEUL Françoise, DELEBEQUE Philippe, op.cit, p710.

<sup>2</sup> - العدوي جلال علي، مرجع سابق، ص 25.

التنفيذ العيني والتنفيذ بالتعويض في عقد القرض السكني ممكن دائما، طوعا أو جبرا. فبالتالي يكون التعويض هو نفسه دفع لقيمة المبلغ محل الالتزام، فالبنك يقوم بتحصيل مستحقاته حسب النظام المتفق عليه حيث يقوم المُقترض بتسديد القرض في موعده ووفق أساليب مختلفة (أولا)، ويتم ذلك بشرط عدم وجود أحداث تعترض السير العادي لعملية التسديد (ثانيا).

### أولا- آلية التسديد في عقد القرض البنكي الموجّه لتمويل قطاع السكن:

يلتزم المُقترض برد مثل ما اقترضه عند نهاية القرض (I)، إضافة لدفع الثمن والذي يتمثل في التكلفة الفعلية للحصول على هذا القرض والتي تتكوّن من عنصرين أساسيين هما الفائدة المطبقة على القرض والعمولات أو المصاريف المنفقة بمناسبة هذا القرض (II).

#### I- رد المثل في عقد القرض:

تنص المادة 450 من التقنين المدني الجزائري على أنّ: «**قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المُقترض ملكية مبلغ من النقود على أن يرد إليه المُقترض عند نهاية القرض نظيره من النوع والقدر والصفة**».

يستنتج من نص هذه المادة أنّه يقع على عاتق المُقترض التزام برد مثل ما اقترضه عند نهاية القرض، ولأنّ عقد القرض السكني هو قرض نقدي أي ينصب على مبلغ من النقود لا يمكن أن يهلك أو يستحيل تجاؤه، فإنّ التزام المُقترض هو التزام بتحقيق نتيجة<sup>1</sup>.

كما تنص المادة 457 من التقنين المدني الجزائري على أنه: «**ينتهي قرض الاستهلاك بانتهاء الأجل المتفق عليه**»، فيحل أجل الرد وفقا للقواعد العامة بانقضاء أجل القرض أو بسقوطه وبحلول الأجل أو سقوطه ويتوجب على المُقترض رد ما أخذه من المقرض بتسديد مبلغ القرض زائد الفوائد المتفق عليها.

<sup>1</sup> - GAVALDA Christian, op.cit., p19

ومن الناحية النظرية يتم تسديد مبلغ القرض دفعة واحدة وفور انتهاء أجل القرض. فالقاعدة أنّ الوفاء لا يجوز تجزئته، فلا يُجبر الدائن على قبول جزء منه ولو كان هذا الدين قابلاً للانقسام، على أنّ هذا الحكم لا يجري على إطلاقه، فقد يُتفق في العقد على تخويل المدين حق تجزئة الوفاء، وفي هذه الحالة يتعين على البنك الدائن عند حلول أجل من هذه الآجال قبول الوفاء بقسط من دينه<sup>1</sup>، إلاّ أنّه وفي التطبيق يتم التسديد على مراحل، ف يبدأ تسديد القرض السكني بعد مرور فترة زمنية معينة من استلام مبلغ القرض في شكل دفعات واستحقاقات شهرية<sup>2</sup>.

يحل أجل الردّ في عقد القرض البنكي الموجه لتمويل قطاع السكن ابتداءً من التاريخ المعين لبدء التسديد ودفع الاستحقاقات الشهرية إلى حين انتهاء مدة العقد والوفاء بكامل مبلغ القرض. ويختلف تاريخ البدء في التسديد من قرض لآخر وحسب نوع العملية الممولة بالقرض. فنجد مثلاً في القروض الممنوحة من أجل تمويل عملية البناء، أنّ الدفع أو البدء في التسديد يؤجّل إلى حين انتهاء الأشغال الأولى أو إنجاز جزء منها.

يُتيح التسديد في القروض البنكية الموجهة لتمويل قطاع السكن عدّة مزايا للمقترض من حيث التسهيل والتيسير الذي يوفره البنك المقترض للمقترض، حيث يتم الوفاء بمبلغ القرض عن طريق دفع مبالغ شهرية صغيرة تحمل عدة تسميات منها الاستحقاقات، الدفعات أو التسديدات الشهرية. ويتكون كل قسط أو استحقاق شهري من جزء من الرأسمال المقترض، سعر الفائدة المطبقة والعملات ومصاريف القرض.

ويُحترم في تحديد قيمة الاستحقاقات الشهرية قدرة المقترض على تسديدها. لذلك يجب أن لا تتجاوز هذه القيمة لنسبة معينة من الدخل الشهري للمقترض. وتتغير بتغير قيمة هذا الدخل، ويُفضّل أن لا يتجاوز نسبة التسديدات الشهرية نسبة 33% من الدخل الإجمالي، وهي النسبة المتعارف عليها دولياً، ما عدا بالنسبة للفئات الاجتماعية ذات الدخل المرتفع،

<sup>1</sup> - العدوي جلال علي، مرجع سابق، ص 33.

<sup>2</sup> - COLLART DUTILLEUL Françoise, DELEBEQUE Philippe, op.cit, p712.

فإن هذه النسبة قد ترتفع وذلك بالاتفاق مع المعني بالأمر، بحيث قد تصل إلى 40% من الدخل الشهري<sup>1</sup>.

ويُعد البنك جدولاً يسمى جدول الاستحقاقات<sup>2</sup>، يتضمّن قيمة وعدد الاستحقاقات الشهرية، والتي على المقترض دفعها طيلة مدة القرض مع تحصيل مكونات هذه الاستحقاقات من سعر فائدة ورأسمال. والهدف من إعداد هذا الجدول هو تمكين المقترض من معرفة ما دفع وما بقي أن يدفع من الدين في كل مرحلة من القرض، وتمكينه من أداء التزامه برد المثل بعلم ودراية وعلى أحسن وجه ومع احترام الآجال. ومن المفروض أن يلحق هذا الجدول مع عقد القرض الذي يُسلّم للمقترض تطبيقاً للعرف المصرفي، ولكن لا يوجد في التشريع الجزائري قاعدة قانونية تُلزم البنك المُقرض بتسليم جدول الاستحقاقات للمقترض حتى يعلم بشكل أدق بكل الالتزامات التي يقبل عليها بإبرامه عقد القرض السكني.

ويُبين التطبيق أنّ تسديد مبلغ القرض يتم في أشكال مختلفة، فقد يتكفل البنك باقتطاع مبالغ شهرية من أجر المقترض، الذي يمنحه إذن بالاقطاع بدفع المبالغ الشهرية لدى البنك في حساب تخصصه لذلك، أو بتعيين كل العمليات في مقر البنك.

## II - دفع ثمن القرض:

أجاز المشرّع من خلال المادة 456 من التّفنين المدني الجزائري<sup>3</sup> للبنك تقاضي وأخذ فوائد على القروض التي يمنحها للأفراد وذلك لأسباب عديدة، منها ما أشار إليه المشرّع في المادة، من تشجيع الاقتصاد الوطني عن طريق تشجيع المؤسسات المالية والبنوك على تمويل بعض القطاعات الحساسة والهامة والمنعشة للاقتصاد الوطني ك مجال السكن.

إنّ اشتراط الفوائد هي خاصية تستقلّ بها القروض البنكية فقط، ممّا يبرّر أنّ هذا النوع من القروض لا يخضع في ممارسته للقواعد العامة فحسب، وإنّما يخضع أيضاً بقدر كبير للنظام والأعراف والممارسات المصرفية، وتحصيل هذه الفوائد هي المغذّي الأصلي لصناعة المصرفيين، ومن أهمّ المعطيات التي تربطهم بالعملاء. وأهمّية هذه الأداة في

<sup>1</sup> - بلطاس عبد القادر، مرجع سابق، ص 134.

<sup>2</sup> - Voir Annexe n°5, CNEP, tableau de bord.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 456 من الأمر رقم 75-58 المتضمن التّفنين المدني، مرجع سابق.

النشاط المصرفي ترشّحها لأن يكون نظامها القانوني محدّد وجدّ متقن<sup>1</sup>، خاصة وأن ثمن القرض<sup>2</sup> في القروض يُعرف في التكلفة الفعلية للحصول على هذا القرض والتي تتكوّن من عناصر تتمثل في الفائدة المطبّقة على القرض (1)، ومصاريف الإنتاج والتسيير (2)، والعمولات أو المصاريف المنفقة بمناسبة هذا القرض (3).

### 1- الفوائد:

تُعرف الفائدة على أنها ثمن تأجير النقود، يلتزم المقرض بدفعه إلى المقرض مقابل التنازل عن ملكية هذه النقود لزمّن معيّن<sup>3</sup>، فهي المبلغ الذي يُقدّمه المقرض لصاحب المال مقابل استعماله لهذا المال خلال مدّة معيّنّة وفق شروط محدّدة مسبقاً بينهما. فالفائدة إذن هي ثمن الانتظار (تجميد الأموال في حوزة المقرض وعدم مطالبة المقرض بها طول مدّة القرض)، وثمر الاستخدام (ينقل المقرض ملكية مبلغ القرض للمقرض فيستخدمه باستعماله واستهلاكه)، وثمر الانتفاع (تلبية وقضاء الحاجة المبتغاة). ويدفع المقرض هذه الفائدة على الأموال التي يسحبها فعلاً وتُسحق الفائدة من تاريخ السحب<sup>4</sup>، فيبدأ سريان الفوائد من يوم استلام مبلغ القرض، وحتى لو انقضت مدّة بين إبرام العقد وتسليم مبلغ القرض، ولا يتّوجب على المقرض دفع فوائد على هذه المدّة لأن الفوائد هي مقابل الانتفاع بمبلغ القرض، والمقرض لا ينتفع بمبلغ القرض، إلاّ من يوم تسلّمه إيّاه.

وتجدر الإشارة أنّ البنك في التّطبيق، يتقاضى تعويضاً مقابل تأخّر المقرض في استلام القرض، لكنّه لا يصل إلى درجة قيمة الفائدة ويدعى بعمولة التّجنيد *commission d'engagement* و يقدرّ بواحد بالألف من المبلغ غير المستلم.

قرّر المشرّع ترك مسألة تحديد أسعار ومعدّلات الفوائد للجهة المؤهّلة والمختصّة، والتي كانت الوزير المكلف بالمالية حسب نصّ المادتين 455 و 456 من التّقنين المدني الجزائري<sup>5</sup>، ولكنّ أصبحت بعد الإصلاحات التي عرفها المجال المصرفي والمالي في

<sup>1</sup> -GAVALDA Christian, op.cit, p01.

<sup>2</sup> -TARNAUD Nicolas, op.cit,p60.

<sup>3</sup> -عدّون ناصر داودي، الرياضيات المالية، دار المحمدية العامة، الجزائر، 1996، ص8.

<sup>4</sup> -شيحة مصطفى رشدي، الاقتصاد النقدي والصرفي، الدار الجامعية، مصر، 1985، ص 213.

<sup>5</sup> -أنظر المادتين 455 و 456 من الأمر رقم 75-58 المتضمن التّقنين المدني، مرجع سابق.

الجزائر للبنك المركزي، إذ إلى غاية سنة 1982 كان المجلس الوطني للتقّد الصّلاحية في تحديد أسعار الفوائد والعمولات التي تأخذها البنوك بمناسبة إصدار القروض. ولكن ابتداءً من سنة 1991 وبموجب القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 أفريل 1990 حرّر مجلس التقّد والقرض الشّروط التي تحدّد ثمن القرض، سواء تعلّق الأمر بمعدّل الفائدة أو العمولات. ومنذ هذا التاريخ أصبحت البنوك تطبّق نظام السّعر البنكي والذي يتغيّر حسب معدلات السّوق التقّدية<sup>1</sup>.

لقد تمّ ضبط الشّروط المطبّقة على الأعمال المصرفية ضمن النّظام رقم 01-13 المؤرخ في 8 أفريل 2013 الذي يحدّد القواعد العامة المتعلقة بالشّروط البنكية المطبّقة على العمليات المصرفية<sup>2</sup>، حيث تنصّ المادة التاسعة منه على أنّه: «يتمّ تحديد نسب الفائدة والمدنية من قبل البنوك والمؤسسات المالية بكل حرية ولا يمكن في كل الحالات أن تتعدى نسب الفائدة الفعلية الإجمالية على القروض الموزعة من طرف البنوك المالية معدل الفائدة الزائد الذي حدده بين الجزائر».

## 2- مصاريف الإنتاج والتسيير:

تتمثّل مصاريف الإنتاج في تلك الأموال التي تُنفق في تسيير البنك وتنظيمه من أجور المستخدمين الذين يتعاملون مع المقترضين ويسيرونها ويهيّتون عمليات القروض وكذلك المصاريف الإدارية المتنوّعة الأخرى اللّازمة لعمل البنك.

ولا يتوقّف عمل البنك عند منح مبلغ القرض للمُقترض، بل يتواصل دوره كوسيط مالي طيلة مدّة العقد إلى حين تسديد القرض كلياً. وتسمّى التكاليف المُنفقة في سبيل القيام بهذا العمل بـ«مصاريف التسيير»، ويقوم البنك إذن أيضاً بمراقبة التّسديد وإحصاء الاستحقاقات الشّهريّة المتأخّرة واتّخاذ الإجراءات اللّازمة لتحصيلها، كما يقوم بتنظيم عمليات الدّفْع المسبق وبالإشراف على عمليات التّنقل للقروض التي تتمّ بتنقل المقترضين وغيرها من أعمال المراقبة والإشراف، والتي تتواصل حتى آخر يوم من مدّة العقد وربّما

<sup>1</sup> -AMMOUR Benhalima, op.cit., p56.

<sup>2</sup> - نظام رقم 01-13 مؤرخ في 8 أفريل 2013 يحدّد القواعد العامة المتعلقة بالشّروط البنكية المطبّقة على العمليات المصرفية، الجريدة الرّسمية، عدد 4، صادر في 2 جويلية 2013.

تمتد إلى ما بعد ذلك في حالة التأخر عن التسديد. وتجدر الإشارة أن كل هذه المصاريف تأخذ في الاعتبار أثناء تحديد ثمن القرض الذي يدفعه المُقترض وتؤثر عليه بقدر يختلف من بنك لآخر.

### 3- العمولات والمصاريف:

يُقصد بالعمولات، مجموع المصاريف، الأتعاب والنققات التي يتقاضاها البنك مقابل القيام بعملية القرض، ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن تكون معدومة بل تكون دوما موجبة<sup>1</sup>، ويتحمل المُقترض كل مصاريف عملية القرض من بدايتها إلى نهايتها، وتتمثل هذه العمولات أساسا في المصاريف الإدارية ومصاريف دراسة الملف ومصاريف القرض، مثل مصاريف الرهن، أقساط التأمين، مصاريف الملف، أتعاب الموثق، الضرائب والرسوم وغيرها.

### ثانيا - عوارض التسديد في القرض البنكي الموجه لتمويل قطاع السكن:

تشهد عملية التسديد في عقد القرض البنكي الموجه لتمويل قطاع السكن عدة أحداث تعترض سيرها العادي تؤدي لتوقف العملية لفترة معينة أو بشكل نهائي. كأن يقوم المُقترض نفسه بقطع عملية القرض أو إنهائها وإسقاط الأجل بإرادته المنفردة (I)، أو أن يتوقف المُقترض عن الدفع أو عجزه عن التسديد (II).

### I- قطع عملية القرض البنكي لتمويل قطاع السكن:

إذا كان المقرض يلتزم في عقد القرض البنكي الموجه لتمويل قطاع السكن، بعدم المطالبة برد المثل، وبأن لا يقطع عملية القرض بإرادته المنفردة، فإن المُقترض له الحق في قطع عملية القرض، وذلك إما بالتراجع عن القرض وإلغائه (1)، وإما بالتنازل عن حقه في الأجل وتسديد القرض مسبقا (2).

### 1- حق التراجع أو العدول:

توجد الرغبة في الرجوع أو العدول عن الاتفاق المبرم منذ القدم في نفسية المتعاقدين

<sup>1</sup>- لطرش الطاهر، مرجع سابق، ص 71-87.

الذين بسبب التردد أو الانتفاع سرعان ما ينتابهم شعور بالندم على العقد الذي أبرموه<sup>1</sup>. ذلك أنّ حملات الدعاية والإشهار التي يقوم بها المنتجين والمحترفين للسلع والخدمات المتطورة يوماً بعد يوم، وكذا اللجوء المتزايد إلى اعتماد القروض التي تسمح باقتناء هذه الأشياء دون أي جهد ادخاري، تُعتبر كلّها عوامل تحول دون أن يعي المقترض ويدرك حقيقة العبء المالي للالتزام الذي أقبل عليه، الشيء الذي سرعان ما يلتمسه فعلاً بعد فوات الأوان وأثناء تنفيذ هذا الالتزام، وعليه نصت المادة 458 من التقنين المدني الجزائري على ما يلي: «يجوز للمدين إذا انقضت ستة أشهر على أن يعلن عن رغبته في إلغاء العقد، ورد ما اقترضه على أن يتم في أجل لا يتجاوز ستة أشهر من تاريخ الإعلان، أما حق المقترض في الرد فإنه لا يجوز إسقاطه أو تحديده بمقتضى الاتفاق».

## 2- التسديد المسبق (الوفاء المعجل):

المبدأ أنّ الأجل في عقد القرض مقرّر لمصلحة المقرض، ولكن لا يوجد ما يمنع أن يُشترط الأجل لمصلحة المقرض أيضاً، هذا ما هو عليه الحال في القروض البنكية، لأنّ من مصلحة البنوك تقسيط وتوزيع مداخيلها المالية، كما من مصلحة المقرض أن يضبط التسديد وفقاً لمداخله وموارده، فالأجل في هذا النوع من القروض مؤسس لمصلحة الطرفين.

إلا أنّ إمكانية التنازل عن الأجل والقيام بتسديد القرض قبل انتهاء الأجل أمر لا يمكن استبعاده لا من الناحية النظرية ولا من الناحية التطبيقية<sup>2</sup>، وهذا لسببين أولهما أنّ الأجل في القرض مُقدّر لتمكين المقرض من الانتفاع بمبلغ القرض واستعماله، وبالتالي لا يوجد ما يمنعه من التنازل عنه، ثانيهما أنّ قيام المقرض بالتسديد المسبق للدين، ليس إلا تنفيذاً للالتزامه برّد المثل.

تُبيّن الممارسة الفعلية لعمليات القرض أنّ الأجل مقرّر لمصلحة المقرض والمقرض معاً، لأنّ القروض السكنية هي قروض تأخذ عليها فوائد يخسرها المقرض عند تنازل المقرض عن الأجل. ومع ذلك لا يمكن للبنوك أن تمنع المقرض من تسديد

<sup>1</sup> - STARK Boris, ROLAND Henri et BOYER Laurent, droit civil, les obligations du contrat, 6<sup>ème</sup> édition, LITEC, Paris, 1998, p 116.

<sup>2</sup> - COLLART DUTILLEUL Françoise, DELEBEQUE Philippe, op.cit, p713.

القرض والوفاء بالتزامه قبل الأجل لسبب أو لآخر (أ)، لكنّها تعمد عادة إلى مطالبة المُقترض بدفع مقابل أو تعويض، نظير استعمال حقه في التنازل عن الأجل (ب).

#### أ- أسباب التسديد المسبق:

يُعتبر الاقتراض وسيلة يلجأ إليها الشخص للحصول على مبلغ من المال يستعمله تلبية لحاجاته من لدى طرف آخر يحوز هذا المال ولا يحتاجه. ويتطلب القرض إذا كان بفائدة كالقرض السكني، أن يمنح المُقترض ثمن للمُقترض مقابل منحه هذه الأموال وتجميده لديه مدة زمنية ليستتفع منه. ولكن قد تطرأ في حياة المُقترض ظروف خاصة تدفعه إلى وقف عملية القرض كحصوله على مورد آخر للأموال، فلا يصبح بحاجة للمال المُقترض لأنّه وجد فرصة إبرام عقد جديد مع بنك آخر بشروط أفضل وبفوائد أقل سعرا. كما يُمكنه أن يلجأ لبيع المسكن المُموّل بالقرض وتسديد القرض بسبب ظروف اجتماعية (الطلاق، الرحيل، الحصول على مسكن آخر)، أو ظروف اقتصادية (الفصل من العمل، انخفاض الدخل)، تجعله غير قادر على تحمل الأقساط الشهرية.

يعمد البنك وبسبب احتمال وقوع المُقترض في مثل هذه الظروف دائما إلى إدراج بندا في العقد حول إمكانية القيام بالتسديد قبل انتهاء أجل القرض المُتفق عليه، وذلك حتى يُخفّف عليه من عبء دفع الفوائد، إذا توفّر عنده ما يسدّد به القرض أو استطاع أن يقترض بسعر فائدة أقل أو من عبء دفع الاستحقاقات إذا أصبح غير قادر على دفعها.

#### ب- شروط التسديد المُسبق:

إذا كان حق الوفاء المُعجل والمُسبق ثابتا للمُقترض بموجب القواعد العامة وبموجب العرف والعادات المصرفية، فإنّ تنفيذه واستعماله لا يكون إلا باحترام بعض الشروط والإجراءات تتمثل في :

#### ب-1- أن يكون تسديد القرض مُسبقا كليا:

يجب على المُقترض إذا قرّر القيام بعملية التسديد قبل حلول الأجل أن يدفع كامل القرض المُتبقّي، لكن بموافقة المُقترض حيث تنص المادة 277 من التقنين المدني

الجزائري<sup>1</sup> على أنه: «لا يجبر المدين الدائن على قبول وفاء جزئي لحقه ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك».

وبالفعل، فإن عقود القرض السكني تتضمن شرط خاص بالتسديد الجزئي الذي يوافق عليه البنك المقرض وبشروط معينة، حيث يستلزم أن يكون الجزء من القرض المُسَدَّد مسبقاً لا يقل عن قدر معين، يحدّد عادة بأكثر من اثني عشرة قسط شهري وهذا ما يسمى بالردّ أو الدفع المسبق الجزئي.

### ب-2- أن يدفع المقرض مقابل القيام بالوفاء المعجل تعويضاً للمقرض:

إنّ التعويض عن التسديد أو الوفاء المعجل أمر لا يمكن تصوّره في القروض الاستهلاكية بدون عوض وهي الأصل في القانون المدني، حيث إنّ تسديد مبلغ القرض قبل حلول الأجل لا يمكن في أي حال من الأحوال أن يضر بمصالح المقرض إذا كان القرض بغير فائدة كما هو الشأن في القروض المُبرمة بين الأفراد.

بينما هناك في الممارسة الميدانية عدّة مبررات للتعويض عن التسديد المسبق. وفي غياب نصّ قانوني يمنع صراحة المطالبة به، نجد أن التسديد المسبق في القروض السكنية لا يكون إلاّ بمقابل دفع المقرض تعويضاً للبنك يحدّد مقداره في العقد. وإذا كان لهذا التعويض مبرر عملي فإنه يتمثّل في أنّ التسديد المسبق خاصة التسديد الجزئي، يمسّ بمصالح البنك ويسبّب لها ضرراً، لا بدّ من التعويض عنه وإلاّ لا يكون مضطراً لمنع كلّ عمليات التسديد المسبق في عقود القرض. وينجم هذا الضرر من جرّاء عوامل، أولها أنّه يحرم استرجاع الأموال قبل حلول الأجل من تحقيق الفائدة والمنفعة التي كان من المقرر أن يحصل عليها البنك، والتي تُمكنه من تغطية مصاريف وتكلفة إصدار القرض المذكورة سابقاً، ثانيها أن استحصال الأموال قبل الأجل بالنسبة للبنك يعني إعادة توظيفها، بالتالي يضطرّ البنك لإصدار هذه الأموال من جديد في شكل قروض وبالتالي إنفاق تكاليف ومصاريف أخرى.

<sup>1</sup> انظر المادة 277 من الأمر رقم 75-58، المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

**II- العجز أو التوقف عن التسديد:**

يشكل العجز عن التسديد والذي قد يصيب المُقرض، الخطر الذي يهدد عملية القرض لا محالة، وهذا العجز لم يعد يستدعي كما في الماضي، حبس المدين، ولكن البحث عن الحلول النَّاجعة التي تتجنب وقوعه وتتصدى له إذا حدث، مع مراعاة مصالح كل من الدائن والمدين. ذلك أن العجز أو التوقف عن الدَّفْع الذي يصيب المُقرض بشكل عرضي أو مفاجئ ويطراً في حياته للمرة الأولى، يستدعي معاملة خاصة ومعالجة مختلفة عن تلك التي تهدف فقط إلى حماية المُقرض الدائن. فمن المهم الحرص على إنقاذ الحياة الاقتصادية لأصل ومصدر هذا العجز، أي المدين، وهو الضحية الحقيقية<sup>1</sup>.

يدفع خطر عدم استرداد مبلغ القرض البنوك إلى اتخاذ ضمانات عديدة، والقيام بكل الإجراءات المعقّدة التي تحيط بعقد القرض السكّني، فهي تفعل كل ما يلزم لنفاذ وقوع هذا الخطر من جهة، وللتصدي له إذا وقع من جهة أخرى.

وتتطلب حالة العجز الجزئي أو الكلي عن الدَّفْع، التي قد تصيب المُقرض في القروض المصرفية معاملة خاصة. الأمر الذي تنبّه له المشرع الفرنسي بإصدار قانوني نيارتز Les lois Neirtz المؤرخان في 23 جوان و 31 ديسمبر 1989 اللذان يحدّدان عمل لجنة دراسة وفحص التدين لدى الأفراد التي تلعب دور الوسيط بين المُقرضين ومؤسسات القرض، بهدف التوصل لحلّ النزاع بالتراضي بين الأطراف والتوصل لتسوية مدنية<sup>2</sup>.

وفي غياب نصوص تشريعية خاصة تتصدى لمخاطر العجز والتدين التي تهدد المُقرض المدني في مجال القروض الاستهلاكية المصرفية، فنجد في الميدان أن البنوك تُميّز في تعاملها بين العجز الذي يقع فيه المُقرض المدني وعجز المُقرض التاجر ورجل الأعمال، لما لهم من روح المخاطرة والمغامرة والعيش مع احتمالات الربح والخسارة، والتي لا يملكها المُقرض المدني الذي في سعيه إلى تلبية حاجياته الشخصية الأساسية، ليس له القدرة على إقامة قاعدة مالية صلبة تُمكنه من التصدي لاحتمالات العجز عن الدَّفْع

<sup>1</sup>-BASTIN Jean, la défaillance de paiement et sa protection, l'assurance-crédit, LGDJ, Paris, sans date, p9.

<sup>2</sup>-TARNAUD Nicolas, op.cit, p529.

واستحالته في القروض البنكية، ونجد أنّ وقوع هذه الحالة بالرجوع إلى القواعد العامة والمجال التطبيقي يفتح المجال لخياران هي المهلة القضائية(1) والتسوية القضائية (2).

### 1- المهلة القضائية:

لا يتعرض المُقترض المُتخلف عن الدفع لتوقيع جزاءات ثقيلة وإنما يستفيد من مهلة قضائية، إذ تنص المادة 2/119 من التقنين المدني الجزائري<sup>1</sup> على أنه: «يجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف ...».

كما ورد في نص المادة 2/281 من التقنين المدني الجزائري ما يلي: «غير أنه يجوز للقضاء نظرا لمركز المدين ومراعاة للحالة الاقتصادية أن يمنحوا أجلا ملائمة للظروف دون أن تتجاوز هذه المدة سنة وأن يوقفوا التنفيذ مع إبقاء جميع الأمور على حالها».

يُستنتج من أحكام هذه المواد أنّ استحقاق أداء الالتزام لا يمنع من تأجيل تنفيذه بناء على نظرية الميسرة، والتي قد يمنحها القاضي للمدين، فيجوز للقاضي أن يمهل المدين إلى أجل معقول وإلى آجال يُنفذ فيها التزامه<sup>2</sup>، وللقاضي إذن سلطة تقديرية في منح المهلة القضائية أو عدم منحها.

إنّ نص المادة 281 تحدّد هذه المدة بسنة على الأكثر، بينما نص المادة 119 لم تحدّد مدة الأجل الذي قد يمنحه القاضي للمدين وتركه لسلطة القاضي التقديرية مثل الظروف التي تستدعي منحه.

### 2- التسوية الرضائية:

تنص المادة 119 من التقنين المدني الجزائري على ما يلي: «في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك».

إنّ توقف المقترض عن الدفع، يضع البنك المُقرض أمام احتمالين هما كالتالي :

<sup>1</sup> انظر المادة 2/119 من الأمر رقم 58-75، المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

<sup>2</sup> العدوي جلال علي، مرجع سابق، ص 35.

**أ- إسقاط الأجل:**

يعني إسقاط الأجل، فسخ العقد وإعمال الضمانات والتأمينات التي أسسها المقرض في بيع العقار الممول بالقرض في المزاد العلني، ويقتضي البنك المقرض مبلغ الدين من ثمنه زيادة على المطالبة بالتعويض.

**ب- الاتفاق بالتراضي:**

يُقصد بالاتفاق بالتراضي، ذلك الاتفاق حول استدراك التخلف عن الدفع، بتأجيل الأقساط أو إيجاد معادلة لدفع الأقساط المتأخرة مع الأقساط التي تليها<sup>1</sup>، وهو الحل الذي يُفضّله رجال القانون. ومع أنّ القواعد العامة لم تكرسه كخيار أول يخدم مصلحة الطرفين إلاّ أنّه هو الحل المتّبع في التطبيق.

---

<sup>1</sup> -CABRILLAC Michel, et MOULY, Droit pénal de la banque et du crédit (collection droit pénal des affaires), édition MASSON, Paris,1982, p93.

## المبحث الثاني

### إجراءات التمويل البنكي الإسلامي لقطاع السكن في الجزائر

الإسلام دين شامل ومنهج حياة، لقيام شؤون الدنيا على قواعد وأحكام وضوابط مستنبطة من مصادر الشريعة الإسلامية التي تجمع بين الأصالة والمعاصرة، وبين الثبات والمرونة لتواكب كل العصور والأزمنة وترتقي بحاجات الإنسان في كل زمان ومكان.

ومن الحاجات المعاصرة في مجال المعاملات المالية حاجة الناس إلى تمويل مشاريعهم السكنية. ولقد استنبط الفقهاء من مصادر الشريعة الإسلامية آليات التمويل الإسلامي، والتي قد تكون فيها عملية التمويل مشاركة بين الطرفين (المقرض والمقترض) تنتقل فيها الملكية على مراحل، وبطريقة تتناقص بالنسبة للمؤمّل، وتتزايد بالنسبة للمستفيد، وهذا ما يُعرف بالمشاركة المتناقصة (المطلب الأول). وقد تكون أيضا عملية التمويل على الطريقة الإسلامية، بشراء المؤمّل لعقار يطلبه العميل المستفيد بناء على وعد منهما بإتمام عقد البيع بعد التملك، وهذا ما يعرف بالمرابحة للأمر بالشراء (المطلب الثاني). وقد تأخذ العملية طابع الاستصناع فيتعاقد الطرفان على بناء وحدة سكنية ذات مواصفات محددة في مدة معلومة، ويقوم المؤمّل بتمويل هذا البناء (المطلب الثالث).

كما قد تتم العملية بطريقة إيجار العقار للمستفيد على وعد من المؤمّل بنقل الملكية إليه بعد انتهاء مدة الإجارة، واستيفاء أقساطها، وهذا ما يُعرف بالإجارة المنتهية بالتمليك (المطلب الرابع).

## المطلب الأول

### آلية التمويل بالمشاركة

يُقصد بالشركة عادة في اللغة الاختلاط، وكما هو معلوم فإن الشركات في الفقه الإسلامي عدة أنواع، منها شركة الأبدان، وشركة العنان والتي يُقصد بها اشتراك إثنين أو أكثر في المال والربح<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - شيعون محمد، المصارف الإسلامية، دراسة في تقويم المشروعية الدينية، دار وائل للطباعة والنشر، الأردن، 2002،

ومن صور تمويل هذه الشركة في البنوك الإسلامية، نجد ما يسمى بالمشاركة المتناقصة، سواءً كان ذلك بغرض الاستثمار أو بقصد تمويل الأفراد أو المؤسسات وذلك لتوفير احتياجاتهم. ومن أبرز أشكال هذا النوع من التمويل، نجد تمويل شراء المساكن للأفراد، ومن الممكن أن يكون هذا العقد لغرض تجاري مثل المشاركة في شراء عقار أو ما يمكن تأجيله بشكل عام. ويتولى طالب التمويل عملية دفع قسط الإيجار للبنك، أو أن يتولى إدارة العين المملوكة ويعطي البنك قسطه من الأجرة أو الربح حسب الاتفاق، ومن ثم يعمل المُقترض طالب التمويل على دفع مبلغ إضافي كل شهر على سبيل المثال ليتملك حصة البنك خلال مدة معينة.

ولفهم آلية المشاركة كآلية للتمويل السكني يجب تحديد تعريفها (الفرع الأول)، أركانها (الفرع الثاني)، وأشكالها (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### تعريف آلية التمويل بالمشاركة

يُعتبر التمويل بالمشاركة من أفضل ما طرحته البنوك الإسلامية من أساليب تمويلية، بل ومن أهم ما يميزها، لأن البنك الإسلامي يُعد بمثابة بنك مُشارك. وتقوم المشاركة كأسلوب تمويلي على أساس تقديم البنك الإسلامي للتمويل الذي يطلبه المُقترض المتعامل معه، وذلك دون تقاضي فائدة ثابتة، كما هو الحال في التمويل البنكي العادي، وإنما يشارك البنك في العائد المحتمل سواءً ربحاً أو خسارة. ولتحديد تعريف آلية المشاركة يجب التطرق لتعريفها لغة (أولاً) ، ولتعريفها اصطلاحاً (ثانياً).

#### أولاً - تعريف المشاركة لغة:

يُقصد بالمشاركة المخالطة والامتزاج<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - عالية سمير، علم القانون والفقہ الإسلامي، نظرية القانون والمعاملات الشرعية، دراسة مقارنة، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، دون سنة النشر، ص 68.

**ثانيا - تعريفها اصطلاحا:**

يُقصد بالمشاركة اشتراك عدد من الأشخاص في مشروع بقصد الربح منه ويكون ذلك بخلط أموالهم وجهودهم معا في الشركة<sup>1</sup>. يُستخلص من هذا التعريف أنه يقترب كثيرا من التعريف القانوني لعقد الشركة الذي أورده المشرع الجزائري في المادة 416 من القانون المدني والتي تنص على أن: «الشركة عقد بمقتضاه يلتزم شخصان طبيعيان أو اعتباريان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة من مال أو عمل أو نقد بهدف اقتسام الربح الذي قد ينتج أو تحقيق اقتصاد أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة كما يتحملون الخسائر التي قد تنجر على ذلك».

أما فيما يخص المشاركة كآلية لتمويل السكن، فإنها تُعرف على أنها اتفاق بين طرفين على المشاركة في شراء أو بناء مسكن، حيث يُقدّم الطرف الأول الأرض التي سوف يقام عليها المسكن، ويُقدّم الطرف الآخر التمويل اللازم لبناء السكن، ويتفقا على توزيع عائد المشاركة بينها بالتراضي. وانطلاقا من هذا التعريف، فإن المشاركة في البنوك الإسلامية تشمل طرفين هما<sup>2</sup> كل من البنك الإسلامي (I)، والعميل المشارك له (II).

**I- الشريك الأول: البنك الإسلامي**

يشارك البنك الإسلامي العميل بدون أن يتقاضى فائدة ثابتة أو عائدا ثابتا. كما أن البنك الإسلامي يشارك العميل أيضا في الناتج الصافي المحتمل من عملية المشاركة، سواء أكان ربحا أم خسارة، ويتم ذلك في ضوء أسس عادلة ونسب توزيعية، يجري الاتفاق عليها بين الطرفين.

**II- الشريك الثاني: العميل**

يقوم العميل بالمشاركة بحصة معينة من التمويل الكلي للمشروع والإشراف على تنفيذه إذا ما توافرت لديه المهارات والخبرة العلمية الكافية لتحقيق النجاح.

<sup>1</sup> - قحف منذر غسان محمود إبراهيم، الاقتصاد الإسلامي علم أم وهم، دار الفكر، دمشق، 2000، ص 174.

<sup>2</sup> - صوان محمود حسن، أساسيات العمل المصرفي الإسلامي، دار وائل للنشر، عمان، 2001، ص 304.

## الفرع الثاني

### أركان المشاركة

تتمثل أركان عقد المشاركة في الإيجاب (أولاً)، والقبول (ثانياً)، وموضوع العقد (ثالثاً).

**أولاً - الإيجاب:**

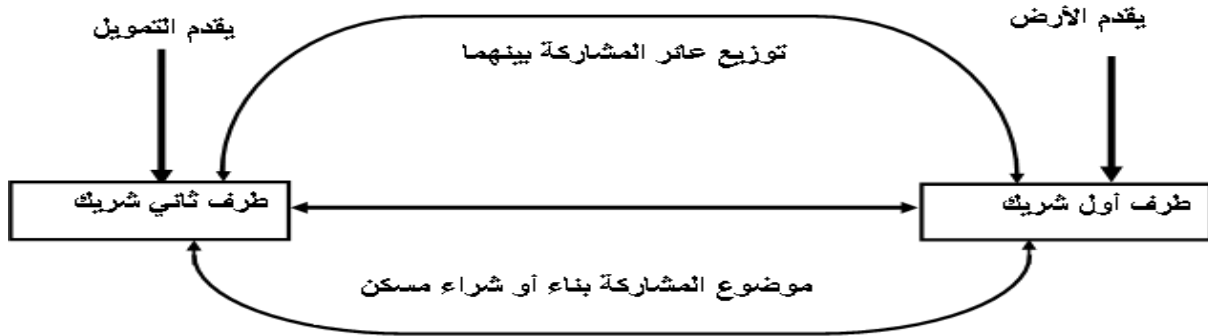
ويصدر من طالب المشاركة وهو في الغالب من يرغب في تمويل العقار ويكون عنده الأرض أو جزء من المال للبناء ولكن لا يكفي.

**ثانياً - القبول:**

ويصدر من الطرف الثاني في المشاركة وهو الذي يُقدّم التمويل اللازم لشراء أو لبناء المسكن.

**ثالثاً - موضوع العقد:**

وهو اتفاق بين طرفين على المشاركة في شراء أو بناء مسكن. ويمكن تصور هذا العقد بيانياً على النحو التالي:



## الفرع الثالث

### أشكال المشاركة

تعددت أشكال التمويل بالمشاركة حسب أهدافها والفترة الزمنية لكل منها، ومن أهمها نجد المشاركة الثابتة والمشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك، إلا وأنه وفي مجال تمويل قطاع السكن فغالبا ما تستعمل البنوك الإسلامية كبنك البركة الجزائري، المشاركة

المنتهية بالتمليك. ويستلزم لفهم هذه الآلية التطرق لتعريفها (أولاً) وكذا شروطها (ثانياً) وصيغها (ثالثاً).

### أولاً- تعريف المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك:

يساهم البنك في تمويل مشروع سكني بنية تنازله تدريجياً عن المشروع أو العملية، وهذا بعد انسحاب صاحب المشروع الذي يُسَدّد للبنك حصته من الأرباح العائدة له. كما يمكنه تخصيص كل أو جزء من حصة التسديد لرأس المال البنك.

بعد أن يسترجع البنك رأسماله والأرباح العائدة له، ينسحب من المشروع أو العملية. وبالتالي فيمكن تعريف المشاركة المنتهية بالتمليك كآلية من آليات تمويل البنوك الإسلامية لقطاع السكن، على أنها نوع من المشاركة بين البنك الإسلامي والعميل طالب التمويل، والذي يكون من حقه كشريك أن يحل محل البنك الإسلامي في ملكية المشروع<sup>1</sup>، إما دفعة واحدة أو على دفعات حسب الشروط المتفق عليها، وطبيعة العملية التمويلية. ويتم ذلك وفق الحصة التي ساهم بها البنك الإسلامي، ومن ثم يستطيع شريكه الحصول على ملكية المشروع كاملة بعد فترة من الزمن تتحدد بانتهاء حصول البنك الإسلامي على رأسماله المشارك به في المشروع<sup>2</sup>. وذلك حسب ما تم من اتفاق بين طرفي المشاركة المتناقصة. كما قد يتم هذا التمليك عن طريق تنازل البنك الإسلامي عن أسهمه وذلك ببيعها لشريكه العميل، إما دفعة واحدة أو على دفعات حسبما تقتضيه الشروط المتفق عليها<sup>3</sup>. وعليه تكون المشاركة متناقصة من وجهة نظر الممول ومتزايدة من وجهة نظر المستثمر. وتجدر الإشارة أن هذه الآلية مرغوب فيها بشكل كبير، وهذا ما يجعل هذا الطرف يبذل أقصى مجهوداته، ويوظف أقدر الطاقات وأنجح الأساليب، الأمر الذي يولد نمواً جدياً في شتى المشاريع المستثمر فيها، كما أن هذا الأسلوب يُلبي طموحات الكثيرين من طالبي التمويل الذين لا يرغبون في استمرار مشاركة البنك الإسلامي لهم.

<sup>1</sup> - عالية سمير، مرجع سابق، ص 95.

<sup>2</sup> - أنظر الملحق رقم 1، المتضمن عقد مشاركة متناقصة منتهية بالتمليك.

<sup>3</sup> - الطويل نائل عبد الرحمان صالح ورياح ناجح داود، الأعمال المصرفية والجرائم الواقعة عليها، دار وائل للطباعة والنشر، عمان، 2000، ص 51.

**ثانيا - صور المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك:**

يُعتبر قطاع السكن من أوسع الأبواب في استخدام آلية المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك ولصيغها الثلاث:

**I- الصيغة الأولى:**

يقوم البنك الإسلامي بالاتفاق مع عميله المشارك على حلوله محل البنك بعقد مستقل تماما بعد إنجاز العقد الخاص لعملية المشاركة وتعطي هذه الصيغة حرية كاملة لكل شريك يبيع حصته من رأسمال الشركة إلى الشريك الآخر أو لغيره.

**II- الصيغة الثانية:**

يقوم البنك الإسلامي بالاتفاق مع عميله المشارك على أساس حصول البنك على حصة نسبية من العائد الصافي لعملية المشاركة مع احتفاظه بحقه في الحصول على جزء من إجمال الإيراد المتحقق فعلا. ويتم الاتفاق عليه من أجل تخصيص ذلك الجزء لسداد المبالغ من تمويل البنك، وبعبارة أخرى يتم تقسيم الإيراد الإجمالي المتحقق من المشاركة إلى ثلاث حصص وهي:

1- حصة البنك كعائد للتمويل.

2- حصة الشريك كعائد لعملية تمويله.

3- حصة للمصرف لسداد أصل مبالغ التمويل الذي ساهم به في رأسمال الشركة.

**III- الصيغة الثالثة:**

يتم تحديد نصيب كل شريك في شكل أسهم أو حصص ذات قيمة معينة بحيث يكون مجموعها مساوي لإجمالي قيمة المشروع أو عملية المشاركة. ويحصل كل من البنك والعميل على نصيبه من الإيراد المتحقق فعلا. كما يحق للعميل المشارك أن يشترك مع البنك في بعض الأسهم المملوكة له في نهاية كل فترة زمنية. بحيث تتناقص أسهم البنك تدريجيا بمقدار ما تزيد به أسهم الشريك إلى أن يمتلك كامل الأسهم فتصبح له الملكية الكاملة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - لعمارة جمال، المصارف الإسلامية، دار النبأ، الجزائر، 1996، ص 92.

**ثالثا - شروط المشاركة المنتهية بالتمليك:**

يُشترط لصحة المشاركة المنتهية بالتمليك شروطا خاصة برأس المال (I)، وأخرى خاصة بتوزيع الأرباح والخسائر (II).

**I- الشروط الخاصة برأس المال:**

تتمثل شروط المشاركة المنتهية بالتمليك والخاصة برأس المال فيما يلي:

- أن يكون رأس مال المشاركة من النقود، وإذ كان بعض الفقهاء<sup>1</sup> قد أجازوا أن يكون رأس مال المشاركة عيني على أن يتم تقييمها بالنقود عند بدء المشاركة.
- أن يكون رأس المال معلوما من حيث المقدار النوع والجنس، فإذا كان مجهولا أو جزافا فلا يفرغ لأنه لا بد من الرجوع به عند المفاضلة ولا يتأتى ذلك مع جهالته<sup>2</sup>.
- أن يكون رأس المال حاضرا وموجودا، فلا يجوز أن يكون ديناً ولا مالا غائبا، لأنه لا يمكن التصرف فيه لتحصيل مقصود الشركة وهو الربح، حيث لا يؤمن من أداء الدين وحضور المال الغائب عند الحاجة.

**II- الشروط الخاصة بتوزيع الأرباح والخسائر:**

تتمثل الشروط الخاصة بتوزيع الأرباح والخسائر في عقد المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك فيما يلي:

- أن يكون نصيب كل شريك من الربح نسبة شائعة منه ولا يكون مبلغا محددا من المال، لأن ذلك يُعد من قبيل الربا الممنوع شرعا. ويُوزع الباقي من الربح الصافي بين الطرفين بنسبة مساهمة كل منها في إجمالي التمويل.
- في حالة وقوع خسارة في الشركة، فإنه يتحملها جميع الشركاء كل بحسب نسبة حصته في رأس المال، ولا يحق للشركاء الرجوع على مدير البنك في حالة الخسارة، إلا إذا ثبت تقصير أو إهمال من جانبه، حينئذ يمكن المطالبة بتعويض مقدار الضرر الذي وقع بسبب التقصير أو الإهمال. وتجدر الإشارة إلى أن التطبيق العملي لهذه الآلية كأحد البدائل الإسلامية لآلية القرض المضمون بفائدة المعتمد عليه في النظام البنكي التقليدي،

<sup>1</sup> - عالية سمير، مرجع سابق، ص 97-98.

<sup>2</sup> - المصلح عبد الله، الصاوي صلاح، مالا يسع التاجر جهله، دار المسلم للنشر والتوزيع، الرياض، 2001، ص 18.

تعرضه مشاكل عديدة تتمثل خاصة في سوء نية بعض المتعاملين مع البنوك الإسلامية وعدم مراعاتهم للأمانة في تعاملهم معها<sup>1</sup>، حيث يستعملون الأموال الممنوحة لهم في أغراض أخرى غير تمويل السكن، بالإضافة إلى عدم الاهتمام بالحيطه اللازمة في بعض العمليات التي شهدت خسائر كبيرة تحملها البنك الإسلامي<sup>2</sup>. أضف إلى ذلك أن معظم هذه البنوك الإسلامية تعاني مشكلة ضعف الإمكانيات المادية اللازمة التي تؤهلها للقيام بدراسات للمشاريع محل المشاركة دراسة دقيقة، وكذلك متابعة تنفيذها على أرض الميدان، هذا ما دفع بهذه البنوك إلى التراجع عن تطبيق هذه الآلية.

## المطلب الثاني

### التمويل البنكي السكني بصيغة بيع المرابحة لأجل لأمر بالشراء

برهنت البنوك الإسلامية منذ بدايتها عن رغبتها في تحقيق أعلى معدلات الربح، من أجل إثبات ذاتها على مختلف المستويات، وهي لا تختلف في ذلك عن البنوك العادية، إلا في وسائل العمل المغايرة التي تستخدمها، ومنها آلية المرابحة التي أقبلت عليها بشدة حتى تفوقت على كل الآليات الأخرى المستعملة من طرفها في مجال توظيف الأموال<sup>3</sup>. وستنطرق في هذا المطلب إلى كيفية تطبيق المرابحة في عملية تمويل السكن وذلك بتعريفها (الفرع الأول)، وإبراز شروطها (الفرع الثاني)، وكذا إجراءاتها (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### تعريف آلية المرابحة لأمر بالشراء

يُقصد بهذه الآلية أن يطلب أحد العملاء أو الأفراد من بنك إسلامي معين أن يقوم بشراء مسكن ما تحدّد مواصفاته على أن يبيعه له البنك بالأجل، ويسدّد ثمنه على أقساط

<sup>1</sup> - موسى محمد بن إبراهيم، شركات الأشخاص بين الشريعة والقانون، دار العاصمة، المملكة العربية السعودية، الطبعة الثانية، 1998، ص 72.

<sup>2</sup> - هندي منير إبراهيم، شبهة الربا في معاملات البنوك التقليدية والإسلامية، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون طبعة، 2000، ص 47.

<sup>3</sup> - شبلي إسماعيل عبد الرحيم، "بعض صيغ التمويل في البنوك الإسلامية"، مجلة الصراط، عدد 86، متاح على الموقع: WWW.IEFPEDIA.Com، تاريخ زيارة الموقع: 11 مارس 2015.

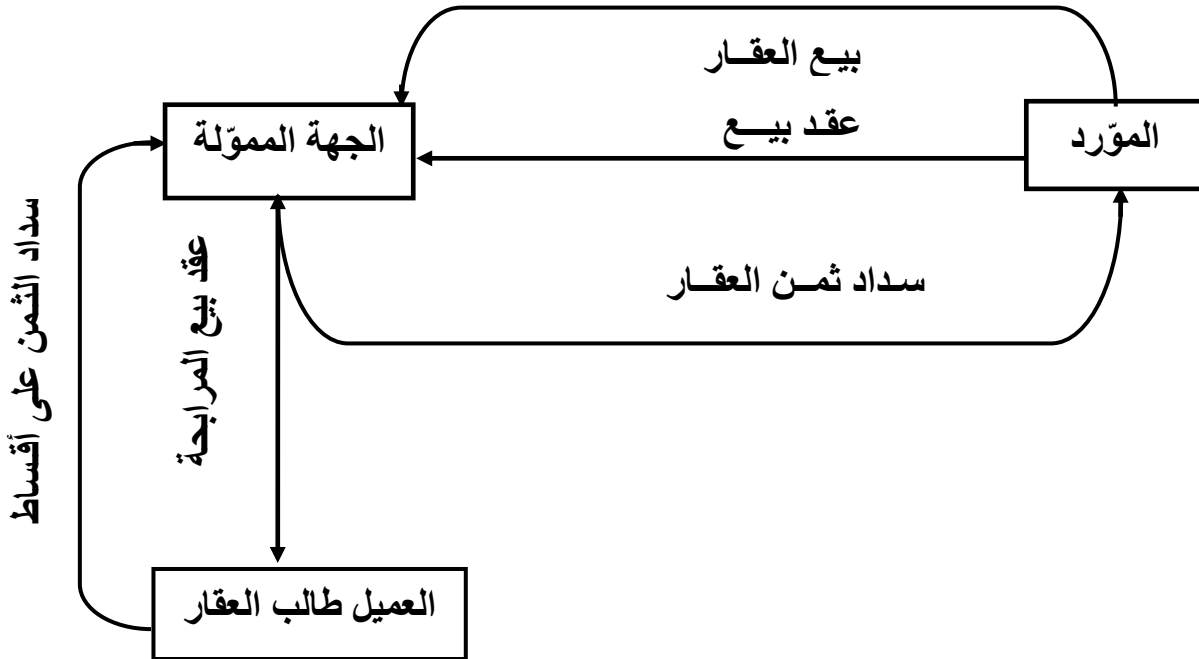
وبربح يُتفق عليه، مع تقديم وعد بالشراء ودفع مبلغ مقدم لضمان حسن النية<sup>1</sup>. وإذا أردنا تحديد طبيعة العقود في تمويل السكنات بصيغة المرابحة لآجل لأمر بالشراء فنجد أن هناك عقدان هما:

-العقد الأول: بين المورد للعقار البائع والجهة الممولة المشتريّة ويطلق عليه عقد شراء عقار نقدا.

-العقد الثاني: بين الجهة الممولة والتي أصبحت مالكة والعميل طالب العقار وهو عقد بيع عقار بالمرابحة لآجل.

وتجدر الإشارة على ضرورة شراء البنك للعقار السكني شراءً فعلياً، وتمليكه حقيقة أو حيازته بأي صورة من صور الحيازة المتعارف عليها، وذلك قبل نقل الملكية إلى العميل طالب المسكن، حتى لا يدخل البنك في شبهة بيع مالا يملك، والمنهى عنها شرعاً<sup>2</sup>.

ويمكن تصور هذا العقد بيانياً على النحو التالي:



<sup>1</sup> ناصر سليمان، علاقة البنوك الإسلامية بالبنوك المركزية، دكتوراه منشورة، مكتبة الريام، الجزائر، 2006، ص 185.

<sup>2</sup> الهيبي عبد الرزاق رحيم جدي، مرجع سابق، ص 500.

## الفرع الثاني

### شروط المراجعة لأجل الأمر بالشراء

على عكس المراجعة العادية<sup>1</sup>، فإن المراجعة لأجل للأمر بالشراء تتكوّن من ثلاث أطراف وهم البائع والمشتري والبنك الإسلامي، باعتباره تاجرا ووسيطا بين البائع الأول والمشتري. ونشير إلى أن البنك لا يقوم ببيع أي شيء ولكنه يتلقى أمرا بالشراء، وهو لا يبيع حتى يملك ما هو مطلوب، ويعرضه على المشتري الأمر، ليرى ما إذا كان مطابقا لما تم وصفه أم لا، كما أن هذه العملية لا تنطوي على ربح ما لم يضمن، لأن البنك قد اشترى وأصبح مالكا يتحمل تابعة الهلاك، وفقا لشروط عقد المراجعة والتي تتمثل في الشروط العامة الواجبة في كل العقود من (رضا ومحل وسبب)، وتلك المتعلقة بعقد البيع، وأخرى خاصة به والتي تتمثل في:

- أن يكون الثمن الأول معلوما للمشتري الثاني في مجلس العقد، حتى يقبل البيع أو يتركه.

- أن يكون الربح معلوما لأن العلم بالثمن شرط لصحة البيع.

- أن يكون العقد الأول صحيحا.

- أن يمتلك البنك السلعة قبل بيعها.

- يجوز أن يدفع المشتري عربونا إذا كان الدفع مؤجلا.

## الفرع الثالث

### إجراءات المراجعة لأجل الأمر بالشراء

عرفت آلية المراجعة للأمر بالشراء تطورا في البنوك الإسلامية، وهي تمر بعدة مراحل تبدأ بتقديم الطلب إلى البنك الممول يطلب فيه مثلا شراء عقار بمواصفات محددة ويُرفق به المستندات والوثائق المطلوبة من البنك الممول<sup>2</sup>. وفي حالة الموافقة بعد دراسة الطلب يقوم البنك الممول بشراء المسكن وتملكه من الجهة البائعة، ثم يقوم بإعادة بيع

<sup>1</sup> لتفاصيل أكثر عن موضوع المراجعة العادية راجع الحافي خالد عبد الله براك، تنظيم الاستثمار المصرفي في الفقه

الإسلامي والقانون الوضعي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2010، ص 473

<sup>2</sup> المصري رفيق يونس، بيع المراجعة للأمر بالشراء في المصارف الإسلامية، مؤسسة الرسالة، بيروت، 1996، ص 54.

المسكن مرة ثانية إلى طالبه وهو العميل، وذلك بربح يُتفق عليه كما يتم الاتفاق على مقدار وأجل سداد الأقساط، ليتم في الأخير إبرام عقد المراجعة والذي على أساسه يقوم البنك بتسليم المسكن للعميل بعد أخذ الضمانات الكافية واستلام ضمان جدي، وفي المقابل يقوم العميل بسداد الأقساط حسب الآجال المتفق عليها.

وتجدر الإشارة أن بنك البركة وفي سبيل تمويله لقطاع السكن وفقا لهذه الآلية يتبع الخطوات الآتية<sup>1</sup>:

### أولا - طلب الشراء:

يتلقى بنك البركة طلبا من العميل يوضح فيه رغبته في شراء مسكن معين وبمواصفات محدّدة، على أن يشتريها البنك للعميل مرابحة لآجال محدّدة وبيع يتم الاتفاق عليه. ويحرر العميل نموذج يسمى طلب شراء مسكن مرابحة ومن أهم البيانات التي تظهر في هذا الطلب ما يلي:

1- مواصفات السكن المطلوب شرائه ومصدر شرائه.

2- الثمن الأصلي لهذا المسكن.

3- بعض المستندات الخاصة بالعميل.

4- شروط التسليم ومكانه.

5- إضافة لبيانات أخرى ومعلومات يطلبها البنك.

### ثانيا - دراسة جدوى طلب الشراء:

يقوم قسم المراجعة التابع لإدارة الاستثمار والتمويل بالتركيز على المسائل التالية:

1- التحقق من صحة البيانات والمعلومات الواردة في الطلب المقدم من العميل.

2- دراسة حالة المسكن من ناحية المخاطر.

3- دراسة النواحي الشرعية للتجارة في السلعة المرغوب شرائها.

4- دراسة تكلفة الشراء ونسبة الربح.

5- دراسة الضمانات المقدّمة من العميل.

<sup>1</sup> - انظر الملحق رقم (2) الخاص بنموذج عقد المراجعة في بنك البركة الجزائري.

6- دراسة مقدار ضمان الجدية والأقساط وآجال سدادها.<sup>1</sup>

## ثالثا- تحرير نموذج الوعد بالشراء وسداد ضمان الجدية:

في حالة الموافقة من البنك على تنفيذ العملية بعد بيان جدواها، يتم تحرير نموذج يسمى الوعد بالشراء لإلزام العميل شراء المسكن، ومن أهم البيانات التي تُسجل في هذا النموذج ما يلي:

1- بيانات ومعلومات عن العملية مستقاة من طلب الشراء.

2- بيانات ومعلومات عن ضمان الجدية والأقساط والضمانات.<sup>2</sup>

## رابعا- التعاقد مع العميل البائع والعميل المشتري طالب التمويل

يقوم البنك بالاتصال بالعميل البائع والتعاقد معه لشراء السكن باسمه وتحت مسؤوليته، ومن أهم البيانات والمعلومات الواجب توافرها في عقد الشراء، نجد الثمن الأصلي، إضافة للمصاريف الإضافية، وكذا مكان وتاريخ تسليم المفاتيح، وعقد الملكية. ثم يتم بعد ذلك إبرام عقد البيع مع العميل وذلك عند ما يتم شراء المسكن باسم البنك ويُذكر في هذا العقد البيانات الآتية:

1- أطراف التعاقد.

2- ثمن البيع الأصلي والمصروفات والأرباح.

3- مقدار ضمان الجدية والأقساط قيمة وزمنا.

4- الضمانات التي يقدمها العميل.

وفي هذا الصدد، لا يجوز إتمام هذه الخطوة إلا بعد تملك البنك للمسكن محل التمويل بالمرابحة لأجل للأمر بالشراء.

<sup>1</sup> - مقابلة مع مسؤول التمويل في بنك البركة الجزائري، بن عكنون، الجزائر، يوم 13 ماي 2016.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه.

## المطلب الثالث

### آلية التمويل بالاستصناع

تتمثل آلية الاستصناع في التعاقد على صنع شيء بأوصاف معلومة، على أساس أن يدفع المستصنع مبلغاً من النقود سواءً عند بداية العقد أو خلال فترات متفاوتة أثناء أداء الصانع للعمل المتفق عليه بينهما في العقد<sup>1</sup>. ويتناسب هذا النوع من العقود مع المشاريع الكبرى كمشاريع المقاولات وبناء المساكن، وذلك بأن يتولى البنك تمويل شركة عقارية لبناء مساكن مثلاً، وذلك لعدم كفاية المال الذي لديها لإتمام المشروع، وبعد الانتهاء من المشروع يتولى البنك بيع تلك المساكن بالتقسيط.

ولفهم كيفية تدخل هذه الآلية في تمويل السكن، يجب التطرق لتعريفها (الفرع الأول) ثم تحديد أركانها (الفرع الثاني) وشروطها وإجراءاتها (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### تعريف عقد الاستصناع

ستتناول تعريف عقد الاستصناع لغة (أولاً) ثم اصطلاحاً (ثانياً).

#### أولاً- التعريف اللغوي لعقد الاستصناع:

يُقصد بالاستصناع لغة طلب الصنعة، واستصنع الشيء أي دعا إلى صنعه. والصناعة هي حرفة الصانع وعمله الصنعة<sup>2</sup>. وعليه، فالاستصناع هو طلب عمل من الصانع ليصنع شيئاً لصاحب الصنعة.

#### ثانياً - التعريف الاصطلاحي:

يُعتبر الاستصناع عقد على مبيع في الذمة، ويشترط فيه العمل على وجه مخصوص، حيث يدفع المستصنع ثمن معين للصانع الذي يلتزم بتصنيع سلعة معينة وبمواصفات محددة<sup>3</sup> وتسليمها في أجل محدد ومتفق عليه، على أن تكون المواد اللازمة

<sup>1</sup>- الوادي محمود حسين وسمحان حسين محمد، مرجع سابق، ص 191.

<sup>2</sup>- ابن منظور، لسان العرب، المجلد الثامن، دار صادر، بيروت، ص 209.

<sup>3</sup>- الوادي محمود حسين وسمحان حسين محمد، مرجع سابق، ص 191.

للصنع من عند هذا الأخير أي الصانع. فأحيانا يحتاج فرد لديه قطعة أرض وليس عنده مال لبنائها فيذهب إلى بنك ليقوم ببنائها لحسابه من خلال مقاول، ويقوم هذا البنك بدفع تكلفة البناء إلى المقاول على أقساط أو دفعات حسب الأحوال. وعندما تنتهي عملية البناء، يسلم السكن إلى الفرد على أساس تكلفة البناء مضافا إليها عائد يطلق عليه «ريح الاستصناع». وعن طبيعة العقود في تمويل بناء العقارات بصيغة الاستصناع، فإنه يمكن تقسيمها لنوعين هما:

أ- عقد المقاوله بين المقاول (الصانع) وبين البنك الممول للبناء ويُطلق عليه عقد الاستصناع المقاوله.

ب- عقد الاستصناع الموازي: بين طالب البناء (المستصنع له) وبين الجهة الممولة (البنك) ويُطلق عليه (الاستصناع الموازي).

## الفرع الثاني

### أركان الاستصناع

نميز فيما يخص أركان الاستصناع بين أركان عقد الاستصناع المقاوله (أولا) وأركان عقد الاستصناع الموازي (ثانيا).

#### أولا - أركان عقد الاستصناع المقاوله:

تتمثل أركان عقد الاستصناع (المقاوله) في الآتي<sup>1</sup>:

- 1- الإيجاب: ويصدر من البنك الممول ويطلق عليها المستصنع.
- 2- القبول: ويصدر من المقاول ويطلق عليه الصانع.
- 3- موضوع العقد: بناء عمارة أو منزل أو نحو ذلك.
- 4- صيغة العقد: الاستصناع.

#### ثانيا- أركان عقد الاستصناع الموازي:

وتتمثل أركان عقد الاستصناع الموازي في<sup>2</sup>:

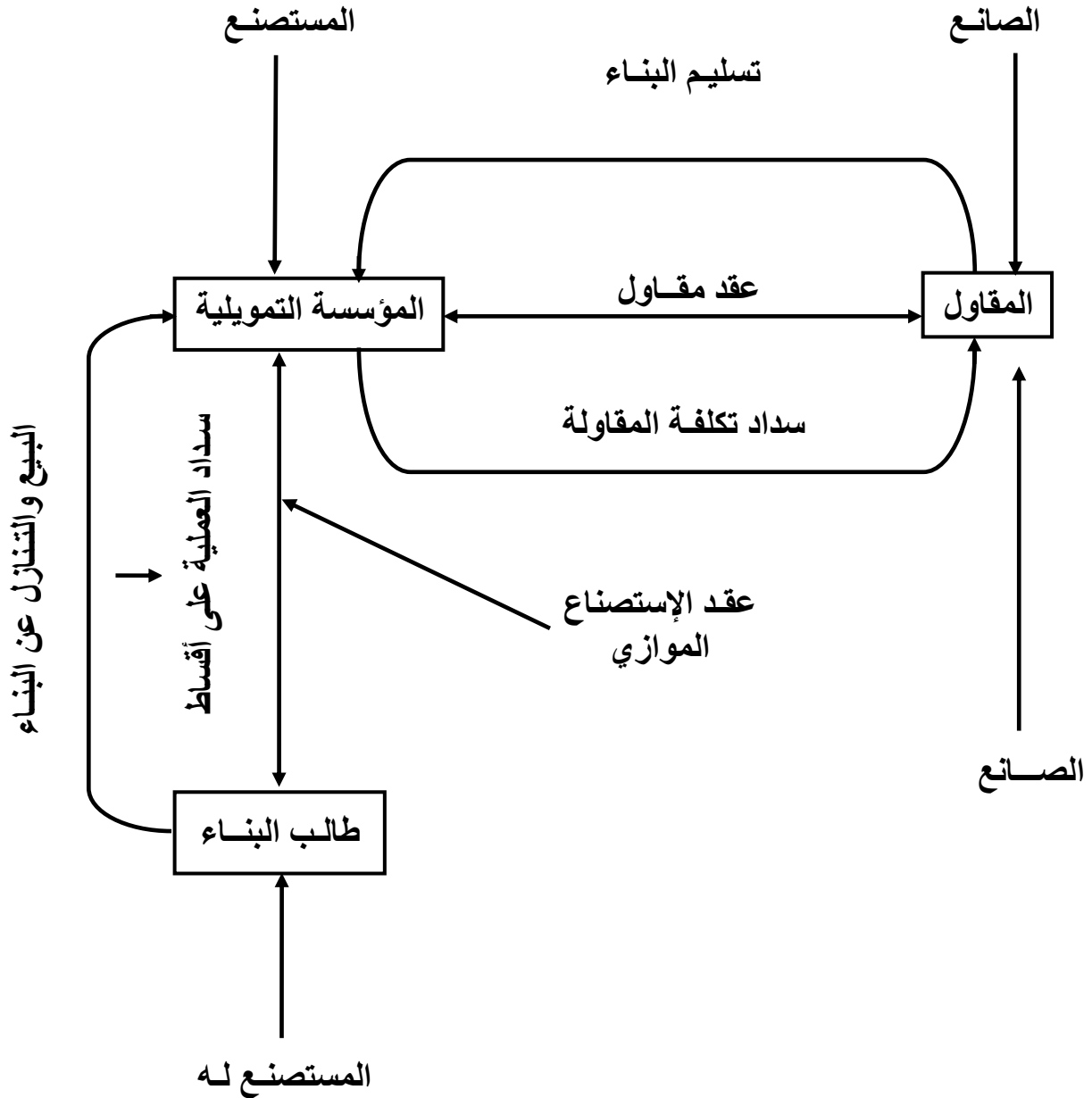
<sup>1</sup>- الوادي محمود حسين، سمحان حسين محمود، مرجع سابق، ص 222.

<sup>2</sup>- المرجع نفسه، ص 234.

- 1- الإيجاب: ويصدر من طالب الصنعة ويُطلق عليه اسم «المستصنع له» .
- 2- القبول: ويصدر من البنك الممول ويُطلق عليها المستصنع.
- 3- موضوع العقد: بناء عمارة أو منزل أو نحو ذلك.
- 4- صيغة العقد: الاستصناع الموازي.

ويُرفق بهذه العقود مجموعة من المُستندات والوثائق والوعود والعهد والضمانات ونحوها والتي تُعتبر جزءا متمما لها، وتختلف من حالة إلى أخرى.

ويمكن تصوير العلاقات التعاقدية في حالة صيغة الاستصناع المقاوله والاستصناع الموازي على النحو التالي:



## الفرع الثالث

### شروط الاستصناع وإجراءاته

لابد لقيام الاستصناع وتحقيقه من استيفائه لمجموعة من الشروط (أولا) ، حتى يتم إتمامه وتطبيقه أحسن تطبيق في البنوك الإسلامية، وذلك وفق إجراءات خاصة بهذه الصيغة بمناسبة تمويلها لقطاع السكن (ثانيا).

#### أولا- شروط آلية الاستصناع:

يُشترط لصحة وجواز عقد الاستصناع توافر مجموعة من الشروط تتمثل في:

- 1- بيان المصنوع والعلم به: ويتم ذلك ببيان جنسه ونوعه وقدره وصفته لأنه لا يعتبر معلوما بدونه.
- 2- أن يكون المصنوع مما يجري فيه تعامل الناس، فلا يجوز الاستصناع فيما لم يجر العرف باستصناعه.
- 3- ألا يذكر فيه أجل.

إن التكييف القانوني لعقد الاستصناع في مجال تمويل قطاع السكن، يكون أقرب إلى عقد المقاولة المعروفة في القانون الوضعي والتي عرّفها المشرع الجزائري في المادة 549 من التقنين المدني على أنها: «عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر». ثم ينص في المادة 2/550 من هذا القانون على أنه: «يجوز أن يتعهد المقاول بتقديم العمل والمادة معا».

وعليه، وبناءً على هذين النصين نجد أن أركان عقد الاستصناع وشروطه تتقارب كثيرا مع أحكام عقد المقاولة في الجوانب التالية:

- يُشترط في عقد الاستصناع تصنيع سلعة معيّنة من الصانع لصالح المستصنع وبمواصفات معيّنة، وهذا الالتزام نجده كذلك في عقد المقاولة حيث يلتزم أحد المتعاقدين وهو المقاول بصنع شيء معيّن لصالح الطرف الآخر وهو رب العمل.
- يُشترط في عقد الاستصناع أن تكون مادة الصنع من عند الصانع، وهذا الشرط

متوفر كذلك في عقد المقاول بتقديم العمل ومادة الصنع معا.

