



جامعة مولود معمري - تيزي وزو -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

عنوان المذكرة:



## الضمانات في القرض العقاري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذة :

د- قونان كهينة

من إعداد الطالبتين :

- لدادة فريدة

- أحمد يحي فطة

### لجنة المناقشة

د- براهيم صفيان، أستاذ محاضر "أ" ، جامعة مولود معمري..... رئيسا

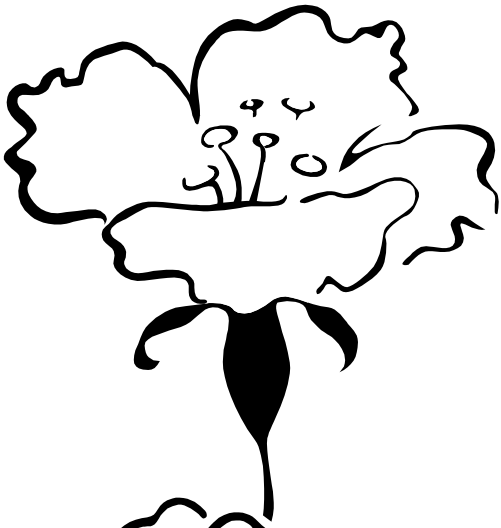
د- قونان كهينة، أستاذ محاضر "أ" ، جامعة مولود معمري..... مشرفا ومقررا

د- أوباية مليكة، أستاذ محاضر "أ" ، جامعة مولود معمري..... ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2024/06/27

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

A decorative floral element consisting of a central flower with several petals and a stem with leaves, positioned to the left of the first word of the Basmala.



# إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على سيد الخلق سيدنا محمد صلى الله عليه و سلم

أما بعد اهدي هذا العمل المتواضع إلى روح والدي رحمه الله واسكنه فسيح جنانه

إلى أمي الغالية حفظها الله ورعاها

إلى زوجي رفيق دربي الذي ساندني،

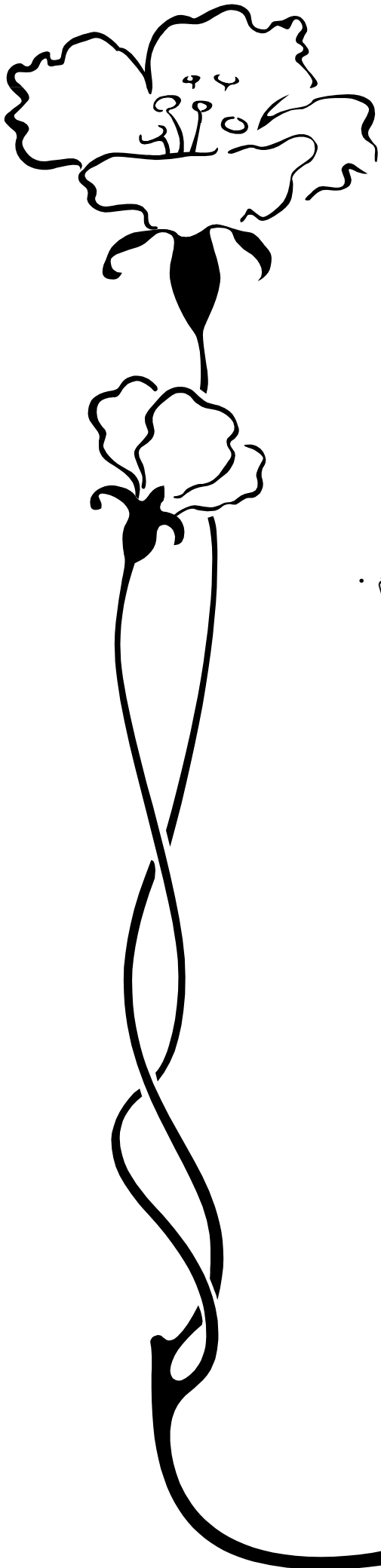
إلى أولادي فلذات كبدي احسن، مريم ، سامي

إلى كل عائلتي و رفاقي

الى رفيقتي التي شاركتني انجاز هذا البحث فريدة

و كل من ساهم من قريب أو بعيد في انجاز هذا العمل

فطة .....



## الإهداء

إلى أبي وأمي حفظهما الله

إلى إخوتي وأخواتي الأعزاء.

إلى أعمامك ، أسماء ، أمينة ، روميضاء ، ملك ، أيوب وإسلام .

إلى من شاركتني في إتمام هذه المذكرة فإذية

إلى الأستاذة المشرفة قونان كهينة.

وإلى كل من ساندني من قريب ومن بعيد ولو بكلمة طيبة.

وإلى الأصدقاء والزلاء في الطور الدراسي والجامعي.

إلى كل الذين عرفتهم ونسيتهم بقلمتي.....

إليهم كلهم أهديهم ثمرة جهدي.

ليديّة \*\* 



## الإهداء

إلى من وضع الجنة تحت قدميها، إلى من كان دعائها سر نجاحي وحنانها  
بلسم نجاحي.

إلى أعلى الحبايب والدتي أطال الله عمرها

إلى من أحمل اسمه بكل إفتخار، أرجوا من الله أن يمد في عمرك  
لترى ثمار قد حان قطافها بعد طول إنتظار والذي حفظه الله.

إلى من هم أقرب إلى روحي إخوتي وأخواتي الأعتاء

إلى من دعمني وشجعني وقدم لي يد العون خطيبي العزيز وكل عائلته حفظهم الله  
وإلى كل أساتذتي طول مسيرتي الدراسية.

إلى كل الأصدقاء والزملاء.

إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل المتواضع.

\*\* فازية 

## الاهداء

الى من الجنة تحت قدميها الى من حملتني وهنا على وهن الى من غمرتني  
بجانها ولم تنسني يوما بدعائها الى حبيبتي وروحي ونور عيني وسر نجاحي  
وسعادتي الى امي الغالية حفظها الله ورعاها واطال الله في عمرها.

الى من انحنى ظهره وسعى جاهدا لأكون الأفضل الى منبع الامن والأمان الى من احمل  
اسمه بكل فخر واعتزاز الى ابي الغالي اطل الله في عمره وحفظه.


الى سندي في هذه الحياة اخوتي واخواتي الاعزاء كل باسمه.

الى كل من قدم الدعم لي من قريب او من بعيد الى زملائي واصدقائي في العمل والدراسة والى كل  
اساتذتي الكرام طوال مشواري الدراسي وكل الطاقم الإداري للجامعة.

الى الأستاذة المشرفة على هذه المذكرة والتي لم تتوانى في تقديم كل ما تملك من دعم معنوي  
ومعلوماتي في سبيل إنجاح هذا العمل المتواضع الدكتوراه قونان كهيبة.

الى من شاركتني هذا العمل احمد يحيى فطة ، الى من لهم في القلب مكانا ولم تسعهم ذاكرتي.

الى الكتوتين الصغيرين رامي وياسمين وكل أطفال العائلة عماد عبد الحق ورياض حفظهم الله ورعاهم  
والى كل عائلة لدادة وعائلة حمزاوي.

\*\* فريدة 

# شكر و تقدير

الحمد لله حمدا كثيرا يليق بجلالة وجهه وعظيم سلطانه و الصلاة والسلام على اشرف

المرسلين و خاتم النبيين محمد صلى الله عليه و سلم أما بعد

اشكر الله عز وجل الذي من علي وأعانني على إتمام هذا العمل المتواضع، وأسأله

الهداية و التوفيق

نتقدم بأسمى معاني التقدير و الاحترام والشكر إلى كل من ساهم في انجاز هذا العمل من

قريب أو من بعيد

نخص بالذكر الأستاذة المشرفة" الدكتورة قونان كهينة" التي لم تبخل علينا بالنصح

والإرشاد و التوجيه، شكرا لكي أستاذتنا الكريمة

كما نتوجه بالشكر إلى أساتذة أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة

رغم أعبائهم العلمية وانشغالاتهم ونسأل الله أن ينفع بهم و ينفعنا دوما بعلمهم.

فريدة فطة

## **liste d'abréviations:**

BDL : Banque de Développement Local..

BNA : Banque Nationale Algérienne.

CNEP: Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance-Banque.

CAAR : Compagne Algérienne d'Assurance et de Réassurance.

CAAT : Compagne Algérienne d'Assurance de transport.

CNEP : Caisse Nationale d'Epargne et réserve.

FGAR : Fonds de Garantie des Crédits aux pme.

FGCMPI : Fonds de Garantie et de la Caution Mutuelle de la  
Promotion immobilière .

MEDA : instrument financier du partenariat euro Méditerranéenne.

PME : Petites et Moyens Entreprises.

SAA : Société Algérienne des Assurances.

SGCI : Société de Garantie du Crédit Immobilier.

SRH : Société de Refinancement Hypothécaire.

## مقدمة:

يعتبر النشاط في المجال العقاري في الجزائر محركا رئيسيا للنمو الاقتصادي، حيث يساهم في تعزيز الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي وتحقيق التنمية المستدامة، ومما لا شك فيه أن تحقيق التنمية والتطوير في القطاع العقاري، بجميع أنواعه، يتطلب توفير الأدوات الوسائل المادية اللازمة، ومن أبرز هذه الوسائل، الموارد المالية التي غالبًا ما تكون العائق الوحيد أمام الأفراد لامتلاك مساكنهم.

من أجل تقليل ومواجهة هذا العائق، كان من الضروري تغيير سياسة التمويل، حيث توجهت السلطات العمومية بتبني إصلاحات جذرية، وذلك بإصدار ترسانة من القوتين مفادها اتجاه الجزائر نحو اقتصاد السوق والتخلي عن نظام الاقتصاد الموجه، مما أثر بشكل كبير على تمويل السكن وال عمران، ونذكر منها تكليف البنوك بعمليات التمويل، خاصة بعد الإصلاحات المصرفية التي تماشت مع التوجهات الجديدة للدولة، مثل صدور قانون 11-03 المتعلق بالنقد وال صرف<sup>1</sup>. بفضل هذا القانون، أصبحت البنوك والمؤسسات المالية مستقلة في منح القروض وحررة في اختيار مجالات تدخلها والنشاطات التي تمويلها.

بناء على هذه التغييرات، تم اختيار القروض كوسيلة لتمويل الوحدات السكنية بمختلف أنواعها، وبهذا تبنت الجزائر، شأنها شأن الدول الأخرى، القروض كوسيلة لتمويل جميع المشاريع الاستثمارية بشكل عام، والأعمال العقارية بشكل خاص، كل ذلك بهدف تحقيق الأهداف المرجوة، التي لم تتمكن الخزينة العامة من تحقيقها سابقا.

<sup>1</sup> - أمر رقم 11\_03، مؤرخ في 26 أوت 2003، يتعلق بالنقد والقروض، ج.ر، عدد، 52، صادر بتاريخ، 27 أوت 2003، معدل ومتمم. (ملغى)

عرف التقنين المدني الجزائري<sup>1</sup> القرض من خلال المادة 450 كالتالي: " قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثله آخر على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة."

تتنوع القروض على حسب اعتبار آجالها وصفة المستفيدين منها والضمانات المخصصة لها والغرض الممنوح من أجلها، وتعتبر القروض العقارية من أهمها، حيث تحتل مكانة خاصة بين أنواع القروض الأخرى، نظرا لدورها الحاسم في توفير السكن وتعزيز الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي.

من جهة أخرى، يلعب القرض العقاري دورا حيويا في تحفيز التنمية الاقتصادية من خلال تمويل المشاريع بمختلف أنواعها، غير أن القروض بصفة عامة تصاحبها مخاطر عديدة، خاصة القروض العقارية، باعتبارها قروض طويلة الأجل وذات مبالغ عالية، فإن نسبة مخاطرها جد مرتفعة، مما يستدعي طلب ضمانات أكثر وأقوى، بما يضمن حماية المقرض واسترجاع حقه.

تعد هذه الضمانات العقارية، أحد الركائز الأساسية التي يقوم عليها نظام التمويل العقاري، إضافة إلى أنها وسيلة فعالة لحماية حقوق المقرضين وتقليل المخاطر المرتبطة بعدم سداد القروض، ومع توسع السوق العقاري وزيادة الطلب على القروض العقارية، ازدادت أهمية توفير ضمانات كافية تؤمن للمقرضين حقوقهم، وتزيد من ثقتهم في إقراض الأموال للمقرضين.

