

جامعة مولود معمري تيزي وزو  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق  
فرع قانون خاص  
تخصص قانون الأعمال



# دور القرض العقاري في تفعيل نشاط الترقية العقارية

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في القانون تخصص قانون الأعمال

تحت إشراف:

إعداد الطالبة:

أ.د/ صبايحي ربيعة

لعوفي فريال

لجنة المناقشة

أ.د/ أمازوز لطيفة .... أستاذة جامعة مولود معمري تيزي وزو ..... رئيسة  
أ.د/ صبايحي ربيعة ... أستاذة جامعة مولود معمري تيزي وزو ..... مشرفا ومقررا  
د. قونان كهينة ..... أستاذة محاضرة بجامعة مولود معمري تيزي وزو .. ممتحنة

السنة الجامعية 2021/2020

# كلمة الشكر والتقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين  
ربنا لك الحمد على سوايح آلاءك وجزيل نعمك، ولك الشكر على  
توفيقك وإحسانك وخيراتك وأفضالك لما أعتتنا بالعلم وزينتنا بالحلم  
وأكرمنا بالتقوى وأجملتنا بالعافية حمدا وشكرا يبلغان رضاك ويجيران  
من سخطك

بكل احترام أتوجه بالشكر إلى الأستاذة والدكتورة المحترمة المشرفة  
"صبا يحيى ربيعة" التي ساعدتني في انجاز هذا العمل المتواضع.  
كما أشكر الأساتذة أعضاء اللجنة المناقشة على تفضلهم بقبول مناقشة  
وإثراء هذه المذكرة والى موظفي إدارة الكلية وعمال المكتبة المركزية  
التي كل من مدني العون والمساعدة خاصة

الأستاذ المحترم "ميجالبي مراد"

إلى كل من ساعدني من بعيد أو قريب حتى ولو بالكلمة الطيبة.

إلى كل هؤلاء أقول شكرا.

فريال

# إهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات

شيء جميل أن يسعى الإنسان إلى النجاح فيحصل عليه، ولكن الأجل أن يتذكر من كان لهم الفضل في ذلك.

أهدي ثمرة جهدي إلى التي أروتني بحنانها وصبرها معي وعلمتني أن الحياة عطاء قبل أن تكون أخذ، ومن كان دعائها سر نجاحي \*أمي\*

أدامها الله وحفظها

إلى من تطلع دائما لنجاحي بكل تفاءل، والذي أفنى حياته جدا وكذا في تربيتي وتعليمي، والذي أسميته " الشرف الصمود الكلمة العطاء التضحية"

إلى الطبيب الذي افتخر دائما بأني ابنته \*أبي\* حفظه الله ورعا.

إلى سندي وقوتي وملاذي بعد والدي إلى من أظهروا لي أجمل ما في

الحياة، إلى رفقاء دربي ورياحين حياتي أخواتي: نوال، سهام، حياة، كنزة"

إلى كل أفراد العائلة من صغيرهم إلى كبيرهم

إلى من تقاسمت معهم أفراحي وأحزاني ومن جمعني بمن المحبة

والصداقة أنيس، ثنينة.

إلى كل من تسعهم ذاكرتي ولا تسعهم مذكرتي

فريال

مقدمة

في ظل أزمة الإسكان التي عانت وما زالت تعاني منها الجزائر، اتجهت الدولة الجزائرية نحو إيجاد آليات قانونية سريعة لتخطي هذه الأزمة ولتحقيق الطلب المتزايد وذلك بإعادة النظر في المخططات التنموية وتشجيع عملية الاستثمار وإصدار التشريعات، والتي تفاوتت من حيث أهميتها وقدرتها على بلورة سياسة واضحة، حيث أصدرت أول قانون يتعلق بالترقية العقارية قانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986، إلا أنه بعد فترة قصيرة من صدوره شهدت الجزائر تحولا في نظامها السياسي والاقتصادي، حيث تخلت عن النظام الاشتراكي إلى نظام يعتمد على الاقتصاد الحر بصدور دستور 1989، الذي فتح المجال للمنافسة الحرة بين القطاعين العام والخاص، وهنا وجد المشرع الجزائري ضرورة لتغيير العديد من النصوص القانونية في مجال الترقية العقارية، حيث تم إلغاء قانون 07/86، بصدور المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 03/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ورغبة من المشرع في تحسين النشاط العقاري ككل بما فيه نشاط الترقية العقارية حاول من خلال هذا المرسوم وضع آليات قانونية تساعد على تحقيق هذا الهدف إلا أنه فشل في ذلك حيث لم يكن هذا النص أداة فعالة في ضمان وإعادة بعث هذا النشاط. وهو ما نتج عند وقوع العديد من التلاعبات في المجال العقاري لعدة أسباب منها تداخل نشاط الترقية العقارية مع نشاطات أخرى في نفس المجال، وتأخر صدور النصوص التنظيمية المطبقة لأحكام هذا المرسوم، وفي ظل هذه المعطيات وجد المشرع نفسه مضطرا للتغيير مرة أخرى وقد عمل هذه المرة على أن يكون تدخله مجديا في تنظيم نشاط الترقية العقارية بما يكفل تطويره وإعادة بعثه من جديد بنظام قانوني مختلف قانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الساري المفعول إلى يومنا هذا، وإدراكا منا بأهمية القرض العقاري ودوره الفعال في تمويل نشاط الترقية العقارية الذي يعد وسيلة لتنميتها وتفعيلها وتحقيق الأهداف وفقا للسياسة التي انتهجتها الجزائر للقضاء على الأزمة وتحسين النشاط العقاري بما فيه نشاط الترقية العقارية، وبناء على ما سبق من دراسات حول موضوع دور القرض العقاري في تفعيل نشاط الترقية العقارية يستحق أن يحظى بدراسة علمية أكاديمية، وتكمن أهمية اختيار هذا الموضوع كمذكرة لقلّة الدراسات والبحوث القانونية المتعلقة بهذا المجال للحد من أزمة السكن التي تلبّي الخدمة

الاجتماعية للأسر عن طريق تحريك مختلف النشاطات الاقتصادية، لأن نشاط الترقية العقارية يقوم على إنجاز بنايات توظف لأهداف متعددة قد تكون تجارية أو ممارسة مهنة أو استغلال المباني والسكن الذي يضمن حرمة العيش في سلامة وأمان وكما يضمن شرف العائلات.

وتم الاعتماد في هذه الدراسة على عدة مناهج علمية متكاملة فيما بينها وذلك بغية الإلمام بكافة جوانب البحث فاعتمدنا على المنهج التحليلي الوصفي وبعد المنهج الوصفي بوصف وتفسير الظاهرة من خلال تحديد أهمية تمويل نشاط الترقية العقارية وتحديد المتدخلين فيها، وأيضا وصف أحكام وإجراءات ضبط هذا النشاط، أما المنهج التحليلي يتمثل في تحليل النصوص القانونية وتبيان فعاليتها وتحليل الآراء وإعطاء الحلول، إضافة إلى جمع المعلومات المتعلقة بالدراسة.

ومن وراء هذا التغيير في النصوص القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية في الجزائر وفي سبيل تحقيق الأهداف الموجودة من وراء هذا التغيير نطرح الإشكال التالي عن:

**أحكام عقد القرض العقاري في تمويل نشاط الترقية العقارية في القانون الجزائري؟**

حتى نتمكن من تحليل هذه الإشكالية المطروحة وبعض اعتمادنا على التقسيم الكلاسيكي ألا وهو التقسيم الثنائي، فقد قسمنا المذكرة إلى فصلين:

◀ الفصل الأول: القرض العقاري وآليات تمويل نشاط الترقية العقارية

◀ الفصل الثاني: أحكام إبرام وتنفيذ عقد القرض العقاري.

الفصل الأول:  
القرض العقاري  
آلية لتمويل نشاط  
الترقية العقارية

للد من إشكال السكن الذي يعتبر قاعدة لخلق التوازن داخل المجتمع قامت الدولة بدراسات تشخيصية وتحليلية دقيقة لأنظمة قطاع التمويل العقاري حيث سمحت للبنوك بمنح قروض للمتعاملين في الترقية العقارية، وذلك بشروط كقدرة هؤلاء على تسديد القروض، وبذلك يكون من باب الأهمية ضبط مفهوم النشاط الترقية العقارية وتحديد الفاعلين فيها (المبحث الأول) ثم نتناول خصوصية القرض العقاري في نشاط الترقية العقارية (المبحث الثاني).<sup>1</sup>

### المبحث الأول: ضبط مفهوم نشاط الترقية العقارية

تضمن القانون رقم 04/11 العديد من الأحكام القانونية التي تسيّر وتضبط نشاط الترقية العقارية، نستعين من خلالها ببعض الأحكام لتحديد تعريف هذا النشاط (المطلب الأول)، مع بيان أهمية تمويل هذا النشاط (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: مفهوم نشاط الترقية العقارية:

لتحديد المفهوم التشريعي لنشاط الترقية العقارية يتطلب منا بحث ودراسة بشكل واسع ومعمق لمفهوم محتوى هذا النشاط، من خلال الإشارة إلى العمليات والأشكال المنجزة في هذا المجال من أجل تحديد الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية.

#### الفرع الأول: تعريف نشاط الترقية العقارية

من خلال القانون 04/11 السالف الذكر يتم دراسة التعريف التشريعي لنشاط الترقية العقارية (أولاً)، ثم موضوع نشاط الترقية العقارية (ثانياً)، وأخيراً المتدخلين في إنجاز نشاط الترقية العقارية (ثالثاً).

<sup>1</sup> قديرة محمدي، نشاطات ومجالات الترقية العقارية، مذكرة ماستر في قانون العقاري، جامعة زيان عاشور، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجلفة، 2015، ص 6.

## أولاً: التعريف التشريعي لنشاط الترقية العقارية

نص المشرع في المادة 03 الفقرة 10 من القانون رقم 04/11 الساري المفعول على أنها: «مجموعة عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية».<sup>1</sup>

وكما نص في المادة 14 من نفس القانون على: «يشمل نشاط الترقية العقارية مجموعة العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة، يمكن أن تكون هذه المشاريع محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضياً يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري».<sup>2</sup>

إلا أن هذا التعريف الذي خص به المشرع الترقية العقارية تعرض لعدة انتقادات في العديد من الجوانب وفي نفس الوقت تم تسجيل بعض الملاحظات الإيجابية نذكرها ما يلي:

1- لم يحدد المشرع في التعريف الوارد في المادة 14 القائم بعمليات الترقية العقارية، مما يطرح عدة تساؤلات حول المتعامل القائم بهذه العمليات، إلا أنه فصل في ما بعد في المادة 3 الفقرة 15، وفي المادة 4 من هذا القانون من هو القائم بهذه العمليات وهو المرقي العقاري، وهذا مما يعاب على المشرع أنه لم يشر إليه في التعريف الوارد في المادة 14 سائلة الذكر.

2- عدم حصر وتعداد العمليات التي تدخل ضمن عمليات الترقية العقارية، بل اكتفى المشرع بتعداد العمليات المساهمة في إنجاز المشاريع العقارية التي وردت في المادة 3 دون أن يحصر العمليات الرئيسية، واكتفى بذكرها بشكل عام في الفقرة 10 من المادة 3 من القانون، التي اشتملت على تعبئة الموارد العقارية والموارد المالية وكذا إدارة المشاريع العقارية.

<sup>1</sup> المادة 03 الفقرة 10 من قانون رقم 04/11، مؤرخ في 17/02/2011، يتعلق بتنظيم قواعد نشاط الترقية العقارية، ج ر، عدد 14، صادر في 06/03/2011.

<sup>2</sup> المادة 14 من نفس القانون.

3- رغم اعتبار نشاط الترقية العقارية من النشاطات الاقتصادية ذات الأهمية، والتي تساهم في تنمية الاقتصاد الوطني، إلا أنه لم يشر إليها المشرع بهذا المنظور، كما لم يعتبر المرقي العقاري مستثمرا، مما يجعله لا يستفيد من المزايا التي يمنحها قانون الاستثمار.

4- ورود عبارة عرضية والتي لم يرد لها تفسير في القانون من خلال صدور نص تنفيذي يبين المحلات ذات الأولوية وحالاتها وكذا المحلات التي تنجز عرضيا وحالاتها.<sup>1</sup>

### ثانيا: موضوع نشاط الترقية العقارية

تنص المادة 15 من القانون رقم 04/11 على :

- «إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات.

- اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء

- تجديد وإعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات».<sup>2</sup>

### 1. عملية إنجاز المشاريع العقارية:

نص عليه المشرع في المادة 14 الفقرة 01 من القانون رقم 04/11 ويقصد بها<sup>3</sup>:  
«كل عملية بناء أو تشييد بناية أو مجموعة بنايات جديدة» لغرض البيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، وتأخذ هذه المشاريع العقارية المنجزة الطابع السكني بالدرجة الأولى، لأن ظهور نشاط الترقية العقارية كان بهدف القضاء والتخفيف من مشكلة السكن في البلاد، وكذا تنظيم وضبط سوق العقار الحضري، بالإضافة إلى المشاريع العقارية ذات الطابع

<sup>1</sup> عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير في قانون، جامعة باتنة، كلية الحقوق، 2009، ص 16.

<sup>2</sup> المادة 15 من قانون رقم 04/11 سالف الذكر.

<sup>3</sup> المادة 14 الفقرة 01 من قانون رقم 04/11 سالف الذكر.

المهني أو الحرفي أو التجاري، وتكون عملية الإنجاز بمبادرة من المرقي العقاري باعتبار أن الإنجاز يدخل ضمن المهام الرئيسية التي يقوم بها.<sup>1</sup>

## 2. اقتناء و تهيئة الأراضي من أجل البناء

تعد هذه العملية كذلك من العمليات الرئيسية التي يشملها نشاط الترقية العقارية، والتي يصطلح المشرع على تسميتها بتعبئة الموارد العقارية،<sup>2</sup> وهي اقتناء وتهيئة الأراضي التي سوف تستقبل المشاريع العقارية التي يبادر بها المرقي العقاري، فعملية الاقتناء يقصد بها شراء الأوعية العقارية التي تكون صالحة لإقامة بنايات عليها، ثم القيام بعملية التهيئة، فالتهيئة حسب تعريف المشرع: «كل عملية إنجاز أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية».<sup>3</sup> وبذلك يكون المشرع في النص الجديد قد وسع من دائرة العمليات التي يشملها نشاط الترقية العقارية بإدخال عملية الاقتناء والتهيئة في إطارها، ففي السابق كانت الجماعات المحلية ممثلة في الوكالات المحلية العقارية، المكلفة بإعداد كل الدراسات السابقة للمناطق المخصصة للسكن أو المناطق الصناعية.<sup>4</sup> وهذا أثر سلبي على تطوير الترقية العقارية، أما حالياً فهي تدخل ضمن مهام المرقي العقاري، مما ساعد على الانطلاق في المشاريع العقارية في الوقت المحدد دون انتظار تدخل طرف آخر للقيام بعملية التهيئة التي تعد المرحلة التمهيدية لانطلاق أي مشروع.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار قانون رقم 04/11 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2013، ص 26.

<sup>2</sup> أشارت الفقرة 10 من المادة 3 من قانون رقم 04/11 إلى أن الترقية العقارية هي: «مجموعة عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية و...».

<sup>3</sup> أنظر الفقرة 2 من المادة 3 من قانون 04/11 سالف الذكر.

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 04/86، مؤرخ في 1986/01/07، يتضمن إنشاء الوكالة العقارية المحلية، ج ر، عدد 23.

<sup>5</sup> لكرون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار قانون 04/11 مؤرخ في 2011/02/17، رسالة ماجستير في قانون الخاص، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، 2014، ص 40.

### 3. التجديد وإعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة وتدعيم البنايات

التجديد هو إمكانية هدم البناية القديمة وذلك يكون إما جزئياً أو كلياً وإعادة بنائها دون المساس بالطابع الأساسية للحي، وإعادة التأهيل هي إعادة البناية لهيئتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية، أما إعادة الهيكلة هي عملية تمس البنايات وكذا شبكات التهيئة وتهدف إلى التغيير الجزئي في خصائص الحي، وأما بالترميم العقاري هو تأهيل بنايات معرضة للهدم مما يشكل خطراً على ساكنيها وغيرهم، وأخيراً تهدف عملية تدعيم البنايات إلى تقوية البناء من أجل إعادة استقرار البناية.<sup>1</sup>

#### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية:

يستند تحديد الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية إلى مجموعة الأحكام التي أوردها المشرع في القانون رقم 04/11 والتي يتبين منها الصفة المزدوجة التي يتميز بها نشاط الترقية العقارية من حيث اعتباره نشاطاً مدنياً في حالات متعددة (أولاً)، وفي حالات أخرى نشاطاً تجارياً (ثانياً).<sup>2</sup>

#### أولاً: الطابع المدني لنشاط الترقية العقارية

أبقى المشرع على الطابع المدني في القانون رقم 04/11 فيما يخص عمليات البناء والتشييد المخصصة لتلبية الحاجات الخاصة، أو حاجات المشاركين في الترقية العقارية، والمقصود هنا الأشخاص الذين يقومون بالبناء والتشييد لغرض خاص وليس لغرض البيع، فتنتم أعمالهم بالطابع المدني كونها لا تهدف إلى تحقيق الربح.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام قانون رقم 04/11، مذكرة ماجستير في قانون، جامعة تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015، ص ص 26-27.