- يتحصل الصانع في عقد الاستصناع على أجر مقابل العمل الذي يقوم به. وكذلك الأمر في عقد المقاولة حيث يلتزم رب العمل بدفع أجرة محددة للمقاول نظير العمل الذي يقوم به، وهذا طبقا لنص المادة 559<sup>1</sup> من التقنين المدني.

### ثانيا- إجراءات آلية الاستصناع:

يمر التطبيق العملي لآلية الاستصناع من طرف البنوك الإسلامية بمجموعة من المراحل تختلف بحسب الصفة التي يحملها البنك الإسلامي في كل حالة، إما صانعا (I) أو مستصنعا (II).

#### I- حالة البنك الإسلامي باعتباره صانعا:

في هذه الحالة يقدم العميل سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا طلبا للبنك الإسلامي، يستصنع بموجبه سلعة محددة المواصفات حسب حاجته تماما. ثم يقوم البنك الإسلامي بدراسة الطلب حسب معايير التمويل والاستثمار بشكل عام وحسب سياسته التمويلية.

وفي حالة موافقة البنك الإسلامي على طلب العميل، يتم تحديد المطلوب من البنك الإسلامي تصنيعه بشكل واضح، كما يتم تحديد الثمن، كيفية الدفع وغيرها من المسائل الأخرى التي يتفق بشأنها طرفي العقد. كما يقوم البنك عادة بالاتفاق مع صانع آخر ليقوم بتصنيع المطلوب حسب المواصفات التي تم الاتفاق عليها مسبقا مع العميل، أو قد يقوم البنك الإسلامي بتصنيع المطلوب نفسه من خلال ما يملكه من شركات أو مصانع<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- انظر المادة 559 من أمر رقم 75-58، المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

<sup>2</sup>- الوادي محمود حسين، سمحان حسين محمود، مرجع سابق، ص 193.

## II - حالة البنك الإسلامي باعتباره مستصنعا:

يُمكن للبنك الإسلامي أن يكون مستصنعا أي طالبا لسلع بمواصفات خاصة، فيقوم بمنح التمويل اللازم للحصول على هذه المنتجات للطرف الصانع، وذلك إما من ماله الخاص أو من أموال المودعين الاستثمارية<sup>1</sup>.

وعند حصول البنك الإسلامي على السلعة محل عقد الاستصناع (سكن مثلا) تصبح ملكا له، ويكون له الحق في أن يتصرف فيها كيفما شاء، وحسب الصيغ المتاحة له كالبيع، التأجير، المشاركة وغيرها. وهذا ما يمنح فرص الحصول على الربح، طالما أن تكلفة الاستصناع وهي المقابل النقدي الذي يتفق عليه البنك الإسلامي مع الصانع، تقل عن المقابل النقدي الذي يحصل عليه البنك عند تسليم السلعة للجهة الطالبة مما يساعد كثيرا في تشغيل السيولة الهائلة الموجودة عادة لدى البنوك الإسلامية<sup>2</sup>.

وفي الجزائر تعتمد البنوك الإسلامية على هذه الآلية لتمويل السكن<sup>3</sup>، إذ نجد أن بنك البركة الجزائري مثلا يعتمد على آلية الاستصناع لتمويل السكن والتي يُمكن أن تجري وفق شكل من الشكلين التاليين:

- 1- تمويل إنجاز للسكن حسب طلب عميل البنك نفسه (مثلا بناء مسكن فردي).
- 2- تمويل إنجاز عمل في إطار صفقة عمومية (مثلا شركات الترقية العقارية العامة والخاصة).

وفي كلتا الحالتين، يتم تدّخل البنك بأخذ الشكلين الآتين:

- العميل يكون هو المستصنع maître d'ouvrages ويكون البنك هو الصانع entrepreneur (1).

- أما إذا كان العميل هو الصانع فإن تدّخل البنك يكون بصفته مستصنعا أي صاحب المشروع أو رب العمل (2).

<sup>1</sup> - عريبات وائل، المصارف الإسلامية والمؤسسات الاقتصادية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن 2006، ص 86.

<sup>2</sup> - الوادي محمود حسين، سمحان حسين محمود، مرجع سابق، ص 193-194.

<sup>3</sup> - مسرور فارس، التطبيقات المعاصرة لتقنيات التمويل بلا فوائد لدى البنوك الإسلامية، مذكرة ماجستير غير منشورة،

جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، 2001، ص 134.

**1- تمويل إنجاز السكن حسب طلب العميل:**

يتدخل البنك في هذه الحالة وفق شكل من الشكليين التاليين: إما بصفته صانعا (أ) أو مستصنعا (ب).

**أ- البنك صانع والعميل مستصنع<sup>1</sup>:**

تمر عملية التمويل في هذه الحالة عبر المراحل التالية:

- يُوقَّع العميل مع البنك عقد استصناع يكلفه بموجبه بإنجاز مشروع معيّن، على أن يتم بيعه له عند إتمامه، وهنا يكون البنك صانعا والعميل مستصنعا.

- يُكَلَّف البنك مقاولا مختصا، يُختار في الغالب من طرف العميل نفسه من أجل إنجاز العمل المطلوب، بناء على عقد ثان يتم إبرامه بين البنك والمقاول، يلعب فيه البنك دور المستصنع والمقاول هو الصانع.

- يتم تقديم أجرة للمقاول مقابل الخدمات التي يقدمها بناء على الوثائق الإثباتية (كشوف الأشغال، الفواتير، جدول الأجور... الخ). والتي يُمكن أن تأخذ شكل تسبيقات على العمل.

- دفع حقوق البنك من طرف صاحب المشروع الأصلي (العميل)، ويمكن أن يكون ذلك في أي وقت من العملية وعلى شكل دفعات جزئية تصاعدية في حساب الاستصناع. ويمكن أيضا أن يتم الدفع على شكل دفعات مُجدولة ابتداءً من تاريخ تسليم المشروع المُنجز من طرف البنك، و في المدة المتفق عليها في العقد.

- يتحصّل البنك بصفته صانعا في عقد الاستصناع المبرم بينه وبين العميل على أجرة محددة تتمثل في سعر تكلفة إنجاز المشروع محل عقد الاستصناع، لتشمل مجموع التكاليف المدفوعة للمقاول وكل النفقات المعتمدة في العقد، مضاف إليه نسبة الهامش الربحي المتفق عليها في العقد مع المستصنع (العميل).

**ب- البنك مستصنع والعميل صانع<sup>2</sup>:**

تمر العملية التمويلية وفق آلية الاستصناع في هذه الحالة بالمراحل الآتية:

<sup>1</sup> انظر الملحق رقم (3)، نموذج عقد استصناع (البنك صانع)، المعتمد لدى بنك البركة الجزائري.

<sup>2</sup> انظر الملحق رقم 4 المتعلق بعقد الاستصناع، (البنك مستصنع).

- يكف البنك بصفته مالك ومدير للمشروع العميل بصفته مقاولا (صانعا) بإنجاز المشروع موضوع التمويل.

- يُرسل العميل إلى البنك قيمة الفاتورة، حتى يضع تحت تصرفه التمويل اللازم، وهذا بعد توقيع عقد الاستصناع، وتزامنا أيضا مع تقدّم الأشغال أو تسليم المشروع.

- عند الانتهاء من إنجاز المشروع، يقوم البنك باستلامه بمقتضى جدول استلام ويؤكل العميل ببيع المشروع لحسابه على أساس السعر الأدنى الذي يأخذ بعين الاعتبار قيمة التمويل المُتفق عليها، مضافا إليها هامش ربحي للبنك، هذه المرحلة الثانية من العملية ينجم عنها عقد بيع بالوكالة.

## 2- تمويل الصفقة العمومية<sup>1</sup>:

هذه العملية هي الأخرى تمر بمجموعة من المراحل تتمثل فيما يأتي:

- يتقدّم العميل والذي عادة ما يكون مقاولا بطلب إلى البنك من أجل الحصول على تمويل في إطار إنجاز صفقة عمومية تتعلق ببناء سكنات، وهنا يجب عليه أن يقدّم رهنا حيازيا للصفقة لصالح البنك، مضافا إليه شرط خاص يقضي بإشراك البنك مباشرة في إنجاز كل أو جزء من الأشغال محل الصفقة.

في هذه الحالة، يلعب البنك أيضا دور الصانع المكلف من طرف صاحب المشروع (العميل) بإنجاز كل أو جزء من الصفقة وبصفة تضامنية مع المقاول، ويتدخل البنك بهذه الصفة في تنفيذ المشروع كنائب صاحب الصفقة.

- يتم إبرام عقد ثان بالاستصناع مع المقاول، يبيّن أو يتضمن تدخّل هذا الأخير كشريك للبنك في تنفيذ الأشغال.

- يوافق البنك على تقديم تسبيقات للمقاول، يتم تسويتها بالتوازي مع التسديدات المقدّمة من طرف المحاسب العمومي المعين، بناء على إجراءات الرهن الحيازي للصفقة المذكورة.

<sup>1</sup>- انظر المادة 3 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 تتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتقويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية، عدد 50، الصادر ف20 سبتمبر 2015.

- عند نهاية العملية، تُقسّم الإيرادات الفائضة بين البنك والمقاول، بناءً على نسب مساهمة تضمن للطرف الأول هامشه الربحي المتفق عليه بالمقارنة مع المدة التي سخر فيها إعانتته.

- فيما يخص الضمانات، يمكن أن يقبل البنك الرهن العقاري أو الرهن الحيازي للعقارات المبنية (مساكن، عمارات... الخ)، عندما يتعلّق الأمر باستصناع بسيط (يُبرم بين البنك وعميله)، أما في حالة الاستصناع المُبرم في إطار الصفقة العمومية، فهنا يجب إتباع إجراءات الرهن الحيازي للصفقة والتي حددها المشرع بدقة في المادتين 97 و98 من قانون الصفقات العمومية<sup>1</sup>.

## المطلب الرابع

### الإجارة المنتهية بالتملك

تقوم البنوك الإسلامية كبنك البركة الجزائري بصدد تمويلها لقطاع السكن بمنح قروض عقارية بصيغة الإيجار المنتهي بالتملك الفردي لمدة 20 سنة، حيث يُمكن أن يُقدم البنك القرض ليغطي قيمة كبيرة من قيمة السكن الفردي. وهو مبلغ محدد حسب اتفاقه مع البائع وبناء على دخل الزبون، حيث يُشترط على الزبون تسديده خلال 20 سنة مثلا، ويبرم عقد الشراء باسم المُقترض، ويحتفظ به باعتباره رهنا لدى البنك إلى حين السداد الكلي بعد انتهاء المدة المحددة. فالإيجار إذن هو عبارة عن أقساط يسددها المُقترض الزبون ليتملك المسكن. ولتحديد مفهوم عملية الإيجار المنتهية بالتملك يجب التطرّق لتعريفها (الفرع الأول)، نشأتها (الفرع الثاني)، وصورها (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### تعريف الإجارة المنتهية بالتملك

ظهر عقد الإجارة المنتهية بالتملك، في المجتمعات الغربية حديثا، ثم انتقل إلى البلاد الإسلامية، ولذلك لم يأت ذكرها وذكر مفهومها في كتب الفقه، وأغلب من تناول

<sup>1</sup> - انظر المادتين 145 و146 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247، مرجع سابق.

تحديد مفهومها هم القانونيون<sup>1</sup>، وأما البحوث الفقهية المعاصرة سواء تلك التي صدرت من قبل هيئات الفتوى أو المجامع الفقهية أو الرسائل العلمية، فإن معظمها تناول بيان حكمها وصورها وتكييفها دون التركيز على استخلاص تعريف لها. ولعل ذلك راجع إلى اختلاف صور الإيجارة المنتهية بالتمليك فهي ليست على صورة واحدة، الأمر الذي جعل من الصعب إعطاء تعريف شامل يجمع حقيقة هذه الصور في عبارة واحدة، ومن التعريفات القليلة للإيجارة المنتهية بالتمليك عند الباحثين المعاصرين في الفقه الإسلامي تعريفها بأنها: «عقد بين طرفين يوجب فيه أحدهما لأخر سلعة معينة مقابل أجر معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد»<sup>2</sup>.

- تعريفها بأنها: «أن يتفقا الطرفان على إيجارة شيء لمدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد على أجره المثل على أن تنتهي بتمليك العين المؤجرة للمستأجر»<sup>3</sup>.

- تعريفها بأنها: «يقوم عقد الإيجارة المنتهية بالتمليك على انتفاع المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة موزعة على مدة معلومة على أن ينتهي العقد بامتلاك المستأجر للمحل»<sup>4</sup>.

أما الباحثون القانونيون فقد تناولوا تعريف الإيجارة المنتهية بالتمليك بشيء من التركيز، ومن تعريفاتهم لها نذكر:

- تعريفها بأنها: «أن يصف المتعاقدان عقدا بأنه إيجار ويتفقان على أن يقوم المستأجر في هذه الحالة بدفع أجره لمدة معينة ينقلب العقد بعدها بيعا، وتعتبر الأجرة التي دفعت على أقساط ثمنا للبيع»<sup>5</sup>.

<sup>1</sup>- CERBAH Dehbia, Les banques islamiques, fondement théorique et contraintes pratiques mémoire de fin d'études, école supérieure de banque, octobre 2006.

<sup>2</sup>- الحافي خالد بن عبد الله براك، الإيجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي، الطبعة الثانية، بدون دار النشر، 2001، ص 60.

<sup>3</sup>- القرداغي على محي الدين، الإيجارة وتطبيقاتها المعاصرة، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، منظمة المؤتمر الإسلامي، الجزء الأول، عدد 12، جدة، السعودية، 2000، ص 477.

<sup>4</sup>- المرجع نفسه، ص 489.

<sup>5</sup>- السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، دون سنة النشر، ص 177.

- تعريفها بأنها: «الاتفاق الذي بموجبه يسلم أحد الطرفين شيئاً معيناً للطرف الآخر لينتفع به لفترة معينة في صورة إيجار في مقابل مبالغ دورية محددة، ثم يصير هذا الاتفاق بيعاً يتملك بموجبه المنتفع الشيء الذي في يده إما بسداده لكل المبالغ المتفق عليها، أو بإعلان رغبته في الشراء، أو بوفاء المالك بوعده في حالة الاتفاق على ذلك»<sup>1</sup>.

-تعريفها بأنها: «عقد يتفق بمقتضاه التاجر مع عميله على تأجير الشيء إليه لمدة معينة مقابل أجرة شهرية أو أقساط في فترات زمنية محددة في العقد، على أساس أنه إذا وفي العميل بجميع الأقساط في نهاية المدة المتفق عليها تنتقل إليه ملكية الشيء المؤجر، ولا يلتزم بدفع شيء آخر، أما إذا تخلف عن دفع هذه الأقساط فسخ العقد واسترد التاجر الشيء المؤجر»<sup>2</sup>.

والذي يظهر أنه يصعب إعطاء تعريف جامع مانع للإجارة المنتهية بالتمليك لاختلاف صورها وتجددها، لكن يمكن جمع النقاط الأساسية التي يتفق وجودها في جميع الصور أو أغلبها في تعريف يوضح أساس هذا العقد، فيقال هنا بأنها: عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما الآخر عينا كدار أو سيارة مقابل أجرة تُسدد على أقساط لمدة معينة، تنتقل بعدها ملكية العين إلى المستأجر.

## الفرع الثاني

### نشأة صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك

ولدت فكرة الإجارة المنتهية بالتمليك في النظام الغربي وتحديدًا في القانون الإنجليزي، ثم بدأ ينشر التعامل بها، واستحدثت لها صور جديدة حتى وصل مداها إلى العالم الإسلامي وبدأ يتعامل بها، بل أضحت في الوقت المعاصر واحدة من أهم صيغ التمويل، إن لم تكن أولها.

ويمكن تلخيص أهم المراحل التي جسدت نشأة الصيغة التمويلية وتطورها في المراحل التالية:

<sup>1</sup>- أحمد حمدي سعد، البيع الإيجاري، دراسة قانونية ومقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية، المجلة الكبرى، مصر، 2007، ص 29.

<sup>2</sup>- رضوان فايز نعيم، عقد التأجير التمويلي، دار النهضة العربية، مصر، 1997، ص 21.

### أولا - المرحلة الأولى: مرحلة الظهور

تعود فكرة عقد الإيجارة المنتهية بالتمليك إلى القانون الإنجليزي، فقد كان أول ظهور له في عام 1846م في إنجلترا تحت اسم البيع الإيجاري أو الإيجار البيعي، وهي الترجمة الحرفية لـ Hire-purchase، وأطلق عليها فيما بعد الإيجار الساتر للبيع، أو الإيجار الذي ينقلب بيعا، وقد ظهر هذا العقد حينما أراد أحد تجار الآلات الموسيقية ترويج بضاعته مع ضمان حصوله على كامل الثمن دون اللجوء إلى صورة البيع المعتادة، فقام بإبرام عقد تقسيط لثمن الآلة في صورة إيجار، مع حق المستأجر في تملك الآلة تلقائيا باكتمال مدة الإيجار، والتي معها يكون البائع قد استوفى كامل الثمن المحدد له<sup>1</sup>.

كان ظهور هذا العقد في بداية الأمر من باب التحايل الذي ابتكره بعض البائعين للاحتفاظ بملكية مبيعاتهم إلى حين سداد كامل ثمنها، ثم انتشر استعمال هذا العقد لما يحققه من مصلحة البائع في ترويج بضاعته مع ضمان حقه في اكتمال الثمن، أو في استرداد المبيع عند إخلال المستأجر بالدفع، فانتقل من الأفراد إلى المصانع وكان أول هذه المصانع تطبيقا لهذا العقد هو مصنع سنجر لآلات الحياكة في إنجلترا<sup>2</sup>، حيث كان يقوم المصنع بتسليم منتجاته إلى عملائه في شكل عقد إيجار، يتضمن إمكانية تملك الآلات المؤجرة بعد تمام سداد مبلغ معين على عدد من الأقساط، تمثل في الحقيقة ثمنها لها.

### ثانيا - المرحلة الثانية: مرحلة التطور

بدأ هذا العقد بعد ظهوره يأخذ في التطور الذي صاحب بعض تفاصيله نظرا للغموض الذي صاحبه في البداية واتجاه القانون لتكييفه على أنه بيع تقسيط، ومن أهم ملامح هذا التطور ما يلي:

1- إعطاء المستأجر الحق في تملك السلعة بنهاية مدة الإيجار مقابل دفع مبلغ إضافي أو وعد ببيع السلعة للمستأجر إذا أبدى رغبته في الشراء خلال مدة الإيجار. وكانت هذه الطريقة قد اتبعتها مؤسسات سكك الحديد التي تأسست

<sup>1</sup> الحافي خالد بن عبد الله براك، الإجارة المنتهية بالتمليك، مرجع سابق، ص72.

<sup>2</sup> المرجع نفسه.

لتمويل شراء مركبات الفحم والمحاجر، وكانت هذه المؤسسات تقوم بشراء المركبات لحسابها ثم تسلمها لمناجم بناء على عقد البيع الإيجاري وبصورة متطورة<sup>1</sup>.

2- دخول طرف ثالث بين طرفي العقد الأصليين المؤجر والمستأجر، وهذا الطرف الثالث كان يقوم بتمويل العقد بشراء السلع ثم تأجيرها إلى من يرغب في التعاقد معه، فأصبح العقد يقوم على وجود ثلاثة أطراف هم: الطرف الأول وهو البائع الذي يريد الحصول على الثمن كاملاً حاضراً، والطرف الثاني هو المؤجر الذي لا يملك السلعة ابتداءً، ولكنه يملك القدرة على شرائها ثم بيعها لمن يريد الحصول عليها، وهو كالوسيط بين البائع والمستأجر، والطرف الثالث هو المستأجر الذي تربطه علاقة عقدية مباشرة مع المؤجر دون الدخول مع البائع في أي علاقة قانونية.

وهذا التطور في العقد ظهر بصورة واضحة في أمريكا عام 1953م في عقد الليسنج Leasing بحسب تسميته في القانونين الإنجليزي والأمريكي، ثم أُطلق عليه الإيجار التمويلي أو التمويل الإيجاري، مع الإشارة إلى أنه يجمع إلى جانب صفته التقليدية باعتباره بيعاً إيجارياً صفة جديدة تمويلية وهي عملية الإيجار أو البيع حسب ما ينتهي إليه العقد<sup>2</sup>.

### ثالثاً - المرحلة الثالثة: مرحلة الانتقال والانتشار

انتشر هذا العقد انتشاراً كبيراً في التطبيق والتعامل وذلك لعدة أسباب دعت إلى ذلك ومن أبرزها:

- أن البائع المؤجر يضمن بقاء السلعة المعقود عليها في ملكيته فلا يستطيع المُستأجر التصرف فيها إلا بعد استيفاء الثمن كاملاً، وكذلك إذا أُخِل المُستأجر بالسداد أو توقّف عن ذلك، فالمؤجر له الحق في استرداد المبيع دون كلفة أو تأخير.
- إذا تعدّد العُرماء على المُستأجر فإن العين المؤجرة تخرج من مطالبهم، فيأمن المؤجر ويستردّ حقه حتى في حالة الإعسار أو الإفلاس التي تلحق بالمُستأجر.

<sup>1</sup> - الحافي خالد بن عبد الله براك، الإجارة المنتهية بالتملك، مرجع سابق، ص74.

<sup>2</sup> - الحافي خالد بن عبد الله براك، الإجارة المنتهية بالتملك، مرجع سابق، ص74.

- يُحقّق هذا العقد مصلحة المتعاقدين، فالمؤجر يستطيع أن يُسوّق بضاعته بطريقة آمنة له، أما المُستأجر فسيسهل عليه الحصول على ما يريد دون الحاجة إلى كفيل غارم أو أي ضمانات أخرى، وقد يجنّب ذلك الضرائب التي قد تُفرض على الملاك في بعض الأنظمة.

ونتيجة لهذا الانتشار تم انتقال هذا العقد إلى العالم الإسلامي من خلال البنوك وشركات التقسيط والتمويل التي جعلت الإيجارة المنتهية بالتمليك ليست جزءا من عمليّاتها الاستثمارية فحسب، بل تصدّرت الصناعة التمويلية فيها، وأطلق عليها عدة تسميات واطلاقات، فقد كان العقد يُعرف باسم البيع بالتقسيط مع الاحتفاظ بالملكية حتى استيفاء الثمن، ثم تطوّر إلى إيجار ساتر للبيع، ثم تطوّر إلى ما سموه بالإيجار المقترن بوعده بالبيع<sup>1</sup>. ويُعتبر تعدّد هذه التسميات للعقد دليلا على اختلاف صورها اختلافا لا يمكن معه إطلاق اسم واحد عليها جميعا، فكل صورة لها اسم يعكس حقيقتها ومضمونها، ومن أبرز ما سمي به العقد:

- البيع الإيجاري.
- الإيجار الساتر للبيع.
- الإيجار الذي ينقلب بيعا.
- الإيجارة التمويلية أو التمويل الإيجاري.
- الإيجارة المالية، وهذه التسمية من باب إطلاق الكل على البعض، والإيجارة المالية تقابل الإيجارة التشغيلية، ويبرز فيها جانب التمويل والنواحي الائتمانية<sup>2</sup>.
- الإيجارة المنتهية بالتمليك، أو التأجير، أو الإيجار المنتهي بالتمليك، وهذه التسمية هي الغالبة والمشهورة في البحوث الفقهية المعاصرة أو في التطبيق الواقعي من قبل الشركات المالية والتجارية في المملكة العربية السعودية، وإن كان بعض الباحثين<sup>3</sup> يرى أن هذه التسمية غير دقيقة، وبالتالي فهي غير صحيحة، لأن الإيجار لا ينتهي

<sup>1</sup>- ابن بيه عبد الله المحفوظ، "الإيجار الذي ينتهي بالتمليك، مجلة مجعّ الفقه الإسلامي"، منظمة المؤتمر الإسلامي، جدة، السعودية، عدد 5، الجزء الرابع، 1988، ص 263.

<sup>2</sup>- المرجع نفسه، ص 266.

<sup>3</sup>- المرجع نفسه.

بالتملك وإنما ينتهي بانتهاء مدته، ثم يأتي دور التملك بعد انتهاء مدة الإيجار، والتسمية الصحيحة هي الإيجار مع الوعد بالتملك بعد انتهاء مدة الإيجار.

### الفرع الثالث

#### صور الإجارة المنتهية بالتملك

الإجارة المنتهية بالتملك ليست على صورة واحدة بل هناك صور متعددة لها تختلف فيما بينها في طريقة إنهاء العقد بالتملك، فقد يكون التملك في نفس عقد الإجارة أي أنهما عقد واحد لا يستقل أحدهما عن الآخر، وقد يكون التملك في عقد مستقل بناءً على وعد أو شرط بالبيع أو الهبة، وقد يعطى المستأجر في نهاية مدة الإجارة الحق في الخيار بين الإمضاء أو التملك أو الفسخ، وجميع هذه الصور جارية في عقود التمويل العقاري.

وتكاد تتفق هذه الصور في أن العملية تكون كالتالي: يتفق طرفان على أن يقوم أحدهما بتأجير عقار معين للطرف الآخر مقابل أجره محددة تدفع على أقساط في مدة معينة، وعند نهاية هذه المدة يملك المستأجر العقار بطريقة من الطرق التي سيأتي ذكرها. وهنا تختلف صور الإجارة المنتهية بالتملك، فهذه الصور تتفق في بدايتها وتختلف في نهايتها، ويمكن إجمال أبرزها في التالي: الإجارة المنتهية بالتملك التلقائي (أولاً)، والإجارة المقترنة بشرط التملك (ثانياً)، والإجارة المقترنة بوعد التملك (ثالثاً)، والإجارة المقترنة بالتخيير (رابعاً)، والإجارة للأمر بالشراء (خامساً).

#### أولاً - الإجارة المنتهية بالتملك التلقائي:

تنتهي الإجارة بالتملك التلقائي دون دفع ثمن سوى الأقساط الإيجارية، وذلك بأن يصاغ العقد على أنه عقد إيجار ينتهي بتملك الشيء المؤجر، مقابل ثمن يتمثل في المبالغ التي دفعت فعلاً كأقساط إيجار له خلال المدة المحددة، ويصبح المستأجر مالكا للشيء المؤجر تلقائياً بمجرد سداد القسط الأخير دون حاجة إلى إبرام عقد جديد<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - انظر الملحق رقم 5، عقد تأجير عقار منتهي بتملك الأفراد، بنك البركة الجزائري.

ويمكن تصوير صياغة هذا العقد على النحو التالي: أجرتك هذا العقار بأجرة في كل شهر هي كذا، لمدة عشرة سنوات، على أنك إذا وفيت بهذه الأقساط جميعها في السنوات العشر كان العقار المؤجر ملكاً لك مقابل ما دفعته من أقساط الأجرة.

### ثانياً - الإجارة المقترنة بشرط التمليك:

في هذه الصورة يأتي التمليك في عقد مستقل عن عقد الإجارة، فالمؤجر هنا يؤجر العقار المستأجر، ثم عند نهاية مدة الإجارة يتملك المستأجر العقار بعقد مستقل بناءً على شرط سابق بالبيع أو الهبة، وعلى ذلك فهناك صيغتان لهذه الصورة هما الإجارة المقترنة بشرط البيع (I)، والإجارة المقترنة بشرط الهبة (II).

#### I - الإجارة المقترنة بشرط البيع:

يصاغ العقد في هذه الحالة على أنه عقد إجارة فيمكن المستأجر من الانتفاع بالعقار المؤجر في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإيجار، على أن يكون للمستأجر الحق في تملك العقار المؤجر في نهاية مدة الإجارة، بناءً على شرط بالبيع مقابل دفع مبلغ رمزي أو حقيقي حسب ما يوضّحه العقد<sup>1</sup>.

فهذا في حقيقته هو بيع معلق على سداد أقساط الإجارة، ويمكن تصوير المسألة بأن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذا العقار بأجرة تدفع على أقساط شهرية هي كذا لمدة كذا، على أنك إذا وفيت بهذه الأقساط خلال هذه المدة بعنتك هذا العقار بثمن هو كذا.

#### II - الإجارة المقترنة بشرط الهبة:

وصورتها أن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذا العقار بأجرة تدفع على أقساط شهرية هي كذا، لمدة ثلاث سنوات على أنك إذا وفيت بهذه الأقساط جميعها وهبتك هذا العقار المؤجر لك<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - الشاذلي حسن بن علي، "الإيجار المنتهي بالتمليك، مجلة مجمع الفقه الإسلامي"، منظمة المؤتمر الإسلامي، عدد 5، السعودية، 2003، ص 216.

<sup>2</sup> - الحافي خالد بن عبد الله براك، الإجارة المنتهي بالتمليك، مرجع سابق، ص 67.

وهذا في الحقيقة هو عقد إيجارة اقترن به شرط الهبة، فالهبة معلقة على الوفاء بجميع الأجرة، فالعقد هنا تضمن اشتراط عقد هبة في عقد إيجارة كما هو الحال في الصورة السابقة اشتراط عقد بيع في عقد إيجارة.

### ثالثا - الإيجارة المقترنة بوعده بالتملك:

تقوم هذه الصورة على عقد إيجارة بين المؤجر والمستأجر، وفي نهايته يتملك المستأجر العقار بعقد مستقل بناءً على وعد سابق من المؤجر ببيع العقار أو هبته، وعلى ذلك فهناك صيغتان لهذه الصورة هما، الإجارة المقترنة بوعده بالبيع (1)، والإجارة المقترنة بوعده بالهبة (2).

#### I- الإجارة المقترنة بوعده بالبيع:

في هذه الحالة يتم الاتفاق على إيجارة العقار مع وعد بالبيع في نهاية المدة مقابل مبلغ حقيقي أو رمزي يدفعه المستأجر بعد انتهاء مدة عقد الإيجارة.

فالعقد يصاغ على أنه عقد إيجارة، يمكن المستأجر من الانتفاع بالعقار المؤجر في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإيجارة، على أن المؤجر يعد المستأجر أنه إذا وفي بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة، أن يبيعه العقار المؤجر في نهاية العقد بمبلغ معين سواء كان حقيقيا أو رمزيا<sup>1</sup>، فيقول المؤجر مثلا: أجرتك هذا العقار بأجرة في كل شهر هي كذا، لمدة عشرين سنة وأعدك وعدا ملزما ببيعه لك، إذا تم سداد جميع الأقساط الإيجارية في المدة المحددة.

ففي هذه الصورة يكون الوعد ناشئا من الصيغة نفسها بأن وعده بالبيع في نهاية المدة وعد منفرد لا يقترن بوعده من الطرف الآخر بالشراء.

#### II- الإجارة المقترنة بوعده بالهبة:

هذه الإجارة كالسابقة لكن الاقتران هنا هو اقتران الإجارة بوعده بهبة العقار المؤجر متى وفي المستأجر بسداد جميع الأقساط الإيجارية، فالعقد يصاغ على أنه عقد إيجارة

<sup>1</sup> - القرداغي علي محي الدين، مرجع سابق، ص 484.

مع وعد من المؤجر للمستأجر بهبة العقار المؤجر في نهاية العقد، إذا وفي المستأجر بسداد الأقساط في المدة المحددة<sup>1</sup>.

فالطرفان يتعاقدان على إيجارة العقار ويلحق بها وعد بالهبة في عقد مستقل منفصل عن عقد الإيجارة، فيقول المؤجر مثلا: أجزرتك هذا العقار بأجرة في كل شهر هي كذا، لمدة عشرين سنة، وأعدك وعدا ملزما بهبته لك إذا تم سداد جميع الأقساط الإيجارية في المدة المحددة.

#### رابعا - الإجارة المقترنة بالتخيير:

تقوم هذه الصورة على عقد إيجارة مقترنة بإعطاء المستأجر الحق في امتلاك العقار أو رده أو الاستمرار في عقد الإيجارة، فالعقد هنا يصاغ على أنه عقد إيجارة مع إعطاء حق الخيار للمستأجر في ثلاثة أمور هي<sup>2</sup>:

1- شراء العين المؤجرة بثمن محدد يراعى فيه سعر السوق أو المبالغ التي سبق له دفعها كأقساط إيجار.

2- تمديد مدة الإيجارة لفترة أخرى.

3- إعادة العين المؤجرة للمؤجر وإنهاء عقد الإيجارة.

#### خامسا - الإجارة للأمر بالشراء:

تعتبر هذه الصورة تطورا في التطبيق للإجارة المنتهية بالتمليك بإعتبارها عقدا تمويليا، وهي تقوم على إبداء العميل رغبته في استئجار عقار معين لا يكون مملوكا للبنك، فيأمره العميل بشرائه وبعده بإستجاره منه بعد ذلك، فالبنك يُعتبر كالوسيط بين البائع والمُستأجر فهو طرف ثالث يقوم بشراء العين من البائع<sup>3</sup> ، ثم يُؤجرها للمستأجر بعقد إيجارة منتهية بالتمليك<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - القرداغي علي محي الدين، مرجع سابق، ص 484.

<sup>2</sup> - الشاذلي حسن بن علي، مرجع سابق، ص 214.

<sup>3</sup> - انظر الملحق رقم (5)، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - قحف منذر، "الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، عدد 12، السعودية،

2000، ص 236.

وتتقاطع هذه الصورة مع صيغة المراجعة للأمر بالشراء في أن البنك الممول لا يملك العين ولكنه يقوم بشرائها لصالح العميل الأمر بالشراء، ثم ينقلها له بعقد جديد، هذا وقد يكون عقد مراجعة أو عقد إيجارة منتهية بالتمليك.

# الباب الثاني

مخاطر التمويل البنكي وضماناته

تتمثل الوظيفة الأساسية للبنوك في عملية منح القروض والتي تُعتبر أخطر الوظائف التي تمارسها، وهذا ما يُجبر المصرفي على ضرورة اتخاذ الحيطة والحذر عند تقديمه القروض للغير. حيث تتعرض البنوك على اختلاف أنواعها للعديد من المخاطر، والتي تُؤثر على أدائها ونشاطها وأهدافها والتمثلة خاصة في تعظيم الثروة، والتي تتطلب أن يقوم المديرون بعملية تقييم للتدفقات النقدية والاتجاه نحو زيادة الربحية.

وتجدر الإشارة إلى أن هناك اختلاف بين تعظيم الأرباح وتعظيم الثروة، فلكي يحصل البنك على ربح عالي من جراء تمويله لقطاع السكن عن طريق منحه للقروض العقارية، يجب عليه أن يتحمل المزيد من المخاطر الناتجة عن ذلك، وتعتبر هذه الأخيرة مستقبلية، وتُمثل التغيير الذي يحدث على قيمة كل سهم أو قيمة الأموال الخاصة أو أصل معين، وهي لصيقة بكل قرار مالي لما تكون التدفقات المالية المنتظرة في زمن لاحق ليست متوقعة منه<sup>1</sup>. فالذي يقوم باتخاذ القرار المالي عليه أن يختار بين عدة احتمالات محددة مسبقا.

ويجب التفريق بين الخطر وحالة عدم التأكد. فالخطر يعني الحالات العشوائية والتي يمكن حصرها في تعداد مختلف الحالات الممكنة، أما حالة عدم التأكد فتعني الحالات التي لا يمكن من خلالها التعرف على كل المخاطر، وبالتالي معالجتها يتم بتحديد احتمالاتها، لذا فيتم عادة بإسقاط حالة عدم التأكد بالخطر في البنوك.

وفي هذا الباب سيتم إبراز المخاطر البنكية المتعلقة بتمويل قطاع السكن (الفصل الأول)، وكيفية مواجهتها بطلب الضمانات اللازمة (الفصل الثاني).

<sup>1</sup> - عبد العالي طارق، تقييم أداء البنوك التجارية، (تحليل العائد والمخاطرة)، الجزء الثاني، الدار الجامعية، الإسكندرية، 1999، ص17.

## الفصل الأول

### مخاطر التمويل البنكي السكني في الجزائر

يُعتبر البنك وسيطا ماليا يعمل من جهة على جمع مدخرات الأفراد والمؤسسات من خلال مختلف الودائع الآتية والودائع لأجل، وفي المقابل يقوم بتحويل تلك المدخرات أو الودائع إلى قروض من خلال عمليات تمويل السكن المختلفة، والتي تكون محفوفة بعدة مخاطر تُعرض البنك إلى خسائر غير متوقعة وغير مخطط لها، لذا فيجب على البنك أن يعرف جيدا مختلف المخاطر (المبحث الأول) وهذا حتى يتمكن من متابعتها ومراقبتها، لأنه في بعض الحالات يكون التمييز بين المخاطر غير واضح وهذا من خلال المعرفة العامة لها، وبالتالي يصعب تحديدها ومواجهتها. وفي هذا الصدد نجد أن البنوك، تتخذ عدة إجراءات، لتحديد وقياس مخاطر العمليات التي تقوم بها، بالإضافة إلى المحافظة على مستويات كفاية رأس المال والتي تمكنها من تغطية الخسائر التي قد تترتب عن مخاطر الائتمان، مما يساهم في نجاح أي بنك على المدى الطويل (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### أنواع مخاطر التمويل البنكي

رغم أن عملية التمويل البنكي لقطاع السكن في مجملها تتم بين البنك من جهة وبين العميل المستفيد من جهة أخرى، وتتضمن بناء أو شراء أو صيانة أو تطوير سكن معين ومحدّد بصيغة معينة من صيغ التمويل السكني، فإنها كأى نشاط اقتصادي لا تتفك عن المخاطر التي تحيط بها، والتي قد تمنعها من الاستمرار. وهذه المخاطر كما يُعبر عنها الاقتصاديون هي ذات أثر مهم في توجيه الحوافز<sup>1</sup>، ورفع الكفاءة الإنتاجية، وأن تحملها ضروري للنمو والابتكار والازدهار. وفي الوقت ذاته يمكن لهذه المخاطر إذا فُقدت السيطرة عليها، أن تُحدث أزمة اقتصادية وتهدد استقرار الأسواق العقارية عامة والسكنية خاصة. ولما كان النظام المصرفي الجزائري يتميز بالتنوع، حيث نجد إلى جانب البنوك العادية البنوك الإسلامية، والتي لها هيكلتها المالية الخاصة بها، وكذا صيغ

<sup>1</sup> - بلطاس عبد القادر، مرجع سابق، ص 32.

تمويلية قائمة أساسا على عدم قبول التعامل بالفائدة في معاملتها، فقد رأينا أنه من المفيد دراسة مخاطر التمويل البنكي في كلا من النظامين العادي (المطلب الأول)، والإسلامي (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### مخاطر التمويل البنكي الربوي

عندما يقوم البنك بتمويل مشاريع الأفراد أو المرقين العقاريين السكنية، فإن هذا يعني أنه يضع ثقته فيهم بل هو دائما يقوم بالاستعلام عن المُقترض ويجمع المعلومات عنه<sup>1</sup>. لأن هذه الثقة ومهما كانت درجتها، فإنها قابلة للانحلال والتلاشي، وذلك لأن هناك بعض العملاء لا يقومون بالسداد في الوقت المتفق عليه، بل وهناك من يمتنع كلياً عن السداد، مما يجعل حالة البنك سيئة، وهذا ما نسميه بمخاطر القروض السكنية، والتي سنتناولها في هذا المطلب، وذلك بالتطرق لتحديد مفهومها (الفرع الأول)، وأنواعها (الفرع الثاني) وكيفية قياسها (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### مفهوم مخاطر التمويل البنكي الربوي

تُعتبر القروض السكنية التي تمنحها البنوك لتمويل السكن، أكثر المنتجات البنكية تعرّضا للأخطار نظرا لطول أجل استحقاقها. إذ يقوم البنك في حالة قبوله تمويل مشروع سكني، بتقييم المخاطر الممكن أن يتعرّض لها، لكون القروض والمخاطر يتماشيان معا. الأمر الذي يجعل البنك يتوخى الحذر من زيائنه ومن محيطه، لأن أدنى خطر يُمكن أن يحدث انعكاس مباشر على التحليل الرأسمالي الدقيق للبنك. وقبل التطرق لمختلف أنواع هذه المخاطر يجب أن نعرّفها (أولا) ونحدّد مستوياتها (ثانيا).

<sup>1</sup> - راجع النظام رقم 04-08، مؤرخ في 9 مارس 2008، يتعلّق بالحد الأدنى لرأس مال البنوك والمؤسسات المالية العاملة في الجزائر، الجريدة الرسمية، عدد 72، صادر في 24 ديسمبر 2008.

## أولاً - تعريف المخاطر:

يخشى البنك أن يتخلف مدينه عن القيام بالتزاماته في المدة المحددة، وهذا يعني أن المخاطر في القروض البنكية ناجمة عن احتمال عدم استطاعة المقترض تسديد مبلغ القرض، خاصة وأن القرض يتضمن تأجيل الدفع. ويمكن تعريف المخاطر بأنها: «التزام يحمل في طبيّته ارتياب مرفوق باحتمال ربح أو ضرر».

كما تمثل المخاطر بالنسبة للبعض الخسارة القصوى وللآخر تشتت النتائج<sup>1</sup>. وقد عرّف Webster المخاطر على أنها: «تكبد ضرر أو أذى أو خسارة»<sup>2</sup>، ويوضح هذا التعريف أن ظاهرة المخاطرة هي الفرصة التي يمكن من خلالها تقادي الخسارة الناتجة عن عدم التأكد الذي يحيط بنتائج القرارات المستقبلية.

ويعرّف «Betty» وآخرون المخاطرة: «أنها مقياس نسبي لمدى تقلّب عائد التدفّقات النقدية التي سيتم الحصول عليه مستقبلاً»<sup>3</sup>، أو هي: «عبارة عن أداة يمكن من خلالها قياس درجة عدم التأكد».

يُستنتج من هذه التعاريف المختلفة أنّه يمكن اعتبار المخاطرة أداة لقياس حجم الخسائر التي يتعرّض لها المشروع في ظل ظروف المستقبل غير الأكيدة<sup>4</sup>.

## ثانياً - مستوى المخاطر البنكية الموجهة لتمويل السكن:

تحدد الأخطار التي تواجه البنك في مستويات ثلاث هي الأخطار المتعلقة بالمدين نفسه (I)، والأخطار المتعلقة بقطاع نشاط المستفيد (II)، والخطر الناتج عن أزمة عامة (III).

<sup>1</sup> - سامي عفيفي حاتم، التأمين الدولي، الدار المصرية اللبنانية، بيروت، 1986، ص 24.

<sup>2</sup> - حماد طارق عبد العال، دليل المستثمر إلى بورصة الأوراق المالية، ماجستير، كلية التجارة، جامعة عين الشمس، القاهرة، 2000، ص 260.

<sup>3</sup> - الهندي منير إبراهيم، الإدارة المالية، مدخل تحليلي معاصر، الطبعة الرابعة، المكتب العربي الحديث، القاهرة، 1999، ص 440.

<sup>4</sup> - عثمان سعيد عبد العزيز، دراسة جدوى المشروعات بين النظرية والتطبيق، رسالة ماجستير، جامعة الإسكندرية، مصر، 1996، ص 264.

**I- الأخطار المتعلقة بالمدين نفسه:**

ويكون هذا الأخير مرتبط بالحالة المالية، الصناعية والتجارية للمشروع السكني المزمع إنجازه في المستقبل.

**II- الأخطار المتعلقة بقطاع نشاط المستفيد:**

ينجم الخطر غالبا عن تطور أسعار المواد الأولية أو من المنافسة الخارجية، أو حتى من ظواهر اجتماعية وتسمى أيضا، بالأخطار الوظيفية أو المهنية<sup>1</sup>.

**III- الخطر الناتج عن أزمة عامة:**

يؤثر هذا النوع من الأخطار تأثير سلبي على اقتصاد الدولة مثل الأزمة الاقتصادية العالمية.

**الفرع الثاني****أنواع مخاطر التمويل البنكي الربوي**

ترتبط عملية منح القروض السكنية بمجموعة من الأخطار المتعلقة بالنشاط البنكي. والتي يمكن أن تؤدي إلى خسائر مالية تؤثر سلبا على مسار العملية الائتمانية في البنوك التجارية. وهذه المخاطر تتمثل في المخاطر المالية (أولا)، ومخاطر العمليات (ثانيا) .

**أولا - المخاطر المالية:**

تتضمن المخاطر المالية جميع المخاطر المتصلة بإدارة الموجودات والمطلوبات المتعلقة بالبنوك، وهذا النوع من المخاطر يتطلب رقابة وإشرافا مستمرين من قبل إدارات البنوك، وفقا لتوجيه وحركة السوق والأسعار والعمولات والأوضاع الاقتصادية، وتحقق البنوك عن طريق أسلوب إدارة هذه المخاطر ربحا أو خسارة، ومن أهم أنواع المخاطر المالية نجد مخاطر الائتمان (I)، ومخاطر السوق (II).

**I- مخاطر الائتمان:**

تتسبب المخاطر الائتمانية بسبب لجوء البنك إلى تقديم القروض للأفراد مع عدم

<sup>1</sup> - Société inter bancaire de formation, étude et analyse des risques du crédit bancaire, janvier 2008, P8.

مقدرته على استرجاع حقوقه المتمثلة في أصل القرض وفوائده في تاريخ الاستحقاق المحدد، أو أنهم لهم القدرة المالية على السداد ولكنهم لا يرغبون في ذلك لسبب أو لآخر. وبالتالي فالمخاطر الائتمانية تتمثل في الخسائر التي يمكن أن يتحملها البنك بسبب عدم قدرة الزبون أو عدم وجود النية لديه لسداد أصل القرض وفوائده<sup>1</sup>. كما يمكن أن نضيف عدة احتمالات أخرى والتي توضح أكثر المخاطر الائتمانية والتي تتمثل فيما يلي<sup>2</sup>:

• المخاطر الائتمانية هي نوع من أنواع المخاطر التي تركز على ركني الخسارة

والمستقبل.

• لا تقتصر المخاطر الائتمانية على نوع معين من القروض السكنية، بل أن جميعها يمكن أن تشكل خطر بالنسبة للبنك ولكن بدرجات متفاوتة، كما أنها لا تتعلق فقط بعملية تقديم القروض فحسب، بل تستمر حتى انتهاء عملية التحصيل الكامل للمبلغ المتفق عليه.

• يمكن أن تنشأ المخاطر الائتمانية عن خلل في العملية الائتمانية بعد إنجاز عقدها، سواء كان في المبلغ الائتماني (القرض + الفوائد) أو في توقيتات السداد.

• إن السبب الرئيسي وراء المخاطر الائتمانية هو المقترض بسبب عدم استطاعته أو عدم بالتزامه أو عدم قيامه برد أصل القرض وفوائده.

أما عن أنواع هذه المخاطر فهي عديدة وناجمة عن عوامل يصعب التحكم فيها وتتمثل أساساً<sup>3</sup> في الأخطار التقنية (1)، والأخطار الإدارية (2)، والأخطار القانونية (3).

### 1- الأخطار التقنية:

تتعلق الأخطار التقنية بعدم احترام القواعد التنظيمية الخاصة بمنح القروض السكنية بخصوص المدة والمبلغ، وشروط التسديد ومعدلات الفائدة، والتي يجري تحديدها وضبطها

<sup>1</sup> - خطيب منال، تكلفة الائتمان المصرفي وقياس المخاطرة بالتطبيق على أحد المصارف التجارية والبورصة، رسالة ماجستير، جامعة حلب، 2004، ص 8.

<sup>2</sup> - الدغيم عبد العزيز، "التحليل الائتماني ودوره في ترشيد عملية الاقتراض المصرفي"، مجلة جامعه تشرين للدراسات والبحوث العلمية، سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 28، العدد 3، 2006، ص 71.

<sup>3</sup> - SMADHI. Amar, Le crédit immobilier aux particuliers, mémoire de fin d'étude, école supérieure des banques, Algérie, 1999, pp57-62

بشكل دقيق من أجل ضمان حقوق البنك والعميل، والتي يمكن أن ينتج عنها إخلال بحقوق أحد الطرفين أو كلاهما.

## 2- الأخطار الإدارية:

هي الأخطار المتعلقة بالتجاوزات والأخطار الإدارية المرتبطة بتكوين ملف القرض وكيفية معالجته وتسييره إداريا. ولضمان التسيير الإداري الجيد وتجاوز هذه الأخطاء يجب الالتزام بما يأتي<sup>1</sup>:

• اختيار الموظفين الأكفاء ذوي الخبرة العالية والكفاءة في مجال تسيير القروض السكنية.

• توفير وسائل الإعلام الآلي في مجال التسيير في الإدارة.

• التحديد الدقيق للوظائف والمسؤوليات المتعلقة بكل مصلحة (قانونية، محاسبية... الخ)، وتنظيم شبكة علاقات جيدة بينها.

## 3- الأخطار القانونية:

تتعلق الأخطار القانونية بعدم احترام الجوانب القانونية والتنظيمية الخاصة بمنح القروض السكنية، حيث يمكننا التمييز بين الأخطار المتعلقة بعملية تحرير العقد (أ) وبذلك المتعلقة بعملية الرهن العقاري (ب).

### أ- الأخطار المتعلقة بعملية تحرير العقد:

تتطلب عملية تكوين ملف القرض، وضع اتفاقية تتضمن دراسة خاصة لتحديد مسؤولية الأطراف المشاركة في العقد (البنك المقرض والمقترض)، بحيث يجب أن يتضمن هذا الأخير جميع المعلومات الخاصة بعملية الإقراض (شروط تحقيق العملية، وطبيعة الضمانات، وكيفية تسييرها...)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - الزبيدي حمزة محمود، إدارة الائتمان المصرفي والتحليل الائتماني، دار الوراق للنشر والتوزيع، 2002، ص 124.

<sup>2</sup> - أبو فخر نادية، "تحليل المخاطر المصرفية في البنوك التجارية المصرية"، نموذج تجريبي، المجلة العملية للاقتصاد والتجارة، كلية التجارة، جامعة عين الشمس، العدد الثاني، 1998، ص 13.

**ب- الأخطار المتعلقة بعملية الرهن العقاري:**

تتطلب عملية منح القروض السكنية الحصول على مجموعة من الضمانات والتي قد تكون عينية أو شخصية أو كلاهما معا بهدف تغطية هذه العملية، لكن وفي غالب الأحيان نجد أن الضمانات هي عبارة عن رهن عقاري بالدرجة الأولى للأصل الممول، حيث يجب أن يكون:

- الأصل الممول قابل للرهن.
- الأصل الممول غير خاضع لعملية رهن من طرف أية جهة أو تنظيم آخر.
- أن تتم عملية التحويل الرهني على يد موثق للعقود يشرف على سلامة وثائق الملكية.

**II. مخاطر السوق:**

تتمثل مخاطر السوق في كل المخاطر المتعلقة بالجانب التسويقي للمنتجات البنكية بصفة عامة<sup>1</sup> وللقروض السكنية بصفة خاصة، حيث أن هذه الأخيرة، تخضع لاستراتيجية تسويقية تركز على<sup>2</sup>:

**1- تحديد السوق المستهدف:**

بمعنى تجزئة السوق إلى عدة قطاعات تضم مجموعة من العملاء الذين لهم نفس الخصائص، ويسلكون السلوك نفسه من أجل إشباع حاجة معينة. ويتوقف اختيار قطاع سوقي معين على مدى قدرة الدخول إليه وحجمه، بما يسمح للبنك بالاستفادة منه عند وضع المزيج التسويقي، وكمثال على ذلك هو اختيار البنك التعامل مع العملاء الذين لا يقل دخلهم الشهري عن 20000 دج، ويكون لديهم حسابا بنكيا لديه حتى يحصلوا على قروض سكنية.

**2- تصميم المزيج التسويقي للقروض:**

يتمثل المزيج التسويقي في المنتج، السعر، الترويج أو التوزيع، وعند وضعها ينبغي مراعاة القطاع السوقي المستهدف، فمثلا يكون عرض القروض السكنية على مستوى الوكالات التي تكون قريبة من المناطق السكنية التي يزيد فيها الطلب على هذا النوع من القروض، أو

<sup>1</sup> - عبد المعطي رضا رشيد، إدارة الائتمان، دار وائل للنشر، عمان، 1999، ص 209.

<sup>2</sup> - Société inter bancaire de formation, op.cit., p 10.

فرض معدلات فائدة تشجيعية لمن لديهم ودائع لديه، وللأشخاص الذين تكون دخولهم محدودة.

### ثانيا - مخاطر العمليات:

ترتبط مخاطر العمليات<sup>1</sup> بالتغيرات في معدلات التضخم ومعدلات الفائدة وظروف العرض والطلب على القروض السكنية، وكذا مستوى الدخل بشكل عام، إضافة إلى ظروف المقرض بصفة خاصة، بمعنى قدرته أو عدم قدرته على التسديد في مواعيد استحقاق الدفعات، وتتمثل هذه المخاطر أساساً<sup>2</sup> في المخاطر بالمقابل (I)، خطر السيولة (II)، وخطر معدلات الفائدة (III)، إضافة لخطر عدم الملاءة (IV)، وخطر انخفاض قيمة الضمان العقاري (V)، وأخيراً خطر الاسترداد المسبقة (VI).

### I-الخطر بالمقابل:

يُعتبر هذا النوع من المخاطر من أقدم أنواع الأخطار البنكية وأكثرها أهمية، ويعرف<sup>3</sup> على أنه ذلك الخطر الذي ينتج عن عدم ملاءة المقرض، أي عدم قدرته على التسديد الكلي أو الجزئي لمبلغ القرض، وذلك بسبب مشاكل أدت به إلى ذلك كمرض أو حادث أو ظروف اقتصادية كتسريح العمال وإغلاق المؤسسات. ونظراً لأهمية هذا النوع من المخاطر في مجال القروض السكنية، فقد ألزمت السلطات النقدية<sup>4</sup>، ممثلة في البنوك المركزية والبنوك التجارية على تطبيق معامل توزيع الأخطار من خلال القيدتين التاليين:

• تغطية الأموال الخاصة لـ 25% من مجموع الأخطار التي يتعرض لها البنك نتيجة منحه لمجموعة من القروض لعميل واحد.

• تغطية الأموال الخاصة لـ 100% من مجموع الأخطار التي يتعرض لها البنك نتيجة منحه لمجموعة من القروض لعدة عملاء، يحصل كل واحد منهم على مجموعة من

<sup>1</sup> - DECONSERGUES Sylvie, Gestion de la banque (structure, marché gestion), édition DALLOZ, Paris, 1996, p 98.

<sup>2</sup> - تعرض المشرع لهذه الأخطار في النظام رقم 02-03، المؤرخ في 14 نوفمبر 2002، المتضمن المراقبة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية، الجريدة الرسمية، عدد 84، الصادر في 18 ديسمبر 2002.

<sup>3</sup> - MANCHON Eric, Analyse bancaire de l'entreprise, édition economica, Paris, 2001, P 232.

<sup>4</sup> - BESSES Joel, Gestion de risque et gestion actif, passif des banques, édition DALLOZ, Paris, 1995, P15.

القروض تفوق نسبة 15% من قيمة الأموال الخاصة للبنك.

إن الهدف من وراء تحديد هذين القيدتين هو توزيع الأخطار على مجموعة كبيرة من العملاء بالشكل الذي يضمن عدم إفلاس البنك التجاري نتيجة لإخلال عميل أو مجموعة من العملاء بالتزاماتهم. ويُمكن أن نقسّم هذا النوع من الأخطار إلى قسمين رئيسيين هما خطر عدم التسديد (1)، وخطر تجميد القرض (2).

### 1- خطر عدم التسديد:

يكون خطر عدم التسديد في حالة العجز التام والنهائي للمقترض عن عملية تسديد المبلغ الكلي أو الجزئي للقرض مما يؤدي إلى إلحاق أزمة السيولة للبنك.

### 2- خطر تجميد القرض:

يكون هذا الخطر في حالة عجز المقترض عن تسديد القرض في المواعيد المستحقة مما يؤدي إلى أزمة سيولة بالبنك.

ويتمثل الفرق بين الخطرين، أنّ الأول هو عجز نهائي، إذ لا يمكن للبنك تحصيل قيمة القرض، أما الثاني فهو عجز مؤقت. لكن كليهما يُمكن أن يوقعا البنك في خطر السيولة وخطر معدلات الفائدة.

## II - خطر السيولة:

تُعرف السيولة بمدى مقدرة البنك على تسديد استحقاقاته الفورية عن طريق السيولة الحاضرة في خزائنه. ويمكن تعريف خطر السيولة بأنه عدم مقدرة البنك عن تسديد طلبات السحب اليومية للعملاء عن طريق تسيير استخداماتها، كما يمكن تعريفه على أنه الخطر الناتج عن تباين تواريخ استحقاق الاستخدامات والموارد الممولة لها بحيث يكون استحقاقات الموارد قبل الاستخدامات. ويمكن أن نميز بين نوعين من خطر السيولة<sup>1</sup> هما خطر السيولة المباشرة (1)، وخطر التحويل (2).

<sup>1</sup> - رزيق كمال، كورتل فريد، "إدارة مخاطر القروض الاستثمارية في البنوك التجارية الجزائرية"، المؤتمر العلمي السنوي الخامس، جامعة فيلاديفيا الأردنية المنعقد من الفترة من 4 إلى 5 جويلية 2007، ص 48.

**1- خطر السيولة المباشرة (الفورية):**

يتحقق خطر السيولة المباشرة في حالة عدم قدرة البنك على تغطية طلبات السحب الكبيرة وغير المتوقعة من طرف المودعين، ولتجنب هذا النوع من الأخطار يجب الالتزام بتطبيق القواعد الاحترازية، الخاصة بنسبة معينة للسيولة يجب العمل وفقها وهي:

الأصول السائلة المرجحة بمعامل الأخطار

معامل السيولة =

الاستحقاقات المرجحة بمعامل الأخطار

تمثل الأصول السائلة المرجحة مجموع الاستخدامات أي القروض الممنوحة للعملاء والتي يمكن تحويلها إلى سيولة خلال شهر، بالإضافة إلى النقدية الجاهزة. أما الاستحقاقات المرجحة فهي مجموع الموارد أي الودائع بجميع أنواعها التي قرب أجل استحقاقها بالإضافة إلى بعض العناصر خارج الميزانية، حيث يجب أن تكون هذه النسبة مساوية لـ 1% على الأقل حتى تغطي سيولة البنك احتياجاته من السيولة.

**2- خطر التحويل:**

يتحقق خطر التحويل في حالة تمويل استخدامات طويلة الأجل باستعمال موارد قصيرة الأجل، كما هو الحال بالنسبة للقروض السكنية، هذا النوع من الأخطار يمكن التحكم فيه بتطبيق القاعدة الاحترازية الآتية<sup>1</sup>:

قيمة الأموال الخاصة + مجموع الموارد الأكبر من 5 سنوات

قيمة الأصول الثابتة + مجموع الاستخدامات الأكبر من 5 سنوات

<sup>1</sup> - خليل عبد الرزاق، بوعبدلي أحلام، "تقييم أداء البنوك التجارية الجزائرية العمومية من حيث العائد والمخاطرة"، ملتقى حول المنظومة المصرفية الجزائرية، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، حسيبة بن بوعلي، الشلف، 14-15 ديسمبر 2014، ص44.

**III- خطر معدلات الفائدة:**

يتعلق خطر معدلات الفائدة بمدى حساسية موارد واستخدامات البنك ذات معدلات الفائدة الثابتة لتغيرات معدلات الفائدة. مما يؤدي في غالب الأحيان إلى التأثير السلبي على هامش ربحية البنك، خصوصا في حالة منح قروض سكنية ذات معدلات ربح ثابتة ممولة عن طريق موارد قصيرة الأجل ذات معدلات فائدة متغيرة، حيث يمكننا التمييز بين خطر ارتفاع معدلات الفائدة<sup>1</sup> (1)، وخطر انخفاضها (2).

**1- خطر ارتفاع معدلات الفائدة:**

ينتج هذا الخطر عن حالتين وهما:

- ارتفاع تكلفة الموارد ذات المعدلات الفائدة المتغير نتيجة للتكلفة الإضافية التي يتحملها البنك للقيام بتعويضه.
- انخفاض مردودية الاستخدامات الطويلة الأجل (القروض السكنية) لتحقيقها هامش فائدة أقل، مقارنة بباقي الاستخدامات ذات معدلات الفائدة المتغيرة.

**2- خطر انخفاض معدلات الفائدة:**

ينتج خطر انخفاض معدلات الفائدة عن حالتين هما<sup>2</sup>:

- انخفاض ربحية الأصل ذات معدلات الفائدة المتغيرة.
- ارتفاع تكلفة موارد البنك ذات معدلات الفائدة الثابتة بالمقارنة مع تكلفة الموارد المتاحة في السوق ويتوقف هذا التأثير على:
- مدى حساسية موارد واستخدامات البنك لتغيرات معدلات الفائدة، ومدى توازن محفظة البنك الخاصة بموارد، واستخداماته الحساسة لمعدلات الفائدة.

<sup>1</sup> - الصم أحمد، إدارة القروض المصرفية من خلال التحكم في خطر التسديد، رسالة ماجستير، فرع إدارة الأعمال كلية علوم الاقتصاد وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2002، ص70.

<sup>2</sup> - مطر محمد، التحليل المالي والانتماني، الأساليب والأدوات والاستخدامات العلمية، دار وائل النشر، عمان، 2000، ص 54.

**IV - خطر عدم الملاءة :**

هو خطر مرتبط بالبنك في حد ذاته كنتيجة لتحقق الأخطار السابقة الذكر، حيث يصبح البنك غير قادر على تغطية التزاماته، وعلى هذا الأساس تقوم السلطات النقدية بفرض نسبة معينة للأموال الخاصة لتغطية هذا الخطر وتتمثل في<sup>1</sup>:

$$\text{معامل الملاءة} = \frac{\text{الأموال الخاصة}}{\text{الأصول المرجحة بالأخطار}}$$

والمادة الثالثة من التعليم رقم 94-74 الخاصة ببنك الجزائر<sup>2</sup> تفرض على البنوك الالتزام بمعامل الملاءة، والذي يمثل بالعلاقة بين الأموال الخاصة الصافية ومجموع القروض المرجحة بالأخطار، وهذه النسبة يجب أن تكون مساوية على الأقل لـ 8%.

**V - خطر انخفاض قيمة العقار:**

يتمثل هذا الخطر أساسا في انخفاض قيمة الأصل الممول المعروض كضمان لصالح البنك، نتيجة لظروف العرض والطلب في السوق العقارية. ويمكن تسيير هذا النوع من الأخطار عن طريق الاستعانة بمجموعة من الخبراء العقاريين، أو اللجوء مثلا إلى تخفيض قيمة الأصل المرهون بنسبة 20% من قيمته على حسب مدة وطبيعة التمويل.

**VI - خطر الاسترداد المسبقة:**

يتحقق الخطر عندما يقوم المقرض بتسديد أقساط القرض قبل تواريخ الاستحقاقات المتفق عليها عند حصوله على قرض سكني بمعدلات فائدة ثابتة، ويتبعها بعد فترة انخفاض في معدلات الفائدة في السوق نتيجة لظروف اقتصادية كالكساد أو ظروف مالية (تغيير في معدلات الفائدة). مما يدفع المقرض إلى تسديد الأقساط المتبقية من القرض ويستطيع البنك أن يتجنب هذا النوع من الأخطار بفرض غرامات مالية على عمليات التسديد المسبق.

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص 74.

<sup>2</sup> - Bank of Alegria, instruction n°74-94 du 29 novembre 1994 relative à la fixation des règles prudentielles de gestion des banques et établissements financiers.

## الفرع الثالث

### قياس مخاطر التمويل البنكي الربوي

يرتبط قياس المخاطر باستعمال مصطلحين هما<sup>1</sup>:

**التعرض للمخاطر:** ويقصد به حجم الاستجابة للتغير الحاصل في المتغيرات الخارجية والتي تتميز بعدم التأكد، وغالبا ما تكون عناصر خارجية لا يمكن مراقبتها.

**الإحساس بالوضعيات:** ويتمثل في نسبة تغير النتائج المحاسبية، أو قيمة أحد وسائل السوق بالمقارنة مع العلم العشوائي، والذي قد يكون نسبة الفائدة، أو أسعار الصرف، أو مؤشرات البورصة، أو أسعار الصرف، أو نسبة عجز محفظة الزبون.

وعلى هذا الأساس نتناول في هذا الفرع قياس مخاطر الطرف المقابل (أولا)، وقياس مخاطر السيولة (ثانيا)، إضافة لقياس مخاطر سعر الفائدة (ثالثا).

#### أولا - قياس مخاطر الطرف المقابل:

تأخذ المخاطر في كل مرة شكلا معينا، لذا يقاس خطر الطرف المقابل وفقا لهذا الشكل بالنظر فيما إذا كان يخص المقترض (I)، أو المقرض (II)، أو المنتجات (III)<sup>2</sup>.

#### I- قياس المخاطر على المقترض:

يمكن قياس هذا الخطر بالاعتماد على الملاحظة الإحصائية لتصرفات العميل في الماضي، حيث يلاحظ في هذا النوع من المخاطر التنوع، لأن حجم العمليات الذي يخص المبالغ الصغيرة كبير، وعليه فإن البنك يهتم بمراقبة تشتت المخاطر على حسب العملاء. وأيضا متابعة الملفات المهمة فيما يخص الالتزامات. ومن الناحية العملية، يتم قياس هذا الخطر استنادا إلى المعلومات المالية التي تكون أوفر وبنوعية أحسن، خاصة إذا سجل الطرف المقابل عند وكالة من وكالات البنك، فإن التحليل يكون أسهل لأن البيانات يمكن الحصول عليها من الجهة المعنية، وإذا لم تكن مسجلة يمكن اللجوء إلى تحليل مالي

<sup>1</sup> - LA BADDIE Axelle, ROUSSEAU Olivier, le crédit management gère le risque client, éd economica, Paris, 1993, p26.

<sup>2</sup> - أبو فخر نادية، مرجع سابق، ص 14.

انطلاقاً من حساب النسب المالية، وعادة ما تحدد البنوك التزاماتها تجاه عميلها وذلك وفق أموالها وأمواله الخاصة.

## II - قياس المخاطر على المقرض:

لا يختلف قياس هذا الخطر عن سابقه، وعموماً تملك البنوك إمكانية إعادة النظر في الاتفاقيات المنعقدة مع عملائها، وذلك حسب ما يملئها من معلومات جديدة. ويشمل القياس في تقدير كلفة استبدال الضمانات الموجودة، بضمانات جديدة تملك نفس الخصائص في حالة ما إذا كانت الأولى مهددة للتعرض إلى خلل ما.

## III - قياس المخاطر على المنتج:

يتم قياس هذا الخطر عن طريق دراسة إمكانية التسديد الحالية والمستقبلية للطرف المقابل، وفيما يخص التقدير الثانوي فإنه يقارب ذلك الذي يخص ضمانات إعادة التمويل، وبالنسبة للخسارة فهي مقدرة بتكلفة استبدال الضمان.

وبصفة عامة يقاس مخطر الطرف المقابل في مرحلة أولى قبل الشروع في تنفيذ أية عملية عن طريق دراسة إمكانية وتيسير السداد الحاضر والمستقبلي للطرف المقابل.

## ثانياً - قياس مخاطر السيولة:

تتعرض البنوك لمخطر ارتفاع تكلفة السيولة والتي يمكن أن تتعدى ما حددته في تقديرها عند منح القرض، ويتمّ قياس مخطر السيولة باستخدام ما يعرف بجدول الاستحقاقات (I)، أو قياس الحجم أو الهامش (II)، وكذا قياس القيمة (III).

## I - جدول الاستحقاقات<sup>1</sup>:

يتم في هذه الجدول ترتيب أصول وخصوم البنك حسب المدة المتبقية لتسديد القرض، ويشير الجدول في لحظة معينة إلى وضعية السيولة، كما يمكن أن يظهر عدم التطابق في مواعيد التسديد إن وجد.

<sup>1</sup> - voir annexe n° 5, op.cit.

**II- قياس الهامش:**

ويتمثل في تقييم وتقدير كل التأثيرات المختلفة على النتائج الجارية للبنك، أيضا على تغطية المخاطر المتعلقة بالسيولة، ويخص هذا الهامش الفائدة في الأجل القصير.

**III- قياس القيمة:**

يتعلق قياس القيمة بقياس أثر تغير تكلفة السيولة على القيمة المالية للمنشأة، وذلك يجعل القيمة الحالية لذلك الأثر يعادل هامش الفائدة، ولا يتم قياس الفائدة إلا إذا كان من مقدور المسيرّ البنكي تقييم توجهات سيولة العملاء، والتي تخص الموارد لأجل. ويعرف قياس القيمة صعوبة في التطبيق خاصة أنه مرتبط باختيارات لها اتصال مباشر بسلوك العملاء وتصرفاتهم.