تهدف هذه الدراسة إلى استعراض مختلف الضمانات التقليدية والمستحدثة في مجال القروض العقارية، وتسلط الضوء على أهميتها وأنواعها وتأثيرها على عملية الإقراض، من خلال الإجابة على الإشكالية التالية: ما مدى فعالية وكفاية الضمانات المقررة من طرف

<sup>1</sup> - أمر رقم 75\_58، مؤرخ في 26-09-1975، يتضمن القانون المدني، ج ر، عدد 78، صادر في سبتمبر 1975، المعدل والمتمم .

البنوك أو المؤسسات المالية في مواجهة مخاطر القروض العقارية بالشكل الذي يضمن تعزيز الثقة في السوق المالي وتحفيز الاستثمارات في العقارات؟.

للإجابة عن الإشكالية أعلاه، تم الاستناد إلى المنهجين الوصفي والتحليلي، معتمدين على خطة مقسمة إلى فصلين، على النحو التالي:

الضمانات العامة للقروض العقارية في الفصل الأول

الضمانات الخاصة للقروض العقارية في الفصل الثاني

## الفصل الأول

### الضمانات العامة في القروض العقارية

يكفل حقوق الدائن في مواجهة مدينه مبدأ هام في القانون، مفاده أنه أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه، طبقا للمادة 188 من القانون المدني الجزائري، يسأل بمقتضاه المدين مسؤولية شخصية غير محددة بمال معين بالذات، وإنما تنصب كأصل على كافة الأموال التي يمتلكها، كما يعامل بمقتضاه الدائنين معاملة متساوية، إلا من كان له حق التقدم، حيث يتدعم حق الدائن في الحصول على دينه، بظهور ضمانات إضافية للتغطية على قصور الضمان العام، الذي قد لا يكفي لسداد جميع ديون الدائنين، وتلعب هذه الضمانات دورا كبيرا في توفير الائتمان، خاصة فيما يتعلق بالقروض العقارية المقدمة من البنوك أو المؤسسات المالية المعتمدة سواء للأفراد أو مؤسسات الترقية العقارية، ورغم تنوعها تبقى هذه الضمانات إما شخصية أو عينية، تهدف إلى تقليل المخاطر وتوفير الحماية القانونية، تحفز على الاستثمار في القطاع العقاري على رأسها الكفالة والرهن العقاري (المبحث الأول) إضافة إلى آلية التأمين (المبحث الثاني)

## المبحث الأول

### الكفالة والرهن كضمانات عامة في مجال

#### القروض العقارية

تؤدي التأمينات سواء شخصية أو عينية كانت، دورا كبيرا في تعزيز الائتمان البنكي للقروض العقارية، إذ أنها تمثل ضمانة حقيقية للبنك الدائن لاسترداد أمواله المقرضة، في حال إفسار المدين أو عجزه وعدم قدرته على الوفاء في تاريخ الاستحقاق المحدد، وعلى الرغم من تنوعها وتنوع طبيعتها القانونية، إلا أهم التأمينات الشخصية هي الكفالة (المطلب الأول)، كما يعتبر الرهن العقاري أبرز التأمينات العينية (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول

##### الكفالة كضمان شخصي في مجال القروض العقارية

تواجه مدين البنك المقترض مخاطر عدة تحول دون وفائه، الأمر الذي يجعل من البنك الدائن يرفض منح هذه القروض إلا مقابل تقديم ضمانات من المدين تكون في شكل كفالة شخصية لمواجهة خطر نقص السيولة وحالات العجز<sup>1</sup>، والتي أخصها المشرع بأحكام خاصة الأمر الذي يستدعي معرفة الإطار المفاهيمي للكفالة الشخصية في مجال القروض العقارية في (الفرع الأول) واهم أثارها وطرق انقضائها في (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> - عشير جيلالي، قاشي علال، "مخاطر القروض العقارية واليات مواجهتها"، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 04، العدد 03، جامعة لونيبي علي، البليدة 2، 2021، ص 478.

## الفرع الأول

## مفهوم الكفالة

تعتبر الكفالة أبرز التأمينات الشخصية، والتي تلعب دورا هاما في تحقيق مصلحة المدين وتسهيل عملية الائتمان، وهي من أكثر أنواع التأمينات تداولاً في مجال العمل البنكي<sup>1</sup> خصوصا إذا ما ارتبط الأمر بقرض عقاري، ولتوضيح تلك الأهمية يتعين تعريف الكفالة (أولا)، وتبيان أركانها (ثانيا).

## أولا: تعريف الكفالة

نظم المشرع الجزائري عقد الكفالة في المواد من 644 إلى 673 من القانون المدني، إذ نصت المادة 644 منه بان: " الكفالة هي عقد يكفل بمقتضاها شخص تنفيذ التزامان يتعهد للدائن بان يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين نفسه."

تعتبر الكفالة عقد من عقود الضمان المالي باعتبارها أداة تأمين وائتمان، وبالتالي أداة لضمان قرض عقاري، والتي تتمثل في ضم ذمة المدين (المقترض) إلى ذمة أخرى (الكفيل) في المطالبة بالدين، أي التزام شخص طبيعي أو معنوي، خاص أو عام، بتسديد التزامات المدين اتجاه البنك المقرض في حال عدم الوفاء بالتزاماته في أجل الاستحقاق،<sup>2</sup> إذ لا يتدخل شخص ثالث " الكافل " بشكل فعلي إلا في حالة عدم تمكن المدين من تنفيذ التزامه اتجاه البنك المقرض.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - دريسي اميرة -صيفي زين العابدين، حماية القروض البنكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريش، 2023/2022، ص 09.

<sup>2</sup> - بدادة عائشة - يلمسعود فيروز - مباركي عفاف، ضمانات القروض العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2021/2020، ص 08.

<sup>3</sup> - بدرات تاسعديت - حابل فريال، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص 34.

والكفالة بما أنها تركز على التزام أصلي (القرض العقاري)، وتعمل على الوفاء به، فهي تابعة دائماً له، ومن ثمة فهي ترتب التزاماً شخصياً في ذمة الكفيل محله الوفاء بالالتزام إذا لم يفي به المدين،<sup>1</sup> والتزام هذا الكفيل تابع للالتزام الأصلي.<sup>2</sup>

تعد الكفالة أيضاً من العمليات المصرفية، كما نصت عليها المادة 70 من قانون النقد والقرض<sup>3</sup>، وطرفاً عقد الكفالة في القرض العقاري الأصليان هما الكفيل والدائن (البنك)<sup>4</sup>.

### ثانياً: شروط الكفالة

يشترط لإبرام عقد الكفالة شروط تقسم إلى شروط عامة (1)، وأخرى خاصة (2).

#### 1- الشروط العامة لإبرام الكفالة:

يخضع عقد الكفالة المبرم كآلية حماية في القروض العقارية لجملة من الأركان المنصوص عليها في القواعد العامة، والتي تخضع لها جميع العقود والمتمثلة في الرضا، المحل، والسبب وان يتمتع الكفيل بأهلية التصرف أي يكون راشداً بالغاً سن 19 سنة لضمان الدين، وأن لا تصاب أهليته بعارض من عوارض الأهلية أو مانع من موانعها، ويجب أن يكون رضا الكفيل خالياً من عيوب الإرادة كالغلط والتدليس والإكراه والاستغلال<sup>5</sup>، لأن الصورة المعتادة للكفالة في القروض العقارية عمل تبرعي دون مقابل.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - بن موسى صفاء، ضمان القروض العقارية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2023/2022، ص 44.

<sup>2</sup> - السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر والأخير، في التأمينات الشخصية والعينية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، ص 20.

<sup>3</sup> - نص المادة 70 من الأمر 09\_23 المؤرخ في 2023/07/23 "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 الشخص الآخر التزاماً بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان".

<sup>4</sup> - فكيري أمال، "آلية الحلول والتعويض لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة"، مجلة القانون العقاري، المجلد 04، العدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، 2017، ص 59.

<sup>5</sup> - بوزيان السعيد، "نظام الكفالة كضمان لحق الدائن، مفهوم قديم وواقع متجدد"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 02، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2023، ص 92.

<sup>6</sup> - سرحاني عبد القادر \_ يامة إبراهيم، "الضمانات المقررة للدائن في نظام التأمينات الشخصية والعينية في ظل التشريع الجزائري"، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية والسياسية بجامعة يحي فارس المدينة، المجلد 03، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة دراية، أدرار، 2019، ص 109.

## 2- الشروط الخاصة لصحة عقد الكفالة:

ينعقد عقد الكفالة بتوفر مجموعة من الشروط الموضوعية العامة المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري من رضا ومحل وسبب، إلا أن هناك شروط خاصة ينبغي أن تتوفر في الكفيل والتي جاءت ضمن نص المادة 646 من القانون المدني، وهي تقديم كفيل موسر (1)، مقيم بالجزائر (2)، ذو أهلية (3).

أ-يسار الكفيل: أي أن يكون الكفيل قادرا على الوفاء بالالتزام المكفول، وعباً إثبات يسار الكفيل يقع على المدين، ويساره يقاس بما لديه من أموال كافية للوفاء بالدين الذي كفله، وإذا توافر هذا الشرط وقت انعقاد الكفالة فإنها تعد صحيحة منتجة لأثارها القانونية من حيث جواز تنفيذ الدائن (البنك) على أموال الكفيل للوفاء بالدين<sup>1</sup>.

ب-إقامة الكفيل بالجزائر: لا يمكن لأي شخص أن يكون كفيلا، إذ اشترط المشرع في الشخص أن يكون مقيما في الجزائر حتى يمكن قبوله ككفيل حسب نص المادة 646 من القانون المدني<sup>2</sup>.

والملاحظ من خلال العمل بالمادة 646 من القانون المدني أنها لم تتطرق لجنسية الكفيل فيمكن أن يكون الكفيل أجنبيا ولكن تشترط إقامته في الجزائر، وأيضا لا يشترط أن يكون الكفيل مقيما في موطن المدين، بل يكفي إقامته بأي مكان في الجزائر<sup>3</sup>.

ج-شروط تقديم تامين عيني: بالرجوع إلى نص المادة 646 من القانون المدني فإنه في حالة تخلف الشرطين السابقين يلتزم المدين بتقديم تامين عيني ويستوي أن يكون هذا التامين رهن رسمي أو حيازي، والمشرع لم يذكر كفيل آخر عكس المشرع الفرنسي الذي نص على أنه

<sup>1</sup> - دريسي اميرة - صيفي زين العابدين، مرجع سابق، ص 15-16 .

<sup>2</sup> - بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، ص 254.

<sup>3</sup> - بن رضوان أمال - حداد صبرينة، النظام القانوني لعقد الكفالة في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماسترفي

الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد النشير الابراهيمي، برج بوعرييج، 2023، ص 44 .

في حال تخلف هذين الشرطين يجب على المدين تقديم كفيل آخر، إلا إذا كان الدائن قد اختار كفيلا بذاته فإنه يتحمل نتيجة إعساره.<sup>1</sup>

ت- أن تكون للكفيل أهلية: رغم عدم الإشارة إليها في النص القانوني، إلا أنها لازمة في الكفيل الذي يقدم على إبرام التصرف، خاصة أن عمله تبرعي وانه يضمن التزاما ليس مسؤولا عنه شخصيا، ولذا يشترط في الكفيل أن يكون كامل الأهلية، أي بالغا سن الرشد ومتمتعا بقواه العقلية وغير محجور عليه.<sup>2</sup>

وحسب المادة 119 من الأمر 11\_03 المتعلق بالنقد والقروض فإن البنوك لا تتعامل مع ناقص الأهلية إلا فيما يخص العمليات كالادخار والودائع.

### ثالثا: أنواع الكفالة

تنقسم الكفالة إلى عدة أنواع، بحسب مصدرها وكذا بحسب طبيعتها ومحلها، ومحل الكفالة في القرض العقاري شخصي، إذ من خلالها يقدم الشخص الذي يسمى "بالكفيل" بتسديد الدين الناتج عن عملية الاقتراض في حالة مالم يستطع المدين إرجاعها بنفسه وهي نوعين: كفالة بسيطة (1)، وكفالة تضامن (2).