<sup>2</sup> شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمركب العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في قانون الخاص، قانون التهيئة والتعمير، جامعة الاخوة منتوري، كلية الحقوق، قسنطينة، 2014، ص 69.

<sup>3</sup> عباس ريمة، الأشخاص المسؤولون في الضمان العشري للمشيدين في قانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة الكلي محند اولحاج، كلية الحقوق والعلوم السياسية، البويرة، 2013، ص 60.

## ثانيا: الطابع التجاري لنشاط الترقية العقارية

أضفى القانون رقم 04/11 الطابع التجاري على كل ما يمكن أن تشملته المشاريع العقارية وذلك بنصه على ضرورة حصول المرقيين العقاريين على اعتماد رسمي، ولا يكون ذلك إلا إذا كان هؤلاء مسجلين في السجل التجاري، فكل العمليات التي يقومون بها تكتسي الطابع التجاري لأنهم يعملون من منطلق الصفة التي يشترطها القانون، والتي يتعاملون على أساسها، فالغرض من الأملاك العقارية هو المضاربة من أجل تحقيق الربح.<sup>1</sup>

## الفرع الثالث: أطراف العلاقة في نشاط الترقية العقارية:

إن عملية الترقية العقارية تتطلب وجود أشخاص محترفين في مجال إنجاز نشاطات الترقية العقارية، لذا سنتعرف (أولا) على الأطراف الأصلية في إطار نشاط الترقية العقارية، و(ثانيا) على الأطراف المتدخلة في إطار نشاط الترقية العقارية.

## أولا: الأطراف الأصلية في إطار نشاط الترقية العقارية

## 1. المرقي العقاري:

حاول المشرع الجزائري إعطاء تعريف للمرقي العقاري في نص المادة 3 الفقرة 14 من القانون 04/11 بأنه «يعد مرقيا عقاريا، 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، تتطلب أحد هذه التدخلات وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها».<sup>2</sup>

<sup>1</sup> إلهام بخوش، المرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد الثالث عشر، جامعة تبسة، الجزائر، 2017، ص ص 285-286.

<sup>2</sup> المادة 3 الفقرة 14 من قانون 04/11 سالف الذكر.

## 2. شروط القيام بمهنة المرقي العقاري

## أ- اكتساب صفة التاجر:

على المرقي العقاري اكتساب صفة التاجر وذلك بتسجيله في السجل التجاري وترخيصه بالمبادرة في المشاريع العقارية.<sup>1</sup>

## ب- التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والحصول على الاعتماد:

على المرقي العقاري الحصول على اعتماد مسلم من طرف وزير السكن لممارسة نشاطه، ومن شروط الحصول عليه ننتقد بنص المادة 6 من المرسوم رقم 84/12<sup>2</sup> بمنح الاعتماد لطالب ممارسة مهنة المرقي العقاري:

. بالنسبة لشخص الطبيعي:<sup>3</sup>

- أن يكون عمرة على الأقل 25 سنة ومن جنسية جزائرية
- أن يقدم ضمانات حسن السلوك وأن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز المشاريع
- أن يبرر الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط المتوفر لديه ويكتتب عقد التأمين.

## . بالنسبة للشخص المعنوي:

- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري ويثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشاريعه العقارية

<sup>1</sup> زكريا زيتوني، التنظيم قانوني لمهنة المرقي العقاري، مجلة الدراسات القتونوية، العدد 01، مخبر السادة والعولمة، جامعة المدينة، جانفي 2015، ص 16.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 84/12، مؤرخ في 20/02/2012، يتضمن كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر، عدد 11.

<sup>3</sup> قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 6/12/2012، يتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري، ج ر، عدد 2، صادر في 13/01/2013.

- أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة المنصوص عليها في المادة 20 من القانون رقم 04/11<sup>1</sup>

- لا يمكن للأشخاص الذين يتعرضوا للعقوبات المحددة في القانون أن يمارسون نشاط الترقية العقارية وذلك بسبب إحدى المخالفات (كالتزوير، النصب، السرقة، إصدار شيك بدون رصيد، شهادة الزور... الخ).<sup>2</sup>

ت- أن يكون المرقي العقاري من المحترفين أو تكون له قدرات مالية:<sup>3</sup>

من الضروري أن يكون المرقي العقاري من المحترفين كما نصت المادة 12 من القانون رقم 04/11: «يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع والإيجار محترفون يملكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية» ويسعى إلى استبعاد الأشخاص الذين ليس لهم مؤهلات في مجال المشاريع العقارية والقدرات المالية.

### 3- أنواع المرقي العقاري:

هناك نوعين من المرقي العقاري، (أولاً) المرقي العقاري العمومي و(ثانياً) المرقي العقاري الخاص.

<sup>1</sup> المادة 20 من قانون رقم 04/11 سالف الذكر.

<sup>2</sup> المادة 26 من مرسوم تنفيذي رقم 85/12، يتضمن دفتر الشروط النموذجي لمهنة المرقي العقاري، ج ر، عدد 11، مؤرخ في 2012/02/26.

<sup>3</sup> سعيداني لوناسي ججيقة، المركز قانوني للمرقي العقاري في قانون الجزائري، أعمال الملتقى الوطني للترقية العقارية، الواقع والافاق، جامعة ورقلة، يومي 27 و28/02/2012، ص 234.

## 1.3. المرفق العقاري العمومي:

## أ- الجماعات المحلية:

تقلص دور في مجال الترقية العقارية وعلى الخصوص البلدية<sup>1</sup> على القيام بعمليات إنجاز السكنات الاجتماعية وهذا بالتنسيق مع الوكالة الولائية المحلية لتسيير وتنظيم العقارين الحضاريين.<sup>2</sup>

## ب- دواوين التسيير والترقية العقارية:

تمارس دواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة مهمة ترقية الخدمات الاجتماعية في مجال السكن وعلى الخصوص ما يتعلق بالفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا، فهي تسهر طبقا للمرسوم رقم 147/91<sup>3</sup> على: ترقية البناءات والترقية العقارية، وكما تمارس مهنة التسيير كتأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي ... الخ.<sup>4</sup>

## ت- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI:

هي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية وتأخذ على عاتقها طلبات السكن للمواطنين الذين لا تتوفر فيهم شروط السكن الاجتماعي التساهمي، وتختص في اقتناء الأراضي وإنجاز مجموعات عقارية وتسييرها.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 1 من قانون رقم 10/11، مؤرخ في 2011/07/22، يتعلق بقانون البلدية الجديد، ج ر، عدد 37.

<sup>2</sup> أنظر المادة 1 من قانون رقم 07/12، مؤرخ في 2012/02/21، يتعلق بقانون الولاية الجديد، ج ر، عدد 12.

<sup>3</sup> شعوة مهدي، مرجع سابق، ص 32.

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 147/91، مؤرخ في 1991/05/12، يتضمن تفسير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية للترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات ذلك وتنظيم عملها، ج ر، عدد 25 صادر في 1991/05/29.

<sup>5</sup> يوسف محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة عبد الحميد بن باديس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع قانون، مستغانم، 2019، ص 111.

<sup>5</sup> أومحمد حياة، مرجع سابق، ص 40.

## ث- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL:

مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري مكلفة بإنجاز عملية السكن في إطار الترقية العقارية وتخضع لأحكام القانون التجاري، ومن مهامها تحسين السكن وتطويره.<sup>1</sup>

## 2.3. المرقى العقاري الخاص:

هو كل شخص طبيعي أو معنوي له سجل تجاري ومؤهل للقيام بالأعمال التجارية والمبادرة بإنجاز مشاريع عقارية، ويقصد به كل من الشخص الطبيعي أو أشخاص تكون أعمالهم مخصصة لتلبية حاجات خاصة فقط وليس تحقيق الربح، وتخضع لأحكام القانون المدني،<sup>2</sup> أما الشخص المعنوي هو شركة أو مؤسسة تخضع للقانون التجاري كل من شركة ذات الشخص الواحد (EURL) أو شركة ذات مسؤولية محددة (SARL) وشركة مساهمة (SPA).<sup>3</sup>

## 2. المستفيد في إطار نشاط الترقية العقارية

قد يكون مقتني في عقد البيع التام أو البيع بناء على التصاميم أو في عقد البيع بالإيجار، وصاحب حفظ الحق في عقد حفظ الحق، ومستأجر في عقد الإيجار،<sup>4</sup> كما قد يظهر بصفة رب العمل عندما يكون مالك للبنية التي تحتاج إلى إحدى العمليات الواردة في المادة 03 و15 من قانون رقم 04/11.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> المرسوم رقم 148/91، مؤرخ في 12/05/1991، يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر، عدد 25، صادر في 29/05/1991.

<sup>2</sup> بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 69.

<sup>3</sup> شعوة مهدي، مرجع سابق، ص 68.

<sup>4</sup> السنهوري عبد الرزاق، نظرية العقد، الطبعة الثانية، منشورات حلي الحقوقية، الاسكندرية، 1998، ص ص 109-140.

<sup>5</sup> أنظر المواد 3 و15 من قانون 04/11 سالف الذكر.

## ثانياً: الأطراف المتدخلة في إطار نشاط الترقية العقارية

هناك أشخاص آخرون يستند إليهم المرقي العقاري عند أداء مهامه في إنجاز المشاريع وهم:

### 1. صاحب المشروع:

اعتبر المشرع المتعامل في الترقية العقارية هو نفسه صاحب المشروع عندما يظهر كمالك للأرض، كما يظهر المرقي العقاري كمدافع لمصالح صاحب المشروع عندما لا يكون دوره تنفيذياً باقي العملية.<sup>1</sup>

### 2. المهندس المعماري:

الأصل أن المهندس المعماري هو ذلك الشخص الذي يعهد إليه وضع التصاميم والرسومات والنماذج لإقامة المنشآت، وقد يعهد إليه إدارة العمل والإشراف على تنفيذه، ومراجعة حسابات المقاول والتصديق عليها، وصرف المبالغ المستحقة إليه،<sup>2</sup> وفي هذه الحالة لا يسأل المهندس إلا على العيوب الواردة في التصميم، واستثناء قد يكلف بمهمة التصميم والرقابة في التنفيذ، وفي هذه الحالة يكون متضامناً مع المقاول عن تهدم البناء،<sup>3</sup> ولهذا مقتضى أن القانون 04/11 ألزمه باكتتاب تأمين عن المسؤولية العشرية طبقاً للمادة 46 والمادة 49 من نفس القانون.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> أومحمد حياة، مرجع سابق، ص 45.

<sup>2</sup> السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، الجزء 07، العقود الواردة على العمل، المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة، دون طبعة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011، ص 109.

<sup>3</sup> كريم كريمة، التوجه نحو توسيع مجال المسؤولية العشرية عن عيوب البناء (لتشمل صانع مكونات البناء والمقاول الفرعي)، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، جامعة قاصدي مرياح، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ورقلة، يومي 27 و28/02/2012، ص 297.

<sup>4</sup> أنظر المادة 46 والمادة 49 من قانون 04/11 سالف الذكر.

## 3. المقاول:

يتمثل دور المقاول في عملية الترقية العقارية في تنفيذ البرنامج الذي يوضع من طرف المرفي العقاري ويرتبط معه بعقد المقاول<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني: أهمية التمويل لنشاط الترقية العقارية

لا يمكن أن تقام المشروعات أو أي وسائل إنتاج بدون تمويل، فيعد الادخار أحد المصادر الأساسية للتمويل بحيث يتم تحويل موارد المدخرين إلى المقترضين من أجل تمكينهم من شراء وحدات سكنية عن طريق قروض عقارية<sup>2</sup>.

## الفرع الأول: مفهوم عملية تمويل نشاط الترقية العقارية

التمويل العقاري هو حاجة الأفراد أو الشركات وغيرها إلى تمويل شراء أو بناء عقار، إذ يلجأ طالب التمويل إلى جهة التمويل ثم يقوم بعد ذلك بسداد قيمة هذا التمويل في أجل يتفقان عليها<sup>3</sup>.

## أولاً: المقصود بالتمويل العقاري

هو كل نشاط تمويلي يهدف للاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية والمباني والمحلات المخصصة للنشاط

<sup>1</sup> Philippe Jestaz, Philippe Malinvaud, Droit de la promotion immobilière, 6ème édition, Dalloz, Paris, 1995, P65

<sup>2</sup> بوشلاح لامية، زقان حسبية، التمويل العقاري في مجال السكن، مذكرة ماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع قانون الأعمال، تخصص قانون العقاري، بجاية، 2015، ص 16.

<sup>3</sup> أورزيقي أمال، سعدان دحمان، تمويل الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماستر في قانون العقاري، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع قانون، تيزي وزو، 2017، ص 17.

التجاري، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رسميا أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول.<sup>1</sup>

### ثانيا: خصائص التمويل العقاري

يفرد التمويل العقاري بخصائص كاعتباره نظاما يسمح بتدخل مالي، ويظهر ذلك من خلال الالتزامات المتبادلة بين أطراف الاتفاق، ومن خلال المؤسسات المخولة لها بمزاولة أنشطة التمويل، كما له خاصية عقد الإذعان لأن الممول هو من يضع الشروط العامة لاتفاق التمويل العقاري منفردا قبل عرضها على طالب التمويل بدون مناقشة أو تعديل، فهو يراعي مصالحه الخاصة فقط، كما يعد أيضا واحدا من عقود الاستهلاك الذي يخضع لكافة القواعد والإجراءات المعنية بحماية المستهلك.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: المقتضيات القانونية لعملية التمويل العقاري<sup>3</sup>

ظهرت مصاريف متخصصة في مجال التمويل العقاري وهي مؤسسات مالية ومصرفية تتخصص في تمويل نشاط اقتصادي معين، فالتمويل العقاري مشكل من مجموعة من المقتضيات تتمثل في صيغة التمويل العقاري (أولا) وطالب التمويل (ثانيا).

### أولا: صيغة التمويل العقاري

من بين صيغ التمويل العقاري نجد كل من القرض، البيع عن طريق الإيجار، القرض الإيجاري وأخيرا الضمانات.

<sup>1</sup> عريوة خليف، غزيفة خالد، دور البنوك التجارية الجزائرية في تمويل الترقية العقارية، 'دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك، وكالة المسيلة"، مذكرة ماستر، جامعة محمد بوضياف، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، فرع العلوم المالية والمحاسبة، المسيلة، 2019، ص 20.

<sup>2</sup> عرعار الياقوت، التمويل العقاري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، 2009، ص 16.

<sup>3</sup> عبد الله طاهر وموقف علي الخليل، النقد والبنوك والمؤسسات المالية، دون طبعة، مركز يزيد للنشر، العراق، 2006، ص 269 و ص ص 772 - 773.

## 1. القرض:

حسب المادة 32 من القانون رقم 12/86 المتعلق بنظام البنوك والقروض يعرف على أنه: «كل عقد يضع بواسطته هيئة مختصة بذلك وبصفة مؤقتة مالا تحت التصرف شخص طبيعي أو معنوي أو تستلزم بالتعهد على التوقيع لحساب هذا الشخص».<sup>1</sup>

## 2. البيع عن طريق الإيجار:

عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي 105/01 على أنه: «صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، الذي يقوم الطرفان (المركبي العقاري والمستفيد) بتحريره أمام الموثق».<sup>2</sup>

## 3. القرض الإيجاري:

هو أسلوب من أساليب التمويل يقوم بمقتضاه الممول (المؤجر) بشراء أصل رأسمالي يتم تحديده ووضع مواصفاته بمعرفة المستأجر الذي يستلم الأصل من المورد، على أن يقوم بأداء قيمة إيجارية محددة للمؤجر كل فترة زمنية محددة،<sup>3</sup> مقابل استخدام وتشغيل هذا الأصل، وفي ظل هذه العلاقة التعاقدية يحتفظ المؤجر بحق ملكية الأصول الرأسمالية المؤجرة، ويكون المستأجر في نهاية مدة العقد أن يختار بين شراء الأصل المؤجرة أو تجديد العقد أو إرجاع الأصل إلى الشركة المؤجرة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 32 من قانون رقم 12/86، يتعلق بنظام البنوك والقروض مؤرخ في 19/08/1986، ج ر، عدد 34، صادر في 20/08/1986.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 105/01، مؤرخ في 23/04/2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع الإيجار وكيفيات ذلك، ج ر، عدد 25، صادر في 29/04/2001.

<sup>3</sup> لطرش الطاهر، تقنيات البنوك والنقود، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 76.

<sup>4</sup> أنظر المادة 76 من قانون رقم 04/11 سالف الذكر.

