



جامعة مولود معمري تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



# تأمين القروض العقارية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: قانون خاص

تحت إشراف الأستاذة:

د/ مكدال سعدية

من إعداد الطالبة:

- دبيان كنة

لجنة المناقشة

- أ.د/- حمليل نورة، أستاذة التعليم العالي، جامعة تيزي وزو.....رئيسا.
- د/- مكدال سعدية، أستاذة محاضرة " ب " ، جامعة تيزي وزو.....مشرفا ومقررا.
- أ/- أورهمون نورة، أستاذة مساعدة " أ "، جامعة تيزي وزو.....ممتحنا.

تاريخ المناقشة: 2024/06/27

## بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ لَا يُكْفِ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا لَهَا مَا كَسَبَتْ وَعَلَيْهَا مَا  
اِكْتَسَبَتْ رَبَّنَا لَا تُؤَاخِذْنَا إِنْ نَسِينَا أَوْ أَخْطَأْنَا رَبَّنَا وَلَا تَحْمِلْ  
عَلَيْنَا إِصْرًا كَمَا حَمَلْتَهُ عَلَى الَّذِينَ مِنْ قَبْلِنَا رَبَّنَا وَلَا تُحَمِّلْنَا مَا  
لَا طَاقَةَ لَنَا بِهِ وَاعْفُ عَنَّا وَارْحَمْنَا أَنْتَ مَوْلَانَا  
فَانصُرْنَا عَلَى الْقَوْمِ الْكَافِرِينَ (286) ﴾

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

# شكر وعرفان

أبدأ بشكر الله عز وجل امتثالاً لقوله تعالى

﴿وَإِذِ تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ (7)﴾

سورة ابراهيم

أول من يشكر ويحمد آناء الليل وأطراف النهار، هو الله العلي القهار الأول والأخر والظاهر والباطن، الذي أنعم علينا بنعمته التي لا تحصى، فله جزيل الحمد والثناء العظيم، هو الذي أنعم علينا إذ أرسل فينا عبده ورسوله محمد بن عبد الله عليه أزكى الصلوات وأظهر التسليم، فعلمنا ما لم نعلم وحثنا على طلب العلم أينما وجد.

بعد شكر الله وحمده، أتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى أولئك الذين منحونا العزم تلو العزم، لنتخطى الصعاب ونقف واثقي الخطى.

إلى من نظرت إليها بكل تقدير واحترام، إلى من قبلت تواضعا وكرما قيادة بحثي، وفتحت لي مكتبها بصدر رحب ولم تبخل علي بنصائحها القيمة، ولها في ذلك جزيل الشكر وأخلص تحية وأعظم تقدير و وقفة شكر وعرفان. الأستاذة الدكتورة "مكدال سعدية"، لتكرمها بالإشراف على مذكرتي وعلى الجهود التي بذلتها حتى تخرج المذكرة بالشكل المطلوب.

كما أشكر أساتذة أعضاء لجنة المناقشة على ما بذلوه من جهد لمراجعة مذكرتي وإثرائها بأرائهم القيمة التي سترفع من قيمتها وأهميتها. كما لا يفوتني أن أشكر كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل من قريب أو من بعيد.

✽ \* كنية ديبان

# إهداء

الحمد لله رب العالمين

أهدي هذا العمل إلى كل من كان عوناً لي بعد الله عز وجل.  
إلى أعز ما يملك الإنسان في هذه الدنيا، إلى ثمرة نجاحي إلى من  
أوصى بهما الله سبحانه وتعالى: «وبالوالدين إحساناً».  
إلى الشمعة التي تحترق من أجل أن تضيء أيامي، إلى من ذاق مرارة  
الحياة وحلوها، إلى قوة عيني وسبب نجاحي وتوفيقني في دراستي،

إلى «أمي العزيزة»

"أطال الله في عمرها"

إلى الذي أحسن تربيتي وتعليمي، وكان مصدر عوني ونور قلبي وجلاء  
حزني ورمز عطائي، ووجهني نحو الصلاح والفلاح،

إلى «أبي العزيز»

"أطال الله في عمره"

إلى من حبهم يجري في عروقي، ويلهج بذكراهم فؤادي أخواتي وأخي  
رفاق حاضري ومستقبلي.

إلى كل طالب علم ومفكر، وإلى كل من يجتهد ليكون دائماً الأفضل.  
أرجو أن يكون بحثي هذا خالصاً لوجه الله تعالى،  
وأن تعم فيه الفائدة، وأن يغفر الله لنا ويكتبنا مع طلبة العلم إتباعاً لسنة  
نبينا الكريم عليه أفضل الصلاة والسلام.

\*كنزة ديبان\*



## قائمة المختصرات

- ج.ر.ج.ج: جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية.

- ص: صفحة.

- ص ص: من صفحة إلى صفحة.

- د س ن: دون سنة النشر.

## Principales abréviations

**BADR**..... Banque Algérienne de Développement Rural.

**BDL**.....Banque de Développement Local.

**BNA**.....Banque Nationale d'Algérie.

**CAAR**.....Compagnie Algérienne d'Assurance et de Réassurance.

**CAAT**.....Compagnie Algérienne d'Assurances Total.

**CCR**.....Compagnie Centrale de Réassurance.

**CNEP**.....Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance.

**CPA**.....Crédit Populaire d'Algérie.

**P**.....Page.

**PP**.....De la Page N°...a la Page N°.

**SAA**.....Société Algérienne d'Assurance.

**SGCI** .....Société de Garantie du Crédit Immobilier.

## مقدمة

تظل رغبة الإنسان في الشعور بالأمان عبر العصور، إذ يظل معرضًا للمخاطر التي تُهدده في شخصه وممتلكاته، وبناءً على عدم القدرة على تحديد الأخطار التي تهدد الإنسان وتسبب له الضرر، والتي يصعب تجنبها نظرًا لإنتشارها في حياته اليومية، يلجأ الإنسان إلى تقنيات التقليل من الأضرار التي قد تتسببها تلك الأخطار، وباللجوء الإنسان إلى التأمين من تلك الأخطار، وجد الضمان والأمان الدائم في تقنيات التأمين.

شهدت الحياة في عصرنا الحالي تطورًا هائلًا وازدادت الآلات انتشارًا، مما أدى إلى زيادة مخاطر استخدامها وزعزعة الإطمئنان لدى الأفراد لمحاولة تفادي المخاطر المتنوعة، اعتمد الأفراد عدة استراتيجيات فعالة مثل استخدام وسائل الوقاية والإحتياط لتجنب وقوع الحوادث.

بالرغم من اعتماد هذه الوسائل، فإن القدر يلعب دوراً كبيراً، مما يدفع الإنسان إلى البحث عن طرق بديلة إلى جانب الوسائل الوقائية، حيث تشمل مبدأ الإيداع، إذ يقوم الفرد بالتخلي عن جزء من المال لديه في الوقت الحالي لإستخدامه في تغطية إحتياجاته المستقبلية. ومع ذلك يظهر هذا النهج عجزه في الحالات التي لا يكون فيها الإيداع كافيًا لتغطية جميع تداعيات الخسائر، أو حين يحدث الخطر قبل توفير ما يلزم لمواجهته. ومرة أخرى، يسعى الفرد لإكتشاف وسيلة جديدة لتجنب الخطر، والتي تتضمن التعاون، ولكن يُلقى اللوم عليه عندما يرفض تقديمها عند وقوع الحادث، حيث تكون مرتبطة بمشيئته وإرادته الحرة.

يرتبط نشوء وتطور التأمين في الجزائر بشكل وثيق بالمرحلة التاريخية التي مرت بها الجزائر. بداية فترة الاستعمار في عام 1830 وحتى حصول البلاد على استقلالها في عام 1962 وما بعده، فالبداية كان التأمين مرتبطاً أساساً بالنشاط التجاري البحري وكان يُنظم بموجب القانون البحري. وتظهر فكرة التأمين ضد الحرائق بعد نشوب حريق لندن الشهير في عام 1666، ومن ثم تظهر أشكال أخرى من التأمين، مما يدفع فرنسا إلى إنشاء شركة

تأمين ضد الحرائق في الجزائر في عام 1861، من أجل إحتياجات المعمرين الفلاحين في مجال الحماية.

وبسبب عدم إنتشار دراسة التأمين إلا في وقت متأخر، حيث لم ينتشر إلا في نهاية القرن التاسع عشر وبداية القرن العشرين، أصبح العالم يشعر بأهميته في العصر الحالي بسبب توسع نطاق الأنشطة، وتظهر أهمية الدور الذي تلعبه رؤوس الأموال في الساحة الاقتصادية، وتؤثر في سوق المالية الوطنية والدولية، مما دفع بالدول إلى إصدار تشريعات لتنظيم التأمين منها الجزائر. وفي فترة الإستعمار كان تاريخ التأمين في الجزائر يختلط مع تاريخه في فرنسا حيث كانت ممارسة التأمين في الجزائر حينها تقتصر على تبني سياسة التوسع المنتهجة من قبل المستعمر، مما أدى إلى توسيع نشاطات شركات التأمين الفرنسية وفتح فروع في الجزائر لتلبية إحتياجات المستعمرة الجزائرية. أما بعد الإستقلال، فقد بدأت الجزائر في تنفيذ عمليات التأمين في مختلف المجالات مع إجراء عدة إصلاحات، بدءًا من النموذج الإقتصادي الإشتراكي إلى إقتصاد السوق مع التدخل المستمر للدولة للضبط والمراقبة.

تناول المشرع الجزائري عقد التأمين في التقنين المدني. كما كان أول قانون يتعلق بالتأمينات، هو القانون رقم 07-80، والذي تم إلغائه بموجب أمر رقم 07-95، المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم<sup>1</sup>. وعليه فسنركز دراستنا على هذا الأخير لأن الأول لم يعد متناسبًا مع تطورات العصر، نظراً لتحول الجزائر من النظام الإشتراكي إلى النظام الرأسمالي في ظل سيطرة العولمة على معظم دول العالم و تطور مجالات التأمين بما في ذلك التأمين المتعلق بالمجال المصرفي كالتأمين على القروض العقارية و الذي هو موضوع دراستنا.

1- أمر رقم 07-95 مؤرخ في 25 جانفي 1995، يتعلق بالتأمينات، ج.ر.ج.ج عدد 13، صادر في 08 مارس 1995، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 04-06 مؤرخ في 20 فيفري 2006، ج.ر.ج.ج عدد 15، صادر في 12 مارس 2006.

تعد القروض العقارية أداة للتمويل تهدف إلى تشجيع البنوك والأفراد على المساهمة في تخفيف حدة أزمة السكن ومواجهتها، حيث تُقدم مجموعة من التمويلات العقارية بأشكال مختلفة من طرف البنوك وفقاً لطرق السداد، وتشمل المعدلات المتغيرة والثابتة للفائدة، وقيمة الرسوم في سياق شراء العقارات، سواء كانت قطع أراضي أو منازل، أو لأغراض البناء والترميم، ويتطلب ذلك الإمتثال للقوانين العقارية للمدينين، من أجل ضمان استرداد الديون من قبل البنوك. فيعتبر فرض الرهن العقاري نوع من الرهون الرسمية، حيث يُمنح البنك حقوقاً عينية على العقار المرهون كضمان للقرض، مما يُمكنه في حال وجود نزاع بين المقرض الذي هو المدين والبنك الذي هو الدائن من التقدم بمطالبته في استرداد مبلغ القرض بالأولوية في إستيفاء حقوقه، وغالباً ما يُدعم هذا القرض بكفالة عينية أو شخصية، وذلك خاصةً إذا كان مبلغ القرض كبيراً.

قد يجد المدين نفسه غير قادر على سداد الدين بسبب ظروف قاهرة، سواء كانت ذلك بسبب بطالته أو وفاته قبل تسديد الدين، وسواء كانت تلك الظروف تتعلق بالشخص نفسه أو بالعقار المرهون. وبأي حال من الأحوال، يظل الدين قائماً ويجب سداه، لأن نشاط البنوك التجارية يتطلب تمويل المشاريع والأفراد، مع إسترجاع مبالغ القروض والرسوم والفوائد والعقوبات المترتبة عن التأخير بهدف تحقيق الأرباح وضمان الإستمرارية، لذلك أُعطيت البنوك في الجزائر الحق في اللجوء إلى القضاء للتصرف في العقار المرهون لسداد المبلغ المستحق من الدين في حالة عدم تسديد المدين الأقساط وفقاً لجدول الإستحقاق، إذا كان العجز ناتجاً عن قوة قاهرة لا يمكن للمدين المقرض التحكم فيها، يتم في هذه الحالة حماية القرض من خلال تأمين القرض العقاري، حيث تتكفل شركة التأمين بضمان جميع الأخطاء التي قد تؤدي إلى خسائر مالية كبيرة للبنوك، بما يحافظ على مصالحها كمستفيدة في عقد التأمين، ذلك أن المؤمن له في العقد هو المدين المقرض.

تظهر أهمية هذا الموضوع في كونه لم يدرس من قبل بشكل دقيق و واضح، لذا حاولنا تسليط الضوء على هذا الموضوع المهم في وقت لا توجد فيه دراسات قانونية دقيقة

في موضوع تأمين القروض العقارية، ونظرا لإتساع العمل بهذه الضمانة من طرف الهيئات المقرضة (البنوك)، وذلك من خلال اشتراط اكتتاب تأمينات معينة لدى شركات التأمين المختلفة، من أجل تغطية المخاطر المرتبطة بالقروض العقاري، لاسيما خطر عدم التسديد، وهذا بحصولها على التأمينات الكافية.

في ظل المعطيات التي وردت في شأن تأمين القروض العقارية تتبلور الإشكالية المطروحة بصدد هذا الموضوع ومنه نتساءل عن :

### ما هو دور التأمين في مواجهة المخاطر المرتبطة بالقروض العقارية؟

وللإحاطة والإلمام بأهم جوانب الموضوع فقد ارتأينا أن نتبع المنهج التحليلي، وذلك لشرح و تحليل المواد القانونية للأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات (معدل ومتمم)، لاسيما المتعلقة بالتأمين على القروض العقارية التي هي محل دراستنا، وأيضا المنهج الوصفي من خلال وصف و نقل الوقائع القانونية و ذكر المفاهيم المتعلقة بالموضوع .

وللإجابة عن تساءلنا هذا ارتأينا أيضا إلى تقسيم موضوعنا هذا إلى فصلين حيث تطرقنا في الفصل الأول إلى تكريس فكرة التأمين على أرض الواقع كنشاط من طرف هيئات أو مؤسسات مؤهلة قادرة على تغطية المخاطر تتمثل في شركات التأمين (الفصل الأول)، إضافة إلى ذلك فإنه لا يمكن التطرق إلى الية التأمين دون التطرق إلى أهم أحكام عقد التأمين على القروض العقارية (الفصل الثاني).

## الفصل الأول

### التأمين آلية لمواجهة مخاطر القرض العقاري

تعتبر القروض العقارية آلية للتمويل تقوم على تشجيع البنوك والأفراد للمساهمة في التخفيف من حدة أزمة السكن والتصدي لها بمختلف الأشكال، فالمفترض قد يكون فردا عاديا أو مرقيا عقاريا، يهدف لشراء مسكن أو بناءه أو ترميمه، ولقد تم تصنيف عملية منح القروض من طرف خبراء الاقتصاد من أخطر الوظائف أو الأعمال المصرفية لما تحتويه من مخاطر عديدة، فقد أثبت الواقع أن القضاء على هذه المخاطر أمر مستحيل، وهذا ما جعل الفرد يلجأ إلى مؤسسات مؤهلة قادرة على تغطية المخاطر وذلك بواسطة عقود التأمين<sup>1</sup>.

يعد التأمين على القرض العقاري آلية مستحدثة اعتمدها المشرع الجزائري كضمانة للأضرار الجسيمة سواء من حيث الحجم أو التكاليف الناجمة عنها، إلى جانب الضمانات التقليدية الموجودة المتمثلة في الرهن والكفالة(المبحث الأول)، من أجل بسط الحماية الكافية للبنوك والمؤسسات المالية وتحفيزها على منح القروض العقارية(المبحث الثاني).

1- جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016، ص 3.

## المبحث الأول

### الإطار القانوني للتأمين عن مخاطر القرض العقاري

يعد التأمين من بين الضمانات التي تساعد على تحقيق هدف منح الثقة بين الدائن والمدين، مما استدعى ربط العلاقة بين التأمين كضمانة، والقروض كائتمان. ومنه نتواصل إلى فكرة تأمين القرض<sup>1</sup>، ولكي يتم التعرف على ماهية التأمين من مخاطر القرض العقاري يجب أن نتطرق أولاً إلى مفهوم هذا الأخير (المطلب الأول)، وتم تبيان عناصره (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول

#### مفهوم التأمين عن مخاطر القرض العقاري

يرجع ظهور مفهوم التأمين للمرة الأولى في القانون المدني الجزائري، ذلك في سنة 1975، حيث نص عليه المشرع الجزائري في المادة 619 على أن: «التأمين عقد يلتزم بمقتضاه المؤمن أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال أو إيراد مرتب أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين في العقد، و ذلك مقابل قسط أو أي دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن<sup>2</sup>». كذلك ظهر في مدونة عمليات التأمين في الجزائر سنة 1995، دون أن يتم إعطاء أي تعريف له أو وضع أحكام خاصة به لتنظيمه كغيره من التأمينات الأخرى، ولقد تم إصدار

1- هارون زهرة، إلول وزنة، النظام القانوني للتأمين على القرض في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017، ص03.

2- أمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج. عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم بموجب قانون رقم 05-07 مؤرخ في 13 ماي 2007، ج.ر.ج. عدد 31، صادر في 13 ماي 2007.

عدة قرارات التي تسمح للشركات الناشطة في مجال التأمين بممارسة هذا النوع من التأمينات<sup>1</sup>.

من أجل تحديد مفهوم دقيق للتأمين على مخاطر القرض العقاري يجب أولاً تحديد مدلوله (الفرع الأول)، وحصر الأطراف المتدخلة فيه (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### مدلول التأمين عن مخاطر القرض العقاري

جاءت كلمة التأمين من الأمن والاطمئنان، كذلك زوال الخوف، فهو سكينه القلب والحماية لقوله تعالى: «فليعبدوا رب هذا البيت الذي أطعمهم من جوع وآمنهم من خوف»<sup>2</sup>.

يقوم التأمين أساساً على فكرة التعاون لأنه إذا كان من الصعب أن يتحمل شخص بمفرده الإنعكاسات الضارة للحوادث والمخاطر التي قد تقع، فإنه من السهل أن يتحمل هذه المخاطر إذا ساهم معه متعاونون آخرون مما يؤدي إلى تخفيف عبئ تحمل هذه المخاطر<sup>3</sup>. ومن هنا يقتضي وضع تعريف للتأمين عموماً (أولاً)، ومن ثم تعريف التأمين على القرض العقاري بصفة خاصة (ثانياً)، وفي الأخير التعرض لأهم الخصائص التي يتسم بها (ثالثاً).

#### أولاً: تعريف التأمين بصفة عامة ( L'assurance )

يمكن تعريف التأمين من عدة نواحي من الناحية اللغوية(1) والاصطلاحية(2) والتشريعية(3) وهذا ما سنفصل فيه نقطة تلو الأخرى.

1- عرار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2012، ص 151.

2- الآيتان 3 و4 من سورة قريش.

3- شرف الدين أحمد، أحكام التأمين، دراسة في القانون والقضاء المقارنين، الطبعة الثالثة، مطبعة نادي القضاة، 1991، ص 12.

**1- التعريف اللغوي للتأمين:**

يعد التأمين مصطلح مشتق من الأمن، والأمن مصدر للفعل الثلاثي "أمن"، يقال "أمن" وأماناً وأمانة وأمنة أي أطمأن ولم يخف<sup>1</sup>، وبالتالي فالأمن والأمان بالمعنى اللغوي والشرعي يرتبط ارتباطاً وثيقاً بين العبد الذي وقر إيمان قلبه وبين الأمان المنشود والذي تهدف إليه البشرية.

والمعنى الأقرب للتأمين في هو إعطاء الأمان، وعليه فهو نشاط تجاري يهدف للحصول على تأمين الأشخاص طبيعيين أم اعتباريين من بعض الأخطار بناء على مقابل أو عوض مالي<sup>2</sup>.

**2- التعريف الإصطلاحي للتأمين:**

يعرف الفقه التأمين بأنه عملية يحصل بموجبها أحد الطرفين وهو المستأمن، مقابل بدل يدفعه وهو القسط على تعهد الطرف الآخر وهو المؤمن بدفع مبلغ لمصلحة المستأمن له أو الغير عند تحقق خطر معين، ويتحمل المؤمن على عاتقه مجموعة من المخاطر يجري المقاصة بينها وفقاً لقانون الإحصاء<sup>3</sup>.

**3- التعريف التشريعي للتأمين:**

حاول المشرع الجزائري إعطاء تعريف للتأمين، حيث نصت المادة 619 من القانون المدني الجزائري على أن: «التأمين عقد يلتزم بمقتضاه المؤمن أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال أو إيراد مرتب أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين في العقد، وذلك مقابل قسط أو أي دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن»<sup>4</sup>، وكررت المادة الثانية من الأمر رقم

1- بن ابراهيم بن تبيان سليمان، التأمين وأحكامه، دار العلوم المتحدة، لبنان، 1993، ص35.

2- بليل ليندة، التأمين من الأضرار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص11.

3- حسن منصور محمد، أحكام التأمين، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2004، ص10.

4- أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم، مرجع سابق.

95-07، نفس التعريف بالعبارات التالية: «إن التأمين في معنى المادة السالفة الذكر من القانون المدني الجزائري هو عقد يلتزم بموجبه المؤمن بأن يؤدي إلى المؤمن له أو الغير المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال، أو إيرادا أو أي أداء مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل أقساط أو أية دفعات مالية أخرى»<sup>1</sup>.

ينطبق هذا التعريف على كل التأمينات الخاصة المختلفة، سواء كانت تأمينات على الأشخاص، أو الأضرار، أو تأمينات تبادلية أو ذات أقساط محددة.

### ثانيا: تعريف التأمين على القرض العقاري

لتحديد تعريف التأمين على القرض العقاري، يستوجب الإحاطة أولا بتقديم تعريف دقيق للقرض العقاري، حيث يتألف مصطلح القرض العقاري من مصطلحين مركبين، لكل واحد منهما مدلوله ومضمونه القانوني، الأول القرض (1)، والثاني العقار (2).

#### 1- تعريف القرض:

قام المشرع الجزائري بتعريف القرض من خلال نص المادة 70 من الأمر رقم 23-09 المتضمن القانون النقدي و المصرفي، على أنه: «يشكل عملية القرض في مفهوم هذا القانون، كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح شخص آخر التزاما بالتوقيع كالضمان الإحتياطي أو الكفالة أو الضمان ...»<sup>2</sup>.

كما تضمن القانون رقم 06-05 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بتوريق القروض الرهنية، تعريف القرض في الفقرة الخامسة من المادة 02 منه على أنه: «السلفيات

1- أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم، مرجع سابق.

2- أمر رقم 23-09 مؤرخ في 21 جويلية 2023، يتضمن القانون النقدي والمصرفي، ج.ر.ج. عدد 43، صادر في 27 جويلية 2023.

## الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن « 1.

نستنتج أن محل عقد القرض يكون دائما شيئاً وهو في الغالب نقود، فينتقل المقرض إلى المقرض ملكية الشيء المقرض على أن يسترد منه مثله في نهاية القرض وذلك دون مقابل أو بمقابل هو الفائدة<sup>2</sup>.

فالقرض عبارة عن عملية مبادلة قيمة حاضرة في مقابل وعد بقيمة أجله مساوية لها، غالبا ما تكون هذه القيمة نقودا، حيث نجد في عملية القرض طرفان و هما مانح القرض ويسمى بالدائن المقرض والثاني متلقي القرض ويسمى بالمدين المقرض، ويضاف إلى القيمة مبلغ آخر يسمى الفائدة تدفع للدائن مستقبلا نظير تخليه عن القيمة المحاضرة<sup>3</sup>.

## 2-تعريف العقار:

تنص المادة 683 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: « هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول « 4.

يتبين من هذا النص أن المشرع الجزائري في الفقرة الأولى قد عرف العقار، فكل الأشياء التي ليست داخله في ذلك التعريف يعتبر من المنقولات<sup>5</sup>. وفي الأخير نستنتج أن القرض العقاري هو كل عمل يرد على الأملاك العقارية لقاء عوض يضع بموجبه شخص - مؤسسة القرض- أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر - المستفيد- على أنه يلتزم هذا الأخير بالضمان أو الكفالة.

1- قانون رقم 05-06 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتعلق بتوريق القروض الرهنية، ج.ج.ج عدد 15، صادر في 12 مارس 2006، معدل ومتمم.

2- السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الخامس، الطبعة الثالثة، منشورات حلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص41.

3- القولي أسامة محمد، عوض الله زينب، اقتصاديات النقود والتمويل، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2000، ص 121.

4- أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم، مرجع سابق.

5- إسحاق إبراهيم منصور، نظرية القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د.س.ن، ص 296.

يعتبر التأمين على القرض عقد بموجبه يضمن المؤمن للتأمين ضد الخسائر الكاملة للديون<sup>1</sup>، وهو من بين أهم الضمانات التي تشترطها البنوك المانحة للقروض العقارية على المقترضين حتى يتم الموافقة على منحهم القروض المطلوبة لتمويل مشاريعهم السكنية. فالتأمين آلية حماية البنوك خطر عدم الوفاء وأداء تحفيزهم على منح قروض جديدة، ولم ينظم المشرع الجزائري التأمين على القروض العقارية بنص خاص رغم أهميته، وإنما اكتفى بالإشارة إلى التأمين على القرض بصفة عامة ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 95-338 المتعلق بإعداد قائمة التأمين وحصرها<sup>2</sup>، ومن ثمة فالتأمين على القرض العقاري صورة من صورته ويخضع للأحكام المنظمة له.

### ثالثا: خصائص عقد التأمين على القرض العقاري

يتميز عقد التأمين بخصائص متعددة، يشترك في البعض منها مع الكثير من العقود. ثم ينفرد بعدد من الخصائص، الأمر الذي يجعل من توافر هذه الخصائص في عقد التأمين أمراً في غاية الأهمية. ولتحديد طبيعة هذا العقد وتفسيره، سنسلط الضوء على مجموعة من الخصائص البارزة لهذا النوع من التأمين إما من حيث الطبيعة المشتركة<sup>(1)</sup>، أو من حيث الطبيعة الذاتية<sup>(2)</sup>.

#### 1- من حيث الطبيعة المشتركة:

تتحد عقود التأمين مع غيرها من العقود المدنية الأخرى في مجموعة من الخصائص كونه عقد ملزم للجانبين<sup>(أ)</sup>، عقد مستمر<sup>(ب)</sup>، عقد معاوضة<sup>(ج)</sup>.

#### أ- تأمين القروض العقارية عقد ملزم للجانبين Le contrat Synallagmatique

يترتب في عقد التأمين التزامات متبادلة على عاتق الطرفين، بحيث يأخذ الطرفين منه

1-BASTIN Jean, Assurance Crédit dans le monde contemporain, Edition Jupitaire, Paris, 1976, pp 49-50.

2- مرسوم تنفيذي رقم 95-338 المؤرخ في 30 أكتوبر 1995، يتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين وحصرها، ج.ر.ج. العدد 65، صادر في 31 أكتوبر 1995، معدل ومتمم.

صفة الدائن والمدين في نفس الوقت، فالمؤمن له يلتزم بدفع الأقساط أما المؤمن يلتزم بتعويض الخسارة<sup>1</sup>.

وهذا ما أشارت إليه المادة 619<sup>2</sup> من القانون المدني الجزائري فالعقد يكمن في التقابل القائم ما بين الالتزامين، كما نص على ذلك المشرع الجزائري بمقتضى أحكام المادة 55، من القانون المدني: « يكون العقد ملزماً للطرفين متى تبادل المتعاقدان التزام بعضهما البعض »<sup>3</sup>.

### ب/- تأمين القروض العقارية عقد مستمر أي زمني: ( Le contrat Successif )

يتسم عقد التأمين باستمرارية التنفيذ على فترات متعددة ومتتالية، فالتزامات عقد التأمين لا تتم دفعة واحدة. إذ نلاحظ أن تنفيذ التزامات المؤمن له بدفع القسط قد تستمر من بداية سريان أو نفاذ العقد إلى غاية وقوع الخطر أو غاية إنهاء مدة التأمين، فحسب نوع عقد التأمين يمكن أن يكون أداء الأقساط دفعة واحدة أو على دفعات لفترات متتالية. فالمؤمن من جهة يكون ملزم بتنفيذ العقد بصورة مستمرة طول مدة سريان هذا العقد. ويبقى ضامناً من أجل تغطية المخاطر<sup>4</sup>.

### ج/- تأمين القروض العقارية عقد معاوضة: ( Le contrat à Titre onéreux )

يتلقى كل من المتعاقدين في عقد التأمين عوضاً لما قدمه، فالمؤمن يلتزم بدفع الخطر مقابل الأقساط التي يدفعها المؤمن له<sup>5</sup>، فكل طرف في عقد التأمين يتحصل على منفعة، فيختلف عن غيره من العقود التي لا يأخذ فيها أحد الأطراف أي مقابل، مثلاً عقد التبرع

1- بوطورة فضيلة، "دور آلية التأمين في مواجهة مخاطر عدم السداد في البنوك العمومية الجزائرية: دراسة حالة البنوك العمومية في ولاية تبسة"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد الثامن، جامعة تبسة، الجزائري، د.س.ن، ص 190.

2- أمر رقم 75-58، المتضمن قانون المدني، معدل ومتمم، مرجع سابق.

3- مرجع نفسه.

4- جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص ص 36-37.

5- حميدة جميلة، الوجيز في التأمين، دار الخلدونية، الجزائر، 2011، ص 21.

والهبة بدون عوض وغيرها من العقود<sup>1</sup>.

## 2- من حيث الطبيعة الذاتية:

ينفرد عقد التأمين مع غيره من العقود في الخصائص، من حيث كونه احتمالي (أ)، عقد إذعان (ب)، بالإضافة إلى كونه من العقود الشكلية (ج).

### أ- تأمين القروض العقارية عقد احتمالي ( Le contrat Aléatoire )

يكون العقد احتماليا إذا كان كل طرف من أطرافه لا يستطيع وقت انعقاده تحديد مقدار ما يأخذ ومقدار ما يعطي، بحكم أن هذا الأمر يتوقف على وقوع المخاطر المؤمن منها. كما ينصب العقد الإحتمالي على موضوع غير موجود أثناء إبرام العقد، فإذا كان من جانب القسط الذي يدفعه المؤمن له أمر معروف، فإن الخطر الذي لم يقع بعد غير معروف بالذات والقيمة وبالتالي فهو احتمالي<sup>2</sup>.

### ب- تأمين القروض العقارية عقد إذعان ( Le contrat d'adhésion )

يعتبر عقد التأمين من عقود الإذعان، ففي هذا العقد هناك طرف قوى الذي يملئ شروطه على الطرف الأخر وهو الطرف الضعيف في العقد، فالمؤمن له ليس له الحرية في مناقشته بنود العقد أو تعديلها، فالطرف القوى هو الذي يملئ شروطه وهو ما تقوم به شركات التأمين حاليا، إذ تغلب عليه العلاقة القانونية أكثر من التعاقدية<sup>3</sup>.

وقد نصت عليه المادة 110 من قانون المدني الجزائري على أنه: « إذا تم العقد بطريقة الإذعان ، وكان قد تضمن شروطا تعسفية، جاز للقاضي أن يعدل هذه الشروط وأن يعني الطرف المذعن من ها، وذلك وفقا لما تقضي به العدالة ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك »<sup>4</sup>.

1- جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص 37.

2- مرجع نفسه، ص 38.

3- أبو النجا إبراهيم، التأمين في القانون الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993، ص 152.

4- أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم، مرجع سابق.

كما تدخل المشرع الجزائري في تنظيم عقد التأمين بتقرير الحقوق والتدابير بقواعد آمرة<sup>1</sup> عندما قامت شركات التأمين بفرض الشروط التعسفية على المؤمن، حيث قام بإبطالها ويظهر ذلك في المادة 622 من أمر رقم 75-58 المتعلق بالقانون المدني<sup>2</sup>.

### ج-تأمين القروض العقارية عقد شكلي: ( Le contrat formel )

يعتبر عقد التأمين من العقود الشكلية، ويتم ذلك في إطار شروط وقيود يفرضها المشرع الجزائري على طرفين متعاقدين، مع تحديد الإجراءات الخاضعة لها بعد إبرام العقد. يتطلب في عقد التأمين الشكلية، وقد حددها المشرع الجزائري في الكتابة دون أن يوضح ما إذا كانت هذه الأخيرة تفرغ في محرر رسمي أو محرر عرفي، فهذه الشكلية هي شرط لإثبات العقد وليس لصحته، فالكتابة ينبغي أن تكون في شكل نماذج وحروفها بارزة، حتى وإن لم يوضح لغة الكتابة أو باستعمال وسيلة معينة. فالمشرع الجزائري اشترط على أن تحتوي نماذج عقود التأمين على بيانات كأسماء الأطراف المتعاقدة وعناوينهم، تاريخ الكتابة ومبلغ التأمين والقسط وكذا طبيعة المخاطر<sup>3</sup>.

## الفرع الثاني

### أطراف عقد التأمين على القرض العقاري

يعتبر المؤمن والمؤمن له الطرفان الرئيسيان في عقد التأمين، الذي ينصرف إليهما في الأصل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه، هذه هي الصورة الغالبة في الحياة العملية<sup>4</sup>. أما في الواقع فنجد شخص آخر يقوم مقام المؤمن بإبرام عقد التأمين، كذلك بالنسبة للمؤمن له، فقد يكون هو المتعاقد نفسه الذي يبرم عقد مبلغ التأمين عند تحقق الخطر المؤمن منه، ويكون في هذه الحالة متعاقدا ومؤمنا له أو المستفيد في ذات الوقت، كما في

1- بن فروع عبد الرزاق، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، الجزء الأول، دار الخلدونية، الجزائر 2017، ص 52.

2- أمر 75-58، يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم، مرجع سابق.

3- جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص ص 40-41.

4- أبو عرابي غازي خالد، أحكام التأمين، دراسة مقارنة، دار وائل للنشر، الأردن، 2011، ص 258.

حالات أخرى نجد هذه الصفات تتفصل، وتتصرف إليه آثار العقد ويتحمل الالتزامات الناشئة عن هذا العقد<sup>1</sup>.

فالطرف الأول يتمثل في المؤمن الذي هو شركات التأمين (أولاً)، ويليه الطرف الثاني المؤمن له وهو المقرض (ثانياً)، وأخيراً المستفيد وهو البنك (ثالثاً).

### أولاً: المؤمن ( L'assureur )

يعد المؤمن الطرف الأول في عقد التأمين وهو الذي يتعهد بدفع مبلغ أو قيمة التعويض عن الخسائر التي تلحق بالمقرض جراء وقوع الكارثة، من خلال حصوله على قسط التأمين الوحيد أو مجموع الأقساط التي تدفع في شكل منتظم، والتي تقل في مجموعها نسبياً عن مبلغ التأمين المقرر<sup>2</sup>، وبما أن عمليات التأمين تتطلب تقنيات خاصة، فلا يجوز للشخص الطبيعي أن يزاول مهنة التأمين، لذلك فالمؤمن لا يكون إلا شركة تتخذ أحد الأشكال التي نص عليها القانون، فلا يجوز القيام بأعمال التأمين بأنواعه المختلفة إلا من قبل شركة مساهمة يتم تأسيسها وتسجيلها وفقاً للأحكام القانونية التجارية، أما ما يخص جمعية تأمين تبادلية تعاونية نجد فيها شركة مدنية تضمن الأمان لأعضائها دون البحث عن الربح، وهذا ما أكدته المادة 215 من قانون التأمينات المعدل والمتمم<sup>3</sup>.

مادام أن عملية التأمين في مفهومها الفني، تحتاج إلى تقنيات وخبرات خاصة، فإنه لا يمكن أن نتصور المؤمن خارج إطار الحركة التجارية، وفي الواقع المؤمن يكون مؤسسة أو شركة تجارية تخضع لقواعد القانون التجاري، معتمدة قانوناً وقادرة على تكوين احتياطات مالية والحصول على أكبر عدد من المكتتبين<sup>4</sup>.