**ثالثا - قياس مخاطر نسبة الفائدة:**

يتم قياس خطر نسبة الفائدة بإتباع مجموعة من الأساليب تتمثل فيما يلي<sup>1</sup>:

**I- فئة الاستحقاقية:**

يتم وفقا لهذا الأسلوب ترتيب الأصول والخصوم حسب "التاريخ" الذي يتم فيه تغيير نسبة الفائدة المرتبط بكل منهما، وعموما يتم وضع جدول لفئات الاستحقاقية الذي يشير إلى وضعية نسب البنك، ويمكن حصر العناصر المكونة للجدول في النقطتين التاليتين:

**1- وضعية صغيرة:** أي عندما تكون أصول البنك أقل من خصومه، وتلائم هذه الوضعية الحالة التي ترتفع فيها النسب على عكس حالات الانخفاض.

**2- وضعية طويلة:** أي عندما تكون أصول البنك أكبر من خصومه، وتلائم هذه الوضعية الحالة التي تنخفض فيها النسب. على عكس حالات الارتفاع.

**II- المدة:**

إذا غالبا ما تكون حساسية الأصول مرتبطة بمدة حياتها.

<sup>1</sup> - طيب محمد شفيق حسن، عبيدات محمد إبراهيم، أساسيات الإدارة المالية، دار المستقبل للنشر والتوزيع، 1998،

**III- قياس الحجم:**

ويتمثل في تحديد "وعاء المخاطر" والذي يحسب على أساس الفرق بين الموارد والاستخدامات بنسبة ثابتة. فإذا وجد الفرق موجبا فذلك يعني أنه هناك فائض في الموارد مقارنة مع الاستخدامات ويتدهور الهامش في حالة انخفاض النسب. وفي حالة ما إذا كان الفرق سالبا، فهذا يعني أن هناك عجز في الموارد ومن ثم يمكن أن يتدهور الهامش إذا ارتفعت النسب.

**IV- قياس الهامش<sup>1</sup>:**

يقصد بالهامش، هامش التحويل المحسوب في كل تاريخ استحقاق على أساس المفاضلة بين الفوائد الدائنة والمدينة، والموافقة تتم بإظهار العمليات في السوق مما يسمح باستغلال مؤشر الحجم.

يمكن قياس تأثير هامش التحويل، بتغير النسب التي قد تكون فيها الفوائد أو العجز الناتج عن سوء تغطية الحجم، خاضع إما للتوظيف أو الإقراض على التوالي.

**المطلب الثاني****مخاطر التمويل البنكي الإسلامي لقطاع السكن في الجزائر**

تنشأ مخاطر التمويل في البنوك عندما يكون احتمال لأكثر من نتيجة، والمحصلة النهائية غير معروفة. وتُعرف أيضا بالانحراف على ما هو متوقع، فالمخاطر هي مرادف لعدم التأكد من الحدوث<sup>2</sup>. وتتحدد طبيعة المخاطر من خلال التفريق بين المخاطر العامة والمهنية والخاصة بالشخص أو بالعملية<sup>3</sup>. فالمخاطر العامة ترتبط بالأزمات السياسية أو الاقتصادية أو بالاضطرابات الاجتماعية، أما المخاطر المهنية فتكمن في التغيرات المفاجئة في تغيير شروط الإنتاج، مثل نقص في المواد الأولية، تغيير حاد في الأسعار،

<sup>1</sup> - DESILOS Denis, Analyse des risques de crédit des PME, éd economica, Paris , 2000, P 87.

<sup>2</sup> - الساعاتي عاد الرحيم عبد الحميد، "نظام التأمين الإسلامي، التضامن في تحمل الخطر"، مجلة جامعة المالك عبد العزيز، الاقتصاد الإسلامي، المملكة العربية السعودية، 2010، ص 59.

<sup>3</sup> - أسامة عبد الله، الخطر والتأمين، الأصول العلمية والعملية، الطبعة الرابعة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1974، ص 6.

ثروة تقنية، أو إحداث إنتاج مماثل ومنافس بسعر أقل. أما المخاطر الخاصة بالشخص أو بالعملية، فهي التي تأتي من الحالة المالية للمرقي العقاري، أو من أخلاقهم وسمعتهم. يتعرّض البنك الإسلامي إذن إلى عدة أنواع من المخاطر يشترك في بعضها مع باقي البنوك العادية (الفرع الأول)، وينفرد في البعض الآخر، وتكون هذه المخاطر ناتجة إما عن عوامل داخلية مرتبطة بطبيعة نشاطه أو عن عوامل خارجية تتشكل ضغطا متزايدا عليه. وهي عموما تتمثل في المخاطر المتعلقة بمختلف صيغ التمويل الإسلامية لقطاع السكن والتي تم التعرض إليها سابقا (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### مخاطر تمويل البنوك الإسلامية المشتركة مع البنوك العادية

تتعرض البنوك الإسلامية على غرار البنوك العادية الربوية لمخاطر عديدة نذكر منها مخاطر الائتمان (أولا)، مخاطر السعر المرجعي (ثانيا)، مخاطر السيولة (ثالثا) مخاطر سعر الفائدة (رابعا)، مخاطر السحب (خامسا).

#### أولا - مخاطر الائتمان :

تكون مخاطر الائتمان في صورة مخاطر تسوية أو مدفوعات تنشأ عندما يكون أحد أطراف العملية الممولة بالقرض ملزما بأن يدفع نقودا (مثلا في حالة عقد الاستصناع) أو أن يسلم أصولا (مثلا في بيع المرابحة) قبل أن يستلم ما يقابلها من أصول أو نقود<sup>1</sup>. وقد تأتي هذه المشكلة نتيجة تباين المعلومات عندما لا يكون لدى البنوك المعلومات الكافية عن الأرباح الحقيقية لمؤسسات الأعمال أي شركات الترقية العقارية.

وعموما تنشأ المخاطر الائتمانية في صورة مخاطر الطرف الآخر وهو المستفيد من التمويل والذي تعثر أداؤه في تجارته.

#### ثانيا - مخاطر السعر المرجعي:

قد يبدو أن البنوك الإسلامية لا تتعرض لمخاطر السوق الناشئة عن التغيرات في سعر الفائدة طالما أنها لا تتعامل بسعر الفائدة، ولكن التغيرات في سعر الفائدة تحدث

<sup>1</sup> - الحافي خالد بن عبد الله براك، تنظيم الاستثمار المصرفي، مرجع سابق، ص 251

بعض المخاطر في إيرادات البنوك الإسلامية، لأن هذه الأخيرة تستخدم سعرا مرجعيا لتحديد أسعار أدواتها المالية المختلفة<sup>1</sup>.

### ثالثا - مخاطر السيولة:

تظهر مشكلة السيولة عندما تنخفض التدفقات النقدية للبنك فجأة وتصبح غير قادرة على استقطاب الموارد بتكلفة مقبولة، وبأسلوب يتماشى مع تعاليم الشريعة الإسلامية، وهذا الوضع يجعل الأمر صعبا لا يستطيع معه البنك أن يفي بالتزاماته عندما تحين أجالها وأن يمنح تمويلا للفرص الاستثمارية الجديدة المربحة<sup>2</sup>.

إن عدم التوافق بين ودائع البنوك وبين قروضها يجعلها تتعرض لمخاطر السيولة سواء كانت هذه البنوك عادية أو إسلامية، مما يؤدي بالبنوك بالاحتفاظ بسيولة زائدة هروبا من هذه المخاطر، باعتبار أن المعدلات العالية لهوامش السيولة لا يتعارض ومتطلبات السلامة المالية إلا أنها تضر بأهداف الربحية للبنك، ولذلك فإن تحقيق توازن مناسب بين الهدفين السلامة والربحية يمثل صلب مشكلة تسيير السيولة.

وتجدر الإشارة أن مخاطر السيولة التي تواجه البنوك الإسلامية حاليا قليلة لأن هذه البنوك تحتفظ بفوائض السيولة<sup>3</sup>، وهذا السلاح ذو حدين، فمن جهة قد أنقذ البنوك من أزمات سيولة، ولكنه أدى كذلك إلى عدم تطور أدوات لتسيير السيولة<sup>4</sup>.

### رابعا - مخاطر سعر الفائدة:

يُعتقد أحيانا أن البنوك الإسلامية لا تتعرض لمخطر سعر الفائدة كونها لا تتعامل بأدوات ربوية ولكن الحقيقة أنها تواجه هذه المخاطر ولكن بصورة غير مباشرة من خلال معدل هامش الربح عن العمليات التمويلية القائمة على البيوع، حيث أن البنوك الإسلامية

<sup>1</sup> - الحافي خالد بن عبد الله براك، تنظيم الاستثمار المصرفي، مرجع سابق،

<sup>2</sup> - الصديق طلحة محمد رحمة، "التمويل الإسلامي في السودان، التحديات ورؤى المستقبل"، فهرس المكتبة الوطنية، 2006، ص 171.

<sup>3</sup> - حبيب أحمد، شابرا محمد عمر، "الإدارة المؤسسة في المؤسسات الإسلامية"، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، 2000، ص 65-69.

<sup>4</sup> - شابرا محمد عمر، خان طارق الله، مرجع سابق، ص 80.

تستخدم الليبور<sup>1</sup> "LIBOR" كمقياس ومعيار في عملياتها التمويلية، فمن الطبيعي أن تتعرض أصولها لخطر التغير في معدل الليبور، إذ أن ارتفاعه سيؤدي مباشرة إلى ارتفاع هامش الربح، ويؤدي هذا بدوره إلى دفع أرباح أكبر للمودعين في المستقبل مقارنة بتلك التي تحصل عليها المصارف الإسلامية من مستخدمي أموالها على المدى الطويل. وتعطي طبيعة ودائع الاستثمار في جانب الخصوم لدى البنوك الإسلامية بعد إضافة لهذه المخاطر، فينبغي أن تستجيب معدلات الربح التي تدفعها البنوك الإسلامية لأصحاب ودائع المشاركة إلى هذه التغيرات في هامش الربح الذي يجري التعامل به في السوق. فلا بد لأية زيادة في الأرباح الجديدة من مشاركة المودعين فيها ولكن لا يمكن تعديلها على جانب الأصول من خلال إعادة تغير المبالغ المستحقة بمعدلات أعلى، والنتيجة الحتمية هي أن صافي الدخل للصيغ القائمة على البيوع عرضته لمخاطر سعر هامش الربح<sup>2</sup>.

#### خامسا - مخاطر السحب:

يقوم نظام العائد المتغير على ودائع الادخار والاستثمار على حالة عدم التأكد من القيمة الحقيقية للودائع، فالمحافظة على الأصول بمعنى تخفيض مخاطر الخسارة جراء معدل العائد المنخفض، ربما يكون العامل المهم في قرارات العملاء الخاصة بسحبهم أرصدة ودائعهم<sup>3</sup>.

ومن جهة نظر البنك، فإن ذلك يؤدي إلى مخاطر السحب التي يكون ورائها معدل العائد المنخفض مقارنة بالبنوك الأخرى.

### الفرع الثاني

#### مخاطر التمويل بالصيغ الإسلامية

ليست البنوك الإسلامية بمعزل عن مواجهة المخاطر البنكية والتي تختلف من صيغة لأخرى من صيغ التمويل اللاروي، لذا سنتطرق لمخاطر التمويل بصيغة المشاركة

<sup>1</sup> - لتفاصيل أكثر انظر: شابرا محمد عمر، خان طارق الله، "الرقابة والإشراف على البنوك الإسلامية"، البنك الإسلامي للتنمية، الكويت، 2007، ص 76-77.

<sup>2</sup> - شابرا محمد عمر، خان طارق الله، المرجع السابق، ص 78-79.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه.

(أولاً) وبصيغة المرابحة (ثانياً) وبصيغة المشاركة (ثالثاً) وأخيراً صيغة الإيجار المنتهي بالتمليك (رابعاً)، إضافة لمخاطر أخرى عامة (خامساً).

### أولاً - مخاطر التمويل بصيغة المشاركة:

تزيد المخاطر المتوقعة في أساليب المشاركة بسبب حقيقة عدم وجود مطلب الضمان، ومع وجود احتمالات الخطر الأخلاقي والانتقاء الخاطئ للزبائن، وكذا بسبب ضعف كفاءة هذه البنوك في مجال تقييم المشروعات<sup>1</sup>. ويتسبب اعتماد البنوك الإسلامية على صيغة التمويل بالمشاركة لقطاع السكن، في عدم الاستقرار العام خاصة مع اعتمادها على الحسابات الجارية لتمويل أنشطتها المصرفية<sup>2</sup>، ومن أهم مخاطر صيغة التمويل بالمشاركة ما يأتي:

1. المخاطر الناتجة عن عدم دفع الشريك نصيب البنك من الأرباح أو التأخير في دفعها.
2. المخاطر الناتجة عن ضعف الأداء من جانب الشريك أو عدم دراسة المشروع دراسة جيدة.
3. مخاطر السمعة نتيجة عدم التزام الشريك بالضوابط الشرعية مما يؤثر على موقف المودعين في البنك.
4. المخاطر الناتجة عن خسارة الشراكة أو كون الربح الفعلي أقل من المتوقع.
5. المخاطر الناتجة عن تجاوز المدة الكلية للتمويل دون إتمام إنجاز المشروع<sup>3</sup>.

وتجدر الإشارة أنه في حالة صيغة المشاركة في الأرباح، تأتي مخاطر الائتمان في صورة عدم قيام الشريك بسداد نصيب البنك عند حلول أجله، وقد تنشأ هذه المشكلة نتيجة تباين المعلومات، أي عندما لا يكون لدى البنك المعلومات الكافية عن الأرباح الحقيقية للمشروع السكني الذي يموله على أساس المشاركة.

<sup>1</sup> - بلعجوز حسين، غزي محمد العربي، "دراسة مقارنة لمخاطر التمويل المصرفي بين النظام الكلاسيكي والقيمي"، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، ص 09، مقال منشور في العنوان الإلكتروني [www.kantakji.org](http://www.kantakji.org).

<sup>2</sup> - شابرا محمد عمر، خان طارق الله، مرجع سابق، ص 71.

<sup>3</sup> - خصاونة أحمد سليمان، المصارف الإسلامية، عالم الكتاب الحديث للنشر والتوزيع، الأردن، 2008، ص 151.

## ثانيا - مخاطر التمويل بصيغة المربحة للأمر بالشراء:

إن عقد المربحة هو أكثر العقود المالية الإسلامية استخداما وإن أمكن توحيد العقد وتمييطه، فإن مخاطره يمكن أن تكون قريبة من مخاطر التمويل العادي الربوي. ونظرا لهذا التشابه، فإن عددا من السلطات المالية والرقابية في عدد من البلدان قد قبلت بهذا العقد كصيغة تمويلية، إلا أن الآراء الفقهية غير متفقة على العقد في صورته الحالية، ويمكن أن يشكل هذا التباين في الآراء مصدرا لما يسمى بمخاطر الطرف الآخر في العقد<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة أن هناك إجماع فقهي على أن عقد المربحة التمويلية الذي هو عبارة عن عقد مستحدث، قد تمت إجازته كأحد صور البيع الأجل. وشروط صحة هذا العقد تأتي من حقيقة أنه يجب على البنك تملك السلعة عن طريق الشراء ثم تحويل ملكيتها للزبون المقترض، والأمر الذي يصدر عن هذا الأخير بالشراء لا يمثل عقد بيع ولكنه فقط وعد بالشراء، ووفقا لقرار مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، فإن الوعد قد يكون ملزما لطرف واحد في عقد المربحة<sup>2</sup>، وعلى هذا فإن مجمع الفقه الإسلامي وهيئة المحاسبة ومعظم البنوك الإسلامية تعتبر هذا الوعد ملزما للزبون. ولكن فقهاء آخرين يعتبرون الوعد غير ملزم للزبون وبموجب ذلك فإنه بإمكان الزبون المقترض أن يتراجع عن إتمام عقد الشراء، حتى بعد أن يصدر عنه الوعد ويعد أن يقوم بدفع العربون<sup>3</sup>، ومن هنا يظهر لنا جليا أن الخطر الأول والأهم و الخاص بهذا العقد قد ينشأ من عدم الاتفاق على طبيعة العقد، وما قد يطرأ من مشاكل قضائية بعد ذلك. أما الخطر الثاني الآخر المحتمل المرتبط بهذا العقد، فهو تأخر الزبون المقترض عن سداد الدين، خاصة وأن البنوك الإسلامية لا تأخذ أية زيادة عن سعر السلعة المتفق عليه، مما يعرض البنك للخسارة في حالة التباطؤ أو التأخير عن التسديد من قبل العميل المقترض. وعموما، ومن كل ما سبق تحليله يمكن أن نستنتج المخاطر التي يمكن أن تنجر عن تمويل السكن بصيغة المربحة والتي تتمثل فيما يأتي:

<sup>1</sup> - بلعجوز حسين، غزي محمد العربي، مرجع سابق، ص 09.

<sup>2</sup> - القرني محمد علي، المخاطر في صيغ التمويل المصرفي الإسلامي، نحو إدارة المخاطر في الخدمات المصرفية الإسلامية، مؤسسة النقد العربي السعودي، السعودية، 2004، ص 33.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 33.

**I- مخاطر تجارية:**

وتتمثل في احتمال تلف مشروع التمويل بالمرابحة قبل بيعه ويمكن أن تغطي بالتأمين على السكن<sup>1</sup>.

**II- مخاطر ائتمانية أو مخاطر الطرف المقابل:**

وتتعلق بعدم السداد وهذه الأخيرة يجب أن تغطي بالضمانات الكافية والملائمة.

**III- مخاطر السيولة:**

وتتعلق بعدم القدرة على تسهيل الدين بأقل من قيمته، لأنه لا يجوز بيع الدين إلا حوالة بقيمته الاسمية، وفي هذه الحال لا يوجد الدافع لدى الآخرين لشراء تلك الديون، وهذه يجب أن تغطي بالمصادر البديلة للحصول على السيولة<sup>2</sup> فضلا عن أن بعض المؤسسات المالية ابتكرت طرقا لتوريق تلك الديون بإنشاء ديون على نفسها من خلال عمليات توريق القروض الرهنية، ثم إحالة دائنيها بموجب عمليات التوريق على المدينين لها بموجب عمليات المرابحة<sup>3</sup>.

**IV- مخاطر سعر الفائدة:**

حيث لا يمكن تغيير هامش المرابحة بعد الدخول في العقد في حالة ما إذا تغيرت أسعار الفائدة خلال فترة الأجل<sup>4</sup>.

**ثالثا - مخاطر التمويل بصيغة الاستصناع لقطاع السكن:**

يهدف عقد الاستصناع الموازي أو عقد المقابلة مع المقاول إلى تنفيذ الالتزامات التي نشأت على البنك في عقد الاستصناع الموازي مع العميل المقترض، ويقوم التطبيق على أساس دفع الثمن نقدا في عقد الاستصناع. وقد أدى تطبيق البنوك للاستصناع

<sup>1</sup> - الصوا علي محمد الحسن، "مخاطر التأمين الإسلامي الواقع والمنشود"، المؤتمر السادس للمؤسسات المالية الإسلامية، الكويت، 2006، ص 19.

<sup>2</sup> - السالوسي علي بن أحمد، "مخاطر التأمين الإسلامي، الواقع والمنشود"، المؤتمر الثالث للاقتصاد الإسلامي، جامعة أم القرى، ص 10، متاح على الموقع الإلكتروني: [www.jps-dir.com](http://www.jps-dir.com)

<sup>3</sup> - سنتطرق بالتفصيل لعملية توريق القروض الرهنية (السكنية) فيما يلي من هذا البحث.

<sup>4</sup> - خصاونة أحمد سليمان، مرجع سابق، ص 149-150.

المصرفي إلى تخفيض درجة المخاطر السوقية في هذا النوع من التمويل، من خلال نقل آثار تقلبات الأسعار على تنفيذ عقد المقابلة إلى العميل في عقد الاستصناع الأولى. وتواجه البنوك في هذا النوع من التمويل المخاطر الآتية:

### I- مخاطر الائتمان أو الظرف الآخر:

وتتعلق هذه المخاطر بمخاطر التسوية أو عدم القدرة على التسليم من قبل المقاول في عقد الاستصناع الموازي أو بمخاطر عدم السداد من قبل العميل في عقد الاستصناع الأولى<sup>1</sup>.

### II- مخاطر السيولة:

وتتعلق بعدم جواز بيع الدين في ذمة عميل الاستصناع إلا حوالة بقيمته الاسمية.

### رابعا - مخاطر التمويل بصيغة الإيجار المنتهي بالتمليك:

يهدف التمويل بالإيجار المصرفية أو الإيجار المنتهي بالتمليك، إلى تمليك المسكن للعميل الواعد بالاستئجار مع وعد بتمليكه المسكن في النهاية. وقد أدى تطبيق الإيجار المصرفية القائمة على الوعد الملزم بالاستئجار مع هامش الجدية والوعد بالتمليك، إلى تخفيض مخاطر الإيجار المصرفية مقارنة مع الإيجار التشغيلية أي غير المصرفية، وبوجه خاص مخاطر السوق المتعلقة بتقلبات الأسعار سواء قبل الإجارة على الواعد بالاستئجار، أو قبل تمليك العين المؤجرة للمستأجر. أما الإجارة التشغيلية التي تقوم على تملك البنوك للأصول ثم البحث عن مستأجرين لها، فتواجه مخاطر تقلبات الأسعار، غير أن الإجارة المنتهية بالتمليك كصيغة من صيغ التمويل الإسلامي لقطاع السكن لم تزل تواجه أنواعا من المخاطر أهمها<sup>2</sup>:

### I-مخاطر تجارية:

وتتعلق بمخاطر تكلف الأصل المعد للإيجار أو العين المؤجرة وهذه يمكن تغطيتها عن طريق التأمين التعاوني على الأصل.

<sup>1</sup> - خصاونة أحمد سليمان، مرجع سابق، ص ص 152-153.

<sup>2</sup> - الصوا محمد الحسن، مرجع سابق، ص 24.

**II- مخاطر ائتمانية:**

وتتعلق بمخاطر عدم سداد الإيجارات للمدة المتبقية وهذه يمكن تغطيتها بالقيمة السوقية للأصل المؤجر (المسكن الذي يمكن استرداد حيازته في حال التأخير عن السداد)<sup>1</sup>.

**خامسا - مخاطر أخرى (عامة):**

تتمثل هذه المخاطر في مخاطر السمعة (I)، ومخاطر الجرائم الإلكترونية (II) المخاطر المهنية (III)، ومخاطر التضخم (IV).

**I- مخاطر السمعة:**

تنشأ مخاطر السمعة في حالة توافر رأي عام سلبي اتجاه البنك نتيجة عدم قدرته على تقديم خدماته البنكية، وفق معايير الأمان والسرية والدقة مع الاستمرارية والاستجابة الفورية لاحتياجات ومتطلبات الزبائن عبر الأنترنت. وهو أمر لا يمكن تجنبه سوى بتكثيف اهتمام البنك بتطوير ورقابة ومتابعة معايير الأداء بالنسبة للنشاطات البنكية الإلكترونية<sup>2</sup>.

**II- مخاطر الجرائم الإلكترونية:**

تتعلق هذه الجرائم بأجهزة الصرف الآلي، بطاقات الائتمان، نقاط البيع، عمليات الاختلاس الداخلي من خلال التواطؤ مع الموظفين، تبادل البيانات آليا، وغيرها.

**III- المخاطر المهنية:**

تتعرض البنوك عموما إلى نقص في مخصصاتها للخدمات والمنتجات المالية والذي يعتبر من أبرز أشكال مخاطر العمليات انتشارا في القطاع البنكي، وتدرج تحتها الأخطاء المهنية والإهمال، والمخاطر المرتبطة بالمسؤولية القانونية التي يجب التفريق فيها بين المخاطر المهنية التي تؤثر على مجلس الإدارة، عن تلك المؤثرة على ذات

<sup>1</sup> - بلعجوز حسين، عزي محمد العربي، مرجع سابق، ص 11.

<sup>2</sup> - بلعجوز حسين، "إدارة المخاطر البنكية والتحكم فيها بحث مقدم للملتقى الوطني حول المنظومة المصرفية"، جيجل،

متاح على الموقع الإلكتروني [www.iefpedia.com](http://www.iefpedia.com)

البنك<sup>1</sup>، علماً بأن الالتزامات تنشأ من مصادر أخرى منها، ممارسات موظفي البنك، الخدمات المقدمة للزبائن، الالتزامات البيئية، ومتطلبات التزامات المقترضين وغيرها.

#### IV- مخاطر التضخم:

وهي المخاطر الناتجة عن الارتفاع العام في الأسعار ومن ثم انخفاض للقوة الشرائية للعملة.

---

<sup>1</sup> - بلعجوز حسين، "إدارة المخاطر البنكية والتحكم فيها بحث مقدم للملتقى الوطني حول المنظومة المصرفية"، مرجع سابق.

## المبحث الثاني

### مواجهة البنوك للمخاطر المرتبطة بتمويلها لقطاع السكن في الجزائر

منذ تاريخ إصدار قانون النقد والقرض سنة 1990، أصبحت البنوك التجارية تلعب دورها الحقيقي ألا وهو الوساطة النقدية، وتعمل على أساس تحقيق الربح والعائد بدل تقديم القروض بطريقة عشوائية كما كانت تفعل من قبل، فبدأت تعتمد على الطرق العلمية التي تسمح بمعرفة الشروط اللازمة لمنح القروض وكيفية مواجهة مخاطرها في حالة تعثرها. فالوظيفة الأساسية للبنوك تتمثل في عملية منح القروض، التي تعتبر من أخطر الوظائف التي تمارسها، كون أن تلك القروض التي تمنحها ليست ملكا لها بل هي في الغالب أموال المودعين لديها، فهذا ما يجبر المصرفي على ضرورة الحيطة والحذر عند تقديم القروض للغير، خاصة القروض السكنية نظرا لطول أجلها استحقاقها، وعليه سيتم تخصيص هذا المبحث الثاني للتعرف على وسائل مواجهة البنوك للمخاطر الناتجة عن تمويلها لقطاع السكن، والمتمثلة أساسا في إدارة هذه المخاطر (المطلب الأول)، وإعادة تمويلها (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### إدارة مخاطر التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر

أثبتت التجارب المتراكمة في البيئة البنكية أن المخاطر الناتجة عن تقديم القروض تعتبر جزء من صيغة النشاط البنكي، وأنه لا يمكن بأي حال فصلها عن أي عملية ائتمانية، ومن ثم إلغاؤها يتطلب إلغاء العمليات التمويلية وبالتالي تعطيل جزء هام من النشاط الاقتصادي. لذا فمن مهمة البنوك، التعايش مع هذه المخاطر والتعامل معها بشكل يجعل نسبتها مقبولة مع تدارك الأمر عند تدارك تلك النسبة، وذلك بداية من عملية صنع القرار الائتماني والمتابعة إلى غاية الاسترجاع التام لمبلغ القرض، وتغطي كل هذه الإجراءات من خلال ما يسمى بإدارة المخاطر البنكية، سواء تلك المتعلقة بالبنوك العادية (الفرع الأول)، أو تلك الناتجة عن عملية تمويل البنوك الإسلامية لقطاع السكن (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### إدارة مخاطر عملية تمويل البنوك الربوية لقطاع السكن في الجزائر

يتوقع البنك دائما عند ممارسته لنشاطه في تقديم القروض السكنية، أن يتحصل على مداخيل مستقبلية كبيرة، ولكن مع وضع احتمال عدم تحصيل تلك المداخيل نتيجة عدم قدرة المقترضين عن الدفع، لذلك فهو يقوم بتقدير وتقييم خطر عدم الدفع مسبقا وذلك باعتماده على إدارة هذه المخاطر.

تتمثل إدارة مخاطر القرض السكني في مجموعة من الأساليب والإجراءات التي تهدف إلى حصر هذه المخاطر وتقليلها إلى أدنى حد ممكن، أي هي الإجراءات التي تهدف إلى تقليص الانحراف الكمي والزمني بين ما هو متوقع في العملية الائتمانية وما سيحدث مستقبلا<sup>1</sup>، وذلك بالاستعانة بمجموعة من أساليب إدارة المخاطر، سواء على مستوى دراسة ملف القروض السكنية، أي أساليب وقائية قبل حدوث الخطر (أولا)، أو عند القيام بمراقبة ومتابعة الوضعية المالية للمقترض، بالإضافة إلى تقييم الضمانات وهذا ما يعرف بالأساليب العلاجية لإدارة مخاطر التمويل البنكي لقطاع السكن (ثانيا).

#### أولا - إدارة مخاطر التمويل البنكي لقطاع السكن وفق أساليب وقائية:

تتمثل الأساليب الوقائية التي يعتمد عليها البنك في إدارة مخاطر تمويله لقطاع السكن، في مختلف الطرق التي يستعملها في تقييم المخاطر والتنبؤ بها قبل حدوثها (I) وكذا في تلك الاحتياطات التي يتخذها لتجنب هذه المخاطر (II).

#### I- الوسائل التي يستعملها البنك في تقييم المخاطر والتنبؤ بها قبل حدوثها:

يعتمد البنك على عدة وسائل في تقييم المخاطر والتنبؤ بها قبل حدوثها ومن بينها طريقة التنقيط (1)، إضافة لطريقة الميزانية النموذجية (2).

#### 1- طريقة التنقيط Scoring:

تعتمد آلية التنقيط على التحاليل الإحصائية، والتي تسمح بإعطاء نقطة أو وزن لكل

<sup>1</sup> - LA BADDIE Axelle, ROUSSEAU Olivier, op.cit, p 113.

طالب قرض ليتحدد الخطر بالنسبة للبنك<sup>1</sup>، والذي يستعملها لكي يتمكن من تقدير الملاءة المالية لزيائته قبل منحهم القرض، أو للتنبؤ المسبق لحالات العجز التي يمكن أن تصيب المنظمات التي يتعامل معها كشرركات الترقية العقارية. وظهرت هذه التقنية لتصنيف الزبائن في الولايات المتحدة الأمريكية في سنوات الخمسينات من القرن الماضي وتطورت تدريجيا في فرنسا مع بداية سنوات السبعينات من القرن الماضي، وهي اليوم معروفة لدى سائر مطبقي مالية المنظمات، محللين، منظمات قرض وخبراء ومحاسبين... الخ<sup>2</sup>.

ولتحديد مفهوم لعملية التنقيط في مجال القروض السكنية يتوجب علينا تعريفها (أ) وتحديد خصائصها (ب) وكذا تقييمها عن طريق تحديد مزاياها وعيوبها (ج).

### أ- تعريف عملية التنقيط:

تعتبر آلية التنقيط الطريقة الإحصائية التي تمكن البنوك من وضع علامة رقمية تسمى (score)، على الخطر الذي يمثله المقرض بالنسبة للبنك، حيث تقوم هذه الطريقة على تقييم ملاءة المقرضين في مجال القروض السكنية، سواء تلك الموجهة للأفراد أو تلك الموجهة للمقرضين العقاريين.

### أ - 1 - حالة القروض الموجهة للأفراد:

يعتمد القرض التنقيطي بصفة عامة على التحليل التمييزي، والذي يعتبر كمنهج إحصائي يسمح انطلاقا من مجموعة من المعلومات الخاصة لكل فرد من السكان، أن يميز بين مجموعة من الفئات المتجانسة وفق معيار تم وضعه سابقا، ووضع كل عنصر جديد في الفئة التي ينتمي إليها<sup>3</sup>، وبالتالي يجب في هذه المرحلة:

- تحديد الفئات والمعلومات الخاصة بكل فئة.
- استعمال نتائج التحليل على كل طالب قرض جديد.

<sup>1</sup> - MATHIEU Michel, l'exploitation bancaire et le risque du crédit, édition la revue banque, Paris, 1995, p165.

<sup>2</sup> - LA BADDIE Axelle, op.cit., p 173.

<sup>3</sup> - DECONSSERGUES Sylvie, op.cit, p 175.

**أ - 2 - حالة القروض الموجهة للمقرين العقاريين:**

يتم تقسيم شركة المرقي العقاري إلى مجموعتين الأولى لها ملاءة مالية جديدة، ومجموعة أخرى ليس لها ملاءة جيدة، وفق للمعايير التالية:

- تاريخ حصول المرقي على الاعتماد.
- مدى أقدميته وكفاءته.
- مردودية المشاريع الترقية خلال سنوات متتالية. ورقم أعماله المحقق.
- نوعية المراقبة والمراجعة المستعملة من قبله.
- رأسماله العامل و طبيعة نشاطه.

**ب- خصائص آلية التنقيط:**

يمكن تقييم آلية التنقيط كأسلوب وقائي لإدارة مخاطر تمويل البنوك العادية لقطاع السكن، من خلال حصر بعض المزايا والعيوب المرتبطة بها<sup>1</sup>.

**ب - 1 - مزايا آلية التنقيط:**

لطريقة التنقيط عدة مزايا، أهمها البساطة والسرعة والتجانس والتماثل.

**ب - 1 - 1 - البساطة والسرعة:**

تتم معالجة الملفات وفق هذه الطريقة دون أخذ الكثير من الوقت مما ينتج عنه امتيازين، يتمثل الأول في الامتياز التجاري حيث أن العميل يتلقى الرد خلال دقائق، مما يعزز ثقة العميل في البنك، والثاني امتياز داخلي، يتمثل في تسهيل وتسريع سيرورة العمليات الإدارية على مستوى التسيير الداخلي للبنك، وهي بذلك تعتبر كعنصر إيجابي وتنافسي بالنسبة للبنك مما يسمح بتحقيق مردودية أحسن وتحكم أكبر في الخطر.

**ب - 1 - 2 - التجانس (التماثل):**

تسمح معالجة الملفات عن طريق نظام التنقيط بتحقيق العدالة في معالجة الملفات، حيث أن هذه الأخيرة تعالج بنفس الطريق مهما كان تاريخ الطلب، مما يجعل البنك يعتمد على دراسة موضوعية لملفات القروض السكنية، من أجل إتباع سياسة إقراض دائمة وثابتة.

<sup>1</sup> - LA BADDIE Axelle, op.cit., p 173.

**ب - 2 - عيوب آلية التنقيط:**

تتأثر طريقة التنقيط بتغيرات وتطورات المحيط الاقتصادي (التضخم، تغيرات معدلات، الفائدة... الخ). وهذا التطور يجعل استعمال نتائج تعتمد على معطيات سابقة قابلة للنقد، وفي هذه الحالة نستطيع القول بأن النتائج لا تكون دائما ذات مصداقية خصوصا فيما يتعلق بالقروض السكنية، كما أن طريقة التنقيط قد تفشل نتيجة عدة عوامل نذكر منها:<sup>1</sup>

- التغير في سلوكات العملاء الجيدين وغير الجيدين، مما يؤدي إلى التأثير على تركيبه الفئات المميزة.
- التغيرات التي يمكن أن تجري على ملفات القرض (تغيير الوثائق المكونة لملف القرض)، مما يؤثر على النتيجة ويجعلها عشوائية.

ولذلك فإن طريقة التنقيط تتطلب مراقبة دورية ومنتظمة لملائمة نتائجها للتغيرات الخاصة بالمحيط، وعلى هذا الأساس تعتبر هذه الطريقة من بين الوسائل التي يعتمد عليها في اتخاذ القرارات، ودون الاستغناء عن عملية تحليل وتركيب الملفات.

**2- طريقة الميزانية النموذجية Le budget type:**

يتم الاعتماد على هذه الطريقة بشكل كبير في مجال تسيير أخطار القروض السكنية وإدارتها، وهي تركز على تحديد مجموع المداخل والنفقات التكاليف غير المدروسة، بما فيها القروض الممنوحة في فترات سابقة لعائلة نموذجية، بهدف تشكيل ميزانيتها واستخراج الرصيد أي الفرق بين المداخل والتكاليف، والذي يمثل من جهة القدرة على الادخار، ومن جهة أخرى المقدر أو عدم المقدر على تسديد القرض المطلوب، مع العلم أنه لا يجب الاعتماد فقط على ميزانية العائلة التي يتم تشكيلها انطلاقا من معطيات مصرح بها كالراتب مثلا... الخ، وإنما على المنطق الحسابي الذي يعتمد على معطيات خاصة بالفئة الاجتماعية للمقترض، ونفقاته المثالية، محصل عليها من دراسات خاصة بالاستهلاك<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - طوبال ابنتسام، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2004-2005، ص 132.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه.

- وتمتاز هذه الطريقة بعدة خصائص تتمثل فيما يلي:
- طريقة إجمالية تعالج مقدرة العائلة على الادخار بصفة إجمالية.
  - تأخذ بعين الاعتبار كل المداخل، والأعباء دون استثناء.
  - استخراج قدرة العائلات والأفراد على الادخار.
  - تعالج جميع المجتمعات فهي لا تفقد صلاحيتها، إذا تم تغيير المجتمع.
  - تسهل عملية التسيير إذا ما أراد البنك المقترض تكثيف الشروط الخاصة بملفات القروض، من خلال تخفيض معدل مقدرة العائلات للحصول على السكن.
  - تمكّن البنك من معرفة الوضعية المالية بشكل دقيق مما يمكننا من منحه قرض يتوافق مع احتياطاته وقدرته على التسديد، بالإضافة إلى تقديم أسباب موضوعية ومؤسسة في حالة الرفض.

وتجدر الإشارة أن البنوك تعتمد على آلية أخرى تسمى آلية تحديد الرصيد الصافي<sup>1</sup> الخاص بالعائلة، حيث يستعين بها لتدعيم نتائج الطريقة على حساب الفارق بين مجموع الدخل والتكاليف، مع الأخذ بعين الاعتبار عدد أفراد العائلة بهدف تحديد المبلغ المالي الذي يضع المقترض في وضعية عدم الملاءة، وهذا الرصيد يتم حسابه بالطريقة الآتية:

$$\frac{\text{مجموع الدخل - مجموع التكاليف (مبلغ مالي معين)}}{\text{عدد أفراد العائلة}}$$

### 3- طريقة الخبراء:

تعتبر هذه الطريقة من بين الطرق المستخدمة في اتخاذ القرارات بمختلف مستوياته، وسنحاول أن نبين مفهومها (أ) لنتناول فيما بعد خصائصها (ب).

#### أ- مفهوم طريقة الخبراء:

تساعد هذه الطريقة البنك على اتخاذ قرار منح أو رفض منح القرض السكني بالاستعانة بخبرة وطريقة تفكير شخص متخصص في هذا المجال. حيث ترسل إليه

<sup>1</sup> - طوبال ابتسام، المرجع السابق، ص 133.

الملفات، أو المعطيات الخاصة بطلبات القروض السكنية في شكل بيان، ليقوم بتشخيصها ودراستها ويقدم تقريراً للبنك في شكل اقتراح يتم على أساسه اتخاذ القرار<sup>1</sup>.

#### ب- مميزات هذه الطريقة:

تتميز هذه الطريقة بعدة مميزات نذكر منها ما يلي:

- تخفيض تكلفة الدراسة بحيث تحدد على قدر الحالات المعقدة المدروسة، والتي من أجلها يكون مقدار القروض معتبراً.
- تحسين نوعية الدراسة وذلك باستعمال وسائل التشخيص المالي.
- تمكين الخبير في حد ذاته من مطابقة النظرة الذاتية للملف مع النظرة الموضوعية المستخلصة من الطريقة.
- يجب توافر قاعدة معطيات تتضمن مجموعة من القوانين، وهي الموضوع من طرف الخبير أثناء القيام بتحليل خطر القرض. وكذا توفر قاعدة الوقائع التي تمثل مختلف المعطيات الكمية والنوعية.

#### 4- مصادر المعطيات الخارجية:

تعتبر المعلومة عنصراً هاماً في فعالية أي سياسة للتحكم في الأخطار، فبالإضافة إلى اعتماد البنك على الملفات الداخلية، والتي تتضمن معلومات حول حركة حسابات العميل، سلوكاته وتطور مداخله، فهو يحاول دائماً اللجوء إلى مصادر خارجية للتحقق من الوضعية الحقيقية للعميل ومن ضمن المصادر الخارجية<sup>2</sup> ما يلي:

#### أ- محافظ الرهونات:

يزود محافظ الرهونات البنك بقائمة ووضعية المباني والممتلكات الخاصة بتغطية عمله، وكذلك مختلف العمليات المطبقة عليها سواء بيع أو رهن خصوصاً إذا تعلق الأمر بالرهن القضائي المحقق لصالح دائنين آخرين يمكنهم التأثير على وضعية البنك.

<sup>1</sup> - LA BADDIE Axelle, op.cit., p 175.

<sup>2</sup> - Ibid., p 176.

**ب- البنوك المركزية:**

يقدم بنك الجزائر المعلومات لباقي البنوك التجارية عن طريق مصالحه ونذكر منها مركزية المخاطر<sup>1</sup> (ب-1) ومركزية عوارض الدفع<sup>2</sup> (ب-2).

**ب - 1 - مركزية المخاطر الخاصة بالعائلات:**

لقد سمحت عملية تعميم القرض السكني على مختلف البنوك التجارية لصالح الأفراد والعائلات بتوقيع الأفراد لعدة التزامات مع عدة بنوك، وفي نفس الفترات الزمنية، مما يعرض هذه الأخيرة إلى خطر تكوين ديون تزيد عن طاقتها الاقتراضية، كما يعرض البنوك لخطر عدم التسديد. ومن أجل إدارة هذا النوع من الأخطار كان لابد من الاستعانة بشبكة اتصالات متخصصة للإعلام الآلي ما بين البنوك، يتم تسييرها عن طريق SATIM (مؤسسة آلية المبادلات ما بين البنوك والنقدية) بهدف ضمان حسن سير العمل، هذه الشبكة التي بدأ العمل منذ بداية سنة 2001 وتم تغذيتها عن طريق مجموعة من المعطيات الخاصة بـ Cnep- banque<sup>3</sup>، ويتمثل دورها الأساسي في تزويد البنوك التجارية بالمعلومات الخاصة بالمقترضين كعدد القروض التي عرفت تأخيرا في التسديد وكذا وضعية القروض إن كانت عادية أي إذا تم تسديدها بشكل عادي في المواعيد المستحقة، وغير عادية في الحالة المعاكسة. وقسم النظام 01-12 هذه المركزية إلى قسمين، فسمي الأول بمركزية مخاطر المؤسسات، والتي تسجل فيها المعطيات المتعلقة بالقروض الممنوحة للأشخاص الطبيعيين والمعنويين، والقسم الآخر يسمى مركزية مخاطر الأسر وعملها والتي تسجل فيها المعطيات المتعلقة بالقروض الممنوحة للأفراد<sup>4</sup>.

وتجدر الإشارة أنه تم عقد اتفاقية بين هذه الشبكة والبنوك التجارية حتى تستطيع هذه

<sup>1</sup> - انظر نظام رقم 01-92، مؤرخ في 22 مارس 1992، يتضمن تنظيم مركزية الأخطار وعملها، الجريدة الرسمية، عدد 08، صادر في 7 فيفري 1993، ملغى بالنظام رقم 01-12، المؤرخ في 20 فيفري 2012، يتضمن تنظيم

مركزية مخاطر المؤسسات والأسر وعملها، الجريدة الرسمية، عدد 36، الصادر في 13 جوان 2012.  
<sup>2</sup> - نظام رقم 02-92 مؤرخ في 22 مارس 1992، يتضمن تنظيم مركزية للمبالغ غير المدفوعة وعملها، الجريدة الرسمية، عدد 08، صادر في 6 فيفري 1993.

<sup>3</sup> - لعراف فائزة، مدى تكييف النظام المصرفي الجزائري مع معايير لجنة بازل، مذكرة ماجستير غير منشورة، تخصص إدارة أعمال، جامعة مسيلة، 2010، ص 181.

<sup>4</sup> - راجع المواد 1 و2 من النظام رقم 01-12، مرجع سابق.

- الأخيرة مراجعة مركزية المخاطر الخاصة بالعائلات. وتنص هذه الاتفاقية عموماً على ما يلي<sup>1</sup>:
- تشكيل قانون ما بين البنوك يوضح كيفية استغلال مركزية المخاطر في الحصول على معلومات تمكن كل بنك من تجنب أخطار عدم التسديد.
  - استغلال النتائج المحصل عليها من طرف البنك في شكل تقارير خاصة بالمقترضين في اتخاذ القرارات من طرف مسيري البنوك.
  - يشترط أن يقوم كل بنك بالانضمام إلى هذه المركزية بهدف تزويدها بمعلومات يومية عن القروض الممنوحة، وحالات عدم التسديد، والتسديدات المسبقة المسجلة.

## ب - 2 - مركزية عوارض الدفع:

قام بنك الجزائر بموجب النظام رقم 02-92 المؤرخ في 22 مارس 1992<sup>2</sup> بإنشاء مركزية لعوارض الدفع، وتقديم المعلومات الضرورية لها، حيث تقوم مركزية عوارض الدفع بتنظيم هذه المعلومات المرتبطة بكل الحوادث والمشاكل المرتبطة بعملية استرجاع القروض، وذلك بتنظيم بطاقة لعوارض الدفع وما قد ينجم عنها وتسييرها. إذ تتضمن هذه البطاقة كل الحوادث المسجلة بشأن مشاكل الدفع أو تسديد القرض أو تسديد القروض، إضافة لنشر قائمة عوارض الدفع بطريقة فورية وتبليغها للبنوك الأخرى وإلى كل سلطة معنية.

## II - الاحتياطات التي يتخذها البنك لتجنب المخاطر:

بالرغم من الوسائل التي يستعملها البنك في تقييم المخاطر والتنبؤ بها قبل حدوثها عند منحه للقروض السكنية، فهو يأخذ دائماً الاحتياطات اللازمة لكي يتجنبها ويحقق من حدثها، لأن احتمال تعرضه لها يبقى دائماً وارداً. وقد قامت الجزائر بتطبيق النظم الاحترازية للوقاية من المخاطر الائتمانية، وهذا بتطبيق النظام رقم 09-91 الصادر بتاريخ 1991/08/04، والمتعلق بتحديد النظم الاحترازية في تسيير البنوك<sup>3</sup>، والمنظمات المالية، وتتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

<sup>1</sup> - لعراف فائزة، مرجع سابق، ص 181.

<sup>2</sup> - نظام رقم 02-92، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - نظام رقم 09-91 مؤرخ في 4 أوت 1991 يحدد قواعد الحذر في تسيير المصارف والمؤسسات المالية، الجريدة الرسمية، عدد 24، صادر في 29 مارس 1992، المعدل والمتمم بالنظام رقم 04-95 المؤرخ في 20 أبريل 1995، الجريدة الرسمية، عدد 39، صادر في 23 جويلية 1995.

## 1- توزيع وتغطية المخاطر:

لقد فرض بنك الجزائر على البنوك التجارية عند ممارستها لنشاطها العادي المتمثل في منح القروض، أن لا يتجاوز مبلغ الأخطار المحتملة مع المستفيد نفسه، النسب التالية من الأموال الخاصة الصافية<sup>1</sup>:

40% ابتداء من 1 جانفي 1992.

30% ابتداءً من 1 جانفي 1993.

25% ابتداءً من 1 جانفي 1995.

وكل تجاوز لهذه النسب يجب أن يتبعه مباشرة تكوين تغطية تمثل ضعف المعدلات الخاصة بالملاءة المالية.

8% ضعف معدل 4% ابتداءً من نهاية جوان 1995.

10% ضعف معدل 5% ابتداءً من نهاية ديسمبر 1996.

12% ضعف معدل 6% ابتداءً من نهاية ديسمبر 1997.

14% ضعف معدل 7% ابتداءً من نهاية ديسمبر 1998.

16% ضعف معدل 8% ابتداءً من نهاية ديسمبر 1999.

أما بالنسبة للمبلغ الإجمالي للأخطار التي يمكن تحملها مع كل المستفيدين فيجب أن لا يتجاوز 10 مرات من مبلغ الأموال الخاصة الصافية للبنك<sup>2</sup>.

$$\text{نسبة توزيع الأخطار بالنسبة لمستفيد واحد} = \frac{\text{مبلغ الأخطار والمرجحة}}{\text{الأموال الخاصة الصافية}} \geq 10 \times 25\%$$

$$\text{مبلغ الأخطار المحتملة مع كل المستفيدين} = \frac{\text{مبلغ الأخطار المرجحة}}{\text{الأموال الخاصة الصافية}} \geq 10$$

<sup>1</sup> - BANK of Alegria, instruction n°74-94 du 29 novembre 1994 relative à la fixation des règles prudentielle de gestion des banques et établissements financiers.

<sup>2</sup> - Voir article n°6 de l'instruction n°74-94 op.cit.

## 2- نسبة الملاءة المالية:

تمثل هذه النسبة العلاقة بين الأموال الخاصة الصافية ومجموع مخاطر الائتمان المتكلفة والناجمة عن عملية توزيع القروض<sup>1</sup>.

$$\text{نسبة الملاءة المالية} = \frac{\text{الأموال الخاصة الصافية}}{\text{مجموع الأخطار المرجحة}}$$

وقد حددت هذه النسبة بـ 8% كحد أدنى يجب على البنوك التجارية احترامه وهذا ابتداءً من نهاية ديسمبر 1999، وللحصول على هذه النسبة يجب تحديد الأموال الخاصة الصافية والأخطار المرجحة<sup>2</sup>.

## أ- الأموال الخاصة الصافية:

تتكون الأموال الخاصة الصافية من العناصر التالية:

- رأس المال الاجتماعي.
- الاحتياطات الأخرى ما عدا الخاصة بإعادة التقييم.
- النتيجة المؤجلة للنسبة الجديدة عندما تكون دائنة.
- النتيجة الصافية منقوص منها التوزيعات المتوقفة.
- مؤونات الأخطار البنكية العامة للحقوق الجارية.

وللحصول على الأموال الخاصة الصافية يجب طرح العناصر التالية:

- الحصة غير المحررة من رأس المال الاجتماعي.
- الأسهم الخاصة المملوكة بصفة مباشرة أو غير مباشرة.
- النتيجة المؤجلة للسنة الجديدة عندما تكون مدينة.
- الأصول المعنوية بما فيها نفقات التأسيس.
- نقص مؤونات الأخطار القرض كما حددها بنك الجزائر.

<sup>1</sup> - لعراف فائزة، مرجع سابق، ص 61.

<sup>2</sup> - Voir article n° 11 de l'instruction n°74-94, op.cit.

**ب- الأخطار المحتملة<sup>1</sup>:**

وتتمثل هذه الأخطار في:

- القروض للزبائن
- القروض للمستخدمين.
- المساعدات المقدمة للبنوك التجارية.
- سندات المساهمة.
- سندات الدولة.

مخفض منها العناصر التالية:

• مبالغ الضمانات المحصل عليها من طرف الدولة ومنظمات التأمين والبنوك التجارية.

- المبالغ المحصل عليها في شكل ضمانات من الزبائن في شكل ودائع وأصول مالية قابلة أن تكون سائلة لكن بدون أن تخصص قيمتها.
- مبلغ المؤونات المشككة لتغطية المستحقات.

وتجدر الإشارة أنه يجب على البنوك التجارية أن تقوم بالتصريح بنسبة الملاءة المصرفية في كل من 30 جوان و 31 ديسمبر من كل سنة، كما يمكن للجنة المصرفية أن تطلب منهم ذلك في أي وقت وذلك نظرا لوظيفتها المتمثلة كهيئة مراقبة كل الجهاز المصرفي<sup>2</sup>.

**3- متابعة الالتزامات:**

يجب على البنوك، ضمانا للمتابعة الحسنة للقروض السكنية التي تمنحها لمقترضيهها، أن تقوم بالتشكيل دوريا للإجراءات والسياسات المتعلقة بالقروض والسهر على احترامها، وذلك بواسطة أعضاء الإدارة والتسيير. كما تعمل على التمييز بين حقوقها حسب درجة الخطر الذي تشكله إلى حقوق جارية أو حقوق مصنفة وتكوين مؤونات أخطار القروض<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - Voir article n°9 de l'instruction n°74-94, op.cit.

<sup>2</sup> - Voir article n°13 de l'instruction n°74-94, op.cit.

<sup>3</sup> - لعرفا فائزة، مرجع سابق، ص 83.

**أ- الحقوق الجارية<sup>1</sup>:**

تعتبر الحقوق الجارية كل الحقوق التي يتم استرجاعها كاملة في أجلها المحددة حيث تشكل لها مؤونة عامة ب 1 إلى 3%، وهي مؤونة ذات طابع احتياطي لجزء من رأس المال.

**ب- الحقوق المصنفة:**

وتنقسم إلى ثلاثة مجموعات:

• **الحقوق ذات المشاكل القوية:** وهي الحقوق التي يمكن استرجاعها ولكن بعد أجل يفوق الأجل المتفق عليه، حيث تشكل لها مؤونة تقدر بحوالي 30%.

• **الحقوق الجد خطيرة:** وهي الحقوق التي تتميز بعدم التأكد من استرجاع المبلغ بكامله، حيث أن التأخر في دفع المبلغ والفوائد بمدة تصل بين 6 أشهر والسنة يشكل لها مؤونة تقدر بحوالي 50%.

• **الحقوق الميؤوس منها:** وهي الحقوق التي لا يستطيع البنك استرجاعها بالطريقة العادية وإنما حتى يستعمل كل الطرق الممكنة من أجل تخصيصها، ويكون لها مؤونة تقدر ب 100%.

**4- أخذ الضمانات:**

تعتبر الضمانات آخر الاعتبارات التي يلجأ إليها البنك كمكمل للتحقق من سلامة القرض، وذلك بعد دراسته لشخصية الزبون. وهدفه من مطالبة زبائنه بذلك هو اجتناب الحالات غير المتوقعة كعدم مقدرتهم على السداد، وبالتالي فهو يريح نفسه من القلق الذي ينجم بسبب تعثر المقرض عن السداد<sup>2</sup>.

**ثانيا - إدارة المخاطر وفق أساليب علاجية:**

تبدأ عملية معالجة المخاطر مع ظهور أول حادث "عدم التسديد"، وعدم الوفاء بالتعهدات المقدّمة من طرف الزبون، حيث يبدأ البنك في التفكير في تنظيم قدراته للكشف

<sup>1</sup> - خالد بن عمر، دراسة النماذج الحديثة لقياس مخاطر الائتمان لدى البنوك التجارية، حالة البنوك التجارية الجزائرية، شهادة دكتوراه، جامعة بومرداس، الجزائر، 2010، ص 133.

<sup>2</sup> - MATHIEU Michel, op.cit, p 181.

عن كل الاحتمالات الممكنة، والتحضير لرد الفعل المناسب لها وذلك لاسترجاع مستحقته<sup>1</sup>. وتبدأ عملية معالجة الخطر في المرحلة الأولى بعملية التحصيل (I)، ومن ثم تتم عملية تقييم الضمانات (II).

### I- تحصيل القرض:

تعتمد وظيفة التحصيل على عدة ركائز<sup>2</sup> والتي تتمثل في:

1- **رد الفعل:** يعتبر العامل الأساسي لنجاح وظيفة التحصيل، لذا فيجب على البنوك أن تهتم بعامل الزمن في حالة حدوث خلل لدى الزبون من البداية، وذلك بأن تجهز نفسها بواسطة الأدوات التي تسمح لها بالكشف والتنبيه عن حالات عدم الدفع الحالية والمستقبلية، وتنظم بدقة تسييرها.

2- **الاستمرارية في معالجة حالات عدم الدفع:** يجب على البنك أن يتجنب الانقطاع في عملية التحصيل، ويتفادى التغيرات في عملية الضغط المطبقة على الزبون المتأخر وهذا لاسترجاع أمواله.

3- **التصاعد:** يتمثل في تصاعد الإجراءات الجبرية وأساليب الإكراه القانوني للزبون، وهذا انطلاقاً من الوكالة البنكية إلى مصلحة المنازعات بالمديرية العامة للبنك إن اقتضى الأمر.

4- **تسيير الحسابات:** يقوم البنك بتسيير الحسابات من أجل اجتناب زيادة المخاطر المرتبطة، سواء بتجاوز الرخصة المقدمة مسبقاً لجعل الحساب مدين، أو جعل الحساب مدين ولكن بدون ترخيص مسبق<sup>3</sup>.

فإن نظام المعلومات للبنك يقوم في هذه الحالة بالتنبيه على هذه الوضعية غير العادية لسير الحساب، ومن جهة أخرى يقوم بتنظيم رد الفعل للبنك وأخذ الاحتياطات اللازمة للإحاطة بهذا الخطر الجديد. وفي هذه الحالة، يكون للبنك حرية اتخاذ القرار سواءً بتقديم

<sup>1</sup> - رزيق كمال، "تقييم تجربة البنوك الإسلامية بالجزائر في إدارة المخاطر الائتمانية"، ملتقى الخرطوم للمنتجات المالية الإسلامية، النسخة الرابعة، تحت عنوان إدارة المخاطر في المؤسسات المالية الإسلامية، 5-6 أفريل 2012، ص11.

<sup>2</sup> - لطرش الطاهر، مرجع سابق، ص 171.

<sup>3</sup> - الزبيري حمزة محمود، مرجع سابق، ص 210.

المساعدة للزبون عن طريق منحه سحب على المكشوف، أو أنه يقوم بالتحصيل مباشرة سواءً تحصيل ودي أو قانوني.

**5- معالجة القرض<sup>1</sup>:** يتم اقتطاع مستحقات القرض من حساب الزبون بطريقة آلية، ويتم بصفة يومية مراقبة الحساب، بحيث يتم تنظيم عملية اقتطاع على كل مستحقات البنك وفقا لما توفر في حساب الزبون، بالإضافة إلى الضمانات المحصل عليها. إن عملية الاقتطاع الآلي، لا تمنع مسير الحساب من أن يستمع إلى الزبون المقترض الذي يطلب مهلة معينة أو يقترح مهلة سنوية، وهذا إما إراديا، أو كرد فعل له بعد استلامه لرسالة آلية كإشعار بالدفع أو التحذير، حيث يقوم المسير بتحليل الآجال أو المهلة المطلوبة وكذلك المخططات ويقوم باقتراح القرار المناسب.

## II - تقييم الضمانات:

قد تمّول البنوك حوالي 90% من القيمة الإجمالية للسكن أي مبلغ القرض الممنوح نسبة إلى قيمته. حيث يُمثل الفارق الذي بينهما هامش الضمان بالنسبة إلى البنك، وهو يُعبّر عن مساهمة المقترض في تمويل السكن. كما أنه وفي حالة إعادة البيع الإجبارية (تحقيق عملية بيع الأصل المرهون)، يصبح هذا الهامش بمثابة تغطية لانخفاض القيمة السوقية للسكن، ولهذا فإن البنك يقوم بتركيز اهتمامه بشكل كبير على قيمة السكن قبل اتخاذه قرار التمويل وفي بعض الأحيان قد يجد البنك صعوبة في تحديد القيمة السوقية للسكن، ولهذا يقوم بالاستعانة بمكاتب خبرة خاصة بهذا المجال، أو بمقيمين عقاريين يستخدمون عدة طرق منها<sup>2</sup> المقارنة المباشرة (1)، وسعر التكلفة (2)، والتقييم عن طريق المداخل (3).

### 1- تقييم الأصل العقاري عن طريق المقارنة المباشرة:

يتم تطبيق هذه الطريقة بالاعتماد على وحدة قياس مشتركة، ومن أجل ذلك يمكن استعمال عدة طرق هي:

<sup>1</sup> - MATHIEU Michel, op.cit, p 187.

<sup>2</sup>- BEHIMI Serge et BETTINI Sophie, Acheter, Vendre et louer de l'immobilier, CHIRON, Paris, 2005, p38.

**أ- رد قيمة السكن إلى وحدة المساحة (المتر المربع م<sup>2</sup>):<sup>1</sup>**

حسب هذه الطريقة، يتم رد قيمة السكن على قيمة وحدة المساحة (المتر المربع) بهدف إجراء مقارنة بين سكنين متجانسين، إلا أن هذه الطريقة تصبح عديمة الفائدة إذا ما تمت عملية التقييم باستخدام السعر المتوسط للمتر المربع على مساكن غير متجانسة من حيث المساحة والموقع، هل هو على الواجهة أو في الخلف...؟ أو في أي طابق، هل هو في الطابق السفلي أو الطابق العلوي، مما يجعل عملية المقارنة غير ممكنة.

**ب- رد قيمة السكن إلى وحدة المساحة المرجحة بالقيمة السوقية:**

حسب هذه الطريقة يتم تقييم السكن على أساس مقارنة سعرية تقوم على أساس وحدة المساحة المرجحة بالقيمة السوقية، لأن الأجزاء المكونة للسكن لا يتم استعمالها والانتفاع بها على المستوى نفسه، فعملية الترجيح لا تكون بصفة موحدة لجميع أجزاء السكن، وإنما بالاعتماد على القيمة السوقية والتي تحدد بدورها على أساس كيفية الاستعمال ومستوى الطلب.

فعلى سبيل المثال يتم ترجيح المساحة المسكونة بالمعامل الواحد على اعتبار أنها أكثر الأجزاء استعمالاً، أما باقي الأجزاء فيتم ترجيحها بمعاملات أقل من الواحد.

**ج- رد قيمة السكن لمجموعة معطيات إحصائية:**

حسب هذه الطريقة يتم الاعتماد على مجموعة كبيرة من المعطيات الإحصائية، لتنظيم السكن إما عن طريق حساب السعر المتوسط للمتر المكعب أو بالاعتماد على السعر المتوسط للمساكن على حسب الغرف (مع العلم أنه يتم اعتبار المطبخ كنوع من أنواع الغرف).

**د- الارتباط المتعدد:**

يُمكن اعتبار هذه الطريقة كنوع من أنواع طرق المقارنة المباشرة وتقوم على أساس تحديد قيمة السكن بالاعتماد على مختلف العوامل التالية:

- المساحة الداخلية للسكن.
- المساحة الخاصة بقطعة الأرض.
- بعد الحي الذي يتواجد فيه السكن عن وسط المدينة.

<sup>1</sup> - الشيميء محمد أحمد عبد العظم، دور السياسات المصرفية في إدارة الأزمات، دكتوراه في الفلسفة، جامعة عين الشمس، مصر، 2006، ص161.

- عمر السكن.
- نوعية المواد المستعملة في عملية البناء.
- درجة الرفاهية المحددة على أساس معدل التطور لمستوى التشغيل في المنطقة.
- وجود مستودعات خاصة بالسيارات في المنطقة.

## 2- طريقة التقييم عن طريق سعر التكلفة<sup>1</sup>:

حسب هذه الطريقة يتم تقييم السكن على أساس تحليل منفصل لمكونات السكن (الأرضية والبناء بالاعتماد على سعر التكلفة)، وهذه الطريقة قد تصلح أكثر في المساكن المنشأة حديثاً، إلا أن عملية التقييم تصبح أكثر تعقيداً إذا كانت العملية تخص مسكن قديم.

## 3- التقييم عن طريق المداخل<sup>2</sup>:

تعتمد هذه الطريقة في تقييم الأصل العقاري (السكن) بمقدرته على توفير مداخل تأجيرية في المستقبل، حيث تركز عملية التقييم على المفهوم المالي للقيمة، بالإضافة إلى القيم الحالية للمداخل المستقبلية الناتجة عن الأصل العقاري.

## III - المؤونات:

تُعبّر المؤونات أو كما تعرف بالمخصّصات عن جزء من الأرباح غير الموزعة المحققة من النشاط البنكي، والموجهة لتغطية الخسائر المتوقعة من العمليات البنكية بصفة عامة، ومن منح القروض السكنية بصفة خاصة، ويمكن حساب قيمة المؤونات وفق طريقتين مختلفتين<sup>3</sup>:

## 1- الدراسة الشاملة للملفات:

تختص هذه الطريقة بدراسة جميع الملفات الخاصة بقروض السكن بالاعتماد على معطيات تخص ذمة العميل والمبلغ المستحق عليه، أي قيمة القرض المقدم أو القيمة المتبقية من القرض بعد دفع بعض الأقساط، وتقييم الضمانات التي تعتبر أهم عنصر يتم من خلاله تحديد قيمة المؤونة.

<sup>1</sup> - طوبال ابتسام، مرجع سابق، ص 142.

<sup>2</sup> - الزبيري حمزة محمود، مرجع سابق، ص 66.

<sup>3</sup> - طوبال ابتسام، مرجع سابق، ص 142.

**2- الطريقة الإحصائية:**

ترتكز هذه الطريقة على إحصاء القيم المتوقع عدم تسديدها، حيث يتم تقييم المبالغ المتوقع استرجاعها اعتماداً على قاعدة إحصائية سليمة، مما يجعل مخزون المؤونة يمثل بشكل دقيق مجموع الخسائر المتوقعة في المستقبل.

**الفرع الثاني****إدارة مخاطر تمويل البنوك الإسلامية لقطاع السكن في الجزائر**

يُعتبر وجود المخاطر في البنوك الإسلامية أمر لا مفر منه، لأنها لا يمكنها أخذ العائد إلا إذا كانت مستعدة لتحمل الخسارة. لذا تلجأ لمجموعة من الأساليب تمكنها من إدارة هذه المخاطر لمواجهة هذه المخاطر والتخفيف من انعكاساتها السلبية عليها (أولاً). وسيتم في هذا الفرع تبيان كيفية مواجهة بنك البركة لمخاطره التمويلية لقطاع السكن (ثانياً).

**أولاً - أساليب إدارة مخاطر تمويل البنوك الإسلامية لقطاع السكن في الجزائر:**

بعد أن كان التأمين ضد المخاطر هو الغالب، أدرك مسيرو البنوك، أنه ربما تكون هناك طرق أحسن للتعامل مع الأخطار بأقل تكلفة، وكان هدفهم الأول هو محاولة منع حدوثها إلى أدنى حد ممكن. ومن أهم أساليب إدارة المخاطر في البنوك الإسلامية نذكر ما يلي:

**I - إتباع سياسة التنوع<sup>1</sup>:**

يمكن للبنك الإسلامي تنويع أنشطته من نواحي عديدة منها تغطية مناطق جغرافية مختلفة، والتعامل مع عدة قطاعات اقتصادية وباستخدام صيغ مختلفة وتوزيع العملاء. وبطبيعة الحال فإن استراتيجية التنوع تكون مناسبة للبنوك الكبيرة الحجم، والتي لديها موارد مالية معتبرة تمكنها من تحقيق أهدافها، وهي تدنية المخاطر وتعظيم العائد مع العلم أن أغلب البنوك الإسلامية صغيرة الحجم ومحدودة الموارد.

<sup>1</sup> - العجلوني محمد محمود، البنوك الإسلامية، أحكامها ومبادئها وتطبيقاتها المصرفية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، الأردن، 2000، ص 64.

**II - إشاعة ثقافة إدارة المخاطر على مستوى البنوك الإسلامية:**

يتم ذلك عن طريق توعية كل الأطراف في البنك بأهمية إدارة المخاطر في استمرارية، ومن متطلبات هذه الإدارة، تكوين نظام معلومات فعال لإدارة المخاطر وتشكيل إدارة متخصصة في الجانب القانوني وتشكيل إدارة فنية للمخاطر.

**ثانيا - إدارة مخاطر تمويل بنك البركة الجزائري لقطاع السكن:**

تختلف طبيعة التمويل باختلاف الصيغة المطبقة من مرابحة ومشاركة وغيرها من الصيغ، وبالرغم من هذا الاختلاف فهي تشترك في الالتزام النهائي الذي يقع على عاتق الطرف الآخر المطالب بالوفاء بالتزاماته اتجاه البنك. وفيما يخص بنك البركة الجزائري، نجده يتبع عدة إجراءات لإدارة المخاطر بغية التخفيف من حدتها إلى أقصى حد ممكن أي تحقيق أعلى عائد بأقل مخاطرة. وتتمثل هذه الإجراءات في أساليب وقائية (I) وأخرى علاجية (II).

**I - الأساليب الوقائية:**

إن أنجع وسيلة للعلاج هي الوقاية، فعند منح أي تمويل يتبع بنك البركة الجزائري مجموعة من الإجراءات التي تمكن البنك من الدراسة الجيدة للتمويل، وذلك لتفادي الوقوع في أخطار قبل منح التمويل وتتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

**1- الإجراءات المتبعة عند منح أي تمويل:**

هناك مجموعة من الإجراءات يتبعها بنك البركة الجزائري عند قيامه بمنح أي تمويل وهي تتمثل في تكوين ملفات التمويل وإيداعها (أ)، ومن ثم معالجتها والبت فيها (ب)، ليتم تجسيد قرار التمويل وأخيرا يتم تعبئة ومتابعة التمويلات.

**أ- تكوين ملفات التمويل وإيداعها:****أ - 1 - تكوين ملفات التمويل:**

يشترط بنك البركة على زبائنه تقديم وثائق عديدة ولازمة للحصول على القرض السكني، وذلك من أجل تقدير وتحديد الاحتياجات المطلوبة ضمن أفضل شروط الأمان وفي الوقت نفسه الالتزام بتعليمات بنك الجزائر، وتتمثل هذا الوثائق في<sup>1</sup>:

<sup>1</sup> - [www.banqueal-barakad'algerie.com](http://www.banqueal-barakad'algerie.com) , p 02.