**4. ضمانات التمويل العقاري:**

تقوم المؤسسات المالية والمصرفية بمنح قروض عقارية عموما بتوفير ثلاثة أنواع من الضمان، وهي كل من التامين والضمانات الشخصية وأخيرا الضمانات العينية.<sup>1</sup>

**ثانيا: طالب التمويل**

يمكن للشخص الطبيعي أو الشخص المعنوي على سواء الحصول على قرض لتمويل العقاري سواء كان هدفه استعمال العقار لغرض شخصي أو مهني.<sup>2</sup>

**الفرع الثالث: مصادر التمويل:**

تعد البنوك من المتدخل الأساسي في تمويل المشاريع المتعلقة بقطاع السكن عن طريق منح قروض لجميع الفئات سواء كانوا مرقين عقاريين خواص أم أفراد، كما أنشئت هيئة مالية جديدة مكملة لعمل هذه البنوك حيث يكمن دورها الأساسي في ضمان جميع القروض الممنوحة، وكذا الدفعات التي يقدمها الأفراد والمكاتب في إطار نشاطات الترقية العقارية، لذل سنتطرق (أولا) إلى البنوك الممولة للترقية العقارية، و(ثانيا) إلى الهيئات الضامنة لتمويل العقاري.<sup>3</sup>

**أولا: البنوك الممولة بالترقية العقارية**

تشغل البنوك دورا هاما في تمويل الترقية العقارية في الجزائر، وهذه الأخيرة نوعان: البنوك العمومية من جهة، والبنوك الخاصة من جهة أخرى.

<sup>1</sup> بخيت عيسى، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده قانونية (دراسة مقارنة)، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة محمد بوقرة، كلية الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، بومرداس، 2011، ص ص 39-40.

<sup>2</sup> بوشلاح لامية، زقان حسبية، مرجع سابق، ص 36.

<sup>3</sup> شعوة مهدي، مرجع سابق، ص 120.

## 1. البنوك العمومية:

## أ- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP-BANQUE:

إن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كان ولا يزال من أوائل البنوك التي لعبت دورا هاما في تمويل قطاع السكن في الجزائر، أنشئ بموجب القانون 227/64 المؤرخ في 10/08/1964 المتعلق بتأسيس هذا الصندوق،<sup>1</sup> وله دوران أساسيان في تمويل السكن، الدور الأول يتمثل في توزيع المبالغ المدفوعة مسبقا من طرف الخزينة العمومية في إطار المخطط المتعلق بتمويل السكنات الاجتماعية، أما الدور الثاني فيتمثل في جمع مدخرات المواطنين وذلك بإعطائهم امتيازات تسمح لهم بالحصول على سكن بعد مدة زمنية معينة من الادخار في الصندوق، وفي سنة 1997 أصدر البنك المركزي المقرر في 01/97 المتضمن اعتماد بنك،<sup>2</sup> الذي بموجبه تم اعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفة «بنك» يمكنه القيام في كل العمليات المصرفية باستثناء عمليات التجارة الخارجية، أما فيما يخص أساليب تمويله في مجال الترقية العقارية يتدخل بطريقتين، إما بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، فالطريقة غير المباشرة تتخذ مظهرين، الأول يتمثل في تمويل المتعاملين في الترقية العقارية حيث تحدد نسبة مساهمة الصندوق تبعا لنوعية المشروع سواء في إطار مشاريع الإنجاز لسكنات موجهة للبيع بالإيجار أو تمويل شراء أراضي لإنجاز مشاريع الترقية العقارية أو حتى تمويل شراء أملاك عقارية من أجل إتمامها أو تجديدها، والمظهر الثاني يتمثل في تمويل المستفيدين من خلال قروض للأفراد من أجل شراء مسكن أو شراء قطعة أرض أو غيرها،<sup>3</sup> حيث يطبق الصندوق نسبة فوائد التفضيلية بالنسبة للمدخرين لديهم، أما

<sup>1</sup> قانون رقم 227/64، مؤرخ في 10 أوت 1964، يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ج ر، عدد 26، صادر في 25 أوت 1964.

<sup>2</sup> مقرر رقم 01/97، مؤرخ في 1997/04/06، يتضمن اعتماد بنك، ج ر، عدد 32، صادر في 1997/05/25.

<sup>2</sup> بوسنة إيمان، النظام قانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص 164.

<sup>3</sup> جعيد نعيمة سلسبيل وجمال سمية، تمويل الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة اكلي محند اولحاج، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع قانون الخاص، تخصص قانون الأعمال، البويرة، 2020، ص 13.

تمويل المباشر له دور المرقى العقاري مما يجعله يقوم بعملية التمويل مباشرة للترقية العقارية وذلك من خلال إنشاء شركات الترقية العقارية CNEP IMMO إذ تقوم هذه الأخيرة بإنجاز سكنات وبيعها لمدخلي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.<sup>1</sup>

#### ب- بنك التنمية المحلية BDL :

أنشئ بموجب المرسوم 85/85، حيث تنص المادة 01 الفقرة 01 منه على<sup>2</sup>: «ينشأ بنك الإيداع والاستثمار يسمى بنك التنمية المحلية، ويشار إليه في صلب النص بالبنك». وكما حدد المرسوم 85/85 أعلاه مهام البنك حيث نص على: «تتمثل مهمة البنك خاصة عن طريق تنفيذ جميع العمليات المصرفية طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها في منح سلفيات وقروض بجميع أشكالها»، ويتضح لنا بنك التنمية المحلية غير مختص في مجال العقار، إلا أنه دخل مجال تمويل السكن سنة 2000، مما أدى إلى تنوع مصادر تمويل الترقية العقارية، وبالتالي جلب المنافسة إلى سوق القروض العقارية.<sup>3</sup>

#### ت- القرض الشعبي الجزائري CPA:

تم إنشائه بموجب الأمر رقم 366/66 الصادر في 1966/12/9، المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري،<sup>4</sup> وبتاريخ 1997/04/07 تم منح القرض الشعبي الجزائري الترخيص من قبل مجلس النقد ليصبح بذلك ثاني بنك في الجزائر يتم منحه هذا الترخيص،

<sup>1</sup> تواتي منير وعلول نصيرة، القرض العقاري كآلية لدعم قطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماستر في قانون الاقتصادي والأعمال، جامعة عبد الرحمن ميرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، بجاية، 2015، ص 54.

<sup>2</sup> المرسوم 85/85، مؤرخ في 1985/04/30، يتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، ج ر، عدد 01، 19، صادر في 1985/05.

<sup>3</sup> دبار محمد امين ونجية بوراس، آلية التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية، المجلد 10، عدد 03، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، ديسمبر 2019، ص 368.

<sup>4</sup> أمر رقم 366/66، مؤرخ في 1966/12/29، يتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، ج ر، عدد 110، صادر في 1966/12/30.

ويحدد المشرع صلاحيات القرض في نص المواد 07 و 08 من نفس الأمر السابق ويمكن ذكرها:

- القيام بعمليات المصرفية ومنح القروض والإعتمادات على شكل الأشكال وتطوير النشاط وتنمية الصناعة التقليدية والفندقية والسياحة<sup>1</sup>
- التدخل لتمويل عمليات البيع بالتقسيط
- يكلف بإجراء عمليات القرض لقاء الرهون الحيازية المنصوص عليها في القانون
- منح القروض والسلفيات على سندات عمومية صادرة أو مضمونة من الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية

وفي شهر 1999 دخل القرض الشعبي الجزائري المجال العقاري من خلال القروض العقارية، ويعتبر أول بنك في الجزائر وضع القرض العقاري حيز التنفيذ وقد اعتمد عدة صيغ لتمويل السكن إلى غاية 2002 أين أصبح يمنح القروض العقارية بكل أنواعها.<sup>2</sup>

## 2. البنوك الخاصة:

### أ. بنك سوسيتي جنرال:

يعد بنك سوسيتي جنرال أول البنوك الفرنسية للاستثمار في السوق التجارية، تم تأسيسه عام 1999،<sup>3</sup> يساهم في تمويل الترقية العقارية من خلال العروض التي يقدمها

<sup>1</sup> عبد الله سليمة، تسويق الخدمات المصرفية الالكترونية في تفعيل النشاط البنكي، «دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري بباتنة»، رسالة ماجستير في العلوم التجارية، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق والعلوم التجارية، تخصص تسويق، باتنة، 2009، ص 135.

<sup>2</sup> ديلمي فتيحة، تنمية العلاقة مع الزبون كأساس لبناء ولاء للعلامة، «دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري، وكالة المسيلة»، رسالة ماجستير في العلوم التجارية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق والعلوم التجارية، تخصص التسويق، 2009، ص 143.

<sup>3</sup> مناع إبتسام، نظام القروض العقارية في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، المجلد السابع، عدد 13، جامعة الأمير عبد القادر، قسنطينة، 14 جوان 2018، ص ص 426-457، ص 437.

للأفراد الذين يرغبون في اقتناء أو تجديد أو بناء منازلهم أو إنجاز مشاريع أو الترميم وإنشاء مساكن بتقديم قروض عقارية يمكن تسديدها في ظرف 30 سنة، وحرصت وكالات سوسيتي جنرال الجزائر على تقديم خدماتها للزبائن عبر كافة التراب الوطني، ويقدر عدد الوكالات بـ 80 وكالة سنة 2015، وهي في تزايد مستمر إلى يومنا هذا.<sup>1</sup>

### ب. البنك الخليج الجزائر AGB:

هو بنك تجاري تأسس في 2003/12/15 بموجب القانون الجزائري برأسمال قدره عشرة ملايين دينار جزائري، يملكها ثلاثة بنوك مرموقة ذات سمعة عالمية، بنك البرقان العالمي، تونس الدولي والبنك الأردني الكويتي، وهي بنوك تنتمي إلى مجموعة مشاريع الكويت القابضة، بدأ البنك نشاطه في 2004، ومع التوسع المستمر أصبح لبنك الخليج الجزائر شبكة فروع مستمرة في جميع أنحاء البلاد حيث تجاوز 50 وكالة إلى يومنا هذا منتشرة في مختلف الولايات،<sup>2</sup> إذ نجد من بين خدمات الإقراض التي يوفرها لزيائنه خدمة القرض العقاري الذي تبناه سنة 2009، وهو قرض موجه لتمويل بناء السكن أو توسيعه، ويمنح للعملاء الذين لديهم دخل شهري منتظم ومدة تسديد القرض تمتد حتى 25 سنة.<sup>3</sup>

### ثانيا: الهيئات الضامنة للتمويل العقاري:

من أجل تغطية الاحتياجات المالية تلجأ المؤسسات والأفراد للبنوك من أجل تمويل مشروعاتها، والبنوك بدورها تضع تحت تصرف هذه المؤسسات وسائل عديدة من الائتمان والضمانات عند منحها للقروض.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> مناع إيتسام، مرجع سابق، ص 438.

<sup>2</sup> حاجي أسماء، قلقل خالدة ياسمين، دور تحديث الخدمات البنكية في تحسين مردودية البنك (دراسة التطبيقية في بنك الخليج الجزائر AGB)، مذكرة ماستر، جامعة قلمة، كلية العلوم الاقتصادية، تخصص مالية المؤسسات، 2015، ص 79.

<sup>3</sup> مرجع نفسه، ص ص 113-117.

<sup>4</sup> أورزريقي أمال، سعدان دحمان، مرجع سابق، ص 58.

## أ- صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI):

أنشئ سنة 1997 وهو عبارة عن هيئة مختصة موضوعة تحت وصاية وزارة السكن والتعمير، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وله طابع تعاوني ولا يسعى لتحقيق الربح، ويتمثل دور الصندوق في ما يلي:<sup>1</sup>

- ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون والتي تكتسي شكل تسبيق على طلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية على أساس عقد بيع بناء على التصاميم، لذا يتعين على المتعامل المنخرط في الصندوق اكتتاب تامين لدى الصندوق على المشروع المتعلق بالعقار موضوع البيع.

- قيام الصندوق بالإجراءات اللازمة لاستعداد الأموال التي دفعها المشترون من المرقى العقاري، وما تصدر الإشارة إليها أن التأمين أمر إلزامي.<sup>2</sup>

## ب- شركة إعادة التمويل الرهني (SRH):

يعد إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) من بين الآليات والأساليب الحديثة التي تم التوصل إليها لمعالجة قصور القدرة التمويلية لدى البنوك، وتلعب هذه الشركة دورا كبيرا في مجال تمويل السوق الرهنية والعمل على تشجيع القروض،<sup>3</sup> والتي تم إنشاءها في 1997/11/29 وتم اعتمادها من قبل مجلس النقد والقرض كمؤسسة مالية ذات طابع

<sup>1</sup> قتي سعيدة، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 116.

<sup>2</sup> بوستة إيمان، النظام قانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص 197.

<sup>3</sup> بنت الخوخ مريم، فعالية الرهن العقاري كضمان، رسالة ماجستير، جامعة بن عكنون، كلية الحقوق، فرع عقود ومسؤولية، الجزائر، 2012، ص 43.

اقتصادي عمومي بموجب المقرر رقم 01/98 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ويمكن تلخيص مهامها في:<sup>1</sup>

- جلب رؤوس الأموال من السوق المالية بواسطة إصدار أوراق مالية مضمونة برهن عقاري من الدرجة الأولى
- تنمية التحفيزات الكافية التي تهدف إلى تشجيع الوساطة المالية في مجال القرض الرهني
- أن نشاطها يدعم نشاط البنوك وينعكس إيجابيا عليها، كما يؤدي نشاطها إلى إضفاء حركية كبرى في السوق المالية، ويوفر عرضا جيدا لتحريك السوق وفرصا مجدية للاستثمار في سنداتها.<sup>2</sup>

#### ت- شركة ضمان القرض العقاري:

بما أن القروض العقارية تمتاز بكونها طويلة المدى، وشركات التأمين التي تتدخل لضمانها ليس مجالها الأساسي العقار، لجأ المشرع الجزائري إلى إنشاء مؤسسة مالية تتمثل في شركة الضمان، تختص بضمان القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية للأفراد في إطار الحصول على ملكية مسكن، ومن المساهمين فيها:<sup>3</sup>

- البنوك: البنك الوطني الجزائري (BNA)، البنك الخارجي الجزائري (BEA)، القرض الشعبي الجزائري (CPA)، بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR)، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP).

<sup>1</sup> مقرر رقم 01/98، مؤرخ في 1998/04/06، يتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج ر، عدد 27، صادر في 1998/05/03.

<sup>2</sup> بوحفص جلاب نغاعة، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، العدد 5، جامعة محمد خيضر، بسكرة، د س، ص ص 357-358.

<sup>3</sup> تعزيبت غانية، حميدشي راضية، خصوصية القرض العقاري، مذكرة ماستر في قانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع قانون عقاري، تيزي وزو، 2018، ص 81.

- شركات التأمين: الشركة الجزائرية للتأمين (CAAR)، الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين، الشركة الجزائرية لتأمين النقل (CAAR)، الشركة المركزية لإعادة التأمين (CCR).

وعليه فإن هذه المؤسسة تهدف أساسا لمنح الثقة للبنوك التي تقوم بعملية التمويل العقاري، وذلك من خلال:<sup>1</sup>

◀ إعطاء ضمانات للقروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية في إطار تمويل عمليات اقتناء الأموال العقارية

◀ التيسير بطريقة مستقلة لمال الضمان المكون من حصص المؤسسات المالية

◀ مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية مع حق الحلول محلهم لمتابعة عمليات استرجاع الزبون.

وبالتالي تلعب هذه الشركة دورا هاما في تشجيع البنك كدائن مرتهن على خوض مجال القروض بمساعدتها على التصدي لأخطار عدم التسديد.<sup>2</sup>

### المبحث الثاني: مفهوم القرض العقاري

يعتبر السكن محل اهتمام الدولة نظرا لتزايد السكان بعد الاستقلال، ولأهمية السكن بالنسبة للفرد وضعت الدولة سياسة منح القروض من أجل حصول كل فرد على سكن يلائمه، الأمر الذي يجعل من القرض العقاري من بين الوسائل التي من شأنها توفير الدعم المالي لمختلف الأشغال والأعمال العقارية، مما يعود على الدولة بفوائد مالية كبيرة نتيجة

<sup>1</sup> طويال إبتسام، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، كلية الحقوق، شعبة بنوك وتأمينات، قسنطينة، 2005، ص 106.

<sup>2</sup> آيت وازو زابينة، في الموازنة بين دور البنوك في الترقية العقارية والتزاماتها بواجب الحيطة والحذر في منح القروض العقارية، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 184.

استعمال القروض من طرف الجمهور، ومن خلال هذا المبحث سنتناول مفهوم القروض الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية (مطلب الأول) وخصائص القرض الموجه لتمويل النشاط الترقية العقارية (مطلب الثاني).<sup>1</sup>

### المطلب الأول: مفهوم القرض الموجه بتمويل نشاط الترقية العقارية

تتم القروض العقارية على شكل عقد بين المؤسسة المقرضة التي تتمثل في البنوك والمقترض سواء كان مرقين عقاريين أو أفراد، ولم ينص عليها المشرع الجزائري في قانون مستقل قائم في ذاته، وإنما أدرجت أحكامها العامة ضمن القانون التجاري والقانون المدني وبعض الأحكام الخاصة في قانون النقد والقرض، سنتطرق إلى تعريف القرض العقاري وتمييزه عن العقود المشابهة له (الفرع الأول)، ثم إلى أنواع القرض العقاري (الفرع الثاني).<sup>2</sup>

### الفرع الأول: تعريف القرض العقاري وتمييزه عن العقود المشابهة له

#### أولاً: تعريف القرض العقاري

طبقاً لنص المادة 450 من القانون المدني التي عرفت القرض على أنه: «قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر على إلتزام الطرف الثاني عند نهاية القرض نظيرة في النوع والقدرة والصفة».<sup>3</sup>

<sup>1</sup> تعزيبت غانية، حميدشي راضية، مرجع سابق، ص 4.