1- حسن قاسم محمد، القانون المدني، العقود المسماة : دراسة مقارنة ، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص 531.

2- الهانسي مختار محمود ، إبراهيم عبد النبي حمودة، مبادئ التأمين التجاري والاجتماعي بين الجوانب النظرية والأسس الرياضية ، مكتبة وشعاع الفنية، مصر، 2003، ص 76.

3- أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم، مرجع سابق.

4- حميدة جميلة، مرجع سابق، ص 35.

بما أن نظام القرض العقاري في ظل التوجه الاقتصادي الجديد يتطلب رؤوس أموال ضخمة لتمويل إنجاز المشاريع المسطرة وتسويتها، الأمر الذي يتطلب تدخل هيئات مالية مؤهلة تعمل على تمويل السكن والمتمثلة في البنوك والمؤسسات المالية.

### ثانياً: المؤمن له ( L'assuré )

يقصد بالمؤمن له الطرف الثاني في عقد التأمين، فهو المقرض الذي يستفيد من القرض العقاري، حيث يمنحه إياه المقرض من أجل تمويل مشروع ذو طابع عقاري كبناء أو تجديد أو توسيع سكن<sup>1</sup>، فكل شخص يحصل على التمويل من البنك سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً يعتبر مقرضاً<sup>2</sup>، حيث هذا الأخير يركز التأمين عليه أو على مصالحه، لأنه معرض للخطر سواء في نفسه أو ممتلكاته أو ماله<sup>3</sup>.

يتقاضى المؤمن له مبلغ التعويض من المؤمن في حالة ما تحقق الخطر المؤمن منه<sup>4</sup> حيث يكون الشخص المهدد بالخطر المؤمن منه له المصلحة التأمينية، فعند وقوع الخطر يتقاضى من شركة التأمين مبلغ التأمين المستحق ولا يكون لمصلحة شخص آخر ويكون في هذه الحالة المستفيد<sup>5</sup>.

عرفت المادة 15 من قانون التأمين الجزائري المؤمن له على أنه الشخص الذي يبرم العقد مع شركة التأمين لضمان الخطر، حيث أسماه النص بالمكاتب<sup>6</sup>، وهي كلمة مأخوذة من مصطلح فرنسي ( **Souscripteur** )، كما نجد تسميات أخرى كالمستأمن، طالب

1- تروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2002، ص 66.

2- مكدال سعدية، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2019، ص 13.

3- الهيني محمد، الحماية القانونية للطرف الضعيف في عقد التأمين البري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، المغرب، 2006، ص 07.

4- طاس الحاج، أداء المؤمن في تأمين الأضرار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، الجزائر، 1989، ص 54.

5- العنكي شهاب أحمد جاسم، المبادئ العامة للتأمين، دار الفكر الجامعي، مصر، 2005، ص 13-14.

6- أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم، مرجع سابق.

التأمين، أو صاحب المصلحة التأمينية في الشيء محل التأمين، الذي أبرم عقد التأمين من أجله لتعويض الضرر اللاحق به، عند وقوع الحادث، وفي المقابل يقوم بدفع أقساط التأمين للمؤمن<sup>1</sup>.

### ثالثاً: المستفيد ( Bénéficiaire )

يمثل البنك مركزاً حيويًا في النظم الاقتصادية نظراً لما تضطلع به من وظائف وما تمارسه من نشاط ، والذي يؤثر تأثيراً ملحوظاً في الاقتصاد القومي لكل بلد ويمحنها سيطرة قوية<sup>2</sup>. وتعتبر الجزائر من بين الدول المتدخلة لضمان سيطرتها على الجهاز المصرفي، وتوجيهه وفقاً لما يتفق مع سياستها العامة وذلك بتنظيم هذا القطاع ومراقبته والإشراف عليه. بالرجوع إلى القواعد المنظمة للقطاع المصرفي نجد الأمر رقم 09-23 المتضمن القانون النقدي والمصرفي، قد عرف البنوك في المادة 75 منه كما يلي: « البنوك مخولة دون سواها للقيام بصفة مهنتها الاعتيادية، بجميع العمليات المبيّنة في المواد من 68 إلى 70 و 72 و 76 و 77 من هذا القانون »، وتتص المادة 68 من نفس الأمر على أنه: «تتضمن العمليات المصرفية تلقي أموال من الجمهور وعمليات القرض، والعمليات المصرفية المتعلقة بالمصرفية الإسلامية، وكذا وضع جميع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارة هذه الوسائل »<sup>3</sup>.

تلعب البنوك دوراً هاماً في تمويل الترقية فهناك بنوك وبنوك أجنبية دخلت دائرة التمويل العقاري. ولعل أهم مثال للبنوك المانحة للقروض العقارية في الجزائر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفته بنكا للسكن في الجزائر.

1- نعمات محمد مختار، التأمين التجاري والتأمين الإسلامي بين النظرية والتطبيق: دراسة فقهية مقارنة، المكتب الجامعي

الحديث، مصر، 2005، ص107.

2- مكدال سعدية، مرجع سابق، ص11.

3- أمر رقم 09-23، يتضمن القانون النقدي والمصرفي، مرجع سابق

## • الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك:

### - نشأته وتأسيسه:

تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في 10 أوت 1964 بموجب القانون رقم 64-227 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط<sup>1</sup>.

يعد الصندوق مؤسسة ذات أسهم مقرها الاجتماعي يتواجد في 42 شارع خليفة بوخالفة الجزائر، كما له عدة وكالات عبر التراب الوطني. فهو متخصص في مجال العقار لاسيما جمع الإدخارات في هذا المجال وتمويل السكن وبيعه<sup>2</sup>، فيقوم بمنح قروض إما لبناء سكن جديد أو تمويل مشاريع التعاونية العقارية، وذلك بتقديم المتعامل طلب مرفق بملف قانوني وتقني وآخر مالي.

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية وبالاستقلالية المالية. كذلك يعتبر حرا في علاقته مع الغير، ويطبق عليه التشريع التجاري ما لم يقضي القانون الذي ينظمه بخلاف ذلك. وقد تغيرت طبيعته القانونية من صندوق الادخار إلى بنك<sup>3</sup>.

### - مهامه:

تتحصر مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في كون هذا الأخير يسعى إلى عرض خدمات وتوسيع سلسلة الخدمات المتعلقة بالتوفير والتي تتماشى ومقتضيات فئة من

1- قانون رقم 64-227، مؤرخ في 10 أوت 1964، يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، ج.ر.ج. عدد 26، صادر في 25 أوت 1964، معدل ومتمم.

2- قريث أمين، تمويل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اقتصادي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2014، ص 21.

3- مقرر رقم 01-97، مؤرخ في 06 أفريل 1997، يتضمن اعتماد بنك، ج.ر.ج. عدد 33، صادر في 25 ماي 1997.

- الزبائن الموفرين، حيث أولت اهتماما خاصا بفئة معينة وتكون غير معنية بالخدمات البنكية المقدمة على المستوى الوطني وإنجاز مهامه يتمثل في النقاط التالية<sup>1</sup>:
- تجميع مدخرات العائلات عن طريق شبكة وكالاتها ومكاتب البريد .
  - تحفيز وتسيير أشكال الادخار الموجه لدعم السكن.
  - المساهمة في شراء الأراضي والبنائات للشركات العقارية عن طريق القرض الموجه لهم ومنها الجماعات المحلية.
  - تدعيم قروض وتسبيقات لبعض الإدارات العمومية في إطار مخطط التمويل.
  - منح القروض لأصحاب المهن الحرة قصد البناء أو الاقتصاد أو توسيع محلات عملهم، وقد شرع في منح هذا النوع من القروض ابتداء من 1982<sup>2</sup>.

## المطلب الثاني

### عناصر عقد التأمين على القرض العقاري

يلتزم المؤمن في عقد التأمين بأن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا مرتبا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين في العقد، وذلك في نظير قسط يدفعه المؤمن له نظرا لكون كل عنصر يشكل بمفرده دراسة خاصة، و على هذا الأساس سوف نتطرق في هذا المطلب إلى تحديد عناصر عقد التأمين على القرض العقاري والمتمثلة في الخطر (الفرع الأول)، القسط (الفرع الثاني)، مبلغ التأمين (الفرع الثالث).

1- أورزريقي أمال، سعدان دحمان، تمويل الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص

قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 40.

2- مرجع نفسه، ص 41.

## الفرع الأول

## الخطر ( Le Risque )

يهدف التأمين إلى حماية المؤمن من خطر معين، وبالتالي فالخطر عنصر أساسي في التأمين لأنه يشكل محل العقد ومبرر وجوده<sup>1</sup>.

وعلى ضوء ذلك يمكن تعريف الخطر على أنه حادثة محتملة الوقوع لا يتوقف تحققها على محض إرادة أحد المتعاقدين وحدها على الخصوص إرادة المؤمن له، وإذا تحققت هذه الحادثة تمس حقوق هذا الأخير المالية وغير المالية<sup>2</sup>، كما يشتمل على مفهوم آخر حيث يقبل التأمين على مناسبات سعيدة وتسمى رغم ذلك خطرا<sup>3</sup>.

نستخلص من هذا التعريف الشروط الواجب توافرها في الخطر (أولاً)، وإذا تحققت هذه الشروط فإنه يمكن أن يتصف بأوصاف متعددة (ثانياً).

## أولاً: شروط الخطر في عقد التأمين

تطرقنا من قبل إلى تعريف الخطر على أنه حادث مستقبلي محتمل الوقوع، فلا يتوقف عند إرادة أحد الطرفين<sup>4</sup>، ولسلامة العملية التأمينية وتحقيق المصلحة المتبادلة بين طرفي عقد التأمين سنحدد الشروط الواجب توافرها في الخطر المؤمن عليه، و المتمثلة في أن يكون الخطر حادث احتمالي<sup>(1)</sup>، ومحتمل الوقوع<sup>(2)</sup>، كذلك مستقل عن إرادة أحد المتعاقدين<sup>(3)</sup>، وأن يكون مشروعاً<sup>(4)</sup>.

## 1- الخطر حادث احتمالي:

يشترط في الخطر المؤمن منه أن يكون حادثاً مستقبلاً، "فالتأمين لا يكون إلا على خطر يحتمل وقوعه في المستقبل، بحيث إذا كان الخطر المراد التأمين منه في تحقق قبل إبرام العقد فلا يجوز إبرام عقد التأمين لإنشاء محله وهو الخطر." والمعيار في تحديد ما إذا

1- حسين منصور محمد ، مبادئ عقد التأمين، دار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، د.س.ن ، ص 55.

2- شرف الدين أحمد، مرجع سابق، ص 110.

3- جلال محمد إبراهيم، التأمين، دار النهضة العربية، مصر، 1994، ص 130.

4- جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمينات الجزائري، مرجع سابق، ص 44.

كانت الواقعة تشكل خطرا أم لا هو وقت إبرام عقد التأمين، فلو حصلت قبل ذلك لا تعد خطرا، كتأمين شخص على بيته ضد الحريق، إلا أنه يثبت أن بيته كان وقت إبرام عقد التأمين قد احترق فعلا قبل العقد<sup>1</sup>. فالاتفاق على تغطية حادث قد وقع فعلا ممكن لكنه لا يدخل في نظام التأمين فهو من بين عقود التبرع بالبحث<sup>2</sup>.

## 2-الخطر حادث محتمل الوقوع:

يشمل الخطر على كل أمر أو حادث يهدد المؤمن له سواء في نفسه أو جسمه أو ذمته المالية، كما يمكن أن يكون هذا الحادث سعيدا، و قد سبق وأن تطرقنا إلى هذه النقطة في تعريفنا للخطر، ويجب أن يكون كل خطر المؤمن منه محتملا، والاحتمال يتطلب أن يكون الخطر مستقبلا من جهة وغير محقق الوقوع من جهة أخرى<sup>3</sup>.

يقتضي أن يكون الحادث المؤمن منه محتمل الوقوع، فيجب أولا أن لا يكون الحادث محقق الوقوع، ولا يمكن تحديد الوقت الذي سيقع فيه، وأن لا يكون الحادث مستحيل الوقوع. كما لا يجوز التأمين من الخطر المستحيل لأن استحاله تتنافى مع الاحتمال. فيبطل إذن التأمين على الخطر المستحيل لإنعدام المحل<sup>4</sup>، كما قد تكون استحالة مطلقة أو نسبية.

تتعلق الإستحالة المطلقة بإستحالة تحقق بحكم قوانين الطبيعة، كالتأمين ضد سقوط كوكب من الكواكب مثلا، فإن مثل هذا التأمين يكون باطلا وليس له أي أثر<sup>5</sup>.

تكون استحالة نسبية إذا كنا بصدد خطر ممكن الوقوع وفقا للظواهر الطبيعية، ولكن هذا الوقوع يصبح مستحيلا في ظروف معينة<sup>6</sup>، ويكون ذلك في حالة ما إذا تحقق الخطر

1-تكري هيفاء رشيدة، النظام القانوني لعقد التأمين، دراسة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم،

تخصص: قانون محلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 135.

2-مصطفى محمد الجمال، أصول التأمين عقد الضمان: دراسة مقارنة التشريع والفقهاء والقضاء في ضوء الأسس الفنية للتأمين، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1999، ص 46.

3-حسين منصور محمد، مبادئ عقد التأمين، مرجع سابق، ص 55-56.

4- جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص 45.

5- شرف الدين أحمد، مرجع سابق، ص 116.

6- أبو النجا إبراهيم، مرجع سابق، ص 63.

المؤمن منه فعلاً قبل إبرام التأمين، هنا يعتبر التأمين باطلا لانعدام محله. ويضرب لذلك مثلا بالتأمين على المنزل ضد الحريق ثم يتبين أنه قد احترق بالفعل<sup>1</sup> أو كذلك في حالة ما إذا زال الخطر المؤمن منه، فتبين استحالة وقوعه مستقبلاً.

### 3- الخطر حادث مستقل عن إرادة أحد المتعاقدين:

يشترط في الخطر محل عقد التأمين ألا يكون قد وقع نتيجة تدخل الطرفين وإلا كان التأمين باطلاً<sup>2</sup>، لأن الخطر لا يتسم بالطابع الاحتمالي إذا كان تحققه متروكا لإرادة المؤمن أو المؤمن له أو المستفيد.

إضافة إلى ذلك إذا تحقق الخطر بمشيئة المؤمن وحده فإنه يعمل على عدم تحققه لكي لا يدفع مبلغ التأمين، وفي حالة تعلق الخطر بإرادة المؤمن له، هنا سيسعى لوقوعه من أجل الحصول على عوض التأمين، وفي كلتا الحالتين ينقضي وصف الإحتمال ويبطل العقد<sup>3</sup>.

### 4- الخطر حادث مشروع:

ينبغي أن يكون الخطر مشروعاً و غير مخالف للقوانين أو بصفة عامة غير مخالف للنظام العام والآداب العامة لكي يكون قابلاً للتأمين، فلا يجوز التأمين من حادث يقع بسبب أو بمناسبة ممارسة نشاط غير مشروع<sup>4</sup>، مثلا إذا كان ناتجا عن المتاجرة في المخدرات أو أعمال التهريب. كما يعتبر التأمين باطلاً إذا كان محله تأمين منزل قمار، فلا يجوز التأمين ضد المسؤولية الجنائية حتى وإن كان ذلك عن النتائج المالية لهذه المسؤولية، أو لما يترتب عليها من عقوبات مالية كالغرامات<sup>5</sup>.

1- حسين منصور محمد، مبادئ عقد التأمين، مرجع سابق، ص 50.

2- حميدة جميلة، مرجع سابق، ص 69.

3- بن دخان رتيبة، " الخطر في عقد التأمين"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 01، عدد 46، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، 2016، ص 256 .

4- أبو النجا إبراهيم، مرجع سابق، ص 73.

5- حسين منصور محمد، مبادئ عقد التأمين، مرجع سابق، ص ص 60-61.

لذا وتطبيقاً لفكرة مشروعية الخطر سنشير إلى المبادئ التي يقتضيها النظام العام والآداب العامة والتي تتمثل في:

- مبدأ حسن النية: ينطبق هذا المبدأ في إدلاء الطرفين عن كافة البيانات والحقائق الخاصة بالعملية التأمينية دون إخفاء البيانات الأساسية أو إدلاء بتصريحات مضللة التي قد تؤدي إلى غش المؤمن أو تضليله.
- مبدأ المشاركة في العملية التأمينية: يتضح من هذا المبدأ أن التأمين على خطر يمكن أن يتم لدى أكثر من شركة تأمين، حيث يشترك العديد من المؤمنين في تحمل الخسارة عند حدوث الخطر.
- مبدأ الحلول: يقع على شركة التأمين تقديم حلول محل المؤمن له للحصول على حقوقه، وهذا لمواجهة الغير الذي سبب في حدوث ذلك الخطر المؤمن عليه، ذلك مقابل الأضرار والخسائر التي لحقت به.
- مبدأ تناسب قيمة التعويض مع مقدار الضرر: يقتضي ذلك تقديم مبلغ التأمين حسب جسامته الكارثة، فلا يدفع المؤمن مبلغاً محددًا سلفاً، بل يتم تقديره بعد وقوع الخطر<sup>1</sup>.

#### ثانياً: أوصاف الخطر

يتصف الخطر المؤمن منه ببعض الصفات التي ترتب بعض الآثار، ولتحديدها تم تقسيمها من حيث قابلية الخطر للتأمين (1)، محل وقوع الخطر (2)، درجة احتمال وقوعه (3)، وكذلك لمدى تشابه الأخطار بالنسبة لطبيعتها (4).

#### 1- من حيث قابلية الخطر للتأمين:

هناك أخطار قابلة للتأمين (أ)، وأخطار غير قابلة للتأمين (ب)، نذكر منها مايلي:

#### أ- الأخطار القابلة للتأمين:

يكون الفرد حر في اتخاذ قرار التأمين، إلا في الحالات التي يفرض فيها القانون التأمين كواجب قانوني لحماية المصلحة العامة، حيث نجد المادة 621 من القانون المدني

1- حميدة جميلة، مرجع سابق، ص 68.

الجزائري تنص على ما يلي: « تكون محلا التأمين كل مصلحة اقتصادية مشروعة تعود على الشخص من دون وقوع خطر معين » .

كما تنص أيضا المادة 29 من قانون التأمينات: « يمكن لكل شخص له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في حفظ مال أو في عدم وقوع خطر أن يؤمنه ». ب- الأخطار غير القابلة للتأمين:

يقصد بها تلك المخاطر التي تكون صعبة أو مكلفة للغاية للتأمين عليها، وهذا راجع لدرجة جسامتها أو تعقيدها. في هذه الحالات، قد تكون من الصعب العثور على شركة تأمين تقبل تغطية تلك المخاطر بأسعار معقولة، كما قد تكون التغطية متاحة لكن بتكاليف باهظة، ومثال عن ذلك الكوارث الطبيعية<sup>1</sup>.

نجد أيضا بعض المخاطر التي يمكن أن تكون غير قابلة للتأمين بسبب طبيعتها، مثل المخاطر التي تنتج عن أعمال غير قانونية أو حروب داخلية أو دولية، حيث قد يكون من المستحيل أو غير مجد لشركات التأمين توفير التغطية لمثل هذه المخاطر بسبب عدم القدرة على تقدير المخاطر بشكل دقيق أو عدم القدرة على توفير الحماية الكافية<sup>2</sup>.

## 2- من حيث محل وقوع الخطر:

يمكن تقسيم المخاطر من حيث محل وقوعها إلى صنفين:

### أ- الخطر المعين (Le risque déterminé)

يتعلق الخطر المعين بالمحل الذي يقع عليه التأمين، سواء كان ذلك شخصا أو شيئا محددًا عند إبرام عقد التأمين، تماما عندما يقوم شخصا ما بتأمين حياة شخصا آخر فإنه بالفعل يؤمن على خطر معين وهو حدوث موت هذا الشخص المحدد. كذلك عند تأمين بيته ضد الحريق يكون أيضا أمن على خطر معين. وهذا الأخير هو حدوث الحريق وتأثيره على

1- جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص 41.

2- مرجع نفسه.

الممتلكات المحددة، وهو البيت<sup>1</sup>.

### ب- الخطر غير المعين (Le risque Indéterminé)

يحدث الخطر غير المعين عندما يكون المحل الذي يقع عليه التأمين غير محدد عند إبرام عقد التأمين، وإنما عند تحقق الخطر، كالتأمين على حوادث السيارات، فيتم التأمين على المسؤولية المدنية للمؤمن عليه بدلا من تحديد حادث معين بالذات، فالخطر غير معروف أثناء التعاقد، ولكن يتم التصرف فيه عندما يحدث<sup>2</sup>.

يتجلى الفرق بين الخطر المعين وغير المعين في إمكانية تحديد مبلغ التأمين عند توقيع العقد في الحالة الأولى، بينما لا يمكن ذلك في الحالة الثانية حتى يتم تحقق الخطر، وعادة ما يتم الاتفاق على حد أقصى للتعويض<sup>3</sup>.

### 3- من حيث درجة احتمال وقوع الخطر:

يشمل نوعين وهما :

#### أ- الخطر الثابت ( Le risque Constant )

تضل فرص تحقق الخطر الثابت واحدة خلال مدة التأمين<sup>4</sup>، يعني يكون الخطر ثابتا عند ما تكون أسباب وقوعه ثابتة وغير متغيرة خلال فترة التأمين، حيث يتم وضعه تحت المراقبة خلال فترة زمنية محددة، فان احتمالية تحقق الخطر تكون ثابتة بنفس النسبة خلال فترة التأمين المحددة، فعادة تكون سنة، و بالتالي هذه النسبة لن تتغير من سنة لأخرى<sup>5</sup>.

1- تكارى هيفاء رشيدة، مرجع سابق، ص 147.

2- السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع، المجلد الثاني: عقد التأمين (المقاومة والرهن والمرتب مدى الحياة)، منشأة المعارف جلال حزي وشركاه ، مصر، 2004، ص 1153.

3- تكارى هيفاء رشيدة، مرجع سابق، ص 148.

4- حسين منصور محمد، مبادئ عقد التأمين، مرجع سابق، ص 67.

5- حسن فرج توفيق، أحكام التأمين، الجزء الأول: القاعدة العامة في التأمين "عقد التأمين"، الطبعة الثانية، مؤسسة الثقافة الجامعية، مصر، 1996، ص 82.

فأثناء الحريق مثلا تزداد فرص تحققه صيفا وتقل في الشتاء، وحوادث السيارات تزداد فرص تحققها شتاء وتقل صيفا، ومع ذلك فإن انظرنا إلى الخطر خلال وحدة زمنية معينة وهي مدة السنة، فإننا نلاحظ ثبات الخطر بصفة عامة<sup>1</sup>.

كما يمكن للخطر أن يتعرض لتغيرات مؤقتة أو نسبية خلال الفترة المحددة، ومع ذلك يمكن لدرجة احتمالية حدوث الحوادث أن تظل ثابتة بصفة عامة على مدار السنة، بالرغم من تغيراتها الموسمية أو المؤقتة. هذا الثبات النسبي يعتمد على استمرارية درجة احتمال تحقق الخطر على مدار الزمن، مما سيساعد على تحديد التكاليف وإدارة المخاطر بشكل فعال في صناعة التأمين.

#### ب- الخطر المتغير ( Le risque Variable )

تتفاوت فرض وقوى من فترة لأخرى من فترات التأمين<sup>2</sup>، وبمعنى آخر يتغير الخطر المتغير بين الارتفاع والانخفاض مع مرور الوقت، حيث يكون متزايدا إذا زادت فرص وقوعه مع مرور الوقت، ومتناقصا إذا تناقصت فرص وقوعه، كالخطر الوفاة في التأمين على الحياة فإنه يزداد مع تقدم العمر، أما بالنسبة للتأمين على البقاء فقد يتم ضمان مبلغ تأمين إذا بقي الشخص حيا بعد فترة معينة، وهنا يكون الخطر متناقصا حيث يقل احتمال بقاء الشخص حيا كلما مر الوقت، ويزداد احتمال وفاته<sup>3</sup>. فكلما مر الزمن اقترب الموعد المتفق عليه في التأمين، فيشتد احتمال موت الشخص، وهذا الأخير هو ما يتم التأمين عليه<sup>4</sup>.

يظهر الفرق بين الخطر المعين والمتغير من حيث إمكانية تقدير مبلغ التأمين الذي يجب على المؤمن دفعه عند تحقق الخطر.

#### 4- من حيث مدى تشابه الأخطار بالنسبة لطبيعتها:

نميز في هذه الحالة بين نوعين من الأخطار وهي كما يلي:

1- أبو النجا إبراهيم، مرجع سابق، ص 76.

2- حسين منصور محمد، مبادئ عقد التأمين، مرجع سابق، ص 67.

3- توفيق حسن فرج، مرجع سابق، ص ص 83- 84.

4- السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 1152 .

## أ- الأخطار المتجانسة:

تتمثل الأخطار المتجانسة في تلك التي تتشابه في الطبيعة والمدى، وفي العمليات التأمينية، إذ يمكن جمع أنواع مختلفة من الأخطار، مثل الحريق والسرقة إذا كانت متجانسة. أما بالنسبة للأخطار التي تقع على الأفراد أو الأموال، فيجب تحديد تاريخ وكيفية استخدامها وقيمتها الفعلية، ويفضل أن لا يكون هناك اختلاف كبير بينها من حيث القيمة إذا كانت متجانسة، ولكن يمكن لشركة التأمين أن تعتمد تقديراتها في تحديد قيمة القسط ومبلغ التأمين، فإذا كانت هذه الأخطار متجانسة يجوز جمعها في عملية تأمينية واحدة<sup>1</sup>.

## ب- الأخطار المتفرقة:

تعني الأخطار المتفرقة جمع عدد من الأخطار التي لا تحدث كلها في نفس الوقت وتتوزع على مدد مختلفة ومتفرقة. وبالتالي، توقع شركات التأمين عدد الحوادث المتوقعة والأضرار التي يمكن أن تحدث، ولكنها لا تغطي جميع المؤمن لهم ولا تكون شاملة لجميع الحوادث. ومن الناحية الاقتصادية يكون التأمين على مخاطر الكوارث الطبيعية والحروب صعبا للشركات لأنها مخاطر غير متفرقة وقد تكون تكلفتها عالية جدا<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني

## القسط ( la prime )

يعد القسط في التأمين عنصرا جوهريا، فهو يتعلق بالجانب المالي من الخطر المؤمن عليه، أي أن القسط هو ذلك المبلغ الذي يلتزم المؤمن له بدفعه إلى المؤمن كتعويض لتحمل هذا الأخير تبعه الخطر المضمون<sup>3</sup>.

فالقسط الذي يلتزم المؤمن له بدفعه للمؤمن يتكون من عنصرين جوهريين وهما القسط الصافي وأعباء القسط (أولا)، كما تكمن الصلة بين القسط والخطر في تعديل قيمة

1- تكاري هيفاء رشيدة، مرجع سابق، ص 145.

2- جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص 49.

3 - LAMBERT Faivre, Droit des assurances, 5<sup>ème</sup> édition, Dalloz, Paris, 1985, p 192.

القسط بناء على مستوى الخطر المرتبط بالوثيقة وهذا ما يعرف بمبدأ تناسب القسط مع الخطر (ثانيا) <sup>1</sup>.

### أولاً: عناصر القسط

يلعب الخطر دورا بارزا في تحديد قيمة القسط، فعلاقة الخطر والقسط علاقة طردية، فالخطر ليس العامل الوحيد في ذلك، بل هناك عاملان آخران يتمثلان في القسط الصافي (1)، وعلاوات القسط (2)، حيث يشكلان القسط التجاري <sup>2</sup>، وقد تم تحديدهم على النحو الآتي:

### 1- القسط الصافي ( La prime pure )

يحدد القسط بمقدار خطر المؤمن منه، وهذا ما يسمى بالقسط الصافي <sup>3</sup>، ويعرف بأنه مقابل الخطر في تعويضه بلا زيادة ونقصان والتي تكفي لضمان الأضرار الناجمة عن الحادث المؤمن ضده، ولا يتسبب ذلك في خسارة أو ربح للمؤمن، وهذا الأخير يدفع مبلغ يساوي مجموع الأقساط <sup>4</sup>.

يحدد المؤمن قيمة القسط بالإستناد لمعايير فنية دقيقة كوحدة نقدية، حيث يقصد بهذه الأخيرة مبلغ من المال في شكل وحدة يحدده المؤمن، فيتم على أساسه حساب مقابل التأمين الذي يتحصل عليه المؤمن له في حالة وقوع الخطر <sup>5</sup>، وبالإستناد أيضا للوحدة الزمنية يحدد سعر هذا القسط بما يتناسب مع الخطر، وغالبا ما تكون في مدة سنة. وفي حالة ما إذا أراد المؤمن له التأمين لمدة أطول يرتفع القسط بمقدار المدة الزائدة <sup>6</sup>.

1- أبو النجا إبراهيم، مرجع سابق، ص 81.

2- تكاري هيفاء رشيدة، مرجع سابق، ص 150.

3- حسين منصور محمد، مبادئ عقد التأمين، مرجع سابق، ص 74.

4- تكاري هيفاء رشيدة، مرجع سابق، ص 150.

5- حسين منصور محمد، مبادئ عقد التأمين، مرجع سابق، ص 75.

6- أبو عرابي غازي خالد، مرجع سابق، ص 192-193.

وفي الأخير نشير إلى أن القسط يتم تقديره على أساس درجة احتمال وقوع الخطر من جهة، ودرجة جسامته من جهة أخرى<sup>1</sup>.

## 2- علاوة القسط (أعباء القسط).

يقصد بعلاوة القسط تلك المبالغ التي تُضاف إلى القسط الصافي، حيث يقوم المؤمن بعدة عمليات تحتاج إلى تغطية مصاريف إضافية، بالإضافة إلى تحقيق الربح، فهذه المصاريف قد تشمل كل من مصروفات التعاقد، ومصروفات تحصيل الأقساط، وكذا مصروفات إدارة الشركة والضرائب، كذلك الأرباح التي تسعى شركة التأمين لتحقيقها<sup>2</sup>. ولذلك فإن ما يدفعه المؤمن له فعلا يكون أعلى من القسط الصافي، ويتكون القسط التجاري من مجموع ما يدفعه المؤمن له<sup>3</sup>.

يتضح مما سبق اختلاف طبيعة العوامل التي تتدخل في تحديد قيمة القسط، من طبيعة إحصائية، تجارية، إدارية أو ضريبية، كما تتميز بطبيعتها الاقتصادية، حيث ظهر حديثاً دور جديد تلعبه الظروف الاقتصادية في تحديد قيمة القسط تبعاً للاستثمار وأقساط التأمين واشتراك المؤمن لهم في أرباح هذا الاستثمار. كما نجد عوامل أخرى تتدخل لتضيف إلى قيمة القسط الصافي أعباء جديدة، حيث يضاف إلى تلك القيمة مبلغ معين ليستطيع المؤمن أن يواجهه. ونضرب مثال عن التأمين من المسؤولية عن حوادث السيارات<sup>4</sup>.

## ثانياً: مبدأ تناسب القسط مع الخطر

ينبغي المساواة بين القسط والخطر المؤمن منه، لأن خطر هذا الأخير يعتبر العامل الأساسي في تحديد سعر القسط، فالمؤمن يقوم بقياس الخطر من خلال دراسة احتمالات

1- حنفي عبد الغفار، الأسواق والمؤسسات المالية، دار الجامعية، مصر، 2001، ص 359.

2- بوجنان خالدية، طرق وأساليب قياس الأقساط التأمينية باستخدام التقنيات الإكتوارية "دراسة مسحية على عينة من شركات التأمين على الحياة بالجزائر"، رسالة نيل شهادة دكتوراه في علوم التسيير، تخصص تأمينات وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2015، ص 40.

3- شرف الدين أحمد، مرجع سابق، ص 155.

4- مرجع نفسه، ص 156.

وقوعه وكذا مدى جسامته، وعلى ضوء ذلك يمكن ضرب مثال عن خطر حريق المنازل، حيث يقاس مدى احتمال وقوعه من خلال إحصاء عدد الحرائق التي تقع بالفعل في منطقة معينة خلال فترة زمنية محددة واستخراج النسبة الموجودة بينها وبين عدد المنازل الموجودة في تلك المنطقة<sup>1</sup>.

ونشير إلى أن المشرع الجزائري منح للمؤمن حرية قبول التأمين، سواء كان كاملاً أو جزئياً، في حالات الجسامة والأضرار الناتجة عنها، وذلك ضمن إطار العقود الخاصة بالتأمينات على الأضرار مقابل دفع قسط إضافي، في حالات الحروب الأهلية والفتن والاضطرابات الشعبية وأعمال الارهاب والتخريب<sup>2</sup>، بالإضافة إلى الحوادث المرتبطة بالكوارث الطبيعية كالزلازل<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث

#### مبلغ التأمين (أداء المؤمن) ( Prestation de l'assureur )

يعرف مبلغ التأمين بالقيمة المالية التي يتلقاها المؤمن له عند وقوع الخطر المؤمن منه، وتقدر وفقاً لأنواع التأمين المعتادة، وعليه نقوم بتحديد طبيعة أداء المؤمن (أولاً)، بما في ذلك أدائه في التأمين على الأشخاص (ثانياً) وكذلك في التأمين على الأضرار (ثالثاً).

#### أولاً: طبيعة أداء المؤمن

يلتزم المؤمن له في عقد التأمين بدفع القسط مقابل التزام المؤمن بأن يقدم له الأداء الموعود به، و يكون هذا الأداء في الأصل يكون نقدياً (1)، أو عينياً (2).

#### 1- الأداء النقدي:

يتجلى ذلك في التزام المؤمن (شركة التأمين) في دفع مبلغ نقدي للمؤمن له (المقترض) أو للمستفيد (البنك) لتعويضه عن الخطر المؤمن منه عند وقوعه. فمحل الأداء هنا هو مبلغ

1- حسين منصور محمد، مبادئ عقد التأمين، مرجع سابق، ص 72.

2- راجع المادة 40 من أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، مرجع سابق.

3- راجع المادة 41 من أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، مرجع نفسه.

من النقود، حيث يدفع مرة واحدة. كما يمكن أن يدفع في صورة إيراد مرتب أو أي عوض مالي آخر. هذا يعني أن عقد التأمين يضع على عاتق الشركة المؤمنة ديناً مالياً ينجم عن تحقق المخاطر ذات الطبيعة المالية<sup>1</sup>.

## 2- الأداء العيني:

يتفق في بعض عقود التأمين على أن يؤدي المؤمن أداءاً عينياً، وهو إما إصلاح الضرر الذي لحق بالشيء المؤمن عليه أو استبداله بغيره، بدلاً من دفع مبلغ نقدي معادل لقيمته، مما يشمل مثلاً إعادة بناء المنزل المحترق، وغالباً ما تعتمد شركات التأمين على الأداء العيني لتجنب تضخيم تقدير الأضرار الناتجة عن الحوادث المؤمن منها، ولمنع الاستفادة المالية الزائدة للمؤمنين، والاحتياط والتزوير في إلحاق الضرر من أجل الحصول على تعويض التأمين. وفي هذا السياق يبقى التزام المؤمن اختياريًا، دون أن يؤثر ذلك على طبيعة العقد التأميني، فيظل الأداء المالي للمؤمن محافظاً على طبيعته، حيث تنتهي العملية بقيام شركة التأمين بدفع مبلغ من النقود لمن يقوم بإصلاح الضرر، فاستبدال التنفيذ النقدي بالتنفيذ العيني يعد تغييراً في كيفية تنفيذ الالتزام، دون التأثير على جوهره المالي أو فقده<sup>2</sup>.

## ثانياً: تحديد أداء المؤمن في تأمين الأشخاص

يتم تحديد مبلغ التأمين في التأمين على الأشخاص وفقاً للمبالغ المتفق عليها في عقد التأمين، دون مراعاة أي معايير تتعلق بنسبة الضرر التي يتعرض لها المؤمن، فالتأمين على الأشخاص ليس لتعويض الخسائر، بل يتعهد بدفع مبلغ محدد عند وقوع الحادث المؤمن عليه، فإذا حدث يتحمل المؤمن المسؤولية بدفع المبلغ المتفق عليه في عقد التأمين دون أي تعديلات<sup>3</sup>، وذلك لعدم وجود الطابع التعويضي في هذا النوع من التأمين، وبناءً على ذلك يترتب ما يلي:

1- حسين منصور محمد، مبادئ عقد التأمين، مرجع سابق، ص 78.