- طلب تمويل موقّع من قبل الشخص المؤهل للتصرف في حق طالب التمويل.
- السجل التجاري (المركبي العقاري).
- القانون الأساسي عندما يتعلق الأمر بمؤسسة ذات رأس المال (شركة ترقية عقارية).
- النشرة الرسمية للإعلانات القانونية.
- محضر تعيين المسيرين.
- الميزانيات والحسابات الخاصة بالسنوات الثلاثة الأخيرة موقعة من طرف مدققي الحسابات، أو من طرف محاسب معتمد.
- الوثائق الجبائية (أقل من ثلاثة أشهر).
- الوضعية المحاسبية بتاريخ طلب التمويل عندما تكون الميزانية الأخيرة مؤرخة بأكثر من سبعة أو ثمانية أشهر.
- حساب النتائج، ووضع مخطط تمويل تقديري معد على المدة المعنية بالتغطية المالية للاحتياجات المطلوبة من قبل العميل.
- المعلومات المحصّلة من قبل العملاء، نسبة الديون المتعثرة وكل المعلومات الأخرى التي من خلالها تعطي للبنك نظرة عامة حول وضعية العميل.
- دراسة تقنية للمشروع السكني، بحيث تكون تحتوي بصفة عامة على المعطيات التقنية للمشروع مخطط الإنجاز، تكلفة المشروع، ... إلخ.

#### أ - 2 - إيداع ملفات تمويل السكن:

- تودّع طلبات العملاء على مستوى شبابيك الفرع الذي يقوم بدراسة الملف من ناحية الشكل بحضور العميل، وفي حالة ما إذا كانت الملفات ناقصة من حيث الوثائق المطلوبة، يلتزم العميل كتابيا بتقديم هذه الوثائق في أقرب الآجال، وفي حالة عدم تلقيها في أجل ثلاثة أشهر، يجب حفظ الملف نهائيا.
- يجب تسجيل كل الملفات على سجل مفتوح على مستوى شبك معالجة الملفات، أما بالنسبة للملفات العالقة إلى غاية تكملتها، يجب تسجيلها في سجل آخر.

• تُدرس الملفات الكاملة وتُرسل لمديرية التمويل والتسويق في أجل لا يتعدى 10 أيام.<sup>1</sup>

### ب- معالجة ملفات التمويل والبت فيها<sup>2</sup>:

#### ب - 1 - معالجة ملفات التمويل:

تتمثل المهمة الرئيسية لهياكل الاستغلال في دراسة الأخطار واقتراح الحلول، وتتم دراسة الملفات بالاستعانة بالوثائق، وزيارة ميدانية للمشروع السكني محل طلب التمويل وكذا الضمانات المطلوبة. وفي حالة ما إذا كان مبلغ الضمان غير متجانس مع قيمة العقار يجب الاستعانة بخبير معتمد.

إن المكلف بالدراسات ومدير الفرع ملزمان بإعطاء رأي مسبّب وواضح وخالي من الغموض، ويجب أن تبقى هذه الدراسة سرية ويجب في أي حال من الأحوال إطلاع العميل عليها.

تهدف دراسة المخاطر إلى تحديد قدرة تسديد التمويل المطلوب، ولهذا فيجب على البنك مراعاة قدرات العميل التي تسمح له بمواجهة كل المخاطر، وعليه يجب أن يتوفر العميل على موارد ذاتية، وبالخصوص أصول صافية ورأسمال متداول يتمشى مع احتياجاته الاستغلالية والاستثمارية، أي لا يكون مرتبطا كليًا بالاقتراض.

وتجدر الإشارة أنه يجب أن يُتخذ قرار منح التمويل بناء على الصحة المالية للمقترض أو المرقي العقاري، وكذا مؤهلات واحترافيات مسيرها وأيضاً بناء على حالة السوق العقاري وليس فقط بالنظر إلى الضمانات المقدّمة، ولكن ومن أجل حماية البنك يجب تحصيل عدة ضمانات كالكفالة الشخصية، الرهن العقاري، عقد التأمين... الخ.

عند استلام الملفات يقوم مدير التمويل والتسويق بتسجيلها بسجّل مفتوح على مستواها، وذلك بإعطائها رقما ثم تبدأ مرحلة التعليمات والتي تتضمن توجيهات مديرية التمويل إلى نيابات المديرية المختلفة.

<sup>1</sup> - www.banque-albarakad'algerie.com., op.cit., p 02.

<sup>2</sup> - www.banque-albarakad'algerie.com., op.cit., p 09.

**ب - 2 - البت في ملفات التمويل:**

بمجرد ما يتم اتخاذ قرار إيجابي بشأن الملف، تقوم مديرية التمويل والتسويق بإعداد ترخيص بالتمويل في ثلاث نسخ توجّه إلى<sup>1</sup>:

- الوكالة المسيّرة لحساب العميل المستفيد من التمويل.
- للحفاظ في ملف العملاء لدى مديرية التمويل والتسويق.
- الحفاظ في مصلحة الرقابة لدى المديرية من أجل متابعة الالتزامات.

**ج- تجسيد قرار التمويل:**

عند استلام الترخيص بالتمويل، تقوم الوكالة بإخطار العميل شفويا بقرار البنك وتستدعيه في حالة الموافقة للقيام بالإجراءات اللازمة لتجسيد التمويلات الممنوحة عن طريق إمضاء عقود التمويل وتقديم الضمانات<sup>2</sup>.

وعند استكمال كل الإجراءات، تُرسل الوكالة نسخة من الوثائق المحصلة بواسطة الفاكس إلى مديرية التمويل والتسويق، ونسخة لمديرية الشؤون القانونية والتنظيم، للمصادقة على الشق القانوني في أقرب أجل ممكن، كما يتعين على الوكالة تحصيل نسخة من عقد الضمان الموثقة، أو إشهاد من الموثق يتعهد بموجبه سلامة العقد، وبأنه سيسلم نسخة منه عند إنهاء تحريره والقيام بتسجيله وشهره. وتجدر الإشارة أن عقود الضمانات تحرر من قبل موثّق معتمد من مديرية الشؤون القانونية.

لا يمكن مباشرة تجسيد التمويلات إلا بعد التوقيع على عقود التمويل والمصادقة على الضمانات. وعند استلام المصادقة، تقوم الوكالة بتكوين ملف المراقبة الذي سيوجه إلى بنك الجزائر طبقا للتعليمية رقم 003 المؤرخة في 1989/05/28 وفي الوقت نفسه يتم تعبئة التمويلات.

**د- تعبئة ومتابعة التمويلات:**

من أجل تعبئة التمويلات، ومتابعتها، وتحصيلها، يتعين على الوكالة القيام بالإجراءات الآتية<sup>3</sup>:

<sup>1</sup> - مقابلة مع مسؤول التمويل ببنك البركة الجزائري، وكالة بن عكنون، الجزائر.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه.

- القيام بفتح الحسابات الملائمة (حساب التمويل + حساب التسديد) لكل عميل ولكل صيغة تمويلية.
- الحرص على أن تكون طلبات التمويل مدعمة تلقائيا بالوثائق المبررة والمطلوبة خاصة الفواتير التي تشتمل على البيانات الإجبارية والرسوم التي يجب دفعها (رسم القيمة المضافة).
- كل وثيقة يجب أن تحرر :
- باسم المصرف (المالك الشرعي) إذا تعلق الأمر بعمليات التأخير.
- باسم المصرف ولفائدة العميل بالنسبة لعمليات المرابحة.
- باسم العميل المشتري إذا تعلق الأمر بتمويل في شكل مشاركة منتهية بتمليك السكن.
- مطالبة العميل باكتتاب سندات لأمر بشرط الرجوع بمبلغ كل استعمال، مضاف إليه هامش الربح. وفيما يتعلق بالمشاركة المنتهية بالتمليك، فإن السندات تكتتب بمبلغ الأصل فقط.
- القيام بالتسديد في حدود الاحترام الصارم للترخيص (المبلغ، الموضوع، الأجل، الشروط)، ويجب إعداد تقرير مراقبة على الأقل كل سداسي بالاعتماد على الوثائق المسلمة من طرف العميل والزيارات الميدانية، ويجب أن يحتوي التقرير على وضعية تقدم المشروع السكني، وهذا بالمقارنة مع ملف الاستثمار الأساسي والذي على أساسه اتخذ القرار. وعند ملاحظة أي حالة لعدم التسديد أو توقفه يوقف خط التمويل وإعلام مديرية التمويل بذلك فورا.

## 2- الاتفاقات التعاقدية بين البنك والعميل:

يعتبر عدم التزام العميل المدين بدفع أقساط الدين، أكبر خطر يواجه البنوك الإسلامية بصفة عامة وبنك البركة الجزائري بصفة خاصة، باعتبار أن كل صيغه التمويلية تعتمد على المداينة. ويمكن عرض المواد التي تتضمنها عقود التمويل لبنك البركة الجزائري، والموضوعة من أجل تفادي الوقوع في مخاطر أنشطتها التمويلية لقطاع

السكن، ولكن سنقتصر على صيغة المرابحة للأمر بالشراء (أ) والاستصناع (ب) باعتبار أنهما تم التعرف على مخاطرها سابقا.

#### أ- إدارة المخاطر المترتبة عن عقد التمويل بالمرابحة للأمر بالشراء:

##### أ-1 - مواجهة خطر الرجوع في الوعد من قبل العميل:

يأخذ بنك البركة الجزائري بالزامية الوعد بالشراء من خلال إصدار وثيقة أمر بالشراء مرفقة بعقد تمويل بالمرابحة<sup>1</sup>، يلتزم فيه العميل صراحة وبدون رجعة أن يشتري السكن من البنك بمبلغ العقد، مضافا إليه المصاريف والنفقات والحقوق والملحقات الأخرى التي يتحملها البنك، زائد هامش ربح محدد وكذلك مدة سداد محددة.

##### أ-2 - مواجهة خطر رفض السكن لوجود عيب فيه:

يلتزم العميل بشراء السكن محل الأمر بالشراء من البنك بنفس المواصفات المذكورة في العقد<sup>2</sup>، كما يلتزم بعدم الرجوع على البنك بخصوص أي عيب أو خلل. ويعتبر العميل المسؤول الوحيد فيما يخص مواصفات السكن محل هذا العقد، وكذلك مطابقته للقواعد والقوانين والتنظيمات المعمول بها.

##### أ-3 - مواجهة خطر عدم السداد أو تأجيل السداد عمدا لعدم وجود عقوبات على

##### التأجيل<sup>3</sup>:

يحق للبنك أن يفرض على المدين المماطل، غرامة تأخر عن الدفع المستحق بالنسبة المنصوص عليها في الشروط المصرفية لدى بنك البركة الجزائري عن كل شهر تأخير، بغض النظر عن الوسائل الأخرى التي يمنحها القانون لتحصيل دينه<sup>4</sup>. إضافة لذلك فالعميل ملزم بتقديم جميع الأقساط واتخاذ ما يراه مناسبا للوصول إلى حقه. وتجدر الإشارة أن هذه الغرامات وضعت خصيصا لتكون رادعا لكل من يتعمد عدم الدفع باعتبار أن البنوك الإسلامية لا تتعامل بالفائدة إضافة إلى أن هذه الغرامات لا يتم التعامل بها،

<sup>1</sup> - انظر الملحق رقم 2، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - انظر المادة 4 من الملحق رقم 2، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - انظر المادة 9 من الملحق رقم 2، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - انظر الملحق رقم 3، المتضمن عقد التمويل بصيغة الاستصناع.

بل يتم وضعها في صندوق إيرادات قيد التصفية. كما أن البنك يأخذ كل الضمانات العينية والشخصية لتفادي هذا المخطر. وبالنسبة للمصاريف التي يتحملها البنك كأتعاب التحصيل في حالة عدم السداد والمترتبة عنه حالا ومستقبلا، فإنها تكون على عاتق العميل وحده، والذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو يخصمها من حساباته المفتوحة لدى البنك، ودون الحاجة إلى إذن مسبق منه.

### ب- إدارة مخاطر عقد التمويل بالاستصناع:

#### ب-1- حالة بنك البركة الجزائري صانع:

يكلف البنك في هذه الحالة المستصنع العميل بتعيينه المقاول الذي يقوم بالصنع أي البناء، وعلى هذا الأساس يتم تحصيل العميل العديد من المسؤوليات، مما يؤدي إلى حماية البنك من الوقوع في معظم المخاطر التي يمكن أن يقع فيها من جراء عقد الاستصناع باعتباره صانع وذلك كما يلي:

#### ب- 1 - 1 - مواجهة خطر تأخر المقاول بتسليم السكن للمستصنع<sup>1</sup>:

في حالة تأخر الصانع عن إتمام تنفيذ المشروع في الموعد المحدد، فإن المكلّف بالاستغلال يتحمل الأضرار التي تنتج عن هذا التأخر، ما لم تكن هناك أساليب قهرية لم يتسبب فيها وتكون خارجة عن إرادته.

ولا يحق للمستصنع الرجوع على الصانع بخصوص أي تأخر في الإنجاز أو عدم مطابقة المشروع للمواصفات المطلوبة، حيث يتحمل المكتب الاستشاري أو المقاول المكلّف بإنجاز المشروع السكني المسؤولية في هذا الشأن، ويصبح الأمر بين المستصنع والمقاول أو المرقى العقاري... الخ. باعتبار أن المستصنع (العميل) هو الذي يختار ويتعامل مع من يقوم بالإنجاز.

#### ب - 1 - 2 - مواجهة خطر هلاك المسكن قبل تسليمه للمستصنع:

يقبل المستصنع قبولا نهائيا تنفيذ جميع أعمال المشروع من الجهة التي يكلفها ببناء السكن، وبموجب هذا يتنازل المستصنع (العميل) عن حقه في الرجوع على الصانع في

<sup>1</sup> راجع المادة 11 من الملحق رقم 3 المتضمن عقد التمويل بصيغة الاستصناع لنموذج البنك صانع/العميل مستصنع.

أي حال من الأحوال بالمطالبة أو أي إيداع قد ينشأ مستقبلاً بعد تسليم المشروع. فيلتزم المستصنع بناءً على ذلك بالرجوع على المقاول المنفذ للمشروع في أية مطالبة أو إيداع، ويعفي الصانع من أي مسؤولية بهذا الخصوص. حيث يقر المستصنع في عقد التمويل بصريح العبارة أنه يتحمل وعلى نفقاته الخاصة كل الأخطار التي يتعرض لها المشروع<sup>1</sup>، كما يلتزم بتأمين المشروع على نفقاته الخاصة أيضاً طالما ظل البنك مالكا له، وتغطي التأمينات المكتتبه لتأمين المشروع كل الأخطار التي قد يتعرض لها المشروع<sup>2</sup>.

### ب - 1 - 3 - مواجهة خطر عدم تسديد الأقساط من طرف المستصنع:

ضمانا لتسديد مبلغ التمويل ونسبة الربح والنفقات و المصاريف، فإن العميل يلتزم بتخصيص كل الضمانات العينية والشخصية التي يطلبها الصانع ضمانا لتنفيذ التزامات المستصنع اتجاهه. إضافة إلى تحمّل العميل (المستصنع) لكل المصاريف والإجراءات التي قد يتخذها الصانع لتحصيل مبلغ التمويل الخاص بهذا العقد. ويصبح مبلغ الدين مستحق الأداء فورا في الحالات التالية<sup>3</sup>:

- عدم دفع أي قسط مستحق الأداء.
- الإفلاس والبيع الودي أو القضائي للممتلكات المخصّصة من قبل العميل كضمان.
- عدم تغطية التأمين لقيمة العقار محل عقد الاستصناع.
- وفاة المدين، غير أنه يمكن للأبناء الشرعيين الاستفادة من هذا التمويل بشرط أن يكونوا قادرين على احترام وتسديد التزامات المدين المتوفى.

### ب - 1 - 4 - مواجهة تقلبات الأسعار بعد تحديدها في عقد الاستصناع:

يقوم بنك البركة الجزائري بدراسة تغيرات ثمن البيع المتفق عليه في العقد، وذلك تبعا للتغيرات الاقتصادية، إذ يحق له مراجعة ثمن المشروع دون حاجة إلى الحصول على موافقة المستصنع.

<sup>1</sup> - راجع المادة 15 من الملحق رقم 3، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - راجع المادة 17 من الملحق رقم 3، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - راجع المادة 14 من الملحق رقم 3، مرجع سابق.

**ب - 2 - حالة بنك البركة الجزائري مستصنع<sup>1</sup>:****ب - 2 - 1 - مواجهة خطر تأخر الصانع تسليم السكن للمستصنع:**

يلتزم الصانع بتسليم المشروع في الأجل المنصوص عليه في طلب التمويل، ويتحمل الصانع تبعات أي تأخر في تسليم المشروع. ففي حالة حدوث التأخر، فإن الصانع يتحمل جميع الأخطار التي يتعرض لها المشروع وعلى نفقاته الخاصة. فهو المسؤول بمفرده على سلامة العمل والمشروع، ولا يحق له المطالبة بثمن عمله، أو رد نفقاته في حالة هلاك المشروع.

**ب - 2 - 2 - مواجهة تغير الأسعار بعد تحديدها:**

يمكن أن تتغير الأسعار والتي على أساسها تم تحديد ثمن السكن، وتناديا لهذا الخطر قام البنك بتثبيت ثمن الاستصناع. فالثمن المتفق عليه لإنجاز المشروع إجمالي ونهائي، وعلى ذلك، فإنه لا يحق لأحد الطرفين طلب تعديله تحت أي ظرف، إضافة إلى أن دفع ثمن المشروع يكون في كل الأقساط وذلك حسب تقدم الأشغال<sup>2</sup>.

**ب - 2 - 3 - خطر إخلال العميل بأحد الالتزامات التعاقدية<sup>3</sup>:**

يحتفظ البنك المستصنع بحقه في إكمال المشروع بنفسه أو عن طريق عميل آخر في حالة إخلال الصانع بأحد التزاماته التعاقدية المنصوص عليها في العقد.

**II- الأساليب العلاجية لمواجهة مخاطر تمويل البنوك الإسلامية****1- تحصيل الديون المتعثرة:**

يقصد بالديون المتعثرة تلك الحقوق التي تدخل في مجال تعليمة البنك الجزائري<sup>4</sup>، أي التي لم يتم تحصيلها منذ ثلاثة أشهر على الأقل، مع حساب الاستحقاق المسبق للدين. ومن أجل التحصيل الأمثل لهذه الديون بأقل تكلفة، يتبع بنك البركة الجزائري عدة إجراءات من أجل تحصيلها، إضافة إلى تركيزه على أخذ الضمانات التي يخولها القانون له من أجل تسهيل تحصيل الديون الناتجة من تمويل السكن، مما يوفر على البنك اتخاذ

<sup>1</sup> - انظر الملحق رقم 3، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - راجع المادة 2 من الملحق رقم 3، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - راجع المادة 11، الملحق رقم 3، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - Instruction n°79-94, op.cit.

الإجراءات القضائية التي تستغرق وقتا طويلا وقد لا تكفل بالنجاح. والمكآف بالتحصيل الجبري هي مديرية الشؤون القانونية والتحصيل، ولكن قبل ذلك يجب القيام<sup>1</sup> بإجراءات ودية وما قبل القضائية، وذلك بإرسال إذار إلى المدين المماطل، وهي وثيقة غير قضائية يتم بموجبها استدعاء المدين لتسديد مبلغ الدين في أجل محدد في الوثيقة، وتذكيره أنه في حالة الامتناع فإنه يجبر بكل الطرق القانونية، ولا يرسل هذا الإذار، إلا بعد تبليغ المدين برسالة تُذكره بأن الدين الذي عليه قد حل أجل تسديده، وأنه على العميل التقدّم إلى مديرية التحصيل بأسباب موضوعية مثبتة بالوثائق، عن الأسباب التي أدت إلى التأخر في السداد، ثم يتم النظر في هذه الأسباب ويتم تقديم الحلول الممكنة، مثل إمكانية إعادة جدولة الدين. وإذا كانت تلك الأسباب جدية، فإنه يمكن اتخاذ أحد الإجراءات التالية:

- في حالة ما إذا كان المدين معسرا يتم إعفاهه من غرامات التأخير.
- في حالة ما إذا كان المدين مماطلا، فيتم إعادة جدولة الدين وذلك على حسب نوعية التمويل، فإن كان بصيغة الاستصناع فيتم زيادة هامش الربح، أما إذا كان بصيغة المرابحة أو المشاركة فيتم فرض غرامات تأخير زيادة على هامش الربح.

وفي حالة عدم التخليص يحوّل الأمر إلى المديرية العامة للتحصيل والمنازعات والتي تقوم باتخاذ الإجراءات اللازمة ومتابعة الملف حتى يتم التحصيل عن طريق العدالة. مع الإشارة إلى أن غرامات التأخير تتزايد مع الوقت. والخطوات التي يجب إتباعها من أجل مباشرة إجراءات التحصيل القانونية للديون المتعثرة هي:

## 2- أمر الأداء:

يُعتبر أمر الأداء إجراءً مبسطاً واستثنائياً للقواعد العامة في رفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المختصة، بحيث تنص المادة 306<sup>2</sup> وما يليها من قانون الإجراءات المدنية أنه يُمكن للدائن عند المطالبة بمبلغ دين ثابت بالكتابة، حال الأداء ومعيّن المقدار، وأن يكون لمدينه موطن أو محل إقامة معروف في الجزائر، أن يستصدر أمر

<sup>1</sup> - مقابلة مع مسؤول التمويل في بنك البركة، بن عكنون، الجزائر.

<sup>2</sup> - راجع المادة 306 من الأمر رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، عدد 21، صادر في 23 أفريل 2008.

أداء من محكمة مقر إقامة المدين، بموجب عريضة تحتوي على أسماء الخصوم وموطنهم ومهتهم ومقدار الدين المطالب به على وجه التحديد، وسبب الدين. وتُرفق بالعريضة الوثائق التي تُثبت الدين. وعند تأكد القاضي من صحة الدين، يُوشر بأسفل العريضة بإبلاغ أمر الأداء إلى المدين، ويتولى تبليغ أمر الأداء محضر قضائي مختص، والذي يُنذر المدين بأن له مهلة خمسة عشر يوماً للقيام بالتسديد، وكل أمر بالأداء لم تحصل المعارضة فيه، ولم يشمل على الصيغة التنفيذية خلال مدة السنة التالية لصدوره، يسقط ولا يرتب عليه أثر طبقاً لنص المادة 309 من قانون الإجراءات المدنية، الأمر الذي يتعين معه على القائم بالملف بالإسراع بالقيام بالإجراءات التي قد تأخذ وقتاً طويلاً أمام المحكمة.

أما في حالة قيام المدين بالمعارضة، فيُكلف الأطراف بالحضور أمام القاضي بأقرب جلسة، وعلى البنك الرد على كل الحجج المُقدّمة من قبل المدين في معارضته.

### 3- الدعوى القضائية في الموضوع لتحصيل الدين:

عندما لا تجدي إجراءات أمر الأداء لسبب أو لآخر، يتعين على البنك أن يلجأ إلى إجراءات التقاضي في الموضوع. وتهدف الدعوى في هذا الشأن إلى الحصول على حكم بإلزام المدين بدفع الأصل، زائد الهامش الربحي وزائد التعويضات والعمولات ومصاريف التقاضي وغيرها.

## المطلب الثاني

### إعادة تمويل القروض السكنية

تُعتبر عملية إعادة التمويل البنكي أو إعادة التمويل الرهنى من بين الآليات والأساليب الحديثة التي تم التوصل إليها في البلدان المتطورة كحل لمشكلة التمويل الطويل الأجل بصفة عامة وتمويل قطاع السكن بصفة خاصة، حيث تهدف العملية إلى تيسير شروط الإقراض السكني ومعالجة قضية تعدها كل الدول ذات أهمية قصوى سواءً كان ذلك على المستوى الاجتماعي أو المستوى الاقتصادي.

وقد تلعب الولايات المتحدة الأمريكية في هذا المجال الدور الرائد بإنشاء وتطوير أنظمة التمويل الرهني العقاري والتي انعكست إيجاباً على تحسين أداء الائتمان وكفاءة الأسواق المالية، وكذا نمو قطاع السكن والسوق العقارية. الأمر الذي دفع بالعديد من الدول على امتداد القارات الخمس مع نهاية الثمانينات إلى اختيار النموذج الأمريكي الذي يركز على مستويين (سوق ابتدائية وسوق ثانوية) للتمويل الرهني العقاري. وتعد الجزائر من بين هذه الدول التي اختارت مبدئياً النظام الأمريكي للقروض العقارية، وذلك بإنشائها في سنة 1997 شركة مالية متخصصة في إعادة تمويل القروض العقارية الممنوحة لفائدة الأسر من طرف البنوك، بغرض شراء سكن جديد أو ترميم سكن قديم أو بناء سكن<sup>1</sup>، وسنحاول في هذا المطلب تسليط الضوء على دور هذه الشركة في التقليل ومواجهة مخاطر التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، وذلك بتحديد مفهوم هذه العملية (الفرع الأول) وكذلك التطرق إلى تقنية التوريق كآلية مستحدثة لإعادة التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### مفهوم عملية إعادة تمويل القروض السكنية

للتمكن من تحديد مفهوم عملية إعادة التمويل الرهني يجدر بنا تعريفها (أولاً)، ومن ثم تحديد المؤسسات المختصة بتطبيق هذه الآلية (ثانياً)، والطرق التي تعتمد عليها في ذلك (ثالثاً)، لنبيّن في الأخير دور هذه العملية في مواجهة مخاطر التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر (رابعاً).

#### أولاً - تعريف عملية إعادة التمويل الرهني:

يُقصد بعملية إعادة التمويل الرهني، إعادة تمويل القروض الرهنية (القروض السكنية)، حيث تسمح هذه الأولى بجمع مجمل القروض في قرض رهني واحد بمعدل فائدة لقرض عقاري ولفترة قد تمتد إلى غاية عشر سنوات<sup>2</sup>. أي أنّ عملية إعادة التمويل

<sup>1</sup> - بلطاس عبد القادر، مرجع سابق، ص 134.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه.

الرهنى تركز على إعادة تمويل محافظ القروض العقارية الممنوحة، مقابل ضمانات للشرائح الاجتماعية المحرومة من طرف البنوك الملزمة بتقديم قائمة بالديون المعاد تمويلها للشركات المختصة في إعادة تمويل القروض الرهنية.

### ثانيا - الشركات المختصة بإعادة التمويل الرهنى في الجزائر:

لقد تم البدء في إنشاء المؤسسات التي تقوم بعمليات إعادة التمويل الرهنى بظهور نظام التسهيلات المالية، الذي يقوم على أساس توفير الأموال اللازمة من أجل وضعها تحت تصرف السوق العقارية الابتدائية، ويتم ذلك عن طريق خلق مؤسسات مالية متخصصة تقوم بإصدار سندات في السوق المالية، حيث تستعمل مبالغها في إعادة تمويل الحافظات المالية المقدمة من طرف البنوك العقارية أو التجارية. ومن هنا أتى التفريق بين الممول الرئيسي للقروض (البنك) والممول الثانوي للحافظات المالية (شركات إعادة التمويل الرهنى).<sup>1</sup>

وفي الجزائر، وفي ضوء الأزمة الحادة للسكن التي عرفت في النصف الثاني من التسعينات، والعجز الكبير في التمويل، ومع عدم مقدرة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على تلبية الطلب المتزايد في الوحدات السكنية، بالإضافة إلى عدم مقدرة العائلات من ذوي الدخل المحدود على امتلاك السكنات، كان من الضروري التفكير في حلول عملية ناجعة من أجل الخروج من هذه المعضلة. وبعد بحث ودراسة لمجموعة من الحلول مع المؤسسات المالية الدولية تم التوصل إلى حل يقضي بخلق وإنشاء شركة إعادة التمويل الرهنى (I) المتخصصة في القروض الرهنية الطويلة الأجل بالنظر إلى كل الوظائف التي تقوم بها في هذا المجال (II) ووفق شروط معينة (III).

### I - إنشاء شركة إعادة التمويل الرهنى:

تعتبر شركة إعادة التمويل الرهنى في الجزائر شركة ذات أسهم يُقدر رأسمالها بـ 3.290 مليار دينار، تم إنشاؤها في 29 نوفمبر 1997 وهي مؤسسة مالية تم إنشاؤها

<sup>1</sup> - DURAN Alain, Le financement de logement, MASSON, Paris, 1992, p 11.

بموجب المقرر رقم 01-98 المؤرخ في 6 أفريل 1998<sup>1</sup> وهي خاضعة للتنظيمات البنكية ومصادق عليها من طرف بنك الجزائر. ويتشكل مساهمها من الخزينة، البنوك التجارية (الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP، بنك التنمية المحلية BDL، القرض الشعبي الجزائري CPA، البنك الخارجي الجزائري BEA، البنك الجزائري للتنمية الريفية BADR) وشركات التأمين العمومية (الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR، شركة التأمين الجزائرية SAA الشركة الجزائرية للتأمين الشامل CAAP<sup>2</sup> وتجمع المؤسسة مواردها من خلال:

- طرح السندات على مستوى السوق الرهنى والمالى.
- بنك الجزائر.
- التمويلات الخارجية.
- مصادر تمويل أخرى.

## II - وظائف شركة إعادة التمويل الرهنى:

تتمثل وظائف هذه الشركة في<sup>3</sup>:

- تدعيم سياسة الحكومة الهادفة إلى تطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن بهدف تخفيف الضغط على ميزانية الدولة في هذا المجال.
- المساهمة في تطوير السوق المالى في الجزائر بتشجيع البنوك التجارية عن منح القروض السكنية بشروط تفضيلية وذلك بتوفير السيولة والضمانات الكافية.
- تمديد آجال استحقاق القروض السكنية. كما أنه ونظرا إلى نقص الموارد الادخارية الطويلة المدى الموجهة لتمويل السكن، فقد أرادت هذه المؤسسة أن تحقق هدفا على المدى المتوسط يتمثل في إنشاء سوق رهنى لتطوير عمليات التوريق واستقرار تكاليف القروض الممنوحة بهدف تطوير ملاءة المقترضين.

<sup>1</sup> - مقرر رقم 01-98، مؤرخ في 06 أفريل 1998، المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، الجريدة الرسمية، عدد 27، صادر في 03 ماي 1998.

<sup>2</sup> - انظر المادة 2 من المقرر رقم 01-98، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - TIDJAN. S, " Timide avancée et perspectives aléatoires, financement de l'auto construction "journal liberté économie, n°95 du 18 au 25 octobre 2000, p 12.

- ارتفاع حجم الحصة السوقية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على مستوى سوق الادّخار.
- تعزيز مقدرة باقي البنوك التجارية على منح القروض السكنية، على اعتبار أن هذا السوق يوفر موارد مستقرة.

### III- شروط عملية إعادة التمويل الرهني:

- تستلزم عملية إعادة التمويل الرهني توفر عدة شروط نوجزها فيما يأتي<sup>1</sup>:
- إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الاجتماعية المحرومة من طرف البنوك للديون المعاد تمويلها لشركة إعادة التمويل الرهني.
- تشكيل صندوق عقاري من الدرجة الأولى، ضمانا لعملية إعادة التمويل المنجزة من قبل شركة إعادة التمويل الرهني.
- إعادة التمويل الرهني أثناء الامتلاك أو التعويض المسبق للقروض الأصلية.
- الاحتفاظ بحق الملكية للديون غير العقارية التي هي في حوزة الحصيلة المالية للوسطاء المعتمدين، وكذا حق التحقق والمراقبة من وجودها المادي في عين المكان المحدد وذلك في أية فترة كانت.
- يلتزم الوسيط المعتمد المستفيد من عملية إعادة التمويل الرهني، بضمان الدفع المنتظم للفوائد والأصول حتى في حالة توقّف المُقترض عن الدفع المؤقت.
- إن مدة الامتلاك القصوى للقروض العقارية لا تتعدى 25 سنة<sup>2</sup>.

### ثالثا - طرق إعادة التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر:

- تتوافر شركة إعادة التمويل الرهني على طريقتين أساسيتين لإعادة تمويل محافظ القروض الرهنية وهما طريقة إعادة التمويل مع حق الرجوع (I)، وإعادة التمويل بدون حق الرجوع للبنك (II).

<sup>1</sup> - Société de refinancement hypothécaire, guide pratique, les condition de refinancement du crédit hypothécaire et modalités de suivi, octobre 2003, p 3.

<sup>2</sup> - Société de refinancement hypothécaire, guide pratique, op.cit, p 13.

**I- إعادة التمويل مع حق الرجوع:**

تُتيح طريقة إعادة التمويل مع حق الرجوع للبنك الحصول على المبالغ المطلوبة لإعادة تمويل القروض التي قدّمها في إطار تمويل السكن في حدود 80% من الضمانات المُقدّمة لذلك، إلا أن القروض تبقى ضمن موجودات الوسيط المعتمد (البنك).

ويتحمّل هذا الأخير جميع الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في إطار تمويل السكن، كما تبقى جميع الرهونات العقارية والتأمينات مسجّلة باسم الوسيط المعتمد (البنك).

**II- إعادة التمويل بدون حق الرجوع:**

تُتيح هذه الطريقة للبنك الحصول على المبالغ المطلوبة لإعادة تمويل المحافظ العقارية التي تم تمويلها في إطار القروض السكنية، لكن بعد إتمام تحويل جميع الرهونات والضمانات الأخرى باسم شركة إعادة التمويل الرهني، أي عكس ما هي عليه الطريقة الأولى.

وتتحمّل بمقتضى ذلك شركة إعادة التمويل الرهني جميع الأخطار المتعلقة بالديون التي تمت إعادة تمويلها بشرط أن<sup>1</sup>:

- يتعهدّ البنك بالاستمرار في إدارة القروض المتنازل عنها لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني مقابل عمولة يتم الاتفاق عليها بين الطرفين.
- أن يوقع الوسيط المعتمد (البنك) مع شركة إعادة التمويل الرهني عقداً يتضمّن إدارة واسترداد المبالغ المستحقة من الزبائن.
- أن يوقع البنك مع شركة إعادة التمويل الرهني عقداً يتضمّن عملية التنازل على المحافظ العقارية.

وهذان العقدان يخضعان للتفاوض بين البنك وشركة إعادة التمويل الرهني.

<sup>1</sup> - Société de refinancement hypothécaire, guide pratique, op.cit, p 13.

## رابعا - دور عملية إعادة التمويل الرهني في مواجهة مخاطر التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر:

تتم عملية إعادة التمويل الرهني بطريقتين وهما، إعادة التمويل بحق الرجوع أو بدون حق الرجوع، إلا أن عمليات إعادة التمويل الرهني التي تمت منذ ظهور الشركة إلى يومنا هذا كانت على وفق الطريقة الأولى، أي مع حق الرجوع. ومن ثم فإن مخاطر العجز عن السداد من قبل العملاء تتحملها البنوك المقرضة فقط. وتطلب شركة إعادة التمويل الرهني مقابل المبلغ المعاد تمويله ضمانا من البنك في شكل أوراق مالية وليست ضمانات حقيقية (رهون)، لأنه وفق هذه الطريقة تكون الرهون من الدرجة الأولى مسجلة باسم البنك المقرض.

وتجدر الإشارة، أنه في إطار عملية إعادة التمويل، فإن كل القروض البنكية الموجهة لتمويل السكن والمؤشر عليها حاليا، هي مضمونة من طرف شركة ضمان القرض العقاري، أي أنه بالرغم من استعمال طريقة إعادة التمويل مع حق الرجوع، إلا أن مخاطر العجز عن السداد لا يتم تحملها من قبل البنك لوحده، بل يتم اقتسامها في السوق من خلال وجود مؤسسات مالية متخصصة في ضمان القروض مثل شركة ضمان القرض العقاري. كما تعمل سندات شركة إعادة التمويل الرهني على تدعيم المراكز المالية للبنوك المرخصة وتساهم في رفع نسبة كفاية رأس المال المطلوبة من البنك المركزي حيث أن الوزن الترجيحي لدرجة مخاطر سندات الشركة قد لا تتجاوز 20%<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة أيضا أنه ومن أجل خلق جو ملائم يسمح بتطوير السوق الرهنية، تم صدور قانون خاص بتوريق القروض الرهنية، والذي يُعتبر بمثابة الآلية المنظمة للسوق الرهنية الثانوية وبمثابة الأداة التي تسمح بتوفير السيولة طويلا.

<sup>1</sup> - HAMIOUDA et MEKKIS, " Les avantages de la création d'un marché hypothécaire, la lettre de la cnep", cnep news, n°2 mars, 1995, p 26.

## الفرع الثاني

### آلية التوريق كألية مستحدثة في إعادة تمويل القروض السكنية

بعد عرض مختلف الطرق التي يمكن أن تستعملها البنوك للتحكم في الأخطار الناتجة عن تمويلها لقطاع السكن، سيتم تخصيص هذا الفرع لدراسة أثر ودور آلية التوريق على تنشيط سوق القروض السكنية، وذلك بإنشاء سوق ثانوي بُغية التسيير الأفضل للأخطار الإئتمانية. لذلك سنتطرق لتحديد مفهوم السوق الثانوي (أولاً)، والذي يُعرف أيضاً بالسوق الرهنوي والذي يتم فيه تمثيل مجموعة القروض السكنية المتجانسة في شكل سندات مالية عن طريق تقنية التوريق (ثانياً).

#### أولاً - مفهوم السوق الثانوي:

لتحديد مفهوم السوق الثانوي يلزم تعريفه (I)، وتحديد وظائفه (II)، وأهميته (III).

#### I- تعريف السوق الثانوي:

يُعرف السوق الثانوي<sup>1</sup> على أنه الفضاء الذي تلتقى فيه المؤسسات المالية التي تتعامل بالقروض السكنية بالمستثمرين (بنوك تجارية، وشركات تأمين وبنوك عقارية) لبيع وشراء محفظة القروض السكنية.

#### II- وظائف السوق الثانوي:

يقوم السوق الثانوي بعدة وظائف منها<sup>2</sup>:

- توفير السيولة التي توظف في منح قروض سكنية جديدة.
- المساهمة في تدفق الأموال من الجهات التي لها فائض (المستثمرين إلى الجهات التي في حاجة إلى أموال أي البنوك المانحة للقروض السكنية). فالطلب على رؤوس الأموال يوجه عادة إلى المناطق التي تكون فيها الحاجة إلى السكن أكبر وغير مغطاة بآدخار المواطنين في المنطقة.

<sup>1</sup> - بالموازاة مع السوق الثانوي، يوجد السوق الابتدائي ويقصد به السوق الذي يتعامل فيه كل من البنوك التجارية والبنوك العقارية... الخ، والذي تمنح فيه القروض السكنية إلى العميل لتمويل عملية شراء أو بناء سكن، والتي يلعب السوق الثانوي الدور الرئيسي في إعادة تمويله.

<sup>2</sup> - بلطاس عبد القادر، مرجع سابق، ص 200.

- التقليل من مشكلة التقلبات والسماح بالتنوع في محافظ القروض السكنية، خصوصا في البلدان التي تتوفر على أسواق مالية متطورة.

### III- أهمية السوق الثانوي:

تكمّن أهمية السوق الثانوي في كونه يسمح للبنك المقرض أن يسترجع الأموال التي منحها للمقترضين بهدف شراء مسكن، عن طريق بيع هذه القروض في شكل محفظة عقارية في السوق الثانوي. ولهذه العملية عدة مزايا بالنسبة للبنك المقرض نذكر منها<sup>1</sup>:

- عدم اللجوء إلى اكتساب رأس مال مرتفع، فالحد الأدنى للرأس المال يكون كافيا.
- توفير السيولة.
- الحصول على هامش ربح ثابت.
- تجنّب أخطار التقلبات في معدّلات الفائدة.
- تجنّب تطبيق القواعد الاحترازية المقرّرة من طرف السلطات المالية.
- إيجاد جو من المنافسة بدل الاحتكار في سوق الرهن العقاري.

ويُمكن اللجوء إلى ثلاثة إجراءات عملية للبيع في السوق الثانوي وهي:

- المشاركة في بيع القروض: هذه الطريقة تسمح بمشاركة طرف ثاني بحيث يقوم هذا الأخير بالمشاركة في جزء أو نسبة من المبلغ المقترض، ويبقى البنك مالكا للرصيد المتبقي.

- بيع مُجمل القروض الممنوحة للعملاء، هذه العملية تُعتبر الأسهل لاسترجاع كل الأموال المقترضة، بعد تقديم ضمانات من الدرجة الأولى إلى المستثمر.

- بيع القروض المضمونة برهونات عقارية من الدرجة الأولى، في هذه الحالة يقوم البنك بجمع كل القروض الممنوحة والمتجانسة في حزمة تسمى مجموع، « pool » بحيث تكون فيه العناصر المكونة متشابهة من حيث معدّلات الفائدة ومدة الاستحقاق، ليقوم بعرضها على مستوى السوق الثانوي<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - بلطاس عبد القادر، مرجع سابق، ص 200.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه.

## ثانيا - آلية التوريق:

لقد ظهرت هذه الطريقة لأول مرة في الولايات المتحدة الأمريكية، سنة 1970 بحيث كانت تقتصر على القروض السكنية فقط، إلا أنه من الملاحظ أنها في السنوات الأخيرة أصبحت تمس أنواع أخرى من القروض الطويلة الأجل. ولفهم هذه الآلية يجب تعريفها وتحديد مراحلها (I)، ومن ثم تبيان شروط تطبيقها في الجزائر (II)، ودورها في مواجهة أخطار القروض السكنية (III).

## I- تعريف التوريق ومراحله:

تسمح تقنية التوريق بتحويل أصول غير سائلة (أسهم وسندات) قابلة للتداول في السوق الثانوي من طرف مجموعة من المستثمرين. وهي أوراق تستند إلى ضمانات عينية أو مالية ذات تدفقات نقدية متوقعة، ولا تستند إلى مجرد القدرة المتوقعة للمدين على السداد من خلال التزامه العام بالوفاء بالدين<sup>1</sup>.

وتتم عملية التوريق وفق المراحل التالية:<sup>2</sup>

- **الحصول على قرض سكني:** وتتمثل في الطلب الخاص بالحصول على قرض لتمويل السكن، وفي هذه الحالة يطلب البنك من المقترض الضمانات الكافية، والتي تتمثل أساسا في رهن عقاري من الدرجة الأولى للسكن الممول.

- **التنازل عن الذمم:** تتم هذه العملية لصالح مؤسسة وسيطة متخصصة في إعادة التمويل (شركة إعادة التمويل الرهني)، حيث يتم إثبات كل تنازل عن القروض السكنية بين المؤسسة المنتازلة أي البنك ومؤسسات التوريق، أي شركة إعادة التمويل الرهني بموجب اتفاق بين الطرفين<sup>3</sup>، بشرط أن لا تكون هذه القروض متنازع عليها أو تضمن

<sup>1</sup> - هنية أحمد، "التوريق العقاري كأحد آليات تفعيل قانون التمويل العقاري"، بنك الإسكندرية، النشرة الاقتصادية، المجلة الخامسة والثلاثون، الإسكندرية، 2003، ص 63.

<sup>2</sup> - الصادق مدحت، أدوات وتقنيات مصرفية، دار غريب للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة، 2001، ص 201.

<sup>3</sup> - انظر المادة 8 من القانون رقم 06-05 المؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن توريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية، عدد 15، صادر في 12 مارس 2006.

خطر عدم التحصيل عند تاريخ التنازل عنها، ويترتب عن التنازل نقل الضمانات والتأمينات المتعلقة بها، وتكون ملزمة للغير<sup>1</sup>.

- إصدار السندات: بحيث تكون ممثلة للذمم الرهنية التي يُكتتب فيها المستثمرون المتعاملين على مستوى السوق الثانوي.

## II- شروط آلية التوريق في الجزائر:

تجسدت تجربة الجزائر في عملية التوريق من خلال إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني، والتي سبق وأن شرحنا أن دورها يتمثل في إعادة تمويل البنوك التجارية المانحة للقروض السكنية، عن طريق إصدار سندات ممثلة لمحافظ هذه القروض، لتقوم بعدها البنوك التجارية بتسديد القسط الأصلي مضافا إليه الفوائد المترتبة عن القروض الممنوحة من طرف شركة إعادة التمويل الرهني لهذه الأخيرة، وفق تواريخ استحقاق معينة تكون عادة شهرية، مع حصولها على فترة سماح تقدر بشهرين، وهذا وفق معدلات فائدة ثابتة تُقدر بـ 8.5% من القيمة الإجمالية للمحفظه حسب شروط إعادة التمويل الخاصة بهذه المؤسسة. كما أن الوسطاء الماليين المعتمدين والمتمثلون في مجموع البنوك التجارية والمؤسسات المالية في هذه الشركة، يحصلون على عمولة تقدر بـ 1.5%. وبهذا تكون التكلفة الإجمالية لإعادة التمويل مقدرة بـ 10% من قيمة القرض والتي تعتبر جد مرتفعة، وهي بذلك تشكل حاجزا في وجه أي تخفيض لمعدلات الفائدة على مستوى البنوك التجارية. وهذا يرتبط بدوره بالشروط التي يفرضها المستثمرون لتقديم التمويلات اللازمة لصالح المؤسسة على مستوى السوق الرهني<sup>2</sup>. كما أنه ومن أجل الحصول على سوق ذو مستوى مقبول، يجب أن تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بفرض شروط على محافظ القروض السكنية التي تقوم بإعادة تمويلها، مما يدفع البنوك التجارية إلى القيام بدراسة دقيقة لملفات القروض السكنية، ومن ثمة تحسين نوعية هذه الأخيرة. أما فيما يخص الضمانات، فالبنوك التجارية تحوّل عقود الرهونات العقارية لصالح شركة إعادة التمويل الرهني.

<sup>1</sup> - انظر المادة 11 من القانون رقم 06-05، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - بلطاس عبد القادر، مرجع سابق، ص 362.

وتجدر الإشارة أن إعادة تمويل البنوك التجارية المانحة للقروض السكنية يتم بموجب اتفاقية<sup>1</sup> مع شركة إعادة التمويل الرهني، يتحدد على أساسها تكلفة وشروط إعادة التمويل عن طريق التوريق، أي إصدار سندات من طرف الشركة، أي تسديد القروض السكنية الممنوحة من طرف البنوك، ويُقصد بالتسديد (التوريق) أي تحويل القروض إلى سندات أو أوراق مالية<sup>2</sup> وذلك بشروط تتمثل في:

### 1- الشروط الواجب توافرها في البنوك:

وتتمثل في ما يلي:

- أن يكون لديها نظام مقبول لتسيير محافظ القروض السكنية، وأن تعتمد سياسات وإجراءات تنفيذية تكفل أداء عملياتها وتقييم ومتابعة محافظ القروض السكنية بشكل مرضي.
- أن تكون حساباتها الختامية للسنة المالية السابقة للسنة التي أبرمت فيها الاتفاقية، مصادق عليها من طرف الجمعية العامة للمساهمين في دورتها العادية.

### 2- الشروط المتعلقة بالقرض محل التوريق:

وتتمثل فيما يأتي:

- أن يكون القرض مضمونا برهن عقاري من الدرجة الأولى.
- ألا تزيد قيمة القرض السكني الواحد منسوبة إلى القيمة التقديرية للعقار المرهون عن 80%.
- أن تكون عملية منح القروض لغاية بناء أو شراء مساكن جديدة أو تحديث أو تجديد وحدات سكنية.
- ألا تزيد المدة الزمنية لكل قرض سكني عن 30 سنة.

<sup>1</sup> - انظر المادة 8 من القانون 06-05، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - بلطاس عبد القادر، مرجع سابق، ص 363.

- ألا تزيد عدد الأقساط الشهرية المستحقة وغير المسددة لكل قرض سكني عن قسطين إذا كانت دورة السداد على أساس شهري، أولاً يكون قد مضى على تاريخ استحقاق أي قسط ثلاثة أشهر إذا لم يكن السداد على أساس شهري<sup>1</sup>.

### III- دور تقنية التوريق في مواجهة أخطار القروض السكنية:

تُعتبر آلية التوريق وسيلة لتسيير ميزانية البنك بفعالية كبيرة، من خلال إيجاد الحلول المناسبة للمشاكل التي تواجهه، والمتمثلة أساساً في خطر القرض (1) وخطر السيولة (2) وخطر معدلات الفائدة (3).

#### 1- تسيير خطر القرض السكني:

تسمح آلية التوريق على الحفاظ على مستوى معين من المردودية (ربحية البنك). حيث يجب على البنك دائماً الاهتمام بنوعية محفظة الأصول في إطار النشاطات العادية الخاصة بمنح القروض، من خلال المتابعة المستمرة لمخطر عدم ملاءة العملاء. هذا الأخير الذي يُمكن التخلّص منه عن طريق البيع النهائي لمجموعة من القروض السكنية المتجانسة من حيث المدة ومعدل الفائدة والمبلغ، ليُحول خطر عدم ملاءة للمستثمرين.

يقوم التنظيم المكلف بعملية توريق القروض السكنية بإجراءين وهما تحديد تأثر هذه التقنية على معامل الملاءة، حيث أن التنازل عن هذه الذمم الخاضعة لعملية التوريق تسمح بتخفيف وزن الالتزامات المرجحة بالأخطار<sup>2</sup>، مما يؤدي إلى تطبيق أحسن لهذا المعامل كإجراء أول، والإجراء الثاني في أنه يمكن للبنك المتنازل عن الذمم أن يستخلص من هذه التقنية خبرة ومعرفة دقيقة بنوعية الأخطار وكيفية تقييمها.

#### 2- تسيير خطر السيولة:

يسمح التعامل بتقنية التوريق للبنوك بتحسين وضعية السيولة، إضافة إلى احترام القواعد التنظيمية الخاصة بها، عن طريق تحويل استخداماتها الطويلة الأجل (قرض سكنية) إلى سيولة، من خلال تمثيلها بسندات قابلة للتداول على مستوى السوق الثانوي.

<sup>1</sup>- HAMIODA et MEKKIS, Op.cit, p. 29.

<sup>2</sup> - بلطاس عبد القادر، مرجع سابق، ص 364.

**3- تسيير خطر معدلات الفائدة:**

ينتج هذا الخطر عن اختلال التوازن بين فترات استحقاق الاستخدامات والموارد الممولة لها، ويزداد هذا الخطر بازدياد موجات التسديدات المسبقة. وبهذا فإن عملية التوريق تسمح للبنك بتفادي خطر معدلات الفائدة وتحويله إلى المستثمرين في السوق الثانوي بمجرد خروجه من ميزانيتها.

## الفصل الثاني

### ضمانات التمويل البنكي السكني

يقوم القرض على الثقة التي يضعها البنك المقرض في المقترض، بينما يبيّن الواقع أن هذه الثقة وإن كانت هي الأساس في منح الائتمان، إلا أنها لا تكفي وحدها لمنح القروض، خاصة فيما يخص القروض السكنية الطويلة الأجل وذات المجال الخصب للظروف الطارئة التي تهدّد مصالح المقترض والبنك المقرض معا، مما يُحتمّ اللجوء إلى تأسيس العديد من الضمانات للموافقة على اعتماد التمويل أو منح القرض<sup>1</sup>.

وعلى هذا الأساس، ترتبط القروض البنكية الموجهة لتمويل قطاع السكن دائما بضمانات يشترط البنك المقرض تأسيسها على المقترض، سواءً في البنوك الربوية (المبحث الأول)، أو الإسلامية (المبحث الثاني)، وهذا راجع لأهمية مبلغ القرض الممنوح وطول مدّته من جهة، وأيضا لكون البنوك لا تقرض أبدا من غير ضمانات من جهة أخرى. ذلك أي السياسة المالية للبنوك تتوجب عليها أخذ كل الحيطة والحذر من أجل تّوخي مخاطر عدم التسديد. فالخطر باعتباره عنصرا ملازما للقرض، لا يُمكن بأي حال من الأحوال إلغاؤه بصفة نهائية أو استبعاد إمكانية حدوثه ما دامت هناك فترة انتظار قبل حلول أجل استرداده، لذلك يجب على البنك أن يتعامل مع هذا الواقع بشكل حذر وأن يقرأ المستقبل قراءة جيّدة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - BOUYACOUB Farouk, l'entreprise et le financement bancaire, casbah édition, Alger, 2000, p 24.

<sup>2</sup> - الكيلاني محمد، عمليات البنوك، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2009، ص 231.

## المبحث الأول

### ضمانات التمويل البنكي الربوي

يفرض البنك المُقرض ضمانات إلزامية على المقترض<sup>1</sup>، إذا رفض أداءها وتقديمها لا يحصل على القرض. فعقد القرض السكني من القروض العينية، حيث لا يستند المُقرض في منح القرض على الثقة التي يضعها في المقترض، وإنما يستوجب من هذا الأخير تقديم ضمانات تسديد القرض والتي هي على عدة أنواع، إذ تختلف بحسب محلها، فهناك الضمانات الشخصية والتي تأخذ بعين الاعتبار العنصر الشخصي، لأن الضمان فيها يرتكز أساسا على الشخص الضامن (المطلب الأول)، وتوجد الضمانات العينية التي تنصب على عين ما وتكون محلا للضمان (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### الضمانات الشخصية

يُقصد بالضمان تجسيد تعهد بالدفع للدائن من طرف المدين أو شخص آخر تحت شكل التزام بتخصيص لصالحه، حسب طرق مختلفة، إما أن يكون حق رهن على منقولات أو عقارات مملوكة من طرف الذي قدم الالتزام<sup>2</sup>.

كما تعني الضمانات بالمفهوم القانوني وجود أفضلية وألوية للدائن على حق عيني أو نقدي لتسديد الدين، ورهنا ضامنا لصالح صاحب الدين، إذ يعطي له امتيازًا خاصا على باقي الدائنين في مواجهة الدائن، أما الضمانات الشخصية فتأخذ بعين الاعتبار العنصر الشخصي، وتعني أن يتعهد شخص آخر بدل المستفيد من القرض بالوفاء بالدين، وقد يكون هذا المُلتزم بالوفاء شخصا معنويا أو طبيعيا<sup>3</sup>. وعلى العموم هناك ثلاثة أنواع من الضمانات تدخل في إطار الضمانات الشخصية وهي الكفالة، الضمان الاحتياطي والتأمين على الائتمان.

<sup>1</sup>- voir annexe n°6, C.N.E.P registre des hypothèques légales.

<sup>2</sup> - Voir article n°10, instruction n°74-94, banque d'Algérie, op.cit.

<sup>3</sup> - القرويني شاكور، مرجع سابق، ص 109.

تجدر الإشارة إلا أنه لا يوجد في الحقيقة فرق بين الكفالة والضمان الاحتياطي، كون هذا الأخير هو نوع من الكفالة ويطبق في مجال السفتجة والسند الأمر والشيك. كما أن الضمان الاحتياطي يخضع إلى القواعد القانونية الخاصة بوسائل الوفاء والائتمان<sup>1</sup>، لذا سنكتفي بدراسة الكفالة (الفرع الأول) والتأمين على الائتمان (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### الكفالة

تعد الكفالة من أهم نظم التأمينات التي تُحقّق مصلحة لكل من الدائن والمدين، فهي تحقّق مصلحة المدين في تسهيل عملية ائتمانه وبالتالي يستطيع أن يحصل على ما يحتاجه من قروض. كما أنها تُحقّق أمنا وطُمانينة للبنك المُقرض وذلك بوجود شخص ثانٍ يمكن أن يسأله الوفاء عند تخلف المدين المقترض عنه<sup>2</sup>.

وبغرض إبراز دور الكفالة كضمان لعملية تمويل البنوك لقطاع السكن يجب أولاً تحديد مفهومها (أولاً)، وخصائصها (ثانياً)، وأخيراً آثارها سواء بالنسبة للبنك المُقرض أو المُقرض المكفول (ثالثاً).

### أولاً - مفهوم الكفالة:

لتحديد مفهوم الكفالة يجب التطرّق لتعريفها وتحديد أنواعها (I)، وكذا خصائصها (II)، وتمييزها عن غيرها من النظم القانونية المشابهة لها كالرهن والتأمين اللذان يعدان أيضاً ضماناً للقروض السكنية (III).

### I- تعريف الكفالة:

يُقصد بالكفالة ما يودّعه شخص من مبلغ نقدي أو سندات أو أوراق مالية لضمان تنفيذ التزام معيّن يقع على عاتق المدين (المقترض)، أو لضمان تغطية ما قد ينشأ بفعل هذا الأخير في المستقبل. وحسب نص المادة 644 من التقنين المدني الجزائري<sup>3</sup> التي

<sup>1</sup> - راجع المادة 651 من الأمر رقم 75-58 المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - تريكي كارين، خطر القرض، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الاقتصاد، جامعة قسنطينة، 2002، ص 86.

<sup>3</sup> - انظر المادة 644 من أمر 75-58 المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

تنص على أنه: «الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام، إذا لم يف به المدين نفسه»، فمقتضى الكفالة التزام «تعهد» شخص معين يسمى بالكفيل بتنفيذ التزامات طالب التمويل والذي يسمى بالمكفول، اتّجاه البنك الممول إذا لم يستطع الوفاء بهذه الالتزامات عند حلول أجل الاستحقاق.

## II-أنواع الكفالة:

قد تكون الكفالة بسيطة حيث يتكفل ضامن واحد أو أكثر في القرض دون التضامن، وقد تكون كفالة تضامن حيث يلتزم بموجبها عدة كفلاء لضمان القرض وسداده عند حلول أجله<sup>1</sup>.

## III-شروط الكفالة:

يتوجب لانعقاد عقد الكفالة صحيحا توافر شروط عامة (1)، وهي الواجب توافرها في كل العقود من رضا محل وسبب<sup>2</sup>، إضافة لشروط خاصة فقط بعقد الكفالة، وهي الواجب توافرها في الكفيل (2).

### 1- الشروط العامة لصحة عقد الكفالة:

تتمثل الشروط العامة لصحة عقد الكفالة في الرضا (أ) والمحل (ب) والسبب (ج).

#### أ- الرضا:

لا تتعقد الكفالة إلا بتراضي كل من الكفيل والدائن، فلا يستلزم الحصول على رضا المدين المقترض حيث لا يُعد طرفا في هذا العقد، بل وتجاوز الكفالة بغير علم المدين ورغم معارضته. والكفيل يتعهد بالوفاء بالدّين إذا لم يف به المدين، ولذلك يصح هذا التعهد حتى ولو لم يرض به المدين أو عارضه. إلا أنّه وطبقا للمبادئ العامة، فإنّه إذا اعترض المدين المقترض على الكفالة وأبلغ هذا الاعتراض للدائن، فإنّه يجوز عندئذ لهذا الدائن أن يرفض تعهد الكفيل.

#### ب- محل الكفالة:

ينشأ التزام الكفيل ليضمن التزام المدين، ولذلك فإن محل الكفالة هو التزام المدين

<sup>1</sup> - شرف الدين أحمد، التأمينات العينية والشخصية، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون تاريخ النشر، ص39.

<sup>2</sup> - MANSOURI Mansour, Système et pratique bancaire en Algérie, HOUMA édition, Alger, sans date, p 133.

المكفول، أي قيمة القرض السكني سواء كُله أو الجزء المتوقّف عن تسديده. ويُعتبر التزام الكفيل تابعا لالتزام المدين، وهذه التبعية تقتضي ألا ينشأ التزام للكفيل، إلا إذا كان التزام المدين صحيحا وموجودا.

### ج- السبب في الكفالة:

ينحصر سبب التزام الكفيل في علاقة الدائن بالكفيل لا في علاقة الكفيل بالمدين، فالتزام الكفيل هو التزام تابع للالتزام الأصلي المكفول (القرض)، ويتربّب على هذه التبعية أمران:

أولهما، أن الكفالة لا تكون صحيحة إلا إذا كان الالتزام المكفول صحيحا. ثانيهما، أن الالتزام الأصلي (أي قيمة القرض السكني الممنوح) هو الذي يُحدّد مدى التزام الكفيل، وهذا يعني أن هذا الالتزام لا يجب أن يتعدّى التزام المدين، ولا الشيء (المسكن) الذي ضمنه، ولا الوقت الذي أراد أن يكفل في حدوده. وهذه الكفالة التي تتحدّد على هذا النحو تسمى بالكفالة المحدّدة. كما قد تأتي الكفالة بلا تحديد للعناصر السابقة وذلك بأن تكون عبارات الكفالة غير محدّدة أو تكون بصيغة عامة. وهذا يعني أن يضمن الكفيل الالتزام بلا أيّ تحديد. وهو ما يسمى بالكفالة المطلقة<sup>1</sup>.

### 2- الشروط الخاصة بعقد الكفالة:

يتمثّل الغرض من الكفالة في تأمين الدائن ضد مخاطر إعسار مدينه، وذلك بضم ذمة مالية، إلى ذمة هذا الأخير. ويجب أن تتوافر شروط معيّنة في الكفيل والتي وردت في المادة 646 من التقنين المدين الجزائري التي تنص على ما يلي: « **إنذا التزم المدين بتقديم كفيل يجب أن يُقدّم شخصا موسرا ومقيما بالجزائر وله أن يُقدم عوضا عن الكفيل تأمينا عينيا كافيا** ». يتّضح من هذا النص أن الشروط الواجب توافرها في الكفيل هي كالآتي:

- يجب أن يكون الكفيل موسرا أي قادرا على الوفاء بالالتزام الذي قام بضمانه، ويقع على المدين عبء لإثبات يسار الكفيل بما لديه من أموال كافية للوفاء بالدّين الذي

<sup>1</sup> - أبو السعود رمضان، همام محمد محمود، التأمينات الشخصية والعينية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1998،

كفله ويستوي أن تكون هذه الأموال عقارات أو منقولات، متى كان ذلك كافيا للوفاء بدين الدائن.

- أن يكون الكفيل مقيما بالجزائر حتى يستطيع الدائن الرجوع عليه بأسهل الطرق، وذلك إذا لم يف المدين بالتزامه.
- أن تكون للكفيل أهلية إبرام العقد.

### ثانيا - خصائص الكفالة:

تتميز الكفالة بأنها عقد رضائي، ينعقد بمجرد تراض ما بين البنك الدائن المقرض والكفيل. ولا يُشترط فيها أي شكل خاص. كما أنها عقد تابع، وتُعتبر هذه الخصيصة من أهم خصائص الكفالة، بل أنها أهم خصيصة لجميع التأمينات العينية والشخصية. فلا بد إذن لقيام الكفالة، أن يوجد إلى جانبها التزام أصلي (التزام بين البنك المقرض والعميل المقرض).

كما تُعتبر الكفالة عقد ملزم لجانب واحد، فالأصل أن من يلتزم بعقد الكفالة هو الكفيل، أما الدائن فهو الطرف الآخر في العقد، فهو لا يلتزم عادة بشيء نحو الكفيل. والكفيل يلتزم بوفاء الدين عن المدين المقرض بدون مقابل كون أن الكفالة هي عقد تبرّعي.

### ثالثا - آثار الكفالة:

من آثار الكفالة المباشرة على عقد القرض، أنها تُمكن المقرض من زيادة قدرته على التسديد بزيادة نسبة الاستحقاقات الشهرية، فيمكن أن يقترض مبلغ أكبر ولكن بشروط معينة، كأن لا تتجاوز الاستحقاقات الشهرية نسبة معينة من دخله الشهري ونسبة معينة من دخل الكفيل. والكفالة باعتبارها ضمان لدين الدائن فإنها تحمل في ذاتها طريقتين لحماية الكفيل وهما حق الدفع بالتجريد (I)، وحق الدفع بالتقسيم (II).

### I - حق الدفع بالتجريد:

تنص عليه المادة 660 فقرة أولى من التقنين المدني الجزائري كما يلي: « لا يجوز للدائن أن يرجع على الكفيل وحده إلا بعد رجوعه على المدين ولا يجوز له أن ينفذ

على أموال الكفيل إلا بعد أن يُجرد المدين من أمواله، ويجب على الكفيل في هذه الحالة أن يتمسك بهذا الحق.»

يستنتج من النص السابق أنّ حق الدفع بالتجريد يُعتبر من الدفوع المتعلقة بالتنفيذ على أموال المدين. والأثر المترتب عن خاصية الكفالة باعتبارها عقدا تابعا، أنّه لا يجوز للدائن أن يُنفذ على أموال الكفيل إلا بعد التنفيذ على أموال المدين، وهذا ما يسمى بالدفع بالتجريد<sup>1</sup>.

## II - حق الدفع بالتقسيم:

تنص عليه المادة 664 من التقنين المدني الجزائري كما يلي « إذا تعدد الكفلاء لدين واحد وكانوا غير متضامنين فيما بينهم، قُسم الدين عليهم، ولا يجوز للدائن أن يطالب كل كفيل إلا بقدر نصيبه في الكفالة. أما إذا كان الكفلاء قد التزموا بعقود متوالية، فإن كل واحد منهم يكون مسؤولا عن الدين كلّه إلا إذا كان قد احتفظ لنفسه بحق التقسيم.»

يستنتج من النص السابق أنّ حق الدفع بالتقسيم يُثبت عند تعدد الكفلاء في حالة ما إذا رجع الدائن على أحدهم وكان لأحدهم التمسك بالدفع بالتقسيم. فمن شروط الدفع بالتقسيم إذن أن يتعدّد الكفلاء لدين واحد بعقد واحد، وأن يكفل الكفلاء المتعدّدون نفس المدين، وأن لا يكونوا متضامنين فيما بينهم. فإذا توافرت هذه الشروط، فلا يحق للدائن المقرض (البنك) أن يطالب أيّا من الكفلاء، إلا بقدر حصته في الدين. وإذا لم تُحدد حصة كل كفيل في الدين أو سكت الكفلاء عن قيمة ما يتحمّله كل كفيل، فإن الدين يُقسّم عليهم بحسب عددهم، أي يُفترض التساوي بينهم. وتجدر الإشارة أن البنوك وجدت مخرجا لتحمي نفسها وتخلق من هذه الوسائل، وسائل دفاعية لصالحها، وهذا بإنشائها عقود كفالة تضامنية وغير قابلة للتقسيم، تجعل الكفيل يتخلّى عن حق التجريد، وهذا لكونه متضامن مع المدين طبقا لنص المادة 665 من التقنين المدني الجزائري والتي تنص على ما يلي: « لا يجوز للكفيل المتضامن مع المدين أن يطلب التجريد.» فيصبح بالتالي للبنك المقرض أن يستوفي دينه من أموال الكفيل الخاصة، من دون أن يكون البنك مُلزم

<sup>1</sup> - سي يوسف زاهية، عقد الكفالة، دار الأمل، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2002، ص60.

بالرجوع أولاً على أموال المدين الرئيسي (المُقترض). كما قد يتخلى أيضا الكفيل عن حق الدفع بالتقسيم والذي يفيد عدم التمسك به، وبالتالي يكون هذا الكفيل ملزم بوفاء الدين كله للدائن، وهذا طبقاً لنص المادة 660 من التقنين المدني الجزائري<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### التأمين على الائتمان

يُشكّل التأمين ضماناً في التمويل العقاري بصفة عامة وفي تمويل السكن بصفة خاصة، حيث يُعطي للبنك الممول الحق في الاستفادة من التعويض عن الأضرار التي تلحقه جراء عدم التزام المدين بدفع ماله قبل البنك الدائن المُقرض، سواء بسبب إفلاسه، إفساره أو وفاته<sup>2</sup>. ويُستلزم للإحاطة الشاملة بفكرة التأمين في القروض البنكية السكنية، التطرّق لتعريفه (أولاً)، وتحديد عناصره (ثانياً)، وخصائصه (ثالثاً)، ومن ثم إبراز مختلف أصنافه في مجال تمويل السكن (رابعاً).

#### أولاً - تعريف التأمين على القرض السكني:

تُعرّف المادة 619 من التقنين المدني الجزائري التأمين بأنه: « **عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال، أو إيراداً أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقّق الخطر المُبيّن بالعقد، وذلك مُقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن** ».

يُستنتج من النص السابق أنّ الشخص دافع الأقساط هو المؤمن له أي المُقرض، والشيء أو موضوع التأمين هو المؤمن عليه (المسكن مثلاً)، والمُتعهد بالتعويض عن الخطر أو الحادث هو المؤمن والمتمثل في شركات التأمين كشركة ضمان القرض العقاري، وشركة الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية. وهذه الشركات هي

<sup>1</sup> - انظر المادة 660 من الأمر رقم 75-58، المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - حمدان حسين عبد اللطيف، التأمينات العينية، دراسة تحليلية مقارنة لأحكام الرهن والتأمين والامتياز، الطبعة الثانية، الدار الجامعية، بيروت، 1995، ص 17.

مؤسسات مالية، تدخل إليها الأموال بشكل أقساط تأمين، وتخرج منها بشكل تعويضات تُدفع للمتعاقد المتضررين<sup>1</sup>.

### ثانيا - عناصر التأمين:

بما أن التأمين عقد بين طرفين، مؤمن ومؤمن له، يتم من خلاله الاتفاق على مبلغ معين هو القسط المؤمن، كما يحتمل المؤمن إمكانية وقوع الخطر الذي يتعرض المؤمن له، وذلك بدفع مبلغ التأمين المحدد في العقد، فإن العناصر الجوهرية في التأمين هي الخطر (I) القسط (II)، مبلغ التأمين (III)<sup>2</sup>.