<sup>2</sup> جعيد نعيمة سلسبيل، جلال سمية، مرجع سابق، ص 40.

<sup>3</sup> المادة 450 من أمر رقم 58/75، مؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، ج ر، عدد 78، صادر في 1975/09/30، (معدل ومتمم).

أما في ما يخص العقار فقد عرفته المادة 683 من القانون المدني الجزائري على أنه: «كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون إتلاف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول».<sup>1</sup>

بعد تعريف القرض والعقار يمكن تبسيط تعريف القرض العقاري اعتمادا على ما هو جار به العمل في الوسط المصرفي على أنه ذلك القرض الذي ينتمي إلى فئة القروض طويلة الأجل لارتباطه بالعقار وتمنحه البنوك والمؤسسات المالية للعائلات والأسر لتمكينهم من تلبية حاجاتهم الاجتماعية.<sup>2</sup>

### ثانيا: تمييز القرض العقاري عن غيره من العقود المشابهة له

ينتمي القرض العقاري إلى فئة معينة من القروض الائتمانية التي تمارس من طرف مؤسسات القرض، وهو عبارة عن عقد يحمل العديد من المميزات بالمقارنة بالعقود الأخرى والتي تتمثل في الاعتماد الإيجاري، والاعتماد المستندي وأخيرا الخصم.

#### 1. الاعتماد الإيجاري:

تنص المادة 08 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري: «يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة عقدا يمنح من خلاله طرف يدعى المؤجر وعلى شكل تأجير لصالح طرف آخر يدعى المستأجر مقابل الحصول على إيجارات، ولمدة ثابتة، أصولا ثابتة مهنية اشتراها أو بنيت لحسابه، مع إمكانية المستأجر في الحصول على ملكية مجمل الأصول المؤجرة أو جزء منها في أجل أقصاه انقضاء مدة الإيجار، ويتم ذلك في صيغ من الصيغ المذكورة أدناه:

<sup>1</sup> المادة 683 من القانون المدني سالف الذكر.

<sup>2</sup> إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا قانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، الطبعة 08، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 261.

عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد، أو عن طريق الاكتساب المباشر أو غير المباشر لحقوق ملكية الأرض التي شيدت عليها العمارة أو العمارات الأخرى، أو عن طريق التحويل القانوني لملكية الأصول التي تم تشييدها على الأرض والتي هي ملك المستأجر»<sup>1</sup>. ويختلف الاعتماد الإيجاري عن القرض من حيث أنه عملية تجارية ومالية بنص القانون بغض النظر عن صفة المستفيد، وبقيم علاقة مباشرة بين ثلاث أطراف هم: المؤسسة المؤجرة وهي البنك، والمؤسسة المستأجرة وهي العميل المقترض، والمؤسسة الموردة.<sup>2</sup>

لا ينصرف المقرض في الاعتماد الإيجاري إلى منح نقود إلى المقترض، وإنما يقوم بدل ذلك بتقديم أصول عينية (استثمارات مادية) إلى الزبون، والتي قد تكون أموال منقولة أو أموال عقارية يشتريها من المؤسسة الموردة يتمكن المستفيد من القرض من الانتفاع بها عن طريق دفع ثمن تأجيرها، فلا تشمل ملكية هذه الأصول للمستفيد أي المؤسسة المستأجرة وتبقى ملكا للمؤسسة المؤجرة حتى نهاية العقد، وهذا هو الضمان الذي يؤسسه البنك لنفسه في عقد الاعتماد الإيجاري، بعد انتهاء الإيجار يكون المقترض أمام خيار من ثلاثة: تجديد عقد الاعتماد الإيجاري، شراء الأصول أو اكتساب ملكيتها.<sup>3</sup>

## 2. الاعتماد المستندي:

عرف البعض الاعتماد المستندي عقد بمقتضاه يتعهد مصرف يسمى مصدر الاعتماد (Emettrice) لفتح الاعتماد (Donneur d'ordre) لصالح شخصي يسمى المستفيد (Bénéficiaire)، يتعهد فيه المصرف بأن يدفع لهذا المستفيد مبلغا مقابل تقديم

<sup>1</sup> أمر رقم 09/96، مؤرخ في 10/01/1996، يتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج ر، عدد 3، صادر في 14/01/1996.

<sup>2</sup> حابل فريال، بدرات تسعديت، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في قانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون، تخصص قانون عقاري، تيزي وزو، 2018، ص 11.

<sup>3</sup> موهوبي نصيرة، بن ناصر ليندة، محدودية توظيف القرض الحسن في البنوك التقليدية والاسلامية، مذكرة ماستر في الحقوق في قانون الخاص، جامعة عبد الرحمن ميرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجاية، 2017، ص 53.

هذا الأخير للمستندات المحددة في الخطاب المراسل إليه والمسمى خطاب الاعتماد،<sup>1</sup> وذلك خلال المدة المحددة به، ويعتبر عقد الاعتماد المستندي مستقلا عن العقد الذي فتح الاعتماد بسببه ويبقى المصرف أجنبيا عن هذا العقد.<sup>2</sup>

### 3. الخصم:

يعرف الخصم على أنه قيام البنك بشراء الورقة التجارية من حاملها قبل موعد استحقاقها لقاء خصم جزء من قيمتها، ثم يقوم بتحصيل قيمتها من المدين في التاريخ الموعود أو من الخاصم المظهر أو المظهرين في حالة إفسار المدين الأصلي وهكذا فإن العملية هي في أن واحد إئتمان وخصم.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: أنواع القرض العقاري

تدخلت الدولة لتنظيم القرض العقاري من أجل النهوض والتخلص من الركود الذي يعاني منه، فقامت بإصدار مجموعة من القوانين للمؤسسات المالية من أجل تمويل القروض العقارية، فنجد القروض الموجهة للأفراد (أولا)، والقروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية (ثانيا).

<sup>1</sup> أحمد غنيم، سندات الشحن البحري في إطار الاعتمادات المستندية، الطبعة 1، دار الكتاب الحديث، مصر، 2000، ص 28.

<sup>2</sup> عكاشة محمد عبد العال، قانون العمليات المصرفية الدولية، دون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 1994، ص 371 - 372.

<sup>3</sup> اسماعيل ساكر، رابح سعيداني، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة الدكتور يحيى فارس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، المدينة، 2011، ص 08.

### أولاً: القروض العقارية الموجهة للأفراد

يلجأ كل شخص طبيعي يرغب في إنجاز أو شراء مسكن عائلي، ومقدرته المالية غير كافية لتغطية هذا الاستثمار إلى طلب الحصول على قرض عقاري من البنك للتمويل، وبأخذ القرض عدة صور،<sup>1</sup> وتتمثل في:

#### 1. القرض العقاري الموجه للبناء:

هذا النوع من القروض العقارية يقدمه المصرف للزبون المقترض الذي بحوزته قطعة أرض من أجل بناء مسكن عائلي، كما يستفيد أيضا من تمويل مساكن جاهزة قصد التعلية أو التهيئة أو الترميم أو التوسيع، ومن الشروط تفرضها المؤسسات المالية على طالبي القرض تتمثل في:

◀ بلوغ طالب القرض السن القانوني (19 سنة)

◀ يتمتع بالأهلية الكاملة

◀ التمتع بالجنسية الجزائرية

◀ أن يكون لدى طالب القرض راتب ثابت ومنتظم

◀ أن يكون لديه أيضا سند الملكية لقطعة الأرض المراد البناء عليها أو عقد ملكية المسكن للتوسعة أو التهيئة.<sup>2</sup>

#### 2- القرض العقاري الموجه للشراء:

يوجد عدة صيغ لشراء مسكن من بينها:

<sup>1</sup> سفيان زغدي، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، فرع قانون الأعمال، 2013، ص 25.

<sup>2</sup> براحلية زويير، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة باتنة 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، 2017، ص ص 38-39.

### أ- القرض العقاري لتمويل شراء مسكن جاهز:<sup>1</sup>

يقصد بالمسكن الجاهز كل بناية قابلة للسكن حاصلة على رخصة وشهادة المطابقة، و سند الملكية، سواء كان هذا المسكن ملكا للأفراد الخواص، قديمة الاستعمال، أو أنجز في إطار الترقية العقارية.

### ب- قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم:

يمكن للبنوك إقراض الأشخاص لشراء سكن على التصاميم أي قبل بنائه أو على قيد الإنجاز، ويمنح القرض على شكل دفعات بإتباع مراحل تقدم الأشغال.<sup>2</sup>

### ثانيا: القروض العقارية الموجهة لتمويل المتعاملين في الترقية العقارية<sup>3</sup>

إن القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية تتبع أحكام القانون رقم 04/11 المتعلق بالترقية العقارية، ومن أهدافها رفع عرض السكنات للبيع من أجل الحد من أزمة السكن، ولهذه القروض خصائص وشروط تتمثل في:

#### 1- خصائص القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية:

تتميز هذه القروض عن تلك الممنوحة للأفراد بحجم المشروع وقيمة القرض المرتفعة التي تغطي أكثر من مسكن،<sup>4</sup> ولها مميزات منها:

- هي قروض قصيرة المدى

- هي قروض لتمويل مشاريع أين يحدد المتعامل في الترقية العقارية حجمها مسبقا

<sup>1</sup> سفيان زغدي، مرجع سابق، ص 26.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي 94/58، مؤرخ في 1994/03/7، يتعلق بنموذج البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر، عدد 13 لسنة 1994.

<sup>3</sup> بوشلاح لامية، زقان حسيبة، مرجع سابق، ص 49.

<sup>4</sup> رحمانى فايضة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن (دراسة تحليلية)، رسالة ماجستير في قانون، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، تخصص إدارة مالية، 2004، ص 94.

- نسبة الفائدة فيها متغيرة.<sup>1</sup>

## 2- شروط منح القروض العقارية في الترقية العقارية:<sup>2</sup>

يشترط لمنح قرض عقاري للمتعامل في الترقية العقارية ما يلي:

- أن يثبت المتعامل في الترقية العقارية ملكيته لقطعة الأرض أو القطع الأرضية محل إنجاز المشروع

- أن يكون المتعامل حائزا على رخصة البناء

- أن يقدم دراسة مالية وتقنية كافية عن المشروع ومتطلباته

- أن يثبت المتعامل في الترقية العقارية قدرته المالية على تغطية جزء من تكاليف المشروع المراد تمويله، وشروط التمويل الخاصة بالبنك الممول.

## المطلب الثاني: خصائص القرض العقاري<sup>3</sup>

يتميز العقد الذي يربط بين المقرض والمقترض في عملية القرض العقاري بكونه يجمع بين أوصاف مستمدة من القواعد العامة وأخرى مستمدة من التقنيات الخاصة التي تحيط بممارسته من مراكز أطرافه، ومن العملية التي يرتبط بتمويلها، لذلك يتبين أن عملية القرض العقاري تتسم بالعديد من الخصائص، فيصف بأنه عقد رضائي (الفرع الأول)، عقد نقدي (الفرع الثاني)، وقرض بفائدة (الفرع الثالث)، وأخيرا من العقود الزمنية (المدة) (الفرع الرابع).

<sup>1</sup> ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، رسالة ماجستير إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006، ص 35.

<sup>2</sup> بوستة إيمان، النظام قانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص 235.

<sup>3</sup> يرجم مريم، دور التمويل العقاري في تحقيق الاستثمار عن طريق السوق الرهنية المالية، رسالة ماجستير في الحقوق، جامعة منتوري، تخصص قانون التوثيق، فسنطينة، 2012، ص 10.

## الفرع الأول: القرض العقاري عقد رضائي

بالرجوع إلى القانون المدني فإن العقود تقوم على مبدأ الرضائية باعتبارها هي الأصل، غير أنه يرد استثناء على هذا المبدأ من خلال اشتراط شكلية معينة لقيام هذا العقد صحيحا،<sup>1</sup> حيث تنص المادة 62 من الأمر رقم 03/11 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم، يعتبر تسليم مبلغ القرض مجرد إلتزام يترتب عن عقد القرض وليس ركنا في العقد ذاته، ومنه فإن التراضي وحدة يكفي لانعقاد عقد القرض دون الحاجة لا إلى تسليم ولا إلى شكل معين، بينما يعتبر في الشريعة الإسلامية عقد القرض من العقود العينية وليس الرضائية لأنه يقوم على أساس تسليم المقرض للعين التي أقرضها.<sup>2</sup>

نلاحظ غيابا للنصوص القانونية التي تنظم عقد القرض العقاري في التشريع الجزائري، وعليه نجد أنه يجمع بين الأحكام العامة المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري، وكذا قانون النقد والقرض وبعض الأعراف والعادات المصرفية التي تجعله يتطلب توفر الشكلية لممارسته، وفي الأصل الشكلية هي للإثبات والإعلام وليست لانعقاد العقد، والهدف منها توفير الحماية اللازمة لطرفي عقد القرض، على الخصوص للطرف الضعيف (المقرض).<sup>3</sup>

<sup>1</sup> طالي لطيفة، القرض العقاري، رسالة ماجستير في قانون، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، تخصص عقود مسؤولية، 2002، ص 22.

<sup>2</sup> رملة العلجة، التمويل وإعادة التمويل الرهنى، رسالة ماجستير في قانون، جامعة بن عكنون، كلية الحقوق، الجزائر، 2013، ص 47.

<sup>3</sup> خروفة على الدين، عقد القرض في الشريعة الاسلامية وقانون الوضعي (دراسة مقارنة)، دون طبعة، مؤسسة نوفل، لبنان، 1982، ص 93.

### الفرع الثاني: القرض العقاري عقد نقدي

يعتبر القرض العقاري من القروض النقدية، يكون محله دائما مبلغا من النقود تمنحه الهيئة المقرضة من أجل تمويل عملية أو مشروع عقاري، حيث تمنحه إما مباشرة للمقترض أو بطريقة غير مباشرة لبائع العقار وفاء لدين الثمن.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: القرض العقاري قرض بفائدة

حسب نص المادة 455 من القانون المدني الجزائري يجيز أن تمنح مؤسسة القرض أجرا في شكل فائدة مقابل أن تستخدم وتوظف الأموال التي أودعها لديها، فتعتبر القروض الصادرة عن مؤسسات القرض قروض بفائدة بقوة القانون.<sup>2</sup>

### الفرع الرابع: القرض العقاري من العقود الزمنية (المدة)

يعتبر عقد التمويل من العقود الزمنية، إذ تعرف هذه الأخيرة على أنها تلك العقود التي تعتبر المدة فيها عنصرا أساسيا لإبرامها، ويعتبر القرض العقاري من الإئتمان الطويل الأجل (10 إلى 30 سنة)، لكن لا يشترط على المقترض بالوفاء على هذه المدة، إذ بإمكانه أن يسدد دينه دفعة واحدة طوعا طريق أقساط إذا توفرت له المداخر.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> بوزيدي إلياس، «حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية»، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، (غير منشور)، يومي 27 و28/02/2012، جامعة ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، ص 185.

<sup>2</sup> تنص المادة 455 من القانون المدني: «يجوز لمؤسسات القرض في حالة إيداع أموال لديها وتمنح فائدة تحددها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية لتشجيع الادخار».

<sup>3</sup> الشهاوي عبد الفتاح، موسوعة التمويل العقاري، دون طبعة، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2004، ص 23.

<sup>3</sup> عرعار الياقوت، مرجع سابق، ص 18.

# الفصل الثاني:

أحكام إبرام وتنفيذ

عقد القرض العقاري

تعتبر القروض العقارية مساعدة مالية تقدمها الدولة للفرد من أجل اقتناء مسكن للحد من أزمة السكن، وذلك عن طريق مساهمة البنوك والمؤسسات المالية في تمويل هذا القطاع على شكل قروض، وهي عملية معقدة تمر عدة مراحل وإجراءات قبل الوصول إلى اتفاق بين الطرفين (المقرض والمقترض)، حيث يلعبان دورا كبيرا في القيام بهذه الإجراءات وتنفيذ بعض الواجبات عن طريق تلاقي الإرادتين، والذي يقصد بها وقوع التزامات على عاتقهما، بتلاقي إيجابا وقبولا، وهذا ما سنحاول دراسته في (المبحث الأول)، وأما في (المبحث الثاني) عن كيفية وطرق تسديد هذا القرض العقاري وعن المخاطر التي تواجهه.<sup>1</sup>

### المبحث الأول: آليات إبرام عقد القرض العقاري

يكفي لتمام القرض توافق إرادتي المقرض والمقرض، ولكي ينعقد العقد على أسس صحيحة يجب أن تكون الإرادة سليمة، يصدر التعبير عنها من ذي أهلية وبشكل جدي وواضح وصحيح.