2- مرجع نفسه، ص 79.

3- أحمد شرف الدين، مرجع سابق، ص 160.

- يمكن توقيع عدة عقود تأمين لنفس الخطر، مما يتيح جمع مبالغ التأمين من هذه العقود المتعددة.
- يحق للمؤمن له الجمع بين مبالغ التأمين والتعويض الذي يتم تحديده على الغير الذي كان سببا في الحادث، وفقا لما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة 61 من قانون التأمينات<sup>1</sup>.
- لا يمكن للمؤمن بمجرد دفع مبلغ التأمين أن يحل مكان المؤمن له في مطالبة الغير المتسبب في الحادث المؤمن منه، حيث يحق للمؤمن له الجمع بين التعويض ومبلغ التأمين، مما يعني عدم إمكانية المؤمن الرجوع على هذا الغير حسب نص المادة 61 من قانون التأمينات<sup>2</sup>.

### ثالثا: تحديد أداء المؤمن في تأمين الأضرار

- يتحمل المؤمن فقط الضرر الذي ينشأ نتيجة لحدوث الحادث المؤمن منه، مع الحرص على عدم تجاوز قيمة التأمين، كما نجد في قانون التأمينات، أنه يحق للمؤمن له الحصول على التعويض وفقا لشروط العقد، مع الحرص على عدم تجاوز قيمة التعويض لقيمة استبدال الملك المنقول المؤمن أو إعادة بناء الممتلكات العقارية المؤمن عليها عند وقوع الحادث، ويفهم مما سبق ذكره أن مبلغ التأمين في التأمين عن الأضرار يتحدد بمبدأ التعويض، ويتم بمراعاة عدة اعتبارات:
- لا تتجاوز قيمة الشيء المؤمن عليه قيمة التأمين، بغض النظر عن حجم الخسارة الناتجة عن الحادث، وهذا ما يعرف بالحد الأقصى للتعويض<sup>3</sup>.
- المبلغ المحدد في عقد التأمين، يعد المبلغ المتفق عليه مسبقا بين الطرفين، فلا يمكن تجاوز هذا المبلغ في التعويض مهما كانت حجم الخسائر<sup>4</sup>.

1- أبو النجا إبراهيم، مرجع سابق، ص 99.

2- مرجع نفسه، ص 100.

3- تكارى هيفاء رشيدة، مرجع سابق، ص 161.

4- جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص 54.

- يحدد مبلغ التأمين بناء على الخسارة المتوقعة حتى في حالة اتفاق على مبلغ أكبر عند توقيع العقد، ولا يسمح للمؤمن بتجاوز هذا المبلغ في التعويض عند وقوع الحادث إذا كانت الخسارة تفوق القيمة المتفق عليها، وهو ما يتعلق بطبيعة التعويض لمبلغ التعويض، فمن أبرز مبادئ التأمين على الأضرار مبدأ التعويض<sup>1</sup>.

---

1- تكاري هيفاء رشيدة، مرجع سابق، ص 161 .

## المبحث الثاني

### شركات التأمين المتدخلة في تأمين القرض العقاري

يلجأ الناس إلى شركات التأمين للاستفادة من المبلغ الذي تقدمه لهم هذه الشركات كتعويض عن بعض الأخطار التي يتعرضون لها منها الأخطار المرتبطة بالقروض العقارية، حيث تقوم شركات التأمين حيث تقوم بجمع الأموال من المؤمن لهم ثم تعيد استثمارها بغرض توفير الأموال اللازمة لدفع تعويضات للمؤمن لهم عند تحقق المخاطر وتغطية مخاطر عملية منح القروض العقارية من طرف البنوك سواء للأفراد أو المرقبين العقاريين<sup>1</sup>.

تمثل شركات التأمين نوعاً من المؤسسات المالية التي تمارس دوراً مزدوجاً، فهي مؤسسة للتأمين تقدم الخدمة التأمينية لمن يطلبها، كما أنها منشآت مالية تحصل على الأموال من المؤمن لهم لتحديد استثمارها<sup>2</sup>.

وللإلمام أكثر حول موضوع تدخل هذه الشركات بمختلف أنواعها سواء العامة منها ، أو الخاصة في التأمين على القروض العقارية فإنه يجب علينا أولاً أن نحدد مفهوم شركات التأمين بصفة عامة (المطلب الأول)، وثم التطرق لبعض الشركات المتخصصة في التأمين على القرض العقاري (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### مفهوم شركات التأمين

تعتبر شركات التأمين مؤسسات مالية تختلف عن البنوك وشركات الاستثمار، من حيث أشكالها القانونية وأهدافها المعلنة. وهذا الأمر الذي فرض نمطاً مالياً كلي الوجود لأنماط التأمين، فتتمثل في شركات التأمين الجماعي وشركات التأمين على امتداد الحياة، كذلك

1- مدير إبراهيم هندي، رسمية قرياس، الأسواق والمؤسسات المالية، مكتبة الإجتماع، الإسكندرية، 1997، ص 125.

2- جلد سامر، البنوك التجارية والتسويق المصرفي، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان، 2008، ص 206.

شركات التأمين الشاملة وشركات التأمين المتغيرة<sup>1</sup>. حيث تقدم خدمات تأمينية لمن يطلبها، كما أنها مؤسسة مالية تحصل على الأموال من المؤمن لهم، ثم تعيد استثمار هذه الأموال في مقابل عائد يشاركون فيه، وذلك سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة<sup>2</sup>، فالهدف من وجود شركة تأمين هو تلبية احتياجات العملاء من أجل حمايتهم من المخاطر وكسب الأرباح<sup>3</sup>.

ولتحديد مفهوم دقيق لشركات التأمين يجب أولاً تحديد مدلول شركات التأمين (الفرع الأول)، وعلاقتها مع البنوك (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### مدلول شركات التأمين

تمارس خدمات التأمين شركات تأخذ أشكال قانونية مختلفة بإختلاف الدول وحسب طبيعة التأمين المقدم، وغالبا ما تكون هذه الشركات شركات ذات أسهم تهدف لتحقيق الربح وقد فرض المشرع الجزائري هذا الشكل القانوني، نظرا لتوافق القواعد العامة التي تحكم شركات المساهمة مع الطابع التقني لنشاط التأمين. إلا أن هذا الأخير يحتاج إلى ضمانات مالية ضخمة مما دفع المشرع إلى إخضاع شركات التأمين رغم أنها شركة مساهمة إلى أحكام إستثنائية وردت في قانون التأمين تتعلق برأسمال واحتياطات الشركة تختلف عن أحكام شركات المساهمة الواردة في القانون التجاري. وعلى هذا الأساس سوف نتطرق في هذا الفرع، ولإحاطة بمدلول لشركات التأمين، إلى تعريفها (أولاً)، وتحديد مدى تلاؤم شكل

1-الودادي محمد بن مسلم، إدارة البنوك الاسلامية بعد عولمة أسواق المال، الطبعة الثانية، منشورات المنظمة العربية للتربية الإدارية، مصر، 2005، ص 54 .

2- لعلى أحلام، دور شركات التأمين في تقليل المخاطر الإئتمانية لدى البنوك الإسلامية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، كلية العلوم الإقتصادية التجارية و علوم التسيير، جامعة محمد خيضر، الجزائر، 2014، ص 109

3-شيخ كريمة، إشكالية ثقافة التأمين لدى المستهلك ببعض ولايات الغرب الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تسويق دولي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2010، ص 34.

شركة ذات أسهم مع تقنية نشاط التأمين (ثانياً)، وأخيراً القواعد الخاصة برأسمال واحتياجات شركات التأمين ذات الأسهم (ثالثاً).

### أولاً: تعريف شركات التأمين

تعرف شركات التأمين بأنها منشآت مالية تتولى أعمال التأمين ضد المخاطر لصالح الغير في أشكال مختلفة، إذ تحصل على أموال لإعادة استثمارها في مقابل عائد، متشابهة بذلك بالبنوك التجارية، وصناديق الاستثمار. وقد يشارك في هذا العائد المؤمن له اما بطريقة مباشرة كما هو الحال في وثائق التأمين على الحياة، أو بصفة غير مباشرة من خلال دفع أقساط التأمين<sup>1</sup>.

عرف المشرع الجزائري شركات التأمين في المادة 20 التي تعدل المادة 203 من الأمر رقم 95-07 مؤرخ في 25 جانفي 1995، كما يلي: « شركات التأمين و/أو إعادة التأمين هي شركات تتولى اكتاب وتنفيذ عقود التأمين و/أو إعادة التأمين كما هي محددة في التشريع المعمول به»<sup>2</sup>.

يتبين من خلال هذه المادة أن شركات التأمين تتشط ضمن إطار قانوني وأن نشاطها قائم على أساس توفير الأمان للمؤمن له من خلال تعويض الضرر<sup>3</sup>.

نستنتج مما سبق أن شركة التأمين هي تلك الشركة التي تقوم بإنتاج وتسويق خدماتها التأمينية لصالح عملائها، بهدف تلبية احتياجاتهم في مواجهة المخاطر المحتملة التي قد

1-قداري هيشام، دور التأمين في مواجهة مخاطر القروض البنكية في الجزائر " دراسة حالة في " CRMA"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في علوم المالية ومحاسبة، تخصص مالية وبنوك، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية، وعلوم التسيير، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2020، ص34.

2- أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم، مرجع سابق.

3- بلالي أم الخير فيروز، ساسي عثمان، العلاقة بين البنوك وشركات التأمين " دراسة حالة العلاقة بين البنوك CNEP BANQUE، BNA وشركة التأمين CAAT"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في علوم المالية والمحاسبة، تخصص مالية وبنوك، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة ابن خلدون، الجزائر، 2023، ص 20.

تحدث مستقبلا، والتي يمكن أن تسبب لهم خسائر في شخصهم أو ممتلكاتهم أو مسؤوليتهم تجاه الغير<sup>1</sup>.

وفيما يخص شركات التأمين في مجال الترقية العقارية فإنها تتدخل بموجب عقد تأمين القرض العقاري، والذي يستعمل عندما يتلقي المرقي العقاري قرضا لتمويل الترقية العقارية، فيعد تأميننا متميزا لأنه يغطي بصفة غير مباشرة تلك المؤسسات المصرفية من خلال المرقي العقاري كعميل لها، وفي هذا الصدد تنص الشروط العامة الصادرة عن شركة التأمين القرض العقاري في الجزائر على أن المستفيد هو البنك أو المؤسسة المالية، التي منحت القروض للمتدخل في البناءات العقارية. والدليل على ذلك تزامن بدء الاشغال الترقية العقارية مع إبرام عقد التأمين القرض العقاري، ويهدف هذا النوع من العقود أساسا إلى تغطية خطر عدم الملائمة أو عدم السداد من طرف المتدخل في الترقية العقارية<sup>2</sup>.

### ثانيا: تلاؤم شكل شركة ذات أسهم مع تقنية نشاط التأمين

يعد فرض اعتماد شركة المساهمة كشكل قانوني لممارسة النشاط التأميني أمرا تفرضه طبيعة هذا النشاط، فهي أداة تمكن من مواجهة تعقد وتشابك تقنية التأمين الذي يتوافق معه هيكل الشركة ذات أسهم(1)، بالإضافة إلى ذلك فإن هذا النوع من الشركات يتوفر على قواعد خاصة(2).

### 1/- تماشي هيكل الشركة ذات أسهم مع تقنية نشاط التأمين:

تعتبر شركة المساهمة من أكثر أنواع الشركات التأمينية انتشارا، وأنسبها لعملية التأمين من الناحية الإقتصادية والتقنية، ونظرا لطبيعة تكوينها الرأسمالي والعدد الكبير من المساهمين مما يساعدها على الإستمرارية والبقاء والمنافسة، ويساعد تحديد الفاعلين

1- ناصف حسان، دور شركات التأمين في محاولة مكافحة الإحتيال، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية العلوم

الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد بوفرة، بومرداس، 2018، ص31.

2- لطماني ويسام، فتحي مزيان، تأمين نشاط الترقية العقارية من عيوب البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص

قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص ص 24-25.

القانونيين لشركة المساهمة الاتجاه نحو نظامية هذه الشركات حيث تتناسب العلاقات القانونية التي تنشأ ضمن إطارها مع طبيعة النشاط التأميني.

وتتكون شركات المساهمة من مجلس الإدارة أو مجلس المديرين ومجلس المراقبة وجمعية المساهمين لمجلس الإدارة، وهو الهيئة الرئيسية التي تتولى إدارة شركة المساهمة وهذا ما تنص عليه المادة 610 من القانون التجاري على ان: «يتولى إدارة شركة المساهمة مجلس إدارة يتألف من ثلاثة أعضاء على الأقل ومن 12 عضوا على الأكثر»<sup>1</sup>.

أ- توفير شركة المساهمة للضمانات التي تفرضها طبيعة النشاط التأميني:

تعد شركة المساهمة الخيار الأمثل للإستثمار في قطاع التأمين لأنها تستجيب مع خصوصيات ومبادئ عملية التأمين. فقابلية رأسمال شركة المساهمة للإنقسام إلى أسهم قابلة للتداول، والغياب الإعتبار الشخصي في هذا النوع من الشركات ، كلها تمثل ضمانات تفرضها طبيعة نشاط التأميني.

- قابلية رأسمال الشركة للإنقسام:

تتميز شركة المساهمة بأن رأسمالها ينقسم الى أسهم قابلة للتداول وتدعى الأسهم تصدرها شركة المساهمة كالتمثيل لجزء من رأسمالها. فهو يمثل حق الشريك أو المساهم في الشركة تمنحه اياه عند الاكتتاب<sup>2</sup>. ومن خصائص الاسهم التي تقوم شركات المساهمة بإصدارها أنها أسهم قابله للتداول ولا يجوز تجريد الاسهم من هذه الصفة وإلا فقدت الشركة شكلها كشركة مساهمة<sup>3</sup>.

1- أمر رقم 75-59 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، ج.ج.ج عدد 101، الصادرة في 19 ديسمبر 1975، معدل و متمم.

2- عمور عمار، الوجيز في شرح القانون التجاري، دار المعرفة، الجزائر، 2000، ص 264

3 - مرجع نفسه، ص 270.

**- غياب الإعتبار الشخصي :**

تعتبر شركات المساهمة اكثر الشركات ملائمة لممارسة التأمين التجاري لأنها تعتبر شركة أموال وليست شركات اشخاص. كما تقوم هذه الأخيرة على الاعتراف الشخصي وبالتالي فإنها لا تمنح ضمانات مالية كافية للمؤمن لهم<sup>1</sup>، ولا يرتبط بقاء الشركة بحياة شخص معين<sup>2</sup> إذ لا تتأثر الشركة بوفاة أحد الشركاء أو الحجز عليه أو إفلاسه<sup>3</sup>، مما يمنحها صفة الدوام ويجعلها قادرة على القيام بالعمليات التأمينية طويلة الأجل كالتأمين على الحياة.

**2/- القواعد الخاصة برأسمال واحتياطات شركات التأمين ذات الأسهم:**

تتعرض مؤسسات التأمين، مع تصاعد العولمة، لمخاطر خارجية وداخلية أكثر من السابق، ويصبح من الضروري بالنسبة لهذه المؤسسات أن تتخذ إجراءات وقائية، أهمها تدعيم رأس المال وزيادة الاحتياطات، لضمان قدرتها على تحمل التزاماتها تجاه العملاء.

**أ- رأسمال شركة:**

يعتبر رأسمال الشركة مبلغ من النقود يمثل القيمة الإسمية للحصص النقدية والعينية التي تقدم للشركة عند تأسيسها<sup>4</sup>، أما الحصة بعمل فهي غير جائزة في شركة التأمين نظرا للشكل القانوني الذي يتخذه والمتمثل في شركة المساهمة. ويجب أن يتكون رأسمال شركة المساهمة من أموال قابلة للتقويم بالنقود ويمكن الحجز عليها.

**ب- الحد الأدنى لرأسمال الشركة :**

حدد المشرع الجزائري الحد الأدنى لرأسمال من شركات التأمين و/أو إعادة التأمين

1- سليمان نادية، عمران نزيبة، التنظيم القانوني لتأمين بنك في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والسياسية، تخصص قانون الأعمال، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2022، ص 34.

2 - مختار نبيل، مرجع سابق، ص 14.

3- العريني محمد فريد، القانون التجاري شركة المساهمة والتوصية بالأسهم وذات المسؤولية المحدودة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1999، ص 15.

4 - العريني محمد فريد، القانون التجاري الشركات التجارية، دار الجامعية للطباعة و النشر، بيروت، 1982، ص 361.

حتى يقتصر نشاطها على المشاريع الكبرى حيث تختلف قيمة الحد الأدنى حسب نوعية وعدد الفروع التي يطلب من أجلها الإعتماد، وبغض النظر عن الأسهم العينية يحدد رأس مال الأدنى لشركة التأمين و/أو إعادة التأمين.

قد إعتد المشرع الجزائري في تحديد قيمة الحد الأدنى لرأسمال شركات التأمين أو إعادة التأمين على نوع النشاط الذي تمارسه شركة التأمين حيث ميز بين الحد الأدنى لرأسمال الشركات التي تمارس التأمين على الأشخاص وبين تلك التي تمارس تأمين على الأضرار، وتلك التي تمارس حصريا النشاط إعادة التأمين<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### العلاقة بين البنوك وشركات التأمين

يعتبر التأمين عبر البنوك إحدى الاستراتيجيات الرئيسية التي تهدف إليها أغلب أسواق التأمين في العالم، حيث تقدم البنوك خدمات تأمينية عن طريق شركات تابعة لها أو مرتبطة بها، أو من خلال التعاقد مع شركة تأمين قائمة ولا شك أن الوسيلة الأسهل للتأمين على القرض يكون بواسطة البنك الذي تقتض منه<sup>2</sup>.

يوجد نوع من التشابه بين الأعمال التي تقدمها كل من البنوك وشركات التأمين، كما يوجد اختلاف بينهما في تأمين مصلحة مالية في مقابل دفع مبلغ التعويض، والبنك يحقق أيضا مصلحة مالية من خلال تسديد الفائدة ومنح القروض (أولا)، مع وجود حاجة متبادلة بينهما تتمثل في الخدمات التأمينية التي تقدمها شركات التأمين للبنوك (ثانيا)، والتي تقدمها البنوك لشركات التأمين (ثالثا).

1- فارح عائشة، ضبط نشاط التأمين في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص: القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص ص 107-108.

2- مجلخ سليم، خالد علي، وليد بشيشي، "اتجاه العلاقة بين شركات التأمين حسب وجهة نظر موظفي البنك وشركة التأمين"، مجلة التنمية الاقتصادية، المجلد 05، العدد 01، جامعة 08 ماي 1945، جامعة الوادي، الجزائر، 2020، ص 72.

أولاً: أوجه التشابه والاختلاف بين البنوك وشركات التأمين.

تقوم البنوك وشركات التأمين بالعمل في بيئة مالية متشابهة، مما يسمح بالتشابه في العديد من الخدمات المالية (1)، ومع ذلك يظهر الاختلاف بينهما (2)، وهذا ما سنوضحه في هذا العنصر.

### 1- أوجه التشابه بين البنوك وشركات التأمين:

يتشابه كلا منهما في سمة مشتركة تتجلى في كونها جزءاً مهماً ولها دوراً بارزاً في صناعة الخدمات المالية، وتتمثل أهم أوجه التشابه بين نشاطات شركات التأمين والبنوك فيما يلي<sup>1</sup>:

- كلا القطاعين يقدمان أدوات وأوعية ادخارية، تعتبر مصدراً لتمويل المشروعات التي تولد الثروة والقيمة المضافة، فعلى سبيل المثال، فيما يتعلق بعقود التأمين على الحياة، تعتبر وسيله ادخارية فعالة مماثلة لودائع الإيداع في البنك، نظراً لطبيعتها طويلة الأجل في الغالب.
- إن شركات التأمين سواء كانت شركات التأمين المشترك أو إعادة التأمين، فإنها تعمل اليوم في مجال يعتبر محصوراً في البنوك، حيث نرى بوضوح بنوك تمارس نشاطات تتضمن المخاطرة، وفي بعض الحالات تكون على وشك تحمل الخسائر. وبالتالي نرى الآن منافسة بين البنوك وشركات التأمين على حد سواء لتقديم خدمات مماثلة لزيائنها، كما هو الحال في مجال الكفالات أو الضمانات.
- كلاهما تمنحان قروضا لزيائنها، غير أن ذلك يظهر في طبيعة عمل البنوك، أين يدخل منح الائتمان في صميم خطوطها الإنتاجية وصلب سياستها التوسعية.
- يتجه كل من القطاعين بشكل متزايد نحو تقديم خدمات كما في القروض الترقية العقارية، حيث تقدم البنوك منتجات خاصة للعملاء الكبار. فيقوم المرقى العقاري بإعادة

1- قندور طارق، حسام عبد الحفيظ، أساليب التأمين المصرفي في ضوء الولمة المالية، مؤسسة الثقافة الجامعية، مصر، 2015، ص ص 36-37.

بيع الشقق المنجزة في العمارات المبنية و محل القرض العقاري ،حيث تحتوي هذه الأخيرة على أدوات مالية متقدمة ومعقدة ضمن ما يعرف بالهندسة المالية، ذلك يهدف الى تحقيق عوائد عالية على الأموال في ضوء تراجع معدلات الفائدة على الودائع، بينما في قطاع التأمين ظهرت أنواع جديدة في تأمين الحياة تتمتع بمزيد من المرونة والإستجابة لتغيرات الأسواق المالية الدولية<sup>1</sup> .

## 2-أوجه الإختلاف بين البنوك وشركات التأمين:

تتمثل أهم أوجه الاختلاف بين نشاط البنوك وشركات التأمين في<sup>2</sup>:

- تبدأ البنوك أولاً بجمع الودائع، ثم تدرس منح التسليفات والقروض، على أن تتقاضى الفوائد لاحقاً، بينما تحصل شركات التأمين على أقساط التأمين مقدماً، وتسدّد المطالبات لاحقاً عند ورودها، حيث يوجد فرق كبير من الناحية المحاسبية، كذلك شركات التأمين لا تقدر قروضاً بتاتا فالإختلاف لا يكمن فقط في المحاسبية، إذ تعتبر القروض المصرفية، منها القروض العقارية خاصة جزءاً من الموجودات، بينما تعتمد أقساط التأمين في الإيرادات.
- تتولى شركات التأمين اهتماماً كبيراً بوسائل التسويق، بينما البنوك تهتم أكثر بمستوى تقديم الخدمة لعملائها، كما أن الطلب على المصرفية أكبر وأوسع من الطلب على خدمات التأمين.
- إختلاف أجهزة الرقابة على القطاعين، فالمصرف يشرف عليها البنك المركزي أما شركات التأمين فتشرف عليها هيئة مراقبة أعمال التأمين والتي تكون تابعة لوزارة المالية .

1-سلام أسامة عزمي، إدارة الخطر والتأمين، دار حامد للنشر، عمان، 1999، ص 75.

2-بلالي أم الخير فيروز، ساسي عثمان، مرجع سابق، ص ص 30-31 .

### ثانياً: الخدمات التي تقدمها شركات التأمين للبنوك

تعتمد البنوك على شركات التأمين عند ممارستها لأنشطتها العادية، إذا توفرت لها الخدمات الأساسية التي تمكنها من مواصلة نشاطها الأساسي المعتمد على المخاطرة، ذلك سواء كانت المخاطر التشغيلية أو المخاطر الناتجة عن التغيير في السياسة النقدية والمالية للدولة، أو المستجدات في النظام الاقتصادي الدولي، فهناك العديد من الخدمات التي يمكن لشركات التأمين تقديمها للبنوك، والمتمثلة فيما يلي<sup>1</sup>:

- تقدم شركات التأمين وثائق تأمينية تتلائم مع النشاط البنكي، وأهمها التأمين ضد مخاطر الحريق والأخطار التابعة له، وهي مخصصة لتغطية مختلف الضمانات التي يقدمها العملاء لدائرة التسهيلات البنكية كضمان للقروض التي يحصلون عليها منها القروض العقارية، والتي من مصلحة البنك ان يحافظ عليها حتى يستردها العميل عليه، أو تؤول لصالح البنك في حالة العسر عن التسديد في حالة وفائه بالدين الذي يستحق.
- توجه وثائق تأمين الحياة للعملاء طالبي القروض العقارية التي تشترطها دائرة التسهيلات الإئتمانية كضمان أساسي للحصول على القرض المطلوب، حتى يضمن البنك سداد أقساط القرض في حالة وفاة العميل، بحيث يستطيع البنك الحصول على باقي الأقساط غير المسددة بسبب تعرضه لخطر الوفاة.
- تغطي شركات التأمين مخاطر الديون المتعثرة (القروض العقارية)، والتي تقدمها في الوقت الذي يتقدم فيه العميل إلى البنك من أجل الحصول على القرض، فيتم تحويل مخاطر عن سداد أو ما يعرف بالديون المتعثرة من قبل البنك إلى شركات التأمين. وفي حالة تعثر العميل عن دفع مجموعة من الأقساط، هنا تتبنى شركة التأمين المسؤولية وتسدد عوضاً عن العميل وبذلك يمكن لشركة التأمين الرجوع على العميل صاحب الدين المتعثر في استيفاء حقوقها سواء كان ذلك ودياً أو قضائياً<sup>2</sup>.

1- بلالي أم الخير فيروز، ساسي عثمان، مرجع سابق، ص 31.

2- قدراري هيشام، مرجع سابق، ص ص 42-43.

- تغطي الخسائر الناشئة بصورة مباشرة الأعمال التي انطوت على خيانة أمانة من أحد العاملين بالبنك سواء كانت أفعال فردية أو انطوت على تأمر بين أكثر من فرد، بحيث يشترط أن ينطوي هذا العمل على تحقيق ضرر للبنك بالإضافة إلى وثيقة تغطية الخسائر التي تلحق بالبنك نتيجة أي عملية تزوير في أوراق أو مستندات ترتب عليها قيام البنك بتقديم أي تسهيلات بنكية<sup>1</sup>.

### ثالثاً: الخدمات التي تقدمها البنوك لشركات التأمين

يمكن لشركات التأمين تقديم خدمات للبنوك، وهذه الأخيرة تقدم أيضاً سلسلة من الخدمات لصالح شركات التأمين ناهيك عن الجانب الاستثماري وتوفير السيولة اللازمة للوفاء بالتزاماتها تجاه المؤمن لهم وتمثل الخدمات المقدمة في الجوانب الآتية<sup>2</sup>:

- تعتبر البنوك من المصادر الخصبة والمستمرة لحصول شركات التأمين على عملاء جدد في كافة فروع التأمين على الحياة وتأمين سيارات، وتأمين بحري وتأمين حوادث شخصية، وهندسي وغيرها، و غالباً ما يتميز هؤلاء العملاء بقدرة مالية فائقة تمكنهم من الشراء الفعلي لوثائق تأمين من مختلف الأنواع والتي قد يفرضها المصرف أحياناً على العملاء كالتأمين على الحياة، وتأمين السيارات بالتالي تتمكن شركات التأمين من تحقيق قانون الأعداد الكبيرة الذي هو أساس صناعة التأمين وضمان نجاحه.

- تفتح شركات التأمين حسابات جارية لدى البنوك و ذلك لضمان توفر قدر من السيولة وبصفة مستمرة، حتى تتمكن شركات التأمين من سداد قيمة المطالبات بشتى فروع التأمين في الوقت المناسب، ولضمان تثبيت مصداقية أداء شركات التأمين لدى العملاء الحاليين والمرتبين.

- تقوم شركات التأمين بإيداع مبالغ في شكل ودائع لدى المصارف، كأحد أوجه الاستثمار حيث تتميز هذه الأصول بعوائد ملائمة ومخاطر قليلة، بالإضافة إلى شراء التأمين لقدر

1- بلالي أم الخير فيروز، ساسي عثمان، مرجع سابق، ص ص 32-33.

2- قداري هيشام، مرجع سابق، ص 43.

- كبير من أسهم بعض المصارف في السوق المالي، كأحد قنوات لاستثمار التي تعتمد عليها شركات التأمين ضمن خططها التوسعية وإستراتيجيتها التنويعية.
- تستفيد شركات التأمين من الخبراء والمستشارين والفنيين بالمصارف لتكوين محفظة إستثمارية مثلى تتميز بقنوات الاستثمار وضمن عائد مناسب وسيولة عند الطلب.
  - يعتمد كثير من أصحاب الوكالات التأمينية ووسطاء التأمين على شبابيك البنوك كأحد منافذ التسويق لجذب زبائن جدد وتقديم كافة أنواع البرامج التأمينية لهم.
  - تستعين شركات التأمين من القاعدة العريضة لعملاء البنوك في تسيير مختلف استثماراتها بالبنوك بهدف تكوين محافظ استثمار مثلى، ما يسمح له بالحصول على سيولة عند الطلب قصد الوفاء بالتزاماتها تجاه المؤمن لهم عند المطالبة بمبلغ التعويض، كما تستفيد من شريحة الزبائن الواسعة للبنوك من خلال تقديم خدماتها التأمينية لهم عبر شبابيك البنوك.

## المطلب الثاني

### أهم الشركات المتدخلة في التأمين على القرض العقاري

تتمتع عملية التأمين على القروض العقارية بالأهمية الإستراتيجية ، حيث تعتبر جزءا حيويا من استقرار وحماية الإقتصاد الوطني، حيث تمكن عملية التأمين من الحفاظ على استمرارية المشاريع وضمن عدم تعرض الجهات الممولة للإفلاس<sup>1</sup>.

تدخل مختلف شركات التأمين في ضمان بعض القروض العقارية، وهذا خارج نطاق اهتماماتها الأساسية في مجال العقارات، مما يجعل تأثيرها غير كافي، وبناء على ذلك، اعتمد المشرع الجزائري نهجا مماثلا للعديد من التشريعات العالمية وذلك بإنشاء هيئة مالية مختصة في ضمان القروض العقارية التي تمنحها البنوك في مجال السكن، وتسهيل إعادة تمويل هذه البنوك، ثم إنشاء مؤسسات مالية بما في ذلك شركة ضمان القرض العقاري التي

1- قورش ليلي، "تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري"، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، المجلد 03، العدد 03، جامعة الجزائر، الجزائر، 2020، ص 48.

تتميز بنشاطها الملحوظ في تعزيز النشاط العقاري السكني خاصة في مجال الترقية العقارية<sup>1</sup> (الفرع الأول)، وثمة شركات تأمين أخرى تسعى لدخول مجال ضمان القروض العقارية، وذلك عن طريق توقيع عدة اتفاقيات مع البنوك التجارية التي تقدم القروض العقارية لتمويل نشاط الترقية العقارية (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### شركة ضمان القروض العقارية

تعد شركة ضمان القروض العقارية الضامن في مجال القروض الممنوحة من قبل البنوك والمؤسسات المالية، حيث تتولى مسؤولية تغطية عدم قدرة المقترض على السداد في حالات الوفاة أو العجز الكلي أو الجزئي، فهي الشركة الوحيدة في الجزائر التي تعمل في ضمان نشاط الترقية العقارية السكنية<sup>2</sup>.

تأسست هذه الشركة في 05 أكتوبر 1997 كمؤسسة عامة اقتصادية<sup>3</sup>، ويرمز لها ب (SGCI)<sup>4</sup>، حيث تأخذ شكل شركة ذات أسهم، وقد تمت الموافقة عليها من قبل وزير المالية، حيث تخصص في توفير الضمانات للمؤسسات المالية والبنوك التي بدورها تمنح قروضا موجهة سواء للأفراد أو للمركبي العقاري (أولا)، إذ تضمن هذه الشركة مظهرين من التأمين (ثانيا).

### أولا: مجال تدخل شركة SGCI في مجال القروض العقارية

يتولى البنك حماية نفسه من خلال إبرام عقد التأمين القرض مع شركة ضمان القرض العقاري، فيتمثل هذا العقد في ضمان الشركة للمخاطر التي يتعرض لها البنك والمتمثلة في خطر عدم الدفع من طرف المقترض بسبب إعساره أو إفلاسه، حسب الحال.

1- مبروك حدة، "التأمين على القرض العقاري الممنوح في إطار نشاط الترقية العقارية السكنية"، مجلة الدراسات القانونية، العدد 02، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2021، ص ص 1033-1034.

2- قورش ليلي، مرجع سابق، ص 49.

3- مبروك حدة، مرجع سابق، ص 1034.

4- société de garantie du crédit immobilier

تتقسم القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن إلى قروض موجهة للأفراد (1)، وقروض عقارية ممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية (2)

### 1- القروض الموجهة لفائدة الأفراد:

يقصد بـ "الأفراد" الأشخاص العاديون، وليس المصنفون كالمستثمرين العقاريين، فأي شخص عادي يسعى لشراء منزل أو تجديده يقوم بطلب قرض عقاري من البنوك والمؤسسات المالية للحصول على الملكية، نظرا لعدم كفاية قدراته المالية لتمويل هذا الإستثمار<sup>1</sup>. تختلف أشكال هذا النوع من القروض، ولكن جميعها تهدف إلى نفس الغاية، وهي الحصول على قروض عقارية من أجل الحصول على الملكية العقارية وهي القروض العقارية الموجهة للبناء (أ)، وتلك الموجهة للشراء (ب).

#### أ- القرض العقاري الموجه للبناء:

يعطي هذا القرض لأي شخص طبيعي يمتلك قطعة أرض، ويرغب في بناء منزله أو تجديده أو توسيعه<sup>2</sup>.

ويتم توزيع القرض على أقساط متفق عليها وفقا لتقدم الأعمال المنجزة، وهي عادة تصنف كقروض طويلة المدة إذ تصل إلى 30 سنة، وعادة ما تكون قيمة القرض لا تزيد عن 60 % من قيمة العمل الممول<sup>3</sup>.

يتعين توفير مجموعة من الشروط لمنح هذا القرض، وتشمل:

✓ لكي يحصل المتقدم على القرض، عليه أن يكون لديه تصريح بالبناء، أو عقد ملكية المسكن إذا كان ينوي إجراء أعمال تحسين أو صيانة.

1- مبروك حدة، مرجع سابق، ص 1031.

2- درويش سلمى، بن زايد ريان، دور القرض العقاري في تمويل نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة 08 ماي 1945، فالمة، 2023، ص08.

3- مرجع نفسه.

✓ أن يكون له دخل ثابت حتى يتمكن للبنك أو المؤسسة المالية المانحة للقرض من التأكد من قدرته على سداد القرض.

✓ يتضمن تقديم عقد رسمي لصالح الجهة المقترضة، ويتم توقيع هذا العقد إما على قطعة أرض المعنية بالبناء أو على المسكن المراد تحسينه، وفقا للحالة الخاصة<sup>1</sup>.

#### ب- القرض العقاري الموجه للشراء:

ويكون موجه إما لتمويل شراء مسكن جاهز، أو بناءا على التصاميم، حيث يتجلى ذلك في صورتين من القروض وهي:

#### ب1: القرض العقاري لتمويل شراء مسكن جاهز:

يقصد بالمسكن الجاهز بناية مبنية بالفعل وجاهزة للسكن، تم تشييدها بالفعل وفقا للمعايير العمرانية المعتمدة، وتمتلك رخصة البناء وشهادة المطابقة، وحصولها على سند الملكية سواء كان هذا المسكن مملوكا للأخرين، سواء كانوا أفرادا أو جماعات جديدة أو قد استخدم سابقا، كما قد يكون هذا المسكن جزءا من مبادرة السكن الاجتماعي التعاوني، حيث يتم تمويل وشراء وحدة سكنية مكتملة البناء في إطار التحسين العقاري<sup>2</sup>.

ومن مميزات هذا القرض أنه يمكن أن يصل مبلغه إلى 90 % من سعر المسكن أو حتى 80 % من قيمته، مع فترة سداد تصل إلى 30 سنة. والحد الأقصى للسكن هو 70 سنة، كما يمكن تأجيل السداد لمدة ستة أشهر، فيعتبر المسكن المستقبلي ضمانا ويرتبط بالرهن من الدرجة الأولى لصالح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك - مع سداد المبالغ المستحقة شهريا<sup>3</sup>.