**1- كفالة بسيطة:** والتي يتكفل فيها ضامن واحد في القرض.

**2- كفالة تضامن:** فحسب القانون المدني الجزائري فإذا تعدد كفلاء في دين واحد وكانوا متضامنين فكل كفيل مسؤول عن الدين كله أمام البنك الدائن وهو مطالب بالتسديد في حالة مطالبة البنك الدائن، ذلك لاعتباره شريكا في أصل الدين.

<sup>1</sup> - دريس كمال فتحي، الوجيز في العقود الخاصة، الجزء الأول، ( عقد البيع وعقد الكفالة )، طبعة 2022، مطبعة المنصور، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمدة لخضر، الوادي، 2022، ص 105.

<sup>2</sup> - سي يوسف كجار زاهية حورية، أثار الالتزام في ضوء القانون المدني الجزائري، دراسة تحليلية ومدعمة باجتهادات فقهية وقضائية، بيت الأفكار للطباعة والنشر، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021، ص 143 .

ويعد هذا النوع من الكفالة ضمانا أكبر للدائن (البنك) في حالة عجز المدين، والبنك يختار من يبدو أكثر قدرة على التسديد من الوكلاء<sup>1</sup>، لذا يجب أن يكون الكفيل صاحب أملاك وعقارات<sup>2</sup>.

والكفالة التي تطلبها مؤسسات القرض في الجزائر المانحة للقروض العقارية هي كفالة تضامنية محدودة غير قابلة للتجزئة، فالكفالة المشترطة في عقد القرض العقاري الطويل الأمد تجعل الكفيل متضامنا مع المدين ودينه غير قابل للقسمة بين الورثة أو خلفائه<sup>3</sup>.

## الفرع الثاني

### آثار عقد الكفالة كحماية للقرض العقاري وطرق انقضائها

تعتبر الكفالة عقد ضامن لقرض بنكي، يربط بين البنك والعميل يترتب عليه مجموعة من الآثار تظهر بحسب العلاقة بين الأطراف في شكل التزامات وحقوق أو دفعات وهذا ما سنتطرق إليه (أولا)، والكفالة ذاتها تنقضي بتوافر مجموعة من الأسباب بصفة أصلية دون أن ينقضي الدين المكفول أو بصفة تبعية وهذا ما سنشرحه (ثانيا).

#### أولا: آثار العلاقات الناتجة عن عقد الكفالة

يقتضي دراسة آثار الكفالة، التعرض لكل من علاقة الكفيل بالمدين (1)، ثم علاقة الكفيل بالدائن (2)، وعلاقة الكفيل بغيره من الكفلاء (3).

#### 1- علاقة الكفيل بالمدين:

يقع على الكفيل إخبار المدين قبل أن يقوم بالوفاء بالدين وإلا سقط حقه في الرجوع على المدين إذا كان هذا الأخير قد وفى الدين أو كانت عنده وقت الاستحقاق أسباب تقضي ببطلان

<sup>1</sup> - إسماعيل مراد \_ بومدين أونان \_ قول زواوية إيمان، "القروض العقارية في الجزائر -دراسة حالة -"، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والإدارية، المجلد 04 العدد 01، جامعة سيدي بلعباس، 2017، ص 674.

<sup>2</sup> - حورش عبد الكريم \_ فصيلي محمد زروق، الضمانات البنكية وإشكالية استرجاع القروض، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أحمد دراية، أدرار، 2020/2021 ص 44.

<sup>3</sup> - بوحفص نعناعة، الجوانب القانونية والعملية لعقد القرض العقاري (دراسة مقارنة)، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2008/2009، ص 263.

الدين وبانقضائه، فإذا لم يعارض في الوفاء بقي للكفيل الحق في الرجوع عليه ولو كان المدين قد دفع الدين أو كانت لديه أسباب تقضي ببطلانه أو بانقضائه.<sup>1</sup>

وفي حال وفى الكفيل الدين كان له أن يحل محل الدائن في جميع ما له من حقوق اتجاه المدين وإذا لم يوف إلا ببعض الدين، فلا يرجع بما وفاه إلا بعد أن يستوفي الدائن كل حقه من المدين.

ويكون للكفيل الذي وفى الدين أن يرجع على المدين سواء كانت الكفالة قد عقدت بعلمه أو بغير علمه ويرجع بأصل الدين والمصروفات غير أنه فيما يخص هذه المصروفات لا يرجع الكفيل بما وفاه إلا بعد أن يستوفي الدائن كل حقه من المدين، ولا يرجع الكفيل إلا بالذي دفعه، بعد إخبار المدين الأصلي بالإجراءات التي اتخذت ضده، وإذا تعدد المدينون في دين واحد وكانوا متضامنين للكفيل الذي ضمنهم جميعاً أن يرجع على أي منهم بجميع ما وفاه من دين<sup>2</sup>، أي يحق للكفيل الرجوع على المدين لما وفى للدائن بما دفع ويكون ذلك بالدعوى الشخصية وبدعوى الحلول<sup>3</sup>، طبقاً للمواد 670-671-672 من القانون المدني الجزائري، تطبيقاً للقاعدة العامة الواردة في المادة 261 من القانون المدني.

## 2- علاقة الكفيل بالدائن:

نصت المادة 654 من القانون المدني، ببراءة المدين وله أن يتمسك بجميع الأوجه التي يحتج بها المدين، وبإسقاط نص المادة المذكورة في علاقة البنك الدائن بالكفيل نجد أن البنك لا يمكنه مطالبة الكفيل بتسديد مبلغ الائتمان أو الرجوع عليه لمطالبته بالدين متى لم يفي به المدين إلا بعد حلول أجل الدين.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2016، ص ص 195-196.

<sup>2</sup> - سقلاب فريدة، المرجع نفسه، ص ص 195\_196.

<sup>3</sup> - دريسي اميرة \_ صيفي زين العابدين، مرجع سابق، ص 23.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص 20.

يحق للبنك الدائن مطالبة الكفيل بالوفاء، حيث أنه قد يقوم المدين بالوفاء بالتزامه وهنا ينقضي الالتزام الأصلي وتنقضي تبعاً له الكفالة، وإن لم يتم بذلك يحق للبنك الدائن مطالبة الكفيل ويكون للكفيل إذا وفي بالدين الرجوع على المدين.

كما يحق للدائن إجبار المدين على الوفاء وأن يرجع على الكفيل بالدين، إلا أن الكفيل له دفع مستمدة من عقد الكفالة من ناحية ومن الاشتراك الأصلي من ناحية أخرى، وفي المقابل فإنه يحق للكفيل أن يدفع في مواجهة الدائن أيضاً بالدفع بالتجريد.

ينقرر للمدين بموجب القانون الدعوى الشخصية ودعوى الحلول<sup>1</sup>.

### 3\_ علاقة الكفيل بغيره من الكفلاء:

إذا تعدد الكفلاء وبعد أن يفي الكفيل بالدين عن المدين فله حق الرجوع عليه (المدين) بما وفاه، وللدائن أيضاً الرجوع على غيره من الكفلاء، ورجوعه عليهم قد يكون بدعوى الحلول أو الإثراء بلا سبب طبقاً للقواعد العامة، وإذا تعدد الكفلاء مع عدم تضامنهم وكانوا قد كفّلوا ديناً واحداً هنا الكفيل لا يرجع على كل منهم إلا بقدر نصيبه من الدين.<sup>2</sup>

أما إذا كان الكفلاء متضامنين فحسب المادة 688 من القانون المدني التي تنص: "... الكفلاء متضامنون وإذا وفى أحدهم الدين عند حلوله، كان له أن يرجع على كل من الباقيين بحصته في الدين ونصيبه في حصة المعسر منه."

### ثانياً: طرق انقضاء عقد الكفالة

تنقضي الكفالة كآلية حماية في القروض العقارية بأسباب عامة (1) أو خاصة (2) وبصفة أصلية أو تبعية.

<sup>1</sup> - سرحاني عبد القادر - يامة إبراهيم، مرجع سابق، ص 111.

<sup>2</sup> - حفيظ أمال، تطور التأمينات الشخصية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، شعبة الحقوق الأساسية والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة أمجد بوقرة، بومرداس، 2012/2011، ص 39\_40 .

## 1- الأسباب العامة لانقضاء الكفالة بصفة تبعية :

ينقضى الالتزام الأصلي بالوفاء إذا وفى المدين الأصلي بالدين، وبانقضاء التزامه الأصلي ينقضى التزام الكفيل بالتبعية،<sup>1</sup> وتطبيقا للمبادئ العامة إذا انقضى الالتزام الأصلي المكفول الذي يقوم عليه التزام الكفيل، فإنه ينقضى التزام هذا الأخير بالتبعية لأن الفرع يتبع الأصل والتابع يتبع المتبوع.<sup>2</sup>

وهذا هو النتيجة الحتمية لطبيعة التزام الكفيل أو (الضامن)، لأن محل هذا الالتزام هو ضمان الوفاء بالالتزام الأصلي، فإذا انقضى هذا الأخير يصبح التزام الكفيل بغير محل، وبالتالي ينقضى هو كذلك.

يكون انقضاء الالتزام الأصلي إما بالوفاء أو بما يعادله، فإذا انقضى بالوفاء فإن أول ما يمكن توقعه هو قيام المدين الأصلي بالوفاء بالدين، وإذا وفى بجزء من الدين فإن براءة ذمة الكفيل لا تكون إلا في حدود ذلك.

وإذا انقضى الالتزام الأصلي بما يعادل الوفاء فإن القانون المدني قد أورد أربع أسباب لانقضائه منها، الوفاء بمقابل، التجديد والإنابة والمقاصة واتحاد الذمة. كما ينقضى بغير الوفاء بالإبراء واستحالة التنفيذ، التقادم أو فسخ الدين أو التمسك بإبطاله.<sup>3</sup>

## 2- الأسباب الخاصة لانقضاء الدين بصفة أصلية:

لقد لخص المشرع الجزائري أسباب انقضاء الكفالة بصفة أصلية بدون انقضاء الالتزام الأصلي فيما يلي:

<sup>1</sup> - بوديار سميرة- زمالي ابتسام، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر الفروض العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2018/2019، ص 64.

<sup>2</sup>-بوداحرة كمال - دمانة محمد - مرابط أسماء، "الضمانات الشخصية المستحدثة"، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم- البواقي، المجلد 6، العدد 2، مخبر الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار، الاغواط، 2019، ص 64.

<sup>3</sup>-حفيظ أمال، مرجع سابق، ص ص 50 - 51.

براءة ذمة الكفيل بقدر ما أضعاه الدائن بخطأ من الضمانات وذلك دون انقضاء الالتزام الأصلي طبقاً لنص المادة 656 من القانون المدني، وبراءته بقدر ما أضعاه الدائن في اتخاذ إجراءات ضد المدين خلال ستة أشهر من إنذار الكفيل للدائن وذلك دون انقضاء الالتزام الأصلي أيضاً طبقاً للمادة 657 من القانون المدني الجزائري، كما أن عدم تقدم الدائن في تفسلة المدين ببراءة ذمة الكفيل بقدر ما أصاب هذا الأخير من الضرر بسبب إهمال الدائن مع إبقاء الدين الأصلي طبقاً لنص المادة 658 من القانون المدني.<sup>1</sup>

كذلك فيما يخص التضامن السلبي<sup>2</sup> بين المدينين فوفاء أحدهم ببراءة سائر المدينين أما الوفاء الجزئي يرتب براءة ذمة الباقيين بقدر ما استوفاه وهذا تطبيقاً لفكرة وحدة الدين وبالتالي ينقضي هذا الالتزام،<sup>3</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 222 من القانون المدني: " إذا كان التضامن بين المدينين، فإن وفاء أحدهم للدين مبرئ للباقيين ".

### المطلب الثاني

#### الرهن العقاري كضمان في مجال القروض العقارية

يلجأ البنك عند منحه لقروض عقارية ولتعزيز مركزه الائتماني، إلى طلب ضمانات شخصية كما سبق ذكرها، تركز على الاعتبار الشخصي، وأخرى عينية يكون قوامها العين المقدمة كضمان للوفاء بالالتزام، وهذا للحد من الأخطار التي تحول دون دفع الأفراد أو المرقين العقاريين لمبلغ القرض مستقبلاً، وبهذا سنتطرق من خلال هذا المطلب لأحكام الرهن الرسمي في ضمان القرض العقاري لمواجهة هذا الخطر من خلال تناول مفهومه (الفرع الأول) ومن ثمة التعرض لأهم آثاره وكيفيات انقضائه (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> - بوديار سميرة - زمالي ابتسام، مرجع سابق، ص ص 64 - 65 .