#### I-الخطر:

يُعتبر الخطر ظاهرة ذات طابع معنوي، يبدو أثرها عند اتخاذ الفرد لقراراته اليومية مما يترتب معه حالة الشك أو الخوف أو عدم التأكد من النتائج لتلك القرارات التي يتخذها هذا الشخص بالنسبة لموضوع معين<sup>3</sup>. والخطر في مجال التأمين على القرض السكني هو ضرر مُتوقَّع الحدوث ومبني على الاحتمالات التي تتفاوت فيما بينها، فهي قد تكون متعلّقة بالشخص المُقترض (مرضه، عجزه)، أو متعلّقة بمحل القرض كالمسكن أو أرض البناء مثل الحريق الانهيار، التزوير... الخ.

ولكي يكون الخطر قابلا للتأمين لا بد من توافر الشروط التالية:

- أن يكون الخطر حادثا مُحتمل الوقوع.
- أن يكون الخطر حادثا مستقلا، أي أن لا يكون التأمين على خطر وقع من قبل.
- أن لا يكون الخطر متعلّقا بمحض إرادة أحد الطرفين أي بمشيئتهما.
- أن يكون الخطر مشروعا غير مخالف للنظام العام.

<sup>1</sup> - راجع المادة 619 من الأمر رقم 75-58 المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - أمر رقم 95-07 مؤرخ في 25 جانفي 1995، المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية، عدد 13، الصادر في 08 مارس 1995، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06-04 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية، عدد 05، صادر في 12 مارس 2006.

<sup>3</sup> - BELHOCINE Ouiza, La bancassurance en Algérie, réalité et perspectives, mémoire de fin d'études en vue de l'obtention du diplôme supérieur des études bancaires, école supérieure de banque, Algérie, 2009, p 38.

**II - القسط:**

يُقصد بالقسط المقابل المالي الذي يلتزم المؤمن له بدفعه لتغطية الخطر الذي يأخذه المؤمن على عاتقه. والقسط مرتبط بالخطر فهو ثمن له، ذلك لأنَّ المؤمن يتمسك بقيمة القسط كي يتمكن من تغطية الخطر الذي يتعرّض المؤمن له، لذلك يعتمد على مبدأ تناسب القسط مع الخطر وفقا لقوانين الإحصاء. ويتكوّن القسط الذي يدفعه المؤمن له كي يحصل على تأمين ما من عنصرين هامين هما<sup>1</sup>:

**1- القسط الصافي:**

وهو المبلغ الكافي لتغطية الأخطار إذا تحققت الكارثة، بحيث يكون القسط مُعادلا لقيمة الخطر ويكون تحديد القسط الصافي بالاعتماد على مبادئ الإحصاء بتقرير كلفة الحوادث لسنة ما، وإحصاء عدد الأخطار أي عدد العقود الموافقة لتأمين هذا الخطر.

**2- مصاريف العقد:**

هي مصاريف تسيير عقد تأمين كل أعباء شركات التأمين، وتضاف إلى القسط الصافي وكذلك يتحملها المؤمن له. أما بالنسبة للريح، فإن نسبة من الربح ضمن علاوات القسط تزيد من مقدار القسط.

**III - مبلغ التأمين:**

يتمثّل مبلغ التأمين في الأداء الذي يلتزم به المؤمن في النهاية، في مبلغ من النقود تُدفع إلى المؤمن له، ويختلف تحديد أداء المؤمن في تأمين الأشخاص عنه في تأمين الأضرار، ففي تأمين الأشخاص يكون مبلغ التأمين محدد باتفاق بين المؤمن له والمؤمن دون أية علاقة بين مبلغ التأمين وما سيلحقه من ضرر. أما في تأمين الأضرار هي:

- مبلغ التأمين المتفق عليه في العقد.

- مقدار الضرر الذي سيلحق المؤمن له.

<sup>1</sup> - BELHOCINE Ouiza, op.cit., p 42.

- قيمة الشيء المؤمن عليه<sup>1</sup>.

### ثالثا - خصائص عقد التأمين:

يتميز عقد التأمين بأنه عقد رضائي (I)، ومن عقود المعاوضة (II)، كما أنه من العقود الاحتمالية (III)، وغير الزمنية المستمرة (IV)، كما يُعتبر عقد إذعان (V).

#### I - عقد التأمين رضائي:

لم يتطلب المشرع لإبرام عقد التأمين شكلا خاصا يُبين فيه رضا الطرفين، لذا فيكفي تبادل الإيجاب والقبول لينعقد العقد. ومع ذلك هناك ما يمنع من الاتفاق على اشتراط الكتابة لانعقاد العقد، وذلك هو ما يجري عليه العمل، حيث يشترط المؤمن عادة أن عقد التأمين لا ينعقد إلا بتوقيع وثيقة التأمين، فيصبح العقد في هذه الحالة عقدا شكليا بموجب هذا الشرط، وتصبح وثيقة التأمين ضرورية لانعقاد وليس لمجرد الإثبات. هذا وقد يشترط المؤمن على المؤمن له أن لا يتم عقد التأمين إلا بدفع القسط الأول، فيصبح في هذه الحالة من العقود العينية<sup>2</sup>.

#### II - عقد التأمين من عقود المعاوضة:

ويُقصد بذلك أن كل طرف يأخذ مقابلا لما يعطيه، فالمؤمن يحتمل الخطر مقابل الأقساط التي يدفعها المؤمن له، بينما هذا الأخير يحصل على مبلغ التأمين عند تحقق الخطر المؤمن منه، مقابل الأقساط التي دفعها. ولا ينبغي في عقد التأمين عدم تحقق الخطر أحيانا، كما لو أن المؤمن له دفع الأقساط للمؤمن، وبالتالي فإنه لا يحصل على مقابل الأقساط التي دفعها. ففي هذه الحالة أيضا قد يكون المؤمن قد أعطى للمؤمن له الأمان والاطمئنان طوال مدة العقد مقابل ما حصل عليه من الأقساط.

<sup>1</sup> - ولتفاصيل أكثر حول الموضوع راجع: أيت وازو زابنة، "التأمينات المستحدثة في القانون الجزائري، وجه جديد للضمان المصرفي"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، عدد 1، 2013، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص 417

<sup>2</sup> - BELHOCINE Ouiza, op.cit., p 42.

**III- عقد التأمين من العقود الاحتمالية:**

العقد الاحتمالي هو العقد الذي لا يعرف فيه كل من المتعاقدين أو أحدهما مقدار ما يعطيه أو يأخذه من العقد، فيتحدد مدى التزامه أو منفعته في المستقبل عند حدوث أمر غير محقق الوقوع أو غير معروف وقت حصوله.

وعقد التأمين عقد احتمالي بهذا المعنى، ذلك أن مقدار التزام أو كسب المتعاقدين معلق على أمر غير محقق الوقوع. وقد سماه المشرع الجزائري بعقود الغرر<sup>1</sup>.

**IV- عقد التأمين عقد زمني مستمر:**

العقد المستمر هو العقد الذي يلعب فيه الزمن دورا هاما، بحيث تكون الالتزامات الناشئة عنه عبارة عن أداءات متكررة يستمر الوفاء بها مدة من الزمن. ويدخل عقد التأمين في هذه الطائفة من العقود الزمنية، وذلك بالنسبة لطرفيه، فبالنسبة للمؤمن لا شك في ارتباط التزامه بالضمان بمدة العقد، فهو يحتمل تغطية الخطر المؤمن منه بصفة مستمرة وكذلك بالنسبة للمؤمن له، فهو يلتزم بدفع الأقساط المتفق عليها بصفة دورية مستمرة.

**V- عقد التأمين عقد إذعان:**

يُعد عقد التأمين عقدا من عقود الإذعان. والخاصية المميّزة لهذه العقود هي إنفراد أحد المتعاقدين بوضع شروط العقد وبتحديد مضمونه، بحيث لا يكون أمام المتعاقد الآخر، إذا ما أراد التعاقد إلا أن يقبل هذه الشروط المُعدّة سلفا. وتُعتبر هذه الفئة من العقود تعبيرا عن انعدام التكافؤ بين الطرفين من الناحية الاقتصادية.

**رابعا - أصناف التأمين في مجال التمويل البنكي لقطاع السكن:**

يوجد صنفان من التأمين في مجال التمويل السكني، يشمل الأول على تأمين خاص بالمال العقاري الممول بالقرض السكني (I)، أما الثاني فيتمثل في تأمين خاص بالمقرض (II). إضافة للرسملة كضمان مُستحدث في القانون الجزائري (III).

<sup>1</sup> - انظر المادة 57 فقرة ثانية من الأمر رقم 75-58 المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

**I- التأمين المتعلق بالمال العقاري الممول بالقرض السكني المرهون:**

وجد الدائنون في التأمين في الوقت الحاضر طريقا مباشرا للائتمان، إذ أصبح البنك الدائن يُطالب بتأمين الدين سواء بتأمين كفالة الوفاء به أو تأمين القرض. وهذان التأمينان يدخلان في تأمين الأشياء<sup>1</sup>. لذا سنكتفي بدراسة تأمين الكفالة (1) وتأمين القرض (2).

**1- تأمين الكفالة:**

يُعتبر تأمين الكفالة من التأمينات المستحدثة في القانون الجزائري<sup>2</sup>، وهو عقد يضمن، من خلاله المؤمن مقابل قسط تأمين البنك بتعويض مستحقات هذا الأخير في حالة إفلاس المدين. وقد عرّفه المشرع من خلال نص المادة رقم 59 مكرر من الأمر رقم 04-06 المتعلق بالتأمين على أنه: « **عقد يضمن من خلاله المؤمن، مقابل قسط تأمين، للمؤسسة المالية أو المصرفية، تعويض مستحقاتها بشأن عملية تجارية أو مالية في حالة إعسار المدين** ».

يُستنتج من خلال هذا التعريف، أن نظام التأمين على الكفالة نظام استحدث لتغطية أخطار عدم الدفع في المجالين المصرفي والمالي، فكثيرا ما يلجأ المدين إلى البحث عن كفيل لديونه المالية فيستعين بالبنوك والمؤسسات المالية لذلك، كضمان للدفع عند حلول أجل الاستحقاق. إلا أن تخوّف هذه المؤسسات من خطر إعسار مدينها يدفعها إلى استقطاب وسائل أخرى لدرء الخطر، فتلجأ إلى نظام التأمين على الكفالة<sup>3</sup> الذي أوجد خصيصا لتغطية الأخطار المصرفية المتمثلة في خطر الزبون، أو ما يعرف بخطر عدم الدفع<sup>4</sup>. وما يلاحظ أيضا أن المشرع لم يخص شركة تأمين متخصصة في التأمين على الأضرار بالتأمين على الكفالة بناءً على طلب بنك أو مؤسسة مالية، هذا من جهة، ومن جهة أخرى، واستنادا إلى ما جاء في نص المادة 29 من قانون التأمين المعدل والمتمم والتي تنص على ما يلي: « **يمكن لكل شخص له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في حفظ مال أو في عدم وقوع خطر، أن يؤمنه** ».

<sup>1</sup> - المادة 59 مكرر من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - أيت وزو زابنة، مرجع سابق، ص 413.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 414.

<sup>4</sup> - BOUTELLET Blocaille, droit du crédit, MASSON, France, p 176.

وعلى اعتبار أنّ المصلحة المتضررة هي فقدان البنك للقرض الذي قدّمه لزيونه المكفول، فإن هذه المصلحة أي كفالة قرض المصرف، يمكن تأمينها طبقاً لأحكام قانون التأمين المعدل والمتمم<sup>1</sup>.

## 2- تأمين القرض:

ظهر مصطلح تأمين القرض في مُدونة عمليات التأمين لأول مرة في الجزائر سنة 1995، دون أن يحاط بتعريف وأحكام خاصة تنظّمه كالتأمينات الأخرى، إذ هناك بعض القرارات التي تمنح اعتمادات لشركات التأمين لممارسة هذا النوع من التأمينات أو لشركات خاصة بتنظيم أشكال خاصة مثل تأمين القرض عند التصدير<sup>2</sup>.

فتأمين القرض تقوم به مؤسسة التأمين لحساب المستفيد من الاعتماد لتغطية خطر تعذر الوفاء بمبلغ القرض. وعلى هذا الأساس فإن الوفاء وعدم الوفاء يُمكن أن يكون موضوع تأمين تقوم به شركة التأمين والمستفيد من هذا التأمين، أي البنك الذي يستوفي حقه عند إفسار مدينه أو امتناعه عن الوفاء من شركة التأمين. فتأمين القرض هو ضمان شخصي يقوم به شخص معنوي هو شركة التأمين أو بنك متخصص<sup>3</sup>.

وعليه فأساس تأمين القرض هو إتحاد المقرضين ومؤسسات أخرى مثل المصارف وشركات التأمين الذين يتعرّضون لمخاطر متشابهة، بتأسيس شركات أو صناديق تأمين تبادلي وتعاوني، يكون كل طرف فيها شريكا، مؤمنا ومؤمنا له في آن واحد<sup>4</sup>.

يأتي التأمين على القروض كوسيلة فعّالة لبعث الثقة لدى طرفي عملية القرض، حيث يسمح القانون للمدين المقرض الذي اكتسب وثيقة التأمين، أن يمنح حق الاستفادة من هذا التأمين إلى البنك المقرض، وذلك عن طريق الحلول القانوني مكان المؤمن له بالتزام تُقدّمه شركة التأمين للغير المستفيد من التأمين<sup>5</sup>. وبعد ظهور المؤسسات المالية

<sup>1</sup> - انظر المادة 29 مكرّر من الأمر رقم 06-04 المؤرخ في 20 فيفري 2006، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - تركي كارين، مرجع سابق، ص 70.

<sup>3</sup> - القرويني شاكور، مرجع سابق، ص 109.

<sup>4</sup> - تركي كارين، مرجع سابق، ص 70.

<sup>5</sup> - بن جودي بشير، ضمان القروض البنكية، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، الجزائر، 2005،

المتخصصة في الجزائر، برزت في ميدان منح التمويلات العقارية وضمانها، مؤسسات مالية منها شركة ضمان القرض العقاري التي تمثلت أهم وظائفها في ضمان القروض الممنوحة للخواص أو للمقرنين العقاريين من طرف البنوك، ضد مخاطر إعسار المُقترضين.

## II - التأمين المتعلق بالمُقترض:

يتمثل التأمين المتعلق بالمُقترض في التأمين ضد مخاطر وفاة طالب التمويل أو عجزه، حيث يمكن للبنك المُمول أن يشترط على طالب التمويل، التأمين لصالحه بقيمة حقوقه لدى إحدى شركات التأمين، وذلك ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المستفيد أو عجزه.

يتم عقد التأمين بموجب اتفاق بين طالب التمويل أي المُقترض باعتباره طالب التأمين أو المؤمن عليه وشركة التأمين. فالمُمول باعتباره مؤمّن يخول له مطالبة شركة التأمين بدعوى مباشرة في حالة تحقيق أحد المخاطر المؤمن ضدها.

وينشئ عقد التأمين التزامات متبادلة على عاتق طرفيه، فيلزم طالب التمويل أي المُقترض بأداء قسط التأمين للشركة، وتقديم ما يفيد السداد إلى المُمول ضمانا للحفاظ على حقوقه لدى شركة التأمين إذا اقتضت الظروف اللجوء إلى المطالبة القضائية<sup>1</sup>. وفي المقابل تلتزم شركة التأمين بالمبادرة إلى سداد مبلغ التأمين للمؤمن له المُمول أي البنك، بناء على شهادة وفاة المستفيد من القرض السكني أو شهادة طبية لعجزه الكلي أو الجزئي. إلا أنّ هذه المخاطر لم يأتي ذكرها على سبيل الحصر بل ذُكرت على سبيل المثال، فيمكن الاتفاق على أن يُغطي التأمين مخاطر عدم الوفاء بسبب فصل المُقترض عن عمله أو إعلان إعساره أو إفلاسه إذا كان تاجرا. ويُلاحظ أنّه لا يجوز التعديل اللاحق في المخاطر التي تؤدي إلى العجز عن الوفاء، أو بحالات استحقاق مبلغ التأمين إلا بموافقة البنك المُقرض الصريحة على ذلك وكذا توافر نفس الشروط اللازمة لصحة عقد التأمين نفسه. لأنّ هذا الأمر يتعلّق بحالة من حالات سقوط الحق في مبلغ التأمين

<sup>1</sup> - ثروت عبد الحميد، مرجع سابق، ص 127.

أو سقوط الضمانات وهو إجراء جد خطير بالنسبة للمقترض<sup>1</sup>. وعليه فإن كل عقد تمويل سكني مضمون بنوعين من التأمين:

- تأمين يتعلّق بالمقترض، كالتأمين على الحياة، العجز، الوفاة... الخ.
- تأمين يتعلّق بالمال العقاري الممول بالقرض سواءً كان مسكناً أو قطعة أرض كالتأمين من أخطار الحريق، الكوارث والأخطار اللاحقة.

## المطلب الثاني

### الضمانات العينية

تتمثل الضمانات العينية في تلك التي يتم بموجبها تخصيص مال معين للوفاء بالالتزام معين، بحيث يظل المال المخصّص للوفاء بالالتزام مُثَقَلًا بالتأمين، حتى ولو تصرف فيه المدين<sup>2</sup>. وتُفضّل الضمانات العينية عن الضمانات الشخصية من حيث الضمان في القرض السكني، فالبنك الدائن في الضمانات الشخصية يظل عرضة لإعسار المقترضين عنده، وبالتالي توقّفهم عن الوفاء بالدين. وأما الضمان العيني، فإن إصابة البنك المقترض بخطر ما مستبعدة، إلا إذا انحطت القيمة الاقتصادية للمال (سواء المسكن أو قطعة الأرض) وهذا أمر قلّ ما يحدث، وإن حدث فإن الضرر يصيب المجتمع في شتى فروعه ونشاطه.

تُقسّم الضمانات العينية إلى عدة تأمينات مجسّدة في الرهن الرسمي (الفرع الأول) والرهن القانوني (الفرع الثاني)، والرهن الحيازي (الفرع الثالث)، وحق الامتياز (الفرع الرابع). وتجدر الإشارة إلى أن الضمانات العينية تمنح للبنك المانح للقرض السكني فوق حق الضمان العام المقرّر له كدائن عادي، وله حق التقدّم وحق التتبع. كما أنّها لا تُخرج المال والمثقل بها من حيازة صاحبه، ولا تغل يد المالك عن التصرف في ملكه إلا في حالة الرهن الحيازي. وكذلك تؤدي إلى زيادة الائتمان وتُشجّع عليه، وهذا لما تُوفّره للبنك الدائن من ضمان خاص يُشجّعه على ائتمان المدين خاصة في مجال منح القروض

<sup>1</sup> - ثروت عبد الحميد، مرجع سابق، ص 127.

<sup>2</sup> - حمدان حسن عبد اللطيف، مرجع سابق، ص 36.

السكنية، كما تُيسر للمدين الحصول على ما هو بحاجة إليه من قروض وأموال من البنوك.

## الفرع الأول

### الرهن الرسمي

يُعتبر الرهن الرسمي حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي هو الرهن، ويتقرر ضمانا للوفاء بدين على عقار مملوك للمدين أو الكفيل العيني، ويكون بموجبه للبنك الدائن الحق في استيفاء دينه (القرض) من ثمن هذا العقار مُتقدِّمًا في ذلك على الدائنين العاديين لمالك هذا العقار، والدائنين أصحاب الحقوق العينية على هذا العقار المُتأخِّرين في المرتبة. كما يكون للبنك الدائن أيضا حق تتبّع هذا العقار تحت يد من انتقلت إليه ملكيته. ولتحديد دور الرهن الرسمي كضمان للقرض السكني يجب التطرّق لتعريفه (أولا) وتحديد خصائصه (ثانيا)، وشروطه (ثالثا)، وأخيرا إبراز مختلف آثاره (رابعا).

#### أولا - تعريف الرهن الرسمي:

تُعرّف المادة 882 من التقنين المدني الجزائري الرهن الرسمي كما يلي: « **الرهن الرسمي 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** ».

يُستنتج من هذا النص أن الرهن الرسمي يُطلق على العقد الذي يترتب به للبنك الدائن حق عيني على عقار مخصص للوفاء بدينه، ويكون للبنك الدائن (المقرض) بموجبه حق التقدّم في استيفاء دينه من ثمن العقار المرهون. ويتقدّم الدائن بموجب هذا الحق العيني ليس فحسب على الدائنين العاديين لمالك العقار المرهون، بل وعلى الدائنين الذين لهم حق عيني آخر على هذا العقار، من دائنين مرتهنين وأصحاب حقوق اختصاص إذا كانوا متأخِّرين في المرتبة، أي مقبدين بعد تاريخ قيد الدائن المرتهن<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - MANSOURI Mansour, op.cit., p 176.

وعادة ما يلجأ الدائن المرتهن (البنك المُقرض) 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 كمبلغ تعويض أو مبلغ تأمين، في حالة التأمين على العقار عند إحدى شركات التأمين، أو مبلغ مقابل في حالة نزع ملكية العقار المرهون للمنفعة العامة.

### ثانيا - خصائص الرهن الرسمي:

يُعتبر الرهن الرسمي حق من الحقوق العينية العقارية، غير أنه حق تباعي وليس من الحقوق العينية الأصلية (I)، وهو غير قابل للتجزئة (II)، كما ينشأ بمقتضى عقد رسمي لا ينقل الحياة (III).

#### I- الرهن الرسمي حق عيني عقاري:

استنادا إلى المادة 882 سالفه الذكر، نستنتج أن الدائن يكسب بموجب الرهن الرسمي أفضلية على غيره من الدائنين العاديين والدائنين المرتهنين التالين 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.

#### II- الرهن الرسمي حق تباعي وغير قابل للتجزئة:

يكون نشوء الرهن الرسمي ضمنا لحق شخصي للبنك الدائن، ولذا يكون الرهن الرسمي تابعا للحق. ويظل تابعا له في وجوده وصحته وانقضائه حسب ما جاء في المادة 893 من التقنين المدني الجزائري. فإذا كان الدين الأصلي باطلا، فيبطل الرهن. وإذا كان قابلا للإبطال كان الرهن كذلك. أما إذا انقضى الدين بالوفاء أو غيره من طرق الانقضاء، فينقضي الرهن بالتبعية له.

#### III- الرهن الرسمي حق ناشئ بمقتضى عقد رسمي لا ينقل الحياة:

يتميز الرهن الرسمي بخاصية الرسمية، وقد بيّنت ذلك المادة 883 من التقنين المدني الجزائري والتي تنص على ما يلي: « لا يُعقد الرهن إلا بعقد رسمي... ».

فالرهن الرسمي إذن لا ينعقد إلا بورقة رسمية وإلا كان باطلا<sup>1</sup>، وهذا ما يميزه عن غيره من التأمينات العينية. كما لا تنتقل الحيازة في الرهن الرسمي، بل يبقى المدين الراهن حائزا للشئ المرهون ولا يؤثر هذا على قدرة المرتهن لاستيفاء حقه.

### ثالثا - شروط إنشاء الرهن الرسمي:

يُشترط حتى يكون الرهن الرسمي المكتتب ضمانا للقروض السكنية، أن يكون محل الرهن عقارا أو حق انتفاع وارد على عقار، وأن يكون العقار مما يجوز التعامل فيه وبيعه في المزاد العلني (I)، كما يجب أن يُعيّن تعيينا دقيقا (II)، وأن يكون ملكا للراهن (III). وأخيرا يُشترط أن يخضع الرهن الرسمي للإجراءات الشكلية القانونية (IV).

#### I - أن يكون محل الرهن عقارا ومما يجوز التعامل فيه وبيعه في المزاد العلني:

يُشترط أن يقع الرهن الرسمي على عقار بطبيعته كالأراضي والمنازل سواء كان المرهون حق ملكية أو حق انتفاع وارد على عقار، أما العقار بالتخصيص فلا يجوز رهنه بصورة مستقلة عن العقار لأنه في الأصل منقول حُصص لخدمة العقار، ولكن إذا رُهن فإن الرهن يشملها. كما لا يجوز رهن العقارات التي لا يجوز التعامل فيها كالعقارات الموقوفة أو المملوكة للدولة أو الأشخاص الاعتبارية العامة والمخصصة للمنفعة العامة. أما العقارات المخصصة للمنفعة الخاصة للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة فهي تنزل منزلة أموال الأفراد التي يجوز التعامل فيها، وبالتالي يجوز رهنها والحجز عليها والتصرف فيها. أضف إلى هذا، فإنه لا يجوز رهن العقارات التي لا يجوز بيعها بالمزاد العلني كحقوق الارتفاق، كما لا يجوز رهنها مستقلة عن العقار المقرر لمنفعته، وهذا ما تنص عليه المادة 886 من التقنين المدني الجزائري: « لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك، ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني وأن يكون معينا تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لا حق، وإلا كان الرهن باطلا ». »

<sup>1</sup> - راجع المادة 886 من الأمر رقم 75-58 المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

**II- تعيين العقار تعيينا دقيقا:**

حسب ما جاء في المادة 886 من التقنين المدني الجزائري فإن المشرع قد خرج بهذا الشرط عن القواعد العامة التي تجيز أن يكون المحل قابلا للتعيين، فاشتراط أن يحدد العقار المرهون في عقد الرهن ذاته أو عقد رسمي لاحق وإلا كان باطلا. ويتم تحديده من حيث طبيعته، فيذكر إن كان منزلا أو قطعة أرض للبناء، ومن حيث موقعه فيذكر اسم المدينة التي يوجد بها واسم المنطقة أو الحي أو الشارع ورقم القطعة إذا كانت أرضا، مع ذكر رقم البطاقة العقارية الذي سُجِّلَ به العقار في السجل العقاري، وهذا ما يُطلق عليه بمبدأ تخصيص الرهن<sup>1</sup>.

**III- ملكية الراهن للعقار المرهون:**

يشترط المشرع في العقار المرهون أن يكون مملوكا للراهن(1)، وذلك حسب نص الفقرة الثانية من المادة 884 من التقنين المدني الجزائري والتي تنص على ما يلي: « يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه ». فملكية الراهن للعقار تجرنا للحديث عن المباني المُقامة على أرض الغير(2)، وكذلك الحديث عن رهن العقار المملوك على الشيوع (3) إضافة لرهن الملك الذي زالت ملكيته بأثر رجعي (4).

**1- رهن ملك الغير:**

يُقصد برهن ملك الغير ذلك الرهن الذي يعقده الراهن باسمه ولحسابه مع الدائن المرتهن على عقار قائم مملوك للغير. ويُطرح إشكال في القانون الجزائري، لأنه لا يوجد نص خاص يقوّر ببطلان أو عدم بطلان رهن ملك للغير<sup>2</sup>، إلا أنه حسب نص المادة 397 من التقنين المدني الجزائري<sup>3</sup>، فإن حكم بيع ملك الغير واضح في البيع وقابل للإبطال لصالح المشتري وعدم نفاذه في حق المالك. وهناك من يرى أنه لا مانع من تمديد الحكم، فعقد الرهن هنا يُمكن أن يكون صحيحا وذلك أن للدائن المرتهن إمكانية إبطال الرهن، والعقد ليس نافذا في حق المالك الحقيقي للعقار إلا بإقراره بموجب ورقة

<sup>1</sup> - شهاب محمد عبد القادر، محمد بن عبد القادر محمد، الوجيز في الحقوق العينية، دار الكتب القانونية، مصر، 2008، ص 280.

<sup>2</sup> - سعد نبيل إبراهيم، التأمينات العينية، دار الجامعة الجديدة للنشر، المنصورة، 2001، ص 9.

<sup>3</sup> - راجع نص المادة 397 من الأمر رقم 75-58، المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

رسمية. في حين يرى آخرون أنه باطل بطلانا مطلقا لاشتراط الملكية، سواء كان المدين هو الراهن أو الكفيل العيني. فلا بد أن يكون الراهن مالكا. ومادام قد نصّ المشرع على حكم خاص حسب نص المادة 884 من التقنين المدني الجزائري وهو الملكية، فإن عقد رهن ملك الغير يُعتبر باطلا بطلانا مطلقا<sup>1</sup>.

وفي الواقع فإن رهن ملك الغير بهذه الطريقة لا يحدث، لأنّ الرسمية والقيّد يجتبان الوقوع في مثل هذا التصرف. ولكن قد يحدث رهن ملك الغير لمال مملوك على الشيوع، والخطأ يكون حول ملكية الراهن لحصته بأن يرهّن 1/2 من المال ويتّضح بعد القسمة أنّه يملك فقط 3/1 منه. فيكون رهنه على 3/1 من العقار صحيح وما زاد يكون رهنا لملك الغير. ويكون بالتالي قابلا للإبطال في حق الدائن المرتهن وغير نافذ في حق المالك الأصلي على الشيوع.

وتطبيقا لهذه القاعدة تنص المادة 36 من الأمر رقم 04-11 المتعلق بالترقية العقارية<sup>2</sup> على ما يلي: « لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم المنصوص عليه في المادة 28 أعلاه عندما يلجأ المرقي العقاري لاستعمال قروض تخصّص لتمويل البناء ».

ويُستنتج منها أنه يُمنع المرقي العقاري من إبرام عقد البيع على التصاميم التي تتقل فيه ملكية العقارات القابلة للتعيين للمالكين، إذا كان قد استفاد من قروض لتمويل البناء، لأن القروض في هذه الحالة تُحتّم وجود ضمان، والذي يتمثّل في الوعاء العقاري للمشروع محل الرهن القانوني أو الضمان للقرض العقاري، ويكون رهنا بالدرجة الأولى، ويأتي المالكين لإبرام رهون عقارية لملكياتهم العقارية بالدرجة الثانية. وهنا تظهر إشكالية وجود رهنين على نفس العقار، في الأول المشروع كلّّه، والثاني مفصّل حسب المالكين، أي حصة كل مالك فيه. وقد يحتج المالكين ببطلان مُطلق للرهن على العقار المُخصّص

<sup>1</sup> - قسوري فهمية، "إشكالات الرهن في تأمين القروض العقارية"، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد في يومي 17 و18 فيفري 2013، من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

<sup>2</sup> - راجع المادة 36 من الأمر رقم 04-11 المتعلق بالترقية العقارية، مرجع سابق.

للمشروع السكني حسب نص المادة 884 من التقنين المدني الجزائري<sup>1</sup>. وعلى هذا الأساس تتخوّف البنوك في منح قروض بسبب تراحم الدائنين المرتهنين. وعلى هذا الأساس أتى المنع في نص المادة 36 من قانون رقم 11-04 المتعلّق بالترقية العقارية<sup>2</sup> طبقاً لبطلان رهن ملك الغير.

## 2- رهن المباني المقامة على أرض الغير:

قد يكون مالك المباني ليس مالك الأرض التي بُنيت عليها هذه المباني (حالة التعاونيات العقارية مثلاً). وفي حالة ما إذا رهن ماله من مباني وحل أجل الدّين، جاز للدائن المرتهن (البنك) الحجز عليها وبيعها في المزاد العلني، ولكن قد يحصل أنّه عند حلول أجل الدّين تصبح المباني غير موجودة، إما لأنّ مالك الأرض طلب تهديمها (بناءً فوق ملك الغير أي المَقاول أو المرقي العقاري سيء النية) أو استبقائها مع تعويض صاحبها (مالك المباني) عن ما تكبّده من تكاليف لبنائها، وهذا طبقاً لنص المادة 889 من التقنين المدني الجزائري<sup>3</sup>. حيث إذا زالت ملكية صاحب هذه المباني، فإن الدائن المرتهن يحتفظ بمرتبة الرهن لكن يتحوّل هذا الرهن من المباني التي زادت إلى ثمن الإنقاص إذا ما طالب صاحب الأرض بإزالتها أو التعويض لصاحب المباني لما تكبّده من تكاليف. ويحدث أن هذا الإنقاص لا يصلح، إلا أن تباع المباني. وهنا نكون بصدد هلاك محل الرهن، ويلتزم الراهن بتقديم ضمان آخر ليعوّض الرهن الذي هلك محله.

## 3- حالة رهن العقار المملوك على الشيوع:

نصت الفقرة الأولى من المادة 890 من التقنين المدني الجزائري على حالة رهن العقار من طرف جميع الشركاء (المالكين) لعقار شائع أيّاً كانت النتيجة فيما بعد. فإذا صدر الرهن من جميع الشركاء لعقار، يبقى هذا الرهن نافذاً على العقار حتى ولو آل هذا الرهن إلى شريك واحد بعد القسمة، فلا يمكنه أن يحتج بأن الالتزام بالرهن يقع فقط على جزئه الذي كان به شريك، ويسقط الرهن على بقية الأجزاء. أي لا تؤثر القسمة فيما بعد على حق الدائن المرتهن حتى وإن وقع في يد شريك واحد من المالكين على الشيوع.

<sup>1</sup> - راجع المادة 884 من الأمر رقم 75-58 المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - راجع المادة 36 من الأمر رقم 11-04 المتعلّق بالترقية العقارية، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - راجع المادة 889 من الأمر رقم 75-58 المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

بينما تنص الفقرة الثانية من نفس المادة السابق ذكرها على حالة ما إذا رهن أحد الشركاء أو عدد منهم حصتهم الشائعة أو المفززة من المال الشائع، وقبل حلول أجل الدين تمت القسمة وآلت إلى نصيب الشريك الراهن عقارات غير الجزء المرهون<sup>1</sup>، فهنا وبمقتضى الحلول العيني، ينتقل الرهن وبمرتبته إلى العقار الذي آل إلى المدين، على أن يقوم الدائن المرتهن في هذه الحالة بإجراء قيد جديد في مصلحة الشهر العقاري، وذلك خلال مدة 30 يوم من تاريخ تسجيل القسمة. وإذا انقضى هذا الأجل فلا يسقط حقه في الرهن وإنما في المرتبة، لأن القيد لا يؤثر على الرهن وإنما على المرتبة.

تظهر إشكالية رهن العقار المملوك على الشيوع في مجال الترقية العقارية في حالة إبرام عقد البيع على التصاميم على عقار مُثقل برهن عقاري بسبب القرض. فيتوفي المالك الأصلي ويصبح العقار مملوكا على الشيوع بين ورثته الذين يعجزون في الغالب عن تسديد القرض السكني. ففي هذه الحالة تُطبّق أحكام المادة 890 من التقنين المدني الجزائري بمفهوم المخالفة، بمعنى أن الرهن الواقع على عقار كان لمالك واحد، ثم تعدّد فيه مالكيه، يبقى ضامنا للدين وهي خاصية التتبع للرهن العقاري، إلا في حالة واحدة وهي تنازل الورثة لأحدهم في العقار المرهون.

ورغم أن المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمتعلّقة<sup>2</sup> بالحجز على العقارات سواء كانت مُفززة أو شائعة، تُقرّ بجواز رهن العقار المملوك على الشيوع، إلا أنّ البنوك ترفض مثل هذه العقارات بسبب مشاكل التقسيم وما ينجر عنها، فيفقد بذلك الرهن أهميته كضمان للقرض السكني. وهذا غير قانوني كون أن البنوك وبهذا التصرف تُضيّق حقوق المدينين في الحصول على القروض، بسبب رفض الرهن العقاري على العقار المملوك على الشيوع.

#### 4- رهن الملك الذي تزول ملكيته بأثر رجعي:

تنص المادة 885 من التقنين المدني الجزائري على ما يلي: « يبقى صحيحا لمصلحة الدائن المرتهن الرهن الصادر من مالك تقرّر إبطال سند ملكيته أو فسخه أو زواله لأي سبب آخر إذا ثبت أن الدائن كان حسن النية وقت إبرام عقد الرهن ».

<sup>1</sup> - راجع الفقرة الثانية من المادة 890 من الأمر رقم 75-58 المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - راجع المادة 721 من الأمر رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

بالنسبة للدعوى العقارية الرامية لإبطال أو فسخ تصرفات، فيجب أن تُشهر. كما يُفترض في الدائن المرتهن العلم بأن محل الرهن هو معيب لوجود دعوى مُشهرة تتعلق بهذا العقار محل الرهن، ويبقى الحكم نافذاً بأن الدائن له استعمال حقه في الأفضلية والتتبع لمن آلت إليه ملكية العقار، لأنه يعتبر حائزاً. إلا أنه له أن ينفذ الرهن لاكتسابه الرهن وهو حسن النية المشروطة به، مع أنه يُمكن إثبات سوء النية لعلم الدائن المرتهن لسبب تهديد ملكية الراهن للعقار حتى قبل رفع الدعوى (الإبطال أو الفسخ) فهنا على المالك الجديد إثبات سوء النية.

#### IV- أن يخضع الرهن الرسمي للإجراءات الشكلية القانونية:

لا يرتب الرهن الرسمي أي أثر حتى فيما بين المتعاقدين إلا بإفراغ العقد في ورقة رسمية ومنذ شهره في المحافظة العقارية<sup>1</sup>. وهذه الأخيرة هيئة إدارية عمومية تزاوُل مهامها تحت وصاية وزير المالية ويسيرها محافظ عقاري، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم 75-74<sup>2</sup> المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. والشهر يكون عن طريق القيد، وعلى هذا الأساس تعتبر الرسمية ركناً لازماً لانعقاد الرهن الرسمي، أي لا ينعقد إلا إذا كُتب في ورقة رسمية طبقاً لأوضاع ورسوم معينة، وبصرف النظر عن الالتزام (الدَّين) المضمون، أيّاً كان مصدره وأيّاً كان نوعه استناداً إلى المادة 883 من التقنين المدني الجزائري<sup>3</sup>.

#### رابعا - آثار الرهن الرسمي:

يُكسب الرهن الرسمي للدائن المرتهن (أي البنك مانح التمويل) حقا على العقار المرهون وهو حق الراهن، وهذا الحق يقيم علاقة فيما بينه وبين الراهن وهذا ما نسميه بآثار الرهن الرسمي فيما بين المتعاقدين أي البنك المُقرض (الدائن المرتهن) والمُقرض الراهن. وبموجب هذا الحق يستطيع الدائن المرتهن إذا حل أجل دينه أن يستعمل دعوى الرهن على العقار المرهون فيكون له حق التقدّم على جميع الدائنين العاديين لمدينه، وكذلك على

<sup>1</sup> - عيد إدوارد، التأمينات العينية، الطبعة الثانية، مطبعة المتنبّي، مصر، 1995، ص 316.

<sup>2</sup> - انظر المادة 20 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن بإعداد مسح الأراضي العام، تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> - راجع المادة 883 من الأمر رقم 75-58 المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

الدائنين المقيدون إذا كانوا متأخرين في المرتبة. ويكون له كذلك حق التتبع فيتبع العقار المرهون فيما إذا انتقلت ملكيته من الراهن في يد من انتقلت إليه الملكية وهو حائز العقار. وعلى هذا الأساس فإن عقد الرهن الرسمي يُرتب نوعين من الآثار، يتعلّق النوع الأول بطالب التمويل أي المدين الراهن (I)، أما النوع الثاني فيخص الدائن المرتهن أي البنك مانح القرض السكني (II).

### I- آثار الرهن الرسمي بالنسبة للمُقترض طالب التمويل:

يُرتب عقد الرهن الرسمي على المُقترض الراهن التزامات معيّنة (1)، كما أنّه يمنحه في مقابل ذلك سلطات عديدة (2).

#### 1- التزامات المدين الراهن (المُقترض):

تتمثّل التزامات المدين الراهن فيما يلي:

##### أ- الالتزام بإعطاء البنك المرتهن حق الرهن:

ينشأ حق الدائن المرتهن بمجرد العقد، حيث يُرتب عقد الرهن التزاما على الراهن (المُقترض)، بتسجيل الرهن حتى يقوم الحق العيني ويكون حجة على الكافة<sup>1</sup>. ويتم تسجيل العقد في المحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار موضوع الرهن.

أما عن كيفية قيد الرهن، فإنه يكون وفقا لما حدّته المادة 93 من المرسوم رقم 63-76<sup>2</sup>.

##### ب- التزام الراهن بضمان سلامة الرهن:

تنص المادة 898 من التقنين المدني الجزائري على ما يلي: « يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن، ولدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل أو تقصير من شأنه إنقاص ضمانه إنقاصا كبيرا، وله في حالة الاستعجال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة وأن يرجع على الراهن بما يتفق في ذلك ».

<sup>1</sup> - شهاب عبد القادر محمد، محمددين عبد القادر محمد، مرجع سابق، ص 305.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 93 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123، المؤرخ في 19 ماي 1993، متعلق بتأسيس السجل التجاري، الجريدة الرسمية، عدد 34، الصادر في 23 ماي 1993.

يُستنتج من هذه المادة أن الضمان واجب على الراهن وحق للدائن المرتهن (البنك)، بمعنى أن الراهن مُلزم بعدم المساس بالرهن. كأن يهدم العقار المرهون كلّهُ أو جزء منه، أو يقوم بنقل ملكية العقار المرهون وتسجيلها قبل تسجيل الرهن، أو يرهن العقار مرة ثانية ثم يقوم بتسجيله قبل تسجيل الرهن الأول، أو يترتب عليه حق اتفاق لم يكن موجودا من قبل.

### ج- الالتزام بدفع نفقات عقد الرهن الرسمي:

تنص الفقرة الثانية من المادة 883 من التقنين المدني الجزائري على ما يلي: « تكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك ».

يُستنتج من هذه الفقرة أن نفقات عقد الرهن الرسمي تقع على الراهن في الأصل، إلا إذا اتفق على غير ذلك. لذا فيجب على الراهن دفع نفقات كتابة العقد لدى المُوثق الذي قام بتحريره، وكذا رسوم العقد الرسمي والضرائب المقررة على توثيق العقود والمحزرات ورسوم القيد، كما يجب عليه دفع النفقات اللازمة لاستخراج الشهادة العقارية، بما يفيد حصول التسجيل على دفتر العقاري في السجل العقاري وغير ذلك من النفقات التي يستلزمها العقد<sup>1</sup>.

### 2- سلطات الراهن على العقار المرهون:

لا يترتب على الرهن الرسمي تجريد المُقترض الراهن من سلطاته على العقار أو من حيازته، بل يظل العقار المرهون رهنا رسميا مملوكا للراهن وفي حيازته، وبالتالي يحق له القيام بما يخوله حق الملكية من سلطات الاستعمال والاستغلال (أ)، والتصرف (ب)، لكن كل ذلك مقيد بالقدر الكافي لضمان سلامة الرهن.

#### أ- سلطة الراهن في استعمال واستغلال العقار المرهون:

يحق للمُقترض الراهن أن يستعمل العقار المرهون، فإذا كان منزلا فإنه يكون له استعماله بالسكن فيه، وإذا كان أرضا فإنه يكون له الحق في البناء عليها مثلا. إذ يبقى للراهن الحق في استغلال العقار المرهون، والاستفادة من ثماره سواء كانت مدنية،

<sup>1</sup> - شهاب عبد القادر محمد، محمددين عبد القادر محمد، مرجع سابق، ص 299.

مستحدثة أو طبيعية، حتى وقت تسجيل تنبيه نزع الملكية، إذ يترتب على ذلك إلحاق الثمار بالعقار فيشملها الرهن ويتعلق بها حق الدائن المرتهن<sup>1</sup>.

### ب- سلطة الراهن في التصرف في العقار المرهون:

يحق للراهن أن يتصرف في العقار المرهون وذلك حسب المادة 894 من التقنين المدني الجزائري تصرفاً مادياً أو قانونياً، فيحق له أن يعدل في العقار أو يحسن فيه أو يهبه أو يبيعه، أو أن يترتب عليه حقا عينيا كحق انتفاع أو استعمال سكني.

## II- آثار الرهن الرسمي بالنسبة للبنك الممول (الدائن المرتهن):

يكتسب الدائن المرتهن بالرهن الرسمي حقا عينيا تبعا يُخول له حق التتبع (1) وحق الأفضلية (2).

### 1- حق التتبع:

يمكن التنفيذ على العقار المرهون في أي يد يكون إذا حلّ الدين ولم يقيم المدين المقترض بالوفاء وهذا ما يسمى بحق التتبع والذي نصت عليه المادة 911 من التقنين المدني الجزائري<sup>2</sup>، فحق الدائن في تتبع العقار المرهون، يعني حقه في اتخاذ إجراءات التنفيذ على هذا العقار في أي يد يكون. ولا يُشترط بالتالي بقاء العقار في ملكية المدين حتى يتمكن الدائن المرتهن من التنفيذ عليه، بل أن المدين الراهن قد يتصرف في العقار المرهون، فينقل ملكيته إلى آخر دون أن يؤثر ذلك على حق الدائن المرتهن. فحق هذا الأخير مرتبط بحق المدين في التصرف بعقاره المؤمن عليه، والدائن المرتهن لا يحق له ممارسة حق التتبع والتنفيذ عليه في مواجهة المتصرف إليه إلا بعد حلول أجل الدين<sup>3</sup>.

### 2- حق الأفضلية (التقدم):

يُرتب عقد الرهن الرسمي للدائن المرتهن حق الأفضلية المنصوص عليه في المادة 907<sup>4</sup> من التقنين المدني الجزائري، أو ما يسمى كذلك بحق التقدم على غيره من الدائنين

<sup>1</sup> - أبو زيد محمد، "حقوق والتزامات المستثمر وفقا لاتفاق التمويل العقاري"، مرجع سابق، ص 187.

<sup>2</sup> - انظر المادة 911 من الأمر رقم 75-58، المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - زيادة طارق، التأمينات والرهنات والامتيازات العقارية، دار النهار للنشر، لبنان، 1982، ص 97.

<sup>4</sup> - راجع المادة 907 من الأمر رقم 75-58 المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

العاديين والدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة. وتحدد مرتبة الدائن المرتهن بالقيّد في السجل العقاري، إذ أنّ كل دائن يُقيّد تأمينه بالسجل يكون له مرتبة أفضلية بالاستناد إلى تاريخ القيد في السجل.

## الفرع الثاني

### الرهن القانوني

تختلف مصادر التأمين العيني بحسب مصادر الالتزام، فقد يكون الاتفاق أو القضاء أو القانون، فالرهن الرسمي والرهن الحيازي مصدرهما العقد، أما الرهن القانوني فمصدره القانون بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-132<sup>1</sup>، المؤرخ في 03 أبريل 2006، والمتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى. فالرهن القانوني إذاً هو على الأملاك العقارية للمدينين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية وصندوق ضمان الصفقات العمومية، لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي تم الاتفاق عليها بموجب عقد القرض.

نص المشرع الجزائري في المادة 24 من القانون رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري في أن الممول يتمتع برهن قانوني على عقارات المدين المملوكة له<sup>2</sup>. وكذلك الرهن المقرر لفائدة المؤسسات المالية ومؤسسات أخرى حسب نص المادة 96 من قانون المالية<sup>3</sup> 2003 الصادر بموجب الأمر رقم 02-11 المؤرخ في 25 ديسمبر 2002 حيث أسس المشرع الجزائري رهنا قانونيا على الأملاك العقارية للبنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي تم الاتفاق عليها.

وفي إطار الترقية العقارية، فإذا كان الرهن الرسمي، الواقع على عقار سكني يتم بالاتفاق بين البنك الضامن للقرض والمستفيد، بموجب عقد الرهن الرسمي الذي يحدّد

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 06-132 مؤرخ في 4 أبريل 2006، يتعلق بالرهن القانوني المؤسس بفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، الجريدة الرسمية، عدد 21، صادر في 5 أبريل 2006.

<sup>2</sup> - راجع المادة 24 من القانون رقم 96-09، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - أمر رقم 02-11 مؤرخ في 24 ديسمبر 2002 يتضمن قانون المالية، الجريدة الرسمية، عدد 86، صادر في 25 ديسمبر 2002.

الشروط والالتزامات والأعباء، فإن الرهن القانوني لا يوضع مباشرة على أملاك المدينين دون اتفاق مسبق بينهم وإنما يوقع قانونيا، ويكون للبنك أو المؤسسات المالية الأخرى حق الأولوية والتتبع على جماعة الدائنين في العقار محل الرهن. وتطبيقا لمبدأ حرية التعاقد حسب نص المادة 106 من التقنين المدني الجزائري، فإن إطار الرهن القانوني جد ضيق مقارنة بالرهن الرسمي الأكثر تداولاً، لأنه يتقرر بقوة القانون دون معرفة المدين المرتهن بما يمس بحق الملكية. ويخضع الرهن القانوني لنفس أحكام عقد الرهن الرسمي وذلك حسب نص المادة 883 من التقنين المدني الجزائري إلا في بعض الخصوصيات المرتبطة بانعدام الإرادة في التعاقد، وكذا في مدة تجديد الرهن الرسمي خلال 10 سنوات، أما الرهن القانوني يعفى من التجديد لمدة 30 سنة.

### الفرع الثالث

#### الرهن الحيازي

يُعتبر الرهن الحيازي عقد يلتزم به المقترض ضمانا للدين الذي عليه، أن يسلم إلى البنك الدائن الشيء محل الرهن لحين استيفاء الدين. فالرهن الحيازي ينشأ عن عقد رضائي، أي أنه يكفي لانعقاده توافق الإيجاب والقبول بين البنك المقرض (المرتهن) والمدين الراهن (المقترض). ويمكن أن يرد الرهن الحيازي على المنقول أو العقار ولكن وفيما يخص القروض السكنية فغالبا ما تُفضّل البنوك الرهن الحيازي على العقارات. لذا سنتناول في هذا الفرع دراسة الرهن الحيازي الوارد على العقار، وذلك بتحديد مفهومه (أولا)، وأركانه (ثانيا)، تنفيذه وانقضائه (ثالثا).

#### أولا - مفهوم الرهن الحيازي العقاري:

أورد المشرع الجزائري بعض النصوص المتعلقة بالرهن الحيازي العقاري دون أن يعرفه أو يحدّد طبيعته القانونية، لذا سنحاول تحديدهما (I)، وتحديد خصائصه (II).

**I-تعريف الرهن الحيازي العقاري وتحديد طبيعته القانونية:**

أورد المشرع الجزائري نصا واحدا عرّف بموجبه الرهن الحيازي جاعلا منه مفهوما عاما على كل أنواع الرهن الحيازي، فلم يخص الرهن الحيازي العقاري بتعريف (1)، ولم يحدّد طبيعته (2).

**1- تعريف الرهن الحيازي العقاري:**

تنص المادة 948 من التقنين المدني الجزائري على ما يلي: « **الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخصا ضمانا لدين عليه أو على غيره أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان شيئا يرتب عليه الدائن حقا عينيا يخوّله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين، وأن يتقدم على الدائنين العاديين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون** ».

يتضح من هذه المادة، أن لعبارة الرهن ثلاث معان، فقد يكون المقصود منه الحق نفسه المتولّد عن الرهن، وقد يقصد منه الشيء المرهون الضامن للدين، كما قد يقصد منه الحق العيني للمرتهن.

**2- الطبيعة القانونية للرهن الحيازي العقاري:**

يُعتبر الرهن الحيازي العقاري نوع من الضمان الذي يهدف إلى تأمين البنك الدائن من خطر عدم الوفاء بالدين بحبس العقار إلى حين استيفاء الدين (القرض)، فيخوّله في حالة امتناع المدين أو عجزه عن الوفاء بالمطالبة ببيع العقار المرهون بالطرق القانونية، واستيفاء دينه من ثمنه بالأفضلية على غيره من الدائنين العاديين والتاليين له في المرتبة. وهو ما تشير له المادة 948 من التقنين المدني الجزائري، لذا يُعتبر من عقود الضمان<sup>1</sup>.

**II-خصائص الرهن الحيازي العقاري:**

يتميّز الرهن الحيازي العقاري بعدة خصائص سواءً باعتباره حقا (1) أو باعتباره عقدا (2).

<sup>1</sup> - حمدان حسين عبد اللطيف، التأمينات العينية، الدار الجامعية، بيروت، 1999 ص 142.

**1- خصائصه باعتباره حقا:**

- يتميز الرهن الحيازي العقاري باعتباره حقا بعدة خصائصه تتمثل في ما يلي:
- ينشأ الرهن الحيازي العقاري بواسطة عقد مثله مثل باقي أنواع الرهن الحيازي، فلا ينشأ بنص القانون كالامتياز، ولا بحكم قضائي كحق التخصيص.
  - يُعتبر الرهن الحيازي العقاري، حقا عينيا عقاريا لأنه يُحوّل الدائن سلطة مباشرة على العقار المرهون، فيحوّله الحق في حبه إلى أن يُدفع له دينه. كما يستطيع في حالة عدم الدفع، بالتنفيذ عليه واستيفاء دينه من ثمنه بالأفضلية على غيره من الدائنين العاديين والدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة، في أي يد يكون<sup>1</sup>. وهو كغيره من الحقوق العينية العقارية يخضع للقيد في السّجل العقاري طبقا للمادة 966 من التقنين المدني الجزائري<sup>2</sup>، ولا يكون نافذا إلا من تاريخ هذا القيد. وعلى هذا فإن الحقوق العينية المكتسبة على العقار المرهون والمسجلة قبل تسجيل الرهن تكون ملزمة للدائن المرتهن (البنك المقرض).

- يُعتبر الرهن الحيازي العقاري، حق عيني تبعي، ذلك أنه يوجد لضمان حق آخر هو الدين المضمون به، فيقوم بقيام هذا الدين ويتبعه في وجوده وعدمه فيبطل ببطلانه وينقضي بانقضائه. فإذا تقرّر بطلان الدين المضمون بطل الرهن تبعا لذلك. وإذا انقضى الدين المضمون بالوفاء أو بغيره انقضى الرهن تبعا له.

**2- خصائص الرهن الحيازي العقاري باعتباره عقدا:**

تتمثل خصائص الرهن الحيازي العقاري باعتباره عقدا فيما يلي:

- يُعتبر الرهن الحيازي العقاري عقدا شكليا أو رسميا يلزم توثيقه، ذلك أنّ المادة 12 من قانون التوثيق<sup>3</sup> تنص بأنّ العقود التي تتضمن نقل حقوق عقارية يجب تحت

<sup>1</sup> - حمدان حسين عبد اللطيف، التأمينات العينية، ص 155.

<sup>2</sup> - راجع المادة 966 من الأمر رقم 75-58 المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - قانون رقم 70-91، مؤرخ في 15 ديسمبر 1970 يتضمن تنظيم التوثيق، الجريدة الرسمية، عدد 107، صادر في 25 ديسمبر 1970، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية، عدد 15، لسنة 2006.

طائلة البطلان أن تُحرّر في شكل رسمي. ولم يفرّق قانون التوثيق بين نقل الحقوق العقارية الأصلية والتبعية، ففي كلتا الحالتين يلزم التوثيق<sup>1</sup>. بينما الرهن الحيازي العقاري في القانون المصري هو عقد رضائي لا يشترط لانعقاده شكل خاص<sup>2</sup>.

- يُعتبر الرهن الحيازي العقاري عقد بمقابل لأنّ الراهن (المقترض) لا يتبرّع بالرهن بل يُقدّمه في مقابل ما يحصل عليه من مال أو أجل، ولأنّ الدائن المرتهن لا يقرض المدين أو يمنحه أجل إلا بمقابل الرهن الذي يوفّر له الضمان.

### ثانيا - تكوين الرهن الحيازي العقاري:

يخضع الرهن الحيازي العقاري باعتباره عقداً، للمبادئ العامة في نظرية العقد، من ضرورة توافر رضا الطرفين ومحل وسبب التزام كليهما. ويقوم الرهن الحيازي العقاري على الأركان التالية (I)، من أطراف عقد الرهن والعقار المرهون وهو المحل الذي ينصب عليه العقد والالتزام المضمون الذي من أجله أنشئ الرهن أي (القرض السكني). ولا يكفي أن ينشأ الرهن الحيازي العقاري صحيحاً بين المدين الراهن (المقترض) والدائن المرتهن (البنك) بل يجب أن يكون نافذاً للغير للاحتجاج به (II).

### I- أركان الرهن الحيازي العقاري:

تتمثّل أركان الرهن الحيازي العقاري في طرفي العقد (1) ومحلّه (2) وسببه (3).

#### 1- أطراف عقد الرهن الحيازي العقاري:

تنص المادة 948 من التقنين المدني الجزائري على ما يلي: « **الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص ضماناً لدين عليه أو على غيره...** ». وبذلك فإن طرفا العقد هما الراهن (المقترض)، والمرتهن (البنك)، وهذا الأخير هو دائن يريد بالرهن ضمان الوفاء بحقه. أما الراهن فقد يكون مديناً أو قد يكون كفيلاً عينياً.

<sup>1</sup> - حسين محمد، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائري، 1986، ص 101.

<sup>2</sup> - زكي محمد جمال الدين، التأمينات الشخصية والعينية، الطبعة الثالثة، دار الكتاب الحديث، 1979، ص 146.

## 2- العقار المرهون (المحل):

يُعتبر العقار المرهون محل الرهن الحيازي العقاري وفقا للمادة 949 من التقنين المدني الجزائري والتي تنص على ما يلي: « لا يكون محلا للرهن الحيازي إلا ما يكون بيعه استقلالا بالمزاد العلني من منقول أو عقار». ويلاحظ على هذا النص أن المشرع اقتصر فيه على ذكر شرط واحد وهو أن يكون الشيء المرهون مما يمكن بيعه استقلالا بالمزاد العلني.

## 3- السبب (الدين المضمون):

يُعتبر عقد الرهن الحيازي عقد تبعية أنشئ لضمان الوفاء بالدين. لذا يُعتبر الدين شرطا لوجود الرهن، وذلك طبقا لنص المادة 950 من التقنين المدني الجزائري والتي تحيل إلى المادة 891 من نفس التقنين والتي تنص على أنه: « يجوز أن يترتب الرهن ضمانا لدين مستقبلي أو دين احتمالي كما يجوز أن يترتب ضمانا لاعتماد مفتوح أو لفتح حساب جاري على أن يتحدد في عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين ».

## II- نفاذ الرهن الحيازي العقاري:

تنص المادة 966 من التقنين المدني الجزائري على ما يلي: « يُشترط لنفاذ الرهن العقاري في حق الغير إلى جانب تسليم الملك للدائن، أن يقيد عقد الرهن العقاري، وتسري على هذا القيد، الأحكام الخاصة بقيد الرهن الرسمي ».

وبذلك فإنه ولنفاذ الرهن الحيازي العقاري في حق الغير، يجب تسليم الملك للدائن بمعنى انتقال الحيازة، وأن يتم قيده في السجل العقاري والذي يقتضي توثيقه في عقد رسمي قبل ذلك. وينبغي التوضيح أن الكتابة الرسمية ليست ركنا في العقد كالرهن الرسمي، بل هي مجرد خطوة أولية لاتخاذ إجراءات الشهر للاحتجاج بالرهن العقاري على الغير<sup>1</sup>. ذلك أنه وليتسنى إشهار عقد الرهن الحيازي لأبد من توثيقه، إذ تنص المادة 61 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أن: « كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي ».

<sup>1</sup> - صيت محمد، مرجع سابق، ص100.

عرّف المشرع الجزائري العقد الرسمي في المادة 324 من التقنين المدني على أنه: «العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه». وعليه فالكتابة الرسمية في التشريع الجزائري هي مجرد خطوة أولية فقط لقيود الرهن العقاري بالسجل العقاري لنفاذه في حق الغير. كما أنه تسمح فيما بعد للدائن المرتهن حيازياً أن يكسب سندا تنفيذياً يستطيع به التنفيذ على العقار عند حلول أجل الدين وعدم استيفائه.

### ثالثاً - التنفيذ على العقار المرهون حيازياً وانقضائه:

يقع التزام على عاتق المدين الراهن (المُقترض) بالوفاء بدينه للدائن المرتهن بحلول أجل الدين المضمون بالرهن. وإذا لم يتم الوفاء كان للدائن المرتهن حبس العقار المرهون كما سبق بيانه. وله أن يُفقد عليه (I) باعتباره دائناً مرتهناً، وذلك ببيع العقار المرهون جبرياً لاستيفاء حقه. وبالتنفيذ على العقار المرهون سينقضي الرهن، على أنه ينقضي أيضاً بوصفه عقداً تبعياً بانقضاء الالتزام المضمون به. وقد لا ينقضي الالتزام المضمون ومع ذلك ينقضي الرهن ويكون ذلك بصفة مستقلة عن الالتزام المضمون (II).

### I-التنفيذ على العقار المرهون حيازياً:

يُعتبر التنفيذ على العقار المرهون ببيعه جبرياً بالمزاد العلني، الطريق العادي لاستيفاء الدائن المرتهن (البنك) حقه من الثمن في حال عدم وفاء المدين بالدين عند حلول أجله<sup>1</sup>. لذلك، فإنّ المشرع منع الدائن من تملك العقار المرهون بمجرد عدم الوفاء بالدين (القرض السكني) عند حلول أجله. ولا أن يبيعه دون مراعاة الإجراءات المقررة قانوناً<sup>2</sup>.

تمر إجراءات التنفيذ على العقار بثلاثة مراحل تتمثل في وضع العقار تحت يد القضاء (1)، وإعداد العقار للبيع (2)، وأخيراً إجراء المزايمة (3).

### 1- وضع العقار تحت يد القضاء:

يتم ذلك بالحجز عليه وهي مرحلة تسبقها عدة مراحل وهي أن يكون للدائن المرتهن سند تنفيذي ومستخرج عقد الملكية مرفوقاً بالشهادة العقارية، التي يطلبها البنك الدائن من

<sup>1</sup> - زروقي ليلي، "الحجز العقاري"، المجلة القضائية، العدد 2، 1997، الجزائر، ص 26.

<sup>2</sup> - راجع المادة 124 من الأمر رقم 03-11، المتعلق بالنقد والقرض، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

المحافظة العقارية وفق نموذج معين. وباعتبار الدائن المرتهن حيازياً، صاحب تأمين عيني، لا يحق له التنفيذ على العقارات المملوكة للمدين، إلا في حالة عدم كفاية العقار المرهون، وعليه في ذلك إتباع الخطوات التالية.

#### أ- استصدار أمر الحجز وتبليغه للمحجوز عليه:

تنص المادة 1/721<sup>1</sup> من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه يجوز للدائن الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية لمدينه، مفرزة كانت أو مشاعة، إذا كان بيده سند تنفيذي وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها. وقد بينت المادة 722 من نفس التقنين كيفية تقديم طلب الحجز على العقار وما يتضمنه هذا الطلب من معطيات، كما بينت المادة 724<sup>2</sup> من التقنين المدني الجزائري، أنّ أول إجراء يقوم به البنك الحاجز يتمثل في الحصول على أمر من رئيس محكمة مقر المجلس، وبعدها يلجأ للمحضر القضائي الواقع في دائرة اختصاصه العقار المراد الحجز عليه، لبيدأ في إجراءات الحجز حيث يقوم بتحرير محضر الحجز وتبليغه إما للمدين أو للكفيل العيني<sup>3</sup>.

#### ب- قيد الحجز بالمحافظة العقارية:

يُعتبر هذا الأخير إجراء أساسياً، حيث لا يرتب الحجز أي أثر إذا لم يتم تسجيله بمكتب الرهون بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وبالتالي يُعتبر القيد البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء، وذلك حتى يحقق به العينية حماية للغير الذي يتعامل في العقار، فتسجيل أمر الحجز يُمكن كلّ من يريد التعامل في العقار أن يعرف بمجرد الإطلاع على السجل العقاري أنّه محجوز فيتعامل بشأنه على هذا الأساس.

#### 2- إعداد العقار للبيع:

وتتمثل هذه المرحلة في العمليتين التاليتين:

#### أ- إعداد قائمة شروط البيع:

خلال الشهر التالي لتسجيل الحجز، إذا لم يقر المدين المُقترض بالوفاء بالدين،

<sup>1</sup> - راجع المادة 721 من الأمر رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - راجع المادة 724 من الأمر رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - راجع المادة 725 من الأمر رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع، وهي عبارة عن ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل بالعقار المطلوب بيعه، وهذه البيانات حددتها المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري<sup>1</sup>.

### ب- إيداع قائمة شروط البيع:

لم يحدّد المشرع الجزائري ميعاد لإيداع قائمة شروط البيع، ولذلك يبقى الميعاد مفتوحاً للمحضر القضائي لإيداعها بقلم كتاب المحكمة المختصة، ويوقع الكاتب على القائمة ويقوم بعدها بتحديد جلسة للنظر في بعض المنازعات. وعلى المحضر القضائي خلال 15 يوم التالية على الأكثر لإيداع قائمة شروط البيع، توجيه إنذار إلى المدين في موطنه أو محل إقامته ليطلع على قائمة شروط البيع، ويُدرج ملاحظاته قبل البيع بثمانية أيام، طبقاً لما نصت عليه المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup>.

### ج- الإعلان عن البيع:

بعد قيام المحضر بالإجراءات السابقة وتحديد تاريخ جلسة البيع، يقوم المحضر القضائي بإتباع الإجراءات المنصوص عليها في المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>3</sup>، وذلك بالإعلان عن البيع قبل جلسة المزيدة بثلاثين يوماً على الأكثر وعشرين يوماً على الأقل.

### 3- إجراء المزيدة:

تُجرى المزيدة في اليوم والمكان المحدد للبيع في قاعة من قاعات محكمة مقر المجلس ويقوم بافتتاحها القاضي أو رئيس المحكمة<sup>4</sup>، ثم يتولّى المحضر القضائي إعلان الثمن الأساسي، ثم يتقدّم المزايدون بعروضهم، إلا أن يرسو المزداد على الراسي، والذي يتعيّن عليه تسجيل حكم رسو المزداد بالمحافظة العقارية، حيث يُعتبر الحكم سند الملكية. ويدفع بالتالي الثمن للبنك الدائن ليستوفي حقه من الثمن (قيمة القرض).

<sup>1</sup> - راجع المادة 737 من الأمر رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - راجع المادة 740 من الأمر رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - راجع المادة 749 من الأمر رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - راجع المادة 753 من الأمر رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

**II-انقضاء الرهن الحيازي العقاري:**

ينقضي عقد الرهن الحيازي العقاري بوصفه عقدا تبعية<sup>1</sup> بانقضاء الالتزام أي القرض المضمون بالرهن، إذ يتبع الرهن الالتزام المضمون وجودا أو عدما. كما ينقضي الرهن أيضا بأسباب مستمدة من الرهن وهي طريقة ينقضي بها الرهن بصفة تبعية (1) أو بصفة أصلية (2).

**1- انقضاء الرهن الحيازي العقاري بصفة تبعية:**

يُعتبر الرهن الحيازي الوارد على العقار عقدا تبعيةً للالتزام المضمون في نشأته وفي انقضائه، حيث لم ينشأ إلا لضمان الالتزام الأصلي فينقضي بانقضائه .

**2- انقضاء الرهن الحيازي العقاري بصفة أصلية:**

لقد عدّ المشرّع الأسباب التي ينقضي بها الرهن الحيازي العقاري بصفة مستقلة أي دون انقضاء الدين المضمون بالرهن الحيازي، وذلك بموجب نص المادة 965 من التقنين المدني الجزائري، وحصرتها في ثلاثة أسباب، وهي التنازل عن حق الرهن من طرف البنك الدائن أو إتحاد الذمة أي اجتماع حق الرهن الحيازي مع حق الملكية في يد شخص واحد وأخيرا هلاك العقار المرهون كنزاع الملكية للمنفعة العامة.

**الفرع الرابع****الامتياز**

قرّر المشرع الجزائري للدائن صاحب حق الامتياز أولوية على غيره من الدائنين، قصد تعزيز ثقة البنك الدائن في المدين المقترض وتشجيعا منه لمنح الاقتراض الضروري لنمو الحياة الاقتصادية. وقد وردت الأحكام العامة لحقوق الامتياز في الفصل الأول من الباب الرابع من التقنين المدني، والذي تتضمن المواد من 982 إلى 988 منه. وقد أعطى المشرّع تعريفا لحق الامتياز في المادة (982(أولا))، وكذا آثاره في المادة 987 (ثانيا)، وبالنسبة لانقضاء حق الامتياز أحالنا المشرّع إلى طرق انقضاء الرهن الرسمي والرهن الحيازي وهذا

<sup>1</sup> - راجع المادة 965 من الأمر رقم 75-58 المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

ما نجده في المادة 988 من التقنين المدني (ثالثا)، فيما تتناول في المادتين 983 و 986<sup>1</sup> مسألة ترتيب حقوق الامتياز والتي تخضع لما يقرره القانون، دون إغفال شرط القيد كإجراء ضروري لتحديد مرتبة حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على العقار (رابعا).

### أولا - تعريف حقوق الامتياز وخصائصها:

قبل الخوض في كل ما يتعلّق بحقوق الامتياز من أحكام عامة وخاصة ينفرد بها كل نوع منها، ارتأينا أن نعرّفها (I) ونحدّد خصائصها (II).

#### I- تعريف حقوق الامتياز:

يعرّف المشرّع الجزائري حق الامتياز في المادة 982 من القانون المدني على أنه :  
**« الامتياز أولوية يقرّها القانون لذين معيّن مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين امتياز، إلا بمقتضى نص قانوني ».**

يتّضح من نصّ هذه المادة أن حق الامتياز تأمين يُنشئه القانون، وهو أولوية تُمنح لذين معيّن، وتُحقّق لصاحبه الأفضلية في استيفائه وذلك خروجاً على قاعدة المساواة بين الدائنين.