1- بن سكال فاتحة، نبلي خيرة، آليات تمويل الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2021-2022، ص 34.

2- درويش سلمى، بن زايد ريان، مرجع سابق، ص 09

3- مسعودي يوسف، " دور القرض العقاري في تمويل قطاع السكن في الجزائر"، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، العدد 01، جامعة البلدة، 2018، ص 51.

**ب2: القرض العقاري الموجه لشراء مسكن بيع بناءا على التصاميم:**

بدأت تقنية البيع على التصاميم بالظهور في الساحة العقارية، فهي جديدة بالنسبة للكثيرين، ويعني بها توقيع عقد لبيع عقار قيد الإنشاء، حيث يتعهد المرقى العقاري البائع ببناءه في الجدول الزمني المتفق عليه. وبموافقة المواصفات المطلوبة، يتم نقل ملكية العقار إلى المشتري الذي بدوره يتعهد بسداد دفعات مخصصة من ثمن البيع للبائع أثناء مرحلة التشييد، فيتم تحديد قيمتها وطريقة آجال دفعها بموافقة الطرفين<sup>1</sup>، حيث نصت على ذلك المادة 28 من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>2</sup>.

لكي يستفيد المشتري من هذا القرض سيتوجب توافر سلسلة من الشروط والتي تتجلى فيما يلي:

- يجب أن يكون للشخص الذي يحمل عقد البيع على التصاميم موثقا من قبل موثق معتمد<sup>3</sup>، وأن يتم اعتماده من قبل المرقى العقاري.
  - يتعين أن يتضمن ملف القرض شهادة ضمان التي يسلمها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، كما تعرف أيضا بإسم " عقد تأمين بيع على مخطط".
  - ينبغي على المشتري الذي يكون طالب القرض توقيع عقد حوالة الحق لصالح البنك الممول، ليحل مكان صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.
- وفي الأخير ينبغي التنويه إلى أن مبلغ القرض يمنح على شكل دفعات متعددة بدلا من دفعة واحدة<sup>4</sup>.

1- سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، د.ط، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 15.

2- قانون رقم 04-11 مؤرخ في 17 فيفري 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج.ج، عدد 14، الصادر في 06 مارس 2011.

3-مرسوم تنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، ج.ر.ج.ج، 66، الصادر في 25 ديسمبر 2013.

4- درويش سلمى، بن زايد ريان، مرجع سابق، ص10

## 2- القروض الموجهة لفائدة المرقى العقاري:

تسعى شركة القرض العقاري، بضمان القروض الممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية في حالة الإفلاس النهائي للشركات العاملة في هذا المجال، حيث يهدف هذا النوع من القروض لرفع مستوى العرض للسكنات المتاحة للبيع، بالإضافة إلى منح الجمعيات العقارية والتعاونية الشروط الخاصة بها في هذا القطاع<sup>1</sup>، وقبل استعراض خصائص وشروط تقديم هذا القرض، يتوجب علينا أولاً التعرف على مفهوم المرقى العقاري (أ) وشروط ممارسة مهنة هذا الأخير (ب) والذي يعتبر بدوره شرطاً ضمن شروط الحصول على هذا القرض.

### أ- تعريف المرقى العقاري:

تم تعريف مصطلح "المرقى العقاري" في القانون الجزائري، بعد أن تناولته العديد من القوانين بتسميات مختلفة، وفي الأخير استقر عليه تحديداً في القانون رقم 11-204، وفي إطار القانون رقم 86-07 كان يطلق على المرقى العقاري في التشريع الجزائري بمصطلح "مكتب"<sup>3</sup>، دون تقديم تعريف محدد له بل اكتفى بالنص عليه في الفقرة 03 من المادة 08 من مرسوم تشريعي رقم 93-03 على أنه: «يفتح الاككتاب قصد إنجاز عمليات الترقية العقارية، لأي شخص طبيعي أو معنوي، ذي جنسية جزائرية قادر على التفاوض والتعاقد بالتزام وإبرام اتفاقية ويستثنى من ذلك الأشخاص والهيئات العمومية التي يخول لها قانونها الأساسي ذلك، وكذلك المستفيدون في البناء الذاتي والمنتظمون في تعاونيات عقارية، الذين يبقون خاضعين للإجراءات المطبقة عليهم»<sup>4</sup>، وبالرجوع إلى المرسوم التشريعي رقم 93-03 الذي يتعلق بالنشاط العقاري، تم تحديد تعريف للمرقى العقاري في المادة 03 على أنه: «يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في

1- درويش سلمى، بن زايد ريان، مرجع سابق، ص 10.

2- قانون رقم 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

3- درويش سلمى، بن زايد ريان، مرجع سابق، ص 11.

4- مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج. عدد 14، الصادرة في 03 مارس 1993، معدل و متمم.

المادة 02 السابقة، متعاملاً في الترقية العقارية...»<sup>1</sup> ، كما يطلق عليه بالتسمية "المتعامل في الترقية العقارية".

أما في ظل المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شراء مساكن منجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار<sup>2</sup>، كان يعرف بتسمية "متعهد في الترقية العقارية". في الأخير عند صدور القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أعطى تسمية محددة وهي "المركبي العقاري"، فهو القانون المعمول به حالياً<sup>3</sup>. عرف المركبي العقاري في الفقرة 15 من المادة 03 من هذا القانون كما يلي: «يعد مرقياً شرعياً في مفهوم القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشركات قصد بيعها أو تأجيرها»<sup>4</sup>.

كما نجد المرسوم التنفيذي رقم 12-84 في المادة 02 منه المؤرخ في 20 فيفري 2012 الذي يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المركبي العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمركبين العقاريين، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-96 كما يلي: «يعتبر مرتقياً عقارياً كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتماداً أو يمارس نشاط الترقية العقارية بما هو محدد في القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011»<sup>5</sup>

ب- شروط الحصول على القرض العقاري الممنوح للمركبين العقاريين:

يجب عن المركبي العقاري استيفاء الشروط التالية للحصول على القرض العقاري:

- 1- مرسوم تشريعي رقم 93-03، يتعلق بالنشاط العقاري، معدل و متمم، مرجع سابق.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 19-243 مؤرخ في 08 سبتمبر 2019، الذي يحدد كيفية منح الإعتماد لممارسة مهنة المركبي العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمركبين العقاريين، ج.ج.ج عدد 55، الصادر في 15 سبتمبر 2019.
- 3- درويش سلمى، بن زايد ريان، مرجع سابق، ص 11.
- 4- قانون رقم 11-04، يحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 19-243 ، الذي يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المركبي العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمركبين العقاريين، مرجع سابق.

- يتعين على المرقي العقاري أن يكون مسجلاً في السجل التجاري، نظراً لتصنيف أعمال الترقية العقارية على أنها تجارية بموجب الموضوع.
  - يتوجب على المرقي العقاري تقديم رهن على القطعة الأرضية كضمان للقرض وذلك في حالة تمويلها للشراء أو رهن البنايات المنجزة<sup>1</sup>.
  - ينبغي على المرقي العقاري تثبيت ملكيته للأرض المخصصة لتنفيذ مشروع الترقية العقارية<sup>2</sup>.
  - يتقدم المرقي العقاري إلى البنك بملف يتضمن طلب القرض والذي يكون موقعا ومؤرخا من قبله.
  - يتوجب عليه تقديم نسخة من السجل التجاري، ذلك للحصول على الصلاحية في ممارسة نشاط الترقية العقارية، ونسخة من النظام الأساسي لبيان سلطة المسيرين وقدراتهم<sup>3</sup>.
  - يشترط تقديم رخصة بناء المشروع ومخططه، مؤشرا عليها من مصالح التهيئة والتعمير، بالإضافة إلى أن يقدم المرقي العقاري مساهمة شخصية تشمل 40 % من تكاليف المشروع<sup>4</sup>، بينما يغطي القرض الباقي البالغ 60 % من تكاليف إنجاز المشروع<sup>5</sup>.
- ثانياً: مظاهر تدخل شركة ضمان القروض العقارية في تأمين القرض العقاري**
- تضمن شركة ضمان القرض العقاري SGCI القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية للمستفيد، لغرض الحصول على ملكية عقارية جديدة، أو إنشاء بناء، أو لتنفيذ مشاريع سكنية موجهة للبيع.

1- درويش سلمى، بن زايد ريان، مرجع سابق، ص 17.

2- براخلية زوبير، القرض العقاري، والرهن العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2017، ص 45.

3- درويش سلمى، بن زايد ريان، مرجع سابق، ص 18.

4- زغيدي سفيان، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، 2013، ص 32.

5- بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، د.ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، 2011، ص 235.

يتميز ضمان القرض العقاري في مجال القروض العقارية بين مظهرين من التأمين المقدم من طرف شركة ضمان القروض العقارية وهما كما يلي:

### 1-التأمين على القروض العقارية الممنوحة للأفراد:

تأتي تأمينات القروض العقارية المقدمة للأفراد الراغبين في تمويل مشاريعهم العقارية ضمن صلاحيات شركة "SGCI"، حيث تكمن أهمية تدخل الشركة في صور أساسيتين هما:

#### أ- التأمين البسيط:

يسعى هذا التأمين إلى تغطية حالات الإفلاس النهائي للمقترض، ويتم الإعلان عن ذلك من خلال هيئة مخولة تابعة للمؤمن وتراقب عند الحاجة الضامن، حيث تكون قيمة التعويض المرجعي للإعسار، محصورة بملغ التعويض عن القرض المتفق عليه وقت وقوع الضرر<sup>1</sup>، وهنا نميز بين صنفين من التغطية:

#### أ1: التغطية المحدودة:

تحدث في حالة ما تم بيع العقار المرهون لصالح المقرض ومحل عملية التمويل بالمزاد العلني، فلا تتحمل شركة "SGCI" المسؤولية، حيث يقدر التعويض بنسبة 90 % من مجمل القرض والفوائد المرتبطة به، بالإضافة إلى المبلغ الناتج عن بيع العقار لصالح عملية التمويل.

#### أ2: التغطية الشاملة

تدير شركة "SGCI" عملية بيع العقار المرهون لصالح المقرض، كما تقوم بتنفيذ عملية التمويل عبر المزاد العلني<sup>2</sup>، وخلال فترة سريان عقد التأمين على القرض يتم تعويض المقرض عن الضرر الذي يصيبه بنسبة 60 % من مجمل القرض والفوائد المترتبة عنه، وهذا في حالة ما إذا تبين توقف دفع المستحقات، سيتم دفع 30 % من قيمة التعويض

1- مكدال سعدية، مرجع سابق، ص 32.

2- زغديدي سفيان، مرجع سابق، ص 73.

لصالح شركة "SGCI" بعد خصم المبلغ المتبقي من قيمة العقار محل التمويل<sup>1</sup>، وبعد أن يدفع المؤمن للبنك محل مله في حقوقه ودعاويه ضد المقترض، طبقا للمادة 12 من الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 08 مارس 1995 المتعلق بالتأمينات<sup>2</sup>.

## ب- التأمين الكلي:

يهدف هذا التأمين إلى تغطية الوضع المؤقت للعجز أو التأخر في سداد المستحقات في الفترة المحددة، كما يشمل تغطية مخاطر الوفاة وإحترق المساكن المرتبطة بالقرض المضمون، ويدعى الضمان الكلي بالإعسار المؤقت. وفي حالة عجز المقترض عن دفع أربع دفعات شهرية متتالية أو ستة دفعات متفرقة، تتولى الشركة تغطية هاتين الحالتين بحد أقصى خلال هذه الفترة، وتغطية الحادث الناتج عن التأخر في السداد لا تتم إلا بعد مرور سنة واحدة من تنفيذ القرض المضمون. فلا يتم الإعلان عن الحادث الناجم عن التأخر في سداد الاستحقاقات إلا بعد مضي فترة انتظار لمدة شهرين مع تقديم المبررات<sup>3</sup>.

## 2- التأمين على القروض العقارية الممنوحة للمركبي العقاري:

تتدخل شركة "SGCI" في هذا النوع من القروض العقارية الممنوحة من قبل المقرض وذلك في حالة تسجيل الإعسار النهائي لدى المتعامل (المركبي العقاري) في الترقية العقارية، حيث يكون التعويض المرجعي المستحق لصالح المقترض عن حالة الإفلاس لا يتجاوز القيمة المعروضة للقرض المضمون أثناء وقوع الضرر المؤمن عنه<sup>4</sup>.

يعد هذا الضمان القائم على تقنية التأمين، الضمان الأكثر حماية بالنسبة للبنك، لأنها ضمانة أكيدة، فالتعويض يدفع بصفة إلزامية للدائن<sup>5</sup>.

1- مكدال سعديّة، مرجع سابق، ص 33.

2- أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل و متمم، مرجع سابق.

3- مكدال سعديّة، مرجع سابق، ص 33.

4- يوسف محمد، مزيان محمد أمين، "التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 18، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2018، ص 50.

5- بوديار سميرة، زمالي ابتسام، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2019، ص 74.

يترتب عن بيع العقار المرهون لفائدة المقرض محل عملية التمويل بالمزاد العلني تعويض المؤمن حيث يساوي 90 % من مجمل القرض والفوائد المترتبة عنه، ففي هذه الحالة شركة "SGCI" لا تتحمل المسؤولية<sup>1</sup>، "فيتم خصم منها المبلغ المحصل عليه من بيع العقار محل التمويل، فيكون التعويض المستحق الممنوح كما يلي:

- يمنح تعويض يقدر 90 % من مجمل القرض والفوائد المترتبة عنه إلي تاريخ استعمال الضمان، وبخصوص الرصيد المتبقي بعد بيع العقار المرهون فنجد نسبة 40 % التي يتم خصمها من التعويض المدفوع مسبقا من الضمان والمحدد 50 % المتبقية.

- لا تغطي المخاطر المتعلقة بالتأخير من طرف شركة "SGCI"، إلا بعد مرور سنة من تاريخ مبلغ القرض لحساب المقرض<sup>2</sup>.

### 3- تحديد قسط التأمين:

يقوم المستفيد (المقرض) بدفع قسط التأمين مرة واحدة إلى الشركة "SGCI"، وذلك خلال 30 يوم من تاريخ تحويل مبلغ القرض لحساب المقرض، ويكون فسخ عقد التأمين من طرف الشركة "SGCI" في حالة عدم دفع قسط التأمين لعملية التأمين على القروض العقارية الممنوحة للأفراد والمتعاملين في الترقية العقارية، الذي تقوم به شركة ضمان القروض العقارية "SGCI" حيث تقوم هذه الأخيرة باستثمار الأموال الناتجة عن الأرباح المحققة لتأمين القروض في إطار مشاريع الترقية العقارية، بالطابع السكني والمهني، حيث تقوم بها البنوك ونضرب مثلاً الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك. الذي سبق وأن تطرقنا إليه سابقاً<sup>3</sup>.

1- يلس مباركة المولودة كباب، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - والترقية العقارية في مجال السكن، رسالة

ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012، ص 44.

2- يوسف محمد، مزيان محمد أمين، مرجع سابق، ص 50.

3- مرجع نفسه.

تحت شركة "SGCI" الهيئات المقرضة على زيادة منح القروض العقارية، وذلك بتغطية المخاطر المحتملة كعدم التسديد الكلي أو الجزائي للقرض من قبل المقترضين الأفراد أو المتعاملين في الترقية العقارية<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### شركات أخرى مساهمة في التأمين على القرض العقاري

تتدخل إلى جانب شركة ضمان القروض العقارية "SGCI"، عدة شركات متخصصة في مجال التأمين عموماً، كما نجد بعض الشركات تقوم بتسويق منتجات التأمين تشمل تأمين القروض، ومن بين أبرز هذه الشركات في الجزائر، نذكر الشركة الوطنية للتأمين "SAA"<sup>2</sup>، والشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين "CAAR"<sup>3</sup>، كذلك الشركة الجزائرية للتأمين الشامل "CAAT"<sup>4</sup>، والشركة المركزية لإعادة التأمين "CCR"<sup>5</sup>.  
وسنسى في هذا المطب إلى التركيز على الشركة الوطنية للتأمين "SAA" (أولاً)، والشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين "CAAR" (ثانياً)، حيث لديهما خبرة في مجال التأمين على القروض.

### أولاً: الشركة الوطنية للتأمين SAA

تدرج الشركة الوطنية للتأمين إلى شركة ضمان القروض العقارية المسؤولة عن التأمين الشخصي في مجال القروض العقارية، التي كانت في السابق مسؤولة عن توفير تأمين العجز الدائم والمؤقت للمقترض، إذ تتولى أيضاً تأمين الوفاة للمقترض حتى تأسيس الشركة الوطنية للتأمين "SAA" التي كلفت بتأمين وفاة المقترض، حيث عند حدوث وفاة المقترض، يتولى البنك المقرض تحمل المسؤولية المتعلقة بالتعويض وهذه المسؤولية مكفولة

1- بوسته إيمان، النظام الثانوي للترقية العقارية، مرجع سابق، ص ص 212-213.

2-Société Algérienne d'assurance.

3-Compagnie Algérienne d'Assurance et de Réassurance.

4-Compagnie Algérienne des d'Assurances Total .

5-Compagnie Centrale de Réassurance.

من خلال اتفاقيات تم توقيعها مع الشركة الوطنية للتأمين، حيث أبرمت بدورها اتفاقيات مع مجموعة متنوعة من البنوك والمؤسسات المالية<sup>1</sup>، أبرزها الاتفاقية التي أبرمتها مع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك "CNEP"<sup>2</sup>(1)، واتفاقيتها مع بنك الفلاحة والتنمية الريفية "BADR"<sup>3</sup>(2)، وأخيرا اتفاقيتها مع بنك التنمية المحلية "BDL"<sup>4</sup>(3).

## 1-اتفاقية الشركة الوطنية للتأمين "SAA" مع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط "CNEP" - بنك

يحتل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مكانة بارزة بين البنوك في الجزائر، حيث يتميز بجمع الودائع وتقديم مجموعة شاملة من القروض، بما في ذلك القروض السكنية والاستهلاكية<sup>5</sup>.

تمت الاتفاقية بتوقيع الطرفين، تحت رقم 686، ذلك في 22 أكتوبر 2003 حيث تمثل هذه الاتفاقية الأولى من نوعها في الجزائر في مجال تأمين القروض العقارية، ووفقا للاتفاق فقد تم نقل تأمين خطر الوفاة إلى شركة التأمين "SAA" لتغطيته، وتقوم هذه العملية عن طريق صندوق ضمان شركة "SAA" بهدف دعم الضمانات المقدمة لتجنب تعرض "CNEP"-بنك للمخاطر المتعلقة بعدم سداد المقترضين للبنك<sup>6</sup>.

## 2-اتفاقية الشركة الوطنية "SAA" مع بنك الفلاحة والتنمية الريفية "BADR" :

يقوم بنك الفلاحة والتنمية الريفية "BADR" بدور متزايد ومميز في دعم التنمية الاقتصادية من خلال استخدامه للوسائل والأدوات في تنفيذ مهامه ووظائفه، مما جعله البنك

1- قروش ليلي، مرجع سابق، ص 50.

2-Caisse Nationale d'épargne et de prévoyance.

3-Banque Algérienne de développement Rural.

4-Banque de Développement local.

5- بن عرفة روميصة، النظام القانوني للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - منك، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، الجزائر، 2018-2019، ص 16.

6- يوسف محمد، مزيان محمد أمين، مرجع سابق، ص 51.

الرائد في مجال الصناعة المصرفية في الجزائر، ويعد هذا البنك واحدا من اكبر البنوك الوطنية بفضل خبرته وتنافسيته في بيئة تنافسية تضم بنوكاً خاصة و وطنية وأجنبية<sup>1</sup>. أكدت هذه الاتفاقية على إمكانية تسويق وعرض المنتجات التأمينية المقترحة من قبل شركة الوطنية للتأمين عبر شبابيك بنك "BADR"، وتتضمن هذه الاتفاقية منتجات التأمين على المخاطر الزراعية مثل الكوارث الطبيعية والحرائق التي تؤدي إلى تدمير المحاصيل إلى جانب التأمين ضد مخاطر السكن المتعددة ومنتجات التأمين الشاملة على الأشخاص والقروض<sup>2</sup>.

### 3-اتفاقية الشركة الوطنية للتأمين "SAA" مع بنك التنمية المحلية "BDL" :

يعد بنك التنمية المحلية من أصغر بنوك في الجزائر، فهو ينتمي للقرض الشعبي، ويعتمد على نظام معلوماتي متوافق مع النظام المصرفي العالمي، ويتماشى مع المعايير الدولية المعمول بها.

يتعاقد الطرفان على هذه الاتفاقية في إطار التأمين المصرفي، بهدف تسويق منتجات الشركة الوطنية عبر شبابيك بنك "BDL"، حيث تمت هذه الاتفاقية في 19 أبريل 2008، ومن ضمن منتجات التأمين المذكورة في هذه الاتفاقية تشمل التأمين على الأشخاص والتأمين على السكن. فقد تطورت هذه العملية من خلال مشاركة أطراف أخرى إلى جانب الشركة الوطنية للتأمين "SAA" وبنك التنمية المحلية "BDL"، وهما بنك الفلاحة والتنمية الريفية "BADR" وشركة "AXA" الفرنسية، حيث قاموا بتأسيس شركة جديدة مشتركة التي

1- بوزيد ليلي، اعتماد التكنولوجيا المالية في القطاع المصرفي الجزائري "دراسة حالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية "BADR"-وكالة برج بوعرييج، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص اقتصاد نقدي وبنكي، كلية العلوم إلى اقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، الجزائر، 2021-2022، ص 66.

2- يوسف محمد، مزيان محمد أمين، مرجع سابق، ص 51.

بدأت عملها في الميدان سنة 2012<sup>1</sup>.

### ثانيا: الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين "CAAR"

تعد الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين واحدة من أكبر شركات التأمين في الجزائر، حيث كان نشاطها في البداية محصورا في مراقبة شركات التأمين الأجنبية، وكانت مكلفة بذلك من خلال التنازل القانوني، مما كان يفرض على المؤسسات المختلفة التي تعمل في الجزائر عن 10% من حجم الأقساط لصالح الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين "CAAR"<sup>2</sup>.

تم توقيع اتفاقيات مع مجموعة متنوعة من البنوك، أبرزها الاتفاقية التي أبرمتها مع بنك القرض الشعبي الجزائري "CPA"<sup>3</sup> (1)، واتفاقيتها مع البنك الوطني الجزائري<sup>4</sup> "BNA" (2).

### 1- اتفاقية الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين "CAAR" مع بنك القرض الشعبي الجزائري "CPA"

تعمل الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين والقرض الشعبي الجزائري بتعزيز وتطوير القطاع التأميني المصرفي في الجزائر، من خلال توقيعها اتفاقية شراكة في ماي 2008، مما سمح بإدخال وتسويق منتجات تأمين جديدة إلى السوق.

بعد الاتفاق بين الطرفين، تم تحديد 01 جويلية 2009 كتاريخ لإطلاق هذه المنتجات في الجزائر العاصمة، حيث أصبحت متاحة عبر ثلاث وكالات نموذجية تابعة للقرض

1- كسراوي حسناء، بولال سمير، دراسة إدارة المخاطر بالبنوك التجارية دراسة حالة بنك التنمية المحلية - وكالة تيميمون، مذكرة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي، تخصص إقتصاد نقدي وبنكي، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة أحمد دراية، الجزائر، 2022، ص 21.

2- بو البرهان ليندة، لاصب نريمان، قياس جودة الخدمة التأمينية "دراسة حالة الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين - وكالة بومرداس 231"، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص إقتصاد التأمينات، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أمحمد بوقرة، الجزائر، 2022، ص 40.

3-Crédit populaire d'Algérie.

4-Banque Nationale d'Algérie.

الشعبي الجزائري، وعند تنفيذ هذه الاتفاقية، تم تسويق أربع منتجات كخطوة أولى، حيث تتضمن التأمين ضد الأخطار المتعددة للسكن، والتأمين ضد الكوارث الطبيعية، كذلك التأمين ضد خطر الوفاة المؤقت والتأمين القروض. هذا لضمان توسيع مجموعة هذه المنتجات في مرحلة ثانية من خلال إضافة منتجات جديدة كالتأمين السفر إلى الخارج، تأمين الجماعات، وتأمين الحوادث الفردية والجماعية<sup>1</sup>.

## 2-اتفاقية الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين "CAAR" مع البنك الوطني الجزائري "BNA"

يمثل البنك الوطني الجزائري "BNA" أداة حيوية للتخطيط المالي ودعم القطاعين الاشتراكي والزراعي، كما يسعى أيضا إلى تنفيذ خطط الدولة في تمويل مشاريع قصيرة ومتوسطة وطويلة المدى<sup>2</sup>.

تم توقيع هذه الاتفاقية بين الطرفين، والتي تشمل كل من شركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين "CAAR" وبنك الوطني الجزائري "BNA" بالإضافة إلى الشركة الوطنية للتأمين "SAA" والشركة الجزائرية للتأمين الشامل "CAAT". حيث تهدف هذه الاتفاقية إلى وضع خطة لتوزيع منتجات التأمين لهذه الشركات عبر شبابيك بنك "BNA"، ومع ذلك فإن تنفيذ هذه الاتفاقية شهدت تأخرا ميدانيا، فقد كانت أول تجربة لهذه العملية في 04 أكتوبر 2010.

حيث تشكل هذه النماذج بعض الاتفاقيات التي تم توقيعها بين شركات التأمين الجزائرية والشركات الأجنبية، إلى جانب بعض البنوك التجارية الجزائرية، فهذه الأخيرة تعمل في مجال تمويل قطاع السكن أو تنمية العقارات. ذلك من خلال تقديم القروض العقارية، والتي تسعى إلى السماح للمقترض بالحصول على تأمين على القروض العقارية اللازمة

1-بو البرهان ليندة، لاصب نريمان، مرجع سابق، ص ص 04-41.

2- تعزيبت غانية، حميدشي راضية، خصوصية القرض العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص 36.

لتمويل مشاريعه العقارية، من خلال تقديم منتجات تتبع مبادئ التنافسية من قبل شركة التأمين<sup>1</sup> كما يمكنه اختيار المنتج المناسب له.

---

1- يوسف محمد، مزيان محمد أمين، مرجع سابق، ص 52.

## الفصل الثاني

### أحكام عقد التأمين على القرض العقاري

يعد التأمين على القرض تقنيةً مالية وليست بعمليات بنكية، حيث لا تمارس من قبل البنوك، بل تقوم بها شركات التأمين المتخصصة التي تخضع لإجراءات التأسيس والرقابة المحددة في قانون التأمينات، فهي لا تتدرج ضمن القوانين الأساسية لمؤسسات القروض، وتأسيسها تعود إلى التنظيم الخاص بأحكام القانون التجاري.

يتضمن إبرام عقد التأمين على القرض العقاري عدّة جوانب مهمة، حيث يشمل على تغطية مهمة تأمينية تحمي المقرض والمقرض من المخاطر المحتملة التي قد تمنعه من سداد القرض، حيث يتم إتخاذ إجراءات محددة لإبرام العقد (المبحث الأول)، ثم تأتي المرحلة الموالية وهي مرحلة تنفيذ عقد التأمين، إذ يتحمل المؤمن (المقرض)، والمؤمن له (المقرض) لبعض الإلتزامات حيث يترتب من مخالفتها إنقضاء العقد (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### إبرام عقد التأمين على القرض العقاري

يعتبر إبرام عقد التأمين أحد الشروط الأساسية لإتمام عقد القرض العقاري، ويعد أيضا كضمان يشجع الهيئات المقرضة على منح القروض العقارية ذات الأجل الطويل والمبالغ الكبيرة، والمخاطر المتعددة<sup>1</sup>. وبالتالي يلعب التأمين دوره في دعم القروض العقارية الموجهة لتمويل مختلف مشاريع العقارات، بما في ذلك المشاريع التي تم إتمامها في إطار التطوير العقاري وقطاع السكن.

وسنتطرق في هذا المبحث إلى تبيان مختلف المخاطر المرتبطة بالقروض العقارية بما أن شركات التأمين تتكفل بمختلف تخصصاتها ضمان مجموع المخاطر التي قد تتعرض لها البنوك جراء هذه القروض مسببة لها خسائر مالية جسيمة بصفقتها المستفيدة في عقد تأمين القروض العقارية (المطلب الأول)، ومن ثم سوف نحدد نطاق إبرام عقد التأمين على القرض العقاري (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### المخاطر المرتبطة بالقروض العقارية

تجري البنوك عمليات تمويل متعلقة بالسكن عن طريق منح القروض للعملاء، وبالتالي فإن هذا النشاط يحمل المخاطر التي قد تؤثر على إستقرار السوق العقاري وقطاع السكن بشكل خاص، لذلك يتطلب على البنوك أن تكون حذرة ومُدركة للمخاطر عند تمويل المشاريع السكنية، لضمان عدم تأثر رأس المال بشكل مباشر بسبب العملاء، وبما أن العمل المصرفي ومخاطره

1- يوسف محمد، مزيان محمد أمين، مرجع سابق، ص 46.

يرتبطان بشكل وثيق، فإنه لا يمكن القضاء تمامًا على هذه المخاطر، بل يمكن تقليلها، مع العلم أن بعض المخاطر لا يمكن التنبؤ بها على الإطلاق.<sup>1</sup>

تتميز القروض العقارية بطول المدة التي تصل عادةً إلى 25 سنة، فعملية منح القروض تصبح محفوفة بالمخاطر، ذلك راجع لإرتفاع مبلغ القرض، ولأنه وفي هذه الحالة لا يمكن تجاهل حقيقة عدم وجود عملية قرض معفية من المخاطر، وبالتالي تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، حيث تناول الأول مفهوم مخاطر القروض العقارية (الفرع الأول)، والثاني أنواع هذه المخاطر (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### مفهوم مخاطر القروض العقارية

ترتبط عملية منح القروض العقارية بمجموعة من الأخطار المتعلقة بالنشاط البنكي والتي يمكن أن تؤدي إلى خسائر مالية تؤثر سلبًا على مسار العملية الائتمانية في البنوك ولتحديد مفهوم هذه المخاطر وجب التطرق لتعريفها (أولاً)، وأنواعها (ثانياً).

#### أولاً: تعريف الخطر

يمكن تعريف الخطر تعريفاً لغوياً (1)، وتعريفاً اصطلاحياً (2).

#### 1- تعريف الخطر لغة :

يستمد لفظ "الخطر" لغوياً من المصطلح اللاتيني، الذي يُشير إلى الإختلال في التوازن وحدوث تغيير مفاجئ مقارنة بالمتوقع أو الانحراف عن المؤلف<sup>2</sup>.

1- قاشي علالي، عشير جيلالي، "مخاطر القروض العقارية وأليات مواجهتها"، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، عدد 03، جامعة البليدة 2، الجزائر، 2021، ص 479.

2- شعبان فرج، دروس العمليات المصرفية وإدارة المخاطر، مطبوعة موجهة لطلبة الماستر، تخصص النقود والمالية واقتصاديات المالية والبنوك، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2014، ص 60.

## 2- تعريف الخطر اصطلاحًا.

يقصد بالخطر اصطلاحًا في المجال المصرفي أنه إلتزام يحمل في طياته الربية مرفوق بإحتمال ربح أو ضرر، حيث يكون هذا الأخير إما تدهور أو خسارة، فالخطر إذن حدث غير منتظر<sup>1</sup>. كما نجد أن البعض عرفها على أنها: "مجموعة من المجازفات التي قد تؤدي إلى وقوع المصرف في مخاطر مالية أو هي إحتمال تعرض البنك إلى خسارة لا يتوقعها وغير مخطط لها"<sup>2</sup>. وهناك من عرفها بأنها: "مقياس نسبي لمدى تقلب عائد التدفقات النقدية التي سيتم الحصول عليها مستقبلاً"<sup>3</sup>. وحسب معناه الواسع فهو حصول أحداث غير مرغوب فيها تؤدي إلى إنحراف معاكس في النتيجة المرغوبة أو المتوقعة والمأمولة<sup>4</sup>.

## ثانياً: تعريف خطر القرض

يخشى البنك أن يتخلف مدينه عن القيام بالتزاماته في المدة المحددة، ويعني ذلك أن المخاطر في القروض البنكية ناجمة عن إحتمال عدم إستطاعة المقترض تسديد مبلغ القرض، خاصة إن كان القرض يتضمن تأجيل الدفع<sup>5</sup>.

تمثل المخاطر بالنسبة للبعض خسارة قصوى، وبالنسبة للبعض الآخر تشتت النتائج<sup>6</sup>، حيث يتعلق خطر القرض بأي حدث يتصل بالقرض، مثل التغيرات في نوعية القروض وجودتها (التخفيض أو الإرتفاع في تصنيف القروض)، وكذلك التغيرات في التوسع الإئتماني وعدم القدرة على السداد، كما يعرف أيضاً إحتمال عدم قدرة المختلط تأدية إلتزاماته المالية الموجودة في العقد وذلك إما كلياً أي عدم القدرة على الدفع نهائياً أو عدم القدرة على الدفع في الوقت المحدد سواء

1- شحاته صلاح إبراهيم، ضوابط منح الائتمان في منظور قانوني ومصرفي، دار النهضة العربية، مصر، 2012، ص 177.

2- فضيل فارس، التقنيات البنكية- محاضرات والتطبيقات، الجزء الأول، مطبعة الموساك رشيد، د.ب.ن، 2013، ص 105.

3- الهندي منير إبراهيم، الإدارة المالية- مدخل تحليل المعاصر، الطبعة الرابعة، المكتب العربي الحديث، مصر، 1999، ص 441.

4- طارق عبد العال حماد، إدارة المخاطر (أفراد، شركات، بنوك)، دار الجامعية، مصر، 2003، ص 196.

5- مكدال سعدية، مرجع سابق، ص 147.

6- عفيفي حاتم سامي، التأمين الدولي، دار المصرية اللبنانية، بيروت، 1986، ص 24.

للأصل القرض أو الفوائد مما يسبب خسارة مالية للمقرض (المدين).<sup>1</sup> وعليه فإن مخاطر القرض (مخاطر عدم التسديد) هي الخسائر التي يمكن أن يتحملها البنك بسبب عدم قدرة الزبون أو عدم وجود النسبة لديه لسداد أصل القرض وفوائده.

## الفرع الثاني

### أنواع مخاطر القروض العقارية

يرتبط منح القروض السكنية بأخطار تتعلق بنشاط البنوك والتي قد تؤدي إلى خسائر مالية تهدد العملية الإئتمانية حيث تتنوع هذه المخاطر بما في ذلك المخاطر الاقتصادية (أولاً) ومخاطر أخرى (ثانياً).

#### أولاً: المخاطر الاقتصادية

عمليات القرض المصدر الأساسي للتحقيق الإستقرار المالي والوفرة المالية للبنوك، ومع ذلك قد تنجم عن عدم العقلانية والتبصر في منح أو توزيع القروض الكثير من المخاطر التي قد تؤدي إلى وضع صعب يمكن أن يجبر البنك أو المؤسسة المقرضة إلى الوقوف على حافة الإفلاس، حيث تتمثل في خطر الطرف المقابل (1)، خطر السيولة (2)، و أخيراً خطر سعر الفائدة (3).

#### 1/- خطر الطرف المقابل (Risque de contrepartie)

يطلق عليه مصطلح "خطر القرض" أو "خطر التوقيع" حيث ولد تعريف قانوني لهذا الخطر في الفقرة الأولى من المادة 02 من النظام رقم 02-03 المتعلق بالمراقبة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية، والتي تنص على ما يلي: « هو الخطر الناشئ في حاله عجز الطرف مقابل أو أطراف مقابلة »<sup>2</sup>.

1- شرون رقية، " تحليل وقياس خطر القرض في البنوك التجارية "، المجلة الجزائرية للعلوم والسياسات الاقتصادية، عدد 03، الجزائر، 2012، ص 84.

2- نظام رقم 08-11 مؤرخ في 28 نوفمبر 2011، يتعلق بالرقابة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية، ج.ر.ج.ج، عدد 47 الصادرة بتاريخ 29 أوت 2012.