<sup>2</sup> - يقصد بالتضامن السلبي بين المدينين: تعدد المدينون بدين واحد قابل للانقسام بطبيعته ويكون كل منهم ملزماً في مواجهة الدائن بأداء الدين كله، أي أن الدائن يستطيع أن يطالب أي مدين بالدين كاملاً وليس بوسع المدين المطالب التمسك بالتنفيذ الجزئي بما يعادل حصته، بل إن وفاء أحدهم به يبرئ ذمته وذمة سائر المدينين بالوفاء بكل الدين .

<sup>3</sup> - حفيظ أمال، مرجع سابق، ص 52.

## الفرع الأول

## مفهوم الرهن العقاري

للإحاطة بمفهوم الرهن العقاري كآلية ضمان في القروض العقارية نتناول تعريفه (أولاً)، مع ذكر أهم خصائصه (ثانياً)، انتقالاً إلى شروط تكوينه أو إنشائه (ثالثاً)، وأنواعه (رابعاً).

## أولاً: تعريف الرهن العقاري

عرفت المادة 882 من القانون المدني التي تنص على انه: " عقد يكتسب به الدائن حقا على عقار للوفاء بدينه ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة استثناء لحقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان"<sup>1</sup>.

وانطلاقاً من هذه المادة يمكن القول أن الرهن العقاري هو وسيلة يمكن من خلالها الحصول على قرض عقاري، سواء كان بالنسبة للأفراد أو بالنسبة للمتدخلين في النشاط العقاري، من أجل الحصول على مسكن خاص أو تهيئته، بحيث تكون ملكية هذا العقار ضماناً للقرض<sup>2</sup>،

## ثانياً: خصائص الرهن العقاري

يتميز الرهن العقاري بجملة من الخصائص أهمها، أنه حق تبعي (1)، حق عيني (2)، حق عيني عقاري مخصص (3)، حق غير قابل للتجزئة (4).

## 1- الرهن العقاري حق تبعي:

يقصد بكون الرهن العقاري حق تبعي، أنه لا ينفصل عن الدين المضمون، بل يكون تابعا له وينتج عن هذه التبعية أن الرهن لا يقوم إلا إذا كان هناك حق (دين) يجب ضمانه، حيث يسير معه في وجوده وعدمه، فان تقرر بطلان الدين المضمون بطل التأمين تبعا

<sup>1</sup> - زعيدي سفيان، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013/2012، ص 53.

<sup>2</sup> - مناع ابتسام، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2017، ص 165 .

لذلك<sup>1</sup>، وبالنظر إلى حقوق الدائن المرتهن فإنه يعطي لهذا الأخير حق التقدم على جميع الدائنين العاديين والدائنين المتأخرين في المرتبة، كما يعطي له حق التتبع في يد من تنتقل إليه ملكية العقار المرهون، غير أن هذا الحق لا يتولد عنه أي حق من الحقوق المتفرعة عن حق الملكية، فليس للبنك المرتهن حق الانتفاع بالعقار محل الرهن بل يحتفظ الراهن بجميع حقوقه الناتجة عن حق الملكية إلى غاية موعد استحقاق المبلغ المقترض<sup>2</sup>.

**2- الرهن العقاري حق عيني:** كأصل عام وحسب المادة 886 من القانون المدني فقرة 01<sup>3</sup> لا يرد الرهن إلا على العقارات، والرهن الرسمي يرد على عقار دون انتقال الحياة، أما الذي تنتقل فيه الحياة للدائن المرتهن هو الرهن العقاري المنصوص عليه في المواد 966\_967\_968 من القانون المدني الجزائري<sup>4</sup>.

**3- الرهن حق عيني عقاري مخصص:** حسب نص المادة 886 من القانون المدني فإنه لا يجوز أن ينعقد الرهن على عقار مالم يوجد نص يقضي بغير ذلك، ويجب أن يكون العقار مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني، وأن يكون معيناً بالذات تعيناً دقيقاً من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين في عقد الرهن، أو في عقد رسمي لاحق، وإلا كان الرهن باطلاً<sup>5</sup>.

**4- الرهن حق غير قابل للتجزئة:** ويقصد بذلك أن كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامنة لكل الدين، فإذا قسم المدين الراهن العقار المرهون وتصرف فيه ببيع أجزاء منه، يكون كل جزء منه ضامناً لكل الدين، ويكون للمرتهن أن يطالب الحائز لأي جزء منه

<sup>1</sup> - بن سالم امال - سابا عبير، ضمانات مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، 2014/2015، ص 57.

<sup>2</sup> - مناع ابتسام، نفس المرجع السابق، ص 165.

<sup>3</sup> - نص المادة 1/886 من القانون المدني: " لا يجوز ان ينعقد الرهن الا على عقار مالم يوجد نص يقضي بغير ذلك " .

<sup>4</sup> - قسوري فهيمة، "إشكالات الرهون في تأمين القروض العقارية"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2013، ص 157 .

<sup>5</sup> - خالدي ثامر، "حماية الدائن من خلال الرهن الرسمي الإتقائي"، مجلة ضياء للدراسات القانونية، المجلد 01، العدد 01، المركز الجامعي نور البشير، البيض، 2019، ص 140 .

بكل الدين، ولا يقتصر على جزء من الدين، يتناسب مع قيمة هذا العقار<sup>1</sup>، وهذا حسب ما جاء في نص المادة 892 من القانون المدني: "كل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها، ما لم ينص القانون أو يقضي الاتفاق بغير ذلك". وإذا كانت هناك عدة عقارات فيحق للدائن أن يقوم بالتنفيذ على أي عقار منها، إذا كانت هذه الأخيرة ضامنة للوفاء بالدين<sup>2</sup>.

### ثالثا: إنشاء الرهن العقاري

يكون الرهن العقاري صحيحا ومنتجا لآثاره، بتوافر جملة من الشروط الموضوعية (1) والشكلية (2).

1- الشروط الموضوعية لإنشاء الرهن: الرهن كبقية العقود يتم بمقتضى عقد تراعى في إبرامه جملة من الشروط يمكن تصنيفها إلى الشروط الموضوعية العامة (أ)، الشروط الموضوعية الخاصة (ب).

أ- الشروط الموضوعية العامة: وهي المقررة في القواعد العامة من رضا مع خلوه من عيوبه ( الغلط، التدليس، الإكراه والاستغلال) حسب المادة 82 من القانون المدني<sup>3</sup>، ومحلا ممكنا ومعينا أو قابلا للتعين ومشروعا وإلا كان العقد باطلا بطلانا مطلقا، وسبب، وهو ضمان الدين فكل رهن رسمي يفترض وجود دين صحيح يضمنه، شرط أن يكون مشروعا، فإذا شاب الالتزام عيب تقرر بطلان عقد الرهن بطلانا مطلقا طبقا لما جاء في نص المادتين 97 و98 الفقرة 1 من القانون المدني الجزائري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - بوشكيوة عبد الحليم، "الرهن الرسمي كضمان من ضمانات القروض ( إيجابياته وعيوبه) "، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المجلد 02، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، 2009، ص 242 .

<sup>2</sup> - زازوي محمد اليامين - سليم مهدي، التنفيذ الجبري على الضمانات العينية لتحصيل القروض البنكية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعرييج، 2022، ص 10.

<sup>3</sup> - حمرون مجيد - عويمر سعديّة، الرهن الرسمي كضمان لحماية حقوق الدائن، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 17 .

<sup>4</sup> - براهية ملاك - خولدية ياسمين، النظام القانوني للرهن الرسمي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2023، ص ص 28-29 .

ب- الشروط الموضوعية الخاصة: اهتم المشرع الجزائري كغيره من التشريعات بوضع قواعد موضوعية خاصة في إنشاء الرهن العقاري، وهي ملكية الراهن للعقار المرهون وأهليته للتصرف (1) وتخصيص الرهن (2) وهذا ما سنشرحه فيما يلي:

### 1- ملكية الراهن للعقار المرهون وأهليته للتصرف:

تتشرط المادة 884 من القانون المدني الفقرة 2 في الراهن، سواء كان هو المدين أي المقترض نفسه أو كان شخصا آخر، أن يكون مالكا للعقار المرهون، كما تشترط أيضاً أن يكون أهلاً لإبرام عقد الكفالة، وهنا يجب التمييز بين ما إذا كان الراهن هو المدين، فالرهن يعتبر بالنسبة له من أعمال التصرف الدائرة بين النفع والضرر، ولهذا يمكن للمميز إبرام عقد الكفالة لكن يبقى متوقف على الإجازة، أما إذا كان غير ذلك، بأن كان كفيلاً عينياً، فيشترط فيه أهلية التبرع أي 19 سنة كاملة، مع عدم الحجر عليه، وإلا كان باطلاً بطلاناً مطلقاً، لأنه يعتبر تصرفاً ضاراً ضرراً محضاً<sup>1</sup>.

### 2- تخصيص الرهن: تخصيص الرهن قاعدة مزدوجة، تنطبق على العقار المرهون (أ)

والدين المضمون (ب).

أ- العقار المرهون: الرهن لا يرد إلا على عقار، ويجب أن يكون معيناً معيناً دقيقاً من حيث الطبيعة والموقع، ويجب أن يكون حاضراً، كما يمتد الرهن إلى ملحقات العقار بحكم القانون المنصوص عليها في المادة 887 القانون المدني.

ويجب أن يكون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني وهذا ما نصت عليه المادة 886 الفقرة 2 من القانون المدني،<sup>2</sup> ويستثنى من الرهن الأملاك العامة والوقفية وحق الارتفاق مستقلاً عن العقار وحق الاستعمال، حق السكنى لأنه لا يجوز النزول عنها إلا بناءً على شرط صحيح.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - براجل جلول - حرمة بوجمعة، مرجع سابق، ص 46.

<sup>2</sup> - سرحاني عبد القادر - يامة إبراهيم، مرجع سابق، ص 114.

<sup>3</sup> - بدرات تاسعديت \_ حابل فريال، مرجع سابق، ص 43.

ب- الدين المضمون: وحسب ما نصت عليه المادة 891 من القانون المدني<sup>1</sup>، فتحديد الدين المضمون من الشروط الموضوعية لصحة الرهن، والدين ينبغي أن يكون محددًا من حيث مقداره ومصدره ويجب أن يذكر في عقد الرهن وكذلك في قيد الرهن عند شهره، وإذا لم يتم تخصيص الرهن الرسمي، فإن العقد يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً وهذا ما نصت عليه المادة 893 من القانون المدني<sup>2</sup>.

2\_ الشروط الشكلية: تتمثل في الكتابة استناداً لنص المادة 883 من القانون المدني، إذ يجب أن تكون عملية الرهن مفرغة في الشكل الرسمي أمام الموثق، والإخلال بركن الشكلية يترتب عليه البطلان المطلق للعقد، حسب ما نصت عليه المادة 61 من الأمر 63\_76 المتضمن قانون السجل العقاري<sup>3</sup>، كما أكدته المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، والعقود المبرمة خارج هذا الإطار لا يعتد بها وفقاً للقواعد العامة<sup>4</sup>.

وقيد الرهن الرسمي، إذ يودع من أجل ذلك البنك إما بنفسه أو بواسطة ممثله القانوني أو الموثق جدولين موقعين ومصدقين ومصححين بكل دقة، إذ يكون أحد الجدولين محرراً لزوماً على استمارة تقدمها المحافظة العقارية، ويحتوي الجدولين على معلومات خاصة بالمدين والدائن والعقار محل الرهن، ويتم إيداع عقد الرهن في المحافظة العقارية لإتمام إجراءات التسجيل والشهر<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 891 القانون المدني: " فالدين ينبغي أن يكون محددًا من حيث مقداره ومن حيث مصدره، وتحديد مصدر الدين له أهمية كبيرة في معرفة إذا كان الدين نشأ صحيحاً أم لا، وتحديد الدين يجب أن يذكر في عقد الرهن وكذلك في قيد الرهن عند شهره "

<sup>2</sup> - بدرات تاسعديت \_ حابل فريال، مرجع سابق، ص 43.