إن المقرض في عقد القرض البنكي هو البنك، يمثله في تعامله مع الطرف الآخر (المقترض) موظف أو مجموعة من الموظفين تجمعهم بالبنك علاقة، يتفاوضون ويتعاقدون نيابة عنه، ولا يتم ذلك إلا بعد إجراء دراسة دقيقة وشاملة لحالة المقرض الشخصية والمالية. فالقرض العقاري كما في باقي العقود يولد التزامات على عاتق الطرفين ويفترض عنه تلاقي التراضي (المطلب الأول). ثم بعد توافق الإرادتين يتبين الدور الذي يلعبه كلا الطرفين في القيام بهذه الإجراءات (المطلب الثاني).<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بن الدين فاطمة، مفهوم القرض العقاري، مجلة الدراسات في الوظيفة العامة، العدد الثالث، المركز الجامعي البيضا، جوان 2015، ص 105.

<sup>2</sup> مكدال سعدية، القروض البنكية الموجهة لتمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير في قانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، نيزي وزو، 2007، ص 128.

## المطلب الأول: التراضي في عقد القرض العقاري

يتطلب الحديث عن الإيجاب في القروض البنكية الموجهة لتمويل قطاع السكن تحديد الطرف الذي يقوم بدور الموجب في هذا العقد (الفرع الأول)، أما القبول هو الرد الإيجابي الصادر من الموجب على العرض المقدم من الموجب له (الفرع الثاني).<sup>1</sup>

## الفرع الأول: الإيجاب في عقد القرض العقاري

إن دراسة الإيجاب في القرض العقاري تحديد الطرف الذي يقوم بدور الموجب في العقد، فيتضمن العرض الذي يقدمه المقرض تعبيراً عن إرادته في إبرام العقد، يتم بمجرد صدور القبول من المقرض،<sup>2</sup> ويتبين أن الإيجاب في عقد القرض هو الإيجاب مقترن بأجل، حيث تقتضي طبيعة التعامل في القروض العقارية أن يمنح المقرض فرصة للمقرض بقراءة ودراسة العرض المقدم له ملياً في الالتزامات التي سيقبل عليها قبل الإمضاء وإبرام العقد.<sup>3</sup>

## الفرع الثاني: القبول في عقد القرض العقاري

يعتبر عقد القرض العقاري من عقود الإذعان، ولقد كرس المشرع الجزائري هذا النوع من العقود في المادة 70 من التقنين المدني الجزائري لتحديد طبيعة وشكل القبول فيها، إذ تنص<sup>4</sup>: «ويحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم وبشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل المناقشة فيها»، فلا يكفي أن يتخذ المقرض قرار التعاقد دراية ومعرفة، بل يجب أن يتخذه بعد تفكير وتمعن وقناعة، ونجد أن المادة 458 من التقنين المدني الجزائري تمنح للمقرض حماية فعالة وهذا بنصها: «يجوز للمدين إذا انقضت ستة أشهر على القرض أن يعلن رغبته في إلغاء العقد، ورد ما اقترضه على أن يتم ذلك في أجل لا يتجاوز 6 أشهر

<sup>1</sup> مكدال سعديّة، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، وطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون، تاريخ المناقشة 2019/01/20، ص ص 93-94.

<sup>2</sup> بلقاسم محمد وعلي، القرض العقاري، مذكرة ماستر في الحقوق، جامعة زيان عاشور، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، الجلفة، 2017، ص 33.

<sup>3</sup> تقيّة محمد، الإرادة المنفردة كمصدر للالتزام في قانون الجزائري والشريعة الإسلامية، دون طبعة، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1984، ص 87.

<sup>4</sup> المادة 70 و458 من التقنين المدني الجزائري سالف الذكر.

من تاريخ الإعلان». ثم يتم إعداد العقد النهائي والإمضاء عليه، يعد البنك عقد نموذجي يوقعه الطرفان في أسفل الوثيقة التي تتضمن شروط العقد ليتم بعدها تنفيذه أي تجنيد مبلغ القرض وتحديد توابعه من فوائد وعمولات ومصاريف... الخ.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: إجراءات إبرام عقد القرض العقاري

تشهد عملية القرض العقاري في مرحلة ما قبل التعاقد عدة إجراءات قبل الوصول إلى اتفاق بين الأطراف (المقرض والمقترض) على شروط العقد وإبرامه بشكل نهائي، وتتم عملية القرض العقاري بمراحل أساسية، (الفرع الأول) يتمثل في المرحلة الأولى لمنح القرض العقاري، و(الفرع الثاني) معالجة الملف وطلب القرض، والمرحلة الأخيرة هي ضمانات منح القروض العقارية (الفرع الثالث).<sup>2</sup>

### الفرع الأول: المرحلة الأولى لمنح القرض العقاري

يقوم عقد القرض العقاري في جانب منه على الاعتبار الشخصي، حيث يراعي المصرف في قراره بمنح هذا القرض اعتبارات متعلقة بشخص المقترض كسنه ومدخله الشهرية ووظيفته، وهي عوامل تدفع المقترض سببا للحصول على القرض، وتتمثل في:<sup>3</sup>

### أولا: تقديم طلب القرض العقاري

يعتبر تقديم ملف القرض أول خطوة للقرض، حيث يقوم المقترض بملء استمارة طلب القرض أمام المقرض وتوقيعها بحضوره مع إيداع الملف الذي يتم تحديد نموده ومضمونه من قبل البنك مع مراعاة صيغة القرض المطلوب.<sup>4</sup>

تعتمد مصالح البنك المختصة في اتخاذ الإجراءات والقرارات اللازمة بخصوص القرض على المعلومات الموجودة في ملف القرض، وتنقسم إلى فئتين، الفئة الأولى تخص المترشح للقرض بحيث تهتم بهويته ومحل إقامته، طبيعته، حالته العائلية، وضعيته المالية،

<sup>1</sup> مكدال سعديّة، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص 98.

<sup>2</sup> حابل فريال، بدرات تسعديت، مرجع سابق، ص ص 21-22.

<sup>3</sup> مرجع نفسه، ص 22.

<sup>4</sup> بلطاس عبد القادر، الاقتصاد المالي والمصرفي، التقنيات الحديثة في تمويل السكن، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص 132.

أما فيما يخص الفئة الثانية فهي تهتم بنوع القرض السكني الممول، يمكن أن يكون بناء فردي، أو اقتناء سكن جاهز، أو شراء أرض من أجل البناء، وتكتسي 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.<sup>1</sup>

### ثانياً: إعداد ملف القرض

يرد مع استمارة الطلب كل الوثائق الضرورية واللازمة لتكوين ملف القرض الذي سيساعد مؤسسة القرض على دراسة الطلب بشكل أدق وأعمق، حيث توجد وثائق خاصة بكل فئة من أنواع العمليات التي يملها القرض العقاري وأخرى مشتركة بينها.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: مرحلة معالجة ملف طلب القرض

بعد استلام الملف كاملاً مقابل تسليم وصل الإيداع تباشر الوكالة في دراستها، وبالخصوص عنصرين أساسيين وهما: التأكد من الوثائق المكونة للملف (أولاً)، و(ثانياً) إعداد ملف عقد القرض.<sup>3</sup>

### أولاً: التأكد من الوثائق المكونة للملف

على المكلف بالقرض التأكد من مطابقة وشرعية الوثائق المقدمة، وذلك تفادياً لأيّة مشاكل، كفحص دقيق لعناصر الدخل، وشهادات الملكية، مدة صلاحية الرخصة ... الخ، وأخيراً يعد إعداد البطاقة التقنية وتقدم لدراسة الملف إلى لجنة القرض لأخذ القرار.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> سويلم محمد، إدارة البنوك وصناديق الاستثمار، بورصات الأوراق المالية، دون طبعة، الشركة العربية للتوزيع، مصر، 1992، ص 138.

<sup>2</sup> طالي لطيفة، الزواوي فريدة، القرض العقاري، مذكرة ماجستير في قانون، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، الجزائر، 2002، ص 40.

<sup>3</sup> تواتي منير وعلول نصيرة، مرجع سابق، ص 24.

<sup>4</sup> لباد ناصر، النظام القانوني للسوق العقاري في الجزائر، رسالة دكتوراه في قانون، جامعة عنابة، كلية الحقوق، 2005، (غير منشورة)، ص 66.

## ثانياً: إعداد ملف وعقد القرض والضمان

قبل تحديد عقد القرض تقوم الوكالة بإرسال رسالة الموافقة للزبون، تبلغه فيها شروط القبول أو الرفض، وله مهلة 15 يوماً للتأكد من قبوله، أما قرار القرض بعد موافقة الزبون، وبعد التأكد من الشروط الموضوعية في منح القرض مستوفية، يقوم المسؤول بإعدادها وتقديمها لمدير الوكالة للتوقيع عليه وتنظيم الضمانات.<sup>1</sup>

## الفرع الثالث: ضمانات منح القروض العقارية

ترتكز سياسة منح القروض من قبل البنوك على عاملين أساسيين وهما تقييم الأخطار وتحديدها، ثم متابعة القروض الممنوحة والإشراف عليها، ولكن رغم هذا يبقى الخطر في منح الثقة التامة للزبون قائماً وذلك خوفاً من عدم تسديد مستحقاته في التواريخ المحددة، ولتفادي هذا الخطر فإن البنك يشترط تقديم ضمانات والتي تدرس بهدف عدم الوقوع في أخطار أخرى لها علاقة بالمصرف،<sup>2</sup> وتتمثل في الضمانات العينية (أولاً) والضمانات الشخصية (ثانياً).

## أولاً: الضمانات العينية

تشتري البنوك مقابل منحها القروض الحصول على ضمانات عينية أو كما تسمى بالضمانات الحقيقية، إذ تقوم هذه الضمانات على موضوع الشيء المقدم للضمان تتمثل في العقارات والمنقولات، حيث توضع هذه القيم تحت تصرف الطرف الدائن (البنك) على سبيل الرهن، وليس على سبيل تحويل الملكية، وذلك من أجل ضمان استرداد القرض. يمكن للبنك بيع هذه الأشياء المرهونة عند استحالة الاسترداد بعد كل طرق التسوية العادية على مستوى الوكالة، وتأخذ الضمانات العينية أحد الأشكال التالية: إما أن تكون رهناً رسمياً، أو رهناً حيازياً، أو قانونياً.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> قريس أمين، تمويل الترقية العقارية، مذكرة ماستر في الحقوق، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، فرع قانون الضبط الاقتصادي، تخصص قانون اقتصادي، 2014، ص 39.

<sup>2</sup> Petit Bruno, Droit du crédit au consommateur, LITEC, Paris, 1982, P 104.

<sup>3</sup> حابل فريال، وبيدرات تسعديت، مرجع سابق، ص ص 38-39.

## 1- الرهن الرسمي:

عرفت المادة 882 من القانون المدني الجزائري الرهن الرسمي على النحو التالي: «الرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاها أن يتقدم على الدائنين التاليين في المرتبة في استفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان». ويبدو أن للرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري مصدرا واحدا وهو العقد، ولكن عند قراءة المادة 883 من نفس القانون نظمها كآلاتي: «لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا اتفقا على غير ذلك»<sup>1</sup>.

ومن شروط الرهن الرسمي نجد الشكلية التي هي إفراغ عقد الرهن في ورقة رسمية وفقا للشكل الذي يتطلبه القانون وهذا ما يعرف بالرسمية، والقاعدة في التعاقد هي رضائية العقود، استثناء لا يكفي التراضي بل يجب إفراغه في ورقة رسمية ولا تصلح في مجال الرهن الرسمي إلا إذا قام بتحريرها موظف مختص وهو الموفق وفقا للإجراءات التي نص عليها قانون التوثيق، والحكمة من اشتراط الرسمية هو تحقيق فائدة لأطراف العقد والحماية القانونية لهم<sup>2</sup>، ولا يترتب على عقد الرهن الرسمي أي أثر حتى فيما بين المتعاقدين إلا بعد شهره في المحافظة العقارية حسب نص المادة 905 من القانون المدني الجزائري: «أن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية».

في مجال التمويل العقاري يشترط في الرهن الرسمي أن يكون الرهن من الدرجة الأولى، ويتأكد من كون العقار غير مرهون، من خلال شهادة تثبت أنه غير مثقل بأي تأمين أو رهن وهي «شهادة السلبية»، وهذا لكي لا تقلل من فرصتها في استيفاء كامل الدين. قد ينصب الرهن الرسمي على عقار موضوع العملية الممولة بالقرض المضمون أو

<sup>1</sup> المادة 883 من القانون المدني سالف الذكر

<sup>2</sup> سي يوسف زاهية، عقد الرهن الرسمي، دون طبعة، دار الأمل للطباعة والنشر، الجزائر، 2006، ص ص 21-22.

على أي عقار آخر ملك للمقترض،<sup>1</sup> كما لا يمكن إنشاءه لضمان كل الديون التي تثبت في ذمة الراهن، بل لا بد من تحديد الدين المضمون بالرهن وإلا كان العقد باطلاً، ويبقى الرهن الرسمي الضمان المفضل عند البنوك لضمان القروض العقارية، حيث يبحث البنك لإنقاص الخطر إلى أخفض درجاته وتحصيل دينه بالأفضلية على باقي الدائنين وإمكانية تتبع العقار المرهون في أي يد كان.<sup>2</sup>

## 2- الرهن القانوني:

أسس المشرع الجزائري رهنا قانونيا على الأملاك العقارية للبنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي تم الاتفاق عليها، فهو لا يضع مباشرة على أملاك المدنيين دون اتفاق مسبق بينهم، وإنما يوقع قانونيا، ويكون للبنك أو المؤسسة المالية الأخرى حق الأولوية والتتبع على جماعة الدائنين في العقار محل الرهن، وتطبيقا لمبدأ حرية التعاقد حسب نص المادة 106 من التقنين المدني الجزائري،<sup>3</sup> فإن إطار الرهن القانوني جد ضيق مقارنة بالرهن الرسمي الأكثر تداولاً. لأنه يتقرر بقوة القانون دون معرفة المدين المرتهن بما ينص حق الملكية، ويخضع الرهن القانوني لنفس أحكام عقد الرهن الرسمي وذلك حسب المادة 833 من التقنين المدني السالفة الذكر، إلا في بعض الخصوصيات المرتبطة بانعدام الإرادة في التعاقد، وكذا في مدة تجديد الرهن الرسمي خلال عشر سنوات، أما الرهن القانوني يعفى من التجديد لمدة 30 سنة.<sup>4</sup>

## 3- الرهن الحيازي:

نص المشرع الجزائري على الرهن الحيازي في المادة 948 من القانون المدني الجزائري على أنه: «الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره

<sup>1</sup> بناسي شوقي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 188.

<sup>2</sup> أولمي أو عمر، عقد الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لحماية حقوق الدائنين، مذكرة ماجستير في قانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017، ص ص 78-79.

<sup>3</sup> المادة 106 من التقنين المدني الجزائري سالف الذكر.

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 132/06، مؤرخ في 2006/04/04، يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، ج ر عدد 21، صادر في 2006/04/05.

أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون».<sup>1</sup>

### ثانيا: الضمانات الشخصية

يعرف الضمان الشخصي عادة بأنه إلزام شخص أو أكثر بالوفاء بالتزامات المدين تجاه الدائن (البنك)، أي أنه تعهد يقوم به طرف ثالث غير المدين والدائن قد يكون هذا الطرف شخصا، أو مجموعة أشخاص طبيعية كانت أو معنوية، بأن يقوم بأداء التزامات المدين تجاه الدائن في حالة عجز الأول عن الوفاء بدينه في تاريخ الاستحقاق، ونجد نوعين من الضمانات الشخصية والتي تتمثل في:<sup>2</sup>

#### 1- الكفالة:

تعتبر الكفالة من أهم الضمانات الشخصية الهادفة إلى تحقيق مصلحة كل من الدائن والمدين من حيث تسهيل عملية الائتمان وتمثل وسيلة أمن وهذا لوجود طرف آخر قد يسأل وفاء الدين.<sup>3</sup> فهي عبارة عن إلزام شخص طبيعي أو معنوي (خاص أو عام) بتسديد التزامات المدين تجاه البنك في حالة عدم قدرته على الوفاء بالتزاماته في أجل الاستحقاق، بمعنى أنه لا يتدخل الشخص الثالث «الكفيل» بشكل فعلي إلا في حالة عدم تمكن المدين من تنفيذ التزاماته تجاه البنك.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 948 من القانون المدني الجزائري سالف الذكر.

<sup>2</sup> قوال زواوية و إيمان آخرون، القروض العقارية في الجزائر، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والإدارية، العدد السابع، دون دار النشر، دون بلد النشر، جوان 2017، ص 672.

<sup>3</sup> أوزغل عفيفة، جلال وزنة، تاثير القروض المصرفية في قانون الجزائري، مذكرة ماستر في قانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع قانون الأعمال، تيزي وزو 2014، ص 35.

<sup>4</sup> لوكادير مالحة، دور البنوك في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مذكرة ماجستير في قانون، جامعة مولود معمري، 2012، ص 132.