يتضح من مضمون هذه المادة أن خطر الطرف الثاني ينبع من عدم قدرة المقترض (المستفيد) على تسديد أو دفع إستحقاقاته المالية في الموعد المحدد، والسبب الرئيسي وراء ذلك يعود إلى إفلاس المؤسسة المقترضة أو الفرد، وأسباب الإفلاس أو الإعسار عديدة نذكر منها:

أ/- الأخطار العامة:

يقصد بذلك المخاطر التي ينجم سببها من عوامل خارجة عن السيطرة، كالوضع السياسي والإقتصادي في البلد الذي يمارس المقترض نشاطه فيه أو يقطن فيه، بالإضافة إلى الظواهر الطبيعية مثل الزلازل والفيضانات، كما يعبر عنه بخطورة الظروف الطارئة المتعلقة بالبيئة الإقتصادية والإجتماعية والسياسية العامة للدولة، بما في ذلك معدلات النمو السكاني والتغيرات في السياسات والتشريعات النقدية<sup>1</sup>.

ب/- الأخطار المرتبطة بالمقترض:

يعد الخطر الأكثر إنتشاراً والأصعب في التحكم فيه نظراً لأسبابه المتعددة والمتنوعة، والتي تؤدي إلى عجز عن التسديد كحالات الإعسار أو الإفلاس، وسنحاول توضيح الأسباب التي تؤدي في هذه الحالة كالتالي:

#### • السبب المالي:

تتمحور أساساً حول قدرة الجهة المقترضة على تسديد ديونها في الوقت المحدد، ويتم ذلك من خلال تقييم وضعيتها المالية، حيث يُطلب عادة من البنك تقديم وثائق تتعلق بميزانية المؤسسة أو كشوف الرواتب للأفراد<sup>2</sup>.

#### • السبب الإداري:

يمثل خطراً محدقاً بالمؤسسات، أي الأشخاص المعنويين، حيث يتوقف على خطر عجز المؤسسة عن التسديد بناءً على نوعية إدارتها وخبرتها وكفاءتها، مما ينعكس إيجاباً على ميزانية

1- زغيدي سفيان، مرجع سابق، ص36.

2- مرجع نفسه، ص 37.

المؤسسة ومواردها المالية<sup>1</sup>.

• أسباب راجعة للمقترض في حد ذاته:

وذلك أن هذا الأخير ليس له رغبة في تسديد قيمة القرض أو تعمد التأخر في دفع المستحقات.

2/- خطر السيولة ( *Risque de liquidité* )

لقد إهتم رجال المصارف قديما بموضوع السيولة لأنها تعتبر روح الأعمال المصرفية، ولتفعيل دورها داخل البنوك كان لابد من ربطها بموارد مالية لإنعاش مصارفهم، ولذا توجب علينا أن نعرف السيولة ونبين أقسامها، قبل التطرق إلى الخطر المتعلق بها<sup>2</sup>.

ويقصد بالسيولة قدرة البنك على تلبية إلتزاماته فوراً من خلال تحويل أصوله إلى نقد بسرعة، دون خطر أو خسارة في قيمتها، وتكون هذه الأصول سريعة التحويل إلى سيولة نقدية دون تقليل قيمتها، لتسديد الديون في الوقت المناسب دون تأخير<sup>3</sup>.

يُشير خطر السيولة إلى احتمالية وقوع حالة عجز في تلبية طلبات الزبائن في أوقات معينة، ناتجة عن تدهور السيولة بجميع درجاتها، أو يُعتبر خطراً مالياً مستقبلياً يؤثر على إيرادات البنك ورأسماله، حيث يجد نفسه غير قادر على تلبية إلتزاماته في تاريخ الإستحقاق، أي أن حجم الموارد المالية له غير كافية لمواجهة الإلتزامات<sup>4</sup>.

كما يعود خطر السيولة إلى السحب الكثيف للأموال من المودعين، مما يجعل البنك عرضة لأزمات قد تهدد إستقراره المالي، حيث قد تكون الأموال غير كافية لتلبية هذا الطلب

1- محمد مطر، مرجع سابق، ص 39.

2- زغيدي سفيان، مرجع سابق، ص 37.

3- سيد الهواري، مرجع سابق، ص 100.

4- كراسنة إبراهيم، أطر أساسية ومعاصرة في الرقابة على البنوك وإدارة المخاطر، معهد السياسات الإقتصادية، أبو ظبي،

2006، ص 42.

ويرجع السبب في ذلك إلى<sup>1</sup>:

- إفلاس المقرض أو مجموعة من المقرضين يؤثر سلبًا على أداء البنك، حيث يفقد جزءًا من موارده المالية.
  - منح قروض بمبالغ مالية كبيرة قد تؤثر على أصول البنك في حالة عدم إتردادها.
  - إستناد البنك إلى مصادر مالية قصيرة الأجل لإعادة تمويلها وتحويلها إلى قروض طويلة ومتوسطة الأجل.
- وتتجم عن خطر السيولة أوضاع حرجة يتحملها المؤسسة المقرضة، ويمكن تلخيصها في النقاط التالية<sup>2</sup>:

- قد يضطر البنك إلى اللجوء إلى السوق المالي الضيق بين البنوك من خلال إصدار سندات تكون عادة مع فوائد مرتفعة جدًا.
- يواجه البنك صعوبة في سداد ديون المودعين عند الطلب، مما يؤثر سلبًا على سمعته التجارية، وقد يؤدي ذلك إلى تجنب العملاء التعامل معه، مما ينتج عنه تقليص أعماله وإنخفاض مردوديته<sup>3</sup>.
- قد يلجأ إلى البنك المركزي كأخر فرصة بطلب مكشوف مع دفع معدل فائدة مرتفع جدًا يدعى "بالمعدل الجهنمي" وقد يكون معدل المكشوف الذي طلبه البنك أعلى جدًا من المعدل المطروح في السوق<sup>4</sup>.

### 3- خطر سعر الفائدة ( *Risque des taux d'intérêt* )

يطلق عليه أيضا خطر سعر الفائدة الإجمالي حسب ما ورد في نص المادة 02 الفقرة الثانية من النظام رقم 02-03 السابق الذكر، التي جاء نصها: « خطر معدل الفائدة الإجمالي

1- زغيدي سفيان، مرجع سابق، ص 39.

2- فؤاد عوض هاشم، اقتصاديات والتوازن النقدي، دار النهضة العربية، مصر، 1976، ص 142.

3- زغيدي سفيان، مرجع سابق، ص 40.

4- فؤاد عوض هاشم، مرجع سابق، ص 142.

خطر ناشئ في حالة حدوث تغير في معدلات الفائدة الناجمة عن مجموع عمليات الميزانية وخارج الميزانية»<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن البنك المركزي هو المسؤول عن تحديد وتعديل أسعار الفائدة المطبقة في عمليات البنوك، ويفعل ذلك بتحديد هامش أقصى للفائدة حسب ما نصت عليه المادة 04 فقرة الثانية من النظام رقم 94-13، إذ تنص: «غير أنه يمكن لبنك الجزائر أن يحددها هامش أقصى يستوجب إحترامه من قبل البنوك والمؤسسات المالية بالنسبة لعملية القرض»<sup>2</sup>.

إستنادًا إلى المعطيات المقدمة، يمثل خطر سعر الفائدة إحتماية تأثير مردودية البنك أو المؤسسة المالية بتطور معدلات الفائدة، حيث يظهر هذا الخطر عندما يحول البنك ديون قصيرة الأجل إلى ديون طويلة الأجل ذلك عندما يحدث إرتفاع في معدلات الفائدة، يتراجع هامش الفائدة وتتزايد تكاليف الديون، مما يؤدي إلى تقليص الناتج الصافي للبنك، بينما يعمل الإنخفاض في المعدلات في صالحه<sup>3</sup>.

ثانيا: الأخطار الأخرى.

تتمثل في الخطر العملياتي والخطر القانوني.

### 1- الخطر العملياتي ( Risque Opérationnel )

يعرف أيضا بخطر التشغيل و يتمثل في الخسائر الناجمة عن عدم كفاءة وفشل العمليات الداخلية والموارد البشرية والأنظمة، بالإضافة إلى ذلك يعترض حجم وتنوع العمليات الداخلية اليومية للبنك لمخاطر مثل الأخطار و الإهمال، والتأخير والغش، وكل هذه الأمور لها تأثير

1- نظام رقم 11-08 مؤرخ في 28 نوفمبر 2011، يتعلق بالرقابة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية، مرجع سابق.

2- نظام رقم 13-01 مؤرخ في 08 جوان 2013، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية، ج.ر.ج.ج، عدد 29 الصادرة في 02 جوان 2013.

3- زغبيدي سفيان، مرجع سابق، ص 40.

مالي على المؤسسة المصرفية، ولذا كثيرا ما يربط هذا الخطر بالسيولة حيث أن كل غلط أو تهاون يدفع من حساب البنك<sup>1</sup>.

نصت المادة 02 من النظام رقم 02-03 سابق الذكر كما يلي: « خطر عملياتي: خطر ناتج عن نقائص تصميم وتنظيم وتنفيذ إجراءات القيد في النظام المحاسبي وبشكل عام في أنظمة الإعلام الآلي الخاصة بمجموعة أحداث المتعلقة بعمليات البنك والمؤسسة المالية المعنية » .

هناك عدة أسباب لهذا الخطر، منها:

- الجهل والمعرفة السيئة للقوانين المصرفية من قبل الموظفين داخل البنك قد يتسبب في الخسائر المالية.
- التأخيرات والأخطاء في تنفيذ العمليات قد تسبب دفع فوائد إضافية نتيجة التأخير أو عدم تطابق المبالغ المستحقة.
- غلطات الإشارة (-) و (+) في تسجيل العمليات، قد تؤدي إلى التضاعف المبالغ والنقص في شفافية ووضوح النتائج، مما تجعل من المستحيل القيام بالتحليل أو أي عمل صحيحي.

## 2- الخطر القانوني:

يرتبط الخطر القانوني بخطر الطرف المقابل أي ناتج عن نزاع بين المقترض والبنك أو

المؤسسة المالية مانحة القرض، وهذه الأخطار متصلة بالعمليات القانونية التالية:

## أ- في حالة تحرير العقود:

يتمثل في حاله النقص أو غلط في العقد إذ يولد الشك كالتزامات ومسؤوليات الأطراف

الغير الواضحة أو عندما يكون هناك غموض في غرض القرض<sup>2</sup>.

1- زغيدي سفيان، مرجع سابق، ص 41.

2- زغيدي سفيان، مرجع نفسه، ص 42.

**ب/- حالة قيد القرض:**

ينبغي في هذه الحالة التدقيق في عدة نقاط وإلا خلقت خطر قانوني يؤدي إلى نزاع

مستقبلاً، وتتمثل المسائل القانونية فيما يلي<sup>1</sup>:

- ✓ الرهن من الدرجة الأولى أم لا أو مثقل بحقوق امتياز.
- ✓ في حال عدم تسلم شهادة المطابقة لوجود عيوب في البناء ومن ثمة لا مجال للتسجيل عقد البيع وبالنتيجة فإنه لا مجال للبنك لتأسيس الرهن ويعتبر هذا تهديداً حقيقياً لأعمال الرهن .

**المطلب الثاني****نطاق إبرام عقد التأمين على القرض العقاري**

يهدف التأمين على القرض العقاري إلى إستيفاء البنوك لأصل القرض وفوائده، وتقادي إعسار المدين أو التأخر في الوفاء بالقرض من المقترض، وبذلك فإن صور هذا القرض قد تتعلق بالمقترض أو بالتأمين على العقار المرهون من المخاطر ومن الهلاك الكلي أو الجزئي (الفرع الأول). كما أن تأمين هذه القروض تمر بإجراءات على مستوى كل من البنوك وشركات التأمين (الفرع الثاني).

**الفرع الأول****صور التأمين على القرض العقاري**

يهدف التأمين على القرض العقاري إلى حماية البنوك من المخاطر المالية الناتجة عن عدم قدرة المقترض على سداد القرض أو تأخره في سداه، بحيث يتضمن هذا النوع من التأمين ضمان إستيفاء البنوك لمبلغ القرض الأساسي بالإضافة إلى الفوائد المستحقة عليه، وبذلك يمكن للبنوك تقادي المشاكل المالية التي قد تنشأ نتيجة إعسار المدين أو تأخره في سداد القرض<sup>2</sup>، بحيث يساعد هذا النظام في تقليل المخاطر على المقرضين ويشجع على تقديم القروض بشكل

1- زغدي سفيان، مرجع سابق، ص 42.

2- قاشي علال ، عشير جيلالي ، مرجع سابق، ص486.

أما ومستداما، وبذلك فإن صور هذا القرض قد تتعلق بالمقترض (أولاً) أو بالتأمين على العقار (ثانياً).

### أولاً: التأمين المتعلق بالمقترض

يتعلق هذا النوع من التأمينات بحماية الإنسان من المخاطر المرتبطة بوجوده وحياته وصحته، وكذا سلامته وقدرته على العمل، يشمل هذا التأمين على تغطية مجموعة متنوعة من الحوادث والأحداث سواءً كانت إيجابية أو سلبية<sup>1</sup>، ولقد عرفت المادة 60 من الأمر رقم 95-07 المعدل والمتمم، إذ تنص على أن: «التأمين على الأشخاص هو عقد احتياطي يكتب بين المكتتب و المؤمن يلتزم بواسطته المؤمن بدفع مبلغ محدد في شكل رأسمال أو ريع في حالة وقوع الحدث أو عند حلول الأجل المحدد في العقد للمؤمن له أو للمستفيد المعين. يلتزم المكتتب بدفع الأقساط حسب جدول إستحقاق متفق عليه»<sup>2</sup>.

يهدف التأمين على الأشخاص إلى دفع مبلغ مالي في حالة وقوع الحدث المؤمن عليها أو عند حلول الأجل المتفق عليه مسبقاً بغض النظر عن وقوع أي ضرر فعلي، يتميز هذا النوع من التأمين بغياب الصفة التعويضية في المبلغ المدفوع من شركة التأمين، حيث يعتبر تأميناً للإدخار والإحتياط ولا يخضع لمبدأ التعويض الذي يتطلب حدوث ضرر فعلي<sup>3</sup>، وتتمثل الأخطار التي يمكن تغطيتها في تأمينات الأشخاص على التأمين على وفاة المقترض(1)، والتأمين على العجز(2).

### 1- التأمين على وفاة المقترض:

تشرط البنوك وجود تأمين على وفاة المقترض كوسيلة لضمان تغطية المبلغ المستعار في حالة عدم القدرة على السداد بسبب الوفاة، يمكن للمقترضين توفير تأمين على حياتهم كضمان بنك، وهذا التأمين يقع ضمن فئة التأمين على الأشخاص ويهدف إلى حماية المقترضين من

1- سلماني نادية، عمراني نزيبة، مرجع سابق، ص39.

2- أمر رقم 95-07، المتعلق بالتأمينات، معدل و متمم، مرجع سابق.

3- سلماني نادية، عمراني نزيبة، مرجع سابق، ص39.

مخاطر عدم الوفاء وهذا ما نصت عليه المادة 63 من الأمر رقم 95-07 المعدل والمتمم<sup>1</sup>، الأخطار التي يمكن تغطيتها في تأمينات الأشخاص على خصوص الوفاة أثر الحادث وكذا التأمين المزدوج في حالة الحياة والوفاة<sup>2</sup>.

## 2- التأمين على العجز

يُمكن لشركة التأمين بتقديم تعويض للمؤمن له أو المستفيد من التأمين وذلك في حالة تعرض المقترض لعجز الكلي دائم يمنعه من إدارة وتسيير نشاطه مثل الحوادث أو الأمراض التي تؤدي إلى عجز يجبره على توقف عن العمل، هذا تعويض يساعد على تغطية المبالغ المستحقة على القرض في تاريخها المحدد ويوفر حماية مالية للمقترض في حالة العجز الكلي الدائم<sup>3</sup>، والتأمين ضد المرض يكون بموجب عقد يتعهد المؤمن للتأمين بدفع أقساط التأمين وفي حالة مرض المؤمن له أثناء فترة التأمين يقوم المؤمن بدفع مبلغ معين بشكل دفعة واحدة أو أقساط إضافة إلى إسترداد مصروفات العلاج والأدوية جزئياً أو كلياً يهدف هذا التأمين من تغطية تكاليف العلاج ومصروفات طبية التي يتكبدها المؤمن له أثناء مرضه بما ذلك التعويض عن العجز المؤقت عن العمل، لقد أدخل المشرع الجزائري تعويض المصاريف الطبية والصيدلانية والعجز المؤقت عن العمل ضمن الأخطار التي يمكن تغطيتها في تأمينات الأشخاص<sup>4</sup>.

## ثانياً: التأمين المتعلق بالعقار

يهدف التأمين العقاري إلى توفير تعويضات مالية لأصحاب الممتلكات في حال وقوع أي ضرر أو خسائر، حيث يجب تغطية أخطار التي قد تلحق بالعقار فيلتزم المؤمن ضمن هذا العقد بدفع مبلغ مالي أو أي تعويض آخر مالي ثابت للمؤمن له في حالة وقوع حادث كارثة طبيعية أو تهدم البناء أو تحقيق الخطر الموضح في عقد التأمين العقاري، فيتم ذلك مقابل دفعة أو قسط

1- راجع المادة 63 من أمر 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل و متمم، مرجع سابق.

2- قاشي علال ، جيلالي عشير، مرجع سابق، ص486.

3-مرجع نفسه، ص487.

4- سلماني نادية، عمرانني نزيبة، مرجع سابق، ص 40.

أو دفعة مالية أخرى يمنحها المؤمن له للمؤمن<sup>1</sup>، لذلك يجب حماية الممتلكات العقارية من الأخطار التي قد يتعرض لها الأفراد أو المجتمع، يغطي هذا النوع من التأمين الأضرار التي قد تلحق بالممتلكات نتيجة الأحداث غير متوقعة كالتأمين ضد الحريق(1)، والتأمين على أخطار الكوارث الطبيعية(2).

### 1- التأمين ضد الحريق:

إلى هلاك ذلك العقار المرهون وإذا شاع هذا النوع من التأمين ونص عليه المشرع الجزائري في المواد 44 إلى 48 من الأمر رقم 07-95 المعدل والمتمم<sup>2</sup>، فيمكن المقرض أن يطلب من المقرض تأمين الحريق أي يكون ضمان المبنى كله من أجل الحصول على أموال لكي يتفادى خطر عدم الوفاء<sup>3</sup>.

لقد وضع المشرع الجزائري قسماً خاصاً في قانون التأمين الجديد تحت عنوان "التأمين من خطر الحريق والأخطار اللاحقة"، فأصبحت شركات التأمين تقوم بتعويض عن الأضرار اللاحقة بالعقار التي تسبب فيها نشوب النيران سواءً عن طريق حريق مباشر أو بصورة غير مباشرة كالانفجارات، ويوفر هذا النوع من الحماية وتغطية الأخطار من أجل تعويض عن الخسائر والأضرار المادية التي تلحق بالعقار أو الممتلكات بشرط أن يشتعل ناز فيها يمكن أن يكون عن طريق صواعق أو انفجار ناتج عن الغاز الطبيعي، فعلى المؤمن له عند حدوث خسارة بسبب وقوع الحريق على العقار فيجب عليه إبلاغ شركة التأمين فوراً بتاريخ وقوع الحادث وأسباب ظروف الحادث خلال 07 أيام وكذلك تقديم بيان تفصيلي عن كافة الخسائر أي الأضرار التي نشأت عن الحادث وتقديم بيان بقيمة الأشياء أو العقار وقت وقوع الحادث وتقديم المستندات كالفواتير<sup>4</sup>.

1- حدة صارة، التأمين على العقارات في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم قانون خاص، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2021، ص 29.

2- أمر رقم 07-95، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم، مرجع سابق.

3- قاشي علال، جيلالي عشير، مرجع سابق، ص 487.

4- حدة صارة، مرجع سابق، ص ص 38.

يمكن للشركة دخول المباني الذي وقع فيه الحريق وتقوم بفحص الأشياء التي ألحق بها الحريق وتتحقق عن مخاطر وتقوم بتعويض أو الإصلاح للشيء أو إستبدال التلف المفقود<sup>1</sup>.

## 2- التأمين على أخطار الكوارث الطبيعية

يعتبر التأمين على الخسائر والأضرار الناتجة من الحوادث الطبيعية كالزلازل والفيضانات، يكون مقابل قسط إضافي ويعتبر هذا النوع من التأمين جوازي عند صدور أمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات سابق الذكر، ولقد أصبح إلزامي بعد مرور الجزائر بسلسلة من الكوارث الطبيعية بموجب صدور أمر رقم 03-12 المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض للضحايا<sup>2</sup>، حيث ذكر المادة 02 من هذا الأمر آثار الكوارث الطبيعية هي أضرار تلحق بالأموال بسبب حادث طبيعي ذو شدة غير عادية، وقد حصر المشرع الجزائري الكوارث الطبيعية التي يجب التأمين عليها كالزلازل والعواصف والرياح الشديدة و كذلك تحركات قطع الأرض... إلخ<sup>3</sup>، حيث يتم الإعلان عنها بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المالية ويكون أجل أقصاه شهرين بعد حدوثها ويكون تقريراً مفصلاً يعده الوالي.

## الفرع الثاني

### إجراءات إبرام عقد التأمين على القرض العقاري

تتولى شركات التأمين تأمين القروض العقارية للمستفيدين من الائتمان لتغطية مخاطر عدم القدرة على السداد، مما يجعل الوفاء وعدم الوفاء موضوع التأمين، وهذا لتعزيز الثقة بين أطراف عقد القرض العقاري، ووفقاً للحلول القانونية يمكن للمقترض أن يمنح حق الإستفادة من التأمين إلى البنك.

1- حدة صارة، مرجع سابق، ص 39.

2- أمر رقم 03-12 مؤرخ في 26 أوت 2003، يتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، ج.ر.ج.ج عدد 52، الصادر في 27 أوت 2003.

3- مرسوم تنفيذي رقم 04-268 مؤرخ في 29 أوت 2004، يتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بإلزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية و يحدد كفاءات إعلان حالة الكارثة الطبيعية، ج.ر.ج.ج عدد 55، الصادرة في 01 سبتمبر 2004.

تتضمن إجراءات التأمين على القروض العقارية مرحلتين، حيث تتم بشكل فعال ومنظم، مما يوفر حماية للمقترض وللبنك أو المؤسسة المالية التي تمنح القرض فتتمثل الأولى في مرحلة تحضير وإقترح التأمين وتعتبر هذه المرحلة استعدادية (أولاً)، بينما تمثل المرحلة الثانية في مرحلة تكوين العقد وتنفيذه (ثانياً).

### أولاً: مرحلة تحضير إقترح التأمين (المرحلة التحضيرية)

يتم تخصيص مهله زمنية قبل مرحلة إكتتاب العقد بين طرفيه، لدراسة الخطر الواجب تغطيته وأهم التغيرات التابعة له، وكذلك قياس أهمية وإختيار شروط العقد فتسمى هذه المرحلة بمرحلة الوقاية والرصد على اعتبار لجوء المؤمن لتقديم إستمارة للبنك الراغب في التأمين ليقوم بملئها، حيث تحتوي هذه الإستمارة على خبرة المؤسسة الراغبة في التأمين (1)، منتج المباع (2)، والزيائن (3)، وكذا مدة القرض وشروط البيع (4) كما يلي<sup>1</sup>:

#### 1- / خبرة المؤسسة الراغبة في التأمين (بنك):

يجب أن يتضمن على المعلومات الخاصة بالمؤمن له الذي هو البنك والتي تتمثل في البنود التالية:

- ✓ خبرة المؤسسة في النشاط الذي تريد التأمين عليه كما لو كانت مؤسسة حديثة التأسيس وتقدم منتجا جديدا أو لعملاء جدد، فهنا تكمن صعوبة العملية بالنسبة لشركات التأمين خاصة فيما يتعلق بحساب القسط، وذلك لتعدد المتغيرات المجهولة والمحيطه بنشاط المؤمن.
- ✓ رقم الأعمال المحقق خلال السنوات السابقة لتحديد وزن المؤسسة في السوق الاقتصادي.
- ✓ إحصاء الخسائر السابقة من أجل تحديد جيد للقسط، وقد تكون هذه الإحصاءات إما التأخيرات الكبيرة عن السداد أو أسماء الزيائن المتسببين في الخسائر أو قيمة الدين التي لم تسترجع سابقا.

1- قادم حمزة، دور شركات التأمين في حماية قروض البنوك التجارية- دراسة حالة الشركة الجزائرية للتأمين الشامل- وكالة أم البواقي، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي في العلوم الإقتصادية، تخصص تأمينات، كلية العلوم الإقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة أم البواقي، أم البواقي، 2014، ص 54.

**2-/- المنتج المباع:**

تطلب شركة التأمين معلومات مفصلة حول المنتج المورد من طرف المؤمن له، حتى يستطيع تحديد فئة الزبائن المؤمن له.

**3-/- الزبائن:**

تركز شركة التأمين على تحديد عدد زبائن المؤمن له، وذلك بتصنيفهم حسب رقم أعمالهم وطبيعتهم سواء كانوا تجار جملة او تجزئة وكذلك نوع نشاطهم، حيث أن تنوع الزبائن يجعل المؤمن يغير في معدل القسط من فئة أخرى.

**4-/- مدة القرض وشروط البيع :**

تعد مدة القرض عامل مهم فكلما طالت مدة السداد زاد خطر العجز عن الوفاء كما يجب ذكر الشروط السداد والتواريخ الاستحقاق .

أما ما يخص شروط البيع فهنا تطلب شركة التأمين إبلاغها بشروط العملية التي تتعلق بنشاط المؤمن له حيث يهتمها معرفة رغبة الدائن فيها، تحديد تواريخ بداية سريان العقود التي يبرمها، كذلك الضمانات والزبائن الذين عهدهم في التأخر عن السداد<sup>1</sup>.

**ثانيا: مرحلة تكوين العقد (المرحلة التنفيذية)**

تنفذ مرحلة تكوين العقد في التأمين على القرض العقاري بعد اختيار خيار التأمين المناسب، والإتفاق على الشروط والأحكام بين المقترض وشركة التأمين حيث يوثق هذا الإتفاق في عقد يحدد الحقوق والواجبات لكل طرف، فكل قرض عقاري مهما كان نوعه يحتاج إلى تكوين ملف لكن الإختلاف يكمن في نوعية الوثائق المستعملة، كما تتضمن هذه المرحلة طرق قبول الخطر، وكذا تسعيرة الضمان و كيفية التعويض عن المخاطر العقارية.

**1-/- شكل الوثيقة:**

تأخذ وثيقة التأمين عدة أشكال أهمها<sup>2</sup>:

1-قادم حمزة، مرجع سابق ، ص 55.

2- محمد حسين منصور، مبادئ عقد التأمين، مرجع سابق، ص 71.

أ- الوثيقة الإجمالية: يتمثل المبدأ الأساسي لهذه الوثيقة في الكلية، ومعنى ذلك أنها تغطي القيمة الإجمالية لرقم أعمال المؤمن له، فهي بذلك توفر التغطية لكافة عمليات المؤمن له المحققة بطريقة مستمرة ومتكررة، وبموجب هذه الوثيقة يتعين على المؤمن له شهريا التصريح بالمبلغ الاجمالي لرقم الأعمال الذي على أساسه يتحدد القسط كما يجب عليه تحديد زبائنه بدقة وتفصيل.

ب- الوثيقة الجزائية: نجد هذا النوع من الوثيقة في المؤسسات ذات العدد الكبير من الزبائن، فلها قواعد تختلف عن سابقتها كالتصريح الثلاثي على رقم الأعمال الخاص بالمؤمن له.

ج- الوثيقة الفردية: تعد هذه الوثيقة استثنائية في تأمين القروض، وذلك راجع لسبب تغطيتها لعملية واحدة أو عدة عمليات تتميز بعدم تجددتها.

## 2/- طرق قبول الخطر:

ينبغي على المؤمن تحديد الخطر المغطى بدقة في شكل بنود واضحة في العقد، وتحديد الحالات المستثناة أيضاً. بعد تحديد المؤمن للخطر بشكل جيد، يستطيع تحديد طرق قبوله لهذا الخطر، حيث ينتهج سبيلين لذلك<sup>1</sup>:

أ. الحالة فالحالة: يخضع المؤمن له لإعتماد شركة التأمين لكل عملية يقوم بها، حيث يحدد المؤمن طبيعة العملية ومدى القرض وطريقة السداد والضمانات المرتبطة بالعمليات، ويتلائم هذا النظام مع العمليات المحققة مع زبائن غير معرفين جدا للمؤمن له.

ب. الخيار الجاري المستمر ذو المدة غير المحدودة: هذا النظام يُعرف عادة بإسم "النظام الجاري"، وهو نوع من العقود المالية التي تتيح لعميل استخدام خدمات مصرفية مستمرة بناءً على إتفاق معين بين العميل والبنك.

1-دافيد راتشمان وآخرون، الإدارة المعاصرة- ترجمة رفاعي محمد رفاعي ومحمد سيد أحمد عبد المتعال، دار المريخ، السعودية، 2002، ص ص 683-685.

حيث يُطبَّق هذا النظام على البنوك التجارية الراغبة في إجراء صفقات مستمرة جارية على نفس نوع العملية، ويُلتزم المؤمن له بتحديد خبرته وعملائه والوقف الجاري الذي يراه ضرورياً، وحتى طبيعة العملية.

تلقي شركة التأمين أخطاراً من وكالات المعلومات أو من خبرائها الشخصيين حول عدم ملائمة الزبون المؤمن له، مما يجعلها تقوم بإلغاء ضماناتها أو تخفيض قيمة التعويض عليها. حيث يعتبر هذا النظام من جداً بالنظر لسابقه لأن مدة صلاحيته غير محدودة أي إلى غاية إنقضاء تاريخ السريان العقد وذلك في حالة عدم إلغاء الشركة للعقد أو تخلي المؤمن له عنه.

### 3- التسعيرة:

تتمثل التسعيرة في القسط أو المقابل أو الخدمات التي يقدمها المؤمن للمؤمن له، وعلى ضوء مختلف العناصر تضع شركة التأمين التسعيرة المناسبة لخصوصية كل داء المؤمن له مقصين، بذلك مفهوم السلم المعين مسبقاً مع الأخذ بعين الاعتبار التناسب بين القسط والخطر المغطى<sup>1</sup>.

### 4- كيفية التعويض عن المخاطر العقارية:

تُدفع التعويضات من قِبَل شركة التأمين المتضررة بعد حدوث الخطر، حيث تُستخدم لإستبدال الأموال المؤمن عليها، مما يجعل التعويض دافعاً أساسياً للمؤمن له بالتعاقد. يجب على المؤمن بهذا المبدأ إبلاغ المؤمن عن الضرر الذي لحقه، وفقاً للمادة 15 من قانون التأمين التي تنص على أنه: « المؤمن له ملزم قانوناً بالتبليغ المؤمن عن كل حادث ينجر عنه الضمان في أجل أقصى 07 أيام من تاريخ إطلاعه عليه »<sup>2</sup>.

وعليه أن يزوده بجميع الإيضاحات الصحيحة التي تتعلق بهذا الحادث وبمده، ويُزوده بكل الوثائق الضرورية التي يطلبها المؤمن، مما يظهر أن المشرع الجزائري قد فرض على المؤمن

1- حسين منصور محمد ، مبادئ عقد التأمين، مرجع سابق، ص 56.

2- أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم، مرجع سابق.

بالإبلاغ عن الضرر الذي أصابه، خلال مدة لا تتجاوز سبعة أيام في مجال التأمين من خطر الحريق وخطر المسؤولية المدنية وغيرها، وذلك في أيام العمل، ما لم تكن هناك حالة طارئة أو قوة قاهرة.

وما يخص مجال التأمين ضد الكوارث الطبيعية فقط خصص المشرع الجزائري مهله لا تتجاوز 30 يوماً من تاريخ الاعلان الرسمية عن تلك الكارثة.

#### أ. تقييم الضرر:

يحدد خبراء مؤهلون قيمة الأضرار بعد وقوع الحادث، كل منهم في إطار اختصاصه، ويتم انتدابهم إما بالتراضي بين الأطراف أو من قبل شركة التأمين، كما يُحدد مهامهم وأجر تقديم التقارير، مع مراعاة أن مدة تقديم التقارير لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ التعيين.

إذ أن مقدار التعويض في عقود التأمين العادية تخضع إلى المبدأ التعويضي ومعناه أن المضرورين يتحصل على مبلغ يفوق قيمة الخسارة وطبقاً لهذا فإن تقدير التعويض يعتمد على ثلاث معطيات أساسية مبلغ المضمون الذي هو رؤوس الأموال المؤمن عليها وقيمه الشيء المؤمن عليه وقت وقوع الحادث وكذلك قيمة الضرر التي هي الخسارة الناتج عن وقوع الحادث. بناءً على هذه المعطيات ينبغي على المؤمن له ان لا يتلقى من شركة التأمين مبلغاً من المال في شكل تعويض أو إستبدال الشيء يزيد عن إحدى القيمتين حيث يعتمد مبلغ التعويض على المبلغ المضمون من جهة وقيمة الشيء المؤمن عنه وقت وقوع الحادث من جهة ثانية<sup>1</sup>.

أما ما يخص التأمين العشري فإنه يتم التعويض ملك المشروع حسب ما تقتضي به المادة 183 من قانون التأمين الجزائري<sup>2</sup> وفي حدود تكلفة إنجاز أشغال الإصلاح بسبب الأضرار التي لها قد البناء والتي يحددها الخبير ويجب على المؤمن أن يعين خبيراً لهذا الغرض في خلال سبعة أيام ابتداءً من تاريخ معاينة الأضرار.

1- حدة صارة، مرجع سابق، ص 50.

2- أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم، مرجع سابق.

وفي حالة ما إذا كانت النتائج غير مرضية للمضروب الذي هو المؤمن له جاز له طلب خبرة مضادة، كما يجوز للطرفين إجراء خبرة بطلب مشترك. وإذا لم يتقبل أحد الأطراف النتائج النهائية المحددة لمبلغ التعويض جاز له كذلك رفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع<sup>1</sup>.

#### ب. تسوية الملف:

تُقدم مصلحة الحوادث في الشركة بدراسة الملف وفقاً للشروط التي حددها الخبير، في ضوء المستندات والتقارير الذي قدمه الخبير بعد معاينة الوضع.

في حال عدم الإتفاق من قِبَل المؤمن له على هذا المبلغ، يحق للمؤمن له طلب إجراء خبرة ثانية من خلال خبير آخر متعاقد مع الشركة، بشرط أن يتوفر المؤمن له على فواتير أو دلائل تثبت الخبرة الثانية.

وعندما يتم إتفاق المؤمن على مبلغ التعويض هنا يتم هذا الأخير ويوقع براءة الذمة بإستلام المبلغ.

1-جديدي معراج، مرجع سابق، ص ص131-132.

## المبحث الثاني

### الأثار المترتبة عن عقد التأمين على القرض العقاري

يعتبر عقد التأمين من العقود الملزمة للجانبين، ينشأ عن تنفيذه آثار قانونية، تتجسد في التزامات تقع على عاتق الطرفين. المقرض والمقترض<sup>1</sup>، فيقوم كل طرف بتنفيذ التزاماته الناشئة عن هذا العقد (المطلب الأول)، حيث يتعرض هذا الأخير أثناء تنفيذه لأحد أسباب الانقضاء، فقد ينقضي بانقضاء مدته في هذه الحالة ينتهي التزام المقرض بتقديم الحماية التأمينية، كما ينتهي التزام المقترض بدفع الأقساط. ومع ذلك توجد حالات تتطلب إنهاء التأمين خلال فترة سريانه وفقا للأحكام القانونية الخاصة بسقوط الحق أو الإنهاء، مما يؤدي إلى انقضاء العقد رغم عدم تنفيذه بالكامل. (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول

##### تنفيذ عقد التأمين على القرض العقاري

ينشئ عقد التأمين التزامات في جانب المقرض والمقترض، حيث يترتب على تنفيذ هذا العقد آثار قانونية تتمثل في التزامات الطرفين، فالمقرض يتجسد على شكل شركات التأمين تقع على عاتقه مجموعة من الالتزامات في مواجهة المقترض<sup>2</sup> (الفرع الأول)، ومن جهة آخر التزامات المقترض (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول

##### إلتزامات المؤمن

يلزم عقد التأمين المؤمن بدفع مبلغ التأمين عند وقوع خطر أو كارثة مغطاة بالتأمين، سواء كانت الدفعة موجهة للمؤمن مباشرة أو للمستفيد من العقد، ويكون هذا الإلتزام غالبا في صورة مبلغ مالي (أولاً)، حيث يمكن للمؤمن أن يتعهد بإصلاح الأضرار بشكل خاص في مجال التأمين

1- السنهوري أحمد عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 1246.