#### II- خصائص حقوق الامتياز:

كما سبق وأن ذكرنا، فإنّ المشرّع الجزائري عرّف حق الامتياز في المادة 982 من القانون المدني على أنّه: **« أولوية يقرّها القانون لذين معيّن مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين امتياز، إلا بمقتضى نص قانوني ».**

يتّضح من نص هذه المادة أيضاً أن حقوق الامتياز تتميز بأنّها تأميناً قانونياً للحق وليس للدائن، كما أنّها حقوق عينية تبعية وغير قابلة للتجزئة.

#### ثانياً - آثار حقوق الامتياز:

تتشترك حقوق الامتياز كلّها مهما كان نوعها عامة أو خاصة، في كونها تُقرّر لصاحبها الحق في التقدّم وفقاً للمرتبة التي يحددها القانون (I). أما التتبّع فإنّه يقتصر على حقوق الامتياز الخاصة الواردة على عقار أو منقول (II).

<sup>1</sup> - راجع المواد من 982 إلى 986، من الأمر رقم 75-58 المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

**I- حق التقدم:**

يتقدم الدائن صاحب حق الامتياز في استيفاء حقه من المال المُثقل بالامتياز أو ما يحل محله وفقاً لمرتبته. فوعاء التقدم، هو المال محل الامتياز أو ما يحل محله، وهو في حقوق الامتياز الخاصة، مال معين بالذات، فإذا هلك محل الامتياز، انتقل وعاء التقدم إلى ما يحل محله من التعويض أو مبلغ التأمين، لذا فالمادة 987 من التقنين المدني تنص على ما يلي: « يسري على الامتياز ما يسري على الرهن الرسمي من أحكام متعلقة بهلاك الشيء أو تلفه ».

**II- حق التتبع:**

للبنك صاحب حق الامتياز الخاص حق تتبع العقار الوارد عليه الامتياز في أي يد يكون. ويترجم التتبع بالتنفيذ على العقار في أي يد يكون. ويشتت لمباشرته أن يكون الدين حالاً، وأن يكون الامتياز نافذاً على الحائز، أي أن يكون قد تم قيده وفق لما تقتضيه الأحكام المنصوص عليها قانوناً.

**ثالثاً - انقضاء حق الامتياز:**

نصت المادة 988 من التقنين المدني الجزائري على انقضاء حقوق الامتياز وقد جاء فيها ما يلي: « ينقضي حق الامتياز بنفس الطرق التي ينقضي بها حق الرهن الرسمي وحق الرهن الحيازي، ووفقاً لأحكام انقضاء هذين الحقين ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك ».

وبالرجوع إلى أحكام انقضاء هذين الحقين المنصوص عليهما في المواد 964 و965 من التقنين المدني بالنسبة لانقضاء الرهن الحيازي، والمواد 933 و934 و936 من التقنين نفسه بالنسبة لانقضاء الرهن الرسمي، نستنتج أن هناك طريقتين لانقضاء حقوق الامتياز، وهما الانقضاء بطريقة تبعية (I) والانقضاء بطريقة أصلية (II).

**I- انقضاء حق الامتياز بطريقة تبعية:**

ينقضي حق الامتياز الوارد على المسكن محل القرض (أو قطعة الأرض) بطريقة تبعية إذا انقضى الالتزام الأصلي. وقد نصّ المشرع الجزائري على سبل لانقضاء الالتزام، وبالتالي انقضاء حق الامتياز بطريقة تبعية وهي كالتالي:

1- انقضاء حق الامتياز لانقضاء الالتزام الأصلي بالوفاء طبقا لنص المادة 170 من التقنين المدني الجزائري.

2- انقضاء حق الامتياز بما يعادل الوفاء طبقا لنص المادة 285 من التقنين المدني الجزائري.

3- تجديد الدين: أي قضاء دين قديم وإنشاء دين جديد يحل محله وذلك طبقا للمادة 287 من التقنين المدني الجزائري

4- انقضاء الامتياز لانقضاء القرض دون الوفاء كموت المدين، أو إفلاسه.

## II - انقضاء الامتياز بطريقة أصلية:

تتقضي حقوق الامتياز الخاصة الواردة على العقار بالطرق نفسها التي ينقضي بها الرهن الرسمي، وفقا بما قضت به المادة 988 من التقنين المدني<sup>1</sup>، وهي التطهير (1) والبيع الجبري (2).

### 1- التطهير:

يُعتبر التطهير وسيلة يلجا إليها الحائز فقط إذا ما تبين له أن قيمة العقار أقل من قيمة القرض، وللحائز الحق في عرضه للتطهير بمجرد تسجيل سند ملكية دون انتظار حلول أجل الدين وذلك طبقا لنص المادة 916<sup>2</sup> من التقنين المدني الجزائري.

### 2- بيع العقار بالمزاد العلني:

تتقضي حقوق الامتياز الخاصة الواردة على عقار بطريق أصلي، إذا ما بيع العقار جبريا بالمزاد العلني، سواء تمّ هذا البيع في مواجهة المالك أو في مواجهة الحائز طبقا لنص المادة 936<sup>3</sup> من التقنين المدني.

### رابعا - تحديد مرتبة الامتياز:

تُحدّد مرتبة الامتياز بموجب أحكام التقنين المدني (المواد من 990 إلى 1001)، أما في مجال تمويل البنوك لقطاع السكن فبالرجوع إلى الأحكام الخاصة المقررة في الأمر

<sup>1</sup> - راجع المادة 988 من الأمر رقم 75-58، المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - انظر المادة 916 من الأمر رقم 75-58، المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - انظر المادة 936 من الأمر رقم 75-58، المتضمن التقنين المدني، مرجع سابق.

11-03 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم، فإنه يمنح للبنوك امتياز على جميع الأملاك والديون والأرصدة المسجلة في الحساب، ضمانا لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف، لكل الديون المستحقة للبنوك أو المخصصة لها، لضمان أو دفع السندات المباعة لها والمسلمة كرهن حيازي.

## المبحث الثاني

### ضمانات تمويل البنوك الإسلامية لقطاع السكن في الجزائر

لا يوجد اختلاف من حيث المبدأ بين طبيعة الضمانات في البنك الإسلامي عنها في البنوك العادية إلا في مدى الالتزام الشرعي، وفي مدى تفهم طبيعة الصيغ والآليات من قبل العميل المقترض، والجهات الرسمية ذات العلاقة بتوثيق أو تسييل الضمانات.

ولا يختلف النهج للضمانات بالنسبة للبنك الإسلامي عنه في البنك العادي من حيث دور المستشار الشرعي، خاصة فيما يتعلق بموضوع الديون الهالكة وشطبها بعد تحديد المسؤولية، إضافة إلى الضمانات المصرفية المتعلقة بدراسة وتقييم الطلب الائتماني، والضمانات القانونية والتي تتضمن مستندات التوثيق الرسمي للضمان لدى الجهات الرسمية المعتمدة لتوثيق العقود والرهنات والكفالات وتجهيز وتوقيع العقود<sup>1</sup>.

وكذلك هناك الضمانات المقبولة شرعا والمتعلقة بأساليب وصيغ الاستثمار المختلفة كأسلوب المرابحة وأسلوب المشاركة، والتي هي أكثر الصيغ تطبيقا في البنوك الإسلامية بصفة عامة وبصفة خاصة في المشاريع المتعلقة بقطاع السكن، حيث تكون علاقة العميل مع البنك الإسلامي علاقة المدين بدائنه، ويحق للبنك الدائن أن يطلب من الضمانات ما يُطمئنُه على التزام المدين بالسداد مستقبلا، وما يمكنه من استيفاء حقوقه. ففي حالة صيغة المشاركة في الأرباح والمتمثلة في صيغتي المشاركة والمضاربة، فإنه في كلتا الحالتين يتضح أن المشارك أو المضارب غير ضامن إلا إذا قصر، ففي حالة عدم تقصيره والتزامه بالشروط المتفق عليها وحدثت خسارة فلا ضمان عليه، أما إذا كانت الخسارة بسبب تقصيره أو إهماله أو مخالفته لشروط العقد، فمن حق البنك الإسلامي مطالبته باستيفاء حقه فيما تلف من رأس المال، ومطالبته بالتعويض عن الضرر الذي وقع عليه<sup>2</sup>. ولذلك فقد أجاز للبنك الإسلامي أن يأخذ الضمانات المناسبة من طالبي

<sup>1</sup> - أبو زيد محمد عبد المنعم، الضمان في الفقه الإسلامي وتطبيقاته في المصارف الإسلامية، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، القاهرة، 1996، ص 48.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه.

التمويل، وهي ضمانات ضد تقصير المشارك وعدم التزامه بالشروط. يتضح مما سبق من كل هذا أن الضمانات في البنوك الإسلامية هي أحد مؤشرات الجدارة الائتمانية وعدم التقصير، ويرتبط طلب الضمانات وتحديدها بطبيعة العمليات ووزن المتعامل وسمعته الطيبة. وسيتم في هذا المبحث تحديد مفهوم الضمان في الفقه الإسلامي (المطلب الأول) وأنواعه (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### مفهوم الضمان في الفقه الإسلامي

تكتسب الضمانات أهمية استثنائية في البنوك الإسلامية بسبب تنوع الأسباب والصيغ الاستثمارية مقارنة بالبنوك العادية. وتنتج أهمية الضمانات من الناحية الشرعية في أنه لا يجوز قبول ضمانات من حيث الكم ولا من حيث النوع تتعارض مع مفاهيم وأهداف البنك الإسلامي أو أسس التوثيق<sup>1</sup>. وتجدر الإشارة أن الضمانات مشروعة في الكتاب والسنة والإجماع، ومفهومها في المعاملات الإسلامية، أنها ليست وقاية من الخسارة التي يتعرض لها البنك نتيجة منحه قرض للعميل، وإنما هو تحوط فقط من تقصير أو تعد أو عدم وفاء بالتزام الشيء عن مديونية في بيع أو قرض أو التزام آخر<sup>2</sup>. ولتحديد مفهوم الضمان في الفقه الإسلامي، يجب التطرق لتعريفه (الفرع الأول)، وشروطه (الفرع الثاني)، وكذا أحكامه (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### تعريف الضمان في الفقه الإسلامي

يستدعي تعريف الضمان في الفقه الإسلامي، تحديد تعريف لغوي (أولاً)، وتعريف اصطلاحي (ثانياً).

<sup>1</sup> - أبو شادي محمد إبراهيم، البنوك الإسلامية بين النظرية والتطبيق، دار النهضة العربية، القاهرة، 200، ص 42.  
<sup>2</sup> - كردي أحمد السيد، "الضمانات في المصارف الإسلامية"، ص6، متاحة على الموقع [www.islam.go](http://www.islam.go)

**أولاً - التعريف اللغوي:**

الضمان في اللغة يعني الالتزام، يلتزم، التزم، التزاماً، ملتزماً<sup>1</sup>.

**ثانياً - التعريف الاصطلاحي:**

يستخدم علماء الشريعة اصطلاح الضمان لعدة معانٍ منها، الكفالة والتعويض، وتحمل تبعة الهلاك والالتزام بالقبول<sup>2</sup>.

والضمان مشروع في الكتاب والسنة وقد استدل على مشروعيته بما يلي:

1 - قوله تعالى: ﴿ قَالُوا نَفَقْدُ صُوعَ الْمَلِكِ وَلِمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ ﴾<sup>(3)</sup>.

والزعيم هو الكفيل.

2 - عن جابر بن عبد الله رضي الله عنه: « أن النبي كان يصلي على رجل مات، وعليه دين، فأتى بميت فسأل أعليه دين، فقالوا نعم، ديناران، فقال صلوا على صاحبكم، فقال أبو قتادة، هما علي يا رسول الله فصلى عليه « أخرجه أبو داوود والنسائي أحمد<sup>4</sup>.

**الفرع الثاني****شروط الضمان**

يجب قبل تحديد شروط الضمان، تحديد عناصره في الفقه الإسلامي والتي تتمثل في:

- الضامن.

- المضمون عنه (المدين أو الغريم).

<sup>1</sup> - علاونة جهاد، ضمانات البنوك الإسلامية، ص4، متاح على الموقع [www.ahewar.org](http://www.ahewar.org)

<sup>2</sup> - عارض المالقي الشرقاوي عائشة، البنوك الإسلامية التجربة بين الفقه و القانون و التطبيق، رسالة دكتوراة منشورة في العلوم القانونية، المركز الثقافي العربي، بيروت، 2000، ص66.

<sup>3</sup> - سورة يوسف، الآية 72.

<sup>4</sup> - أبو زيد محمد عبد المنعم، مرجع سابق، ص 8.

- المضمون له (رد الحق أو المطالب).
- المضمون به (وهو الحق المضمون).

وعلى هذا الأساس ترتبط شروط الضمان في الفقه الإسلامي<sup>1</sup> بشروط الضامن (أولا) وشروط المضمون عنه (ثانيا)، وشروط المضمون له (ثالثا)، أي الدائن صاحب الحق وأخيرا شروط المضمون به (رابعا).

#### أولا - شروط الضامن:

- يشترط في الضامن ما يلي:
- أن يكون كامل الأهلية.
- إن يكون أهلا للتبرع، لأن الكفالة من عقد التبرعات.
- أن يكون الضامن برضاء الضامن.

#### ثانيا - شروط المضمون عنه:

- يشترط في المضمون عنه ما يلي:
- أن يكون معلوما للضامن، فإذا كان المضمون عنه مجهولا لم يصح.
- أن يكون المضمون عنه حيا، فإذا مات وعليه دين ولم يترك شيئا لم تصح الكفالة عند أبي حنيفة، بينما يرى الجمهور أن الضامن يصح عن كل من وجب<sup>2</sup>.

#### ثالثا - شروط المضمون له (الدائن صاحب الحق):

- يشترط في المضمون له ما يلي:
- شرط الأهلية في الجملة، ولا يشترط كمالها فتصح الكفالة من العاقل البالغ، وتصح أيضا من الصبي المميز المأذون له في التجارة.
- أن يكون معلوما، إذ لو كان مجهولا لا يحصل ما شرعت له الكفالة.
- أن يكون الضامن حاضرا في مجلس الضمان.

#### رابعا - شروط المضمون به:

- يشترط في المضمون به ما يلي:
- أن يكون ديننا صحيحا واجبا الأداء.

<sup>1</sup> - أبو زيد محمد عبد المنعم، مرجع سابق، ص 32.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه.

- أن يكون مضمونا على الأصل، بأن يثبت في ذمة المدين لا بعينه، بل بوضعه.
- أن يكون مقدور التسليم من الكفيل.
- يصح الضمان إذا كان المضمون به معلوما، وإذا كان مجهولا أجازته البعض ومنعه آخرون منهم الشافعية<sup>1</sup>.
- وعموما يُشترط في الضمانات لدى البنوك الإسلامية التالي<sup>2</sup>:
- أن تكون الأصول المالية سهلة التسييل ويقصد بها سرعة تحويل الأصول محل الضمان إلى سيولة.
- تحتسب الضمانات على أساس تقييم موجودات المشروع الثابتة أو المنقولة.
- أن تكون الضمانات متناسبة قيمة ونوعا مع طبيعة العملية ومدتها.
- يمكن أن يكون الضمان شخصا أو عينيا أو كلاهما.
- يجوز للبنك اتخاذ كافة الإجراءات القانونية التي تضمن له حقه فيما يتعلّق بالأصول المرهونة وسهولة الرجوع إليها لاستيفاء كافة حقوقه.
- يمكن للبنك إجراء زيارات مفاجئة للأصول محل الرهن. التي هي في حوزة العميل للتأكد من سلامتها وصحة وجودها، وإجراء تقييم شامل لها. ويجوز للبنك طلب ضمانات إضافية في حالة تدهور قيمة الضمانات الأصلية.
- لا يحق للعميل التصرف في الأصول المرهونة، سواء كان ذلك بيعها أو إتلافها إلا بعد نهاية مدة الرهن. ولا يحق للعميل الاعتراض على شروط أخرى حول الضمانات كان قد وافق عليها من قبل في عقد التمويل.

### الفرع الثالث

#### أحكام الضمان

من أهم أحكام الضمان ما يلي<sup>3</sup>:

<sup>1</sup>- أبو زيد محمد عبد المنعم، المرجع السابق، ص 32.

<sup>2</sup>- رحمانى موسى، "القرار التمويلي في البنوك الإسلامية"، جامعة بكرة، مقال متاح على الموقع [www.iefpedia.com](http://www.iefpedia.com) ، تاريخ زيارة الموقع، 11 جانفي 2014، ص 02.

<sup>3</sup>- المرجع نفسه، ص 41.

- 1 - ثبوت حق الدائن بمطالبة الضامن بما يضمن به الأصيل عند حلول الأجل المحدد بعجز المكفول عنه عن الوفاء بالتزامه.
- 2 - ذهب جمهور الفقهاء إلى أنه لصاحب الحق في مطالبة من شاء، الأصيل أو الضامن.
- 3 - سقوط الأجل في حالة وفاة المدين، واعتبار الدين ما لا يجب الوفاء به متى تركه عند موته.
- 4 - إن حل الأجل وأدى أحدهما (الضامن) أو (المضمون عند الحق)، برئاً جميعاً، وكذلك يبرآن، إن أحال المضمون عنه المضمون إلى آخر.
- 5 - حق الكفيل (الضامن) في الرجوع إلى المدين (المضمون عنه) بمطالبته بأداء ما وفى به.
- 6 - يجوز أن يضمن الحق عن الشخص الواحد اثنان أو أكثر فإذا تعدد الضامنون أتبع كل واحد بحصته وذلك بقسمة الحق ما دام محتملاً للقسمة على عددهم.
- 7 - حق الكفيل الضامن في مطالبة المكفول له (الدائن) بالرجوع إلى المكفول عنه (الأصيل) وخاصة إذا كان موسراً.
- 8 - كل ما يتمتع به الأصيل، أو المدين، من تسهيلات، كمنحة الأجل أو التخفيف من التزامه، أو إيبائه منه، يتمتع به الكفيل بالتبعية.

## المطلب الثاني

### أنواع ضمانات تمويل السكن في البنوك الإسلامية بالجزائر

تتركز الضمانات اللازمة لمواجهة مخاطر تمويل البنوك الإسلامية لقطاع السكن في الجزائر، والبلدان الإسلامية حول نوعين من الضمانات<sup>1</sup>، وهي الضمانات الأساسية (الفرع الأول)، والضمانات التكميلية (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> - علونة جهاد، ضمانات البنوك الإسلامية، ص4، متاح على الموقع [www.ahewar.org](http://www.ahewar.org).

## الفرع الأول

### الضمانات الأساسية

تتمثل الضمانات الأساسية في الكفاءة الأخلاقية والعلمية للعميل (أولاً)، ودراسة العملية الممولة الملائمة بكفاءة (ثانياً).

#### أولاً - الكفاءة الأخلاقية والعملية للعميل:

إن الصفات الواجب توافرها في العميل حتى يستفيد من تمويل البنك الإسلامي لمشروعه السكني هي كالاتي<sup>1</sup>:

- يجب أن يكون ممن تتوافر فيهم الكفاءة الخلقية من حيث الأمانة والالتزام بالسلوك الاجتماعي والمهني الطيب، وأن يكون ذا سمعة حسنة.
- يجب أن يكون ممن تتوافر فيهم الكفاءة العلمية، وأن يتمتع بالدراية الإدارية والفنية والخبرة العملية.
- يجب أن يكون مركزه المالي سليماً، وذلك بالألّا يكون معسراً، أو مديناً بصورة تخل بعد ذلك بقدرته على سداد التزاماته للبنك.

#### ثانياً - دراسة واختيار العملية الممولة الملائمة بكفاءة:

يتمثل ذلك في حسن دراسة واختيار المشروعات السكنية الملائمة والتي تتوافر لها أكبر فرص النجاح.

## الفرع الثاني

### الضمانات التكميلية

وتتمثل الضمانات التكميلية في الضمانات الشخصية (أولاً)، والضمانات العينية (ثانياً).

#### أولاً - الضمانات الشخصية:

تشمل الضمانات الشخصية في ما يلي<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> - عارض المالقي الشرقاوي عائشة، مرجع سابق، ص 77 .  
<sup>2</sup> - داودي نجمة، "دراسة تحليلية ل ضمانات التمويل في البنوك الإسلامية، دراسة حالة بنك البركة الجزائري"، مجلة الاقتصاد الإسلامية العالمية، نوفمبر 2014، ص 14.

- توقيع العميل على شيك لأمر البنك بكامل قيمة القرض السكني يستحق في نهاية مدة التمويل.

- توقيع العميل على شيكات مسحوبة لأمر البنك بكامل قيمة القرض، تستحق في التواريخ المحددة للسداد وهذا في حالة التمويل بالمرابحة.

- توقيع كفيل أو أكثر على سند أذني أو كفالة تضامنية مع مراعاة شروط الكفالة التي أقرها الشرع الإسلامي، حيث يتم ثبوت حق الدائن بمطالبة الضامن بما يضمن به الأصيل عند حلول الأجل المحدد بالعقد، وعجز المكفول عنه عن الوفاء بالتزاماته. كما ذهب جمهور الفقهاء إلى أنه لصاحب الحق الخيار في مطالبة من شاء سواء كان الأصيل أو الضامن، ويحق للكفيل الضامن في الرجوع على المدين المضمون بمطالبته بأداء ما وفي به.

- توقيع العميل على تأمين تكافلي لدى إحدى شركات التأمين التكافلي، وفي الجزائر نجد شركة سلامة للتأمينات. ويكون التأمين التكافلي ضد الكوارث الطبيعية، وكل الأخطار المتعلقة بالسكن. فما المقصود بالتأمين التكافلي (I)، وفيما يكمن الفرق بينه وبين التأمين التجاري العادي<sup>1</sup> (II).

### I- المقصود بالتأمين التكافلي:

يجب لتحديد المقصود بالتأمين التكافلي، التطرق لتعريفه وتحديد أهميته (1)، وكذا صورته (2)، وخصائصه (3)، وكذا أسسه (4).

#### 1- تعريف التأمين التكافلي وأهميته:

##### أ - تعريف التأمين التكافلي:

يقصد بالتأمين التكافلي، أو كما يسميه البعض بالتأمين الإسلامي، تعاون مجموعة من الأشخاص يسمون بهيئة المشاركين الذين يتعرضون لخطر أو أخطار معينة، على تلافي آثار الأخطار التي قد يتعرض لها أحدهم (كخطر عدم القدرة على الوفاء بالقرض السكني)، بتعويضه عن الضرر الناتج من وقوع هذه الأخطار<sup>2</sup>. وذلك بالتزام كلّ منهم

<sup>1</sup> - أبو زيد محمد عبد المنعم، مرجع سابق، ص 73.

<sup>2</sup> - عارض المالقي، الشرفاوي عائشة، مرجع سابق، ص 86.

بدفع مبلغ معين، على سبيل التبرع ويسمى «القسط» أو «الاشتراك»، تحدده وثيقة التأمين أو عقد الاشتراك. وتتولى شركات التأمين الإسلامية إدارة عمليات التأمين واستثمار أمواله نيابة عن هيئة المشتركين، في مقابل حصة معلومة من عائد استثمار هذه الأموال باعتبارها مضاربا، أو مبلغا معلوما أو كلاهما<sup>1</sup>.

### ب - تحديد أهميته:

تتمثل أهمية التأمين التكافلي فيما يلي<sup>2</sup>:

- تحقيق الأمان للمؤمن له: وذلك لتعويضه عن أي خسارة قد تلحق به في حالة تحقق الخطر المؤمن منه، الأمر الذي يؤدي بالمؤمن له (أي البنك) للدخول في جميع الأنشطة الاقتصادية والصناعية، دون خوف من المخاطر التي أصبحت تحيط بكافة الأنشطة الاقتصادية والصناعية والمتعلقة خاصة بقطاع السكن.

- تعد وثائق التأمين التكافلي، وسيلة من وسائل الائتمان في المعاملات التجارية، فيمكن استخدام وثائق التأمين كوسيلة ائتمان، فيجوز مثلا للمؤمن له (البنك) أن يرهنها للغير، أو يؤمن على دينه لصالح الدائن، وفي هذه الحالة تكون وثيقة التأمين وسيلة ائتمان، حيث تقوم الشركة بموجب هذه الوثيقة بسداد مبلغ المديونية للدائن.

- تكوين رؤوس الأموال للمؤمن لهم، وتعد هذه الوظيفة من أهم الوظائف التي يؤديها نظام التكافل الاجتماعي، وهو البديل الإسلامي للتأمين على الحياة، إذ يعد نظام التكافل الاجتماعي دون غيره من أنواع التأمين، وسيلة ادخار للمؤمن على حياته، ويتم ذلك عن طريق قيام الهيئة المؤمنة بحفظ وادخار الاشتراكات التي يدفعها المؤمن له، والتي عادة ما تكون اشتراكات دورية بسيطة، ثم تردها عند نهاية العقد إذا لم يتحقق الخطر المؤمن منه، فيستطيع المؤمن له، أن يستفيد من ذلك المبلغ باستثماره في أي عمل يحقق له عائدا ماديا.

<sup>1</sup> - المتين على أبو اليزيد، "ضمانات القروض في البنوك الإسلامية"، مجلة البنوك الإسلامية، الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، العدد 50، دمشق، 1986، ص 08.

<sup>2</sup> - نعمات محمد مختار، التأمين التجاري والتأمين الإسلامي بين النظرية والتطبيق، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2005، ص 247.

وأخيراً فيمكن اعتبار التأمين التكافلي أحد عوامل الوقاية والمحافظة على الأموال والممتلكات، حيث تساهم هيئات وشركات التأمين المختلفة مع الدولة للعمل على تقليل فرص تحقق الخطر. كما يقوم التأمين التكافلي بتجسيد وتنظيم عملية التعاون بين المؤمن لهم، وذلك بتوزيع الخسائر المحتمل تحققها على جميع المؤمن لهم.

## 2 - خصائص التأمين التكافلي:

يتميز عقد التأمين التكافلي بأنه عقد تبرع (أ)، وباجتماع صفة المؤمن والمؤمن له لكل عضو فيه (ب)، إضافة لمسؤولية الأعضاء التضامنية (ج) وقابلية اشتراكاتهم للتغيير (د)، وتوزيع الفائض على المشتركين (هـ)، وانعدام عنصر الربح (و)، وكذا ضمانه يصلح كبديل للتأمين التجاري (ن).

### أ - عقد التأمين التكافلي عقد تبرع:

يعتبر عقد التأمين التكافلي من عقود التبرع، لأن ما يدفع المؤمن له من الاشتراكات يتبرع به لمن يصيبه ضرر من بقية المؤمن لهم، فالمشترك لا يقصد بعقد التأمين ربحاً أو تجارة، وقد ترتب على اعتبار عقد التأمين التكافلي عقداً من عقود التبرعات أثراً في غاية الأهمية، وهو وجود شبه إجماع بين الفقهاء المعاصرين على جوازه، وذلك لعدم تأثير الضرر على عقود التبرعات<sup>1</sup>.

### ب - اجتماع صفة المؤمن والمؤمن له لكل عضو:

تعتبر هذه الميزة من أهم الخصائص التي يتميز بها التأمين التكافلي عن غيره، حيث إن أعضاء التأمين التكافلي يتبادلون التأمين فيما بينهم، إذ يؤمن بعضهم بعضاً، فهم في الوقت نفسه مؤمنون، ومؤمن لهم. واجتماع صفة المؤمن والمؤمن له في شخصية المشتركين جميعاً يجعل الاستغلال منتقياً، لأن هذه الأموال الموضوعة كأقساط مآلها لدفعها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - نعمات محمد مختار، المرجع السابق، ص 246.

<sup>2</sup> - أحمد محمد لطفي أحمد، نظرية التأمين، المشكلات العملية والحلول الإسلامية، دار الفكر الجامعي، مصر،

2007، ص 240.

**ج - مسؤولية الأعضاء التضامنية:**

يعد أعضاء التأمين التكافلي على عكس التأمين التجاري متضامنين في تغطية المخاطر التي تصيب أحدهم أو بعضهم، على أن مدى هذا التضامن وخطورته تتوقفان على ما إذا كانت قيمة الاشتراك غير محددة بمبلغ و نسبية، أي بحد أقصى لا يطالب العضو المشترك بأزيد منه<sup>1</sup>.

**د - قابلية الاشتراك للتغيير:**

يقصد بقابلية الاشتراك للتغيير أن قيمة الاشتراك أو القسط لا تكون قيمة محددة وثابتة ومعلومة للمشارك منذ لحظة إبرام العقد، فقيمة الاشتراك تكون عرضة للتعديل بالزيادة، ويتحقق هذا في حالة حدوث عجز في الوفاء بقيمة المطالبات بحيث تكون قيمة المطالبات أكبر من مجموعة قيمة الاشتراكات التي تم سدادها، ففي هذه الحالة يلزم المشتركين بتغطية هذا العجز بزيادة قيمة الاشتراك بما يعادل مقدار العجز.

وقد يكون التعديل بإنقاص قيمة الاشتراك أي تخفيضه، ويتحقق هذا الغرض في الحالة التي تكون فيها حصيلة الاشتراكات أكبر من قيمة المطالبات، الأمر الذي يحقق فائضا ماليا للهيئة أو شركة التأمين، وفي هذه الحالة يتم توزيع الفائض على المؤمن لهم أو تخفيض قيمة اشتراكاتهم عن الفترات اللاحقة<sup>2</sup>.

**هـ - توزيع الفائض على المشتركين:**

تتم إعادة الفائض المتكون من الفرق بين أقساط التأمين من جهة والتعويضات واحتياطات الأخطار السارية من جهة أخرى، إلى المؤمن لهم. ومبدأ توزيع الفائض على المشتركين يقابله التزام بدفع اشتراكات إضافية في حالة حدوث عجز في سداد المطالبات المستحقة.

<sup>1</sup> - نعمات محمد مختار، مرجع سابق، ص 249.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 248.

**و - انعدام عنصر الربح:**

ينحصر الهدف في التأمين التكافلي في توفير الخدمات التأمينية لأعضائها على أفضل صورة وبأقل تكلفة ممكنة، وبمعنى آخر لا يسعى هذا النوع من الهيئات إلى تحقيق أي ربح من القيام بعمليات التأمين، فالغاية الربحية في التأمين التكافلي مقصودة تبعاً لأصالة<sup>1</sup>. مما يستتج رد هذه الزيادة إلى الأعضاء.

**ن - يصلح كبديل للتأمين التجاري:**

إنّ الأخطار التي يصلح التأمين منها في التأمين التكافلي كثيرة ومتعددة تشمل جميع الأخطار التي تتوفر بها المصلحة التأمينية الجائزة شرعاً.

**3 - صور التأمين التكافلي:**

توجد صورتين للتأمين التكافلي هما: التأمين التكافلي البسيط (أ)، والتأمين التكافلي المركب (ب).

**أ - التأمين التكافلي البسيط:**

يشكل منه الأفراد الذين يتعرضون لخطر معين، جمعية أو هيئة تعاونية بقصد أن يعاون بعضهم بعضاً في اقتسام الخسارة المالية التي تقع لأي منهم خلال مدة الاتفاق، بحيث يقوم المعنيون في نهاية مدة الاتفاق بتقدير الأخطار التي أصابت الأفراد (الجمعية التعاونية)، ويقوموا باقتسام تلك الخسارة المالية ويدفع كل منهم المبلغ المستحق عليه<sup>2</sup>، وتمثل مميزات التأمين التكافلي البسيط في الآتي:

- لا يهدف إلى تحقيق ربح وفائدة.
- يتم الاتفاق على اقتسام الخسارة المالية التي تلحق بأي فرد من المجموعة خلال فترة أو حالة محددة.
- الاشتراك يبقى على ملكية المشتركين ولا يخرج من ملكهم إلا بعد وقوع الضرر وتحقق الخسارة.

<sup>1</sup> - ملحم أحمد سالم، إعادة التأمين وتطبيقاتها في شركات التأمين الإسلامي، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2012، ص 62.

<sup>2</sup> - عفانة عامر حسن، إطار مقترح لنظام محاسبي لعمليات شركة التأمين التكافلي في ضوء الفكر المحاسبي الإسلامي، رسالة ماجستير في المحاسبة والتمويل، الجامعة الإسلامية، غزة، 2010، ص 247.

- الاشتراك المطلوب دفعه من المشترك لا يتجاوز نصيبه من قيمة الضرر الفعلي المتحقق.

- لا بدّ أن يكون المشتركون فيه متشابهون من حيث الخطر المعرضين له.  
- المشترك فيه يجمع بين صفة المؤمن والمؤمن له، وبالتالي هم الذين يتولون الإدارة دون مقابل مادي، ولا يحتاج إلى كوادرن فنية لإدارته<sup>1</sup>.  
والتأمين التكافلي البسيط الذي أجمع العلماء على جوازه، أضحى لبساطته لا يخاطب الناس بلغة عصرهم فكان لا بدّ من الانتقال إلى التأمين التكافلي المركب.

### ب - التأمين التكافلي المركب:

ويسمى أيضا بالتأمين التكافلي المتطور لأنه ذاته التأمين البسيط مع تطور أدواته ووسائله تماشيا مع الواقع المعاصر، وصورته أن تقوم شركة متخصصة بإنشاء وإدارة أعمال التأمين التكافلي، وتمتلك حسابين منفصلين وهما حساب المساهمين وحساب المشتركين<sup>2</sup>.

وتتمثل مميزات التأمين التكافلي المركب في العناصر التالية:

- دفع الاشتراك مقدما، وإلا سقط حق المشترك في التعويض.  
- اجتماع جميع الأخطار المختلفة في حساب واحد (ما عدا التأمين على الحياة).  
- ويجمع النظام الأساسي للتأمين المركب بين هدفين هما: تعويض المشترك المتضرر وهو مقصود أصالة، وحصول المشترك على الفائض التأميني، وهو مقصود تبعا.

### 4- أسس التأمين التكافلي:

للتأمين التكافلي عدّة قواعد وأسس يحرص ممارسوه والمشاركون به على تطبيقها وهي<sup>3</sup> الضمان المشترك المتبادل (أ)، وملكية صندوق التكافل (ب)، وإزالة الجهالة أو الغرر (ج)، وإدارة صندوق التكافل (د)، والاستثمار (ه).

<sup>1</sup> - عفانة عامر حسن، المرجع السابق، ص 278.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 278.

<sup>3</sup> - بوجلال محمد، "أولويات الاقتصاد الإسلامي"، ورقة بحث غير منشورة، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، 1988، ص42.

**أ- الضمان المشترك المتبادل:**

يقصد به دفع قيمة الخسارة من الصندوق المشترك الذي كان قد تم تأسيسه من اشتراكات أو تبرعات حملة وثائق التكافل. بحيث تتوزع المسؤولية على حملة وثائق التكافل ويشترك الجميع في دفع الخسائر. وهكذا يكون حملة الوثائق هو الضامنون والمؤمن لهم في الوقت نفسه، ويكون المؤمن (شركة التأمين) مسؤولاً عن إدارة عمليات التأمين لصالح كافة المشاركين.

**ب- ملكية صندوق التكافل:**

تعود ملكية صندوق التكافل إلى حملة وثائق التكافل أنفسهم، وهم بهذه الصفة يستحقون عوائده دون غيرهم، وكذلك فإن الأموال المتبقية في هذا الصندوق في نهاية المدة (الفائض التأميني) تعود لهم وتوزع عليهم.

**ج- إزالة الجهالة أو الغرر:**

إن مصدر الأموال الموجودة في صندوق التكافل هو تبرعات واشتراكات قام بدفعها حملة وثائق التكافل عن طيب خاطر بغرض مساعدة بعضهم، الذين قد يتعرضون لخسارة مالية نتيجة ممارسة أعمالهم المتنوعة.

**د- إدارة صندوق التكافل:**

يُعتبر المؤمن (شركة التأمين التكافلي)، هو المسؤول عن إدارة أموال الصندوق المشار إليه أعلاه، بموجب النظام الذي تم اختياره سواء كان نظام الوكالة بأجر معلوم أو المضاربة الشرعية.

**هـ- الاستثمار:**

يُشترط في الاستثمارات التي تنبثق عن أعمال الصندوق أن تكون منسجمة مع أحكام الشريعة الإسلامية، وأن تبتعد بشكل خاص عن الرِّبا أو المحرمات. وكذلك فإن رأس المال المؤمن أي شركة التأمين، يجب أن يُستثمر بطرق شرعية بعيداً عن الرِّبا.

**II- المقارنة بين التأمين التكافلي الإسلامي والتأمين التجاري العادي:**

لإبراز الفرق بين التأمين التكافلي الإسلامي والتأمين التجاري العادي يجب تحديد جوانب الاتفاق (1)، والفرق الجوهرية بينهما (2).

**1- جوانب الاتفاق ما بين التأمين التكافلي والتأمين العادي:**

يلتقي التأمين الإسلامي مع التأمين التجاري في بعض الصفات المشتركة بينهما وهي:

**أ- أركان العقد:**

إن كلا من العقدين التأمين التكافلي والتأمين العادي يقومان على الأركان التالية وهي المؤمن له، المؤمن، الخطر، قسط التأمين أو الاشتراك في مبلغ التأمين أو التغطية التأمينية.

**ب- الباعث على العقد<sup>1</sup>:**

يتفق التأمين التكافلي مع التأمين التجاري في الباعث على التأمين بالنسبة لكل من المؤمن (البنك) وشركة التأمين، أما المؤمن له أو المستأمن فالباعث له على التأمين هو رغبته في تأمين الخطر موضوع التأمين، بحيث لا يتحمل وحده تبعه ترميم الآثار المادية للخطر عند تحققه فغايته من التأمين، هو أن تتولى شركة التأمين تغطية الخطر المؤمن في حالة حدوثه. أما شركة التأمين سواء أكانت تجارية أو تعاونية أم تكافلية، فإن الغاية الأساسية للمساهمين من تأسيسها هي تحقيق الربح من خلال تقديم الخدمات التأمينية للراغبين بها من أفراد ومؤسسات، مع الأخذ بعين الاعتبار أن وسيلة تحقيق هذا الربح في شركات التأمين التجارية، تختلف عن وسيلة تحقيقه في شركة التأمين التعاونية الإسلامية.

**ج- الجوانب الفنية:**

إن التأمين التجاري والتكافلي يقومان على جملة من الأسس والمبادئ الفنية التي تصاغ من خلالها وثائق التأمين، وتمثل كل وثيقة منها نوعاً من أنواع التأمين التي تقدمها الشركة. ومن بين هذه المبادئ يوجد مبدأ المصلحة التأمينية، مبدأ منتهى حسن النية، مبدأ السبب المباشر، مبدأ التعويض، مبدأ المشاركة ومبدأ الحلول<sup>2</sup>.

**د- أنواع التأمين:**

يجتمع التأمين التكافلي والتأمين التجاري في تغطية أنواع مشتركة من التأمين

<sup>1</sup> - أبو شادي محمد إبراهيم، مرجع سابق، ص 43.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه.

المنبثقة عن محاور التأمين الرئيسية، وهي تأمين الأشياء والممتلكات، تأمين الأشخاص، تأمين المسؤولية تجاه الغير.

#### هـ- انتهاء العقد:

- يتفق التأمين التجاري والتأمين التكافلي في الحالات التي ينتهي بها عقد التأمين أو ما يسمى بوثيقة التأمين في العرف التأميني وهي:
- انتهاء المدة المتفق عليها في عقد التأمين.
  - إنهاء وثيقة التأمين من قبل المشترك (المؤمن له أو الشركة) في حالة النص على حق أي منهما في الانتهاء بالإرادة المنفردة.
  - هلاك الشيء المؤمن عليه هلاكاً كلياً في التأمين على الممتلكات دون الإخلال بحق المشترك في التعويض بشروطه.
  - وفاة المؤمن عليه في تأمين الأشخاص (تأمين مخاطر الحياة) دون الإخلال بحق المستفيد من مزايا التأمين بشروطه.

## 2- الفروق الجوهرية ما بين التأمين التقليدي والتأمين التكافلي الإسلامي:

تتمثل هذه في الفروق ما يلي:

### أ- العلاقة القانونية:

يقوم عقد التأمين الإسلامي، على أساس عقود التبرعات في الفقه الإسلامي، فيكون باذل الاشتراك التكافلي شريكاً مع مجموعة المشتركين في تحمّل الأخطار حال وقوعها وتحققها على أفراد المشتركين. فالعلاقة هنا تكافلية في جبر الضرر وترميم الخطر حال وقوعه على أحد المشتركين<sup>1</sup>، ولذلك فإن صناديق ومحافظ التأمين التكافلي لا تنتج ربحاً، وإنما قد ينتج عنها فوائد تأمينية تعود لمصلحة المشتركين أنفسهم، وذلك بعد حسم مصاريف الإدارة ومستحقات التشغيل.

وأما عقد التأمين التجاري، فهو عقد معاوضة قائم على احتمال وقوع الخطر، فهو عقد بيع للأمان من أعباء المخاطر والتهديدات التي قد تحصل وقد لا تحصل في

<sup>1</sup> - أبو شادي محمد إبراهيم، مرجع سابق، ص 55.

المستقبل. فالعلاقة هنا معاوضة ربحية تهدف أساسا إلى تحقيق الربح من خلال المتاجرة بمخاوف العملاء المؤمن عليهم. ولذلك فإنّ هذه العلاقة القانونية تؤول في نهاية أجل وثيقة التأمين التجاري إلى تحقيق ربح خالص يستحقه المساهمون وهم ملاك الشركة التقليدية (بائعو الوعد بالأمن المستقبلي) متى سلموا من تبعه تعويض الخسائر.

### ب- أسس التغطيات التأمينية:

من أبرز الفروقات الفنية التي تميّز التأمين التكافلي عن غيره، أن نطاق التغطيات التأمينية تحكمه الشريعة الإسلامية، فلا يجوز على سبيل المثال التأمين على الديون الربوية، سواءً أكانت مديونيات مباشرة أو ممثلة بسندات ربوية. وفي المقابل نجد أن شركات التأمين التقليدي لا تتحفظ على تغطية الصور السابقة، إذ العبرة لديّها تحقيق أعلى معدلات ربحية ممكنة، وبغض النظر عن أية اعتبارات شرعية أو أخلاقية.

### ج- إعادة التأمين:

إن إعادة التأمين وإن كانت حاجة مشتركة لكل من التأمينين الإسلامي والتجاري إلا أنّ إعادة التأمين التكافلي يختلف عن إعادة التأمين التجاري في الفروق التالية:

- لا تأخذ شركات التأمين التجاري بعين الاعتبار في ممارستها لإعادة التأمين مشروعية الاتفاقية أو عدم مشروعيتها، لأنها أصلا تمارس التأمين التجاري دون الالتفات إلى الحكم الشرعي في حلتها أو حرمتها، فهي تعيد التأمين لدى شركات إعادة التأمين التجارية. أما شركة التأمين التكافلية، فإنها تلتزم في اتفاقية إعادة التأمين بالضوابط الشرعية الصادرة عن هيئات الرقابة الشرعية لها. وما يصدر أيضا من آراء فقهية عن الجهات المختصة بالإفتاء والتوجيه الشرعي فهي تمارس التأمين وفق أسس ومعايير شرعية<sup>1</sup>.

- إن شركات التأمين العادي تعتبر طرفا أصيلا في اتفاقيات إعادة التأمين، فهي تمارس إعادة التأمين أصالة عن نفسها، لتتمكّن من التغلّب على الأخطار الجسيمة التي تهددها ذاتيا، لأنها ملزمة بحكم عقد التأمين بدفع التعويضات عند تحقّق الأخطار المؤمنة من مالها الخاص. أما شركات التأمين الإسلامية، فإنها تمارس اتفاقيات التأمين على

<sup>1</sup> - عفانة عامر حسن، المرجع السابق، ص 281.

أساس الوكالة عن المشتركين في التأمين التعاوني، فهي بحكم إدارتها لعمليات التأمين تدرك أن الاشتراكات المستوفاة من المستأمنين لا تكفي لتغطية المطالبات عند تحقق الأخطار المؤمنة، فلا بد من جهة أخرى أن توفر للمشاركين الحماية والغطاء للتغلب على الأخطار الجسمية التي تهددهم. وهذه الجهة هي شركات إعادة التأمين.

- تحتجز شركات التأمين التجاري مبالغ مالية من حصة شركة إعادة التأمين من الأقساط لمقابلة الأخطار غير المنتهية، وتلتزم بدفع فوائد ربوية مقابل تلك المبالغ المحتجزة. أما شركات التأمين الإسلامية، فإن المبالغ التي تحتجزها من حصة شركات إعادة التأمين من الأقساط تبقى لديها كوديعة من غير أن تدفع عليها فائدة. وتُستثمر من قبل الشركة وفق عقد المضاربة وبالطرق الشرعية، بحيث تكون شركة التأمين هي الطرف المضارب وشركة إعادة التأمين هي الطرف صاحب المال. ويكون الربح بينهما حسب الاتفاق<sup>1</sup>.

### ثانياً- الضمانات العينية:

تتمثل الضمانات العينية التي يطلبها البنك الإسلامي، إضافة للضمانات الشخصية (التأمين التكافلي) بمناسبة تمويله لقطاع السكن في الرهن الرسمي (I)، والرهن الحيازي (II)، وحق الاختصاص (III).

### I - الرهن الرسمي (العقاري)

لقد اعتبر الرهن الرسمي الضمان الأكيد للبنك المقرض، مما جعل البنوك تعتمد عليه في ضمان حقوقها. الرهن الرسمي ليس وسيلة للأفراد تسهل تملك المسكن عن طريق تقسيط قيمته على فترات زمنية متباعدة فحسب، بل الرهن الرسمي في الدول المتقدمة يعد أهم وسيلة لتوفير السيولة النقدية، وذلك عن طريق تحويل الأصول العقارية السكنية، إلى سيولة نقدية للمستثمرين وهذا الأمر يساهم في إدخال العقارات في الدورة الاقتصادية لأي دولة.

ولذا لجأت الولايات المتحدة الأمريكية، إلى سوقها العقاري، لتوفير السيولة المالية عن طريق تحويل أصول الوحدات العقارية إلى سيولة نقدية، برهن مساكن الأشخاص من

<sup>1</sup> - أبو شادي محمد إبراهيم، مرجع سابق، ص 57.

ذوي الدخل المتوسط، وتسمى بالرهون منخفضة المخاطر إلى البنوك<sup>1</sup>، ولكن تحول هذا المصدر الاقتصادي من مورد مالي إلى حدوث أزمة مالية عالمية وذلك بسبب التوسع في الرهون، من خلال رهن مساكن غير القادرين على السداد لانخفاض مرتباتهم، وهو ما يسمى بالرهون عالية المخاطر.

والرهن العقاري ليس من المسائل المستجدة، فقد تكلم فيها الفقهاء الأقدمون ووضعوا له شروطا وضوابط، إلا أن بعضها لا يتحقق في الصور المعاصرة للرهن الذي بدأ تطبيقه وتحديد أنظمة له في غالب دول العالم<sup>2</sup>. وسيتم فيما يلي من هذا البحث الكشف عن جانب مهم من خصائص الشريعة الإسلامية، وهو جانب المعاملات المالية، الذي يوضح مزايا الاقتصاد الإسلامي، ويبرز قابليته للتطبيق في كل زمان ومكان دون الوقوع في أزمات مالية، وللتمكن من تحديد حكم الرهن العقاري وشروطه القديمة، يجب أن يتم تحديد تعريفه في الشريعة الإسلامية (1)، ومشروعيته (2)، وكذا أقسامه (3)، إضافة لتحديد أركان عقد الرهن العقاري (4)، وخصائصه (5)، وشروطه (6).

### 1 - تعريف الرهن العقاري في الشريعة الإسلامية:

للتمكن من تحديد تعريف دقيق للرهن العقاري في الشريعة الإسلامية يجب تعريفه تعريفا لغويا (أ)، واصطلاحا (ب).

#### أ - التعريف اللغوي للرهن العقاري:

الرهن جمعه رهان مثل حبل، حبال، ويُجمع على رُهون، وللرهن في اللغة معانٍ ضمن معانيه اللغوية نذكر منها ما يلي<sup>3</sup>:

أ - 1 - الثبوت والدوام: يقال، رهن الشيء رهنا دام وثبت، وأرهننت لهم الطعام والشراب إرهانا أي أدمته، وهو طعام رهن أي دائم.

<sup>1</sup> - بلطاس عبد القادر، مرجع سابق، ص 271.

<sup>2</sup> - عفانة عامر حسن، المرجع السابق، ص 251.

<sup>3</sup> - أبو شادي محمد إبراهيم، مرجع سابق، ص 59.

أ - 2 - الحبس، وهو أشهر معانيه، ومن معنى الحبس قوله تعالى: ﴿كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِيْنَةٌ﴾<sup>1</sup>، والحاصل أن الرهن في اللغة يأتي بمعنى الثبات والدوام، ويأتي بمعنى الحبس، والمعنى لازم للمعنى الأول، لأن الحبس يستلزم الثبوت في المكان وعدم مفارقتة.

### ب - التعريف الاصطلاحي للرهن العقاري:

وردت عدة تعاريف للرهن تبعا لاختلاف المذاهب في بعض شروط الرهن وأحكامه مما هو محل خلاف بينهم ونذكر منها<sup>2</sup>.

- تعريف المالكية: هو ما قبض توثقا به في الدين.

- تعريف الشافعية: هو جعل عين مال وثيقة بدين يستوفي منها ما تعذر وفائه.

- تعريف الحنفية: جعل الشيء محبوسا بحق يمكن استيفاؤه من الرهن.

يتضح مما سبق من تعاريف الفقهاء للرهن، بأنها تكاد تكون متقاربة في معناها ومضمونها وإذ اختلفت في ألفاظها وظاهرها، ومما يجمع بينها من معان أنها دلت على أن عقد الرهن هو عقد من أجل توثيق الدين بعين يستوفي من ثمنها إن تعذر استيفاؤه ممن هو عليه.

### 2 - مشروعية الرهن الرسمي:

شرع الإسلام الرهن تيسيرا للمعاملات وسدا للحاجات، وتوثيقا لأصحاب الحقوق حتى يستوفوها من الرهون حينما يعجز أصحاب الرهن عن الوفاء، أو يتقاعدون عنه. والدائن أي البنك، حينما يأخذ الرهن يصبح في مأمن من هلاك دينه بجده من قبل الراهن المدين (المقترض)، أو إفلاسه، فيستوي في حقه من العين المرهونة ولا يصير أسوة بالغرماء فيما إذا كثُر الدائنون، لأن الرهن يجعل له الأحقية على غيره في الاستيفاء. وكل شيء يتضمن مصلحة بدون مفسدة راجحة، فإنّ القياس يقتضي حله وجوازه، لأن أصل الشريعة مبني على المصالح الخالصة أو الراجحة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - سورة المدثر، الآية 38.

<sup>2</sup> - المطيري دعيح بطحي، "رهن العقار رسميا دراسة فقهية مقارنة بين الفقه والقانون الكويتي"، مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والإنسانية، المجلد 4، العدد 2، ص 46.

<sup>3</sup> - أبو شادي محمد إبراهيم، مرجع سابق، ص 92.

### 3 - أركان الرهن العقاري:

اختلف الفقهاء في أركان عقد الرهن العقاري على موقفين<sup>1</sup>:  
 الموقف الأول - إنّ أركان عقد الرهن أربعة وهي: العائدات والصيغة والمرهون والمرهون به وهو موقف المالكية والشافعية والحنابلة.  
 الموقف الثاني - إنّ ركن عقد الرهن، الصيغة فقط، وما تبقى من الأركان فإنما هو شرائط لهذا الركن وهو قول الحنفية.  
 أما الموقف الراجح فهو الموقف الأول لأن الصيغة وهي ركن بالاتفاق، تستلزم وجود بقية الأركان.

### 4 - خصائص الرهن العقاري الرسمي:

يتميز عقد الرهن العقاري الرسمي بعدة خصائص تتمثل فيما يلي:  
 إنّ الرهن العقاري الرسمي، حق عيني فهو يمنح صاحبه مزايا الحق العيني، وهي حق التتبع وحق التقدم، أو الأولوية، وبمقتضى حق التتبع يستطيع المرتهن أن ينفذ على العقار المرهون في يد أي شخص تنتقل ملكيته إليه، وبمقتضى حق التقدم أيضا يستوفي المرتهن حقه من ثمن العقار المرهون بالأفضلية على الدائنين الآخرين.  
 - إنه لا يقع إلا على العقار.  
 - إنّ الرهن العقاري الرسمي حق لا يتجزأ، فكل جزء من أجزاء العقار المرهون ضامن لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار المرهون.  
 4 - لا بدّ من تسجيله في صحيفة العقار المخصصة له في السجلات العقارية.  
 - لا يوجد في الرهن العقاري الرسمي قبض بل يظل في حيازة مالكة، ولا يضع المرتهن يده عليه<sup>2</sup>.

### 5 - شروط الرهن العقاري الرسمي:

تتعلق شروط الرهن الرسمي بالصيغة والعاقدين<sup>3</sup> (أ)، المرهون (ب) والمرهون فيه (ج).

<sup>1</sup> - أبو عقيل توفيق إبراهيم موسى، مرجع سابق، ص 34.

<sup>2</sup> - المطيري دعيح بطحي، مرجع سابق، ص 48.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه.

أ - ما يشترط في صيغة الرهن والعاقدين: المراد بالصيغة الإيجاب والقبول، فالإيجاب من المدين الراهن (المقترض)، والقبول من المرتهن (البنك المقترض).

ولا يُشترط في صيغة الرهن أن تكون بلفظ معين، وإنما يكفي فيها كل ما يدل على الرضا من المتعاقدين في إبرام العقود وبناءً عليه فيصح الرهن العقاري بكل صيغة تدل عليه، لأنه أتى بمعنى العقد والعبارة في باب العقود للمعاني. ويُشترط في العاقدين أن يكون كل منهما جائز التصرف في المال، فلا يصح الرهن من المجنون والصبي غير المميز، فإذا رأى الولي أو الوصي رهن مال الصغير أو المضمون أو المعتوه، يشترط أن يكون ذلك في مصلحة من تحت ولايته، لا مصلحة الولي نفسه كأن يكون ذلك للضرورة، كأن يرهن ما لهم على ما يقترضه لهم لنفقة، أو كسوة ونحو ذلك<sup>1</sup>.

#### ب - ما يشترط في المرهون:

للمرهون في الرهن العقاري شروط لا بدّ من توافرها ليصح أن يكون وثيقة بالدين وهي أن يكون العقار المرهون مما يصح بيعه (ب-1)، وأن يكون معلوماً علماً نافياً للجهالة (ب-2)، كما يجب أن يسجل لدى المحكمة أو كتابة العدل المختصين (ب-3).

#### ب - 1 - أن يكون العقار المرهون مما يصح بيعه:

يشترط في العقار المرهون أن يكون مما يصح بيعه، وهذا باتفاق الفقهاء<sup>2</sup>، لأن المقصود بالرهن الاستيثاق بالدين للتوصل إلى استيفائه من ثمن الرهن، إن تعذر استيفاؤه من ذمة الراهن. وهذا ما يتحقق في كل عين جاز بيعها.

#### ب - 2 - أن يكون العقار المرهون معلوماً علماً نافياً للجهالة:

يشترط أن يكون العقار المرهون معلوماً علماً نافياً للجهالة، مبيناً في عقد الرهن نفسه، أو في عقد لاحق وذلك لعدة أسباب هي<sup>3</sup>:

- موافقة مقاصد الشريعة من الحفاظ على الحقوق ومنع التلاعب بحقوق الآخرين.
- إن القول بصحة رهن العقار المجهول يؤدي إلى وقوع نزاع وشقاق في الغالب بين الراهن والمرتهن.

<sup>1</sup> - المطيري دعيح بطحي، مرجع سابق، ص 55.

<sup>2</sup> - أبو عقيل توفيق إبراهيم موسى، مرجع سابق، ص 87.

<sup>3</sup> - أبو شادي محمد إبراهيم، مرجع سابق، ص 98.

**ب - 3 - تسجيل العقار المرهون:**

يشترط تسجيل العقار المرهون وذلك بالتأشير على سجله لدى المحكمة أو كتابة العدل المختصين، لأن الرهن يلزم بمجرد العقد ولا يحق للراهن بعقد العقد، ويجبر الراهن على التسليم، إذا طالبه المرتهن. أضيف إلى ذلك أن التسجيل الرسمي يحفظ الحقوق ويصونها من الضياع ويقطع لسبل النزاع والشقاق. وباشتراط تسجيل الرهن العقاري بصفة رسمية موثقة، فيه تحقيق للغاية من مشروعية الرهن، وهي ضمان حق الدائن. كما أن حق البنك الدائن (المقرض) متعلق بقيمة العقار أكثر من تعلقه بالعقار نفسه، وأنه مقدم على غيره، وهذا الأمر متحقق سواءً كان العقار في يد المرتهن أو يد غيره.

تحقق عملية اشتراط الرسمية فائدة للدائن المرتهن (البنك المقرض)، لأنها تزوده منذ إبرام العقد بسند تنفيذي يغنيه عن إجراءات التقاضي إذا امتنع المدين الراهن عن الوفاء بدينه عند حلول الأجل، كما يضمن له عدم تصرف الراهن بما يخالف مقصود الرهن. وأخيراً، فإن توثيق عقد الرهن العقاري من قبل جهة رسمية مختصة تمكنها من التأكد من سلامة الشروط لصحة الرهن، أمر يؤمن دون شك سلامة عقود الرهن كما يحمل الناس على الثقة بها والاطمئنان إليها<sup>1</sup>.

**ج - ما يشترط في المرهون فيه:**

للمرهون فيه في الرهن العقاري شروطاً لا بدّ من توافرها ليصح عقد الرهن وهي:  
- أن يكون المرهون فيه، إما ديناً ثابتاً في الذمة، أو عيناً من الأعيان المضمونة على المدين.

**II - الرهن الحيازي:**

يعتبر الرهن الحيازي عقد يلتزم بمقتضاه المدين بتسليم الدائن (البنك) منقول أو عقار يحق للبنك حبسه أو استغلاله لحين استيفاء دينه. ويجب التأكيد من أن تسليم محل الرهن (السكن) يعتبر شرطاً أساسياً لصحة عقد الرهن الحيازي.

<sup>1</sup> - المطيري دعيج بطحي، المرجع السابق، ص 61.

## III- حق الاختصاص:

ينشأ حق الاختصاص للبنك الدائن الذي بيده واجب التنفيذ يلتزم بمقتضاه مدينه بأن يدفع له مبلغا معينا، وعلى ضوء ذلك يقيم الدائن البنك دعوى أمام المحكمة يطلب فيها بإعطائه الاختصاص على عقار معين مملوء للمدين المقترض.

أخيرا واستنادا إلى كل ما سبق عرضه، تجدر الإشارة أن الضمانات في البنوك الإسلامية تكتسي أهمية استثنائية بسبب تنوع الأساليب والصيغ الإسلامية في البنوك الإسلامية، ومقارنة بالبنوك العادية بسبب الحاجة إلى تكييف بعض الصيغ القانونية أو المصرفية السائدة لمتطلبات العمل المصرفي الإسلامي. كما تتبع أهمية الضمانات من الناحية الشرعية، في أنه لا يجوز قبول ضمانات من حيث الكم ولا من حيث النوع تتعارض مع مفاهيم وأهداف العمل المصرفي الإسلامي أو أسس التوثيق، أضف إلى ذلك فإنّه حتى وإن كانت الضمانات مشروعة في الكتاب والسنة، إلا أنها ليست وقاية من الخسارة التي يتعرض لها العميل نتيجة اقتراضه لمال البنك، وإنما هو تحوط من تقصير أو عدم وفاء بالتزام ناشئ عن القرض السكني.

وتجدر الإشارة أيضا، أنه لا اختلاف من حيث المبدأ، و لا من حيث النواحي المصرفية، بين طبيعة الضمانات في البنوك الإسلامية عنها في البنوك العادية ، إلا في مدى الالتزام الشرعي وفي مدى تفهم طبيعة الصيغ والآليات من قبل العميل والجهات الرسمية ذات العلاقة بتوثيق وتسييل الضمانات.

ولا يختلف النهج العام للضمانات بالنسبة للبنك الإسلامي عنه في العادي إلا من حيث دور المستشار الشرعي، خاصة فيما يتعلق بموضوع الديون الهالكة وشطبها بعد تحديد المسؤولية، إضافة إلى الضمانات المصرفية المتعلقة بدراسة وتقييم الطلب الائتماني والضمانات القانونية، والتي تتضمن مستندات التوثيق الرسمي للضمان لدى الجهات الرسمية المعتمدة لتوثيق العقود والرهن، والكفالات المتعلقة بأساليب وصيغ التمويل المختلفة، وهذا يبرز دور المراقب الشرعي فيما يتعلق بالضمانات من حيث المراقبة والتحقق من أمور عديدة مثل:

- أن يكون الضمان موافقا للأحكام الشرعية أساسا والتحقق من كون المدين معسرا، ومن ثمّ النظر في مسألة تسييل الضمانات أو استيفائها في ضوء هذا الأمر التقديري (بالنظر إلى ميسرة).

ويمكن أن نوضح الضمانات التي تؤخذ عادة في صيغة بيع المرابحة مثلا<sup>1</sup>، إذ يجوز الأخذ بالزام الوعد على الواعد بالشراء وفرض غرامة على التأخير في السداد والتأخر في صرف تلك الغرامة في أوجه الغير، تقاديا لتساهل المتعامل مع البنك في التسديد. ويمكن للبنك أخذ الضمانات العقارية المعهودة، ولكن لا يجوز له في أن يتصرف بتلك الضمانات في حالة عدم الوفاء، قبل التأكد من عدم إعسار المتعامل المقترض من البنك، استنادا على مبدأ (لا ضرر ولا ضرار).

<sup>1</sup> - المتين على أبو اليزيد، المرجع السابق، ص 22.

خاتمة

يُعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك من أهم البنوك التي تكفلت بتمويل السكن في الجزائر إلى جانب الدولة، منذ سنة 1964 إلى يومنا هذا، وهذا بتجميع مواردها عن طريق عرض تشكيلة من الودائع ذات طابع ادخاري تستخدم في منح مجموعة متنوعة من القروض، منها ما هو موجه للمرقين العقاريين بغرض تمويل إنجاز المساكن، وقروض أخرى موجهة للعائلات والأفراد متعلقة بتمويل امتلاك سكن جديد أو شراء سكن لدى الخاص أو توسيع أو إعادة تهيئة أو بناء مسكن... الخ، وذلك بالاعتماد على مجموعة من القواعد والتنظيمات الداخلية والتي تركز على الشروط التي يجب توافرها في العميل (منصب العمل، الراتب، والسن). بالإضافة إلى مختلف الضمانات والتأمينات والمؤونات لتغطية الخسائر المتوقعة من هذا النوع من العمليات الائتمانية تماشيا والقواعد الاحترازية المفروضة عليه من طرف بنك الجزائر.

لكن وبالرغم من هذه الخبرة، فإنه وفي الفترة 1994-2012 نجد أن حصته في سوق تمويل السكن على مستوى الطلب قد انخفضت لحساب باقي البنوك العمومية خاصة القرض الشعبي الجزائري وصندوق التنمية المحلية<sup>1</sup>، وذلك راجع لطبيعة الشروط الصارمة التي يفرضها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك، خاصة فيما يتعلق بالضمانات وتوفير المداخيل. لهذا نجده قد قام بإلغاء الشروط الصارمة السابقة ابتداءً من 2004. كما أنه وفي إطار محافظته على حصته السوقية كبنك متخصص في تمويل السكن، اتخذ قرار بإيقاف باقي نشاطاته التي تخرج عن هذا المجال ابتداءً من جانفي 2005، فإذا حاولنا تقييم مساهمة البنوك التجارية بما فيها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، فإننا نجد أنها نسبة ضعيفة لا تغطي سوى 30% من مجموع الاحتياجات الإجمالية المقدرة بـ 2.5 مليون وحدة سكنية سنة 2009<sup>2</sup>. وهذا يرجع للصعوبات التي تواجهها البنوك التجارية في هذا المجال والمتمثلة أساسا في مشكل الأراضي نتيجة الفوضى المتعلقة بعملية العرض (عدم احترام القوانين، بالإضافة إلى نقص الشفافية في

<sup>1</sup> - Ministère de l'habitat, proposition de stratégie nationale d'habitat (1996-2012), mai 2013, Algérie.

<sup>2</sup> - المجلس الاقتصادي والاجتماعي، ملخص حول الوضع الاقتصادي والاجتماعي لسنة 2008، الجزائر، ديسمبر 2009، ص12.

المبادلات العقارية والقيام بعملية المضاربة وتبديد المساحات واستغلال الأراضي الزراعية بما يؤثر على أسعار البيع وتجعلها غير خاضعة لآلية العرض والطلب<sup>1</sup>.

إضافة لمشكلة عقود الملكية، فغالبية المرقين العقاريين الخواص، لا يملكون عقودا تثبت ملكيتهم لأراضي البناء، ومن ثم تكون ملكية المساكن غير رسمية حتى في حالة محاولة المرقى العقاري تحصيل عقود ملكية فردية، وهذا يتطلب إجراءات ووقت طويل يؤدي إلى بيع المساكن المنجزة قبل تجهيز عقود البيع، ولا يمكن للبنوك تجاهل مثل هذه الوضعية، لمالها من أثر على النوعية والمصادقية القانونية للضمانات التي يعرضها المقرض على البنك المقرض، ومن ثمة على مؤسسة إعادة التمويل الرهني. ومن الصعوبات التي تواجه البنوك أيضا، نجد مشكل تحصيل الرهونات العقارية، والتي تمثل الضمان الرئيسي الذي يعتمد عليه البنك في إطار تمويل السكن، والذي يلاحظ أنه غير متحكم فيه بشكل كبير، كما أنه يتميز بسوء التسيير، حيث أن الإجراءات الخاصة بتسجيل عقد التمويل الرهني والتي تتطلب أجال طويلة، حتى في حالة توفر عقود الملكية الرسمية مما يؤدي إلى تأخير تنفيذ قرارات العدالة.

كما تعتبر أسعار المساكن من المشاكل التي تواجه البنوك في تمويلها لقطاع السكن حيث يتميز المستوى العام لأسعار المساكن بالارتفاع الكبير، إذا ما قارناه بمستوى مداخيل الفئات الممثلة للطلب. كما أنه من الجدير بالذكر أن الأسعار المحددة في البداية غير نهائية وإنما هي تقديرية إلى غاية الإتمام النهائي لأشغال البناء، مما يطرح مشكلة كيفية تحديد قيمة القروض الموجهة لتمويل عملية شراء المساكن، والتمتيز بارتفاع الأسعار بالمقارنة مع التغيرات في مستويات الدخل والتي تجعل مقدرة العائلات والأفراد على الادخار ضئيلة، حتى مع المساعدات التي يقدمها الصندوق الوطني للسكن، فهي قد تؤمن للمقترضين المبالغ المالية والتي تعدّ كمساهمة شخصية من طرفهم اتجاه البنك، لكنها لا تغطي خطر عدم ملاءة المقرض اتجاه الجهة المقرضة نظرا لوجود فرق كبير بين أسعار المساكن الموجهة للبيع والمقدرة المالية للاستدانة.

<sup>1</sup> - C.N.E.S, rapport sur la conjoncture économique et sociale du 2<sup>ème</sup> semestre 2009, Op.cit., P37 [www.cnes.dz](http://www.cnes.dz).

كما تتميز عملية إنجاز المساكن في الجزائر بطول الفترات مع عدم احترام الآجال والتكاليف المتفق عليها في العقود، كما أن نوعية المساكن لا تتوافق مع أسعارها المرتفعة نتيجة سوء التحكم في محيط الإنجاز، دون الحديث عن مستويات العرض التي تبقى دائما بعيدة بالمقارنة مع الاحتياجات السكنية. ونشير هنا إلى أن وزارة السكن ومما يسمح بتفادي المشاكل التي تواجه قطاع السكن، قد قامت بوضع معايير جديدة في تصنيف المرقيين العقاريين بالتركيز أكثر على الموارد البشرية ذات الكفاءات العالية من حاملي الشهادات الجامعية ومكاتب الدراسات التي تمثلها<sup>1</sup>.

تعاني البنوك أيضا من نقص في الموارد طويلة الأجل، مما لا يسمح لها بالأخذ على عاتقها التزامات ذات مبالغ وأجال طويلة، كما أن فرصة إعادة التمويل الرهني مقترنة بارتفاع تكلفتها والمقدرة بـ 8.5% من القيمة المالية لمجموع القروض السكنية المكونة للمحفظة المالية، مضافا إليه معدل الهامش المسموح به لصالح البنك من أجل جميع القروض التي أعيد تمويلها من طرف شركة إعادة التمويل الرهني، هذا بالإضافة إلى التزام البنوك بتمويل وتحمل تكاليف إصدار السندات الممثلة لهذه القروض، في إطار ما يعرف بعملية التوريق والتي تهدف إلى دعم نشاط البنوك في مجال تمويل السكن، من خلال التسيير الأفضل للأخطار الائتمانية، بالإضافة إلى تطوير السوق المالي وتنويع منتجاتها.