<sup>3</sup> - مرسوم رقم 63-76، مؤرخ في 23 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 30، صادر في 25 مارس 1976.

<sup>4</sup> - بن سالم امال - سابا عبير، مرجع سابق، ص 57.

<sup>5</sup> - بن غانية صدام حسين - خرنق يوسف، ضمانات القروض البنكية، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2023، ص 19.

## رابعاً: أنواع الرهن العقاري

حسب ما أشارت إليه المادة 883 من القانون المدني: " لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون وتكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك " أي أنواع الرهن حسب نص المادة تتمثل في:

**1- الرهن الاتفاقي:** هو الرهن الناشئ بموجب عقد رسمي أو الرهن الاتفاقي ويأتي هذا الرهن تبعاً لإرادة التعاقد ما بين الدائن المرتهن كطرف مقرض وعادة ما يكون بنك أو مؤسسة مالية، والمدين الراهن الذي قد يكون شخص طبيعي أو اعتباري تحت شعار العقد شريعة المتعاقدين<sup>1</sup>.

**2- الرهن القانوني:** وهو رهن ينشأ بموجب نص القانون، وعادة يتقرر بالنظر لحالة الدائن إما لأنه يستحق حماية خاصة أو لأنه يتعلق بجماعة يكون من المناسب منحها سلطات خاصة<sup>2</sup>.

ويتم تسجيل هذا الرهن طبقاً للأحكام القانونية المتعلقة بالدفتر العقاري بإرادة البنك على أساس اتفاقية القرض التي تمت بين البنك وزبونها مبيناً خاصة المبلغ الأقصى للقرض المضمون ووصف الأملاك موضوع الرهن ويطلب مباشرة من قبل ممثل البنك المؤهل أو المؤسسة المالية الذي يقدم بنفسه لتسجيل هذا الرهن لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً الجدولين<sup>3</sup>، المنصوص عليهما في المادة 93 من المرسوم رقم 63\_76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> -براجل جلول - حرمة بوجمعة، مرجع سابق، ص 32.

<sup>2</sup> -بن غانية صدام حسين - خرنق يوسف، نفس المرجع السابق، ص 17 .

<sup>3</sup> - حميدة فتح الدين محمد، " الرهن العقاري كألية لضمان القرض البنكي"، مجلة القانون العقاري و البيئة، المجلد 10، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2022، ص 591 .

<sup>4</sup> -مرسوم رقم 63-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 30، صادر في 13 افريل 1976.

3\_ **الرهن القضائي:** يمكن للبنك الذي بحوزته حكم قضائي ضد المدين أن يقيد رهن رسمي قضائي على عقارات مدينه، وهذا ما يسمى بحق التخصيص،<sup>1</sup> تأسيسا على المادة 937 الفقرة 1 من القانون المدني التي تنص على أنه: " يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادر في أصل الدعوى يلزم المدين بشيء معين، أن يحصل على حق تخصيص بعقارات مدينه ضمانا لأصل الدين والمصاريف. "

### الفرع الثاني

#### أثار الرهن العقاري

بنشوء عقد الرهن صحيحا ومستوفيا لكل شروطه القانونية، تترتب جملة من الآثار فيما بين الأطراف المتعاقدة أي الراهن (المقترض) والمرتهن (هيئة القرض الدائنة)، كما يترتب أثارا بالنسبة للغير<sup>2</sup>، وذلك بشرط شهر قيده في المحافظة العقارية<sup>3</sup>، وبهذا سنتطرق إلأثاره بالنسبة لهيئة القرض (أولا)، والمدين الراهن (ثانيا).

#### أولا: أثار الرهن العقاري بالنسبة لهيئة القرض (الممول)

حسب نص المادة 902 من القانون المدني الجزائري يتبين أنه إذا حل أجل الدين ولم يقم المدين بالوفاء، يحق للدائن أو هيئة القرض التنفيذ على العقار المرهون<sup>4</sup>، وكذلك على أموال المدين الأخرى من عقارات ومنقولات<sup>5</sup>.

وحق الهيئة المانحة للقرض في التنفيذ على العقار المرهون لا ينفي حقها في الضمان العام، في حالة عدم كفاية ثمن العقار لتسديد مبلغ القرض، وفي حالة ما إذا كان الراهن هو الكفيل (أي شخص آخر غير المقترض) فلا يجوز التنفيذ إلا على العقار المرهون من أمواله فقط دون غيره<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - سقلاب فريدة، مرجع سابق، ص 207.

<sup>2</sup> - بدرات تاسعديت \_ حابل فريال، مرجع سابق، ص 45.

<sup>3</sup> - سي يوسف كجار زاهية، مرجع سابق، ص 149 .

<sup>4</sup> - سقلاب فريدة، مرجع سابق، ص 208 .

<sup>5</sup> - سعدي صبري محمد، مرجع سابق، ص 107.

<sup>6</sup> - بوسته إيمان، مرجع سابق، ص 251.

وهذا يكون وفق إجراءات وضعها القانون لضمان حقوق كل من الدائن والمدين، بما يحقق التوازن بين مصالحها المتعارضة<sup>1</sup>.

وقد نصت على هذا المادة 1\_124 من الأمر 11-03 المتعلق بالنقد والقروض<sup>2</sup>.

**ثانياً: آثار الرهن الرسمي بالنسبة للمدين الراهن (المقترض أو طالب التمويل)**

بقيام الرهن الرسمي صحيحاً يرتب جملة من الالتزامات في مواجهة المدين الراهن تتمثل في التزامه بسلامة الرهن وضمان هلاكه وحقه في التصرف في العقار المرهون واستغلاله وحقه في الانتفاع<sup>3</sup>، أي الالتزام بضمان تعرضه الشخصي وضمان تعرض الغير، وهذا ما أكدته المادة 898 من القانون المدني الجزائري<sup>4</sup>، وهذا سواء كان الراهن (المقترض) شخصاً طبيعياً أو معنوياً، مستفيداً من مشروع ترقوي أو مبادر به.

وسلطات الراهن لا تتغير على العقار المرهون باعتبار الرهن يقع على العقار ولا ينتقل هذا الأخير إلى حيازة الهيئة المقرضة، كما أنه لا يتجرد من ملكية العقار المرهون ولا من حيازته، فيبقى مالك العقار المرهون ويمتتع بكافة السلطات المترتبة على حق الملكية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup>-بدرات تاسعديت \_ حابل فريال، مرجع سابق، ص 45.

<sup>2</sup>- نص المادة 1 / 124 من الأمر 11-03، المتضمن قانون النقد والقروض: "يمكن للبنوك والمؤسسات المالية إذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق عليها عند حلول الأجل وبغض النظر عن كل اعتراض، وبعد مضي 15 يوماً على أعمار مبلغ للمدين بواسطة عقد غير قضائي الحصول عن طريق عريضة موجهة إلى رئيس المحكمة على أمر ببيع كل رهن يشكل لصالحها ومنحها بدون شكليات حاصل هذا البيع تسديداً للرأس المال والفوائد وفوائد التأخير ومصاريف المبالغ المستحقة".

<sup>3</sup>- سي يوسف كجار زاهية، مرجع سابق، ص 149 .

<sup>4</sup>- سقلاب فريدة، مرجع سابق، ص 208 .

<sup>5</sup>- بوعبدالله أمال- حرز الله كريم، "الرهن الرسمي ضمان عيني لتمويل الترقية العقارية"، مجلة المعيار، المجلد 27، العدد 04، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، المركز الجامعي عبد الله مرسللي، تيبازة، 2023، ص 355 .

## المبحث الثاني

### التأمين كضمان عام في مجال القروض العقارية

يتميز القرض العقاري بعدة خصائص تجعله يختلف عن أنواع القروض الأخرى، من حيث الآجال الطويلة التي تمنح للسداد، وقيمة القرض التي تكون عادة عالية جداً، فلقد أثبتت الضمانات الكلاسيكية قصورها عن ضمان سداد الدين، مما أدى إلى استحداث ضمانات إضافية تستعين بها البنوك من أجل توسيع الائتمان وتعزيز الثقة.

يعد التأمين من بين أهم الضمانات في مجال القرض العقاري، حيث أنه إضافة إلى التأمينات الشخصية والعينية، يمكن للبنك أن يطلب من زبونه تأميناً على القرض (المطلب الأول)، والتي تتولاها هيئات ومؤسسات مالية محددة (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول

##### أحكام التأمين على القرض العقاري

يشكل التأمين على القرض العقاري ضماناً إضافياً مستحدثاً مشتقاً من الضمانات التقليدية، حيث تعتبره البنوك من بين الشروط الأساسية لإتمام إبرام عقد القرض العقاري، غير أنه يتميز عن التأمين المدني بأنه نوع خاص من التأمينات باعتباره تأميناً على قرض وارد على عقار، مما يستوجب تحديد الإطار المفاهيمي لعقد تأمين القرض العقاري (الفرع الأول)، وكغيره من العقود قد ينتج عقد تأمين القرض العقاري آثاراً تنعكس على أطراف هذا العقد (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول

##### الإطار المفاهيمي لعقد تأمين القرض العقاري

يخضع عقد تأمين القرض العقاري للقواعد العامة التي تنظم التأمين المنصوص عليه في القوانين المتعلقة بالتأمينات، غير أنه يتميز عن هذا الأخير في أنه نوع خاص من التأمينات، ويظهر الاختلاف من حيث مفهومه (أولاً)، إضافة إلى أنواع العقود التأمينية التي تندرج تحت إطار ضمان القرض العقاري (ثانياً).

## أولاً: مفهوم عقد تأمين القرض العقاري

لم ينص المشرع على تنظيم أحكام تأمين القرض العقاري بنصوص خاصة، غير أنه لم يستبعد بأية مادة قانونية تطبيق أحكام قانون التأمينات، الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات<sup>1</sup>، الأمر الذي يستوجب تحديد تعريفه (أ)، وإبراز أهم خصائصه باعتباره عقد من نوع خاص (ب).

## 1- تعريف عقد تأمين القرض العقاري:

قبل التطرق إلى تعريف عقد تأمين القرض العقاري نحدد تعريف عقد التأمين وفقاً لما جاء في نص المادة 02 من قانون التأمينات التي تنص على أنه: "عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي للمؤمن له أوألى المستفيد الذي أشتراط التأمين لصالحه مبلغاً من المال أوإيراداً أو أي عوض مالياً آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أوأي دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن"<sup>2</sup>

فالتأمين هو عقد بين شخص يحتمل أن يتعرض لخطر وهذا الشخص هو المؤمن له وبين شركة التأمين التي هي المؤمن، تؤدي مبلغاً من المال عند تحقق الخطر في نظير أقساط دورية يؤديها المؤمن له للمؤمن حسب ما هو متفق عليه في العقد، مع جواز دفع المال عند تحقق الخطر لشخص آخر (المستفيد).<sup>3</sup>

أما فيما يخص تعريف عقد تأمين القرض العقاري فهو عبارة عن نوع خاص من التأمينات، وهو عقد يبرم بين طرفين، المؤمن له وهو المقرض الذي يتمثل في الفرد أو المرقى العقاري، والمؤمن وهو شركة التأمين، بغرض التزام هذا الأخير بتغطية خطر الإعسار المؤقت أو النهائي لدفع المستحقات في التاريخ المحدد لصالح الطرف المستفيد،

<sup>1</sup> -قورش ليلي، " تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري، "المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات"، المجلد 3، العدد 3، جامعة محمد الصديق بن يحيى، 2020، ص 40.

<sup>2</sup> - أمر رقم 95-07، مؤرخ في 25 فيفري 1995، يتعلق بالتأمينات، ج.ر، عدد 13، صادر في 08 مارس 1995، معدل ومتمم.

<sup>3</sup> - السنهوري احمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني- عقود الغرر-، عقود المقامرة و الرهان و المرتب مدى الحياة- و عقد التأمين- ، المجلد الثاني، الجزء السابع، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1964، ص 1085.