2- حميدة جميلة، مرجع سابق، ص 79.

على الممتلكات، وينبغي بشكل عام التفريق بين التزاماته في التأمين على الأضرار وتلك المرتبطة بالمسؤولية الشخصية (ثانياً).

### أولاً: الالتزام بدفع مبلغ التأمين

يلتزم المؤمن بدفع مبلغ التأمين مقابل قيام المؤمن له بأداء أقساط التأمين، وذلك في حالة وقوع الخطر أو كارثة المؤمن منها فيختلف التزام المؤمن لدفع مبلغ التأمين باختلاف نوعه. ويجب التفريق بين التزامات المؤمن في حالة التأمين على الأضرار (1)، وبين حالة التأمين على الأشخاص (2).

#### 1-التأمين على الأضرار:

يتعهد المؤمن بتعويض المؤمن له عن جميع الخسائر المادية التي يتعرض لها الشيء المؤمن عليه، ويعرف المبدأ التعويضي في عقود التأمين، كما يندرج هذا النوع من التأمين تحت مبدأ الحلول، الذي يفرض على المؤمن أن يحل محل المؤمن له في الحصول على التعويض من الشخص المسؤول عن الضرر، هذه الحالات يتم معالجتها تلقائياً وفقاً لقوانين التأمين حيث يتم تحديد مبلغ التعويض بناء على مبلغ التأمين، نظراً لأن التأمين يعد تعويضاً عن الخسائر الناجمة عن الحوادث التي يتم تأمينها<sup>1</sup>.

حدد المشرع الجزائري كل الأضرار التي ينبغي للمؤمن تغطيتها، ويتم ذلك وفقاً للمادة 12 من أمر 95-07 المتعلق بالتأمينات كمايلي: « يلتزم المؤمن :

#### 1/-تعويض الخسائر والأضرار.

أ- الناتجة عن الحالات الطارئة.

ب- الناتجة عن الخطأ غير المتعمد من المؤمن له.

ج- التي يحدثها أشخاص يكون المؤمن له مسؤولاً مدنياً طبقاً للمواد 134 إلى 136 من القانون المدني، مهما كانت نوعية الخطأ المركب وخطورته.

1- حميدة جميلة، مرجع سابق، ص 109.

د- التي تسببها الأشياء أو الحيوانات التي يكون المؤمن له مسؤولاً عنها مدنياً، بموجب المواد 138 إلى 140 من القانون المدني الجزائري.

2/- تقديم الخدمة المجددة في العقد، حسب الحالة، وعند الخطر المضمون أو عند حلول أجل العقد ولا يلتزم المؤمن بما يفوق ذلك»<sup>1</sup>.

## 2- التأمين على الأشخاص:

يمتاز عقد التأمين على الأشخاص بغياب الصفة التعويضية، وهو ما يختلف عن التأمين على الأضرار، حيث لا ينتظر المؤمن له في عقود التأمين على الأشخاص أي تعويض من إبرام عقد التأمين، حيث يلتزم المؤمن بشكل أساسي بدفع مبلغ مالي محدد بشكل تقديري، وذلك مقابل الاقساط التي سددها المؤمن له خلال المدة المتفق عليها، حيث أن المبلغ المالي هذا يترتب عليه أي ضرر، خلاف عقد التأمين على الأضرار الذي يعتبر فيه الضرر عنصراً جوهرياً في العمليات التأمينية، وهو ما أقره المشرع الجزائري في قانون التأمينات، وفي حالة وقوع الحادث أو انتهاء الفترة المحددة في العقد، يلتزم المؤمن بدفع مبلغ محدد في شكل رأسمال، فهذا يتم مقابل دفع قسط التأمين، و المعروف " بالرسملة"<sup>2</sup>.

تظهر أيضاً غياب الصفة التعويضية لمبلغ التأمين على الأشخاص على أن لا يحق للمؤمن في جميع الحالات برفع دعوى الرجوع ضد الأشخاص الغير المسؤولين عن الحادث<sup>3</sup>، وعدم وجود الصفة التعويضية عن مبلغ التأمين تعتبر قاعدة ضمن النظام العام، فلا يجوز للأطراف التفاوض على تجاوز هذه القاعدة وفي الأخير يتبين أن المؤمن له في هذا النوع من التأمين يكون غير ملزم بإثبات وقوع الضرر عليه سواء كان المؤمن لنفسه أو لصالح المستفيد<sup>4</sup>، وهذا ما يتصنع من خلال أحكام المادة 60 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات والتي تنص

1- أمر 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم، مرجع سابق.

2- العربي ولد أحمد، بيكي زيدان، "النظام القانوني لعقد التأمين"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2022، ص 44.

3- حميدة جميلة، مرجع سابق، ص 111.

4- جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص 74.

بأن «التأمين على الأشخاص عقد احتياطي يلتزم بموجبه المؤمن بدفع مبلغ معين لمكتب أو المستفيد عند وقوع الخطر فعلاً أو عند حلول الأجل المنصوص عليه في العقد»<sup>1</sup>.

ثانياً: التزام المؤمن في التأمين من المسؤولية

يفرض عقد التأمين على المؤمن أيضاً للالتزام بالتأمين من المسؤولية ولدراسة هذا النوع من الالتزام، يتوجب علينا توضيح مقصوده وطبيعته القانونية(1)، ثم التطرق إلى التزامات المؤمن بحسب نوع عقد التأمين من المسؤولية (2).

### 1- المقصود بالتأمين من المسؤولية:

يعد التأمين من المسؤولية من أبرز أنواع التأمين، حيث يشكل ضرورة لحماية الذمة المالية من الأعباء التي قد تطرأ نتيجة ممارسة الأنشطة اليومية، بغض النظر عن طبيعة هذا النشاط، يبقى الإنسان دائماً معرضاً لتحمل مسؤولية نتائج تصرفاته، كما يجد نفسه ملزم قانوناً بترميم وإزالة الضرر التي قد تلحق بالآخرين نتيجة لتلك التصرفات، الأمر الذي يثقل ذمته المالية لعبئ طارئ، نتيجة انتهاكه لقاعدة قانونية أو أخلاقية أو عقدية، سواء كان ذلك الانتهاك قسدياً أم غير قسدي<sup>2</sup>.

ينص المشرع الجزائري على هذا النوع من التأمينات في القسم الخامس من تأمينات الأضرار، حيث قضت المادة 56 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات بأنه: «يضمن المؤمن التبعات المالية المترتبة على مسؤولية المؤمن له المدنية بسبب الأضرار اللاحقة بالغير كما يتحمل المؤمن المصاريف القضائية الناجمة عن أية دعوى تعود مسؤوليتها إلى المؤمن له اثر وقوع حادث مضمون»<sup>3</sup>.

يعتبر التأمين من المسؤولية عقداً بموجبه يتم تأمين المؤمن له ضد الأضرار الناجمة عن مطالبات الآخرين بالمسؤولية، فالغاية من هذا التأمين ليس ضمان حماية الضحية، بل تجنب

1- أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم، مرجع سابق.

2- عزمي سلام أسامة، شقيري نوري موسى، إدارة الخطر والتأمين، دار الحامد النشر، الأردن، 2010، ص 315.

3- أمر 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم، مرجع سابق.

رجوع الضحية على المؤمن له بدعوى المسؤولية عن الضرر الذي لحق بها، لأن المؤمن بموجب هذا العقد يتحمل الضرر الذي قد يصيب المؤمن له نتيجة مطالبة الضحية له<sup>1</sup>.

يتبين لنا أن عقد التأمين من المسؤولية عقد تعويض الضرر، الذي يتعرض له المؤمن له نتيجة الدعوى التي تثار ضده من قبل الضحية، حيث يقتصر هذا العقد على تعويض الضرر الذي يلحق بهذه الضحية، وبناء على هذا المفهوم يخضع للقواعد العامة المتعلقة بتأمين الأضرار، لأن هذا النوع قد يشمل تأميناً على الأشياء أو قد يشمل تأميناً من المسؤولية<sup>2</sup>.

**2-التزامات المؤمن بحسب نوع عقد التأمين من المسؤولية:**

يتم تقسيم عقد التأمين من المسؤولية، كجزء من عقود التأمين على الأضرار، بالنظر إلى محل العقد، إلى تأمين المخاطر المحددة بقيمة وتأمين المخاطر غير المحددة بقيمة (أ)، كما أن المشرع الجزائري قام بتقسيمها من حيث مدى إلزامية التأمين إلى التأمين الاختياري والتأمين الإلزامي (ب).

#### أ- تأمين خطر محدد القيمة وغير محدد القيمة:

تتغير التزامات المؤمن في التأمين من المسؤولية حسب ما إذا كان التأمين على مخاطر محددة بقيمة أو غير محددة بقيمة.

#### - التأمين من المخاطر محددة القيمة:

يكون ذلك في حالة ما إذا كان مبلغ التأمين معيناً وقت إبرام العقد، فيتعين في هذه الحالة حساب قسط التأمين الذي يلتزم به على أساس هذا المبلغ ونضرب مثال عن ذلك تأمين المستأجر على المسؤولية عن حريق العين المؤجر<sup>3</sup>.

#### - التأمين من المخاطر غير محددة القيمة:

يعد الأصل في التأمين من المسؤولية، كما في حالات التأمين على المسؤولية المدنية

1-حميدة جميلة، مرجع سابق، ص 143.

2-العربي ولد أحمد، بيكي زيدان، مرجع سابق، ص 45.

3- مرجع نفسه، ص 47.

الناتجة عن حوادث المرور، حيث يتعذر تحديد قيمة الأضرار المترتبة عن وقوع الحادث المنشئ للمسؤولية، ونتيجة لذلك، يظل من الصعب تقدير التزام المؤمن قبل وقوع الحادث، مما يدفع معظم التشريعات في هذه الحالة على وضع حد أقصى للتعويض عن الأضرار التي يتحملها المؤمن، ولا يجوز له المطالبة بمبالغ أكبر من ذلك<sup>1</sup>.

#### ب- إلتزامات المؤمن من حيث مدى إلتزامية التأمين:

قام المشرع بتقسيم عقود التأمين حسب درجة الإلتزام، حيث يكون التأمين إختيارياً وإجبارياً، ومع ذلك فإن التزام المؤمن بدفع مبلغ التأمين لا يتأثر كثيراً ويختلف بين نوعين:

#### - التأمين الإختيارى:

يعتبر النوع الأصلي للتأمين، فهو عقدا لا يبرم إلا بتطابق الإرادتين على ترتيب آثاره القانونية بما لا يتعارض مع إرادة المشرع. وبناء على ذلك، يلزم المؤمن بسداد المبلغ المتفق عليه في عقد التأمين بين الطرفين.

#### - التأمين الإجبارى:

نظمه المشرع في العديد من المجالات لما له من أهداف ومقاصد وحماية المصالح الجماعية. ففي التأمين الإجبارى عادة ما يتدخل المشرع لوضع معايير لتقدير مبالغ التأمين، بهدف منع استغلال شركات التأمين لضعف المؤمن ونقص خبرته للتأمين لتفرض التأمين الذي ترصاه.

### الفرع الثاني

#### إلتزامات المؤمن له

يُعد عقد التأمين عقدا ملزما للطرفين، لذا فإنه يرتب التزامات متبادلة على عاتق كلا من الطرفين، وبالتالي تكون التزامات المؤمن له مقابلة للالتزامات المؤمن بالضمان، وهي التزامات لا تختلف كثيراً عن التزامات المؤمن له في عقد التأمين بصفة عامة<sup>2</sup>.

1- حميدة جميلة، مرجع سابق، ص 146.

2-صلاح محمد سليمة، تأمين المسؤولية المدنية عن اقرار التلوث البحري، دار الفكر الجامعي، مصر، 2007، ص 31.

- يرتب عقد التأمين التزامات على عاتق المؤمن له، حيث أشارت إليها المادة 15 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، السالف ذكره خلال نصها على أن: « يلزم المؤمن له:
- 1/- بالتصريح عند اكتتاب العقد بجميع البيانات والظروف المعروفة لديه ضمن استمارة أسئلة تسمح للمؤمن بتقدير الأخطار التي يتكفل بها.
  - 2/- يدفع القسط أو الاشتراك في الفترات المتفق بها.
  - 3/- بالتصريح الدقيق بتغيير الخطر أو تفاقمه إذا كان خارجا عن إرادة المؤمن له، خلال سبعة (7) أيام ابتداء من تاريخ اطلاعه عليه إلا في الحالة الطارئة أو القوة القاهرة.
- بالتصريح المسبق للمؤمن بتغيير الخطر أو تفاقمه بفعل المؤمن له.
- 4/- باحترام الإلتزامات التي اتفق عليها مع المؤمن وتلك التي يرفضها التشريع الجاري به العمل، لاسيما في ميدان النظافة والأمن لاتقاء الأضرار و/أو تحديد مداها <sup>1</sup>.
- واستنادا لهذا النص يقع على عاتق المؤمن له مجموعة التزامات، ومن أهمها: الإلتزام بدفع القسط (أولا)، والإدلاء بالبيانات الخاصة بالخطر (ثانيا)، وكذلك الإلتزام بالتصريح الدقيق بتغيير الخطر أو تفاقمه بفعل المؤمن له (ثالثا).

#### أولا: الإلتزام بدفع القسط

يعتبر قسط التأمين المقابل المالي الذي يسدده المؤمن له لتغطية الخطر المؤمن منه، ويحتسب على أساس هذا الخطر، فإذا تغير الخطر تغير معه القسط، وذلك إما أن يدفعه مرة واحدة وهذا ما يسمى بالقسط الوحيد، أو يدفع على شكل أقساط دورية عند حلول أجل الاستحقاق<sup>2</sup>

و لدراسة هذا الإلتزام، يتوجب معرفة كيفية دفع القسط (1)، ومعرفة الجزء المترتب على عدم الوفاء (2).

1- أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم، مرجع سابق.

2- السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 1244.

**1- كيفية دفع القسط:**

ينبغي في البداية تحديد الوفاء بالقسط من حيث الزمان (أ)، ومن حيث المكان (ب)، مع توضيح طريقة الدفع (ج)، ومعايير معايير تقدير القسط (د).

**أ- الوفاء بالقسط من حيث الزمان:**

يحدد زمان الوفاء بالقسط وفقاً لاتفاق الطرفين وقت إبرام عقد التأمين، وقد يتفق الطرفين على دفع المؤمن له للمؤمن جزءاً أولياً من القسط، حيث يتم تحديد أجال الأقساط الباقية في العقد وأصبح من المألوف لدى شركة التأمين أن يكون دفع القسط مقدماً، بهدف حصول المؤمن على الأموال التي تكفل له تغطية المخاطر، ومثال على ذلك دفع الأقساط سنوياً، إذ ينطبق بشكل خاص على العقود التي تتجدد تلقائياً كالتأمين على السيارات<sup>1</sup>.

**ب- الوفاء بالقسط من حيث المكان:**

لم يحدد المشرع في قانون التأمين المكان الذي يجب دفع القسط، وبالعودة للقواعد العامة في القانون المدني، فقد نصت الفقرة الثانية من المادة 282 على أن يتم الوفاء في موطن المدين عند حلول أجل الاستحقاق، إلا أن هذه القاعدة ليست من النظام العام و يجوز الاتفاق على مخالفتها، وبالتالي يصبح مكان الوفاء هو الموطن المختار في وثيقة التأمين أو الموطن الأخير الذي صرح به إذا حدث فيه تغيير، وخلافاً لقاعدة أن الدين مطلوب لا محمول، فيلتزم المؤمن له بالانتقال إلى مقر المؤمن (شركات التأمين) لدفع الأقساط، وذلك لتفادي إرهاب المؤمن، كما يجوز لطرفين الاتفاق على مكان آخر لدفع القسط غير موطن المؤمن<sup>2</sup>.

**ج- طريقة دفع القسط:**

يقوم المؤمن له بدفع القسط نقداً للشخص الذي تعينه الشركة بقبض أقساط التأمين، حيث يمكن أن يتم الدفع عن طريق حوالة بريدية، أو خصم المبلغ من رصيد المؤمن له في البنك، أو بواسطة شيك لصالح المؤمن، وفي هذه الحالة لا تبرأ ذمة المؤمن له، إلا بعد قبض المبلغ من

1- العربي ولد أحمد، بيكي زيدان، مرجع سابق، ص 49.

2- تكاري هيفاء رشيدة، مرجع سابق، ص 188.

طرف المؤمن. ومع تطور وسائل الدفع الجديدة وظهور الدفع الإلكتروني، جعل بعض الشركات التأمين تقبل هذا النوع من الدفع<sup>1</sup>.

#### د- معايير تقدير القسط:

تكون معايير تقدير القسط بناءً على الحجم والجودة و مقدار الخسائر المحتملة حيث تعتبر من أصعب العمليات التي يقوم بها المؤمن نظراً للطابع التقني للعمليات التأمينية، وعادة ما تستند شركات التأمين إلى بعض المعايير لحساب القسط أهمها مثلاً في التأمين على الحياة، إذ تعتمد شركات التأمين على جداول الحياة<sup>2</sup> فهي أداة تستخدم لقياس احتمالات الوفاة و الحياة عن كل عمر من الأعمار، أو هو تتبع لأعداد الأحياء والوفيات عند الأعمار المختلفة، والذي يساعد على حساب احتمالات الحياة والوفاة وحساب أقساط التأمين في وثائق تأمين الحياة بأنواعها المختلفة<sup>3</sup>.

تعتبر الحالة الصحية للمؤمن له في مختلف مراحل العمر عاملاً مهماً، وعادة ما يكلف بهذه المهمة جهاز المختص أو الأشخاص المؤهلين في هذا المجال بتحديد مبلغ القسط مراعاة لظروف المؤمن له<sup>4</sup>، كما تعتمد شركات التأمين على طبيعة الخطر ونوعيته، ودرجة احتمال حدوثها ونفقات التسيير والاكنتاب للخطر، بالإضافة إلى أي عنصر تقني يتعلق بتعريفه الخاصة بكل عملية من عمليات التأمين<sup>5</sup>.

كما تعتمد أيضاً شركات التأمين على الطرق والأساليب الرياضية والإحصائية لقياس الخطر وتحديد أقصى الخسائر المحتملة<sup>6</sup>.

1- العربي ولد أحمد، يبكي زيدان، مرجع سابق، ص 49.

2- الهانسي مختار محمود، عبد النبي حمودة إبراهيم، مرجع سابق، ص ص 255-256.

3- حميدة جميلة، مرجع سابق، ص ص 83-84.

4- مرجع نفسه، ص 84.

5- المادة 231 من قانون رقم 06-04 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتعلق بالتأمينات، مرجع سابق.

6- المادة 232، مرجع نفسه .

## 2-الجزاء المترتب عن عدم الوفاء بالقسط:

يلتزم المؤمن بدفع القسط خلال 15 يوما من تاريخ الاستحقاق، وفي حالة عدم الوفاء بالالتزام يرسل المؤمن للمؤمن له إذار قانونيا كإجراء أولي للمطالبة باستيفاء المؤمن حقه، حيث يقوم بذلك عن طريق إرسال رسالة مضمونه الوصول تؤكد دفع القسط المطلوب خلال 30 يوما، حسب ما نصت عليه المادة 16 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات<sup>1</sup>. وفي حالة عدم قيام المؤمن بالوفاء بالتزامه اتجاه المؤمن، أو انقضت مدة الأعدار، ولم يوف بدفع القسط، إذ يترتب على ذلك جزاءن إما أن يقوم المؤمن بإيقاف الضمان (أ) ، أو أن يلجأ إلى فسخ العقد(ب).

## أ- وقف الضمان من طرف المؤمن:

لقد خول المشرع الجزائري للمؤمن حق اللجوء الى وقف الضمان الممنوح للمؤمن له بموجب عقد التأمين، وذلك وفقا لما تتضمنه المادة 16 من الفقرة 04 من أمر 95-07 المتعلق بالتأمينات على أنه: « عند انقضاء أجل الثلاثين يوما (30)، ومع مراعاة الاحكام المتعلقة بتأمينات الأشخاص، يمكن أن يوقف الضمانات تلقائيا دون إشعار آخر، ولا يعود سريان مفعولها إلا بعد دفع القسط المطلوب »<sup>2</sup>.

تستثنى تأمينات الأشخاص من حكم هذه المادة، لأن في هذا النوع من التأمينات لا يجوز للمؤمن إيقاف الضمان تلقائيا<sup>3</sup>، حيث تطبق في هذه الحالة أحكام المادة 84 من نفس الأمر<sup>4</sup> ، لا يجوز للمؤمن رفع دعوى قصد فرض دفع الأقساط، وفي حالة عدم دفع الاقساط لا يجوز للمؤمن بعد إتمام الإجراءات المنصوص عليها في المادة 16 منه، إلا القيام بما يلي:

1/- فسخ العقد إذا تعلق الأمر بالتأمين الوقتي في حالة وفاة أو كان القسط السنوي المستحق عن السنتين الأوليتين من التأمين غير مدفوع.

1- أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل متمم، مرجع سابق .

2- مرجع نفسه.

3- العربي ولد أحمد ، يبكي زيدان، مرجع سابق، ص 50.

4- أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل متمم، مرجع سابق.

2/- تخفيض أثار العقد في جميع الحالات الأخرى شريطة أن تكون الأقساط المستحقة عن السنتين الأوليتين مدفوعة<sup>1</sup>.

### ب- فسخ العقد:

يجوز للمؤمن أن يطلب فسخ العقد في أي وقت، وذلك بعد مرور 40 يوما من تاريخ الاعذار، حيث تنقضي 30 يوما أولا ثم تليها 10 أيام من تاريخ الوقف، هذا الى يوم حلول أجل دفع القسط الجديد، فإذا حل أجل دفع القسط الجديد دون قيام المؤمن بفسخ العقد، يتوقف سريان التأمين، وينتهي بذلك حق المؤمن في فسخ العقد بسبب عدم دفع القسط القديم الذي لم يدفع، ومع حلول القسط الجديد، ينشأ حق جديد للمؤمن في الاعذار ووقف سريان التأمين وفسخ العقد بسبب هذا القسط الجديد<sup>2</sup>.

يتوقف سريان العقد عندما يقوم المؤمن باستخدام حقه في الفسخ، مع مراعاة الأجال المحددة أعلاه. مع ذلك يظل المؤمن ملزما بدفع القسط المتعلق بفترة الضمان، وباعتبار عقد التأمين من العقود الزمنية، ففسخ العقود الزمنية لا تؤدي إلى سريان العقد بأثر رجعي، فلا يمكن للمتعاقدين العودة إلى الحالة التي كان عليها قبل إبرامه، وبالتالي لا يقوم المؤمن باسترداد الأقساط التي دفعها قبل تاريخ الفسخ، حتى لو لم يتلق أي تعويض من المؤمن<sup>3</sup>.

### ثانيا: الالتزام بالتصريح بالبيانات المتعلقة بالخطر

يقع على عاتق المؤمن له الالتزام بالإدلاء بكل ما لديه من معلومات متعلقة بالخطر المؤمن منه للمؤمن، حيث يعتمد المؤمن على المؤمن له في ذلك من ناحية، ومن ناحية أخرى يسعى إلى تحقيق هدفه الرئيسي من عملية التأمين بالوصول إلى وسائل أخرى ومن بينها التحري من جانبه بطرق خاصة عن ظروف الخطر وملابساته بالاستعانة بأهل الخبرة إذا لزم الأمر<sup>4</sup>، فيدلي المؤمن له بكافة البيانات التي يعلمها عن الخطر للمؤمن عند إبرام العقد(1)، أو أثناء

1- المادة 84 من أمر 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم، مرجع سابق.

2- السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، ص 1317.

3- العربي ولد أحمد ، يبكي زيدان، مرجع سابق، ص 51.

4- منتصر سهير، الالتزام بالإدلاء ببيانات الخطر وتفاقمه في عقد التأمين، دار النهضة العربية، د.س.ن، ص 08.

تنفيذه (2) أو وقت وقوع الخطر (3)، كما قد يترتب عليه مجموعة من الجزاءات عند التصريح المخالف للحقيقة (4).

### 1- الإدلاء بالبيانات عند إبرام العقد:

يتعين على المؤمن له بأن يدلي للمؤمن بدقة عند إبرام عقد التأمين عن جميع المعلومات والظروف المعروفة له والتي يكون من شأنها مساعدة المؤمن على تقدير الخطر الذي سوف يغطيه، حيث تشمل تلك البيانات والظروف جميع الملابسات والوقائع المحيطة بالخطر المؤمن منه، التي يمكن أن تكون محلاً لاعتبار المؤمن وقت التعاقد. ولكن لا يلتزم المؤمن له بالإفصاح عن كافة الظروف المحيطة بالخطر، بل يقتصر فقط على الظروف التي تؤثر في تكوين فكرة المؤمن عن الخطر، حيث تكون تلك الظروف معروفة للمؤمن له، ومجهولة من المؤمن. أما الظروف التي لا تتصف بهذه الصفات فلا يشملها هذا الالتزام.<sup>1</sup>

يمكن للمؤمن أن يقدر الأخطار التي سيتعرف لها بشكل صحيح عن طريق نماذج الاستمارات المطبوعة التي تحتوي على أسئلة محددة، وليجيب عليها بوضوح وأمانة ونزاهة.<sup>2</sup>

### 2- الإدلاء بالبيانات أثناء سريان العقد:

يتعهد المؤمن بموجب عقد التأمين بتقديم الأمان إلى المؤمن لهم مقابل قسط معين استناداً إلى حالة الخطر وقت التعاقد، والصلة بين القسط والخطر تستمر طوال مدة سريان العقد، وهذا ما نصت عليه المادة 15 من الأمر رقم 07-59 المتعلق بالتأمينات<sup>3</sup>، على أن المؤمن ملزم بالتصريح الدقيق بتغير الخطر أو تفاقمه، أنه في حالة ظهور ظروف جديدة بعد توقيع عقد التأمين، مما يزيد من احتمالية حدوث الخطر، فإنها قد تؤثر على قرار المؤمن بقبول التأمين أو تجديد قيمة الاقساط<sup>4</sup>، سواء كانت تلك الظروف متعلقة بالمؤمن نفسه أو بأطراف خارجية

1- عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني - مصادر الالتزام، الجزء الأول، المكتبة القانونية، بغداد، 2007، ص 42.

2- العربي ولد أحمد ، يبكي زيدان، مرجع سابق، ص 52.

3- أمر رقم 07-59، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم، مرجع سابق.

4- تكارى هيفاء رشيدة، مرجع سابق، ص 181.

أخرى<sup>1</sup>، فالتصريح بالبيانات أثناء إبرام العقد تشمل جميع أشكال التأمين، سواء كانت جوية أو برية أو بحرية<sup>2</sup>.

### 3- الإدلاء بالبيانات وقت وقوع الخطر:

يلتزم المؤمن له بإبلاغ المؤمن بوقوع الخطر، وبجميع الظروف المحيطة بحدوثه، كذلك النتائج المترتبة على ذلك، بما يلتزم بتقديم الوثائق والمستندات الضرورية ذلك لإثبات تحقق الخطر وجميع المعلومات المتعلقة بجسامته، وهذا خلال مدة زمنية محددة<sup>3</sup> حيث نجد المادة 15 من الفقرة 05 من أمر رقم 95-07 السابق الذكر تنص على ما يلي: « بأن يلتزم المؤمن له بأن يعلم المؤمن بكل ضرر ينجر عنه ضمانه بمجرد اطلاعه عليه وفي أجل لا يتعدى 07 أيام إلا في الحالة العرضية أو القوة القاهرة وأن يزود المؤمن بجميع الايضاحات الصحيحة التي تتصل بهذا الضرر وبمدها كما يزوده بكل الوثائق الضرورية التي يطلبها المؤمن»<sup>4</sup>.

وقد استنتى المشرع الجزائري ميعاد التصريح المحدد بـ 07 ايام بالنسبة لبعض الأخطار وهي السرقة وهلاك الماشية والبرد.

### 4- الجزاءات المترتبة عن التصريح المخالف للحققيق:

يتحمل المؤمن له مسؤولية تصريح البيانات المدرجة في وثيقة التأمين، ولذلك فإن المشرع الجزائري قد فرض بعض العقوبات في حالة عدم تقديم تصريحات كافية حول المخاطر التي يغطيها التأمين، عند إبرام العقد (أ) وأثناء سريانه (ب)، ووقت وقوع الخطر (ج).

#### أ- الجزاء المترتب عند إبرام العقد:

يتميز المشرع الجزائري في هذا السياق بين حالتين، فالأولى تتعلق بعدم الإفصاح عن المعلومات المطلوبة أو التصريح المخالف للحقيقة بحسن النية، والثانية تتمثل في عدم الادلاء

1- فايز عبد الرحمان، الشروط التعسفية في وثائق التأمين "دراسة في نطاق التأمين البري الخاص، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2006، ص 59 .

2- حميدة جميلة، مرجع سابق، ص 93.

3- العربي ولد احمد، بيكي زيدان، مرجع سابق، ص 52.

4- أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم، مرجع سابق.

بسوء نية المؤمن له.

### أ1: حالة حسن النية

نصت المادة 19 من قانون التأمينات<sup>1</sup> عن الإخلال بالالتزام في حالة حسن النية، كما تسمح للمؤمن بطلب زيادة القسط بما يتناسب مع الحقيقي، وإذا رفض المؤمن له ذلك فإنه يحق للمؤمن فسخ العقد. وفي هذه الحالة، يعيد المؤمن للمؤمن له الأقساط التي دفعت، عن المدة الباقية، التي لا تسري فيها العقد، هذا إذا اكتشف المؤمن الحقيقة قبل وقوع الحادث<sup>2</sup>. أما في حالة ما إذا تم اكتشاف الحقيقة بعدم تطابق البيانات مع الخطر بعد وقوع الحادث، يكون من حق المؤمن خفض التعويض بما يتناسب مع الأقساط المدفوعة فعلاً وتعديل العقد للفترة المتبقية لسريانه<sup>3</sup>.

### أ2: حالة سوء النية

نصت المادة 21 من قانون التأمينات<sup>4</sup> عن هذه الحالة، حيث يترتب عن الإدلاء بالبيانات الكاذبة أو الكتمان العمدي بزيادة الخطر أو عن المعلومات التي يكون من شأنها التأثير على تقدير المخاطر المؤمن منها جزاء إبطال العقد، وإبقاء الأقساط المدفوعة عن المدة الباقية، حقا مكتسبا للمؤمن مع حرمان المؤمن له من مبلغ التأمين إذا تحقق الخطر، كما له الحق أيضا في المطالبة بالأقساط التي حان أجلها، كما يحق له أيضا مطالبة المؤمن له بإعادة المبالغ المدفوعة في شكل تعويض<sup>5</sup>.

### ب- الجزاء المترتب على عدم الادلاء أثناء السريان:

تتعلق هذه المسألة بتفاقم الخطر، يعني حدوث ظروف جديدة أثناء سريان العقد، حيث

1- أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم، مرجع سابق.

2- بن تومي كاتية، مرجع سابق، ص 28.

3- جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص 70.

4- أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم، مرجع سابق.

5- شرف الدين أحمد، مرجع سابق، ص ص 229-232.

تؤثر على الخطر المؤمن عليه ذلك من خلال زيادة احتمال وقوعه أو زيادة درجة جسامته، وهذا يؤدي إلى عدم التوازن بين القسط المتفق عليه عند إبرام العقد والخطر المؤمن عنه. وقد وضع المشرع قواعد لإعادة التوازن المالي للعقد عند حدوث هذه الظروف المستجدة، إذ يميز المشرع في هذا الصدد بين تقاقم الخطر الذي يكون بسبب من المؤمن له وتقاقم الخطر الذي ينجم عن عوامل خارجية (بسبب أجنبي)<sup>1</sup>.

- **الحالة الأولى:** تطبق شركات التأمين شرطاً يقضي بسقوط حق المؤمن له في مبلغ التأمين في حالة ما إذا كان التقاقم وقع بسبب المؤمن له دون علم المؤمن<sup>2</sup>.

- **الحالة الثانية:** تكون الظروف نتيجة لفعل الطبيعة أو فعل الغير، أو نتيجة لقيام المؤمن له بعمل يندرج ضمن نطاق نشاطه العادي والمألوف، وكان قد نفذ التزامه بإعلام المؤمن في الميعاد المحدد، فلا يفقد حقه في تغطية الخطر<sup>3</sup>.

#### ج- الجزء المترتب على عدم الإدلاء وقت وقوع الخطر:

يترتب على ذلك أن شركات التأمين تفرض شرطاً ينص على سقوط حق المؤمن له في مبلغ التأمين إذا لم يتم الإبلاغ عن وقوع الحادث في المواعيد المحددة. وذلك بالرغم من عدم وجود عقوبة محددة في قانون التأمين الجزائري<sup>4</sup>.

#### ثالثاً: التزام بالإدلاء بتغير الخطر أو تفاقمه

تشير زيادة أو تفاقم الأخطار إلى تلك الأحداث التي تحدث بعد إنعقاد العقد، سواء بفعل المؤمن له أو غيره، مما يزيد من احتمال وقوع الخطر المؤمن منه، فلو كان المؤمن يعلمها لآثرت على قبوله وتقدير الأقساط<sup>5</sup>. يستند هذا الإلتزام التعاقدية إلى التشريع الجزائري في نص المادة 3/15 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات والتي جاء فيها ما يلي: «يلزم المؤمن

1- ولد أحمد العربي، بيكي زيدان، مرجع سابق، ص 54.

2- مرجع نفسه.

3- جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص 73.

4- مرجع نفسه، ص 74.

5- فايز عبد الرحمن مرجع سابق، ص 09.

له بالتصريح الدقيق بتغير الخطر أو تفاقمه إذا كان خارجاً عن إرادة المؤمن له، خلال 07 أيام ابتداء من تاريخ إطلاعه عليه إلا في الحالة الطارئة أو القوة القاهرة، بالتسريع المسبق للمؤمن بتغير الخطر أو تفاقمه بفعل المؤمن له <sup>1</sup>.

يتفاقم الخطر المؤمن منه بعد إبرام العقد، ذلك سواء بفعل المؤمن له أو بسبب أجنبي عنه لا يد له فيه (قوة القاهرة)، ويختلف ميعاد وإعلام المؤمن بأي ظروف جديدة تؤثر في الخطر، وفقاً للسبب الذي إلى نشوء تلك الظروف وتفاقم الخطر، أما في حالة ما إذا كانت ناشئة عن إرادته، ينبغي على المؤمن له أن يبلغ المؤمن بأي تعديل قبل القيام به، فالمشرع الجزائري لم يحدد مدة لهذا إلا بلاغ إلا في حالة وجود إتفاق <sup>2</sup>.

## المطلب الثاني

### انقضاء عقد التأمين

تتحصّر آثار العقد في إنشاء وترتيب التزامات بين الأطراف المتعاقدة، والأصل أن ينتهي العقد بتنفيذ هذه الالتزامات حسب ما تم الاتفاق عليه وحسب ما اتجهت إليه إدارة المتعاقدين، وباعتبار عقد التأمين من العقود الزمنية فهو ينتهي بانقضاء المدة المتفق عليها بين طرفيه (الفرع الأول)، كما قد ينتهي هذا العقد عن طريق الفسخ (الفرع الثاني) وبين أيضاً المشرع الجزائري حالات تقادم الدعاوي الناشئة عن عقد التأمين (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

#### انقضاء عقد التأمين بانتهاء المدة المحددة له

ينقضي عقد التأمين بانتهاء المدة المتفق عليها، حيث تنص الفقرة الثانية المعدل والمتمم على أنه: « يحدد الطرفان المتعاقدان مدة العقد، وتخضع شروط الفسخ لأحكام المتعلقة بكل

1- أمر 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم، مرجع سابق.

2- العربي ولد أحمد، بيكي زيدان، مرجع سابق، ص 56.