## 2- التأمين:

عرف المشرع الجزائري التأمين في نص المادة 619 من القانون المدني الجزائري على أنه: «عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغ من المال أو إرادا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن».<sup>1</sup>

التأمين الذي يقدمه المقرض يقوي ضمان القرض العقاري الذي يحصل عليه من المقرض ضد مخاطر عدم التسديد، وهي ثلاثة أنواع التي تتمثل في التأمين على حياة المقرض، التأمين على القرض، التأمين على العقار المرهون.<sup>2</sup>

### أ- التأمين على حياة المقرض:

يتم إبرام عقد التأمين هذا بين المقرض باعتباره المؤمن له مع شركة التأمين باعتبارها المؤمن، لفائدة الهيئة المانحة للقرض العقاري باعتبارها المستفيد من التأمين للحصول على مبلغ من المال عند وفاة المقرض (المؤمن له)، وذلك وفقا لشروط يحددها القانون وشركة التأمين.<sup>3</sup>

### ب- التأمين على العقار المرهون:

تشتري البنوك والمؤسسات المالية عند منح قروض عقارية تأمينا على العقار المرهون من خطر الحريق والأخطار اللاحقة، وذلك كضمان للحصول على أموالها في حالة تعرض العقار المرهون للخطر.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 619 من القانون المدني الجزائري سالف الذكر

<sup>2</sup> طالي لطيفة، الزواوي فريدة، مرجع سابق، ص 49.

<sup>3</sup> جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 105.

<sup>4</sup> مرجع نفسه، ص 116.

## 3- التأمين على القرض:

يعتبر تأمين القرض ضمانا شخصيا يقوم به شخص معنوي وهو شركة ضمان القرض العقاري (SGCI)، الذي يضمن بتسديد دين المقترض للمقرض (البنك) في حالة وقوع المقترض في البطالة (فقدان العمل)، أو إفلاس شركته ... الخ.<sup>1</sup>

## المبحث الثاني: تنفيذ عقد القرض العقاري

لا شك أن أي عقد من العقود له آثاره التي تترتب عليه والتي تمثل جوهره لهذا العقد، ففي عقد القرض العقاري نجد أنه من إلتزامات المقرض بمجرد تمام العقد تسليم محل القرض على المقترض، وعدم المطالبة برد المثل إلا عند حلول الأجل، وفي مقابل لذلك يلتزم المقترض برد مثل القرض عند نهاية الأجل المضروب للقرض، وأيضا يدفع الفوائد المتفق عليها في ميعاد استحقاقها قانونا، فإذا قام كل من المقرض والمقترض بالوفاء بالالتزامات الملقاة على عاتقهما انتهى القرض.<sup>2</sup>

## المطلب الأول: تجنيد مبلغ القرض

نصت المادة 450 من القانون المدني الجزائري سالف الذكر على ما يلي: «قرض الاستهلاك هو عقد يلزم به المقرض أن ينقل ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر». وكذلك تنص المادة 451 فقرة 1 من نفس القانون على: «يجب على المقترض أن يسلم إلى المقترض الشيء الذي يشمل عليه العقد ولا يجوز أن يطالبه برد نظيره إلا عند انتهاء القرض».<sup>3</sup>

<sup>1</sup> حابل فريال بدرات تسعديت، مرجع سابق، ص 38.

<sup>2</sup> مناع إبتسام، مرجع سابق، ص 448.

<sup>3</sup> أنظر المادة 450 و 451 من القانون المدني الجزائري سالف الذكر

نستنتج أن التزامات المقرض في عقد القرض العقاري تتمثل أساسا في: الالتزام بتسليم مبلغ القرض وعدم المطالبة برده قبل حلول الأجل (الفرع الأول)، كما للمقترض التزامات وهي الالتزام بتسديد الدين (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الالتزام بتسليم القرض وعدم المطالبة برده قبل حلول الأجل

تعتبر القروض العقارية من القروض المصرفية حيث تلعب الممارسات المصرفية والعرف دورا كبيرا في تنفيذ العقد وتحديد التزامات البنك المقرض والمقترض معا، بحيث يلتزم البنك إفراز المبلغ بمجرد إبرام العقد في حساب المقترض ولا يجوز له أن يطالبه برد نظيرة إلا عند انتهاء العقد.<sup>1</sup>

### أولا: الالتزام بتسليم مبلغ القرض

يقوم تسليم مبلغ القرض إلى المقترض بعد إبرام العقد عن طريق عدة صور وفقا لإجراءات خاصة تتغير حسب نوعية العملية التي يمولها المقرض وتتمثل في:

- إمضاء المقترض لطلب تخصيص مبلغ القرض أو جزء منها
- إصدار مؤسسة القرض أمرا بتجنيد القرض
- تسليم مبلغ للمقترض في حسابه الخاص، إذا كان الغرض بناء مسكن أو تهيئته، أو أن يحرر الشيك بنكي بقيمة القرض للموثق، إذا كان غرضه شراء مسكن جاهز عند الخاص أو عند المرقي العقاري.<sup>2</sup>

### ثانيا: الالتزام بعدم المطالبة برد المثل

إن الهدف من عملية القرض هي تمكين المقترض من الانتفاع بالمبلغ الذي اقترضه عن طريق استعماله واستهلاكه طيلة المدة المتفق عليها، دون أن يفاجئه المقرض بالمطالبة به أو استرداده ويحرمه بالتالي من حقه في الانتفاع، فلا يحق لمؤسسة القرض أن تطالب المقترض برد مبلغ القبض وان توقف عملية القرض بإرادتها المنفردة، ويقابله في جانب

<sup>1</sup> مكدال سعدية، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، مرجع سابق، ص ص 100-101.

<sup>2</sup> مناع إبتسام، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في قانون، جامعة الاخوة منتوري، كلية الحقوق، فرع قانون التوثيق، قسم قانون الخاص، قسنطينة، 2017، ص 239.

المقترض إلّتزام بدفع الفوائد ومن ثم إذا أخلّ المقترض بالتزامه هذا جاز للمقترض طلب فسخ القرض.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: آليات التسديد في عقد القرض العقاري

يلتزم المقترض برد مثل ما اقترضه عند نهاية القرض، ودفع ثمن ودفع ثمن التكلفة الفعلية المتكونة من الفائدة المطبقة على القرض زائد عمولات ومصاريف مخصصة للقرض، حيث يحلّ أجل السداد في عقد القرض العقاري ابتداء من تاريخ معين لبدء التسديد بعد انتهاء فترة التأخير (Période de différé)، ويختلف من قرض عقاري لآخر حسب نوع العملية الممولة بالقرض، يتم تسديد عن طريق دفع مبالغ شهرية تتمثل في استحقاقات تحدد قيمتها باحترام القدرة الشهرية للمقترض على تسديدها،<sup>2</sup> أما فيما يخص الفائدة المطبقة فقد أجاز المشرع من خلال المادة 456 من القانون المدني الجزائري لمؤسسات القرض تقاضي وأخذ فوائد على القروض التي تمنحها للأفراد، وهذا من تشجيع الاقتصاد الوطني بتشجيع المؤسسات المالية على تمويل بعض القطاعات الحساسة والهامة والمنعشة للاقتصاد الوطني كمجال السكن.

وعرفت الفائدة بأنها ثمن تأجير النقود التي يلتزم المقترض بدفعها إلى المقرض مقابل التنازل عن ملكية هذه النقود لزمّن معين وفق شروط محددة مسبقا بينهما، ويبدأ سريانها من يوم استلام مبلغ القرض، وتحدث نسبتها من طرف البنوك والمؤسسات المالية، حسب النظام رقم 01/13 المؤرخ 2013/04/8 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بالشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية، حيث تنص المادة 09 من هذا الأمر على: «يتم تحديد نسب الفائدة والمديونية من قبل البنوك والمؤسسات المالية بكل حرية، ولا يمكن في كل

<sup>1</sup> محمد علي محمد أحمد البناء، القرض المصرفي، دراسة تاريخية مقارنة بين الشريعة الإسلامية وقانون الوضعي، دون طبعة، دار الكتب العلمية، بيروت، 2006، ص 223.

<sup>2</sup> بلطاس عبد القادر، مرجع سابق، ص 139.

الحالات أن تتعدى نسب الفائدة الفعلية الإجمالية على القروض الموزعة من طرف البنوك المالية، معدل الفائدة الزائد الذي حدده بنك الجزائر».<sup>1</sup>

ويتحمل المقرض كل مصاريف عملية القرض من بدايتها إلى نهايتها، وتتمثل هذه العمولات أساسا في المصاريف الإدارية ودراسة الملف، ومصاريف القرض مثل مصاريف الرهن وأقساط التأمين، مصاريف الملف وأتعاب الموثق والضرائب والرسوم وغيرها، وكل هذه المصاريف تؤخذ في عين الاعتبار أثناء تحديد ثمن القرض الذي يدفعه المقرض وتؤثر عليه بقدر يختلف من بنك لآخر.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: عوارض التسديد

تشهد عملية التسديد في عقد القرض العقاري عدة عوارض تؤدي إلى توقف العملية لفترة معينة أو بشكل نهائي، كتوقف المقرض عن الدفع أو عجز عن التسديد أو أن يقوم المقرض نفسه بقطع عملية القرض أو إنهائها إسقاط الأجل بإرادته المنفردة.<sup>3</sup>

### أولا: قطع عملية القرض العقاري

يلتزم المقرض في عقد القرض العقاري بأن لا يقطع عملية القرض بإرادته المنفردة بموجب الالتزام بعدم المطالبة برد المثل، إلا أن المقرض له الحق الشرعي في قطع عملية القرض وذلك إما بالتراجع عن القرض وإلغائه وإما بالتنازل عن حقه في الأجل وتسديد القرض مسبقا.<sup>4</sup>

### أ- حق التراجع أو العدول:

نصت المادة 458 من القانون المدني الجزائري على أن: «يجوز للمدين إذا انقضت ستة أشهر على القرض أن يعلن رغبته في إلغاء العقد ورد ما اقترضه على أن يتم ذلك

<sup>1</sup> نظام رقم 01/13، مؤرخ في 2013/04/08 يحدد القواعد العامة المتعلقة بالشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية، ج ر عدد 4، صادر في 2013/07/02.

<sup>2</sup> العدوي جلال علي، أحكام الالتزام، دراسة مقارنة في قانون المصري واللبناني، دون طبعة، دار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1993، ص 39.

<sup>3</sup> مناع إبتسام، نظام القروض العقارية في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والإقتصاد، مرجع سابق، ص 450.

<sup>4</sup> مناع إبتسام، النظام قانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة دكتوراه في القانون، مرجع سابق، ص 260.

في أجل لا يتجاوز ستة أشهر من تاريخ الإعلان، أما حق المقترض في الرد فإنه لا يجوز إسقاطه أو تحديده بمقتضى الاتفاق». للمقترض كامل السلطة التقديرية في العدول أو التراجع عن القرض، دون تقديم أسباب أيا كانت للمقترض، وبدون دفع أي تعويض مقابل ممارسته هذا الحق، بشرط احترام المدة التي تقدر بستة أشهر، ولكن لم يحدد المشرع تاريخ بدء سريان هذه المدة، فيمكن أن تكون من يوم إبرام هذا العقد أو من يوم تسليم مبلغ هذا القرض.<sup>1</sup>

### ب- التسديد المسبق:

قد تطرأ في حياة المقترض ظروف خاصة تدفعه إلى وقف عملية القرض نظراً لعبئه عليه، كحصوله على مورد آخر للأموال وذلك بطلب لتسديد لكل المسبق للقرض بشرط دفع تعويض للبنك يحدد مقداره في العقد.<sup>2</sup>

### ثانياً: العجز أو التوقف عن التسديد

من المخاطر التي تهدد عملية القرض هي عجز المختلط عن تسديد دينه بسبب ظروف معينة تمس حالته المالية وتهدد استقرارها من دفع الاستحقاقات الواجبة عليه كل شهر حسب جدول الاستحقاقات، فيخضع لمعالجة خاصة التي تدرك جيداً إمكانية المقترض وقدراته المالية بنفس درجة إدراكها بخصوصية القرض العقاري كنمط تمويل مسجل ضمن سياسة وطنية، والغرض منها مساعدة المواطنين البسطاء على حل مشاكلهم السكنية وليس إيقاعهم في أزمات مالية،<sup>3</sup> فتلجأ سواء لمنحه مهلة قضائية أو بالتسوية الرضائية، حيث نجد فيها احتمالين وهما:

<sup>1</sup> ثروت عبد الحميد، إتفاق التمويل العقاري، دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة، دون طبعة، مكتبة الجلاء الجديدة بالمنصورة، مصر، 2002، ص ص 106-108.

<sup>2</sup> Collart Dutilleul Françoise Delebecque Philippe, Contrats civils et commerciaux, 4e édition Dalloz Paris, 1996 P 713.

<sup>3</sup> Tarnaud Nicolas, Guide des prêts immobiliers, éditions Seuil, Paris, 1999, P 529.

- إسقاط الأجل، أي فسخ العقد وإعمال الضمانات والتأمينات التي أسسها المقترض، فبيع العقار الممول بالقرض في المزاد العلني، ويقتضي المقرض مبلغ الدين من ثمنه وزيادة على المطالبة بالتعويض.<sup>1</sup>
- الاتفاق بالتراضي حول استدراك هذا التخلف بتأجيل الأقساط أو إيجاد المعادلة لدفع الأقساط المتأخرة مع الأقساط التي تليها، وهو الحل الذي يفضله رجال القانون، ومع أن القواعد العامة لم تكرسه كخيار أول يخدم مصلحة الطرفين إلا أنه هو الحل المتبع في التطبيق.<sup>2</sup>

#### الفرع الرابع: التوريق آلية بديلة للوفاء

حسبما تطرق إليه المشرع إلى تعريف عملية التوريق في المادة 02 من القانون رقم 05/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 على ما يلي:<sup>3</sup> «يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي:

التوريق عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية وتتم هذه العملية على مرحلتين: الأولى تتم بالتنازل عن القروض من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى، والثانية بقيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية».

من خلال هذا التعريف نجد أن المشرع الجزائري قد أعطى المعنى العام لعملية التوريق، حيث تتم هذه الأخيرة عبر مرحلتين وهما: قيام مؤسسة مصرفية أو مالية تسمى المؤسسة المنتازلة بالتنازل عن الديون الرهنية (موضوع العملية) لفائدة مؤسسة مالية متخصصة تقوم بتحويل الديون المقتناة إلى أوراق مالية قابلة للتداول في سوق الأوراق

<sup>1</sup> تنص المادة 119 من القانون المدني الجزائري على: « في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره للمدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك.»

<sup>2</sup> Cabriloc Michel et Mouly (C), Droit pénal de la banque et du Crédit, (Collection droit pénal des affaires), édition Masson Paris, 1982, p 93.

<sup>3</sup> أنظر المادة 02 من قانون رقم 05/06، مؤرخ في 20/02/2006، يتضمن التوريق بالقروض الرهنية، ج ر عدد 15، صادر في 12/03/2006.

المالية. يتبين من خلال هذا التعريف أن المشرع الجزائري قد قصر في مجال التوريق على القروض الرهنية التي عرفها في المادة 2 من القانون رقم 05/06 المتعلق بالتوريق للقروض الرهنية بأنها السلفيات الممنوحة من البنوك والمؤسسة المالية في إطار البناء الفردي للسكن.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: مخاطر منح القروض العقارية

يتميز البنك بمهارات اكتسبها من خلال خبرته العلمية للتعقب في المخاطر وطرق تغطيتها، لذا ترتبط عمليات منح القروض بمجموعة من الأخطار المتعلقة بالنشاط البنكي، وتعرف الأخطار البنكية على أنها: «مجموعة من الحوادث غير المتوقعة والتي يمكن أن تؤدي إلى خسائر مالية تؤثر سلبا على مسار العملية الائتمانية في البنوك التجارية»، إلا أنه عندما تتحقق البنوك من أن طلبات القروض تتطابق مع المواصفات اللازمة ويقوم المكلف بالقرض على تقدير المخاطر المحيطة بهذه الأخيرة وهي الخسارة الممكنة الوقوع بسبب ما،<sup>2</sup> لذا سنحاول تقديم تعريف مخاطر القروض العقارية وأنواعها (الفرع الأول)، وكل ائتمان محاط بعدة مخاطر وتتمثل هذه المخاطر في المخاطر التقنية والحسابية والإدارية (الفرع الثاني)، وهناك مخاطر خارجية وقانونية (الفرع الثالث).

#### الفرع 1: تعريف مخاطر القروض العقارية وأنواعها

تعد القروض العقارية كقروض استثمارية الأكثر مخاطرة لأنها تؤدي إلى مخاوف تجريد السيولة وعدم إمكانية استرجاعها، وسنتطرق إلى تعريف مخاطر القرض العقاري (أولا) ثم إلى تبين أنواعها (ثانيا).

#### أولا: تعريف مخاطر القروض العقارية

هي احتمالية تعرض المصرف أو البنك إلى خسائر غير متوقعة كالتقلبات السريعة في سعر الفائدة أو سعر الصرف، أي غير مخطط لها، أو التذبذب العائد المتوقع على

<sup>1</sup> مصطفىاوي سميرة، البنوك في مواجهة آلية التوريق، رسالة ماجستير في قانون الدولي للأعمال، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2016، ص 36.

<sup>2</sup> تعزيبت غانية، حميدشي راضية، مرجع سابق، ص ص 51-52.