كما تعتمد هذه العملية على إصدار سندات حكومية ممثلة للقروض السكنية تتداول على مستوى السوق الثانوي<sup>2</sup>، وهي بذلك تدخل في إطار نشاطات البورصة في الجزائر، هذه الأخيرة التي تعرف تدهورا مستمرا في معاملاتها، وعليه يمكن القول أن نجاح هذه المؤسسة ودعمها لقطاع السكن يتوقف على مدى تطور السوق المالي الجزائري. وفيما يلي نقدم مجموعة من الاقتراحات التي يفترض القيام بها من أجل إزالة الصعوبات التي تواجهها البنوك وتجعلها تتهرب عن منح القروض السكنية أو تشدد في فرض الضمانات والشروط، وسنلخص هذا الاقتراحات في النقاط الآتية:

<sup>1</sup> - م. زليخة، جريدة آخر ساعة، وزارة السكن تعيد النظر في تصنيف مقاولات البناء، عدد 1311، 25 فيفري 2009، ص14.

<sup>2</sup> - دليل شركة إعادة التمويل الرهني، جوان 2009، ص3، [WWW.SRH.DZ](http://WWW.SRH.DZ)

- إزالة الصعوبات المرتبطة بمشكل الأراضي عن طريق تطوير سوق للأراضي المخصصة للبناء، وتنصف بالتنظيم والشفافية كما يجب تسوية وضعية هذه الأراضي خاصة الموجهة للمرقين العقاريين من خلال اشتراط عقود الملكية للقيام بعملية تسويق المشاريع العقارية. ويجب عدم الشروع في أية عملية عقارية دون الحصول على هذه العقود. وذلك بالتسريع في أجال الحصول على تراخيص البناء وعقود ملكية الأراضي.

- التسيير المحكم لبرامج البناء، بهدف جعلها أكثر فعالية بحيث يسمح بتخصيص تكاليف وأجال تسليم المساكن مع تحسين نوعيتها.

- العمل على إنشاء برنامج لاستهلاك القروض، بالأخذ بعين الاعتبار المتغيرات التي من شأنها التأثير على فعالية عملية التسديد طول فترة القرض من جهة، وعلى سيولة وربحية البنك التجاري من جهة أخرى. كما يجب وضع إستراتيجية وسياسة خاصة بتمويل العائلات والأفراد، أو بالأحرى تنمية الثقافة البنكية فيما يتعلق بعرض ومنح القروض السكنية لما لها من أثر على ترقية الخدمات.

على هذا الأساس نستنتج أن نجاح البنوك في أداء دورها المتمثل في توفير الموارد المالية لتمويل سوق السكن يبقى رهين تكاتف الجهود من جميع الأطراف المتعاملين في السوق والمتمثلين في البنوك بحد ذاتها، والمؤسسات التابعة للدولة وعلى رأسها وزارة السكن والعمران، والتي تعمل تحت وصايتها العديد من الهيئات. وكذلك المرقين العقاريين الذين يقومون ببناء المساكن ويطلبون القروض لتمويل عمليات البناء، وكذا العائلات والأفراد بحيث يعتبرون الهدف النهائي لكل الأنشطة التي تبذل في تمويل قطاع السكن والذين يسعون للحصول على السكن والاستفادة منه.

الملاحق

## الملحق (1) نموذج عقد مشاركة متناقصة منتهية بالتمليك

تم إبرام هذا العقد بين كل من:

1- مصرف .....  
ويمثله: السيد/  
(طرفاً أول)

2- شركة .....  
ويمثلها: السيد/  
(طرفاً ثانياً)

أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد والاتفاق

### تمهيد

قامت لجنة المناقصات المركزية بطرح المناقصة المركزية بطرح المناقصة الخاصة بعقد رقم ( ) لتنفيذ مجمع سكني, وقد رست المناقصة على الطرف الثاني بمبلغ .....  
وحيث إن الطرف الثاني له سوابق الخبرة اللازمة لتنفيذ مثل هذه المشاريع, ويملك الإمكانيات الفنية والإدارية والمعدات والخبرة لتنفيذ هذا المشروع, فقد طلب من مصرف ..... تمويل هذا المشروع على أساس شركة المضاربة الإسلامية, وتم الاتفاق بين الطرفين وفقاً للشروط التالية:

### البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

### البند الثاني

أقر الطرف الثاني أنه قد أطلع على عقد التأسيس والنظام الداخلي والقانون الخاص بالطرف الأول, ويلتزم به في تعامله معه, وذلك على أساس التعامل الشرعي الحلال.

### البند الثالث

اتفق الطرفان على أن يخضع سريان مفعول عقد المشاركة الآتية:

تسلم الطرف الأول- وبموجب نص مقبول- الموافقة ..... خطياً على طلب الطرف الثاني بتحويل جميع المستحقات الناتجة عن تنفيذ هذه المناقصات في حساب عملية المضاربة لدى مصرف ..... بشكل مباشر, وبحيث لا يجوز له تغيير أو تبديل هذه الطريقة في دفع المستحقات المالية الناتجة عن تنفيذ المشروع.

### البند الرابع

يتم تحديد التزامات الفريقين لأغراض التمويل واقتسام الربح على النحو التالي:

1- يقوم الطرف الأول بتمويل احتياجات مشروع سكني عقد رقم ( ) من المواد والأجور والمصروفات في حدود مبلغ ..... وذلك على النحو التالي:

(أ) يقوم الطرف الأول بإيداع مبلغ ..... في حساب عملية المضاربة كدفعة مقدمة لتمكين الطرف الثاني من مباشرة العمل.

(ب) يقوم الطرف الأول بتمويل التكاليف المباشرة للمشروع- وتحديد تمويل استيراد وشراء المواد من السوق الخارجي والمحلي- بواسطة فتح اعتمادات مستندية أو مشتريات من السوق المحلي عن طريق المصرف بتكلفة متغيرة بمبلغ تقريبي قدره ..... بشرط موافقة الطرف الأول على شروط الاعتمادات, وأن تكون عروض الأسعار أو العقود التي يطلب فتح الاعتمادات على أساسها سارية المفعول, وألا تتجاوز قيمتها عند التقدم بطلب فتحها عن المبلغ المحدد آنفاً, على أن يتم قيد قيمة مستندات الاعتمادات والمشتريات المحلية وجميع المصاريف المتعلقة بها على حساب عملية المضاربة لدى المصرف.

(ج) يقوم الطرف الأول بإيداع ..... صافي قيمة الطلبات الدفع الصادرة عن الجهة المختصة في حساب عملية المضاربة؛ لتجديد الدفعة المقدمة وتمويل العملية, وذلك بعد استبعاد قيمة المبالغ المحتجزة.

(د) يقوم الطرف الأول بإصدار الكفالة النهائية للمقاول في حدود مبلغ .....

(هـ) يراعى ألا يزيد مبلغ التمويل النقدي المدفوع من الطرف الأول للطرف الثاني بأي حال من الأحوال عن المبلغ ..... متضمناً قيمة الاعتمادات المستندية المفتوحة عن طريق المصرف, وكذلك الدفعة المقدمة, حيث يقر الطرف الثاني بأن تكلفة المشروع من مواد وأجور ومقاولي باطن لا تزيد بأي حال من الأحوال عن مبلغ التمويل النقدي المتفق عليه والبالغ ..... فيما عدا الزيادة الناتجة عن التكلفة المتغيرة حسبما هو وارد في البند الرابع (1) «ب» وتتعهد بتحمل أية مصاريف أو نفقات تزيد عن ذلك.

1- يتحمل الطرف الثاني جميع المصاريف الإدارية المتعلقة بالمشروع, وكل ما لم يرد ذكره في هذا العقد, حيث تعتبر هذه الزيادات والمصاريف ضمن تكاليف عمله كمضارب, ولا تدخل في حساب الأرباح والخسائر.

2- الربح القابل للتوزيع هو الفرق بين إيرادات المشروع الكلية والتكاليف الواردة في (1) أعلاه.

### البند الخامس

توزيع الأرباح والخسائر:

1- يوزع الربح القابل للتوزيع الوارد في البند الرابع أعلاه على الوجه التالي:

(أ) للطرف الأول .....% من الأرباح الإجمالية.

(ب) للطرف الثاني .....% من الأرباح الإجمالية.

2- أما في حالة الخسارة فإنها تكون من نصيب الطرف الأول كرب مال وتنحصر مسؤوليته في تحمل الخسائر الخارجة عن إرادة الطرف الثاني الذي يتحمل كافة الخسائر والمسئوليات تجاه الغير، الناتجة عن تقصيره أو إهماله أو أخطائه، أو عدم تسليم المشروع في الموعد المتفق عليه لأسباب تعود على الطرف الثاني، أو مخالفته للشروط والمواصفات المدونة في الشروط العامة للتعاقد، والتي يترتب عنها- أو عن جزء منها- غرامات مالية، أو مخالفته لشروط عقد المضاربة؛ وذلك باعتباره عامل المضاربة، وباعتبار أن جميع التعاملات مع الغير تجري باسمه وعلى مسؤوليته ودون تدخل من الطرف الأول، كما لا يحق للطرف الثاني كمضارب أن يطالب بأي تعويض عن خسارة جهده وعمله وأية مصاريف أخرى يتحملها.

3- يجوز للطرف الأول- وباختياره فقط- أن يتنازل عن جزء من أرباحه لصالح الطرف الثاني كمكافأة له على حسن الأداء وإنجازته للوعد.

4- إذا حققت المضاربة ربحاً للطرف الأول يزيد عن ..... سنوياً فإن الطرف الأول على استعداد للتنازل عن ..... من حقه في الأرباح الزائدة عن الـ ..... % سنوياً للطرف الثاني، وذلك كمكافأة له على حسن الأداء، وإنجازته للوعد، وتشجيعاً له على الاستمرار في التعامل مع المصرف.

#### البند السادس

الغرامات المالية والزيادة في تكلفة المواد المستوردة أو المحلية الممولة من خلال اعتمادات مستندية مفتوحة عن طريق المصرف الخارجة عن إرادة الطرف الثاني تدخل ضمن تكلفة المشروع، أما إذا كانت هذه الغرامات أو الزيادة راجعة لأسباب ناتجة عن تقصير الطرف الثاني، أو إهماله أو أخطائه، أو عدم تسليم المشروع في الموعد المتفق عليه؛ لأسباب تعود على الطرف الثاني، أو مخالفته للشروط والمواصفات المدونة في الشروط العامة للتعاقد، أو شروط عقد المضاربة، فتحسب من أرباحه؛ فإن جاوزته حسبت من ماله الخاص ويتعهد بدفعها للطرف الأول عند التصفية.

#### البند السابع

يلتزم الطرف الثاني بأن يشير بوضوح على الفواتير المقدمة منه والمتعلقة بالمقاوله موضوع هذا العقد؛ بأن تدفع قيمتها لدى حسابه رقم ..... بمصرف .....

#### البند الثامن

يتعهد الطرف الثاني ألا يستعمل التمويل المخصص للمشروع إلا في الغايات المصرح بها أعلاه، كما يتعهد بعدم صرف أو إنفاق أي مبلغ من إيرادات المشروع على شئونه الشخصية أو التجارية الخاصة، وكذلك عدم التصرف في مال هذه المضاربة إلا بعد إجراء المحاسبة التامة.

## البند التاسع

- 1- لا يجوز للطرف الثاني خلط مال هذه المضاربة بمال دون إذن الطرف الأول، ولا إعطاؤه للغير، ولا هبته، ولا لإقراضه، ولا الاقتراض عليه ولا التصرف فيه بأي شكل من الأشكال خارج نطاق المضاربة.
- 2- يتعهد الطرف الثاني بعدم نقل البضائع والمواد المشتراة لهذا المشروع إلى ساحة مشروعات أخرى، كما يتعهد بتخزين جميع متطلبات المشروع بساحة المشروع ذاته، ويتعهد بالمحافظة عليها من جميع ما يتلفها أو يضرها، أو يعرضها لأي نوع من الخطر مهما كان مصدره.

## البند العاشر

يكون الطرف الثاني أميناً على الأموال المسلمة إليه، وشريكاً في الأرباح الإجمالية المتحققة، ولا يجوز له بيع المشروع للغير، أو التنازل عنه، أو إجراء أية عقود مع آخرين لتنفيذه بالكامل من الباطن، إلا حسب الإجراءات التي يكون متفقاً عليها خطياً بين الطرفين.

## البند الحادي عشر

يلتزم الطرف الثاني بتوقيع شيك لأمر المصرف بقيمة التمويل المطلوب يستحق الأداء بعد..... من نهاية فترة هذا العقد- ضماناً للمحاسبة- ورد حصة المصرف من رأس المال والأرباح عند التصفية.

## البند الثاني عشر

- 1- ينتهي هذا العقد بعد ..... من تاريخ انتهاء المشروع موضوع المشاركة، أو من أي تاريخ آخر يتفق عليه فيما بعد مع الجهة صاحبة المشروع، ويتعهد الطرف الثاني بتقديم الحساب الختامي للطرف الأول في نهاية المدة، ولا تبرأ ذمة الطرف الثاني إلا بعد الوفاء بحقوق الطرف الأول الواردة في هذا العقد.
- 2- ويجوز للطرف الأول أن يطلب تصفية المضاربة المتفق عليها إذا خالف الطرف الثاني شروط هذا العقد، وذلك بعد تنبيهه أو إنذاره، ودون حاجة إلى مراجعة قضائية.
- 3- تستمر مسعولية الطرف الثاني بصفته منفذاً للمشروع؛ وذلك طبقاً للنظم والقوانين والأعراف السائدة في البلد وأصول المهنة.

## البند الثالث عشر

يلتزم الطرف الثاني بإمسك دفاتر نظامية تتعلق بعملية تنفيذ المقاوله موضوع مشروع المشاركة، ويتعهد بأن يضع جميع الدفاتر والمستندات تحت تصرف الطرف الأول كلما طلب ذلك.

## البند الرابع عشر

يلتزم الطرف الثاني بالتأمين على المشروع ضد كافة المخاطر بقيمة المقابلة وملحقاتها .....% مع النص في وثيقة التأمين على أن تدفع جميع التعويضات في حساب عملية المضاربة المفتوح لدى المصرف, ويحتسب قسط التأمين من كلفة المشروع, أما تأمين المعدات والمسئولية المدنية فتكون من مسؤولية الطرف الثاني, على أن يتم تزويد الطرف الأول بأصل هذه الوثيقة وملحقاتها.

## البند الخامس عشر

يقر الطرف الثاني بأن دفاتر الطرف الأول وحساباته تعتبر بينة قاطعة لإثبات أية مبالغ ناشئة أو متعلقة بهذا العقد وتطبيقاته مهما كانت, مع ما يلحقها من مصاريف باتفاق الطرفين, ويصرح بأن قيود الطرف الأول وحساباته تعتبر نهائية وصحيحة بالنسبة له, ولا يحق له الاعتراض عليها بعد ذلك, كما أنه يتنازل مقدماً عن أي حق قانوني يجيز له طلب تدقيق حسابات الطرف الأول وقيوده من قبل أي محكمة أو إبراز دفاتر وقيوده.

وتعتمد الكشوفات المنسوخة عن تلك الدفاتر والحسابات, والتي يصادق المفوضون بالتوقيع عن الطرف الأول على مطابقتها للأصل.

## البند السادس عشر

في حالة توقيع هذا العقد من قبل أكثر من شخص واحد بصفته طرفاً ثانياً, يكون جميع الموقعين مسؤولين وضامنين متضامنين - منفردين أو مجتمعين - تجاه الطرف الأول عن تسديد المبالغ المطلوبة له بموجب هذا العقد.

## البند السابع عشر

أ- يتم الفصل في النزاع على أساس الشريعة الإسلامية.  
ب- أي خلاف ناشئ عن تطبيق أحكام هذا العقد أو متعلق به, يعرض على لجنة تحكيم تشكل من ثلاثة أعضاء على الوجه التالي:

- 1- حكم يختاره الفريق الأول.
- 2- حكم يختاره الفريق الثاني.
- 3- حكم يختاره الحكمان الأولان.

ويكون حكمهم - سواء صدر بالإجماع أم بالأغلبية - ملزماً للطرفين, وغير قابل للطعن فيه بأي طريق من طرق الطعن الجائزة قانوناً, وبشرط إقرار هيئة الرقابة الشرعية للمصرف بعدم تعارض الحكم الصادر مع أحكام الشريعة الإسلامية.

وفي حالة عدم توفر الأغلبية, يحال الخلاف موضوع التحكيم إلى المحاكم.....وتكون محاكم دولة.....هي المختصة دون سواها, بالفصل في أية طلبات أو قضايا تنشأ بمقتضى التحكيم أو ناشئة أو متعلقة به أو بهذا العقد.

#### البند الثامن عشر

تسري أحكام القانون.....والقوانين والأنظمة المرعية على هذا- فيما عدا ما نص عليه من اتفاق بين الطرفين- وبما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.

#### البند التاسع عشر

حرر هذا العقد على نسختين أصليتين موقعتين من قبل الطرفين, بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية والقانونية بتاريخ / / الموافق / / ويسقط الطرف الثاني حقه في الإدعاء بكذب الإقرار, أو أي دفع شكلي أو موضوعي, ضد ما جاء في هذا العقد.

الطرف الثاني

الطرف الأول

## الملحق 2 عقد المرابحة

## الشروط العامة

بين:

بنك البركة الجزائري شركة مساهمة رأسمالها 2.500.000.000 دج خاضعة لأحكام الأمر 11-03 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالنقد و القرض الكائن مقره بحي بوتلجة هويدف ، فيلا رقم 01 ، بن عكنون ، الجزائر ، ينوب عنها في الإمضاء على هذا العقد السيد.....بصفته.....

من جهة و يشار إليها فيما يلي " بالبنك "

والسيد .....، المهنة ..... والساكن .....

.....

من جهة أخرى و يشار إليه فيما يلي " بالعميل "

**تمهيد:**

بالإشارة إلى أحكام النظام الأساسي للبنك و التزامه بالتعامل وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية، بالإشارة إلى الشروط المصرفية السارية المفعول لدى بنك البركة الجزائري الملحق بهذا العقد والتي تعتبر الإطار المرجعي للشروط المالية لهذا العقد .

بالإشارة إلى طلب / طلبات التمويل الموقع من العميل المتضمن (ة) أوامر الشراء الموقعة بهذا العقد والتي تعد جزء لا يتجزأ منه .

حيث أن العميل طلب من البنك أن يشتري له السلعة/ السلع محل الفاتورة و أمر أوامر الشراء المرفقين بهذا العقد و اللذان يعتبران جزء لا يتجزأ .

حيث أن الطرفان يتمتعان بكامل الأهلية القانونية المعتمدة و اللازمة للتعاقد.

فقد تم الاتفاق على ما يلي:

**المادة الأولى: الموضوع**

يمنح البنك العميل الذي يوافق على ذلك تمويلا بالمرابحة في حدود المبلغ المرخص به من قبل البنك مضاف إليه هامش الربح المتفق عليه و المشار إليهما في ملحق الشروط الخاصة بهذا العقد و الذي يعد جزءا لا يتجزأ منه.

يجب على العميل أن يقدم للبنك لكل عملية مرابحة منجزة في إطار التمويل موضوع هذا العقد أمراً بالشراء يبين فيه خاصة مبلغ العملية (ثمن المرابحة) و نسبة الربح المتفق عليه و مواعيد التسديد.

تنفيذا لهذا العقد ، يبيع البنك للعميل الذي يوافق السلع أو البضاعة محل الفاتورة أو الفواتير و الأمر أو الأوامر بالشراء المرفقة بهذا العقد والتي تشكل جزء لا يتجزأ منه .

#### المادة الثانية: استعمال التمويل

يتم التمويل بتسديد البنك ثمن السلع و /أو البضاعة للمزود و كذا كافة المصاريف التي يوافق على تحملها في حدود المبلغ المذكور في ملحق الشروط الخاصة بهذا العقد، و هذا بعد تسلم الوثائق الخاصة بها ( عقود، فواتير ، وثائق شحن، مستند تسليم، وثائق جمركية... الخ) يلتزم العميل بشراء السلع أو البضاعة محل أمر/أو أوامر الشراء بنفس المواصفات المذكورة في الفاتورة أو الفواتير الملحقة بها، كما يلتزم بعدم الرجوع على البنك بخصوص أي عيب أو خلل في هذه السلع و يعتبر العميل المسؤول الوحيد فيما يخص نوعية ومواصفات السلع و /أو البضاعة محل هذا عقد، و كذلك مطابقتها للقوانين والقواعد و التنظيمات المعمول بها.

#### المادة الثالثة: ثمن البيع وكيفية تسديده

يتمثل ثمن بيع السلع و /أو البضاعة من البنك إلى العميل في مبلغ الفاتورة أو الفواتير المسددة للمزود مضافا إليها كل المصاريف و الملحقات الأخرى و نسبة الربح المتفق عليه . يلتزم العميل بدفع ثمن المرابحة كما هو مبين في الفقرة أعلاه طبقا للأقساط المذكورة في الأمر/الأوامر بالشراء المرفق(ة) بهذا العقد و الذي يعتبر جزءا لا يتجزأ منه. في حالة تسديد مبلغ الدين قبل الاستحقاق، يمكن أن يمنح البنك العميل تخفيضا من اصل ثمن المرابحة المسدد قبل الاستحقاق.

يرخص العميل للبنك بموجب هذا العقد، عند حلول أجل الاستحقاق ،أن يخصم المبالغ المستحقة في إطار هذا العقد. من كل حساب مفتوح باسمه على دفاتر البنك.

#### المادة الرابعة: التأمين

يلتزم العميل بتأمين هذه السلع و /أو البضاعة ضد كافة الأخطار مع الإنابة لفائدة البنك بجدد ضمنا على نفقاته الخاصة .

و في حالة عدم قيام العميل بتجديد التأمين ضد كافة الأخطار مع الإنابة لفائدة البنك رغم إخطاره ، يرخص لهذا الأخير بتجديدهما و اقتطاع علاوة التأمين من حساب العميل المفتوح على مستوى البنك .

**المادة الخامسة : غرامات التأخير**

يحق للبنك أن يفرض على المدين المماطل غرامة تأخير من المبلغ المستحق بالنسبة المنصوص عليها في الشروط المصرفية السارية المفعول لدى بنك البركة الجزائري، عن كل شهر تأخير، بغض النظر عن الوسائل الأخرى التي يمنحها له القانون لتحصيل دينه.

**المادة السادسة: احتجاجات**

يصرح العميل بأنه يعفي البنك من كل احتجاج أو معارضة احتجاج و كل رجوع لعدم الوفاء، و هذا على سبيل الذكر فقط لا الحصر.

**المادة السابعة: الشروط الفاسخة للعقد**

-يصبح مبلغ الدين مستحق الأداء فوراً، و يفسخ العقد تلقائياً في حالة عدم احترام العميل لأي شرط من شروط هذا العقد و خاصة في الحالات التالية:

- \* في حالة عدم دفع أي قسط من أقساط المرابحة عند الاستحقاق
- \* في حالة التوقف عن التجارة، الإفلاس، التسوية القضائية ، التوقف عن العمل
- \* في حالة عدم تمكن البنك لسبب ما من أخذ الضمانات المخصصة من العميل لفائدة البنك أو سبق و أن خصصت هذه الممتلكات لفائدة بائع آخر أو أي دائن آخر.
- \* في حالة البيع الودي أو القضائي للممتلكات المخصصة من طرف العميل كضمان ، و كذلك في حالة إجبارها أو تخصيصها كحصة في شركة تحت أي شكل كان.
- \* في حالة ما إذا كان العميل محل متابعة قضائية لأي سبب كان.
- \* في حالة تحويل العميل لكل أو جزء من عملياته المالية الناتجة عن النشاط موضوع هذا التمويل إلى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري.

- \* في حالة عدم تغطية التأمين المكتتب لقيمة السلعة / السلع المشتراة بواسطة هذا التمويل.
- \* في حالة وفاة المدين ، يعتبر أصل الدين بما فيه، نسبة الربح، التكاليف والمصاريف غير قابلة للتجزئة ،مستحقاً، و يمكن مطالبتة من كل واحد من ورثة المدين، غير أنه يمكن لأبناء لمدين الشرعيين وزوجه الاستفادة من هذا التمويل بشرط أن يكونوا قادرين حسب تقدير البنك غير القابل للمراجعة أو المنازعة على احترام و تسديد التزامات المدين المتوفى.
- \* و بصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون.

**المادة الثامنة: الضمانات**

ضماناً لتسديد مبلغ التمويل محل هذا العقد بما في ذلك الأصل، نسبة الربح ، النفقات و المصاريف الأخرى، يلتزم العميل بتخصيص كل الضمانات العينية و / أو الشخصية التي يطلبها البنك .

**المادة التاسعة : المصاريف والحقوق**

اتفق الطرفان أن تكون كل المصاريف، الحقوق و الأتعاب بما فيها أتعاب الموثقين و المحامين و المحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمزاد وكذا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتحصيل مبلغ التمويل الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا على عاتق العميل وحده الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو بخصمها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى البنك دون الحاجة إلى إذن مسبق منه .

**المادة العاشرة: المرفقات**

تعتبر مرفقات العقد و أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان، كتابيا جزء لا يتجزأ من هذا العقد و مكملا له.

**المادة الحادية عشر: الموطن**

لتنفيذ هذا العقد، اختار الطرفان موطنا لهما العناوين المذكورة في التمهيد أعلاه.

**المادة الثانية عشر: حل النزاعات**

اتفق الطرفان على أن أي خلاف ناشئ عن تنفيذ هذا العقد أو تفسيره لم يتمكن الطرفان من حله وديا يحال على محكمة الجزائر.

**المادة الثالثة عشر: فسخ العقد**

حُرر هذا العقد من ثلاثة نسخ أصلية موقعة من الطرفين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية أو القانونية.

حرر ..... ب

يوم.....

البنك

العميل

## الملحق 3 عقد استصناع

(نموذج البنك صانع / العميل مستصنع)

حرر هذا العقد بالجزائر في يوم.....

بين :

- بنك البركة الجزائري شركة مساهمة رأسمالها 2.500.000.000 دج خاضعة لأحكام القانون رقم 03-11 المؤرخ في 26/08/2006 المتعلق بالنقد والقرض مقيدة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 00/ب / 0014294، الكائن مقرها الاجتماعي بحي بوتلجة هويدف بن عكنون الجزائر، ينوب عنها في الإمضاء على هذا العقد السيد .....

بصفته .....

طرفا أولا يشار إليه في هذا العقد بـ "الصانع"

و السيد / شركة..... المقيدة بالسجل التجاري لولاية ..... تحت رقم ..... ، و الكائن مقره (أ) الاجتماعي ب ..... و ينوب عنه (أ) في الإمضاء على هذا العقد السيد ..... بصفته .....

طرفا ثانيا يشار إليه في هذا العقد بـ "مستصنع"

**تمهيد :**

إشارة إلى أحكام النظام الأساسي لبنك البركة الجزائري الخاصة بالتعامل وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية ،

بالإشارة إلى الشروط المصرفية السارية المفعول لدى بنك البركة الجزائري الملحق بهذا العقد والتي تعتبر الإطار المرجعي للشروط المالية لهذا العقد .

بالإشارة إلى اتفاقية الحساب الجاري الموقعة بين البنك والعميل عند فتح الحساب والتي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد .

اتفق الطرفان وهما بكامل الأهلية على ما يلي :

**المادة الأولى :**

يعتبر التمهيد السالف ذكره جزءا لا يتجزأ من هذا العقد.

**المادة الثانية :**

يقوم الصانع بصنع المصنوعات المبينة في القائمة المبينة في القائمة المرفقة بهذا العقد ومن ثم يبيعها للطرف الثاني و هذا بناء على طلب التمويل المقدم من قبل المستصنع .

**المادة الثالثة :**

يلتزم المستصنع بأن يشتري من الصانع المصنوعات المبينة في القائمة المرفقة بهذا العقد.

**المادة الرابعة :**

يتم انجاز المصنوعات مقابل تسديد المستصنع للثمن المبين في ملحق الشروط الخاصة بهذا العقد و جدول التسديد و اللذان يعدان جزءا لا يتجزأ منه.

**المادة الخامسة:**

يلتزم الصانع أو من يتعاقد معه على ذلك بتنفيذ جميع الأعمال اللازمة لصنع المصنوعات في الآجال المحددة ، وما يضاف إليها من مدد معتمدة من المستصنع واستشاري المصنوعات. تبدأ من تاريخ تسليمه لموقع المشروع تسلما فعليا بموجب المحضر الدال على ذلك ويتعهد بتسليم المصنوعات صالحة للانتفاع في نهاية المدة المحددة ما لم تطرأ أسباب قهرية أو ظروف استثنائية تحول دون ذلك.

**المادة السادسة :**

يلتزم الصانع بتسليم المصنوعات محل هذا العقد إلى المستصنع أو من يوكله المستصنع بموجب تفويض كتابي بالتسلم حيث يعتبر هذا التفويض بمثابة توكيل في القبض يلتزم بموجبه الصانع بتسليم المصنوعات لمن يحمله في المواعيد المتفق عليها وفي جميع الأحوال يتم تسليم وتسلم

المصنوعات المذكورة بموجب محضر يوقعه الطرفان أو من يفوضهما يحدد فيه المشروع المسلم ومواصفاته وتاريخ تسلمه.

#### المادة السابعة:

يحق للطرف الأول تكليف مقاولا أو صانعا أو أكثر لصنع المصنوعات حسب الشروط و المواصفات المتفق عليها مع المستصنع ،كما يحق للطرف الأول في حالة مخالفة شركة المقاولات للشروط المتفق عليها وعدم الوصول إلى اتفاق لحل الخلاف مما تؤثر على العمل استبدالها و التعاقد مع شركة أو شركات أخرى لإكمال تنفيذ المشروع ،مع مراعاة امتداد مدة تسليم المشروع. ومن المعلوم للمستصنع أن امتداد مدة تسليم المصنوعات لا تؤثر بأي حال من الأحوال على مدة سداد الأقساط أو تواريخ سدادها أو تاريخ سداد القسط الأول .

#### المادة الثامنة :

يقبل المستصنع قبولا نهائيا وباتا ضمان تنفيذ جميع أعمال المصنوعات من الجهة التي يكلفها الصانع لصنع المصنوعات وحيث أن هذه الأخيرة قد ضمنت المصنوعات للمستصنع ،فانه وبموجب هذا ،يتنازل المستصنع عن حقه في الرجوع على الصانع في أية حالة كانت بالمطالبة أو ادعاء قد ينشأ مستقبلا بعد تسليم المصنوعات ، ويلتزم المستصنع بناء على ذلك بالرجوع على المقاول المنفذة للمشروع في أية مطالبة أو ادعاء ، بحيث يعفى الصانع صراحة من أية مسؤولية بهذا الخصوص .

#### المادة التاسعة:

يمكن للمستصنع تعيين مكتب استشاري ليكون وكيلا عنه في الإشراف على تنفيذ مراحل صنع المصنوعات المختلفة و التأكد من أن الأعمال المنجزة قد نفذت طبقا للمواصفات المطلوبة و الشروط المتفق عليها و تسلم المشروع بعد تنفيذه.

#### المادة العاشرة :

يتم التسليم النهائي للمصنوعات للمستصنع بعد انتهاء مدة الأشغال المتفق عليها سالفا وهذا عن طريق تحرير محضر يوقعه الطرفان .

#### المادة الحادية عشر:

في حالة تأخر الصانع عن إتمام صنع المصنوعات في الموعد المحدد فان المكلف بالأشغال يتحمل الأضرار التي تنتج عن هذا التأخير ما لم تكون هناك أسباب قهرية لم يتسبب فيها و تكون خارجة عن إرادته.

ولا يحق للمستصنع الرجوع على الصانع بخصوص أي تأخر في الإنجاز أو عدم مطابقة المصنوعات للمواصفات المطلوبة حيث يتحمل المكتب الاستشاري والمقاول أو الحرفي المكلف بالإنجاز وحدهما المسؤولية في هذا الشأن.

#### المادة الثانية عشر :

في حالة وجود أية أعمال إضافية أو تعديلات يقترح المستصنع إدخالها مما قد يؤثر على شروط وقيمة ومدة هذا العقد. فان على المستصنع الاتفاق كتابيا مع الصانع على تعديل العقد أو للحصول على موافقته على التعديل المقترح دون أن يكون الصانع ملزما بالاستجابة لاقتراح أو طلب المستصنع .

#### المادة الثالثة عشر :

ضمانا لتسديد مبلغ التمويل محل هذا العقد بما في ذلك المبلغ الأصلي، نسبة الربح ، النفقات والمصاريف ، يلتزم العميل بتخصيص كل الضمانات العينية و / أو الشخصية التي يطلبها الصانع ضمانا لتنفيذ التزامات المستصنع اتجاهه .

#### المادة الرابعة عشر :

يصبح مبلغ الدين مستحق الأداء فورا، و يفسخ العقد تلقائيا في حالة عدم احترام المستصنع لأي شرط من شروط هذا العقد و خاصة في الحالات التالية:  
في حالة عدم دفع أي قسط مستحق الأداء، و /أو عدم الوفاء في الموعد لأحد الالتزامات المكتتبة في إطار هذا العقد.  
في حالة التوقف عن التجارة ، الإفلاس ، التسوية القضائية ، التوقف عن النشاط أو التوقف عن الدفع.

و لأي سبب ما يحول دون أن يأخذ البنك رهنا عقاريا من الدرجة الأولى على الممتلكات المخصصة من العميل كضمان لتسديد التمويل محل هذا العقد، أو سبق و أن خصصت هذه الممتلكات لفائدة بائع أو أي دائن آخر.

في حالة البيع الودي أو القضائي للممتلكات المخصصة من طرف العميل كضمان، وكذلك في حالة إيجار أو تخصيصها كحصه في شركة تحت أي شكل كان.  
في حالة ما إذا كان العميل محل متابعة قضائية من شأنها إعاقة تسديده لثمن المشروع المشار إليه أعلاه.

في حالة تسجيل العميل لكل أو جزء، من عملياته المالية الناتجة عن النشاط موضوع هذا التمويل لدى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري.  
في حالة عدم تغطية التأمين لقيمة العقار محل عقد الاستصناع.

في حالة وفاة المدين ، يعتبر الدين بما فيه المبلغ الأصلي، نسبة الربح، التكاليف و المصاريف غير قابلة للتجزئة، و يمكن مطالبته إلى كل واحد من ورثة المدين ، غير أنه يمكن للأبناء الشرعيين و كذلك الزوج الاستفادة من هذا التمويل بشرط أن يكونوا قادرين على احترام و تسديد التزامات المدين المتوفر .  
و بصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون.

#### المادة الخامسة عشر:

يقر المستصنع بصريح العبارة انه يتحمل و على نفقاته الخاصة كل الأخطار التي قد تتعرض لها المصنوعات.

#### المادة السادسة عشر:

في حالة حدوث خطر ما يتحمل المستصنع وحده تكلفة أي تعويض كان و يتخلى عن أي رجوع على البنك.

#### المادة السابعة عشر:

يلتزم المستصنع بتأمين المصنوعات على نفقاته الخاصة طالما ظل البنك مالكا له.  
تغطي التأمينات المكتتبة لتأمين المشروع كل الأخطار التي قد يتعرض لها.

#### المادة الثامنة عشر:

يتعين على التأمينات أن :

-تكتتب لحساب البنك و حساب العميل على السواء

-أن تنص على التزام المؤمن على دفع أي تعويض ناجم عن حادث سبب خسارة كلية لكل المشروع أو جزء منه بين يدي البنك و تحميل العميل وحده المبلغ المحتمل لأي إبراء.  
في حالة حادث تسبب في إضرار ممكن إصلاحها، يدفع المؤمنون التعويضات للعميل الذي يجب عليه إجراء الإصلاحات و يبقى المبلغ المحتمل للإبراء على النفقة الخاصة للعميل  
-إعفاء البنك من أي رجوع يتقدم به المؤمنون.

-أن تتضمن في حالة ما إذا بادر المؤمنون أو أحد منهم بإبطال أو إلغاء هذه التأمينات أو بعض منها، أو بتعديل الضمانات بكيفية قد تمس بمصالح الصانع فان هذا الأخير لا يواجه بهذا الإبطال أو الإلغاء أو التعديل إلا بعد مضي خمسة عشر (15 يوما) بعد إبلاغه برسالة مسجلة مرفوقة ببيان استلام من طرف المؤمن أو المؤمنين المعنيين.

-أن تنص على أنه لا يمكن إجراء أي أبطال أو إلغاء أو تعديل قد يضر بمصالح البنك بطلب من العميل قبل الحصول على إذن كتابي مسبق من البنك و ذلك مادام العميل مرتبط بالتزامات اتجاه البنك.

**المادة التاسعة عشر:**

يجب على المستصنع أن يوجه إلى البنك شهادات يسلمها المؤمنون تؤكد للبنك على أن التأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة قد تم اكتتابها من قبل العميل و ذلك خلال الثمانية أيام التي تلي تاريخ استلام العميل للمعدات أو جزء منها.

**المادة عشرين :**

يلتزم المستصنع بتنفيذ كل التعهدات المنصوص عليها في هذه الفقرة التي تستوجبها التأمينات علي نفقته الخاصة و خاصة فيما يتعلق بالدفع المنتظم للعلاوات و أن تقدم كل المستندات للبنك متى طلب منه ذلك.

**المادة واحد وعشرون:**

في حالة عدم تنفيذ المستصنع لالتزاماته و التأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة يمكن للصانع وفق ما يرنثيه ، أن يفسخ العقد الحالي.

**المادة الثانية وعشرون:**

اتفق الطرفان أن تكون كل المصاريف ، الحقوق و الأتعاب بما فيها أتعاب الموثقين والمحامين والمحضرين القضائيين ومحافظي البيع بالمزاد وكذا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها الصانع لتحصيل مبلغ التمويل الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا على عاتق المستصنع وحده الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو بخصمها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى الصانع دون الحاجة إلى إذن مسبق منه .

**المادة الثالثة وعشرون :**

تعتبر مرفقات العقد و أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان، كتابيا جزءا لا يتجزأ من هذا العقد و مكملا له.

**المادة الرابعة وعشرون :**

لتنفيذ هذا العقد، اختار الطرفان موطننا لهما العناوين المذكورة في التمهيد أعلاه.

**المادة الخامسة وعشرون :**

أي خلاف ناشئ عن تنفيذ هذا العقد أو تفسيره لم يتمكن الطرفان من حله وديا يحال على محكمة الجزائر بالاتفاق.

**المادة السادسة وعشرون:**

حرر هذا العقد من ثلاثة نسخ أصلية موقعة من الطرفين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية أو القانونية.

المستصنع

الصانع

ملحق عقد التمويل بالاستصناع

الشروط الخاصة

بين :

بنك البركة الجزائري شركة مساهمة رأسمالها 2.500.000.000 دج خاضعة لأحكام الأمر رقم 11-03 المؤرخ في 2003.08.26 المتعلق بالنقد و القرض مقيدة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 00 / ب / 0014294، الكائن مقره الاجتماعي بحي بوتلجة هويدف بن عكنون فيلا رقم 1 الجزائر، ينوبه في الإمضاء على هذا العقد السيد..... بصفته

.....

ويشار إليه فيما يلي البنك

والسيد/الشركة.....المقيدة(ة) بالسجل التجاري لولاية.....تحت رقم.....والكائن مقره(ها) الاجتماعي ب..... و ينوبه (ها) في الإمضاء السيد.....بصفته.....

ويشار إليه فيما يلي العميل

يعتبر هذا الملحق جزء لا يتجزأ من عقد بيع المصنوعات بالوكالة الموقع بين العميل و البنك.

### خصوصيات التمويل

- ثمن المصنوعات (1) : ..... دج
- هامش الربح (2) : ..... دج
- ثمن البيع الإجمالي للمصنوعات (2+1) : ..... دج
- الثمن المقسط : ..... دج
- مدة تسديد ثمن المصنوعات : ..... شهر

### الشروط والضمانات الأخرى

الشروط و الضمانات الأخرى منصوص عليها في رخصة التمويل.

حرر بالجزائر في .....

البنك

العميل

الملحق 4 عقد استصناع  
نموذج البنك مستصنع / العميل صانع

حرر هذا العقد بالجزائر في يوم.....  
بين :

1- بنك البركة الجزائري شركة مساهمة رأسمالها 2.500.000.000 مقيد في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 00/ب/0014294، الكائن مقرها الاجتماعي بحي بوثلجة هويدف بن عكنون الجزائر، ينوب عنها في الإمضاء على هذا العقد السيد ..... بصفته .....  
طرفا أولا ، ويشار إليه فيما يلي بالمستصنع،

و السيد / شركة..... المقيدة بالسجل التجاري لولاية ..... تحت رقم ..... ،  
والكائن مقره (أ) الاجتماعي ب..... و ينوب عنه (ب) في الإمضاء على هذا العقد السيد ..... بصفته .....  
طرفا ثانيا يشار إليه في هذا العقد ب

"الصانع"

تمهيد :

إشارة إلى أحكام النظام الأساسي لبنك البركة الجزائري الخاصة بالتعامل وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية ،

بالإشارة إلى الشروط المصرفية السارية المفعول لدى بنك البركة الجزائري الملحق بهذا العقد والتي تعتبر الإطار المرجعي للشروط المالية لهذا العقد .

بالشارة إلى اتفاقية الحساب الجاري الموقعة بين البنك والعميل عند فتح الحساب والتي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد .

بالإشارة إلى طلب / طلبات التمويل الموقع من العميل المتضمن أمر / أوامر الشراء المرفقة بهذا العقد والتي تعد جزءا لا يتجزأ منه .

فقد اتفق الطرفان وهما بكامل الأهلية على ما يلي :

المادة الأولى : الموضوع

بموجب هذا العقد قبل الصانع أن يقوم بصنع المصنوعات المبيّنة في القائمة المرفقة بهذا العقد، مع احتفاظ المستصنع بحقه في إكمال المشروع أو المصنوعات بنفسه أو عن طريق عميل آخر في حالة إخلال الصانع بأحد الالتزامات التعاقدية المنصوص عليها في هذا العقد.

#### المادة الثانية: ثمن الاستصناع

الثن المتفق عليه لصنع المصنوعات المذكورة في القائمة المرفقة بهذا العقد، هو ثمن إجمالي وجزافي ونهائي ، وعلى ذلك فإنه لا يحق لأحد الطرفين طلب تعديله تحت أي ظرف. يتم دفع ثمن المصنوعات على أقساط أو دفعة واحدة على أساس تقديم الفاتورات أو تقييم من الصانع، عند بداية التعاقد أو على فترات يتم الاتفاق عليها بين الطرفين بموجب جدول يرفق بهذا العقد والذي هو جزء لا يتجزأ منه.

مقابل ذلك يسدّد البنك للصانع المبلغ المذكور في ملحق الشروط الخاصة المرفق بهذا العقد.

#### المادة الثالثة : أجل الإنجاز

يلتزم الصانع بتنفيذ جميع الأعمال اللازمة لصنع المصنوعات في الآجال المحددة ، والتي تبدأ من تاريخ تسليمه التمويل المرخص به من قبل المستصنع ما لم تطرأ أي أسباب قهرية أو ظروف استثنائية تحول دون ذلك.

#### المادة الرابعة : تجزئة المشروع أو المصنوعات

إذا رغب الصانع في إسناد جزء من المصنوعات إلى طرف آخر ،فإنه يتوجب عليه أن يضم للمستصنع البيانات الكاملة عن العمل المطلوب إسناده للمستصنع للحصول على موافقته الكتابية قبل التعاقد.

#### المادة الخامسة: الإمداد المادي و البشري

يلتزم الصانع بإحضار جميع المواد اللازمة للعمل واستخدامه العدد الكافي من العمال والمختصين لحسن سير العمل وذلك على نفقاته الخاصة.

#### المادة السادسة : مسؤولية الصانع

يكون الصانع مسؤولاً بمفرده عن سلامة العمال و المصنوعات وعليه اتخاذ الاحتياطات اللازمة لذلك ،وتنفيذاً لذلك فقد تعهد بإجراء جميع أنواع التأمينات المنصوص عليها في المادة 12 أدناه.

#### المادة السابعة: أجل تسليم المشروع أو المصنوعات

يلتزم الصانع بتسليم المصنوعات في الأجل المنصوص عليه في طلب التمويل المشار إليه أعلاه بعد موافقة المستصنع عليه، ويتحمل الصانع تبعات أي تأخر في تسليم المشروع أو المصنوعات.

يكون التسليم في محلات الصانع الذي يعتبر أمينا على المصنوعات المنجزة وحارسا عليها لفائدة المستصنع ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك.

المادة الثامنة : هلاك المشروع أو المصنوعات

إذا هلكت المصنوعات أو جزء منها قبل تسليمها للمستصنع فإنه يهلك على حساب الصانع و الذي لا يكون له الحق أن يطالب بثمن عمله أو رد نفقاته.

المادة التاسعة : توكيل الصانع لبيع المشروع أو المصنوعات

بعد تسلم المستصنع أو وكيله المصنوعات موضوع هذا العقد ، طبقا لأحكام المادة 7 أعلاه ، يوكل الصانع ببيعها للغير لحسابه .

يتقاضى الصانع عمولة، كل زيادة تتحقق على ثمن البيع المحدد من المستصنع و/أو المقرر في عقد بيع المصنوعات بالوكالة المشار إليه أعلاه.

لا يمكن للصانع أن يبيع المصنوعات بالأجل إلا بالموافقة الكتابية من الطرف الأول.

يكون الصانع مسؤولا مسؤولية كاملة فيما يخص تحصيل الديون من المشتريين الذين باع لهم المصنوعات.

المادة العاشرة : ضمان الأخطار

يقر الصانع بصريح العبارة انه يتحمل و على نفقاته الخاصة كل الأخطار التي قد تتعرض لها المصنوعات.

المادة الحادية عشرة : إعفاء البنك من المسؤولية

في حالة حدوث خطر ما يتحمل الصانع وحده تكلفة أي تعويض كان و يتخلى عن أي رجوع على البنك.

ضمانا للوفاء بالالتزامات محل هذا العقد، يلتزم العميل بتخصيص كل الضمانات العينية و /أو الشخصية التي يطلبها البنك منه و لاسيما الأملاك العقارية المبينة في عقد الملكية المرفق (ة) لهذا العقد و الذي يعد جزءا لا يتجزأ منه .

المادة الثانية عشر: تأمين المصنوعات

يلتزم الصانع بتأمين المصنوعات ضد كافة الأخطار موسعة للكوارث الطبيعية مع الإنابة لفائدة المستصنع تجدد ضمنا على نفقاته الخاصة طيلة مدة التمويل .

و في حالة عدم قيام الصانع بتجديد التأمين ضد كافة الأخطار موسع للكوارث الطبيعية مع الإنابة لصالح المستصنع على المشروع أو المصنوعات رغم إخطاره ، يرخص لهذا الأخير بتجديدهما و اقتطاع علاوات التأمين من حساب المستصنع المفتوح لدى المستصنع .

المادة الثالثة عشر: إنابة البنك في عقد التأمين

يتعين على التأمينات أن :

- تكتتب لحساب المستصنع و حساب الصانع على السواء
- أن تنص على التزام المؤمنين على دفع أي تعويض ناجم عن حادث سبب خسارة كلية للمصنوعات أو جزء منها بين يدي المستصنع و تحميل الصانع وحده المبلغ المحتمل لأي إبراء.
- في حالة حادث تسبب في أضرار ممكن إصلاحها، يدفع المؤمنون التعويضات للعميل الذي يجب عليه إجراء الإصلاحات و يبقى المبلغ المحتمل لإبراء على النفقة الخاصة للعميل.
- إعفاء المستصنع من أي رجوع يتقدم به المؤمنون.

- أن تتضمن في حالة ما إذا بادر المؤمنون أو أحد منهم بإبطال أو إلغاء هذه التأمينات أو بعض منها، أو بتعديل الضمانات بكيفية قد تمس بمصالح المستصنع فان هذا الأخير لا يواجه بهذا الإبطال أو الإلغاء أو التعديل إلا بعد مضي خمسة عشر (15 يوما) بعد إبلاغ المستصنع برسالة مسجلة مرفوقة ببيان استلام من طرف المؤمن أو المؤمنين المعنيين

- أن تنص على أنه لا يمكن إجراء أي أبطال أو إلغاء أو تعديل قد يضر بمصالح المستصنع بطلب من العميل قبل الحصول على إذن كتابي مسبق من المستصنع و ذلك مادام الصانع مرتبط بالتزامات اتجاه المستصنع.

المادة الرابعة عشر: إثبات التأمين

يجب على الصانع أن يوجه إلى المستصنع شهادات يسلمها المؤمنون تؤكد للمستصنع على أن التأمينات المنصوص عليها بالألفاظ الواردة في هذه الفقرة قد تم اكتتابها من قبل الصانع و ذلك خلال الثمانية أيام التي تلي تاريخ استلام الصانع للمعدات أو جزء منها.

المادة الخامسة عشر : مصاريف التأمين

يلتزم الصانع بتنفيذ كل التعهدات المنصوص عليها في هذه الفقرة التي تستوجبها التأمينات على نفقته الخاصة و خاصة فيما يتعلق بالدفع المنتظم للعلاوات و ، أن تقدم كل المستندات للمستصنع متى طلب منه ذلك.

المادة السادسة عشر: فسخ العقد

في حالة عدم تنفيذ العلاقة لالتزاماتها و التأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة يمكن للمستصنع وفق ما يريته ، أن يفسخ العقد .

## المادة السابعة عشر: الحقوق و المصاريف

اتفق الطرفان أن تكون كل المصاريف، الحقوق و الأتعاب الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا على عاتق الصانع وحده الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو بخصمها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى المستصنع.

## المادة الثامنة عشر: المرفقات

تعتبر مرفقات العقد و أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان، كتابيا جزءا لا يتجزأ من هذا العقد و مكملا له.

## المادة التاسعة عشر : الموطن

لتنفيذ هذا العقد، اختار الطرفان موطنا لهما العناوين المذكورة في التمهيد أعلاه.

## المادة عشرون: النزاعات

أي خلاف ناشئ عن تنفيذ هذا العقد أو تفسيره لم يتمكن الطرفان من حله يحال وديا يحال على محكمة الجزائر بالاتفاق.

## المادة الواحدة و عشرون : عدد النسخ

حرر هذا العقد من ثلاثة نسخ أصلية موقعة من الطرفين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية أو القانونية.

الصانع

المستصنع

الملحق 5 عقد تأجير عقاري منتهي بتمليك للأفراد  
الشروط العامة

بين :

1-بنك البركة الجزائري شركة مساهمة رأسمالها خمسمائة مليون دينار جزائري (2.500.000.000,00دج) خاضعة لأحكام الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 و المتعلق بقانون النقد و القرض ، المسجلة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم B/00/0014294 و الكائن مقره الرئيسي بحي بوتلجة هويدف فيلا رقم 1 بن عكنون الجزائر ينوب عنه في الإمضاء عن هذا العقد السيد ..... صفته مدير .....

و يشار إليه فيما بعد بالمؤجر )

( الطرف الأول )

2-السيد (ة) .....المولود(ة) بتاريخ ..../..../.... و الساكن(ة) ب.....

و يشار إليها فيما بعد بالمستأجر )

( الطرف الثاني )

**تمهيد :**

بالإشارة إلى الشروط المصرفية السارية المفعول لدى بنك البركة الجزائري الملحق بهذا العقد والتي تعتبر الإطار المرجعي للشروط المالية لهذا العقد .

بالإشارة إلى اتفاقية الحساب الجاري الموقعة بين البنك والعميل عند فتح الحساب والتي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد .

بالإشارة إلى أحكام النظام الأساسي لبنك البركة الجزائري و التزامه بالتعامل وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية و نظرا إلي رغبة الطرف الثاني في استئجار العقار المبينة أوصافه في طلب التمويل على سبيل البيع بالإيجار، تم الاتفاق على ما يلي :

**المادة الأولى : موضوع الإيجار**

يؤجر بموجب هذا العقد بنك البركة الجزائري للسيد..... العقار المذكور في طلب التمويل المرفق بهذا العقد الذي يعد جزءا لا يتجزأ منه.

**المادة الثانية : التعيين****المادة الثالثة : مدة الإيجار**

حددت مدة الإيجار ب ..... ، حسب ما هو منصوص عليه في جدول التسديد المرفق بهذا العقد و الذي يعد جزءا لا يتجزأ منه.

**المادة الرابعة : مبلغ الإيجار**

حدد المبلغ الإجمالي للإيجار حسب جدول التسديد المرفق بهذا العقد والذي يعد جزءا لا يتجزأ منه، كما يلتزم المستأجر بدفع الإيجارات المستحقة وفقا لجدول التسديد في نهاية كل فترة تأجيرية وفي موطن المؤجر الموضح في مقدمة هذا العقد هذا وفي حالة تأخر المستأجر عن سداد أي قسط من الأقساط في موعده تحل باقي الأقساط و تصبح جميعا واجبة الأداء.

كل رسم أو ضريبة أو أي حق آخر مستحق بالجزائر قد يتعلق بالإيجارات كما هي محددة أعلاه تقع على عاتق المستأجر وحده بما فيها الغرامات أو العقوبات المستحقة علي الرسوم والضرائب أو الحقوق الأخرى المذكورة أعلاه.

في حالة الدفع المسبق لأقساط الإيجار غير المستحقة بعد، وفي حالة موافقة المؤجر على ذلك يتم مراجعة المبلغ الإجمالي للإيجار تبعا لذلك.

كما يمكن مراجعة أقساط الإيجار سنويا وفق ارتفاع معدل إعادة الخصم المطبق من قبل بنك الجزائر و ذلك بإضافة الفارق بين المعدل الساري في السنة المنقضية و المعدل الساري على الفترة

التأجيرية الجديدة الى نسبة العائد المستند إليه في تحديد أقساط الإيجار بتاريخ توقيع هذا العقد ، و للعميل الحق في هذه الحالة التسديد المسبق للإيجارات المتبقية على عاتقه .  
يسمح المستأجر للمؤجر صراحة بأن يخصم من أي حساب مفتوح باسمه المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد.

كما يلتزم المستأجر باكتتاب سندات أو كمبيالات لأمر المؤجر بقيمة الإيجارات المستحقة.

#### المادة الخامسة : التأمين على العين المؤجرة

يتعين على المستأجر أن يؤمن لحساب المؤجر ونيابة عنه بمعرفته العين المؤجرة لدى شركة التأمين تأميناً شاملاً ضد جميع المخاطر بحيث يكون المؤجر هو المستفيد من هذا التأمين.

#### المادة السادسة : تسلم العين المؤجرة

يعتبر المستأجر أنه تسلم العين المؤجرة بحالة صالحة للاستعمال و تبقى في حوزته طوال مدة الإيجار المتفق عليها و تحت مسؤوليته .

#### المادة السابعة : ملكية العين المؤجرة

تعتبر العين المؤجرة المبينة في التعيين أعلاه ملكاً للمؤجر و لا يمكن تحويل ملكيتها إلى المستأجر إلا بعد سداد القسط الأخير من الإيجار مضاف إليه كافة المصاريف و الملحقات ولاسيما تلك المتعلقة بنقل ملكية العين المؤجرة حيث يحق للمستأجر حينئذ امتلاك العين المؤجرة مباشرة .

#### المادة الثامنة : الصيانة و المعاينة

يلتزم المستأجر باستخدام العين المؤجرة في الغرض الذي خصصت من أجله و صيانتها الصيانة العادية و الدورية اللازمة و أي إصلاحات طارئة و لو كانت جوهريّة و التي يتوقف عليها بقاء منافع العين المؤجرة طبقاً للقواعد الشرعية و القوانين و الأعراف و التنظيمات المعمول بها حالياً و مستقبلياً.  
يحق للمؤجر أو من يعينه أن يجري كشفاً دورياً على العين المؤجرة طوال مدة الإيجار للتحقق من حسن استعمالها و من صيانتها العادية و الدورية اللازمة لاستعمالها و يتعين على المستأجر تسهيل مهمة المؤجر في ذلك.

#### المادة التاسعة: مسؤولية العميل المدنية وغيرها

يتحمل العميل وحده مسؤولية الأضرار الجسدية أو المادية التي يتعرض لها الغير من جراء العقار أو جزء منه و يضمن البنك من اي رجوع للغير عليه.

يلتزم العميل بتأمين مسؤوليته المدنية على نفقته المطلقة في حالة الأضرار الجسدية أو المادية التي قد يسببها العقار أو جزء منه على مستخدميه أو الغير و لو كان الضرر ناجماً عن خطأ في

البناء أو حادث عرضي أو قوة قاهرة. كما يلتزم العميل بأن يبين في تأمينه أو تأميناته المكتتبه لغرض ضمان مسؤوليته المدنية أن المؤمن يتخلون عن أي رجوع علي البنك.

يلتزم العميل بالإبقاء على التأمينات الواردة في هذه المادة سارية المفعول و بأن تنفذ بحرص و على نفقاته الخاصة كل الالتزامات التي تتبثق عن هذه التأمينات أثناء مدة سريان هذا العقد و خاصة فيما يتعلق بالدفع المنتظم للعلاوات، و عليه أن يقدم كل المستندات عند أول طلب من البنك.

كما يجب أن تنص التأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة على مسؤولية المؤمن في إعلام البنك في حالة ما إذا توقف العميل عن دفع العلاوات أو في حال فسخ هذه التأمينات.

إذا ما لم ينفذ العميل أحد الالتزامات الخاصة بالتأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة يمكن للبنك وفق ما يريته إما أن يفسخ عقد التأجير حسب الشروط المتضمنة في المادة 13 الآتي ذكرها أو يكتتب بمبادرته الشخصية التأمينات التي لم يكتتبها العميل علي نفقة هذا الأخير.

#### **المادة العاشرة : حق الرجوع**

يتحمل العميل على عاتقه تبعة كل رجوع ضد البائع الأول و كل خلاف مع هذا الأخير.

يخول البنك للعميل كل الحقوق و الرجوعات التي يحق له التمسك بها ضد البائع الأول علي سبيل الضمان القانوني أو التعاقدية التي ترتبط عادة بملكية العقار، بما فيها دعوى فسخ البيع بسبب العيب الموجب للفسخ و التي يفوضه البنك برفعها.

#### **المادة الحادية عشر : الإطار القانوني والشعري**

يخضع هذا العقد بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحة ، إلى القانون الجزائري .

#### **المادة الثانية عشر : المصروفات و الرسوم**

اتفق الطرفان أن تكون كل المصاريف، الحقوق و الأتعاب بما فيها أتعاب الموثقين و المحامين و المحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمزاد و الوكيل العقاري وغيرهم وكذا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتحصيل مبلغ التمويل الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا على عاتق العميل وحده الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو بخصمها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى البنك.

#### **المادة الثالثة عشر : فسخ العقد**

يتم فسخ هذا العقد و يحق للبنك حينئذ استرجاع العقار و التصرف فيه إما بالبيع أو الإيجار أو غير ذلك في الحالات الآتية :

- في حالة عدم دفع أي قسط من أقساط الإيجار كما هي مبينة في جدول التسديد المرفق بهذا العقد أو أي عمولة أو مصاريف أو نفقات تابعة مستحقة للمؤجر بموجب هذا العقد وذلك بعد خمسة

عشر يوم بداية من تاريخ استحقاق الإيجار المذكور و العمولة و المصاريف أو النفقات التابعة و ذلك بعد إرسال إنذار بالفاكس و / أو رسالة مسجلة مع أشعار بالاستلام.

في حالة وقوع المستأجر في توقف عن الدفع وكذا حالة التسوية القضائية أو تصفية الممتلكات أو توقف النشاط.

- في حالة إخلال المستأجر بأي التزام أو بند أو شرط من الالتزامات أو البنود أو الشروط المنصوص عليها في هذا العقد .

- في حالة وقوع حادث قد يمس بصلاحية الضمان الذي أصدره الضامن إلا إذا قدم للمؤجر بديلا عن هذا الضمان و الذي يكون مقبولا حسب تقدير المؤجر.

- في حالة عدم تمكن المؤجر لأي سبب ما من أخذ رهن عقاري من الدرجة الأولى على الممتلكات المخصصة من المستأجر كضمان لتسديد التمويل محل هذا العقد، أو سبق و أن خصصت هذه الممتلكات لفائدة بائع أو أي دائن آخر.

- في حالة تحويل المستأجر لكل أو جزء من عملياته المالية الناتجة عن النشاط موضوع هذا التمويل إلى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري.

- في حالة وفاة المدين ،تكون أقساط الإيجار، التكاليف و المصاريف غير قابلة للتجزئة ،مستحقة، و يمكن مطالبة ورثة المدين بها ، غير أنه يمكن لورثة المدين الاستفادة من هذا العقد بشرط أن يكونوا قادرين حسب تقدير المؤجر غير القابل للمراجعة أو المنازعة على احترام وأداء التزامات المدين المتوفى.

في حالة فسخ عقد شراء العقار من البائع الأول لأي سبب من الأسباب و خاصة إذا تعلق الأمر بعطب أو عيوب خفية تضر بكامل العقار أو جزء منه.

في حالة ما إذا فسخ هذا العقد، فإن آثار هذا الفسخ مهما كان سببه هي تلك المنصوص عليها في هذه الفقرة.

و بالتالي علاوة على أقساط الإيجار المستحقة و غير المدفوعة مع كل ملحقاتها فان العميل يكون مدينا بمبلغ مالي معادل لمجموع أقساط الإيجار التي لم يحن وقت استحقاقها عند تاريخ فسخ العقد و كذا كل الحقوق و العمولات و المصاريف و غرامات التأخير و الرسوم المستحقة .

لا يمكن للعميل أن يحتج بأي حال من الأحوال على قيمة ثمن البيع أو الإيجار الجديد قبل البنك و لا على المصاريف التي التزم بها هذا الأخير و تحملها بصدد البيع أو الإيجار .

- أي تأخير في دفع التعويضات أو جزئ منها - المقررة في الفقرات السابقة ينجر عنها حصول البنك على غرامة التأخير تحتسب بداية من تاريخ استحقاق التعويضات وفق الشروط السارية المفعول لدى البنك.

و بصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون.

و يصرح العميل بعدم الاعتراض بأي وجه كان على استرجاع البنك للعقار في الحالات المنصوص عليها أعلاه.

و بصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون.

#### المادة الرابعة العاشرة : النزاعات

كل خلاف متعلق بتفسير أو تنفيذ هذا العقد يرفع إلى المحكمة التي يقع المقر الرئيسي للبنك في دائرة اختصاصها، دون أن يمنع ذلك المؤجر من إمكانية اللجوء إلى أية محكمة أخرى يملك في دائرة اختصاصها المستأجر أصولاً.

يتخلى المستأجر صراحة أمام المحاكم عن التمسك بأي امتياز بالحصانة القضائية أو التنفيذية الذي قد يمكنه الاستفادة منه.

#### المادة الخامسة عشر : الموطن المختار

من أجل تنفيذ هذا العقد اختار كل واحد من الطرفين سكنه المذكور أعلاه موطناً معتاداً له يمكن مخاطبته فيه عند الاقتضاء.

#### المادة السادسة عشر : مرفقات العقد

تعتبر مرفقات العقد و/أو أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان فيما بعد جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد و مكمل له .

#### المادة السابعة عشر : التصريح

صرح الطرفان المؤجر و المستأجر بالإطلاع على كل بنود و شروط العقد الذي حرر من ثلاثة نسخ أصلية أمضاه الطرفان بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية و القانونية .

حرر ب..... في ..../../....

المستأجر

المؤجر

## Annexe 1 :

**DEMANDE DE CREDIT****IDENTIFICATION DU DEMANDEUR**

Nom .....Prénom..... Nom jeune fille..... Sexe M  F   
 né (e) le .....à..... Wilaya.....  
 Fils / fille de .....et de .....

Situation familiale Célibataire  Marié (e)  Veuf (ve)   
 Adresse du domicile..... tél : .....

Profession..... Employeur..... N° SS.....  
 Adresse de l'employeur.....  
 Pièce d'identité.....N°.....Délivré(e) le.....à.....  
 N° registre de commerce.....N° d'identification fiscale.....

**REVENUS**

Revenu mensuel net du postulant .....DA Revenu mensuel net du conjoint.....DA  
 Revenu mensuel net des enfants .....DA Autres ( à détailler ) .....

Nombre d'enfants à charge .....

**CRÉDITS EN COURS CNEP-Banque**

CNEP-Banque	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Crédit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 3				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

**CRÉDITS EN COURS Autres Banques**

Autres Banques	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Crédit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 3				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

**CRÉDIT SOLLICITÉ**

Type de crédit: .....

Montant du crédit sollicité.....DA Durée du crédit sollicité.....ans.  
 Valeur du bien/Montant devis.....DA.  
 Adresse du bien, objet du crédit:.....  
 .....

**DEMANDE D'ADHESION A L'ASSURANCE DECES / INVALIDITE ABSOLUE ET DEFINITIVE SUR LE CREDIT**

Je souhaite m'assurer contre le risque Décès  ou Décès et IAD  sur le capital assuré au profit de la CNEP-Banque

Je déclare avoir pris connaissance des conditions générales du contrat d'assurance et:

- Déclare être en bonne santé comme décrit dans la notice d'information  
 Souhaite renseigner un questionnaire médical.

Je suis informé que conformément à l'Ordonnance n° 95-07 modifiée et complétée, toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle entraîne la nullité de l'adhésion à l'assurance.

Cardif E I Djazair, siège social: 57 rue ABRI Arezki, Hydra-16035 Alger. RC n° 06B0973017 N.I.S.000616109062639

**J'atteste l'exactitude des informations portées ci-dessus et m'engage à fournir à la CNEP-Banque tous les renseignements, justificatifs complémentaires et autres informations nécessaires qu'elle juge utiles de me demander et l'autorise de procéder à leur vérification.**

Fait à .....le ...../...../ 20.....

Signature



## CO-EMPRUNTEUR OU CAUTION

 CO-EMPRUNTEUR

 CAUTION

### IDENTIFICATION

Nom ..... Prénom ..... Nom jeune fille ..... Sexe M  F   
 né (e) le ..... à ..... Wilaya .....  
 Fils / fille de ..... et de .....  
 Situation familiale Célibataire  Marié (e)  Veuf (ve)   
 Adresse du domicile ..... tél : .....  
 Profession ..... Employeur ..... N° SS .....  
 Adresse de l'employeur .....  
 Pièce d'identité ..... N° ..... Délivré(e) le ..... à .....  
 N° registre de commerce ..... N° d'identification fiscale .....

### REVENUS

Revenu mensuel net ..... DA  
 Autres revenus ( à détailler ) ..... DA.

### CRÉDITS EN COURS

CNEP-Banque	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Crédit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 3				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

Autres Banques	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Crédit 1				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 2				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Crédit 3				OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>

### CRÉDIT SOLLICITÉ

#### A remplir si Co-emprunteur

Type de crédit: .....  
 Montant du crédit sollicité ..... DA  
 Valeur du bien/Montant devis ..... DA  
 Adresse du bien, objet du crédit: .....  
 .....

#### A remplir si Caution

Type de crédit: .....  
 Personne cautionnée (Nom/Prénom) .....  
 .....  
 Montant du crédit à cautionner ..... DA

#### DEMANDE D'ADHESION A L'ASSURANCE DÉCÈS / INVALIDITÉ ABSOLUE ET DÉFINITIVE SUR LE CRÉDIT

Je souhaite m'assurer contre le risque Décès  ou Décès et IAD  sur le capital assuré au profit de la CNEP-Banque  
 Je déclare avoir pris connaissance des conditions générales du contrat d'assurance et:

- Déclare être en bonne santé comme décrit dans la notice d'information  
 Souhaite renseigner un questionnaire médical.

Je suis informé que conformément à l'Ordonnance n° 95-07 modifiée et complétée, toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle entraîne la nullité de l'adhésion à l'assurance.

Cardif El Djazair, siège social: 57 rue ABRI Arezki, Hydra-16035 Alger. RC n° 06B0973017 N.I.S.000616109062639

**J'atteste l'exactitude des informations portées ci-dessus et m'engage à fournir à la CNEP-Banque tous les renseignements, justificatifs complémentaires et autres informations nécessaires qu'elle juge utiles de me demander et l'autorise de procéder à leur vérification.**

Fait à ..... le ..... / ..... / 20.....

Signature

## Annexe 2 :

## Fiche technique / étude d'un dossier de crédit aux particuliers

Réseau : ..... N° de dossier : .....

Agence:.....

## 1-la demande de crédit

Catégorie de crédit : (1).....

Demande signée : ..... date de la demande .../.../..... Montant sollicité : .....

Nom et prénom (acte de naissance/ demande) .....

Date de naissance..... Age .....

Domicile :

Agence bancaire ou CCP : ..... N° de compte .....

## 2-Relevéd des intérêts au ...../...../.....

Agence ou bureau PTT	Montant F. Valoir CPT/DAT Plan Epargne	Date d'ouverture (a)	Intérêts (a)		de parenté avec le cédant (b)
			Echus	N/Echus	
TOTAL					

## 3-Achat logement/ terrain

Promoteur : ..... N° de convention : .....

Site :

Réf. Déc. d'attribution de réserv./ Vente sur plan (2)..... du .../.../.....

Achat d'un terrain Réf. Certificat d'Urbanisme : .....