## صنف من أصناف التأمين « 1.

وتنص المادة 07 من نفس القانون<sup>2</sup> على تحديد سريان العقد ومدته كتابيا وبحروف واضحة، وبالتالي إذا لم يتم تحديد المدة بشكل واضح و دقيق، فإن ذلك يؤدي إلى إبطال العقد، فالقاعدة العامة أن عقد التأمين ينتهي بي إلى إبطال العقد، فالقاعدة العامة أن عقد التأمين ينتهي بإنتهاء مدته، إلا أنه استثناء قد يصل أجله ورغم ذلك يستمر، وذلك بتجديده وللإحاطة بهاتين الحالتين نتعرض لهما كالآتي:

## أولاً: مدة عقد التأمين وانقضائه

سبق القول أن عقد التأمين هو عقد مستمر يمتد تنفيذه في الزمان ولذلك يجب تحديد المدة التي يسري خلالها العقد، وهذه الأخيرة يحددها الطرفان المتعاقدان وفق مشيئتها، ولهما مطلق الحرية في أن يحدد هذه المدة بسنة واحدة أو أكثر<sup>3</sup>، ورغم أن المادة الثامنة من قانون التأمين الجزائري قد نصت على وجوب أن يشتمل عقد التأمين على بيان مدة العقد إلا أنها لم ترتب على تخلف هذا البيان أي جزاء، وكذلك لم يرد بين حالات البطلان الواردة في المادة 86 وما بعدها من قانون التأمين<sup>4</sup> حالة بطلان عقد التأمين لعدم استيفائه البيانات التي إستلزمها المادة 08 من هذا القانون<sup>5</sup>.

ولذلك لا يترتب على خلو عقد التأمين من بيان مدته بطلانه ويمكن القول في هذه الحالة أن إرادة الطرفان المتعاقدان قد اتجهت إلى الأخذ بما جرت عليه العادة في تحديد مدة العقد بسنة واحدة<sup>6</sup>.

1- أمر 07-95، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم، مرجع سابق.

2- مرجع نفسه.

3- أبو النجا إبراهيم، التأمين في القانون الجزائري، الجزء الأول: الأحكام العامة لقانون التأمين الجديد، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص299.

4- أمر 07-95، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم، مرجع السابق.

5- قبال ليلية، بن زايد إيمان، التأمين على العقار في ظل الأمر رقم 03-12، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص49.

6- أبو النجا إبراهيم، مرجع سابق، ص300.

وتحديد مدة العقد يكون إما صريحا أو ضمنيا إذا كانت طبيعة العقد تدل على ذلك، وفي حالة ما إذا كان تحديد مدة العقد ضمنيا فإنها قد تكون لمدة تقل عن سنة كالتأمين من حوادث النقل حيث يستغرق تنفيذ هذا العقد مدة تقل عن سنة، فتكون مدة التأمين هي المدة التي يستغرقها تنفيذ ذلك العقد، وكما في مرحلة التأمين لمرحلة معينة تقل أيضا مدتها سنة فتكون مدة التأمين هي المدة التي يستغرقها القيام بهذه المرحلة.

يترتب على انقضاء العقد انتهاء الالتزامات كلا من الطرفين المتعاقدين وينتهي بذلك الالتزام المؤمن بتغطية الخطر المؤمن منه، كما ينتهي إلتزام المؤمن له بدفع القسط، كما ينقضي العقد أيضا عند تحقق الخطر المؤمن منه، ويقوم المؤمن في هذه الحالة بتنفيذ التزامه بدفع مبلغ التأمين، وينتهي إلتزام المؤمن له بدفع القسط<sup>1</sup>.

### ثانيا: تمديد وتجديد عقد التأمين

يقوم المتعاقدون في هذه المرحلة بتمديد مدة العقد، فيتواصل بذلك عقد التأمين لنفس الفترة ونفس الشروط المتفق عليها في عقد التأمين الذي تم تمديده<sup>2</sup>، حيث يستمر هذا الأخير في حالة تجديد العقد بمدة وشروط أخرى يتم الاتفاق عليها الأطراف كأن تكون الفترة أكثر أو أقل من الأولى، أما بالنسبة للشروط فيمن أن تزيد قيمة كل من القسط أو مبلغ التأمين، كما يمكن أن ينقص كذلك<sup>3</sup>.

يكون تمديد وتجديد عقد التأمين صريحا إلا أنه إذا لم يتفق الطرفان المتعاقدان على امتداد مدة العقد أو تجديدها، يعد عقد التأمين قد تجدد ضمنيا إذا كان يمكن فهم ذلك من الظروف المحيطة، مثل استمرار المؤمن في تقاضي أقساط التأمين من المؤمن له بعد انتهاء مدة عقد

1- قبال ليلية، بن زايد إيمان، مرجع سابق، ص 49.

2- مرجع نفسه، ص 50.

3- أبو النجا إبراهيم، مرجع سابق، ص 301.

التأمين، تعتبر المدة هنا غير محددة فيسمى بالتجديد الضمني<sup>1</sup>.  
 قد يتفق الطرفان أثناء إبرام عقد التأمين على أن يتجدد العقد تلقائياً إذا لم يعلن أحد طرفيه خلال مدة معينة رغبته في عدم التجديد<sup>2</sup>.  
 يشترط في عقد التأمين وجود شرط التجديد الضمني وإلا فإنه لا يسري، عكس الإيجار الذي يتجدد العقد عند نهايته دون وجود هذا الشرط، ولذلك يقال أن التجديد ضمناً في عقد التأمين لأنه يتم بصورة تلقائية رغم وجود الشرط الخاص به، بالإضافة لعدم إعلان أحد الأطراف رفضه للتجديد<sup>3</sup>.

ويجب توافر بعض الشروط لكي ينفذ التجديد الضمني وهي:

- ✓ يجب أن يكون عقد التأمين محدد المدة لأنه لو كانت غير محددة فإنه يمتد بطبيعته.
- ✓ أن يكون عقد التأمين قد استنفذ أجله، ولم ينقض قبل ذلك لأي سبب من الأسباب.
- ✓ ألا يكون أحد الطرفين في عقد التأمين قد أعلن عن رغبته في عدم تجديد العقد خلال الفترة المحددة لذلك<sup>4</sup>.
- ✓ يجب أن يقضي بالتجديد الضمني عند انقضاء مدته، فإذا لم يوجد ينقضي العقد بقوة القانون، إلا في حالة الاتفاق على خلاف ذلك صراحة<sup>5</sup>.

## الفرع الثاني

### انقضاء عقد تأمين القرض العقاري بالفسخ

يمكن أن ينقضي عقد التأمين قبل انقضاء مدته المتفق عليها بين الطرفين ويكون فسخ عقد تأمين بسبب إخلال المؤمن له بالتزامه بالوفاء بالقسط، يفسخ عقد التأمين بسبب تقادم الخطر

1- بن خروف عبد الرزاق، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، الجزء الأول، التأمينات البرية، الطبعة الثالثة، مطبعة رذكول، الجزائر، 2002، ص83.

2- تكاري هيفاء رشيدة، مرجع سابق، ص211.

3- قبال ليلية، بن زايد إيمان، مرجع سابق، ص51.

4- مرجع نفسه.

5- تكاري هيفاء رشيدة، مرجع سابق، ص214.

سواء كان هذا التقادم ناتجا عن فعل المؤمن له أو كان من أسباب لا دخل لإرادة المؤمن له فيها.

ويمكن أيضا فسخ عقد تأمين من قبل المؤمن له إذا أخل بالتزامه بإبلاغ المؤمن بالظروف الجديدة التي أدت إلى تقادم الخطر، يمكن أن يؤدي زوال هذه الظروف التي كانت قائمة أثناء إبرام العقد إلى تشديد درجة احتمال وقوع الخطر، ومساهمة إذا رفض المؤمن تخفيف القسط إلى مستوى يتناسب مع الخطر المتزايد يمكن للمؤمن له فسخ العقد، فيحق لكل طرفي العقدين الفسخ أو لعدم قيام الطرف الآخر بما طالب منه من التزام أو أن يفسخ العقد بالقوة القانونية في حالات معينة<sup>1</sup>.

#### أولاً: الفسخ لعدم تنفيذ الإلتزامات

يحق للمؤمن له فسخ العقد لعدم تنفيذ الإلتزامات من طرف المؤمن له في حالة الكتمان أو التصريح الكاذب عن حسن النية<sup>(1)</sup>، حالة تقادم الخطر<sup>(2)</sup>، وحالة تقديم تصريحات غير صحيحة<sup>(3)</sup>، وأخيرا حالة إفلاس المؤمن و المؤمن له<sup>(4)</sup>.

#### 1- حالة الكتمان أو التصريح الكاذب عن حسن النية:

تنص المادة 19 من قانون التأمين الجزائري رقم 95-07 في فقرتها الأولى على أنه: «إذا تحقق المؤمن قبل وقوع حادث أن المؤمن له أنقل شيئا أو صرح بتصريح غير صحيح يمكن الإبقاء على العقد مقابل قسط أعلى يقبله المؤمن له أو فسخ العقد إذا رفض هذا الأخير دفع تلك الزيادة»<sup>2</sup>.

يقصد بمبدأ حسن النية في عقد التأمين بوجوب صاحب القرض العقاري الإفصاح عن الحقائق الجوهرية المتعلقة بالخطر المراد تأمينه في حالة اكتشاف أي إخلال بهذا المبدأ فإن المؤمن له يحق له الاحتفاظ بالعقد ولكن يدفع قسط أعلى وفق حالة رفض الزيادة من طرف

1- أبو النجا إبراهيم ، مرجع سابق، ص 304-305.

2- أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل و متمم، مرجع سابق.

المؤمن له يحق للمؤمن الفسخ مع رد للمؤمن له جزء من القسط المطابق للمدة التي لا يسري فيها عقد التأمين وهذا ما أخذت به الفقرة 2 من المادة 19 من القانون رقم 95-107<sup>1</sup>.

## 2- حالة تفاقم الخطر:

يقصد بتفاقم الخطر إزدياد احتمالات حدوثها أو زيادة خطورتها في مجال التأمين ضد الحريق، يمكن أن يعتبر نقل الشيء المؤمن عليه إلى مكان يزيد من احتمالات الخطر أو تغيير استعمالها بطريقة تزيد من الخطر كتخزين المواد الكيميائية في العقار أو تأجير جزء منه لشخص يتاجر بمواد خطيرة، عندما يتفاقم الخطر على العقار عليه يحق لشركة التأمين الاحتفاظ وزيادة القسط في أجل 30 يوما من تاريخ عمله يتفاقم الخطر<sup>2</sup>.

وهذا ما نصت عليه المادة 18 من القانون رقم 95-07 على أنه: « يمكن المؤمن في حالة زيادة احتمال تفاقم الخطر المؤمن عليه أن يقترح معدلا جديدا للقسط خلال 30 يوما تحسب من تاريخ اطلاعه على ذلك تفاقم»<sup>3</sup>.

يفهم من هذه المادة في حالة زيادة الخطر على المؤمن له يمكن للمؤمن أن يبقي العقد خلال 30 يوما من عمله بتفاقم الخطر إذا لم يعرض اقتراحه المؤمن خلال هذه المدة يكون ضمان له دون زيادة في القسط<sup>4</sup>.

## 3- حالة تقديم تصريحات غير صحيحة:

نصت المادة 19 من أمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات على أنه: « إذا تحقق المؤمن قبل وقوع الحادث أن المؤمن له أغفل شيئا أو صرح بتصريحا غير صحيح، يمكن الإبقاء على العقد مقابل قسط أعلى يقبله المؤمن له أو فسخ العقد إذا رفض هذا الأخير دفع تلك الزيادة، ويتم ذلك بعد 15 يوما من تاريخ تبليغه.

1- علي حمدوني، "حالات بطلان وفسخ عقد التأمين وفق أحكام قانون التأمين الجزائري"، مجلة المعيار، جامعة قسنطينة، عدد 4، الجزائر، ص 397.

2- العربي ولد أحمد، بيكي زيدان، مرجع سابق، ص 61.

3- أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم، مرجع سابق.

4- ولد أحمد العربي، بيكي زيدان، مرجع سابق، ص 61.

في حالة الفسخ يعاد للمؤمن له جزء من القسط عن المدة التي يسري فيها عقد التأمين»<sup>1</sup>. كما وضع المشرع الجزائري جزاء إخلال بالتصريحات والبيانات الكاذبة من طرف المؤمن له ويزهر ذلك في المادة 1/21 من أمر 07-95 المتعلق بالتأمينات على أنه: «كل كتمان أو تصريح كاذب معتمد من المؤمن له قصد تضليل المؤمن في تقدير الخطر ينجر عنه إبطال العقد»<sup>2</sup>.

يفهم من هذه المادة أنه يترتب جزاء على عدم تقديم تصريح هو لإبطال وليس الفسخ رغم أنه الإبطال يكون في حالات محددة قانونا، والمشرع يقوم بحماية للمؤمن له أخذ بعين الاعتبار حسن نية المؤمن له لأنه لم يثبت سوء النية في إنهاء العقد<sup>3</sup>.

#### 4- إفلاس المؤمن أو المؤمن له:

يترتب على المؤمن إفلاس وتصفية أمواله سواء بتصفية قضائية أو إنفاسخ عقد التأمين و إنتهائه بقوة القانون من صدور الحكم بالإفلاس أو التصفية وفي هذه الحالة يمكن للمؤمن له أن يسترد جزء من القسط الذي دفعه مقدما من الفترة التالية لصدور الحكم والتي لم يعد التأمين ساريا فيها، غير أن المشرع الجزائري إقتصر على تنظيم فسخ عقد تأمين بسبب إفلاس المؤمن له دون إفلاس المؤمن أي أن الدولة هي التي تحتكر وحدها ممارسة عمليات التأمين عن طريق شركات التأمين التابعة لها<sup>4</sup>.

نصت المادة 23 من الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات على أنه: «إذا أفلس المؤمن له أو صدرت في شأنه التسوية القضائية يستمر التأمين لفائدة جماعة الدائنين يتعين عليهم دفع الأقساط التي قرب حلول أجلها، ابتداء من إعلان الإفلاس أو تسوية القضائية غير أن لجماعة الدائنين والمؤمن الحق في فسخ العقد بعد إشعار مسبق 15 يوما خلال فترة لا تزيد عن أربعة أشهر ابتداء من تاريخ إعلان الإفلاس أو التسوية القضائية وفي حالة يجب أن

1- أمر رقم 07-95، يتعلق بالتأمينات، معدل و متمم، مرجع سابق.

2- مرجع نفسه.

3- العربي ولد أحمد ويكي زيدان، مرجع السابق، ص62.

4- أبو النجا إبراهيم، مرجع سابق، ص305-306.

يعيد المؤمن إلى جماعة الدائنين حصة القسط المطابقة للمدة الباقية لاستنفاد أجل التأمين و التي زال فيها للخطر»<sup>1</sup>.

نستنتج من هذه المادة أن حالة الإفلاس المؤمن له و صدور التسوية القضائية بشأنه يبقى العقد ساري لمفعول ويكون بشكل جماعة من الدائنين الملزمين بدفع الأقساط المتعلقة على المؤمن له وعند حلول آجال دفعها وإعلان تسوية القضائية خلال أربعة أشهر فالمؤمن يعيد للجماعة الدائنين حصة القسط المطابقة لمدة المتبقية حتى يستفيد من أجل التأمين<sup>2</sup>.

### ثانيا: الفسخ بالإتفاق

تنص المادة 2/10 من قانون التأمين رقم 95-07 على أنه: «يجوز للمؤمن والمؤمن له في العقود التي تفوق مدتها 03 سنوات أن يطلق فسخ العقد كل ثلاث سنوات عن طريق إشعار مسبق بثلاثة أشهر»<sup>3</sup>.

حسب هذه الفقرة يحق لطرفي العقد الفسخ الدوري لعقد تأمين وذلك مقابل توفر جملة من

الشروط :

✓ أن تكون مدة العقد تكون طويلة وتزيد عن ثلاث سنوات حتى يتمكن أحد الطرفين المطالبة بالفسخ إذا استعمل المؤمن له الفسخ لا يترتب عليه أي مسؤولية من قبل المؤمن ويبطل الشرط الذي يلزمه بتعويض للمؤمن عن استعماله رخصة.

✓ يجب على أحد الطرفين الذي يرغب بفسخ عقد التأمين أن يخطر الطرف الآخر عن طريق إشعار مسبق بثلاثة أشهر والعبرة هنا بتاريخ وصول إخطار إلى طرف الآخر في حالة عدم اتخاذ إجراء الإخطار فإن عقد التأمين يستمر ومن جهة أخرى لا يوجد شكل محدد لإخطار فهذا الأمر متروك لحرية الأطراف الذي يرغب في إنهاء العقد فإن استعمال رخصة فسخ

1- أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل والمتمم، مرجع سابق.

2- العربي ولد أحمد، بيكي زيدان، مرجع سابق، ص62.

3- أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم، مرجع سابق.

دوري يترتب عليه انتهاء العقد دون الحاجة إلى تحرير ملحق للوثيقة إذا كان المؤمن له الذي استعمل رخصة فيجب على المؤمن رد الأقساط على إنهاء العقد<sup>1</sup>.

### ثالثا: الفسخ بقوة القانون والحالات الخاصة

يمكن لعقد التأمين أن يفسخ إما بقوة القانون (1)، أو في حالات خاصة (2).

#### 1- الفسخ بقوة القانون

لقد ورد المشرع الجزائري حالة يفسخ العقد تأمين بقوة القانون ويتعلق الأمر بفسخ عقد التأمين عند هلاك الشيء المؤمن عليه هلاكاً كلياً نتيجة وقوع حادث سواء كان منصوص عليه في وثيقة التأمين أو غير منصوص عليه، ويفسخ عقد التأمين بقوة القانون لسببين:

◀ السبب الأول: فقدان الكلي للشيء المؤمن عليه وهنا نميز بين حالتين:

✓ الحالة الأولى: بموجب المادة 1/42 من قانون التأمين الجزائري رقم 95-07 والمادة 4/19 من الشروط العامة للعقد أي في حالة الهلاك الكلي للشيء المؤمن عليه بسبب حادث غير منصوص عليه في وثيقة تأمين، ينقضي التأمين بالانفساخ لاستحالة التنفيذ، فعلى المؤمن أن يرد إلى المؤمن له حصة القسط المدفوعة ومتعلقة بالمدة التي زال فيها الخطر<sup>2</sup>.

✓ الحالة الثانية: بموجب المادة 2/42 من قانون تأمين الجزائري والمادة 4/19 من شروط العامة للعقد، ينتهي العقد بهلاك الكلي للشيء المؤمن عليه بسبب حادث منصوص عليه في وثيقة التأمين فهذه الأقساط المدفوعة هو حق مكتسب للمؤمن في حالة وجود اتفاق يجب المؤمن بإعادة الشيء الهالك إلى حالته السابقة فيكون العقد قائماً حتى انتهاء المدة المحددة له<sup>3</sup>.

◀ السبب الثاني: تلف الشيء أثناء اكتتاب العقد يمكن أن ينقضي عقد التأمين بقوة القانون إذا تلف الشيء المؤمن عليه غير معرض للإخطار عند القيام بالعقد حيث يعتبر هذا الاكتتاب

1- علي حمدوني، مرجع سابق، ص 401.

2- باديس بومزير، "بطلان وفسخ عقد التأمين لقواعد قانون التأمين رقم 95-07"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 2، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2022، ص 199.

3- باديس بومزير، مرجع السابق، ص 194.

عديم الأثر في هذا النوع يجب إعادة الأقساط المدفوعة للمؤمن له حسب النية إذا كان في حالة سوء نية يمكن المؤمن الاحتفاظ بالأقساط المدفوعة<sup>1</sup>.

## 2-الفسخ لحالات خاصة:

ونتعرض هنا لحالتين يمكن عند قيامهما فسخ عقد التأمين:

### أ- طول مدة العقد:

نظرا لأن عقد التأمين على القروض العقارية يمتد لفترة طويلة مما قد يؤدي إلى تغير للظروف بشكل يخل بتوقعات كلا الطرفين المتعاقدين بحيث يصبح عقد تأسيس غير ملائم للمؤمن له أو مجحفا للمؤمن، كان من الضروري منح كل من الطرفين العقد في فسخ عقد التأمين عند نهاية كل فترة زمنية معينة<sup>2</sup>. واشترط المشرع عدة شروط لاستعمال هذا الحق وذلك لعدم إضرار الطرف الآخر من العقد وهي:

✓ يجب أن يكون تأميننا من الأضرار.

✓ أن تكون مدة عقد التأمين تفوق 3 سنوات ذلك لعدم توقع احتمالات جديدة أثناء سريان العقد عند زيادة المدة العقد إلى 3 سنوات.

✓ أن يعلم الطرف الذي يريد الفسخ العقد الطرف الآخر بموجب إشعار مسبق قبل انتهاء مدة 3 سنوات بثلاثة أشهر<sup>3</sup>.

### ب- إفلاس المؤمن أو المؤمن له:

يترتب على المؤمن إفلاس وتصفية أمواله سواء بتصفية قضائية أو إنفاخ عقد التأمين وإنتهائه بقوة القانون من صدور الحكم بالإفلاس أو التصفية وفي هذه الحالة يمكن للمؤمن له أن يسترد جزء من القسط الذي دفعه مقدما من الفترة التالية لصدور الحكم والتي لم يعد التأمين ساريا

1- باديس بومزير، مرجع سابق، ص199.

2- أبو النجا إبراهيم، مرجع سابق، ص309.

3- قبال ليلية، بن زايد إيمان، مرجع سابق، ص56.

فيها، غير أن المشرع الجزائري إقتصر على تنظيم فسخ عقد تأمين بسبب إفلاس المؤمن له دون إفلاس المؤمن أي أن الدولة هي التي تحتكر وحدها ممارسة عمليات التأمين عن طريق شركات التأمين التابعة لها<sup>1</sup>.

نصت المادة 23 من أمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات على أنه: «إذا أفلس المؤمن له أو صدرت في شأنه التسوية القضائية يستمر التأمين لفائدة جماعة الدائنين يتعين عليهم دفع الأقساط التي قرب حلول أجلها، ابتداء من إعلان الإفلاس أو تسوية القضائية غير أن لجماعة الدائنين والمؤمن الحق في فسخ العقد بعد إشعار مسبق 15 يوما خلال فترة لا تزيد عن أربعة أشهر ابتداء من تاريخ إعلان الإفلاس أو التسوية القضائية وفي حالة يجب أن يعيد المؤمن إلى جماعة الدائنين حصة القسط المطابقة للمدة الباقية لاستنفاد أجل التأمين و التي زال فيها للخطر»<sup>2</sup>.

نستنتج من هذه المادة أن حالة الإفلاس المؤمن له و صدور التسوية القضائية بشأنه يبقى العقد ساري لمفعول ويكون بشكل جماعة من الدائنين الملزمين بدفع الأقساط المتعلقة على المؤمن له وعند حلول آجال دفعها وإعلان تسوية القضائية خلال أربعة أشهر فالمؤمن يعيد للجماعة الدائنين حصة القسط المطابقة لمدة المتبقية حتى يستفيد من أجل التأمين<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث

#### إنقضاء عقد تأمين القرض العقاري بالتقادم.

تنص المادة 624 من الفقرة الأولى من أمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني على أنه: « تسقط بالتقادم الدعاوى الناشئة عن عقد التأمين بإنقضاء ثلاث سنوات من وقت حدوث الواقعة التي تولت عنها الدعاوى »<sup>4</sup>.

1- أبو النجا إبراهيم ، مرجع سابق، ص305-306.

2- أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم، مرجع سابق.

3- العربي ولد أحمد، بيكي زيدان، مرجع سابق، ص62.

4- أمر 75-58، يتضمن القانون المدني، معدل والمتمم، مرجع سابق.

كذلك نجد المادة 27 الفقرة الأولى من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات نصت على أنه: « يحدد أجل تقادم جميع الدعاوى الناشئة عن عقد التأمين بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ الحادث الذي نشأ عنه<sup>1</sup> » .

يتضح من خلال النصين أن الدعاوى الناشئة عن عقد التأمين تكون إما من طرف المؤمن فيرفع هذا المؤمن له أو إما أن يكون للمؤمن له فيرفع هذا المؤمن، حيث تتمثل دعاوى المؤمن في المطالبة بالأقساط ودعوى بطلان عقد التأمين، كذلك دعوى الفسخ. أما فيما يخص دعاوى المؤمن، فهي الدعاوى المتعلقة بمبلغ التأمين ودعوى الإبطال وأخيراً دعوى الفسخ لأسباب يقرها القانون<sup>2</sup>.

ينقضي عقد التأمين بتقادم المدة (أولاً)، غير أنه قد تطرق إلى حالات سريان هذا التقادم (ثانياً)، ووقف التقادم (ثالثاً)، وكذا حالات إنقطاع التقادم (رابعاً).

#### أولاً: مدة التقادم

تتقادم جميع الدعاوى الناشئة عن عقد التأمين بمرور 03 سنوات من وقت وقوع الحادثة سواء كان المؤمن يرفعها أو المؤمن له<sup>3</sup> وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 27 من قانون التأمينات ينص على أن: « يحدد أجل تقادم جميع دعاوى المؤمن له أو المؤمن الناشئة عن عقد التأمين بثلاث (03) سنوات ابتداء من تاريخ الحادث الذي نشأت عنه<sup>4</sup> »

فقد تبنى المشرع التقادم الثلاثي وهو قصير المدى، وكما أشارت المادة السابقة إلى أن هذا التقادم يلحق فقط الدعاوى التي تتولد عن عقد التأمين،<sup>5</sup> وأما الدعاوى التي لا تنشأ عن عقد

1- أمر 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم، مرجع سابق.

2- العربي ولد أحمد، بيكي زيدان، مرجع سابق ص 63.

3- قبال ليلية، بن زايد إيمان، مرجع سابق، ص 61.

4- أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل و متمم، مرجع سابق.

5- بدر الدين يونس، مدخل لدراسة قانون التأمين، محاضرات موجهة لطلبة السنة الثالثة ليسانس، القسم الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 1، 2021، ص 81.

التأمين فإنها تخضع للقواعد العامة ولا يجوز الاتفاق على تعديل هذه المدة تحت طائلة البطلان باعتبارها من النظام العام،<sup>1</sup> وذلك حسب المادة 625 من القانون المدني الجزائري التي تنص على مايلي: « يكون باطلا كل اتفاق يخالف النصوص الواردة في هذا الفصل إلا أن يكون ذلك لمصلحة المؤمن له أو لمصلحة المستفيد »<sup>2</sup>.

يظهر من هنا أن المشرع قد أسس حالة وهي مصلحة المؤمن له والمستفيد عندما يتضمن الإتفاق على إطالة مدة تقادم دعوى المطالبة بمبلغ التأمين يزيد عن ثلاث سنوات، إلا أن هذا الحكم مقيد بمقتضى المادة 28 الفقرة الأولى من قانون التأمين الجزائري التي تنص على أنه: « لا يمكن اختصار مدة التقادم باتفاق الطرفين... »<sup>3</sup>، وذلك حتى لو كان هذا الاتفاق جاء لمصلحة المؤمن له، بينما يجوز تمديد المدة إذا لم تمس بمصلحة المؤمن له أو المستفيد.

#### ثانيا: سريان التقادم

يبدأ حساب الثلاث سنوات من حيث المبدأ العام من تاريخ الحادثة التي نشأت عنها الدعوى، حيث يبدأ حساب الثلاث سنوات فيما يخص مطالبة المؤمن للمؤمن له القسط من تاريخ استحقاق هذا الأخير، وأما بالنسبة لدعوى المؤمن له ضد المؤمن لمبلغ التأمين من تاريخ حدوث الخطر المؤمن منه، وبالنسبة لدعوى الفسخ فمن تاريخ تحقق الفعل الذي نتج عنه حق الفسخ<sup>4</sup>. تناولت الفقرة الثانية من المادة 27 ثلاث استثناءات لا تطبق فيها مدة الثلاث سنوات وذلك على حسب الآتي<sup>5</sup>:

✓ في حالة كتمان معلومة أو تصريح كاذب أو غير صحيح بشأن الخطر المؤمن عليه من يوم علم المؤمن بذلك، ويقصد بذلك إخفاء المعلومات والبيانات أو تقديمها بشكل غير صحيح وغير دقيق

1- قبال ليلية، بن زايد إيمان، مرجع سابق، ص61.

2- أمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، معدل و متمم، مرجع سابق.

3- أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل و متمم، مرجع سابق.

4- بدر الدين يونس، مرجع سابق، ص82.

5- أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل و متمم، مرجع سابق.

بخصوص الخطر المؤمن منه، فلا تسري مدة التقادم إلا من يوم علم المؤمن بالإخفاء والكذب<sup>1</sup>. ووفقاً للمادتين 19 و20 من قانون التأمينات فإن الدعاوي التي تنشأ في حالة حسب النية هي دعوى المؤمن لرفع قيمة القسط، وإذا رفض المؤمن له ذلك يقوم المؤمن بدعوى فسخ العقد، أما إذا كان المؤمن له سيء النية مثل تعمد الكتمان أو التصريح بالكاذب أو غير صحيح فتكون الدعوى متعلقة بإبطال العقد<sup>2</sup>.

✓ في حالة تحقق الخطر من يوم علم المعنيين بوقوعه، و نتيجة ذلك أنه لا يمكن أن يطالب أحد بحقه وهو لا يعلم به، وهذا التبرير يمكن الأخذ به في الحالة الأولى أيضاً<sup>3</sup>.  
 ✓ إذا كانت دعوى المؤمن له على المؤمن ناشئة عن دعوى رجوع الغير، فلا يسري التقادم إلا من اليوم الذي يرفع فيه هذا الأخير دعواه إلى المحكمة ضد المؤمن له أو من يوم يدفع له التعويض منه، والحقيقة أن هذه الحالة تخص التأمين من المسؤولية<sup>4</sup>.

### ثالثاً: وقف التقادم

لم ينظم قانون التأمين الجزائري مسألة وقف التقادم ولم تضمنها كذلك الأحكام المتعلقة بعقد التأمين المنصوص عليها في القانون المدني مما يستوجب الرجوع إلى القواعد العامة<sup>5</sup>، وهو ما تناولته المادة 316 قانون المدني الجزائري، حيث قضت بأنه لا تستمر مدة التقادم في السريان إذا توفر سبب شرعي حال دون مطالبة الدائن بحقه و كما لا يسري التقادم بين الأصل والنائب<sup>6</sup>.

وعند إسقاط هذا الحكم على عقد التأمين فإنه لا يسري التقادم في الدعاوي التي تتعلق بعقد التأمين إذا وجد مانع شرعي و جدي يمنع الدائن من المطالبة بحقه ومثال على ذلك توقف

1- فتحي عبد الرحيم عبد الله، التأمين: قواعده وأسس القيمة والمبادئ العامة لعقد التأمين، الطبعة الثانية، مكتبة دار القلم المنصورة، مصر، 2002، ص432.

2- تكارى هيفاء رشيدة، مرجع السابق، ص205.

3- جلال محمد إبراهيم، مرجع سابق، ص947.

4- مرجع نفسه، ص949.

5- تكارى هيفاء رشيدة، مرجع السابق، ص208.

6- أمر رقم 75-58، يتضمن قانون مدني، معدل ومتمم، مرجع سابق.

سريان مدة تقادم دعوى الدائن حتى يعلم بالواقعة التي نشأت عنها، كأن يطلب المؤمن فسخ العقد أو رفع القسط أو يطلب المؤمن له دفع مبلغ التأمين حتى يصل لعلمه الحادثة التي نتجت عنها الدعوى، وكذلك يتوقف سريان تقادم دعاوي المؤمن والمؤمن له نظرا لوجود قوة قاهرة أو اندلاع حرب<sup>1</sup>.

#### رابعاً: انقطاع التقادم

فرق المشرع الجزائري بين نوعين من أسباب قطع التقادم وفق المادة 2/28 من قانون التأمينات وهي:

##### 1- أسباب قطع التقادم العادية:

✓ ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية ولو حتى تم رفع الدعوى إلى محكمة مختصة والتنبيه أو الحجز<sup>2</sup>.

✓ يتقدم الدائن بطلب لقبول حقه في تغطية المدين أو في توزيع أو بأي عمل قام به الدائن أثناء الإثبات حقه<sup>3</sup>.

✓ إذا أقر المدين بحق الدائن إقرار صريحا أو ضمنيا والحالة الأخيرة تتحقق لو ترك الأول للثاني مالا مرهونا رهنا حيازيا تأمينيا لوفاء الدين، كأن يقدم المؤمن للمؤمن له دفعة على الحساب مما يعبر عن اعتراف بدينه الذي لم تحدده قيمته بعد<sup>4</sup>.

##### 2- أسباب قطع التقادم الخاصة بالتأمين:

ذكر المشرع هذه الأسباب في المادة 28 من قانون التأمينات كما يلي:

- يكون تعيين الخبير سببا من أسباب وقف التقادم ويتم ذلك عادة من طرف المؤمن أي بعد وقوع الكارثة لتحديد قيمة الخسائر والأضرار<sup>5</sup>.

1- السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 1262.

2- تكاري هيفاء رشيدة، مرجع سابق، ص 207.

3- بدر الدين يونس، مرجع سابق، ص 84.

4- تكاري هيفاء رشيدة، مرجع سابق، ص 207.

5- تكاري هيفاء رشيدة، مرجع سابق، ص 208.

- توجيه رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالاستلام من المؤمن إلى المؤمن له بخصوص دفع القسط أو العكس وفي هذه الحالتين ينقطع التقادم بمجرد إرسال رسالة وليس باستلامها للطرفين<sup>1</sup>.

فانقطاع التقادم بعدم احتساب مدة التقادم التي تمت قبل قيام سبب الانقطاع وإعادة حساب هذه المدة من جديد من وقت انتهاء قطع مدة التقادم في دعاوى.

---

1- بدر الدين يونس، مرجع سابق، ص84.

## خاتمة:

إنّ التأمين في القانون الجزائري يُطبق عليه أحكام الأمر رقم 95-07 المعدل والمتمم<sup>1</sup>، إلى جانب الأحكام العامة المنصوص عليها في القانون المدني. يُعتبر هذا العقد مدنياً ويُصنّف ضمن العقود المعترف بها، كجزء لا يتجزأ من عملية التأمين التي تمتاز بجوانبها القانونية والتقنية، حيث يتم تجسيده بكافة مراحل من إبرامه حتى إنقضاءه، ويتجلى الجانب الفني في التقنيات المستخدمة في مجال التأمين.

تتشرك عقود التأمين مع العديد من العقود المدنية الأخرى في مميزات متعددة، إلا أن لها صفات كثيرة تميزها عنها. ويجدر بالذكر أن عقود التأمين تبرز من خلال خصائصها وعناصرها، والمراحل التي تمر بها من الإبرام والتنفيذ حتى الإنهاء، سواء بإنقضاء فترتها المحددة أو قبلها بالفسخ من جانب واحد أو بإتفاق الطرفين، وما ينجم عن ذلك من آثار.

يعتبر التأمين على القروض العقارية إحدى الإجراءات الوقائية الرئيسية التي تتخذها البنوك، وتلعب دوراً حيوياً في تقليل مخاطر عدم السداد، مما يجعلها وسيلة لضمان إستمرارية النشاط التمويلي للبنوك من خلال المساعدة في التصدي للمخاطر فور حدوثها.

يتمحور وجود شركات التأمين على مفهوم الخطر في العلاقة التكاملية بينها وبين البنوك، مما يستلزم توقيع إتفاقيات إستراتيجية لتنشيط عملية التأمين على جميع أنواع القروض المصرفية، وهذه تُعد وسيلة فعالة ومؤكدة في التحوط تأميناً لمخاطر الإحتمالية التي يتخذها البنك بعين الإعتبار قبل منح القروض المصرفية للعملاء. وفي هذا السياق، يصبح توفير تأمين مُلائم للمخاطر المحتملة خلال فترة التأمين القروض العقارية، وتظل البنوك وشركات التأمين قادرةً على التعامل مع الخطر بثبات مالي وضمن معايير مدروسة، دون أن يُؤثر ذلك على إستقرارهما المالي والتشغيلي.

بالنظر إلى أهمية التأمين والحماية التي يوفرها هذا النوع من التأمين للبنوك والمؤسسات المالية عند منح القروض بشكل عام، والقروض العقارية بشكل خاص، اهتم

1-أمر رقم 95-07، يتعلق بالتأمينات، معدل ومتمم، مرجع سابق.