استثمار معين مما ينتج عنه سلبية لها القدرة على التأثير على تحقيق أهداف البنك المرجوة، وتنفيذ إستراتيجيته بنجاح، وأما الخسائر المتوقعة تتعلق بالعجز عن الوفاء من جانب العملاء، في هذه الحالة يعتمد البنك على متانة رأسماله لمواجهة هذه الخسائر.<sup>1</sup>

### ثانياً: أنواع مخاطر القروض

المخاطر التي تترتب على عقد القرض العقاري تتمثل في:

#### 1. مخاطر الائتمان:

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم السداد الجزئي أو الكلي للقرض الممنوح من طرف البنك في تاريخ الاستحقاق.<sup>2</sup>

#### 2. مخاطر السيولة:

انعدام السيولة يؤدي إلى إفلاس البنك، لأن مخاطر السيولة محصنة بنوعين من العوامل (سيولة السوق، وسيولة البنك)، ولتجنب هذه المخاطر يلجأ البنك إلى التمويل عن طريق البنك المركزي أو الاقتراض من السوق المصرفية.<sup>3</sup>

#### 3. المخاطر القانونية:

نتيجة تعرض البنك لفقدان جانب من أصوله أو زيادة التزاماته قبل الغير لعدم توافر رأي قانوني سليم أو كفاية الأوراق والسندات القانونية... الخ.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> مصطفىاوي سميرة، مرجع سابق، ص 72.

<sup>2</sup> Mechrouh Fouad, Crises bancaires, Comprendre pour mieux prédire, Harmattan, Paris, 2008, P 31.

<sup>3</sup> بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في علوم الحقوق، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون الأعمال، بسكرة، 2017، ص 269.

<sup>4</sup> سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون، تيزي وزو، 2016، ص 54.

### الفرع الثاني: المخاطر التقنية والحسابية والإدارية

للتمويل العقاري أهمية كبرى حيث يحظى باهتمام الأفراد والمتعاملين في الترقية العقارية، وتوسعى البنوك والمؤسسات المالية إلى تفعيل هذا القطاع عن طريق منح القروض، إلا أنها معرضة لمشاكل ومخاطر جراء مختلف التجاوزات الإدارية والتقنية خلال عملية المنح.<sup>1</sup>

#### أولاً: المخاطر التقنية

هذه المخاطر متعلقة بعدم احترام المقاييس القانونية (المدة، الشروط، مبلغ التعويض)، لذا يجب تعيين قواعد وأنظمة قانونية بغرض توفير الحماية للزبائن وهذا لتوضيح خصائص القروض ومجالات التسديد.<sup>2</sup>

#### ثانياً: المخاطر الإدارية والحسابية

ترتبط هذه المخاطر بكل ما له علاقة بعملية القرض، لأن أصل هذا الخطر هو ضعف التأهيل المهني لموظفي البنوك، ما يؤدي إلى خطر آخر وهو خطر عدم التسديد، ويكلف البنك أضرار وأعباء كبيرة. وتجنبها يكون باختيار موظفين ذوي الخبرة وذو الكفاءة، وتنظيم شبكة علاقات جيدة بينهم.<sup>3</sup>

### الفرع الثالث: المخاطر القانونية والخارجية وتتمثل هذه المخاطر في كل من:

#### أولاً: المخاطر القانونية

هذه الأخطار يتعرض لها البنك أو المؤسسة المالية لعدم احترامه الجوانب القانونية والتنظيمية الخاصة بمنح القروض العقارية حيث يمكننا التمييز بين:<sup>4</sup>

<sup>1</sup> تعزيبت غانية، حميدشي راضية، مرجع سابق، ص 52.

<sup>2</sup> تواتي منير، علول نصيرة، مرجع سابق، ص 26.

<sup>3</sup> Benhamza Lilia, «Le crédit immobilier» On distingue sur l'utilité des opérationnel un ensemble de risques accompagnant tout l'activité bancaire c'est-à-dire là au quotidien de la pratique bancaire cas «CPA» agence 120 T.P

<sup>4</sup> Benhamza Lilia, op-cit P 17.

### 1. مخاطر متعلقة بتحرير القروض:

فتح القرض العقاري كبقية القروض يستلزم صياغة اتفاقية القرض وتحرير العقد يجب أن يدرس خصوصيته بدقة لتوضيح مسؤولية كل طرف في العقد أي الزبون والبنك.<sup>1</sup>

### 2. مخاطر متعلقة بقيمة الرهن العقاري:

تتطلب عملية منح القروض العقارية للحصول على مجموعة من الضمانات قد تكون عينية أو شخصية أو كلاهما بهدف تغطية هذه العملية، لكن في غالب الأحيان نجد أن الضمانات هي عبارة عن الرهن العقاري من الدرجة الأولى للأصل الممول.<sup>2</sup>

### ثانيا: المخاطر الخارجية

يقصد بها تلك المخاطر التي لا يمكن التنبؤ بها بشكل واضح أو التحكم فيها، لأنها مخاطر خارجية عن نطاق البنك، أي مخاطر متعلقة بالمحيط الخارجي والناجمة عن عوامل سياسية واقتصادية واجتماعية للبلاد، أو قد تكون مخاطر مهنية متعلقة بقطاع النشاط الذي يعمل فيه الزبون المقترض.<sup>3</sup>

### 1. الخطر العام:

هو أصعب المخاطر لأنه يصعب تقديره أو تحديده بدقة في دراسة ملف القرض، وهو مرتبط بالأوضاع الاقتصادية والسياسية والاجتماعية، إلى جانب الكوارث الطبيعية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Mellaz Ali, Les crédits immobiliers bancaires afférents en particulier les risques est garanties cas” CPA “agence 194 T.P.

<sup>2</sup> محمد الأمين الخلفاوي، التمويل العقاري في البنوك التجارية، مذكرة ماستر في قانون، جامعة قاصدي مرباح، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، ورقلة، 2017، ص 11.

<sup>3</sup> عبيد نجوى، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة العربي تبسي، كلية الحقوق، تبسة 2016، ص 11.

<sup>4</sup> تعزيبت غانية، حميدشي راضية، مرجع سابق، ص 55.

## 2. الخطر المهني:

يتمثل هذا الخطر في المخاطر التي تهدد القطاع أو النشاط الذي ينتمي إليه الزبون، والتي تعكس مباشرة إمكاناته المادية، كسياسة تسريح العمال في بعض المؤسسات، مما يضعف من قدرة الزبون على التسديد أو عدم التسديد كله.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> تواتي منير، علول نصيرة، مرجع سابق، ص ص 27 - 28.

خاتمة

من خلال دراستنا يمكننا أن نستنتج أن السكن أساس استقرار وطمئينة الفرد، فهو يعتبر مشكلة مركزية كونه يؤثر مباشرة على الفرد، يعد أمرا حيويا في تكوين شخصيته وعاملا مؤثرا على صحته النفسية والجسمية والاجتماعية، ولا ينحصر دور السكن في الاستقرار الاجتماعي فقط، بل نجد الاستثمار السنوي لإنجاز السكنات تمثل نسبة من الناتج الوطني الخام، حيث إنتاج الوحدات السكنية يساهم في إمتصاص نسبة البطالة.

مباشرة بعد الاستقلال قامت الجزائر بإنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي إنتهج سياسة تهدف إلى تمويل قطاع السكن، كما ساهم لمدة طويلة وحده في تمويل قطاع السكن، وخاصة السكن الاجتماعي السائد في تلك الفترة، لا يخفى علينا أن تلك الفترة عرفت نموا الديمغرافيا سريعا جدا، وقد نتج بسبب هذا الأخير أزمة سكنية، ولعدم قدرة الصندوق سالف الذكر والخزينة العمومية على تلبية طلب السكن قامت الدولة باستحداث وسائل وميكانيزمات جديدة وذلك بمشاركة الهيئات المالية وإن اقترضت ضرورة تدعيم الضمانات القانونية لتحفيزها على خوض مجال تمويل الترقية العقارية ولضمان الهيئات الممولة من الإفلاس أنشأت مؤسسة إعادة التمويل الرهنى، وشركة ضمان القروض العقارية، وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ويمكننا أن نعتبر كخلاصة القول أن القروض العقارية آلية مساعدة للأفراد، تقدمها البنوك الاقتناء السكن وتسجل ضمن سياسة اقتصادية واجتماعية مالية شاملة، إذا انعكست إرادة الدولة في حل أزمة السكن على الإصلاحات التي أجرتها في القطاع المالي، سعيها منها في جعله آلية فعالة للتخفيف من حدة الأزمات المالية عامة، وقطاع السكن خاصة، عن طريق مساهمة البنوك والمؤسسات المالية في تمويل هذا القطاع، حيث أن القرض العقاري من أهم آليات تمويل الترقية العقارية التي تهدف إلى مساعدة الفرد ذا الدخل المتوسط للحصول على ملكية مسكن، وهذا إذا كان القرض موجه للأفراد، أما إذا كان موجه للمتعاملين العقاريين فإن الهدف الأساسي منها هو رفع عرض السكنات الموجهة للبيع، كما أن عقد القرض العقاري

من العقود الملزمة للجانبين، حيث يتفق بموجبه المقرض برد القرض على دفعات وأقساط دورية، وهو من عقود الإذعان والاستهلاك، فكتابة العقد وإدخال الرسمية أمر ضروري لصحة وضمان مصالح الطرفين (المقرض والمقترض)، مما يرتب أيضا مسؤولية على الموثقين على إنعقاد العقد إذ يلتزم الموثق من خلو العقد من الشروط التعسفية المضرة بحقوق المقترضين، فهي آلية يمكن بواسطتها فرض رقابة للتأكد من احترام ما يفرضه المشرع من قواعد صارمة، في نفس الوقت منح المشرع الحماية للمقرض من ماطلة المقرض على السداد لتشجيع المؤسسات المصرفية على الإقدام على منح القروض العقارية.

ولقد توصلنا إلى أن المشرع الجزائري رغم الكم الهائل من النصوص التي أصدرها في الترقية العقارية إلا أن هذه النصوص كانت غير منسجمة وغير متكاملة وأحيانا متداخلة ومتعارضة بالتفكك وعدم الانسجام، وهو ما يتطلب سن قانون موحد وينظم الترقية العقارية وفقا لرؤية واعية بمختلف جوانبها ومختلف أدوات المتدخلين فيها، بدءا من الأفراد والمتعاملين في الترقية العقارية إلى الدولة والهيئات المالية.

من هنا وبعد تحليل ودراسة هذا الموضوع يمكننا أن نقترح بعض الإجراءات لتحسين مجال القرض العقاري و تتمثل في:

1- يجب على البنوك والمؤسسات المالية إتباع سياسة واضحة المعالم في منح القروض العقارية، وتحري الدقة في دراسة ملفات طلب القرض، خاصة في ما يخص الضمانات والملاءة المالية للمقترض.

2- يجب على البنوك والمؤسسات المالية القيام بدور زائد في تقديم القروض العقارية للأفراد، ويجب أيضا الاستغلال الأحسن للخدمات المقدمة من طرف المؤسسات المستحدثة قصد التحكم في المخاطر

3- كما أنه يجب الإسراع في تطبيق السياسة الحالية الرامية لمواكبة المعايير الدولية والتقدم التكنولوجي في إطار دعم الرقابة والإشراف على البنوك، ونرى أنه من الضروري تقديم جملة من التوصيات لتفعيل دور المؤسسات المقرضة في منح وتنفيذ وتسيير عقد القرض العقاري

4- لا بد أن يتضمن أحكام موحدة غير مبعثرة في قانون الاستهلاك ولا في قانون البناء والتعمير ولا في القانون المدني ولا في قانون النقد والقرض

5- من قانون الخاص بالقرض العقاري الذي من خلاله يمكن تحقيق منظومة متكاملة لجميع المتعاملين في سوق العقارات من مؤسسات القرض والمقترضين

6- تقليص نسبة الفوائد في الحصول على قرض عقاري أو العمل على احترام القروض العقارية بدون فوائد و لكن تحت طائلة الرهن لصالح المؤسسة المقرضة

7- إحداث إجراء أو هيئة متساوية بين أطراف القرض العقاري لأجل فض النزاعات المرتبطة بالقرض العقاري ما بين المقرض والمقترض تجنباً لعدم جباة الجهة المانحة للقرض العقاري وتعسفها في فرض شروط تعسفية في حالة التباطؤ في التسديد للقرض العقاري.

# قائمة المراجع

## أولاً: المراجع باللغة العربية:

## أ. الكتب:

1. أحمد غنيم، سندات الشحن البحري في إطار الإعتمادات المستندية، الطبعة 1، دار الكتاب الحديث، مصر، 2000
2. الشهاوي عبد الفتاح، موسوعة التمويل العقاري، دون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004.
3. السنهوري عبد الرزاق، نظرية العقد، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998.
4. السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، الجزء السابع، «العقود الواردة على العمل والمقاولة والوكالة والوديعة والحراسة»، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011.
5. العدوي جلال علي، أحكام الإلتزام، «دراسة مقارنة في القانون المصري واللبناني»، دون طبعة، دار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1993.
6. بلطاس عبد القادر، الاقتصاد المالي والمصرفي، التقنيات الحديثة في تمويل السكن، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.
7. بناسي شوقي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2009.

8. بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2011.
9. تقيّة محمد، الإرادة المنفردة كمصدر للالتزام في القانون الجزائري وفي الشريعة الإسلامية، دون طبعة، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1984.
10. ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة، مجلة الجلاء الجديدة بالمنصورة، مصر، 2002.
11. جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
12. خروفة علاء الدين، عقد القرض في الشريعة والقانون الوضعي (دراسة مقارنة)، دون طبعة، مؤسسة نوفل، لبنان، 1982.
13. سي يوسف زاهية، عقد الرهن الرسمي، دون طبعة، دار الأمل، الجزائر، 2006.
14. سويلم محمد، إدارة البنوك وصناديق الاستثمار، بورصات الأوراق المالية، دون طبعة، الشركة العربية للتوزيع، مصر، 1992.
15. عكاشة محمد عبد العال، قانون العمليات المصرفية الدولية، دون طبعة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1994.
16. لطرش طاهر، تقنيات البنوك والنقود، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
17. محمد علي محمد أحمد البناء، القرض المصرفي، (دراسة تاريخية مقارنة بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي)، دون طبعة، دار الكتب العلمية، بيروت، 2006.

## ب. أطروحات ورسائل ومذكرات التخرج:

## ب.1. أطروحات الدكتوراه:

1. **براحلية زوبير**، القرض العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة باتنة 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، باتنة، 2017.
2. **بوستة إيمان**، الترقية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في علوم الحقوق، جامعة محمد خيضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون الأعمال، بسكرة، 2017.
3. **سقلاب فريدة**، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص القانون، 2016.
4. **شعوة مهدي**، تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة الإخوة منتوري، كلية الحقوق، تخصص قانون التهيئة والتعمير، قسنطينة، 2015.
5. **لباد ناصر**، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، أطروحة الدكتوراه في الحقوق، جامعة عنابة، 2005.
6. **مكدال سعدية**، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2019.
7. **مناع إبتسام**، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة الإخوة منتوري، كلية الحقوق، فرع قانون التوثيق، قسنطينة، 2017.

8. **يوسف محمد**، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة عبد الحميد بن باديس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع القانون، مستغانم، 2020.

## ب.2. رسائل الماجستير:

1. **أومحمد حياة**، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، رسالة ماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2015.

2. **أولمي أوعمر**، عقد الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لحماية حقوق الدائنين، رسالة ماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2017.

3. **بخيت عيسى**، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير في القانون، جامعة أمحمد بوقرة، كلية الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، بومرداس، 2011.

4. **بنت الخوخ مريم**، فعالية الرهن العقاري كضمان، رسالة ماجستير، جامعة بن عكنون، كلية الحقوق، فرع عقود ومسؤولية، الجزائر، 2012.

5. **ديلمي فتيحة**، تنمية العلاقة مع الزبون كأساس لبناء ولائه للعلامة، «دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري وكالة المسيلة»، رسالة ماجستير في العلوم التجارية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق والعلوم التجارية، تخصص تسويق، الجزائر، 2009.

6. **رحماني فايزة**، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن (دراسة تحليلية)، رسالة ماجستير في القانون، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، تخصص إدارة ومالية، الجزائر، 2004.
7. **رملة العلجة**، التمويل وإعادة التمويل الرهنوي، رسالة ماجستير في القانون، جامعة بن عكنون، كلية الحقوق، الجزائر، 2013.
8. **زغيدي سفيان**، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، فرع قانون الأعمال، 2013.
9. **طالي لطيفة**، الزواوي فريدة، القرض العقاري، رسالة ماجستير في القانون، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، 2002.
10. **طوبال إبتسام**، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، «دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك»، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، كلية الحقوق، شعبة بنوك وتأمينات، قسنطينة، 2005.
11. **عبد الله سليمة**، تسويق الخدمات المصرفية الالكترونية في تفعيل النشاط البنكي، «دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري بباتنة»، رسالة ماجستير في العلوم التجارية، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق والعلوم التجارية، تخصص تسويق، باتنة، 2009.
12. **عربي باي يزيد**، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير في القانون، جامعة باتنة، كلية الحقوق، 2010.
13. **عرعار الياقوت**، التمويل العقاري، رسالة ماجستير، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، 2009.

14. كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 04/11 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2013.
15. لكرون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار القانون 04-11 مؤرخ في 17 فيفري 2011، رسالة ماجستير في القانون الخاص، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، 2014.
16. لوكادير مالحة، دور البنوك في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة للجزائر، رسالة ماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2012.
17. مخالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، جامعة سعد دحلب، كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري وزراعي، البليدة، 2007.
18. مصفاوي سميرة، البنوك في مواجهة آلية التوريق، رسالة ماجستير في القانون الدولي للأعمال، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2016.
19. مكدال سعدية، القروض البنكية الموجهة لتمويل قطاع السكن في الجزائر، رسالة ماجستير في قانون الأعمال، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2007.
20. يرجم مريم، دور التمويل العقاري في تحقيق الاستثمار عن طريق السوق الرهنية المالية، رسالة ماجستير في الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، كلية الحقوق، تخصص قانون التوثيق، قسنطينة، 2012.

## ب.3. مذكرات الماستر:

1. أورزيقي أمال، سعدان دحمان، تمويل الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون العقاري، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع قانون، تيزي وزو، 2017.
2. أوزغل عقيلة، جلال وزنة، تأطير القروض المصرفية في القانون الجزائري، مذكرة ماستر في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع قانون الأعمال، تيزي وزو، 2014.
3. بوشلاح لامية، زقان حسيبة، التمويل العقاري في مجال السكن، مذكرة ماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع قانون الأعمال، تخصص قانون عقاري، بجاية، 2015.
4. بلقاسم محمد وعلي، القرض العقاري، مذكرة ماستر في الحقوق، جامعة زيان عاشور، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، الجلفة، 2017.
5. تعزيبت غانية، حميدشي راضية، خصوصية القرض العقاري، مذكرة ماستر في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع قانون عقاري، تيزي وزو، 2018.
6. تواتي منير، علول نصيرة، القرض العقاري كآلية لدعم قطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون الاقتصادي والأعمال، جامعة عبد الرحمن ميرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، بجاية، 2015.

7. **جعيد نعيمة سلسبيل، جلال سمية،** تمويل الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة آكلي محند أولحاج، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال، البويرة، 2020.
8. **حابل فريال، بدرات تسعديت،** القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون، تخصص قانون عقاري، تيزي وزو، 2018.
9. **حاجي أسماء، قلقول خالدة ياسمين،** دور تحديث الخدمات البنكية في تحسين مردودية البنك (دراسة تطبيقية في بنك الخليج الجزائر AGB)، مذكرة ماستر، جامعة قالمة، كلية العلوم الاقتصادية، تخصص مالية المؤسسات، 2015.
10. **خلفاوي محمد أمين،** التمويل العقاري في البنوك التجارية، مذكرة ماستر في القانون، جامعة قاصدي مرباح، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، ورقلة، 2017.
11. **ساكر إسماعيل، رابح سعيداني،** القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة الدكتور يحيى فارس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، المدية، 2011.
12. **عباس ريمة،** الأشخاص المسؤولون في الضمان العشري للمشيدين في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة آكلي محند أولحاج، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص عقود ومسؤولية، البويرة، 2013.
13. **عبيد نجوى،** الصياغة المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة العربي تبسي، كلية الحقوق، تبسة، 2016.

14. عريوة خليف، غذيفة خالد، دور البنوك التجارية الجزائرية في تمويل الترقية العقارية، «دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط- بنك وكالة المسيلة»، مذكرة ماستر في العلوم المالية والمحاسبة، جامعة محمد بوضياف، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، فرع العلوم المالية والمحاسبة، المسيلة، 2019.
15. قديرة محمدي، نشاطات ومجالات الترقية العقارية، مذكرة ماستر في القانون العقاري، جامعة زيان عاشور، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الجلفة، 2015.
16. قريس أمين، تمويل الترقية العقارية، مذكرة ماستر في الحقوق، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، فرع قانون الضبط الاقتصادي، تخصص قانون اقتصادي، 2014.
17. موهوبي نصيرة، بن ناصر ليندة، محدودية القرض الحسن في البنوك التقليدية والإسلامية، مذكرة ماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع القانون الخاص، بجاية، 2017.

#### ت. المقالات والمدخلات:

##### ت.1. المقالات:

1. إلهام بخوش، المرقى العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 13، جامعة تبسة، الجزائر، 2017، ص ص 285-286.
2. بن الدين فاطمة، مفهوم القرض العقاري، مجلة الدراسات في الوظيفة العامة، العدد الثالث، المركز الجامعي، البيض، جوان 2015، ص ص 106-114.

3. **بوحفص جلاب نغاعة**، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة الفكر، العدد 05، جامعة محمد خيضر، بسكرة، دون سنة النشر، ص ص 353-379.

4. **دبار محمد أمين، نجية بوراس**، آلية التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية، المجلد العاشر، عدد 03، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، ديسمبر 2019، ص ص 359-390.

5. **زكريا زيتوني**، التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري، مجلة الدراسات القانونية، العدد الأول، مخبر السادة والعولمة، جامعة المدية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جانفي 2015، ص ص 195-214.

6. **قوال زاوية، إيمان آخرون**، القروض العقارية في الجزائر، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والإدارية، المجلد 06، العدد 07، دون دار النشر، الجزائر، جوان 2017، ص ص 666-683.

7. **مناع إبتسام**، نظام القروض العقارية في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، المجلد 07، العدد 13، جامعة عبد القادر، قسنطينة، 14/06/2018، ص ص 426-457.

## ت.2. المداخلات

1. **آيت وازو زينة**، في الموازنة بين دور البنوك في الترقية العقارية والتزاماتها بواجب الحيطة والحذر في منح القروض العقارية، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثارها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.

2. **بوزيدي إلياس**، حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، (غير منشور)، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، يومي 27 و28/02/2012.
3. **سعيداني لوناسي ججيقة**، المركز القانوني للمرقي العقاري، أعمال الملتقى الوطني للترقية العقارية، الواقع والآفاق، جامعة ورقلة، المنعقد يومي 27 و28/02/2012.
4. **قني سعيدي**، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.
5. **كريم كريمة**، التوجه نحو توسيع مجال المسؤولية العشرية عن عيوب البناء (لتشمل صانع مكونات البناء والمقاول الفرعي)، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27 و28/02/2012.

### ث. النصوص القانونية

#### ث.1. النصوص التشريعية:

1. أمر رقم 366/66، مؤرخ في 1966/12/29، يتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، ج ر، عدد 110، صادر في 1966/12/30.
2. أمر رقم 58/75، مؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، ج ر، عدد 78، صادر في 1975/09/30، (معدل ومتمم).

3. قانون رقم 12/86، مؤرخ في 19/08/1986، يتعلق بنظام البنوك والقروض، ج ر، عدد 34، صادر في 20/08/1986.
4. قانون رقم 05/06، مؤرخ في 20/02/2006، يتضمن توريق القروض الرهنية، ج ر، عدد 15، صادر في 12/03/2006.
5. قانون رقم 04/11، مؤرخ في 17/02/2011، يتعلق بتنظيم قواعد نشاط الترقية العقارية، ج ر، عدد 14، صادر في 06/03/2011.
6. قانون رقم 10/11، مؤرخ في 22/06/2011، يتعلق بقانون البلدية الجديد، ج ر، عدد 37، صادر في 03/07/2011.
7. قانون رقم 07/12، مؤرخ في 21/02/2012، يتعلق بقانون الولاية الجديد، ج ر، عدد 12، صادر في 29/02/2012.

### ث.2. النصوص التنظيمية:

1. مرسوم تنفيذي رقم 85/85، مؤرخ في 30/04/1985، يتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، ج ر، عدد 19، صادر في 01/05/1985.
2. مرسوم تنفيذي رقم 04/86، مؤرخ في 07/01/1986، يتضمن إنشاء الوكالة العقارية المحلية، ج ر، عدد 23.
3. مرسوم تنفيذي رقم 147/91، مؤرخ في 12/05/1991، يتضمن تفسير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية للترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ج ر، عدد 25، صادر في 29/05/1991.

4. مرسوم تنفيذي رقم 148/91، مؤرخ في 12/05/1991، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، ج ر، عدد 25، صادر في 29/05/1991.
5. مرسوم تنفيذي رقم 58/94، صادر في 07/03/1994، يتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر، عدد 13 لسنة 1994.
6. مرسوم تنفيذي رقم 105/01، مؤرخ في 23/04/2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر، عدد 27، صادر في 29/04/2001، (معدل و متمم).
7. مرسوم تنفيذي رقم 132/06، مؤرخ في 04/04/2006، يتعلق بالرهن القانوني المؤسس بفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، ج ر، عدد 21، صادر في 05/04/2006.
8. مرسوم تنفيذي رقم 84/12، مؤرخ في 20/02/2012، يتضمن كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، وكذا مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ج ر، عدد 11، صادر في 26/02/2012.
9. مرسوم تنفيذي رقم 85/12، مؤرخ في 20/02/2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج ر، عدد 11، صادر في 26/02/2012.

## ث.3. الأنظمة:

10. نظام رقم 01/13، مؤرخ في 2013/04/08، الذي يحدد القواعد العامة يتعلق بالشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية، ج ر 29، صادر في 2013/06/02.
11. قرار الوزاري المشترك، مؤرخ في 2012/12/06، يتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري، المنشور في ج ر ج ج، عدد 02، صادر في 2013/01/13.
12. مقرر رقم 01/97، صادر في 1997/04/06، يتضمن اعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفة بنك، ج ر، عدد 33، لسنة 1997.
13. مقرر رقم 01/98، مؤرخ في 1998/04/06، يتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج ر، عدد 27، صادر في 1998/05/03.

## ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

1. **Benhamza Lyliya**, "Le crédit immobilier" on distingue sous l'intitulé des opérationnel un ensemble de risques accompagnant toute l'activité bancaire, c'est-à-dire la au quotidien de la pratique bancaire " cas CPA", agence 120. t. p.
2. **Cabilloc Michel, Mouly (c)**, Droit pénal de la banque et du crédit (connexion droit pénal des affaires), éditions Masson, Paris, 1982.
3. **Jestaz Philippe et Malinveaud Philippe**, Droit de la promotion immobilière, 6e édition, Dalloz, Paris, 1995.

4. **Mellaz Ali**, “ Les crédits immobiliers bancaires” afférents aux particuliers les risques et garanties, cas CPA, agence 194.t.p.
5. **Petit Bruno**, droit du crédit aux consommateurs, Sous la direction et avec la préface d’Ibrahim Fadlallah, édition Litec, Paris, 1982.
6. **Mechrouh Fouad**, Crises bancaires, comprendre pour mieux prédire, l’Harmattan, Paris, 2008
7. **Ternaoud Nicolas**, Guide des prêts immobiliers, éditions Seuil, Paris, 1999.

# الفهرس

01	..... مقدمة
04	..... الفصل 1: القرض العقاري كآلية لتمويل نشاط الترقية العقارية
05	..... المبحث الأول: ضبط مفهوم نشاط الترقية العقارية
05	..... المطلب الأول: مفهوم نشاط الترقية العقارية
05	..... الفرع الأول: تعريف نشاط الترقية العقارية
06	..... أولا: التعريف التشريعي لنشاط الترقية العقارية
07	..... ثانيا: موضوع نشاط الترقية العقارية
09	..... الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية
09	..... أولا: الطابع المدني لنشاط الترقية العقارية
10	..... ثانيا: الطابع التجاري لنشاط الترقية العقارية
10	..... الفرع الثالث: أطراف العلاقة في نشاط الترقية العقارية
10	..... أولا: الأطراف الأصلية في إطار نشاط الترقية العقارية
15	..... ثانيا: الأطراف المتدخلة في إطار نشاط الترقية العقارية
16	..... المطلب الثاني: أهمية التمويل لنشاط الترقية العقارية
16	..... الفرع الأول: مفهوم عملية تمويل نشاط الترقية العقارية
16	..... أولا: المقصود بالتمويل العقاري
17	..... ثانيا: خصائص التمويل العقاري
17	..... الفرع الثاني: المقتضيات القانونية لعملية التمويل العقاري
17	..... أولا: صيغة التمويل العقاري
19	..... ثانيا: طالب التمويل
19	..... الفرع الثالث: مصادر التمويل
19	..... أولا: البنوك الممولة بالترقية العقارية
23	..... ثانيا: الهيئات الضامنة للتمويل العقاري
26	..... المبحث الثاني: مفهوم القرض العقاري
27	..... المطلب الأول: مفهوم القرض الموجه بتمويل نشاط الترقية العقارية

- 27 الفرع الأول: تعريف القرض العقاري وتمييزه عن العقود المشابهة له .....
- 27 أولاً: تعريف القرض العقاري .....
- 28 ثانياً: تمييز القرض العقاري عن غيره من العقود المشابهة له .....
- 30 الفرع الثاني: أنواع القرض العقاري .....
- 31 أولاً: القروض العقارية الموجهة للأفراد .....
- 32 ثانياً: القروض العقارية الموجهة لتمويل المتعاملين في الترقية العقارية .....
- 33 المطلب الثاني: خصائص القرض العقاري .....
- 34 الفرع الأول: القرض العقاري عقد رضائي .....
- 34 الفرع الثاني: القرض العقاري عقد نقدي .....
- 35 الفرع الثالث: القرض العقاري قرض بفائدة .....
- 35 الفرع الرابع: القرض العقاري من العقود الزمنية (المدة) .....
- 36 الفصل 2: أحكام إبرام وتنفيذ عقد القرض العقاري .....
- 37 المبحث الأول: آليات إبرام عقد القرض العقاري .....
- 38 المطلب 1: التراضي في عقد القرض العقاري .....
- 38 الفرع 1: الإيجاب في عقد القرض العقاري .....
- 38 الفرع 2: القبول في عقد القرض العقاري .....
- 39 المطلب 2: إجراءات إبرام عقد القرض العقاري .....
- 39 الفرع الأول: المرحلة الأولى لمنح القرض العقاري .....
- 39 أولاً: تقديم طلب القرض العقاري .....
- 40 ثانياً: إعداد ملف القرض .....
- 40 الفرع الثاني: مرحلة معالجة ملف طلب القرض .....
- 40 أولاً: التأكد من الوثائق المكونة للملف .....
- 41 ثانياً: إعداد ملف وعقد القرض والضمان .....
- 41 الفرع 3: ضمانات منح القروض العقارية .....
- 41 أولاً: الضمانات العينية .....
- 44 ثانياً: الضمانات الشخصية .....

46	..... المبحث الثاني: تنفيذ عقد القرض العقاري
46	..... المطلب الأول: تجنيد مبلغ القرض
47	..... الفرع الأول: الالتزام بتسليم القرض وعدم المطالبة برده قبل حلول الأجل.....
47	..... أولا: الالتزام بتسليم مبلغ القرض
47	..... ثانيا: الالتزام بعدم المطالبة برد المثل
48	..... الفرع الثاني: آليات التسديد في عقد القرض العقاري
49	..... الفرع الثالث: عوارض التسديد
49	..... أولا: قطع عملية القرض العقاري
50	..... ثانيا: العجز أو التوقف عن التسديد
51	..... الفرع الرابع: التوريق آلية بديلة للوفاء
52	..... المطلب الثاني: مخاطر منح القروض العقارية
52	..... الفرع 1: تعريف مخاطر القروض العقارية وأنواعها
52	..... أولا: تعريف مخاطر القروض العقارية
53	..... ثانيا: أنواع مخاطر القروض
54	..... الفرع الثاني: المخاطر التقنية والحسابية والإدارية
54	..... أولا: المخاطر التقنية
54	..... ثانيا: المخاطر الإدارية والحسابية
54	..... الفرع الثالث: المخاطر القانونية والخارجية
54	..... أولا: المخاطر القانونية
55	..... ثانيا: المخاطر الخارجية
57	..... الخاتمة
61	..... قائمة المراجع والمصادر
77	..... الفهرس
81	..... شرح المختصرات

## شرح المختصرات

### مختصرات باللغة العربية:

د س ن: دون سنة النشر

د د ن: دون دار النشر

د ب ن: دون بلد النشر

د ط: دون طبعة

ج ر: الجريدة الرسمية

### مختصرات باللغة الفرنسية:

Op-cit : Ouvrage déjà cité

P : Page

مرجع سابق

الصفحة

من بين القطاعات التي تولي الدولة اهتماما كبيرا له هو قطاع السكن، نظرا لاعتباره من أحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية، فوجدت كل الوسائل المادية والبشرية للحد من أزمة السكن وتلبية الطلب المتزايد في هذا المجال، خاصة بسبب زيادة النمو الديمغرافي، فرغم كل الجهود المالية للسلطات العمومية إلا أنها عجزت عن توفير احتياجات المواطن، وذلك بسبب محدودية مواردها وسوء التسيير، مما أدى إلى اللجوء للترقية العقارية التي تفتح مجال النشاط العقاري أمام جميع المتدخلين العموميين والخواص، وتتدخل الدولة بإصدار قوانين لرقابة وتنظيم الترقية العقارية، وتقديمها الدعم وتخصيصها هيئات مالية مموله لنشاطه عن طريق القروض العقارية.

### الكلمات المفتاحية:

الترقية العقاري، القرض، القرض العقاري، نشاط الترقية العقارية، خصوصيات القرض العقاري، الرهن الرسمي.