وهو المقرض، مقابل دفع المؤمن له (المقترض) أقساطا محددة لفائدة المؤمن له سواء دفعة واحدة أو بصفة دورية.<sup>1</sup>

### ثانيا: خصائص عقد تأمين القرض العقاري:

تتمثل خصائص عقد تأمين القرض العقاري في كونه من عقود الإذعان (1)، من العقود المسماة (2)، الملزمة للجانبين (3)، من العقود الرضائية (4)، الزمنية المستمرة (5)، والاحتمالية (6).

**1- عقد تأمين القرض العقاري من عقود الإذعان:** يعني أن عقد تأمين القرض العقاري يخضع لإجراءات معينة يجب على المقترض القيام بها، وهذه الخاصية مشتركة مع القرض العقاري مما يجعل المقترض من جانب آخر يمثل للقيام بتصرفات مثقلة أو مرهقة ماليا من أجل الحصول على قرض.<sup>2</sup>

**2- عقد تأمين القرض العقاري من العقود المسماة:** وردت الإشارة إلى عقد تأمين القرض كصنف من عمليات التأمين في المرسوم التنفيذي رقم 95-338 المتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين وحصرها، في المادة 02 والتي تم تعديلها بموجب المرسوم 02-293.<sup>3</sup>

**3- عقد تأمين القرض العقاري من العقود الملزمة للجانبين:** يعني أنه عقد يضم طرفين يلتزم كل منهم ببند العقد، حيث يتضمن التزام المؤمن له بدفع الأقساط، ويلتزم المؤمن بدفع مبلغ التعويض في حالة حدوث الخطر أو وقوع الكارثة أما المستفيد فهو طرف أجنبي عن العقد حتى وإن تقرر مبلغ التعويض لصالحه.

<sup>1</sup> مبروك حدة، "التأمين على القرض العقاري الممنوح في إطار نشاط الترقية العقارية السكنية"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 07، عدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس، المدينة، 2021، ص 1032.

<sup>2</sup> مناع ابتسام، مرجع سابق، ص 192.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 95-338، مؤرخ في 30 أكتوبر 1995، يتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين وحصرها، ج.ر، عدد 65، صادر في 31 أكتوبر 1995، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 02-293، مؤرخ في 10 سبتمبر 2002، ج.ر، عدد 61، صادر في 11 سبتمبر 2002.

4- عقد تأمين القرض العقاري من العقود الرضائية: وهذا تطبيق للقواعد العامة في عقد التأمين، غير انه يفرغ في شكلية معينة باعتباره متعلق بالمعاملات المالية وهذه الشكلية تسمى وثيقة التأمين، وتتخذ كوسيلة إثبات لمن اكتب لصالحه التأمين<sup>1</sup>، ويتضح هذا من خلال المواد 07 و 08 من قانون التأمينات.

5- عقد تأمين القرض العقاري من العقود الزمنية المستمرة: يعد عقد التأمين عقدا زمنيا أو ما يسمى "عقود المدة" إذ يعتبر عنصر الزمن عنصرا جوهريا فيه، فالتزامات أطراف العقد وتقديم أداءات بشكل مستمر طوال مدة العقد ويترتب عن هذه الخاصية أنه في حال فسخ العقد أو الانفساخ بقوة القانون لا يكون بأثر رجعي، بمعنى يبقى قائما ما نفذ قبل ذلك.<sup>2</sup>

6- عقد تأمين القرض العقاري من العقود الاحتمالية: يندرج عقد تأمين القرض العقاري ضمن عقود الغرر إضافة إلى الرهان والمرتب لمدى الحياة المنصوص عليه في القانون المدني فالمؤمن لا يعرف ما سيدفع للمؤمن له أو ما سيحصل عليه من الأقساط، فذلك يتوقف على واقعة احتمالية غير محققة،<sup>3</sup> غير أنه في مجال المعاملات الاقتصادية يظهر غير ذلك.<sup>4</sup>

مع ضرورة اعتبار حسن النية كمبدأ في انعقاد العقد إذ يجب على المؤمن له إن يتسم بحسن النية عند إدلائه بالبيانات التي تحدد ماهية الخطر المؤمن منه، وأيضا في مرحلة تنفيذ العقد فيلتزم المؤمن بإبقاء الخطر كما هو عليه وقت إبرام العقد، والامتناع عن كل شيء يؤدي إلى تفاقم أو الزيادة من فرص وقوعه.<sup>5</sup>

<sup>1</sup>- زغيدي سفيان، مرجع سابق، ص 69.

<sup>2</sup>- السنهوري احمد عبد الرزاق، عقود الغرر- عقود المقامرة و الرهان والمرتب مدى الحياة \_و عقد التأمين\_، مرجع سابق، ص 1141.

<sup>3</sup>- المرجع نفسه، ص 1140.

<sup>4</sup>- اعتبار عقد تأمين من عقود الغرر هو من الناحية القانونية المحضة، أما الجانب الاقتصادي الفني فالمؤمن عندما يأخذ الأقساط يكون قد أحسن تقدير الاحتمالات والتزام الأسس الفنية الصحيحة للتأمين، أما بالنسبة للمؤمن له فيعتبر عقد التأمين عبارة عن ضمان التعويض في حالة حدوث الكارثة.

<sup>5</sup>- تكاري هيفاء رشيدة، النظام القانوني لعقد التأمين دراسة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 76.

## ثالثاً: أنواع عقد تأمين القرض العقاري

يغطي القرض العقاري نوعين من التأمين هما التأمين المتعلق بشخص المقرض (1) والتأمين المتعلق بالعقار المرهون (2).

**1- التأمين المتعلق بشخص المقرض:** يعتبر التأمين ضمان شخصي احتياطي يكتب لصالح المقرض المستفيد، ويحميه من خطر عدم التسديد وفي سبيل ذلك يلجأ إلى طلب تأمين على الشخص المقرض الذي يشمل عادة على التأمين على الوفاة (أ)، التأمين على العجز (ب).

**أ- التأمين على الوفاة:** تنص المادة 65 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بقانون التأمينات المعدل والمتمم على أن: "التأمين في حالة الوفاة، عقد يتعهد بموجبه المؤمن بدفع مبلغ معين للمستفيد أو المستفيدين عند وفاة المؤمن له مقابل قسط وحيد أو دوري." وتطبيقاً للقواعد العامة فإن التأمين على الوفاة في حالة القرض العقاري يكون بتعهد شركة التأمين بدفع قيمة القرض والمستحقات المترتبة عنه للجهة المقرضة، باعتبارها المستفيد من عقد التأمين، وهذا في حالة تحقق الخطر وهو وفاة المقرض، مقابل دفع هذا الأخير أقساطاً محددة مسبقاً في العقد.<sup>1</sup>

**ب- التأمين على العجز:** يقصد به العجز الذي يمكن أن يصيب المقرض نتيجة تعرضه إلى حادث أو مرض يوقفه عن العمل بصفة مؤقتة أو دائمة، وبالتالي تلتزم شركة التأمين بدفع مبلغاً محددًا من المال كتعويض للمستفيد،<sup>2</sup> ويكون إثبات العجز أو المرض الذي يؤدي إلى منع المقرض من أداء عمله بشكل كلي أو جزئي بموجب تقرير طبي يعده طبيب عام.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - بن موسى صفاء، مرجع سابق، ص 77.

<sup>2</sup> - قورش ليلي، مرجع سابق، ص 45-46.

<sup>3</sup> - شعشوع ياسمين، دور التأمين في التحوط من مخاطر القروض العقارية، دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2021، ص 86.

2- التأمين المتعلق بالعقار المرهون: تلزم مؤسسات القرض على المقترض إبرام عقد تأمين على الأخطار التي ترد العقار ويشمل التأمين ضد الحريق (أ) والتأمين ضد الكوارث الطبيعية (ب).<sup>1</sup>

أ-التأمين ضد الحريق: يمكن أن تشترط المؤسسات المقرضة تأمين العقار المرهون من خطر الحريق، وذلك نظرا لمخاطر الحريق وجسامة الأضرار الناتجة عنه والتي قد تتجاوز في العادة قدرة الشخص على مواجهتها.<sup>2</sup>

ب-التأمين ضد الكوارث الطبيعية: إن الأساس القانوني لإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية جاء في نص المادة 01 من الأمر 12-03، يتعلق بإلزامية التعويض ضد الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا<sup>3</sup>، ويقصد بالكوارث التحول المفاجئ غير المتوقع في أسلوب الحياة العادية بسبب ظواهر طبيعية قاهرة تحدث إصابات وخسائر مادية،<sup>4</sup> والتأمين من أخطار الكوارث هو عقد يحصل بمقتضاه المؤمن له بصفته مالك العقار في الجزائر، أو ممارس لنشاط تجاري أو صناعي على مبلغ من المال يدفعه المؤمن نظير قسط أو اشتراك يحدده التنظيم الساري المفعول، وهذا في حالة وقوع الكارثة المؤمن منها،<sup>5</sup> أضافت المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 04-268 الذي يتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بإلزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية المؤمن عن أضرارها والتي تنص على أن: "

<sup>1</sup> - بوحفص نعاة، مرجع سابق ص، 285.

<sup>2</sup> - بوسنة إيمان، مرجع سابق، ص 258.

<sup>3</sup> - راجع المادة 01 و02 من الأمر رقم 12/03، المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية و تعويض الضحايا، ج.ر، عدد 52 ، صادر في 27 أوت 2003.

<sup>4</sup> - أيتام احمد، بوتوشنت كرناف، التأمين على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، الملحق الجامعية السوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2022، ص 45.

<sup>5</sup> - بن زايد إيمان - قبل ليلية، إلزامية التأمين على العقار من أخطار الكوارث الطبيعية في ظل الأمر 12-03، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص 08.

تغطي إلزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية الآتية: الزلازل، الفيضانات، سواحل الوحل، العواصف والرياح الشديدة، تحركات الأرض.<sup>1</sup>

## الفرع الثاني

### الآثار الناتجة عن تأمين القرض العقاري

يرتب عقد تأمين القرض العقاري كغيره من عقود التأمين التزامات على عاتق أطرافه فسنستعرض التزامات المؤمن له أو المقترض (أولاً)، مقابل التزامات المؤمن أو شركة التأمين، (ثانياً)، وما يترتب من آثار على سياسة الإقراض العقاري (ثالثاً).

#### أولاً: التزامات المؤمن له:

وفي هذا الشأن تقرر في نص المادة 15 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات على أنه "يلزم المؤمن له:

1) بالتصريح عند اكتتاب العقد بجميع البيانات والظروف المعروفة لديه ضمن استمارة أسئلة تسمح للمؤمن بتقدير الأخطار التي يتكفل بها .

2) بدفع القسط أو الاشتراك في الفترات المتفق عليها ..."

بالتالي فإن أول التزام يقع على عاتق المؤمن له هو الالتزام بالتصريح بالبيانات أثناء إبرام العقد، والتي هي عادة تتعلق بالخطر المراد التأمين عليه، والمبلغ المؤمن به، وشخص المؤمن له، بحيث من خلال هذه البيانات يحدد المؤمن شروط التأمين،<sup>2</sup> إضافة إلى انه يجب أن يكون تقديم البيانات على كل الظروف التي يعلمها المؤمن له والتي يهم المؤمن معرفتها والتي من خلالها يستطيع هذا تقدير المخاطر التي يؤمن عليها وغالباً ما تكون على شكل

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 04 - 268، مؤرخ في 29 أوت 2004، يتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية بإلزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية ويحدد كفاءات إعلان الكارثة الطبيعية، ج.ر، عدد 55، صادر في 01 أوت 2004.

<sup>2</sup> - ضيف فضيل، دور شركة التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي، الاغواط، 2020، ص ص، 203-204.