المشروع الجزائري بتنظيم سلسلة من النصوص القانونية المتعلقة بالتأمين على القروض العقارية. و بالرغم من تنوع النصوص، إلا أن الإنتقاد مُوجه للتشريع الجزائري في القانون رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06-04، حيث لم يُلق الضوء على مفهوم التأمين على القرض العقاري ولم يُعالج النصوص القانونية المتعلقة بهذا الموضوع بالشكل المناسب. على الرغم من وجود التأمين على الوفاة، إلا أن ذكر التأمين على العجز جاءً بشكل عام كجزء من التأمينات الخاصة بالأفراد، دون تفصيل، وتتعلق هذه النصوص بجميع أنواع القروض والتأمينات، بما في ذلك التأمين على العقار من الكوارث الطبيعية، الذي يُعتبر حقًا وإلتزامًا لكل فرد يمتلك عقارًا، حتى في حال عدم إمتلاكه العقار برهنًا بموجب قرض عقاري.

تأتي النصوص المتعلقة بالتأمين على العقار بشكل عام دون أن تشمل التأمين على العقار في حالة القرض العقاري، وعلى الرغم من تطبيق نفس المبادئ، إلا أن هناك بعض التفاصيل الفريدة للتأمين على القرض العقاري، مثل وجود طرف ثالث مُستفيد من التأمين، والمتمثل في البنك أو المؤسسة المالية.

وفيما يخص التوصيات المراد اقتراحها، يمكن إجمالها فيما يلي:

◀ إصدار مجموعة من النصوص القانونية بموضوع التأمين على القروض بشكل عام والقروض العقارية بشكل خاص، بما في ذلك توضيح مفهوم هذا النوع من التأمينات، ويأتي ذلك ضمن إطار قانوني موحد، نظرًا لأهمية القروض التي تقدمها البنوك والمؤسسات المالية في تنمية وتطوير الإقتصاد الوطني.

◀ توفير الدعم اللازم للبنوك والمؤسسات المالية للحصول على التعويضات المتوقعة عند حدوث المخاطر المؤمن منه من قبل شركات التأمين، بهدف تشجيعها على الإستمرار في تقديم القروض العقارية للأفراد، نظرًا لدورها الفعّال في التخفيف من أزمة السكن والمساهمة في تعزيز الإقتصاد الوطني من خلال التمويلات المُقدّمة في هذا القطاع.

# قائمة المراجع

## القرآن الكريم

### 1. باللغة العربية:

#### أولاً: الكتب

- 1- أبو النجا إبراهيم، التأمين في القانون الجزائري، الجزء الأول: الأحكام العامة لقانون التأمين الجديد، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983.
- 2- \_\_\_\_\_، التأمين في القانون الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993.
- 3- أبو عربي غازي خالد ، أحكام التأمين، دراسة مقارنة، دار وائل للنشر، الأردن، 2011.
- 4- إسحاق إبراهيم منصور، نظرية القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د.س.ن.
- 5- بن ابراهيم بن تبيان سليمان، التأمين وأحكامه، دار العلوم المتحدة، لبنان، 1993.
- 6- بن خروف عبد الرزاق، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، الجزء الأول، التأمينات البرية، الطبعة الثالثة، مطبعة رذكول، الجزائر، 2002.
- 7- بن فروق عبد الرزاق، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، الجزء الأول: التأمينات البرية، دار الخلدونية، الجزائر، 2017.
- 8- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، 2011.
- 9- تروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2002.
- 10- جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016.
- 11- \_\_\_\_\_، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007.
- 12- جلال محمد إبراهيم، التأمين، دار النهضة العربية، مصر، 1994.

- 13- جلدة سامر، البنوك التجارية والتسويق المصرفي، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان، 2008.
- 14- حسن فرج توفيق، أحكام التأمين، الجزء الأول: القاعدة العامة في التأمين "عقد التأمين"، الطبعة الثانية، مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1996.
- 15- حسن قاسم محمد، القانون المدني، العقود المسماة، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007.
- 16- حسين منصور محمد، مبادئ عقد التأمين، دار الجامعة للطباعة والنشر، بيروت، د.س.ن .
- 17- \_\_\_\_\_، أحكام التأمين، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2004،
- 18- حميدة جميلة، الوجيز في التأمين، دار الخلدونية، الجزائر، 2011
- 19- حنفي عبد الغفار، الأسواق والمؤسسات المالية، دار الجامعة، الإسكندرية، مصر، 2001.
- 20- دافيد راتشمان وآخرون، الإدارة المعاصرة- ترجمة رفاعي محمد رفاعي ومحمد سيد أحمد عبد المتعال، دار المريخ، السعودية، 2002،
- 21- سلام أسامة عزمي، إدارة الخطر والتأمين، دار حامد للنشر، عمان، 1999.
- 22- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الخامس، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 23- \_\_\_\_\_، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع، المجلد الثاني: عقد التأمين، المقامرة والرهان والمرتب مدى الحياة)، منشأة المعارف جلال حزي وشركاه، الإسكندرية، مصر، 2004.
- 24- سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 25- سيد الهواري، إدارة البنوك، مكتبة عين الشمس، مصر، 1981.

- 26- شحاته صلاح إبراهيم، ضوابط منح الائتمان في منظور قانوني ومصرفي، دار النهضة العربية، مصر، 2012.
- 27- شرف الدين أحمد، أحكام التأمين، دراسة في القانون والقضاء المقارنين، الطبعة الثالثة، مطبعة نادي القضاة، 1991
- 28- صلاح محمد سليمة، تأمين المسؤولية المدنية عن إقرار التلوث البحري، دار الفكر الجامعي، مصر، 2007.
- 29- طارق عبد العال حماد، إدارة المخاطر (أفراد، شركات، بنوك)، دار الجامعية، مصر، 2003.
- 30- عبد المجيد الحكيم، الموجز في شرح القانون المدني -مصادر الالتزام-، الجزء الأول، المكتبة القانونية، بغداد، 2007.
- 31- العريني محمد فريد، القانون التجاري الشركات التجارية، دار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1982.
- 32- \_\_\_\_\_، القانون التجاري شركة المساهمة والتوصية بالسهم وذات المسؤولية المحدودة، دار المطبوعات الطبعة، الاسكندرية، 1999.
- 33- عزمي سلام أسامة ، شقيري نوري موسى، إدارة الخطر والتأمين، دار الحامد النشر، الأردن، 2010.
- 34- عفيفي حاتم سامي، التأمين الدولي، دار المصرية اللبنانية، بيروت، 1986
- 35- عمور عمار، الوجيز في شرح القانون التجاري، دار المعرفة، الجزائر، 2000.
- 36- العنكبي شهاب احمد جاسم، المبادئ العامة للتأمين، دار الفكر الجامعي، مصر، 2005.
- 37- فايز عبد الرحمان، الشروط التعسفية في وثائق التأمين "دراسة في نطاق التأمين البري الخاص"، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2006.
- 38- فتحي عبد الرحيم عبد الله، التأمين: قواعده، أسسه القيمة، والمبادئ العامة لعقد التأمين، الطبعة الثانية، مكتبة دار القلم، المنصورة، مصر، 2002.

- 39- فضيل فارس، التقنيات البنكية- محاضرات والتطبيقات، الجزء الأول، مطبعة الموساك رشيد، د.ب.ن ، 2013.
- 40- فؤاد عوض هاشم، اقتصاديات والتوازن النقدي، دار النهضة العربية، مصر، 1976،
- 41- قندور طارق، حسام عبد الحفيظ، أساليب التأمين المصرفي في ضوء الولاية المالية، مؤسسة الثقافة الجامعية، مصر، 2015.
- 42- القولي أسامة محمد، زينب عوض الله، اقتصاديات النقود والتمويل، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2000.
- 43- كراسنة إبراهيم، أطر أساسية ومعاصرة في الرقابة على البنوك وإدارة المخاطر، معهد السياسات الاقتصادية، أبو ظبي، 2006.
- 44- محمد مطر، التحليل المالي والإئتماني (الأساليب والأدوات والإستخدامات المالية)، دار النشر والتوزيع، الأردن، 2000.
- 45- مدير ابراهيم هندي، رسمية قرياس، الأسواق والمؤسسات المالية، مكتبة الإجتماع، الإسكندرية، 1997.
- 46- مصطفى محمد الجمال، أصول التأمين "عقد الضمان": دراسة مقارنة التشريع والفقهاء والقضاء في ضوء الأسس الفنية للتأمين، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1999.
- 47- منتصر سهير، الالتزام بالإدلاء ببيانات الخطر وتفاقمه في عقد التأمين، دار النهضة العربية، د.س.ن.
- 48- نعمات محمد مختار، التأمين التجاري والتأمين الإسلامي بين النظرية والتطبيق: دراسة فقهية مقارنة، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2005.
- 49- الهانسي مختار محمود ، إبراهيم عبد النبي حمودة، مبادئ التأمين التجاري والاجتماعي بين الجوانب النظرية والأسس الرياضية، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، مصر، 2003.

50- الهندي منير إبراهيم، الإدارة المالية- مدخل تحليل المعاصر، الطبعة الرابعة، المكتب العربي الحديث، مصر، 1999

51- الودادي محمد بن مسلم، إدارة البنوك الإسلامية بعد عولمة أسواق المال ، الطبعة الثانية، منشورات المنظمة العربية للتنمية الإدارية، مصر، 2005.

### ثانيا: الأطروحات والمذكرات الجامعية

#### أ- الأطروحات:

1-براخلية زوبير، القرض العقاري، والرهن العقاري والرهن الرسمي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1 ، 2017.

2-بوجنان خالدية، طرق وأساليب قياس الأقساط التأمينية باستخدام التقنيات الإكتوارية "دراسة مسحية على عينة من شركات التأمين على الحياة بالجزائر"، رسالة نيل شهادة دكتوراه في علوم التسيير، تخصص: تأمين وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2015.

3-تكري هيفاء رشيدة، النظام القانوني لعقد التأمين، دراسة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص: قانون محلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.

4-فارج عائشة، ضبط نشاط التأمين في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم ، تخصص: القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.

5-مكدال سعدية، التمويل البنكي لقطاع السكن في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص: قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2019.

6- ناصف حسان، دور شركات التأمين في محاولة مكافحة الإحتيال، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2018.

7- الهيني محمد، الحماية القانونية للطرف الضعيف في عقد التأمين البري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص: القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة سيدي محمد بن عبد الله، فاس، 2006.

#### ب- مذكرات الماجستير:

1- بليل ليندة، التأمين من الأضرار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.

2- زغيدي سفيان، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، 2013.

3- شيخ كريمة، إشكالية ثقافة التأمين لدى المستهلك ببعض ولايات الغرب الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تسويق دولي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2010.

4- طاس الحاج، أداء المؤمن في تأمين الأضرار في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع: العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية بن عكنون، الجزائر، 1989.

5- عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2012.

6- يلس مباركة المولودة كباب، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - والترقية العقارية في مجال السكن، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012.

## ج- مذكرات الماستر :

- 1-أورزقي أمال، سعدان دحمان، تمويل الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.
- 2-بلالي أم الخير فيروز، ساسي عثمان، العلاقة بين البنوك وشركات التأمين " دراسة حالة العلاقة بين البنوك CNEP BANQUE BNA، وشركة التأمين CAAT"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في علوم المالية والمحاسبة، تخصص: مالية وبنوك، كلية العلوم الإقتصادية التجارية وعلوم التسيير، جامعة ابن خلدون، الجزائر، 2023.
- 3-بن سكمال فاتحة، نبلي خيرة، آليات تمويل الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2022.
- 4-بن عرفة روميصة، النظام القانوني للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - منك، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، الجزائر، 2019.
- 5-بو البرهان ليندة، لاصب نريمان، قياس جودة الخدمة التأمينية "دراسة حالة الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين - وكالة بومرداس 231"، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: اقتصاد التأمينات، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أمحمد بوقرة، الجزائر، 2022.
- 6-بوديار سميرة، زمالي ابتسام، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2019.

7- بوزيد ليلي، إعتقاد التكنولوجيا المالية في القطاع المصرفي الجزائري "دراسة حالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية "BADR" وكالة برج بوعرييج، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: اقتصاد نقدي وبنكي، كلية العلوم إلى اقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، الجزائر، 2021.

8- تعزيت غانية، حميدشي راضية، خصوصية القرض العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018.

9- حدة صارة، التأمين على العقارات في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم قانون خاص، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2021.

10- درويش سلمى، بن زايد ريان، دور القرض العقاري في تمويل نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2023.

11- سلماني نادية، عمران نزيبة، التنظيم القانوني لتأمين بنك في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والسياسية تخصص قانون الأعمال، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2022.

12- قبال ليلية، بن زايد إيمان، التأمين على العقار في ظل الأمر رقم 03-12، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص: قانون عقاري، ك.ج.ع.س.ج.م.م.ت.و، 04-07-2018.

13- قداري هيشام، دور التأمين في مواجهة مخاطر القروض البنكية في الجزائر "دراسة حالة في "CRMA" ،مذكرة لنيل شهادة الماستر في علوم المالية و محاسبة، تخصص مالية وبنوك، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية، وعلوم التسيير، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2020.

- 14- قريث أمين، تمويل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اقتصادي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2014.
- 15- كسراوي حسناء، بولال سمير، دراسة إدارة المخاطر بالبنوك التجارية دراسة حالة بنك التنمية المحلية - وكالة تميمون، مذكرة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي، تخصص اقتصاد نقدي وبنكي، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة احمد دراية، الجزائر، 2022.
- 16- لطماني ويسام، فتحي مزيان، تأمين نشاط الترقية العقارية من عيوب البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، د.س.ن
- 17- لعللى أحلام، دور شركات التأمين في تقليل المخاطر الإئتمانية لدى البنوك الإسلامية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر، الجزائر، 2014.
- 18- هارون زهرة، الول وزنة، النظام القانوني للتأمين على القرض في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017.
- 19- العربي ولد أحمد، يبكي زيدان، "النظام القانوني لعقد التأمين"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2022.
- 20- شعبان فرج، دروس العمليات المصرفية وإدارة المخاطر، مطبوعة موجهة لطلبة الماستر، تخصص النقود والمالية وإقتصاديات المالية والبنوك، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2014.

21- قادم حمزة، دور شركات التأمين في حماية قروض البنوك التجارية- دراسة حالة الشركة الجزائرية للتأمين الشامل- وكالة أم البواقي، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي في العلوم الاقتصادية، تخصص تأمينات، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة أم البواقي، أم البواقي، 2014.

#### رابعاً: المحاضرات

1- بدر الدين يونس، مدخل لدراسة قانون التأمين، محاضرات موجهة لطلبة السنة الثالثة ليسانس، القسم الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 1، 2021.

#### خامساً: المقالات

1- باديس بومزير، بطلان وفسخ عقد التأمين لقواعد قانون التأمين رقم 95-07، مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، العدد 2، 2022، ص 191-201.

2- بن دخان رتيبة، "الخطر في عقد التأمين"، مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، المجلد 01، عدد 46، 2016، ص 251-262.

3- بوطورة فضيلة، دور آلية التأمين في مواجهة مخاطر عدم السداد في البنوك العمومية الجزائرية، دراسة حالة البنوك العمومية في ولاية تبسة"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة، الجزائر، العدد الثامن، د س ن، ص 185-210.

4- شرون رقية، "تحليل وقياس خطر القرض في البنوك التجارية"، المجلة الجزائرية للعلوم والسياسات الاقتصادية، عدد 03، 2012، ص 83-99.

5- علي حمدوني، "حالات بطلان وفسخ عقد التأمين وفق أحكام قانون التأمين الجزائري"، مجلة المعيار، جامعة قسنطينة، عدد 4، ص 393-403.

6- قاشي علال، جيلالي عشير، "مخاطر القروض العقارية وأليات مواجهتها"، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة البليدة 2، العدد 03، 2021، ص 477-

493.

7-قورش ليلي، " تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري"، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، جامعة جيجل، المجلد 03، العدد 03، 2020، ص ص 37-55.

8-مبروك حدة، "التأمين على القرض العقاري الممنوح في إطار نشاط الترقية العقارية السكنية"، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس بالمدينة، العدد 02، 2021، ص ص 1026-1041.

9-مجلخ سليم، خالد علي، وليد بشيشي، "اتجاه العلاقة بين شركات التأمين حسب وجهة نظر موظفي البنك وشركة التأمين"، مجلة التنمية الاقتصادية، جامعة حمة لخضر، الوادي، المجلد 05، العدد 01، 2020، ص ص 71-86

10- مسعودي يوسف، " دور القرض العقاري في تمويل قطاع السكن في الجزائر"، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، العدد 01، 2018، ص ص 46-61

11- يوسف محمد، مزيان محمد أمين، "التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، المجلد 10، العدد 18، 2018، ص ص 45-60.

#### سادسا: النصوص القانونية

##### أ- النصوص التشريعية:

1- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتم بموجب قانون رقم 07-05 مؤرخ في 13 ماي 2007، ج.ر.ج.ج عدد 31، الصادرة في 13 ماي 2007.

2- أمر رقم 75-59 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، ج.ر.ج.ج عدد 101، الصادرة في 19 ديسمبر 1975، (معدل ومتم).

3-مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري،  
ج.ر.ج.ج عدد 14، الصادر في 03 مارس 1993.

4-قانون رقم 06-04 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتعلق بالتأمينات، ج.ر.ج.ج عدد  
15، الصادرة في 12 مارس 2006.

5-مقرر رقم 97-01، مؤرخ في 06 أفريل 1997، يتضمن إعتقاد بنك، ج.ر.ج.ج عدد  
33، الصادرة في 25 ماي 1997.

6-أمر رقم 03-12 مؤرخ في 26 غشت 2003، يتعلق بإلزامية على الكوارث الطبيعية  
وبتعويض الضحايا، ج.ر.ج.ج عدد 52، الصادر في 27 غشت 2003.

7-قانون رقم 06-05 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتعلق بتوريق القروض الرهنية،  
ج.ر.ج.ج عدد 15، الصادرة في 12 مارس 2006، معدل ومتمم بقانون رقم 16-  
14، مؤرخ في 29 ديسمبر 2016، ج.ر.ج.ج عدد 77، الصادر في 29 ديسمبر  
2016، يتضمن قانون مالية لسنة 2017.

8-قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية  
العقارية، ج.ر.ج.ج، العدد 14، الصادر في 06 مارس 2011.

9-أمر رقم 23-09 مؤرخ في 21 جويلية 2023، يتضمن القانون النقدي و المصرفي،  
ج.ر.ج.ج عدد 43، الصادرة في 27 جويلية 2023.

#### ب- النصوص التنظيمية:

1-مرسوم تنفيذي رقم 95-338 المؤرخ في 30 أكتوبر 1995، يتعلق بإعداد قائمة  
عمليات التأمين وحصرها، ج.ر.ج.ج العدد 65، الصادر في 31 أكتوبر 1995، معدل  
ومتتم بمرسوم تنفيذي رقم 02-293، مؤرخ في 10 سبتمبر 2002، ج.ر.ج.ج عدد  
61، الصادر في 11 سبتمبر 2002.

2-مرسوم تنفيذي رقم 04-268 مؤرخ في 29 أوت 2004، يتضمن تشخيص الحوادث  
الطبيعية المغطاة بإلزامية التأمين على اثار الكوارث الطبيعية و يحدد كفيات إعلان  
حالة الكارثة الطبيعية، ج.ر.ج.ج عدد 55، الصادرة في 01 سبتمبر 2004.

3-مرسوم تنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، ج.ر.ج.ج. 66، الصادر في 25 ديسمبر 2013.

4-مرسوم تنفيذي رقم 19-243 مؤرخ في 08 سبتمبر 2019، يحدد كيفيات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر.ج.ج. عدد 55، الصادر في 15 سبتمبر 2019.  
ج-الأنظمة:

1-نظام رقم 11-08 مؤرخ في 28 نوفمبر 2011، يتعلق بالرقابة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية، ج.ر.ج.ج. عدد 47 الصادرة بتاريخ 29 أوت 2012.  
2-نظام رقم 13-01 مؤرخ في 08 جوان 2013، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية، ج.ر.ج.ج. عدد 29 الصادرة في 02 جوان 2013.

II. باللغة الفرنسية:

A- Ouvrages :

- 1-BASTIN Jean, Assurance – Crédit dans le monde contemporain, Edition Jupitaire, Paris, 1976.
- 2-LAMBERT Faivre, Droit des Assurances, 5<sup>eme</sup> Edition, Dalloz, Paris, 1985.

01.....	مقدمة.....
05.....	الفصل الأول: التأمين آلية لمواجهة مخاطر القرض العقاري.....
06.....	المبحث الأول: الإطار القانوني للتأمين عن مخاطر القرض العقاري.....
06.....	المطلب الأول: مفهوم التأمين عن مخاطر القرض العقاري.....
07.....	الفرع الأول: مدلول التأمين عن مخاطر القرض العقاري.....
07.....	أولاً: تعريف التأمين بصفة عامة « L'assurance ».....
08.....	1-التعريف اللغوي للتأمين.....
08.....	2-التعريف الإصطلاحي للتأمين.....
08.....	3-التعريف التشريعي للتأمين.....
09.....	ثانياً: تعريف التأمين على القرض العقاري.....
09.....	1- تعريف القرض.....
10.....	2- تعريف العقار.....
11.....	ثالثاً: خصائص عقد التأمين على القرض العقاري.....
11.....	1- من حيث الطبيعة المشتركة.....
11.....	أ- تأمين القروض العقارية عقد ملزم للجانبين "Le contrat Synallagmatique".....
12.....	ب- تأمين القروض العقارية عقد مستمر أي زمني "Le contrat Successif".....
12.....	ج- تأمين القروض العقارية عقد معارضة "Le contrat à titre onéreux".....
13.....	2- من حيث الطبيعة الذاتية.....
13.....	أ- تأمين القروض العقارية عقد احتمالي "Le content Aléatoire".....
13.....	ب- تأمين القروض العقارية عقد إذعان "Le contrat d'adhésion".....
14.....	ج- تأمين القرض العقارية عقد شكلي: "Le contrat formel".....
14.....	الفرع الثاني: أطراف عقد التأمين على القرض العقاري.....
15.....	أولاً: المؤمن "L'assureur".....

- 16.....ثانيا: المؤمن له "L'assuré".
- 17.....ثالثا: المستفيد "Bénéficiaire".
- 19.....المطلب الثاني: عناصر عقد التأمين على القرض العقاري.
- 20.....الفرع الأول: الخطر « Le Risque »
- 20.....أولا: شروط الخطر في عقد التأمين.
- 20.....1- الخطر حادث احتمالي .....
- 21.....2-الخطر حادث محتمل الوقوع.....
- 22.....3-الخطر حادث مستقل عن إرادة أحد المتعاقدين.....
- 22.....4-الخطر حادث مشروع.....
- 23.....ثانيا: أوصاف الخطر.....
- 23.....1- من حيث قابلية الخطر للتأمين.....
- 23.....أ- الأخطار القابلة للتأمين.....
- 24.....ب- الأخطار غير القابلة للتأمين .....
- 24.....2- من حيث محل وقوع الخطر .....
- 24.....أ- الخطر المعين: (Le risque déterminé).....
- 25.....ب- الخطر غير المعين: « Le risque indéterminé » .....
- 25.....3- من حيث درجة احتمال وقوع الخطر.....
- 25.....أ- الخطر الثابت: ( Le risque Constant ).....
- 26.....ب- الخطر المتغير: " Le risque Variable ".....
- 26.....4- من حيث مدى تشابه الإخطار بالنسبة لطبيعتها.....
- 27.....أ- الأخطار المتجانسة.....
- 27.....ب- الأخطار المتفرقة.....
- 27.....الفرع الثاني: القسط « la prime ».....
- 28.....أولا: عناصر القسط.....

- 28.....1- القسط الصافي "La prime pure".....
- 29.....2- علاوة القسط (أعباء القسط).....
- 29.....ثانيا: مبدأ تناسب القسط مع الخطر .....
- 30.....Prestation de l'assureur ( أداء المؤمن ) الفرع الثالث : مبلغ التأمين .....
- 30.....أولاً: طبيعة أداء المؤمن.....
- 30.....1- الأداء النقدي.....
- 31.....2-الأداء العيني.....
- 31.....ثانيا: تحديد أداء المؤمن في تأمين الأشخاص.....
- 32.....ثالثا: تحديد أداء المؤمن في تأمين الأضرار.....
- 34.....المبحث الثاني: شركات التأمين المتدخلة في تأمين القرض العقاري.....
- 34.....المطلب الأول: مفهوم شركات التأمين.....
- 35.....الفرع الأول: مدلول شركات التأمين.....
- 36.....أولاً: تعريف شركات التأمين.....
- 37.....ثانيا: تلاؤم شكل الشركة ذات الأسهم مع تقنية نشاط التأمين.....
- 37.....1-تماشي هيكل الشركة ذات أسهم مع تقنية نشاط التأمين.....
- 39.....2-القواعد الخاصة برأسمال واحتياطات شركات التأمين ذات أسهم.....
- 39.....أ- رأسمال الشركة.....
- 39.....ب- الحد الأدنى لرأسمال الشركة.....
- 40.....الفرع الثاني: العلاقة بين البنوك وشركات التأمين.....
- 41.....أولاً: أوجه التشابه والاختلاف بين البنوك وشركات التأمين.....
- 41.....1- أوجه التشابه بين البنوك وشركات التأمين.....
- 42.....2-أوجه الاختلاف بين البنوك وشركات التأمين.....
- 43.....ثانيا: الخدمات التي تقدمها شركات التأمين للبنوك.....
- 44.....ثالثا: الخدمات التي تقدمها البنوك لشركات التأمين.....

- المطلب الثاني: أهم الشركات المتدخلة في التأمين على القرض العقاري.....45
- الفرع الاول: شركة ضمان القروض العقارية.....46
- أولاً: مجال تدخل شركة SGCI في مجال القروض العقارية.....46
- 1- القروض الموجهة لفائدة الأفراد.....47
- أ- القرض العقاري الموجه للبناء.....47
- ب- القرض العقاري الموجه للشراء.....48
- ب1: القرض العقاري لتمويل شراء مسكن جاهز.....48
- ب2: القرض العقاري الموجه لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم.....49
- 2- القروض الموجهة لفائدة المرقى العقاري.....50
- أ- تعريف المرقى العقاري.....50
- ب- شروط الحصول على القرض العقاري الممنوح للمرقين العقاريين.....51
- ثانياً: مظاهر تدخل شركة ضمان القروض العقارية في تأمين القرض العقاري.....52
- 1- التأمين على القروض العقارية الممنوحة للأفراد.....53
- أ- التأمين البسيط.....53
- أ1: التغطية المحدودة.....53
- أ2: التغطية الشاملة.....53
- ب- التأمين الكلي.....54
- 2- التأمين على القروض العقارية الممنوحة للمرقى العقاري.....54
- 3- تحديد قسط التأمين.....55
- الفرع الثاني: شركات أخرى مساهمة في التأمين على القرض العقاري.....56
- أولاً: الشركة الوطنية للتأمين SAA.....56
- 1- إتفاقية الشركة الوطنية للتأمين "SAA" مع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط "CNEP" - بنك.....57
- 2- إتفاقية الشركة الوطنية "SAA" مع بنك الفلاحة والتنمية الريفية "BADR".....57

- 3- إتفاقية الشركة الوطنية للتأمين "SAA" مع بنك التنمية المحلية "BDL" ..... 58
- ثانيا: الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين CAAR ..... 59
- 1- إتفاقية الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين "CAAR" مع بنك القرض  
الشعبي الجزائري "CPA" ..... 59
- 2- إتفاقية الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين "CAAR" مع البنك  
الوطني الجزائري "BNA" ..... 60
- الفصل الثاني: أحكام عقد التأمين على القرض العقاري ..... 62
- المبحث الأول: إبرام عقد التأمين على القرض العقاري ..... 63
- المطلب الأول : المخاطر المرتبطة بالقروض العقارية ..... 63
- الفرع الأول: مفهوم مخاطر القروض العقارية ..... 64
- أولا: تعريف  
الخطر ..... 64
- 1- تعريف الخطر لغة ..... 64
- 2- تعريف الخطر إصطلاحا ..... 65
- ثانيا: تعريف خطر  
القرض ..... 65
- الفرع الثاني: أنواع مخاطر القروض العقارية ..... 66
- أولا: المخاطر الإقتصادية ..... 66
- 1- خطر الطرف المقابل (Risque de contrepartie) ..... 66
- أ- الأخطار العامة ..... 67
- ب- الأخطار المرتبطة بالمقترض ..... 67
- 2- خطر السيولة (Risque de liquidité) ..... 68
- 3- خطر سعر الفائدة (Risque des taux d'intérêt) ..... 69
- ثانيا: الأخطار الأخرى ..... 70

- 70.....1- الخطر العملياتي (Risque Opérationnel).....70
- 71.....2- الخطر القانوني.....71
- 71.....أ- في حالة تحرير العقود.....71
- 72.....ب- حالة قيد القرض.....72
- 72.....المطلب الثاني: نطاق إبرام عقد التأمين على القرض العقاري.....72
- 72.....الفرع الأول: صور التأمين على القرض العقاري.....72
- 73.....أولاً: التأمين المتعلق بالمقترض.....73
- 73.....1- التأمين على وفاة المقترض.....73
- 74.....2- التأمين على العجز.....74
- 74.....ثانياً: التأمين المتعلق بالعقار.....74
- 75.....1- التأمين ضد الحريق.....75
- 76.....2- التأمين على أخطار الكوارث الطبيعية.....76
- 76.....الفرع الثاني: إجراءات إبرام عقد التأمين على القرض العقاري.....76
- 77.....أولاً: مرحلة تحضير اقتراح التأمين (المرحلة التحضيرية).....77
- 77.....1- خبرة المؤسسة الراغبة في التأمين (البنك).....77
- 78.....2- المنتج المباع.....78
- 78.....3- الزبائن.....78
- 78.....4- مدة القرض وشروط البيع.....78
- 78.....ثانياً: مرحلة تكوين العقد (المرحلة التنفيذية).....78
- 78.....1- شكل الوثيقة.....78
- 79.....أ- الوثيقة الإجمالية.....79
- 79.....ب- الوثيقة الجرافية.....79
- 79.....ج- الوثيقة الفردية.....79
- 79.....2- طرق قبول الخطر.....79

- أ- الحالة فالحالة.....79
- ب- الخيار الجاري المستمر ذو المدة غير المحدودة.....79
- 3- التسعيرة.....80
- 4- كيفية التعويض عن المخاطر العقارية.....80
- أ- تقييم الضرر.....81
- ب- تسوية الملف.....82
- المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن عقد التأمين على القرض العقاري.....83**
- المطلب الأول: تنفيذ عقد التأمين على القرض العقاري.....83
- الفرع الأول: إلتزامات المؤمن.....83
- أولاً: الإلتزام بدفع مبلغ التأمين.....84
- 1- التأمين على الأضرار.....84
- 2- التأمين على الأشخاص.....85
- ثانياً: إلتزام المؤمن في التأمين من المسؤولية.....86
- 1- المقصود بالتأمين من المسؤولية.....86
- 2- إلتزامات المؤمن بحسب نوع عقد التأمين من المسؤولية.....87
- أ- تأمين خطر محدد القيمة وغير معدة القيمة.....87
- ب- إلتزامات المؤمن من حيث مدى إلتزامية التأمين.....88
- الفرع الثاني: إلتزامات المؤمن له.....88
- أولاً: إلتزام بدفع القسط.....89
- 1- كيفية دفع القسط.....90
- أ- الوفاء بالقسط من حيث الزمان.....90
- ب- الوفاء بالقسط من حيث المكان.....90
- ج- طريقة دفع القسط.....90
- د- معايير تقدير القسط.....91

- 92.....2-الجزاء المترتب عن عدم الوفاء بالقسط.
- 92.....أ- وقف الضمان من طرف المؤمن.
- 93.....ب- فسخ العقد.
- 93.....ثانيا: الإلتزام بالتصريح بالبيانات المتعلقة بالخطر.
- 94.....1-الإدلاء بالبيانات عند إبرام العقد.
- 94.....2-الإدلاء بالبيانات أثناء سريان العقد.
- 95.....3-الإدلاء بالبيانات وقت وقوع الخطر.
- 95.....4-الجزاء المترتبة عن التصريح المخالف للحقيقة.
- 95.....أ- الجزاء المترتب عند إبرام العقد.
- 96.....1أ- حالة حسن النية.
- 96.....2أ- حالة سوء النية.
- 96.....ب- الجزاء المترتب على عدم الإدلاء أثناء السريان.
- 97.....ج- الجزاء المترتب على عدم الإدلاء وقت وقوع الخطر.
- 97.....ثالثا: الإلتزام بالإدلاء بتغيير الخطر أو تفاقمه.
- 98.....المطلب الثاني: إنقضاء عقد التأمين.
- 98.....الفرع الأول: إنقضاء عقد التأمين بإنتهاء المدة المحددة له.
- 99.....أولا : مدة عقد التأمين وإنقضائه.
- 100.....ثانيا: تمديد وتجديد عقد التأمين.
- 101.....الفرع الثاني: إنقضاء عقد التأمين القرض العقاري بالفسخ.
- 102.....أولا: الفسخ لعدم تنفيذ الإلتزامات.
- 102.....1-حالة الكتمان أو التصريح الكاذب عن حسن النية.
- 103.....2-حالة تفاقم الخطر.
- 103.....3-حالة تقديم تصريحات غير صحيحة.
- 104.....4-إفلاس المؤمن أو المؤمن له.

105.....	ثانيا: الفسخ بالإتفاق
106.....	ثالثا: الفسخ بقوة القانون والحالات خاصة.
106.....	1- الفسخ بقوة القانون
107.....	2- الفسخ لحالات خاصة.
107.....	أ- طول مدة العقد.
107.....	ب- إفلاس المؤمن أو المؤمن له.
108.....	الفرع الثالث: إنقضاء عقد التأمين القرض العقاري بالتقادم.
109.....	أولا: مدة التقادم.
110.....	ثانيا: سريان التقادم.
111.....	ثالثا: وقف التقادم
112.....	رابعا: إنقطاع التقادم.
112.....	1- أسباب قطع التقادم العادية.
112.....	2- أسباب قطع التقادم الخاصة بالتأمين.
114.....	خاتمة.
116.....	قائمة المراجع.
130.....	الفهرس.

## المخلص

يشهد تزايد الإهتمام بالقروض العقارية من قبل مختلف الفئات الإجتماعية ، وذلك نتيجة عدة عوامل أهمها أزمة السكن وارتفاع التكاليف، مما دفع الأفراد للجوء إلى البنوك من أجل الحصول على قرض مقابل دفع أقساط منتظمة لإستقواء الدين، ومع زيادة الطلب تواجه البنوك تحديات في إستمرارية نشاطها التجاري نتيجة لمخاطر عدم سداد الديون أو عدم الإلتزام بسداد الأقساط في الأوقات المحددة، الأمر الذي يتطلب إحاطة البنوك على مجموعة من الضمانات على المقترضين بما في ذلك الرهن العقاري والضمان الشخصي و العيني. بالإضافة إلى هذه الضمانات، يعد تأمين القروض العقارية بمختلف أشكاله سواء على الأشخاص أو على العقار ذاته من الضمانات الأساسية التي توفرها شركات التأمين، حيث يشمل هذا الأخير تقديم حماية ضد العديد من المخاطر مثل الوفاة، العجز، أو فقدان الدخل، مما يضمن استمرارية سداد القرض في حالات غير متوقعة كما يعزز الثقة في النظام المالي.

### الكلمات المفتاحية:

التأمين - القروض العقارية - مخاطر القرض العقاري - المقرض (شركات التأمين) - المقرض - القسط - المستفيد (البنك) - فسخ العقد - إنقضاء.

### Abstract:

There is an increasing interest in real estate loans by various population, as a result of several factors, the most important is housing crisis and high costs, which prompted individuals to resort to banks in order to obtain a loan in exchange for paying regular installments to recover the debt. With the increase in demand, banks find challenges in continuity. Its commercial activity is a result of the risks of non-payment of debts or failure to pay installments at the specified times, which requires banks to provide a set of warranties to borrowers, including mortgages and personal and real guarantees. In addition to these guarantees, real estate loan insurance in its various forms, whether on people or on the property itself, is one of the basic guarantees provided by insurance companies, finally providing protection against many risks such as death, disability, or loss of income, which ensures the continuity of loan repayment. In unexpected situations it also enhances confidence in the financial system.