CBEP, vérifier si promesse de vente notariée (3) Oui  Non 

Achat de construction nouvelle Réf. Certificat de conformité : .....

Prix de cession : ..... DA Consistance : ..... Apport personnel : ..... DA

N.B/ (a) vérifier si atteint 3 ans, vérifier total intérêts Minimum qualité du Signataire et griffe sur l'attestation.

(b) préciser lien ou par(enté du cédant (d'après la fiche familiale)

**Annexe 3**  
**AUTORISATION DE PRELEVEMENT SUR COMPTE**

Par le débit de mon compte bancaire n°....., ouvert auprès  
de l'agence CNEP de .....

Je vous autorise à prélever les montants des mensualités de remboursements  
relatives au (x) crédit (s) que j'ai contracté auprès de la CNEP

Je m'engage à maintenir sur mon compte, une provision suffisante pour  
permettre le prélèvement.

Au cas où mon compte serait insuffisamment provisionné, je m'engage à  
m'acquitter des pénalités de retard par le débit de mon compte.

Monsieur.....

fait le .....

Signature légalisée

**Annexe 4 :****CAISSE NATIONALE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE**

Réseau : .....

Agence : .....

Réf : .....

A....., le .....

**DECISION D'OCTROI DE CREDIT**

- Vu la décision réglementaire n° du.....portant régissant l'activité crédit aux particulier
- Vu la décision n°..... du...../.....portant nomination de M..... en qualité de Directeur de l'agence CNEP de
- Vu la demande formulée par M
- Le comité de Crédit Agence réuni le .../.../....., et procès-verbal N° ..... en date du .../.../....

**DECIDE**

- Article 1 : il est consenti à M

Né le..... à .....

Un prêt à :..... d'un montant de ..... DA

Soit en lettres : .....

Pour une durée de....., dont ..... mois différés

Le taux d'intérêt annuel applicable au présent prêt est de .....% l'an

- Article 2 : Le présent prêt ne pourra être mobilisé qu'après accomplissement des formalités contractuelles et le recueil des garanties .....

Le Directeur d'Agence

Annexe 5 :  
**TABLEAU DE BORD DU MOIS DE .....**

Réseau : .....

Agence : .....

Catégorie de prêt	ENGAGEMENTS (contrats signés)				Consommation du mois (montants débloqués)	RECOUVREMENTS DU MOIS		
	Prévu		Réalisé			Montant		Impayés du mois
	Nombre	Montant	Nombre	Montant		Prévu	Réalisé	
<b>TOTAL</b>								

## Annexe 6 :

**Registre des hypothèques légales**

Numéro d'ordre	Numéro inscription	Date d'inscription	Désignation de bien hypothéqué				Débiteur			Observation
			Nature (1)	Situation	Date (2)	Date (2)	Nom et prénom	N° de compte client	Montant du prêt	
					Publiée	enregistrement				

(1) Désignation de l'immeuble (appartement ou villa) adresse :

(2) Dates de publication et d'enregistrement de l'hypothèque

# قائمة المراجع

## أولا - باللغة العربية:

## I-الكتب:

1. أباضي محمد الفيروز، القاموس المحيط، الجزء 4، الطبعة 2، المطبعة الحسينية، مصر، 1996.
2. ابن منظور، لسان العرب، دار بيروت للطباعة والنشر، الجزء 11، لبنان، 1956.
3. \_\_\_\_\_، لسان العرب، المجلد الثامن، دار صادر، لبنان، بدون سنة النشر.
4. أبو زيد محمد عبد المنعم، الضمان في الفقه الإسلامي وتطبيقاته في المصارف الإسلامية، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، مصر، 1996.
5. أبو السعود رمضان، همام محمد، التأمينات الشخصية والعينية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1998.
6. أبو شادي محمد إبراهيم، البنوك الإسلامية بين النظرية والتطبيق، دار النهضة العربية، القاهرة، 2000.
7. أحمد حمدي سعد، البيع الإيجاري، دراسة قانونية ومقارنة، المجلة الكبرى، مصر، 2007.
8. أحمد محمد لطفي أحمد، نظرية التأمين، المشكلات العملية والحلول الإسلامية، دار الفكر الجامعي، مصر، 2007.
9. أسامة عبد الله، الخطر والتأمين، الأصول العلمية والعملية، دار النهضة العربية، الطبعة الرابعة، القاهرة، 1974.
10. البارودي على، القانون التجاري، العقود التجارية، عمليات البنوك، الأوراق التجارية والإفلاس، دار الجامعة الجديدة للنشر، بدون طبعة، مصر، 1998.
11. باشا عمر حمدي، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2002.
12. باشا محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني (التأمينات الشخصية والعينية)، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1998.
13. بلطاس عبد القادر، الاقتصاد المالي والمصرفي، التقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر، 2007.

14. بن بوخميس علي بولحية، القواعد العامة لحماية المستهلك والمسؤولية المترتبة عنها في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2000.
15. تقيّة محمد، الإرادة المنفردة كمصدر للالتزام في القانون الجزائري وفي الشريعة الإسلامية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1984.
16. الجرداوع عبد الرؤوف عبد العزيز، الإسكان في الكويت، شركة كاظمة للترجمة والتوزيع، الكويت، بدون سنة النشر.
17. الحاج طارق، مبادئ التمويل، دار الصفاء للنشر، عمان، 1998.
18. الحافي خالد عبد الله براك، الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي، بدون دار النشر، الطبعة الثانية، مصر، 2001.
19. \_\_\_\_\_، تنظيم الاستثمار المصرفي في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، دار الفكر الجامعي، مصر، 2010.
20. حبيب أحمد، شابرا محمد عمر، الإدارة والمؤسسة في المؤسسات الإسلامية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، السعودية، 2000.
21. حسن عبد الباسط، حماية المستهلك، الحماية الخاصة لرضاء المستهلك في عقود الاستهلاك، دار النهضة العربية، القاهرة، 1996.
22. حسين محمد، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائري، الجزائر، 1986.
23. حسين محمد كمال، حسن أحمد غلاب، البنوك التجارية، مكتبة عين الشمس، مصر، 1988.
24. حشاد عبد المعطي محمد، المصطلحات المصرفية، مكتبة الدار الجامعية للكتاب، الطبعة الثانية، 2002.
25. حمدان حسين عبد اللطيف، التأمينات العينية، دراسة تحليلية مقارنة لأحكام الرهن والتأمين والامتياز، الدار الجامعية، الطبعة الثانية، بيروت، 1995.
26. \_\_\_\_\_، التأمينات العينية، الدار الجامعية، بيروت، 1999.
27. الحمزاوي محمد كمال، اقتصاديات الائتمان المصرفي، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2000.

28. حنفي عبد الغفار، أبو قحف عبد السلام، الإدارة الحديثة في البنوك التجارية (السياسات المصرفية، الجوانب التنظيمية لتحليل القوائم المالية للبنوك في مصر ولبنان)، الدار الجامعية، مصر، 1991.
29. خصاونة أحمد سليمان، المصارف الإسلامية، عالم الكتاب الحديث للنشر والتوزيع، الأردن، 2008.
30. رضوان فايز نعيم، عقد التأجير التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1997.
31. الزبيري حمزة محمود، إدارة الائتمان المصرفي والتحليل الائتماني، دار الوراق للنشر والتوزيع، عمان، 2002.
32. \_\_\_\_\_، إدارة الائتمان المصرفي، إستراتيجية تعبئة الودائع وتقديم الائتمان، الطبعة الثانية، دار الوراق، عمان، 2002.
33. زكي محمد جمال الدين، العقود المسماة، الصلح، الهبة، القرض، الدخل الدائم، العارية، مطابع دار الكتاب العربي، بدون بلد النشر، 1960.
34. \_\_\_\_\_، التأمينات الشخصية والعينية، دار الكتاب الحديث، الطبعة الثالثة، دون بلد النشر، 1979.
35. زوين هشام، التمويل والرهن العقاري، الواقع والتطبيق، دار الكتاب الذهبي، مصر، بدون سنة النشر.
36. زيادة طارق، التأمينات والرهنات والامتيازات العقارية، دار النهار للنشر، بيروت، 1982.
37. سامي عفيفي حاتم، التأمين الدولي، الدار المصرفية اللبنانية، بيروت، 1986.
38. السبك صبري مصطفى حسين، القرض المصرفي كصورة من صور الائتمان وأداة للتمويل، دراسة مقارنة بين التعامل المصرفي والفقہ الإسلامي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2011.
39. سعد نبيل إبراهيم، التأمينات العينية، دار الجامعة الجديدة للنشر، المنصورة، 2001.
40. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002.

41. السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، بدون سنة النشر.
42. \_\_\_\_\_، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد العقود الواردة على الملكية، الجزء الخامس، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1952.
43. سويلم محمد، إدارة البنوك وصناديق الاستثمار، بورصات الأوراق المالية، الشركة العربية للتوزيع، مصر، 1992.
44. سي يوسف زاهية، عقد الكفالة، دار الأمل، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2002.
45. شافعي محمد زكي، مقدمة في النقود والبنوك، دار النهضة العربية، مصر، 1994.
46. الشرع مجيد قاسم، المراجعة عن المسؤولية الاجتماعية في المصارف الإسلامية، دار وائل للنشر، الأردن، 2002.
47. شرف الدين أحمد، التأمينات العينية والشخصية، دار النهضة العربية، القاهرة، بدون تاريخ النشر.
48. الشهاوي قدري عبد الفتاح، موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف، مصر، 2003.
49. الشواربي عبد الحميد، عمليات البنوك في ضوء الفقه والقضاء والتشريع، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2001.
50. شيحة مصطفى رشدي، الاقتصاد النقدي والمصرفي، الدار الجامعية، مصر، 1985.
51. شيغون محمد، المصارف الإسلامية، دراسة في تقويم المشروعات الدينية، دار وائل للطباعة والنشر، عمان، 2002.
52. شيهاب محمد عبد القادر، محمد عبد القادر محمد، الوجيز في الحقوق العينية، دار الكتب القانونية، مصر، 2008.
53. شيهاب مجدي محمود، اقتصاديات النقود والمال، النظرية و المؤسسات النقدية، بورصة الأوراق المالية في مصر، نشأة وتطور النظام المصرفي المصري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2000.

54. الصادق مدحت، أدوات وتقنيات مصرفية، دار غريب للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة، 2001.
55. الصديق طلحة محمد رحمة، التمويل الإسلامي في السودان، تحديات ورؤى المستقبل، فهرس المكتبة الوطنية، السودان، 2006.
56. صوان محمود حسين، أساسيات العمل المصرفي الإسلامي، دار وائل للنشر، عمان، 2001.
57. الطويل نائل عبد الرحمان صالح ورياح ناجح داوود، الأعمال المصرفية والجرائم الواقعة عليها، دار وائل للطباعة والنشر، عمان، 2000.
58. طيب محمد شفيق حسين، عبيدات محمد إبراهيم، أساسيات الإدارة المالية، دار المستقل للنشر والتوزيع، بدون بلد النشر، 1998.
59. عالية سمير، علم القانون والفقہ الإسلامي، نظرية القانون والمعاملات الشرعية، دراسة مقارنة، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، لبنان، بدون سنة النشر.
60. عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء وشروط نطاق تطبيقها، الضمانات المستحدثة فيها، دراسة مقارنة في القانون المدني، بدون دار النشر، مصر، 1987.
61. عبد العالي طارق، تقييم أداء البنوك التجارية، تحليل العائد والمخاطرة الدار الجامعية، الجزء الثاني، الإسكندرية، 1999.
62. عبد الفتاح مراد، الموسوعة العقارية، منشأة المعارف، مصر، 2004.
63. عبد المعطي رضا رشيد، إدارة الائتمان، دار وائل للنشر، عمان، 1999.
64. عجام هيثم صاحب، نظرية التمويل، دار زهران، للنشر والتوزيع، الأردن، 2001.
65. العجلوني محمد محمود، البنوك الإسلامية، أحكامها ومبادئها وتطبيقاتها المصرفية، الطبعة الأولى، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، الأردن، 2000.
66. عدون ناصر داودي، الرياضيات المالية، دار المحمدية العامة، بدون طبعة، الجزائر، 1996.

67. العدوي جلال علي، أحكام الالتزام، دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1993.
68. عريبات وائل، المصارف الإسلامية والمؤسسات الاقتصادية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2006.
69. العريف علي، شرح القانون التجاري المصري، مطبعة أحمد مخيمر، الطبعة الثانية، مصر، 1984.
70. علي سليمان علي، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.
71. علم الدين محي الدين إسماعيل، موسوعة أعمال البنوك، مطابع الفناني، مصر، 1998.
72. عوض على جمال الدين، عمليات البنوك من الوجهة القانونية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1989.
73. عيد إدوارد، التأمينات العينية، مطبعة المتنبى، الطبعة الثانية، مصر، 1995.
74. فيلاي علي، الالتزامات والنظرية العامة للعقد، الطبعة الثانية، مكتبة الكاهنة، الجزائر، 1997.
75. قحف منذر، عسان محمود إبراهيم، الاقتصاد الإسلامي علم أو وهم، دار الفكر، دمشق، 2000.
76. القزويني شاكر، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
77. القليوبي سميحة، عمليات البنوك والأوراق التجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1989.
78. الكيلاني محمد، عمليات البنوك، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2009.
79. لطرش الطاهر، تقنيات البنوك، دراسة في طرق استخدام النقود من طرف البنوك مع إشارة إلى التجربة الجزائرية، الجزائر، 2002.
80. لعمارة جمال، المصارف الإسلامية، دار النبأ، الجزائر، 1996.

81. المترك عمر، الربا والمعاملات المصرفية في نظر الشريعة الإسلامية، دار العاصمة، الرياض، 2001.
82. مزهود الصادق، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دار النور الهادف، الجزائر، 1995.
83. المصري رفيق يوسف، بيع المرابحة للآمر بالشراء في المصارف الإسلامية، مؤسسة الرسالة، بيروت، 1996.
84. المصلح عبد الله، الصاوي صلاح، ما يسع التاجر جهله، دار المسلم للنشر والتوزيع، الرياض، 2001.
85. مطر محمد، التحليل المالي والائتماني، الأساليب والأدوات، والاستخدامات العلمية، دار وائل للنشر، عمان، 2000.
86. مقابل الهادي، الشرقاوي عبد الحكيم، الاقتصاد السياسي، اقتصاديات النقود، اقتصاديات البنوك، مطبعة التركي للكمبيوتر والطباعة، طنطا، 2005.
87. مكي طيارة رجا، مقارنة اجتماعية للمجال السكني، المؤسسة الجامعية لدراسات النشر والتوزيع، بيروت، 1995.
88. ملحم أحمد سالم، إعادة التأمين وتطبيقاتها في شركات التأمين الإسلامي، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2012.
89. منصور محمد حسن، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1991.
90. موسى محمد بن إبراهيم، شركات الأشخاص بين الشريعة والقانون، دار العاصمة، المملكة العربية السعودية، 1998.
91. نعمات محمد مختار، التأمين التجاري والتأمين الإسلامي بين النظرية والتطبيق، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2005.
92. هندي منير إبراهيم، الفكر الحديث في مجال الاستثمار، مؤسسة المعارف، الإسكندرية، 1996.

93. \_\_\_\_\_، الإدارة المالية، مدخل تحليلي معاصر، المكتب العربي الحديث، الطبعة الرابعة، القاهرة، 1999.
94. \_\_\_\_\_، شبهة الربا في معاملات البنوك التقليدية والإسلامية، دار النهضة العربية، بدون طبعة، القاهرة، 2000.
95. الهواري سيد، أساسيات إدارة البنوك، مكتبة عين الشمس، القاهرة، مصر، 1990.
96. الهيتي عبد الرزاق، رحيم جدي، المصارف الإسلامية، بين النظرية والتطبيق، دار أسامة، عمان، 1998.
97. الوادي محمد حسين، سمحان حسين محمد، المصارف الإسلامية، الأسس النظرية والتطبيقات العملية، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، 2007.

## II - الرسائل والمذكرات الجامعية

### أ - الرسائل الجامعية:

1. خالد بن عمر، دراسة النماذج الحديثة لقياس مخاطر الائتمان لدى البنوك التجارية، حالة البنوك التجارية الجزائرية، جامعة بومرداس، 2010.
2. الشيمى محمد أحمد عبد العظم، دور السياسات المصرفية في إدارة الأزمات، دكتوراه في الفلسفة، جامعة عين الشمس، مصر، 2006.
3. عارض المالقي الشرقاوي عائشة، البنوك الإسلامية التجربة بين الفقه و القانون و التطبيق، رسالة دكتوراه منشورة في العلوم القانونية، المركز الثقافي العربي، بيروت، 2000.
4. فريحي محمد، تخطيط التنمية الاقتصادية من منظور إسلامي، رسالة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2003.
5. ناصر سليمان، علاقة البنوك الإسلامية بالبنوك المركزية، دكتوراه منشورة، مكتبة الريام، الجزائر، 2006.

## ب- المذكرات الجامعية:

1. أبو عقيل توفيق إبراهيم موسى، أحكام الرهن في الشريعة الإسلامية بين النظرية والتطبيق، رسالة ماجستير بكلية الدراسات العليا في جامعة الخليل، فلسطين، 2002.
2. بن جودي بشير، ضمان القروض البنكية، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2005.
3. تركي كارين، خطر القرض، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الاقتصاد، جامعة قسنطينة، 2002.
4. حماد طارق عبد العال، دليل المستثمر إلى بورصة الأوراق المالية، رسالة الماجستير، كلية التجارة، جامعة عين الشمس، القاهرة، 2000.
5. خطيب منال، تكلفة الائتمان المصرفي وقياس المخاطرة بالتطبيق على أحد المصارف التجارية والبورصة، رسالة ماجستير، جامعة حلب، سوريا، 2000 .
6. الصم أحمد، إدارة القروض المصرفية من خلال التحكم في خطر عدم التسديد، رسالة ماجستير، فرع إدارة الأعمال، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2002.
7. طوبال إبتسام، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير الاحتياط، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة أحمد منتوري، قسنطينة، الجزائر، السنة الجامعية 2004-2005.
8. عثمان سعيد عبد العزيز، دراسة جدوى المشروعات بين النظرية والتطبيق، رسالة ماجستير، جامعة الإسكندرية، مصر، 2006.
9. عفانة عامر حسن، إطار مقترح لنظام محاسبي لعمليات شركات التأمين التكافلي في ضوء الفكر المحاسبي الإسلامي، رسالة ماجستير في المحاسبة والتمويل، الجامعة الإسلامية، غزة، 2010.

10. لعراف فائزة، مدى تكييف النظام المصرفي الجزائري مع معايير لجنة بازل، مذكرة ماجستير غير منشورة، تخصص إدارة أعمال، جامعة مسيلة، الجزائر، 2010.

11. مسدور أبو عبد الباسط فارس، التطبيقات المعاصرة لتقنيات التمويل بلا فوائد لدى البنوك الإسلامية، نموذج بنك البركة الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، الجزائر، السنة الجامعية 2001-2002.

12. مكدال سعدية، القروض البنكية الموجهة لتمويل قطاع السكن، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007.

### III- المقالات:

1. ابن بيه عبد الله المحفوظ، "الإيجار الذي ينتهي بالتملك"، مجلة مجّع الفقه الإسلامي، منظمة المؤتمر الإسلامي، جدة، السعودية عدد 05، الجزء الرابع، 1988، ص ص 263-274.

2. أبو زيد محمد محمد، "حقوق والتزامات المستثمر إزاء الممول وفقا لاتفاق التمويل العقاري"، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد 2، السنة 47، جامعة عين الشمس، مصر، 2005، ص ص 128-143.

3. أبو فخره نادية، "تحليل المخاطر المصرفية في البنوك التجارية المصرية"، نموذج تجريبي، المجلة العملية للاقتصاد والتجارة، كلية التجارة، جامعة عين الشمس، العدد الثاني، مصر، 1998، ص ص 10-31.

4. أيت وزو زينة، "التأمينات المستحدثة في القانون الجزائري، وجه جديد للضمان المصرفي"، المجلة النقدية للقانون، عدد 1، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص ص 410-425.

5. بلعجوز حسين، "إدارة المخاطر البنكية والتحكم فيها"، بحث مقدم للملتقى الوطني حول المنظومة المصرفية، جيجل بدون سنة، متاح على الموقع: [www.kantakji.org](http://www.kantakji.org) تاريخ زيارة الموقع 2015/02/11.

6. بلعجوز حسين، غزي محمد العربي، "دراسة مقارنة لمخاطر التمويل المصرفي بين النظام الكلاسيكي والقيمي"، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، مقال منشور في العنوان الإلكتروني: [www.kantakji.org](http://www.kantakji.org)، ص 09.
7. بوجلال محمد، "أولويات الاقتصاد الإسلامي"، ورقة بحث غير منشورة، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، 1998، ص ص42-64.
8. خليل عبد الرزاق، بوعبدلي أحلام، "تقييم أداء البنوك التجارية الجزائرية، العمومية من حيث العائد والمخاطرة"، ملتقى حول المنظومة المصرفية الجزائرية، 14-15 ديسمبر 2004، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، حسيبة بن بوعلي، الشلف، ص ص30-52.
9. داودي نجمة، "دراسة تحليلية لضمانات التمويل في البنوك الإسلامية، دراسة حالة بنك البركة الجزائري"، مجلة الاقتصاد الإسلامية العالمية، العدد 46 لـ 15 نوفمبر 2014، ص ص14-39.
10. الدغيم عبد العزيز، "التحليل الائتماني ودوره في ترشيد عملية الاقتراض المصرفي"، مجلة جامعة تشرين للدراسات والبحوث العلمية، سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 28، العدد 3 لـ 2006. ص ص65-98.
11. رحمانى موسى، "القرار التمويلي في البنوك الإسلامية"، جامعة بسكرة، مقال متاح على الموقع [www.iefpedia.com](http://www.iefpedia.com)، تاريخ زيارة الموقع 11 جانفي 2013، ص ص1-8.
12. رزيق كمال، كورتل فريد، "إدارة مخاطر القروض الاستثمارية في البنوك التجارية الجزائرية"، المؤتمر العلمي السنوي الخامس جامعة فيلادلفيا الأردنية، المنعقد من الفترة 4 إلى 6 جويلية 2000، ص ص2-43، مقال متاح على الموقع الإلكتروني [www.islam.online/forum/article6](http://www.islam.online/forum/article6).

13. \_\_\_\_\_ ، "تقييم تجربة البنوك الإسلامية بالجزائر في إدارة المخاطر الائتمانية"، ملتقى الخرطوم للمنتجات المالية الإسلامية، النسخة الرابعة، المنعقد من الفترة 5 إلى 6 أفريل 2012 تحت عنوان «إدارة المخاطر في المؤسسات المالية الإسلامية». مقال متاح على الموقع الإلكتروني [www. islam.online/forum/article11/p6/](http://www.islam.online/forum/article11/p6/) تاريخ زيارة الموقع 12 مارس 2014، ص ص 7-19.
14. زروتي الطيب، "حماية مشتري العقار في البيع على التصاميم طبقا للمرسوم رقم 03-93 "المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، جزء 42، رقم 02، ص ص 200-224.
15. زروقي ليلي، "الحجز العقاري"، المجلة القضائية، العدد 2، 1997، الجزائر، ص ص 21 - 36.
16. الساعاتي عاد الرحيم عبد الحميد، "نظام التأمين الإسلامي التضامن في تحمّل المخاطر"، مجلة جامعة المالك عبد العزيز، الاقتصاد الإسلامي، المملكة العربية السعودية، ص ص 51-74.
17. السالوسي علي بن أحمد، "مخاطر التأمين الإسلامي، الواقع والمنشود"، المؤتمر الثالث للاقتصاد الإسلامي، جامعة أم القرى، ص ص 10 - 34، متاح على الموقع الإلكتروني: [www.jps-dir.com](http://www.jps-dir.com)
18. سعيداني، لوناسي جيجيقة، "النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، العدد 02، السنة 2011 ص ص 51-75.
19. شابرا محمد عمر، خان طارق الله، "الرقابة والإشراف على البنوك الإسلامية"، البنك الإسلامي للتنمية، الكويت، 2007، ص ص 76 - 77.
20. الشاذلي حسن بن علي، "الإيجار المنتهي بالتمليك، مجلة مجمع الفقه الإسلامي"، منظمة المؤتمر الإسلامي، جدة، السعودية، عدد 5، 1988، ص ص 210-231.

21. شبلي إسماعيل عبد الرحيم، "بعض صيغ التمويل في البنوك الإسلامية"، مجلة الصراط، مقال متاح على الموقع الإلكتروني [www.iefpedia.com](http://www.iefpedia.com)، تاريخ زيارة الموقع 2012/06/08.
22. الصوا علي محمد الحسن، "مخاطر التأمين الإسلامي، الواقع والمنشود"، المؤتمر السادس للمؤسسات المالية الإسلامية، جامعة الكويت، 2006، ص 19، متاح على الموقع الإلكتروني: [www.islam.go-forum.net](http://www.islam.go-forum.net).
23. عزوز سعاد، "الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يتوقف عن تمويل السكن"، مقال منشور في جريدة الشروق لـ 15 أبريل 2009، ص 05.
24. علاونة جهاد، "ضمانات البنوك الإسلامية"، مقال متاح على الموقع [www.ahewar.org](http://www.ahewar.org)، تاريخ زيارة الموقع 2014/01/4.
25. قحف منذر، "الإجارة المنتهية بالتملك وصكوك الأعيان المؤجرة"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي جدة، السعودية عدد 12، 2000، الجزء الأول، ص 220-243.
26. القرداغي علي محي الدين، "الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الجزء الأول، العدد 12، جدة، السعودية، 2000، ص 471-498.
27. قسوري فهيمة، "إشكالات الرهن في تأمين القروض العقارية"، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013 من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة.
28. كردي أحمد السيد، "الضمانات في المصارف الإسلامية" متاح على الموقع: [www.islam.go-forum.net/8trst/article](http://www.islam.go-forum.net/8trst/article)
29. م زوليخة، "وزارة السكن تعيد النظر في تصنيف مقاولات البناء"، جريدة آخر ساعة، عدد 311، 25 فيفري 2009، ص 14.

30. المتين علي أبو اليزيد، "ضمانات القروض في البنوك الإسلامية، مجلة البنوك الإسلامية، الإتحاد الدولي للبنوك الإسلامية"، العدد 50، دمشق، 1986، ص ص 6-33.

31. المطيري دعيح بطحي، "رهن العقار رسمياً"، دراسة فقهية مقارنة بين الفقه والقانون الكويتي، مجلة جامعة الشارقة للعلوم الشرعية والقانونية، المجلد 4، العدد 2، 2007، ص ص 42 - 53.

32. ن.ج، "الرئيس المدير العام لفرع العقار بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يصرح بانسحاب هذا الأخير عن تمويل السكن"، جريدة الخبر 21 نوفمبر 2007، ص 11.

33. هنية أحمد، "التوريق العقاري كأحد آليات تفعيل قانون التمويل العقاري"، بنك الإسكندرية، النشرة الاقتصادية، العدد 35، الإسكندرية، 2003، ص ص 41 - 66.

#### V- النصوص القانونية:

#### أ- النصوص التشريعية:

1. قانون رقم 64-227 مؤرخ في 10 أوت 1964 يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26، صادر في 25 أوت 1964.

2. أمر رقم 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970 يتضمن تنظيم التوثيق الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 107، صادر في 25 ديسمبر 1970 ملغى بالقانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 15، لسنة 2006.

3. أمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي، العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975 معدل ومتمم.

4. أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن التقنين المدني الجزائري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975،

- معدل ومتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007، يتضمن التقنين المدني، الجريدة الرسمية عدد 31، صادر في 13 ماي 2007.
5. قانون رقم 79-07 يتضمن قانون الجمارك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 30 صادر في 24 جوان 1979.
6. قانون رقم 86-07 مؤرخ في 4 مارس 1986، يتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 10، صادر في 5 مارس 1985 ملغى بالمرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 14، صادر في 03 مارس 1993، المعدل والمتمم.
7. قانون رقم 88-01 مؤرخ في 12 جانفي 1988 يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسة العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 02، صادر في 13 يناير 1988، الملغى بالأمر 01-04، المؤرخ في 20 أوت 2001، والذي يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، الجريدة الرسمية عدد 47، صادر في 22 أوت 2001.
8. قانون رقم 90-08 مؤرخ في 7 أبريل 1990، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 15، صادر في 11 أبريل 1990، الملغى بقانون 11-01، المؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37، صادر في 03 جويلية 2011.
9. قانون رقم 90-09 مؤرخ في 7 أبريل 1990، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 15، صادر في 11 أبريل 1990، الملغى بالقانون رقم 12-07، المؤرخ في 21 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية عدد 12، صادر في 29 فيفري 2012.
10. قانون رقم 90-10 مؤرخ في 14 أبريل 1990 يتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 16 صادرة في 18 أبريل 1990، الملغى بموجب الأمر 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 52، صادر في 27 أوت 2003 المتمم بالقانون

- رقم 10-17، المؤرخ في 11 أكتوبر 2017، والمتعلق بالنقد والقرض،. الجريدة الرسمية عدد 57، صادر في 12 أكتوبر 2017.
11. قانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم.
12. مرسوم تشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 14، صادر في 3 مارس 1995، المعدل والمتمم بالقانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 14، صادر في 06 مارس 2011.
13. مرسوم تشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18 ماي 1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 23، صادر في 25 سبتمبر 1994، المعدل بالقانون رقم 04-06، المؤرخ في 19 أوت 2004، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07، المؤرخ في 18 ماي، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 51، صادر في 15 أوت 2004.
14. أمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 فيفري 1995 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06-04 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 13، صادر في 08 مارس 1995، معدل ومتمم بالقانون رقم 06-04، المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية عدد 15، صادر في 12 مارس 2006.
15. أمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 جانفي 1996، يتعلق بالاعتماد الإيجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 03، صادر في 14 جانفي 1996.
16. أمر رقم 03-11 مؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 52 صادر في 27 أوت 2003، المعدل والمتمم

- بموجب الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22 جويلية 2009 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 44، صادر في 26 جويلية 2009، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 10-04 المؤرخ في 26 أوت 2010، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 50، صادر في 01 ديسمبر 2010، متمم بالأمر رقم 17-10، المؤرخ في 11 أكتوبر 2017، المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية عدد 57، صادر في 12 أكتوبر 2017.
17. قانون رقم 06-05 مؤرخ في 20 فيفري 2006 يتضمن توريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 15، صادر في 12 مارس 2004.
18. قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008.
19. قانون رقم 09-09 مؤرخ في 30 ديسمبر 2009، يتضمن قانون المالية لسنة 2010، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 78، صادر في 31 ديسمبر 2009.
20. قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 14، صادر في 6 مارس 2011.

#### ب- النصوص التنظيمية:

##### (1) المراسيم الرئاسية:

1. مرسوم رئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 تتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية، عدد 50، صادر في 20 سبتمبر 2015.

##### (2) المراسيم التنفيذية:

1. مرسوم تنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 25، صادر في 29 ماي 1991.

2. مرسوم تنفيذي رقم 91-146 المؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على السكن، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 25، صادر في 29 ماي 1991، ملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 94-308، المؤرخ في 04 أكتوبر 1994، والذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد 66، صادر في 16 أكتوبر 1994.
3. مرسوم تنفيذي رقم 91-147 مؤرخ في 12 ماي 1991 المتعلق بتحويل الطبيعة القانونية الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والمحدد لنماذج عملها وتنظيمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 25، صادر في 29 ماي 1991، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 93-08، المؤرخ في 02 جانفي 1993، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية عدد 02، صادر في 06 جانفي 1993.
4. مرسوم تنفيذي رقم 94-58 مؤرخ في 11 مارس 1994، المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 13 لـ 09 مارس 1994، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431، المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، والذي يحدد نمونجي عقد حفظ الحق وعقد البع على التصاميم للأملك العقارية وكذا حدود تسعير الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجلها وكفاءات دفعها، الجريدة الرسمية عدد 66، صادر في 25 ديسمبر 2013.
5. مرسوم تنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 18 ماي 1994، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-145، المؤرخ في 12 مارس 1991، ويتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية عدد 32، صادر في 25 ماي 1994.
6. مرسوم تنفيذي رقم 94-308، المؤرخ في 04 جانفي 1994، يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية عدد 66، صادر في 16 أكتوبر 1994.

7. مرسوم تنفيذي رقم 97-406 مؤرخ في 3 نوفمبر 1997 يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 73، لسنة 1997، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 14-180، المؤرخ في 05 جوان 2014، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 37، صادر في 19 جوان 2014.
8. مرسوم تنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 25، صادر في 28 أبريل 2001، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 16-276، المؤرخ في 02 نوفمبر 2016، والذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية عدد 65، صادر في 06 نوفمبر 2016.
9. مرسوم تنفيذي رقم 06-132 مؤرخ في 4 أبريل 2006 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 21، صادر في 05 أبريل 2006.
10. مرسوم تنفيذي رقم 10-120 مؤرخ في 21 أبريل 2010 يحدد كيفية تسير حساب التخصيص الخاص رقم 302-132 الذي عنوانه صندوق تخصيص نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء وبناء وتوسيع السكن، وكذا المرقين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة، الجريدة الرسمية، عدد 27، صادر في 25 أبريل 2010.
11. مرسوم تنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 25 ديسمبر 2012 والذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أية تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 71، صادر في 26 ديسمبر 2012، معدل ومتم.

### ج- القرارات الوزارية:

1. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 مارس 1998 يحدد كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 الذي يحدد قواعد تدخل

- الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 41، صادر في 10 جوان 1998، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 02 أوت 2006، الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، الجريدة الرسمية عدد 63، صادر في 08 أكتوبر 2006.
2. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 15 نوفمبر 2000 يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسرة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 16، صادر في 11 مارس 2000 المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 02 أوت 2006، الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، الجريدة الرسمية عدد 63، صادر في 08 أكتوبر 2006.

#### د- الأنظمة:

1. نظام رقم 92-01 مؤرخ في 22 مارس 1992 يتضمن تنظيم مركزية الأخطار وعملها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 8، صادر في 7 فيفري 1993، ملغى بالنظام رقم 12-01، المؤرخ في 20 فيفري 2012، يتضمن تنظيم مركزية مخاطر المؤسسات والأسر وعملها، الجريدة الرسمية عدد 36، صادر في 13 جوان 2012.
2. نظام رقم 92-02 مؤرخ في 22 مارس 1992 يتضمن تنظيم مركزية للمبالغ غير المدفوعة وعملها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 8، صادر في 7 فيفري 1993.
3. نظام رقم 94-13 مؤرخ في 2 جوان 1994 يحدد القواعد العامة المطبقة على العمليات المصرفية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 72، صادر في 6 نوفمبر 1994.
4. نظام رقم 2000-01 مؤرخ في 13 فيفري 2000، يتعلق بعمليات إعادة الخصم والقروض الممنوحة للبنوك والمؤسسات المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 12، صادر في 12 مارس 2000.
5. نظام رقم 02-03 مؤرخ في 14 نوفمبر 2002 يتضمن المراقبة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 84 صادر في 18

- ديسمبر 2002.
6. مقرر رقم 01-07 مؤرخ في 6 أفريل 1997 يتضمن اعتماد بنك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 33، صادر في 25 ماي 1997.
7. نظام رقم 04-08 مؤرخ في 23 ديسمبر 2008، يتعلق بالحد الأدنى لرأس المال البنوك والمؤسسات المالية العاملة في الجزائر، الجريدة الرسمية، عدد 72، صادر في 24 ديسمبر 2008.
8. نظام رقم 01-13 مؤرخ في 8 أفريل 2013 يحدّد القواعد العامة المتعلقة بالشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية، الجريدة الرسمية، عدد 4، صادر في 2 جويلية 2013.
9. أمر رقم 09-91 مؤرخ في 4 أوت 1991 يحدد قواعد الحذر في تسيير المصارف والمؤسسات المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 24 صادرة في 29 مارس 1992، المعدل والمتمم بالنظام رقم 04-95 المؤرخ في 20 أفريل 1995، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 39، صادر في 23 جويلية 1995.

## VI - الوثائق:

1. وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، المخطط الرباعي الثاني (1977 - 1979)، الجزائر، بدون سنة النشر، ص 129.
2. الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مجموعة القروض العقارية الممنوحة من الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وثيقة صادرة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، بدون تاريخ.
3. المجلس الاقتصادي والاجتماعي، ملخص حول الوضع الاقتصادي والاجتماعي لسنة 2008، الجزائر، ديسمبر 2009.
4. دليل شركة إعادة التمويل الرهنوي، جوان 2009.

## VII - الملاحق:

1. الملحق 01: يتضمن نموذج عقد مشاركة متناقصة منتهية بالتمليك
2. الملحق 02: يتضمن نموذج عقد المرابحة في بنك البركة الجزائري

3. الملحق 03: يتضمن نموذج عقد استصناع (البنك صانع)
4. الملحق 04: يتضمن نموذج عقد استصناع (البنك مستصنع)
5. الملحق 05: يتضمن نموذج عقد تأجير عقار منتهي بتمليك الأفراد لدى بنك البركة الجزائري

### ثانيا- باللغة الفرنسية

#### **I- OUVRAGES**

1. AMMOUR BEN HALIMA, pratiques et techniques Bancaire, références à l'Algérie, édition DAHLAB, Alger, 1997.
2. BASTIN Jean, la défaillance de paiement et sa protection, l'assurance-crédit, LGDJ, Paris, sans date.
3. BEHIMI Serge et BETTINI Sophie, vendre, acheter et louer de l'immobilier, CHIRON, Paris, 2005.
4. BESSES Joel, Gestion de risque et gestion actif et passif des banques, Edition DALLOZ, Paris, 1995.
5. BONNEAU Thierry, droit bancaire, 3ème édition, MONCHRESTIEN , Paris, 1999.
6. BOUTELLET Blocaille, droit du crédit, MASSON, France.
7. BOUYACOUB Farouk, l'entreprise et le financement bancaire, CASBAH édition, Alger, 2000.
8. CABRILAC (m) et MOULY (c) droit pénal de la banque et du crédit collection MASSON, Paris 1982.
9. COLLART Dutilleuil Françoise et DELEBEQUE Philippe, contrats civils et commerciaux, 4ème édition, DALLOZ Paris, 1996.
10. DECONSERGUES Sylvie, gestion de la banque (structure, marché gestion) édition DALLOZ, Paris, 1996.
11. DEKEWEUR DEFFOSSEZ Françoise, droit bancaire, DALLOZ, Paris, 1995.
12. DURRAN Alain, le financement de logement, MASSON, Paris, 1992.
13. DESILOZ Denis, Analyse des risques de crédits des PME, ed ECONOMICA, Paris, 2000.

14. GAVALDA Christian, et STOUFFLET Jean, droit du crédit, (les institutions), LITEC, Paris, 1990.
15. JESTAZ Philippe, MALINVEAUD Philippe, droit de la promotion immobilière, DALLOZ, Paris, 1988.
16. LA BADDIE Axelle, ROUSSEAU olivier, crédit de management gère le risque client, ed ECONOMICA, Paris, 1993.
17. LARROUMET Christian, Droit civil, ECONOMICA, Paris, 1998.
18. LEBORGNE Hervé, mathématique du crédit, EYROLLES, Paris, 1991.
19. MANCHON Eric, analyse bancaire de l'entreprise, éd ECONOMICA, Paris, 2001.
20. MANSOURI Mansour, Système et pratique bancaire en Algérie, HOUMA édition, Alger, sans date.
21. MATHIEU Michel, l'exploitation bancaire et le risque du crédit, édition la revue banque, Paris, 1995.
22. PETIT Bruno, droit du crédit au consommateur, LITEC, Paris, 1982.
23. PEYTHEIR Jean, le financement de la construction de logement et de l'immobilier, droit de la gestion, SIREY, Paris, 1991.
24. RODIERE René, RIVES-LANGES Jean Louis, droit bancaire, 2ème édition, DALLOZ, Paris, 1975.
25. SAINT-ALLARY Roger, SAINT-ALLARY HOUIN Corine, droit de la construction, 4ème édition, DALLOZ, Paris, sans date.
26. SOLUS Renny, l'immeuble urbain à usage d'habitation, L.G.D.J, Paris, 1963.
27. STARK Boris, ROLAND Henri et BOYER Laurent, droit civil, les obligations du contrat, 6ème édition, LITEC, Paris, 1998.
28. TARNAUD Nicolas, guide des prêts immobiliers, édition SEUIL, Paris, 1999.
29. TERRE, LE QUETTE, et SMILLER, droit civil des obligations, édition DALLOZ, Paris 1996.

## **II- THESES ET MEMOIRES :**

1. ALLOUCHE Yahia, la CNEP et la promotion immobilière, analyse et perspective, mémoire de poste graduation spécialisé, (PGS), management et gestion bancaire, 1<sup>ère</sup> promotion

- 1993/1994, institut de gestion et de planification, Alger, 1994
2. BELHOCINE Ouiza, "la bancassurance en Algérie, réalité et perspective" mémoire de fin d'études en vue de l'obtention du diplôme supérieur des études bancaires, école supérieur de banque, Algérie, 2009.
  3. BOUHADIA Mohamed, application de l'approche systématique aux banques Islamiques, école supérieur du commerce, Janvier 1993.
  4. CERBAH Dahbia, les banques Islamiques, fondement théoriques et contraintes pratiques, mémoire de fin d'études, école supérieure de banques, Octobre, 2006.
  5. MATOUI Nadjib, Contrat de vente d'immeuble à construire, Master en management de l'immobilier et de la construction et d'aménagement, Marseille, France, 1997.
  6. SMADHI Ammar, le crédit immobilier aux particuliers, mémoire de fin d'études, école supérieure de banques ; Algérie, 1997.

### **III- ARTICLES :**

1. AIT HAMOUDA Abdelhamid, « Nous sommes le premier promoteur national », Revue CNEP News, n° 12, Janvier 2007. Pp05-18
2. FETHANI Toufik « la politique de la CNEP banque en matière des crédits aux promoteurs immobiliers", Revue CNEP news n : 4Janvier 2004, PP44-99
3. GOUMIRI Mourad, "la société de garantie du crédit immobilier, Revue habitat et construction" N : 3 Mars-Avril, 1999, PP25-37.
4. HAMI OUDA et MEKKIS, "les avantages de la création d'un marché hypothécaire", la lettre de la CNEP, cnep news, N : 2, Mars, 1995, pp123-128.

5. KEBRI FARIDA, "marchés immobiliers la SRH émet 3Milliards du DA en obligation", quotidien d'Oran, 2011, Lundi 4 Juillet 2003 p28.
6. KENNOUCHE DAOUDI, "les banques et les financements de l'immobilier", Revue CNEP news, N : 12 Janvier 2003.pp33-38.
7. KHELAIJ, « la promotion et la gestion immobilière » MATUC, ministère d'aménagement et de travaux publics, urbain et constructions, 1984.pp11-19.
8. N.S., « Les procédures d'octroi du crédit immobilier », CNEP News, numéro spécial, Mars 2007. Pp09-28.
9. SIAGH LHACHEMI, « les fondements d'aménagement dans les institutions financière Islamique", Revue stratégique, revue mensuelle de Business et de finance N : 12 Septembre, 2005.pp51-76.
10. TIDJANS," timide avancées et perspectives aléatoires", Journal Liberté économie, N 95 du 18 au 25 Octobre 2000, p6 .

#### **IV -DOCUMENTS :**

1. INSTRUCTION N : 11 /99 du 29/08/1999, portant convention CNEP/CNL, CPA/CNL
2. instruction N : 14/99du 29/08/1999 portant sur la gestion des aides pour l'accession d'un logement
3. INSTRUCTION N : 74/94 du 29 Novembre 1994 relative à la fixation des règles prudentielles de gestion des banques et établissement  
La CNEP en chiffre, direction statistique et développement, (CNEP) 1995, P2.
4. Les procédures d'octrois de crédits immobiliers, revue CNEP news, numéro Spécial, Mars, 2004.
5. Société de garantie immobilière, Rapport d'activité, 2000.

6. société inter bancaire de formation, étude et analyse des risques du crédit bancaire, janvier 2008.
7. société de refinancement hypothécaire, guide pratique, les conditions de refinancement du crédit hypothécaire et modalité de suivi, octobre ,2003.
8. rapport du conseil national économique et social, avis de l'habitat pour la période1996-2000, conseil national économique et social,AOUT 1996.
9. CNEP banque, le prêt hypothécaire, Support pédagogique, 2010.
10. CNEP banque, projet et procédure de traitement des crédits construction document interne.
11. CNEP banque, manuel de procédure de crédit hypothécaire au particuliers, guide pratique d'application 2011, P09.
12. Ministère de l'habitat, proposition de la stratégie nationale de l'habitat (1996-2012), mai 2013, Algérie.

#### **V- ANNEXES :**

ANNEXE1 : Caisse national d'épargne et de prévoyance (C.N.E.P), demande de crédit, identification du demandeur.

ANNEXE2 : Caisse national d'épargne et de prévoyance, fiche technique étude d'un dossier de crédit aux particuliers.

ANNEXE3 : Caisse national d'épargne et de prévoyance, autorisation de prélèvement sur compte.

ANNEXE4 : Caisse national d'épargne et de prévoyance, décision d'octroi du crédit.

ANNEXE5 : Tableau de bord.

ANNEXE 6 : Registre des hypothèques.

# قائمة المحتويات

1 ..... مقدمة

## الباب الأول

### فعالية تدخل البنوك لتمويل قطاع السكن في الجزائر

8 ..... الفصل الأول: ماهية عملية التمويل البنكي السكني

8 ..... المبحث الأول: مفهوم عملية التمويل البنكي السكني

9 ..... المطلب الأول: تعريف عملية التمويل البنكي وتحديد أطرافها

9 ..... الفرع الأول: تعريف عملية التمويل البنكي للسكن

9 ..... أولا - المقصود بالتمويل

9 ..... I- التعريف اللغوي للتمويل

10 ..... II- التعريف الاقتصادي للتمويل

10 ..... III- التعريف القانوني للتمويل

11 ..... ثانيا - المقصود بالبنك

12 ..... ثالثا - المقصود بالسكن

12 ..... الفرع الثاني: أطراف عقد التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر

13 ..... أولا - طالب التمويل (المقترض)

13 ..... I- طالب التمويل، شخص طبيعي

14 ..... II- طالب التمويل شخص معنوي

14 ..... ثانيا - البنوك المانحة للقروض السكنية

14 ..... I- نشأة الصندوق الوطني للتوفير الاحتياط

16 ..... II- مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

20 ..... المطلب الثاني: خصائص التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر

- الفرع الأول: عقد التمويل البنكي، عقد رضائي ..... 21
- أولا - غاية الشكلية هي الإثبات ..... 21
- ثانيا - غاية الشكلية هي الإعلام ..... 22
- الفرع الثاني: عقد التمويل البنكي عقد استهلاكي ..... 22
- الفرع الثالث: عقد التمويل البنكي عقد قرض نقدي بفائدة ..... 23
- أولا- عقد التمويل البنكي لقطاع السكن عقد نقدي ..... 24
- ثانيا- عقد التمويل البنكي لقطاع السكن عقد بفائدة ..... 24
- الفرع الرابع: عقد التمويل البنكي في الجزائر عقد إذعان ..... 25
- المطلب الثالث: مصادر عملية التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر ..... 26
- الفرع الأول: المصادر الداخلية (الودائع المصرفية) ..... 26
- أولا- تعريف الوديعة المصرفية ..... 26
- ثانيا- أنواع الودائع المصرفية ..... 27
- I- الودائع تحت الطلب: "الودائع الجارية" ..... 28
- II- الودائع لأجل ..... 29
- III- الودائع الادخارية "حساب التوفير" ..... 29
- الفرع الثاني: المصادر الخارجية ..... 30
- أولا- الاقتراض من البنك المركزي ..... 30
- ثانيا- اللجوء لمؤسسات تمويل وإعادة تمويل القرض ..... 30
- I- شركة ضمان القرض العقاري ..... 31
- II- شركة إعادة التمويل الرهني ..... 34
- III- الصندوق الوطني للسكن ..... 35
- VI- صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ..... 39
- المبحث الثاني: أنماط التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر ..... 40
- المطلب الأول: التمويل البنكي الربوي لقطاع السكن في الجزائر ..... 41
- الفرع الأول: مفهوم القروض البنكية الموجهة لتمويل قطاع السكن ..... 42
- أولا - تعريف القروض السكنية ..... 42

- ثانيا - تمييز القروض السكنية عن العقود المشابهة لها ..... 43
- I- تمييز القرض السكني عن الخصم التجاري ..... 43
- II- تمييز القرض السكني عن القرض الإيجاري ..... 45
- الفرع الثاني: أنواع القروض السكنية ..... 46
- أولا - القروض السكنية الموجهة للأفراد ..... 47
- I- القروض السكنية الموجهة للأفراد بشكل مباشر ..... 47
- II- القروض الموجهة للأفراد المكونين للتعاونيات العقارية ..... 53
- ثانيا - القروض السكنية الموجهة للمرقيين العقاريين ..... 55
- I- مفهوم المرقي العقاري ..... 55
- II- التصرفات القانونية التي يُبرمها المرقي العقاري ..... 63
- III- معايير وشروط تمويل البنوك لمشاريع المرقي العقاري ..... 67
- المطلب الثاني: التمويل البنكي الإسلامي لقطاع السكن في الجزائر ..... 70
- الفرع الأول: تعريف البنوك الإسلامية ..... 70
- الفرع الثاني: خصائص البنوك الإسلامية ..... 71
- أولا - استبعاد التعامل بالفائدة ..... 71
- ثانيا - الاهتمام بالجانب الاجتماعي ..... 72
- الفرع الثالث: معايير تمويل قطاع السكن في البنوك الإسلامية ..... 72
- أولا - المعايير المتعلقة بالمشروع ..... 73
- ثانيا - المعايير المتعلقة بالمقترض ..... 73
- I- معيار الشخصية ..... 73
- II - معيار القدرة والكفاءة ..... 74
- III - معيار منح التمويل على أساس «من كان ذو عسرة فنظرة إلى ميسرة» ..... 74
- ثالثا - المعيار المتعلق بالبنك الإسلامي الممول ..... 74
- I- السيولة ..... 75
- II- الظروف الاقتصادية والسياسية السائدة ..... 75
- III- المتطلبات القانونية ..... 76

77	الفصل الثاني: إجراءات التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر .....
77	المبحث الأول: إجراءات التمويل البنكي الربوي لقطاع السكن في الجزائر .....
78	المطلب الأول: الإجراءات التحضيرية لإبرام عقد القرض السكني .....
78	الفرع الأول: تقديم ملف القرض .....
79	أولا - تقديم طلب القرض .....
80	I- معلومات تخص المترشح للقرض .....
80	II- معلومات تخص العملية الممولة بالقرض .....
83	ثانيا - إعداد ملف القرض .....
83	I- الوثائق المشتركة في طلبات القروض السكنية .....
84	II- الوثائق الخاصة بكل فئة من القروض البنكية الموجهة لتمويل السكن .....
86	ثالثا - دراسة الطلب .....
86	الفرع الثاني: تقديم الإسهام الشخصي المسبق .....
87	أولا- الإسهام الشخصي البحث .....
87	ثانيا- الإسهام الشخصي المرتبط بدعم من الدولة .....
89	I- مرحلة ما قبل منح الموافقة .....
91	II - مرحلة ما بعد الموافقة الأولية .....
92	الفرع الثالث: تأسيس الضمانات .....
93	المطلب الثاني: الإجراءات المتعلقة بمرحلة إبرام عقد القرض .....
93	الفرع الأول: الإيجاب .....
94	أولا -الطرف الذي يقوم بالإيجاب .....
95	ثانيا -مضمون الإيجاب .....
96	ثالثا -آثار الإيجاب .....
97	الفرع الثاني: القبول .....
97	أولا - صدور القبول .....
98	ثانيا -أجل القبول .....

المطلب الثالث: الإجراءات المتعلقة بتنفيذ عقد القرض البنكي الموجه لتمويل السكن	
99 .....	
الفرع الأول: تجنيد مبلغ القرض	99 .....
أولا- نقل ملكية مبلغ القرض	99 .....
ثانيا -تسليم مبلغ القرض والالتزام بعدم المطالبة برده	100.....
I- الالتزام بتسليم مبلغ القرض	101.....
II- الالتزام بعدم المطالبة برد المثل	102.....
الفرع الثاني: الوفاء في عقد القرض البنكي الموجه لتمويل قطاع السكن	102.....
أولا- آلية التسديد في عقد القرض البنكي الموجه لتمويل قطاع السكن:	103.....
I- رد المثل في عقد القرض	103.....
II- دفع ثمن القرض	105.....
ثانيا -عوارض التسديد في القرض البنكي الموجه لتمويل قطاع السكن	108.....
I-قطع عملية القرض البنكي لتمويل قطاع السكن	108.....
II- العجز أو التوقف عن التسديد	112.....
المبحث الثاني: إجراءات التمويل البنكي الإسلامي لقطاع السكن في الجزائر	115.....
المطلب الأول: آلية التمويل بالمشاركة	115.....
الفرع الأول: تعريف آلية التمويل بالمشاركة	116.....
أولا - تعريف المشاركة لغة	116.....
ثانيا - تعريفها اصطلاحا	117.....
I- الشريك الأول: البنك الإسلامي	117.....
II- الشريك الثاني: العميل	117.....
الفرع الثاني: أركان المشاركة	118.....
أولا - الإيجاب	118.....
ثانيا - القبول	118.....
ثالثا - موضوع العقد	118.....
الفرع الثالث: أشكال المشاركة	118.....

- أولاً- تعريف المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك ..... 119
- ثانيا - صور المشاركة المتناقصة المنتهية بالتمليك..... 120
- I- الصيغة الأولى ..... 120
- II- الصيغة الثانية ..... 120
- III- الصيغة الثالثة ..... 120
- ثالثا - شروط المشاركة المنتهية بالتمليك..... 121
- I- الشروط الخاصة برأس المال ..... 121
- II- الشروط الخاصة بتوزيع الأرباح والخسائر ..... 121
- المطلب الثاني: التمويل البنكي السكني بصيغة بيع المرابحة لآجل لأمر بالشراء 122
- الفرع الأول: تعريف آلية المرابحة لأمر بالشراء ..... 122
- الفرع الثاني: شروط المرابحة لآجل للأمر بالشراء..... 124
- الفرع الثالث: إجراءات المرابحة لآجل الأمر بالشراء ..... 124
- أولاً - طلب الشراء ..... 125
- ثانيا - دراسة جدوى طلب الشراء ..... 125
- ثالثاً- تحرير نموذج الوعد بالشراء وسداد ضمان الجدية ..... 126
- رابعاً- التعاقد مع العميل البائع والعميل المشتري طالب التمويل ..... 126
- المطلب الثالث: آلية التمويل بالاستصناع ..... 127
- الفرع الأول: تعريف عقد الاستصناع..... 127
- أولاً- التعريف اللغوي لعقد الاستصناع ..... 127
- ثانيا - التعريف الاصطلاحي..... 127
- الفرع الثاني: أركان الاستصناع ..... 128
- أولاً - أركان عقد الاستصناع المقاوله ..... 128
- ثانيا- أركان عقد الاستصناع الموازي ..... 128
- الفرع الثالث: شروط الاستصناع وإجراءاته ..... 130
- أولاً- شروط آلية الاستصناع ..... 130
- ثانيا- إجراءات آلية الاستصناع ..... 131

- 131..... 1- حالة البنك الإسلامي باعتباره صانعا
- 132..... 11- حالة البنك الإسلامي باعتباره مستصنعا
- 135..... المطلب الرابع: الإجارة المنتهية بالتمليك
- 135..... الفرع الأول: تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك
- 137..... الفرع الثاني: نشأة صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك
- 138..... أولا - المرحلة الأولى: مرحلة الظهور
- 138..... ثانيا - المرحلة الثانية: مرحلة التطور
- 139..... ثالثا - المرحلة الثالثة: مرحلة الانتقال والانتشار
- 141..... الفرع الثالث: صور الإجارة المنتهية بالتمليك
- 141..... أولا - الإجارة المنتهية بالتمليك التلقائي
- 142..... ثانيا - الإجارة المقترنة بشرط التمليك
- 142..... 1- الإجارة المقترنة بشرط البيع
- 142..... 11- الإجارة المقترنة بشرط الهبة
- 143..... ثالثا - الإجارة المقترنة بوعده بالتمليك
- 143..... 1- الإجارة المقترنة بوعده بالبيع
- 143..... 11- الإجارة المقترنة بوعده بالهبة
- 144..... رابعا - الإجارة المقترنة بالتخيير
- 144..... خامسا - الإجارة للأمر بالشراء

## الباب الثاني

### مخاطر التمويل البنكي وضمائنه

- 148 ..... الفصل الأول: مخاطر التمويل البنكي السكني في الجزائر
- 148..... المبحث الأول: أنواع مخاطر التمويل البنكي
- 149..... المطلب الأول: مخاطر التمويل البنكي الربوي
- 149..... الفرع الأول: مفهوم مخاطر التمويل البنكي الربوي
- 150..... أولا - تعريف المخاطر

- 150..... ثانيا - مستوى المخاطر البنكية الموجهة لتمويل السكن
- 151..... I- الأخطار المتعلقة بالمدين نفسه
- 151..... II- الأخطار المتعلقة بقطاع نشاط المستفيد
- 151..... III- الخطر الناتج عن أزمة عامة
- 151..... الفرع الثاني: أنواع مخاطر التمويل البنكي الربوي
- 151..... أولا - المخاطر المالية
- 151..... I- مخاطر الائتمان
- 154..... II. مخاطر السوق
- 155..... ثانيا - مخاطر العمليات
- 155..... I-الخطر بالمقابل
- 156..... II- خطر السيولة
- 158..... III- خطر معدلات الفائدة
- 159..... IV - خطر عدم الملاءة
- 159..... V- خطر انخفاض قيمة العقار
- 159..... VI- خطر الاسترداد المسبقة
- 160..... الفرع الثالث: قياس مخاطر التمويل البنكي الربوي
- 160..... أولا - قياس مخاطر الطرف المقابل
- 160..... I- قياس المخاطر على المقرض
- 161..... II- قياس المخاطر على المقرض
- 161..... III- قياس المخاطر على المنتجات
- 161..... ثانيا - قياس مخاطر السيولة
- 161..... I- جدول الاستحقاقات
- 162..... II- قياس الهامش
- 162..... III- قياس القيمة
- 162..... ثالثا - قياس مخاطر نسبة الفائدة
- 162..... I- فئة الاستحقاقية

- 162..... II- المدة
- 163..... III- قياس الحجم
- 163..... IV- قياس الهامش
- 163.... المطلب الثاني: مخاطر التمويل البنكي الإسلامي لقطاع السكن في الجزائر
- 164.... الفرع الأول: مخاطر تمويل البنوك الإسلامية المشتركة مع البنوك العادية
- 164..... أولا - مخاطر الائتمان
- 164..... ثانيا - مخاطر السعر المرجعي
- 165..... ثالثا - مخاطر السيولة
- 165..... رابعا - مخاطر سعر الفائدة
- 166..... خامسا- مخاطر السحب
- 166..... الفرع الثاني: مخاطر التمويل بالصيغ الإسلامية
- 167..... أولا - مخاطر التمويل بصيغة المشاركة
- 168..... ثانيا - مخاطر التمويل بصيغة المرابحة للأمر بالشراء
- 169..... I- مخاطر تجارية
- 169..... II- مخاطر ائتمانية أو مخاطر الطرف المقابل
- 169..... III- مخاطر السيولة
- 169..... IV- مخاطر سعر الفائدة:
- 169..... ثالثا - مخاطر التمويل بصيغة الاستصناع لقطاع السكن:
- 170..... I- مخاطر الائتمان أو الطرف الآخر
- 170..... II- مخاطر السيولة
- 170..... رابعا - مخاطر التمويل بصيغة الإيجار المنتهي بالتمليك
- 170..... I- مخاطر تجارية
- 171..... II- مخاطر ائتمانية
- 171..... خامسا - مخاطر أخرى (عامة)
- 171..... I- مخاطر السمعة
- 171..... II- مخاطر الجرائم الإلكترونية

- 171..... III- المخاطر المهنية
- 172..... IV- مخاطر التضخم
- المبحث الثاني: مواجهة البنوك للمخاطر المرتبطة بتمويلها لقطاع السكن في الجزائر
- 173.....
- 173..... المطالب الأول: إدارة مخاطر التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر
- الفرع الأول: إدارة مخاطر عملية تمويل البنوك الربوية لقطاع السكن في الجزائر
- 174.....
- 174..... أولا - إدارة مخاطر التمويل البنكي لقطاع السكن وفق أساليب وقائية
- 174..... I- الوسائل التي يستعملها البنك في تقييم المخاطر والتنبؤ بها قبل حدوثها
- 181..... II- الاحتياطات التي يتخذها البنك لتجنب المخاطر
- 185..... ثانيا - إدارة المخاطر وفق أساليب علاجية
- 186..... I- تحصيل القرض
- 187..... II- تقييم الضمانات
- 189..... III- المؤونات
- 190..... الفرع الثاني: إدارة مخاطر تمويل البنوك الإسلامية لقطاع السكن في الجزائر
- أولا - أساليب إدارة مخاطر تمويل البنوك الإسلامية لقطاع السكن في الجزائر
- 190.....
- 190..... I- إتباع سياسة التنويع
- 191..... II- إشاعة ثقافة إدارة المخاطر على مستوى البنوك الإسلامية
- 191..... ثانيا - إدارة مخاطر تمويل بنك البركة الجزائري لقطاع السكن
- 191..... I- الأساليب الوقائية
- 199..... II- الأساليب العلاجية لمواجهة مخاطر تمويل البنوك الإسلامية
- 201..... المطالب الثاني: إعادة تمويل القروض السكنية
- 202..... الفرع الأول: مفهوم عملية إعادة تمويل القروض السكنية
- 202..... أولا - تعريف عملية إعادة التمويل الرهني
- 203..... ثانيا - الشركات المختصة بإعادة التمويل الرهني في الجزائر

- 203.....إ- إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني
- 204.....إ- وظائف شركة إعادة التمويل الرهني
- 205.....إ- شروط عملية إعادة التمويل الرهني
- 205.....ثالثا - طرق إعادة التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر
- 206.....إ- إعادة التمويل مع حق الرجوع
- 206.....إ- إعادة التمويل بدون حق الرجوع
- رابعا - دور عملية إعادة التمويل الرهني في مواجهة مخاطر التمويل البنكي
- 207.....قطاع السكن في الجزائر
- 208.. الفرع الثاني: آلية التوريق كآلية مستحدثة في إعادة تمويل القروض السكنية
- 208.....أولا - مفهوم السوق الثانوي
- 208.....إ- تعريف السوق الثانوي
- 208.....إ- وظائف السوق الثانوي
- 209.....إ- أهمية السوق الثانوي
- 210.....ثانيا - آلية التوريق
- 210.....إ- تعريف التوريق ومراحله
- 211.....إ- شروط آلية التوريق في الجزائر
- 213.....إ- دور تقنية التوريق في مواجهة أخطار القروض السكنية
- 215** ..... **الفصل الثاني: ضمانات التمويل البنكي السكني**
- 216.....المبحث الأول: ضمانات التمويل البنكي الربوي
- 216.....المطلب الأول: الضمانات الشخصية
- 217.....الفرع الأول: الكفالة
- 217.....أولا - مفهوم الكفالة
- 217.....إ- تعريف الكفالة
- 218.....إ- أنواع الكفالة
- 218.....إ- شروط الكفالة
- 220.....ثانيا - خصائص الكفالة

- 220..... ثالثا - آثار الكفالة
- 220..... I - حق الدفع بالتجريد
- 221..... II- حق الدفع بالتقسيم
- 222..... الفرع الثاني: التأمين على الائتمان
- 222..... أولا - تعريف التأمين على القرض السكني
- 223..... ثانيا - عناصر التأمين
- 223..... I-الخطر
- 224..... II- القسط
- 224..... III- مبلغ التأمين
- 225..... ثالثا - خصائص عقد التأمين
- 225..... I- عقد التأمين عقد رضائي
- 225..... II- عقد التأمين من عقود المعاوضة
- 226..... III- عقد التأمين من العقود الاحتمالية
- 226..... IV- عقد التأمين عقد زمني مستمر
- 226..... V- عقد التأمين عقد إذعان
- 226..... رابعا - أصناف التأمين في مجال التمويل البنكي لقطاع السكن
- 227..... I- التأمين المتعلق بالمال العقاري الممول بالقرض السكني المرهون
- 229..... II- التأمين المتعلق بالمقترض
- 230..... المطلوب الثاني: الضمانات العينية
- 231..... الفرع الأول: الرهن الرسمي
- 231..... أولا - تعريف الرهن الرسمي
- 232..... ثانيا - خصائص الرهن الرسمي
- 232..... I-الرهن الرسمي حق عيني عقاري
- 232..... II- الرهن الرسمي حق تبعي وغير قابل للتجزئة
- 232..... III- الرهن الرسمي حق ناشئ بمقتضى عقد رسمي لا ينقل الحياة
- 233..... ثالثا - شروط إنشاء الرهن الرسمي

- 1- أن يكون محل الرهن عقارا ومما يجوز التعامل فيه وبيعه في المزاد العلني  
233.....
- II- تعيين العقار تعيينا دقيقا.....  
234.....
- III- ملكية الراهن للعقار المرهون.....  
234.....
- IV- أن يخضع الرهن الرسمي للإجراءات الشكلية القانونية.....  
238.....
- رابعا - آثار الرهن الرسمي.....  
238.....
- I- آثار الرهن الرسمي بالنسبة للمُقترض طالب التمويل.....  
239.....
- II- آثار الرهن الرسمي بالنسبة للبنك المُمول (الدائن المرتهن).....  
241.....
- الفرع الثاني: الرهن القانوني.....  
242.....
- الفرع الثالث: الرهن الحيازي.....  
243.....
- أولا - مفهوم الرهن الحيازي العقاري.....  
243.....
- I- تعريف الرهن الحيازي العقاري وتحديد طبيعته القانونية.....  
244.....
- II- خصائص الرهن الحيازي العقاري.....  
244.....
- ثانيا - تكوين الرهن الحيازي العقاري.....  
246.....
- I- أركان الرهن الحيازي العقاري.....  
246.....
- II- نفاذ الرهن الحيازي العقاري.....  
247.....
- ثالثا - التنفيذ على العقار المرهون حيازيا وانقضائه.....  
248.....
- I- التنفيذ على العقار المرهون حيازيا.....  
248.....
- II- انقضاء الرهن الحيازي العقاري.....  
251.....
- الفرع الرابع: الامتياز.....  
251.....
- أولا - تعريف حقوق الامتياز وخصائصها.....  
252.....
- I- تعريف حقوق الامتياز.....  
252.....
- II- خصائص حقوق الامتياز.....  
252.....
- ثانيا - آثار حقوق الامتياز.....  
252.....
- I- حق التقدّم.....  
253.....
- II- حق التتبع.....  
253.....

- 253..... ثالثا - انقضاء حق الامتياز.....
- 253..... I- انقضاء حق الامتياز بطريقة تبعية.....
- 254..... II- انقضاء الامتياز بطريقة أصلية.....
- 254..... رابعا - تحديد مرتبة الامتياز.....
- 256..... المبحث الثاني: ضمانات تمويل البنوك الإسلامية لقطاع السكن في الجزائر.....
- 257..... المطلب الأول: مفهوم الضمان في الفقه الإسلامي.....
- 257..... الفرع الأول: تعريف الضمان في الفقه الإسلامي.....
- 258..... أولا - التعريف اللغوي.....
- 258..... ثانيا - التعريف الاصطلاحي.....
- 258..... الفرع الثاني: شروط الضمان.....
- 259..... أولا - شروط الضامن.....
- 259..... ثانيا - شروط المضمون عنه.....
- 259..... ثالثا - شروط المضمون له (الدائن صاحب الحق).....
- 259..... رابعا - شروط المضمون به.....
- 260..... الفرع الثالث: أحكام الضمان.....
- 261..... المطلب الثاني: أنواع ضمانات تمويل السكن في البنوك الإسلامية بالجزائر.....
- 262..... الفرع الأول: الضمانات الأساسية.....
- 262..... أولا - الكفاءة الأخلاقية والعملية للعميل.....
- 262..... ثانيا - دراسة واختيار العملية الممولة الملائمة بكفاءة.....
- 262..... الفرع الثاني: الضمانات التكميلية.....
- 262..... أولا - الضمانات الشخصية.....
- 263..... I- المقصود بالتأمين التكافلي.....
- 269..... II- المقارنة بين التأمين التكافلي الإسلامي والتأمين التجاري العادي.....
- 273..... ثانيا- الضمانات العينية.....
- 273..... I - الرهن الرسمي (العقاري).....
- 278..... II- الرهن الحيازي.....

---

279.....	III- حق الاختصاص.....
281.....	خاتمة.....
286.....	الملاحق.....
322.....	قائمة المراجع.....
349.....	الفهرس.....