أسئلة مطبوعة،<sup>1</sup> تسمى "وثيقة التأمين"، كما يلتزم المؤمن له أثناء سريان عقد التأمين بالإدلاء بكل الظروف التي قد تؤدي إلى تفاقم الخطر، والمقصود بتفاقم الخطر كل زيادة في درجة احتمالية وقوعه ودرجة جسامته والتي يمكن أن تحدث بعد إبرام عقد التأمين.<sup>2</sup>

وفي حال الإخلال بهذا الالتزام وحسب ما نص عليه القانون المتعلق بالتأمينات فإن العقوبات المقررة غالبا ما تكون إما زيادة قسط التأمين بما يتناسب مع نسبة تفاقم الخطر، أو الإنقاص من الضمان، أو فسخ عقد التأمين تماما.<sup>3</sup>

إضافة إلى الالتزام بدفع أقساط التأمين حسب نص المادة 15 من القانون المتعلق بالتأمينات، يلتزم المؤمن له بدفع أقساط التأمين في الفترات المتفق عليها، فمن الناحية القانونية يسمى هذا الالتزام مقابل التأمين، أما من الناحية الفنية يسمى " ثمن الخطر"،<sup>4</sup> ويعتبر دفع القسط بصفة عامة في عقد التأمين عنصرا جوهريا تخلفه يبطل عقد التأمين،<sup>5</sup> فبموجب نص المادة 16 من قانون التأمينات فإنه يترتب على عدم الالتزام بدفع الأقساط من طرف المؤمن له إلى فسخ العقد، مع إمكانية إدراج شرط الفسخ التلقائي إذا لم يتم دفع الأقساط في المدة المحددة، مما يؤدي إلى فقد المستفيد للضمان.<sup>6</sup>

### ثانيا: التزامات المؤمن:

يلتزم المؤمن بدفع مبلغ التأمين الذي يصبح واجب الأداء متى ما تحقق الخطر المؤمن منه، ونلاحظ أنه لا يعتبر هذا الالتزام التزاما معلقا على شرط واقف وهو تحقق الخطر

<sup>1</sup> - السنهوري احمد عبد الرزاق، عقود الغرر- عقود المقامرة و الرهان والمرتب مدى الحياة \_و عقد التأمين\_، مرجع سابق، ص 1248.

<sup>2</sup> - بن زايد لمياء، عقد تأمين القرض في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، 2016، ص 86.

<sup>3</sup> - راجع المواد 19-20-21 من الأمر 07/95 المتعلق بالتأمينات، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - تكاري هيفاء رشيدة، مرجع سابق، ص 185.

<sup>5</sup> - ضيف فضيل، مرجع سابق، ص 207.

<sup>6</sup> - بن زايد لمياء، المرجع نفسه، ص 87.

المؤمن منه لان تحقق الخطر ركن قانوني في الالتزام،<sup>1</sup> وقد يكون مبلغ التأمين رأسمال أو إيرادات دورية أو تعويضا عند تحقق الخطر المؤمن منه.

ويختلف هذا الأداء في التأمين على الأشخاص عنه في التأمين من الأضرار حيث يتميز تأمين الأشخاص إضافة إلى التعويض، إدخال عناصر أخرى مثل الادخار المنصوص عليه في المادة 60 مكرر من القانون رقم 04-06 المعدل لقانون التأمينات<sup>2</sup> تحت تسمية الرسملة،<sup>3</sup> ويمكن أن يكون الخطر مستحق الدفع بسبب وقوعه أو حلول أجله، ولا يلتزم المؤمن له أو المستفيد من التأمين إثبات وقوع الضرر، كما هو مبين في نص المادة 60 من قانون التأمينات الجزائري.

أما فيما يخص التأمين على الأضرار فهي إما تكون مباشرة حيث تسبب للمؤمن له خسارة مادية عند تحققها وتلحق ضررا بشيء من الأشياء التي يملكها، كما يمكن أن تكون هذه الأضرار غير مباشر، وهي قيمة التعويض التي يلتزم المؤمن بتغطيتها في حالة ارتكاب المؤمن له ضررا بالغير وهذا يسمى بالتأمين من المسؤولية.<sup>4</sup>

أما إذا لم يلتزم المؤمن في الفترة المتفق عليها في دفع قيمة مبلغ التعويض، يمكن للمستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه أو حتى للمؤمن له طلب التعويض المستحق والفوائد عن كل يوم تأخير على نسبة إعادة الخصم.<sup>5</sup>

<sup>1</sup>-السنهوري احمد عبد الرزاق عقود الغرر-عقود المقامرة والرهان والمرتب مدى الحياة \_وعقد التأمين\_، مرجع سابق، ص 1342.

<sup>2</sup>- قانون رقم 04-06، مؤرخ في 20 سبتمبر 2006، معدل ومتمم للأمر رقم 95-07، المتعلق بالتأمينات، ج. ر، عدد 15، صادر في 12 مارس 2006.

<sup>3</sup>- المادة 60 مكرر: "الرسملة هي عملية ادخار يلتزم المؤمن من خلالها بدفع مبلغ محدد للمؤمن له أو المستفيد المعين، في شكل رأسمال أو ريع عند حلول الأجل المنصوص عليه في العقد مقابل دفع قسط التأمين حسب أجال استحقاق متفق عليها في العقد."

<sup>4</sup>- أيتام احمد، بوتوشنت كرناف، مرجع سابق، ص 39.

<sup>5</sup>- تكاري هيفاء رشيدة، مرجع سابق، ص 195.

## ثالثاً: أثر عقد التأمين على سياسة الإقراض العقاري

يتخذ عقد تأمين القرض العقاري شكلين، فقد يكون فردي أو جماعي، وهذا كما جاء في تعديل نص المادة 62 من قانون التأمينات، إذ يعرض المقرض على المقترض الموافقة على عقد التأمين الجماعي أو الفردي الذي أبرمه لضمان أحد المخاطر المحتملة، والمنصوص عليها في العقد مع إلزامية تطبيق الأحكام التالية:

- 1- إرفاق بالعقد بيان يحدد المخاطر المؤمن عليها، وطرق تنفيذ عقد التأمين.
- 2- كل تعديل لاحق التي تطرأ على عقد التأمين سواء تغيير تحديد المخاطر المؤمن عليها أو في طرق تنفيذ العقد لا يواجه به المقرض بها ما لم يوافق عليه صراحة.
- 3- يفسخ عقد القرض بطلب من المقترض أو بقوة القانون بدون تحمل أي التزامات أيا كانت إذا لم يمنح القرض، ويقدم هذا الطلب خلال أجل معين من تاريخ الإخطار بعدم الموافقة على القرض.<sup>1</sup>

## المطلب الثاني

## الهيئات الضامنة للقرض العقاري

يعد التأمين تقنية مالية وليست بعملية بنكية، فهو لا يمارس من طرف البنوك وإنما من طرف شركات تأمين متخصصة خاضعة لإجراءات التأسيس والرقابة المقررة في قانون التأمينات، ومن بين شركات التأمين التي تشارك في العمليات والمعاملات العقارية، هناك شركات تأمين متخصصة في هذا المجال (الفرع الأول)، إلى جانب شركات تأمين أخرى لا يعتبر المجال العقاري مجالها الأساسي، إلا أنها تسعى للدخول في هذا القطاع (الفرع الثاني).

<sup>1</sup>-بوحفص نعناعة، مرجع سابق، ص 285.

## الفرع الأول

## الهيئات المالية المتخصصة في ضمان القروض العقارية

من بين الإصلاحات التي قامت بها الجزائر في المجال الاقتصادي عموماً، ولتشجيع البنوك التجارية والمؤسسات المالية على دخول ميدان القروض العقارية، استحدثت مؤسسات مالية جديدة تتدخل في دعم مصادر التمويل وتساوم في التمويل العقاري بطريقة مباشرة وتعمل بتقنيات حديثة، وتحقق أكثر مرونة في التعامل بين البنوك والمؤسسات المالية من جهة، والأفراد من جهة أخرى، من بين هذه المؤسسات يذكر شركة ضمان القرض العقاري (أولاً)، وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة (ثانياً).

**أولاً: شركة ضمان القرض العقاري (SGCI):** هي شركة عمومية اقتصادية أنشأت في شكل شركة مساهمة في 1997/10/05، ولقد تم اعتمادها عملياً بموجب المرسوم التنفيذي رقم 276/96 الذي يحدد شروط منح شركات التأمين و/أو إعادة التأمين الاعتماد وكيفيات منحه.<sup>1</sup>

**1- تعريف شركة القرض العقاري:** تعتبر شركة ضمان القرض العقاري مقولة عمومية، اقتصادية، أما من الناحية الشكلية فهي شركة أسهم ويوجد مقرها بالجزائر العاصمة، تأسست قصد ممارسة عملية التأمين على القرض العقاري، حيث يتمثل مجال نشاطها في تقديم ضمانات لمؤسسات مالية وبنكية، وتمنح بدورها قروض موجهة للترقية العقارية أو البناء الذاتي.<sup>2</sup>

**2- مكونات شركة ضمان القرض لعقاري :** تتكون من نوعين من المساهمين:

أ- مساهمون بنكيون: البنك الوطني للجزائر، بنك الفلاحة والتنمية الريفية، القرض الشعبي الجزائري، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، البنك الجزائري الخارجي.

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 96-267، مؤرخ 03 أوت 1996، يحدد شروط منح شركات التأمين و/أو إعادة التأمين الاعتماد وكيفيات منحه، ج.ر، عدد 47، صادر في 07 أوت 1996.

<sup>2</sup> - إيلول وزنة - هارون زهرة ، النظام القانوني للتأمين على القرض في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة عبد الرحمن ميرة ، بجاية، ص 123.

ب- مساهمون مؤمنون: تتكون من الشركة الوطنية للتأمينات، الشركة الجزائرية للتأمينات، الشركة المركزية لإعادة التأمين، الشركة الجزائرية للتأمينات والنقل.<sup>1</sup>

3- **صلاحيات الشركة:** تتجسد صلاحيات شركة ضمان القرض العقاري أولا في ضمان القروض الممنوحة من طرف البنوك التجارية للأفراد لاقتناء أملاك عقارية لاسيما السكنية منها، ثم ثانويا لها صلاحية تقديم قروض للمرقين العقاريين، وبالتالي تنقسم إلى نوعين<sup>2</sup>:

أ- **قروض الترقية العقارية:** أين تغطي شركة ضمان القرض العقاري الأخطار بتعويض 90 % من قيمة القرض، إضافة إلى نسبة الفوائد التي تنجر عنها.

ب- **القروض الموجهة للأفراد:** حيث تغطي الشركة الأخطار نتيجة الحريق أو العجز الكلي أو الجزئي أو الوفاة عن طريق نوعين من الضمانات هما الضمان البسيط و الضمان الكلي:<sup>3</sup>

- **الضمان البسيط:** يوجه هذا التأمين لتغطية حالة الإعسار النهائي للمقترض، سواء تغطية محدودة في حالة بيع العقار المرهون للمقترض في المزاد العلني، وتكون نسبة التعويض 90 % من مجمل القرض والفوائد ناقص قيمة بيع العقار المرهون، فلا تقع المسؤولية على الشركة،<sup>4</sup> أما التغطية الشاملة تكون من مسؤولية الشركة ويتم التعويض بعد ثبوت وقوع الحادث في حدود 60 % من مجموع الاستحقاقات والفوائد الواجبة إلى غاية سريان مدة الضمان،<sup>5</sup> أما المبلغ المتبقي فيخصم من قيمة التعويض بعد بيع العقار المرهون، ويدفع لشركة ضمان القرض العقاري في حدود 30 % الباقية.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - عشير جيلالي - قاشي علال ، مرجع سابق، ص 285.

<sup>2</sup> - مناع ابتسام، مرجع سابق، ص 124.

<sup>3</sup> - ضيف فضيل، مرجع سابق، ص 98.

<sup>4</sup> - مزيان محمد أمين- يوسف محمد "التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر"، مجلة دفاتر السياسة

والقانون، المجلد 10، العدد 18، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2018، ص 49.

<sup>5</sup> - مناع ابتسام، مرجع سابق، ص 125.

<sup>6</sup> - زغدي سفيان، مرجع سابق، ص 73.

- الضمان أو التأمين الكلي: يضمن هذا التأمين حالة الإعسار المؤقت للمقترض، بمعنى التأخر عن تسديد المستحقات المترتبة عليه في الآجال المحددة، حيث تتمثل صلاحيات الشركة في ضمان تغطية المستحقات كحد أقصى في حالتين؛ تضمن إما 4 استحقاقات شهرية مجتمعة أو تضمن 6 أشهر استحقاقات غير مجتمعة.<sup>1</sup>

1- شروط ضمان الشركة للقرض العقاري: إن تغطية حالات عدم الوفاء أو التسديد تبقى قائمة طوال المدة المقررة للقرض العقاري على أن لا تتجاوز 20 سنة، ومن أجل تفعيل تدخل هذه الشركة ومساهمتها في تنشيط التمويل العقاري تشترط شركة ضمان القرض العقاري من البنوك المانحة للقرض العقاري وجود رهن رسمي من الدرجة الأولى مع التوقيع على اتفاق الانضمام على أن لا تقل المساهمة الشخصية للمقترض عن 20٪ من المبلغ الإجمالي للقرض، مع عدم تجاوز القرض الممنوح نسبة 80 ٪ من القيمة الإجمالية للسكن محل القرض، وأن لا تقل القدرة الحقيقية لمديونية المقترض عن 30٪ من دخله الشهري حتى يتمكن من الوفاء بمستحقاته.<sup>2</sup>

### ثانيا: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة (FGCMPI)

1. تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: أنشأ صندوق ضمان والكفالة المتبادلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406، المتضمن إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية<sup>3</sup>، فهو يعرف على أنه هيئة ذو طابع تعاوني لا يسعى لتحقيق الربح، يتمتع بالشخصية المعنوية، والاستقلال المالي، يمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن والمدينة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - قورش ليلي، مرجع سابق، ص 50.

<sup>2</sup> - بوحفص نعاة، مرجع سابق، ص 291.

<sup>3</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 97-406، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر، عدد 73، صادر في 10 نوفمبر 1997، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-180، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 97-406، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، ج.ر، عدد 37، صادر 19 جوان 2014.

<sup>4</sup> - الرجوع إلى الموقع الرسمي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة <https://www.fgcmpi.org.dz>: تاريخ الاطلاع عليه: 2024/04/20.

استحدث هذا الصندوق لتمويل عقد البيع على التصاميم من أجل ضمان كافة التسديدات المدفوعة من قبل المشتري خلال مراحل الانجاز وقبل تسليم العقار محل البيع، وهذا في حالة عجز المتعامل في الترقية العقارية أو إفلاسه، من أجل حماية مشتري العقار على التصاميم من خطر عدم إكمال المتعامل في الترقية العقارية انجاز المشروع لأي سبب كان<sup>1</sup>.

وقد كان لهذا الصندوق دورا كبيرا وفعالا منذ نشأته في التقليل من حجم النزاعات القضائية في مجال الترقية العقارية<sup>2</sup>

## 2. صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة:

نصت المادة 55 من القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على إجبارية الإنتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، لكل المرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، سواء كانوا منتمين إلى أشخاص القانون العام أو الخاص<sup>3</sup>، بالتالي فإن الصلاحيات الرئيسية لهذه الهيئة هو الإشراف ومراقبة عملية اكتتاب ضمان الترقية العقارية من قبل المرقيين في إطار التوقيع على مشروع بناء عقار في طور الانجاز،<sup>4</sup> إضافة إلى صلاحيات أخرى كونه يضمن تسديد الدفعات و التسبيقات التي دفعها المكتتبين، كما يضمن الصندوق إتمام الأشغال بدلا عن المرقي العقاري، في حالة سحب الاعتماد منه، وعلى حسابه في حدود ما قدمه المقتنين من

<sup>1</sup> طيب عائشة "صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 48، العدد 04، كلية الحقوق جامعة الجزائر، ص 466.

<sup>2</sup> بوراس نجية - ديار محمد أمين، "آليات التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية"، مجلة الحوار المتوسطي، المجلد 10، العدد 03، مخبر القانون العقاري، جامعة سيدي بلعباس، 2020، ص 371.

<sup>3</sup> - قانون رقم 04-11، مؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج. ر، عدد 14، صادر في 06 مارس 2011.

<sup>4</sup> - بوراس نجية-ديار محمد أمين، مرجع سابق، ص 372.

دفعات للمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180، مع تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية.<sup>1</sup>

وما يجدر الإشارة إليه، أن استقادة البنك أو المؤسسة المالية من تأمين صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، يتم بحوالة الحق لصالح البنك أو المؤسسة المالية المقرضة، من المقترض الذي اشترى المسكن بصيغة البيع على التصاميم، ويستطيع البنك بهذه الحوالة أن يحل محله لمطالبة الصندوق بقيمة التسبيقات التي منحها في شكل قرض.<sup>2</sup>

فتأخذ بذلك حكم الكفالة المصرفية.<sup>3</sup>

يعتبر صندوق الضمان الكفالة المتبادلة مثله مثل شركة ضمان القرض العقاري، وهو هيئة تأمين ولكنها هيئة متخصصة في المجال العقاري، غير أنه شركة ضمان القروض العقارية متخصص في تأمين البنوك من العجز المحتمل للأفراد المقرضين لها، أما صندوق الضمان والكفالة المتبادلة هو هيئة لتأمين المواطنين من العجز المحتمل للمقرضين العقاريين.<sup>4</sup>

## الفرع الثاني

### الهيئات الغير متخصصة في تأمين القرض العقاري

إضافة إلى الهيئات المتخصصة المذكورة أعلاه، نجد شركات تأمين ليس القرض العقاري مجالها الرئيسي إلا أنها دخلت هذا المجال تبعا لمتطلبات السوق العقاري، ولعل أهم شركات التأمين في الجزائر الشركة الوطنية للتأمينات SAA (أولا)، الشركة الوطنية للتأمين وإعادة التأمين CAAT (ثانيا).

<sup>1</sup> - بن موسى صفاء، مرجع سابق، ص 92.

<sup>2</sup> - زغدي يوسف، مرجع سابق، ص 80.

<sup>3</sup> - الكفالة المصرفية تتمثل في ضم ذمة البنك الكفيل إلى ذمة عميله في ضمان الوفاء بالالتزام المكفول، فالبنك بقدرته المالية يستطيع أن يتدخل ليكفل أحد عملائه في مواجهة دائنيه.

<sup>4</sup> - مناع ابتسام، مرجع سابق، ص 130.

## أولاً: الشركة الوطنية للتأمينات (SAA)

سنتناول ضمن هذا العنصر تعريف الشركة الوطنية للتأمينات (1)، والصلاحيات المنوطة بها في مجال تأمين القرض العقاري (2).

**1- تعريف الشركة الوطنية للتأمينات:** تخضع الشركة الوطنية للتأمينات إلى أحكام الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات حيث تنص المادة 215 منه على أن: "تخضع شركات التأمين و/أو إعادة التأمين في تكوينها إلى القانون الجزائري وتأخذ أحد الشكلين الآتيين:

شركة ذات أسهم، شركة ذات شكل تعاضدي، غير أنه عند صدور هذا الأمر يمكن الهيئات التي تمارس عمليات التأمين دون أن يكون غرضها الربح أن تكتسي شكل الشركة التعاضدية."

وشركات التأمين تعد مقاولة عمومية تخضع للقانون التجاري، والنظام الإداري فيها مثله مثل الشركات التجارية الخاصة، يقوم على تعدد الأجهزة وتدرج السلطات بينها.<sup>1</sup>

**2- صلاحيات الشركة الوطنية للتأمين في مجال القروض العقارية:**

حددت صلاحيات شركة التأمين الوطنية من خلال قانونها الأساسي في مجال القروض العقارية في تأمين الأخطار المتعددة التي تقع على السكن والتأمين على الوفاة، ونجد أنه من الناحية العملية تعامل شركة التأمين الوطنية مع البنوك يكون بموجب اتفاقيات، كمثال على ذلك فإنه قد تم إبرام اتفاق بين الصندوق للتوفير والاحتياط والشركة الوطنية للتأمينات بتاريخ 22 أكتوبر 2003 يتضمن تحويل خطر الوفاة إلى شركة التأمين لتغطيته، ويتم ذلك عن طريق صندوق الضمان للشركة الجزائرية للتأمينات.<sup>2</sup>

إضافة إلى اتفاقية التي أبرمتها شركة التأمين الوطنية (SAA) مع بنك التنمية المحلية (BDL) في إطار التأمين المصرفي وهذا في 19 أفريل 2008، بهدف تسويق منتجات شركة

<sup>1</sup>- مناع ابتسام، مرجع سابق، ص 133.

<sup>2</sup>- زغديدي سفيان، مرجع سابق، ص 76.

التأمين الوطنية (SAA) عبر شبابك بنك التنمية المحلية (BDL)، وقد نص في الاتفاقية على منتجات التأمين منها، التأمين على الأشخاص، تحديدا التأمين على الوفاة، حيث تلتزم شركة التأمين الوطنية بدفع مبلغ الدين المتبقي مع جميع المستحقات بشرط أن يكون المؤمن له المقرض قد أدى أقساط التأمين في الآجال المحددة وفقا لجدول الاستحقاق إلى غاية وفاته، علما أنه لا يحق للبنك اللجوء إلى بيع العقار لاستثناء حقه بالمزاد العلني، وقت وفاة المقترض المؤمن له من خطر الموت والذي كان يلتزم بدفع الأقساط في وقتها، وإنما يجب على البنك أن يعود على شركة التأمين الوطنية من أجل التعويض<sup>1</sup>

**ثانيا: الشركة الجزائرية للتأمينات الشاملة (CAAT):** تعتبر من بين أهم الشركات وأكبرها في قطاع التأمين في الجزائر، نشأت عام 1963، و كانت مكلفة بالرقابة من خلال التنازل القانوني، وفي إطار إعادة هيكلة نشاطها أصبحت تؤمن الأخطار الصناعية،<sup>2</sup> وتختص كذلك في تأمين خطر الكوارث الطبيعية والتأمين متعدد المخاطر للسكنات، حيث يضمن هذا التأمين للمؤمن له أولا وللمقرض المستفيد من التأمين ثانيا جميع الخسائر المادية التي لحقت بالعقار محل القرض، فإذا ما وقعت الكارثة يتم بصفة مباشرة وعملية إرجاع الأوضاع إلى ما كانت عليه، وهذا من خلال تعويض المؤمن له عن الأضرار التي لحقت بالعقار.<sup>3</sup>

وفي هذا الإطار يجب الإشارة إلى الاتفاقية المبرمة بين شركة الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين (CAAR) والبنك الوطني للجزائر والتي تضمنت إضافة كل من الشركة الوطنية للتأمينات (SAA)، والشركة الجزائرية للتأمينات (CAAT)، والتي كان الهدف منها هو العمل على وضع خطة تقضي بتوزيع منتجات التأمين لهذه الشركة عبر شبابك

<sup>1</sup> - قورش ليلي، مرجع سابق، ص ص 50-51.

<sup>2</sup> - بوحيه وسيلة، "القواعد المنظمة لعمل شركات التأمين وآليات الرقابة عليها في القانون الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية، العدد 01، المجلد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر السيادة و العولمة، جامعة يحي فارس، المدينة، 2015، ص 66.

<sup>3</sup> - قورش ليلي، المرجع نفسه، ص 51.

البنك (BNA)، غير أن هذه الاتفاقية شهدت تأخرا في التجسيد ميدانيا حيث كانت أول تجربة لهذه العملية كان في 2010/10/04.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> - يوسف محمد، مرجع سابق، ص 51.

## الفصل الثاني

## الضمانات الخاصة في القرض العقاري

تعتبر القروض العقارية وسيلة مهمة لتمويل المشاريع العقارية، خاصة السكنية منها، وفي ظل التطورات المتسارعة في الأسواق المالية العالمية، تعتمد البنوك في تقديم هذه القروض على سياسات إقراضية محددة، لكن هذه العملية تتطوي على مخاطر، مما يجعل البنوك تبرز الحاجة إلى ضرورة استحداث أدوات مالية تضمن استقرار المعاملات وحماية استرداد حقوقها في الأوقات المحددة، وأمام عدم كفاية الضمانات التقليدية، لجأت معظم التشريعات إلى تطوير تقنيات جديدة لضمان قدرة المقرض على الوفاء بديونه وتجنب مخاطر التأخر عن الدفع ومخاطر السيولة، من أبرز هذه التقنيات نجد كل من آلية إعادة التمويل الرهنى (المبحث الأول)، وآلية الضمان المالي (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### آلية إعادة التمويل الرهني

مع أزمة السكن التي عرفت الجزائر في التسعينات والعجز الكبير في التمويل وعدم قدرة الدولة على تلبية الطلبات السكنية المتزايدة، كان من الضروري العمل لإيجاد حلول وتخطي هذه المشاكل، وبعد البحث والدراسة في مختلف المؤسسات المالية وحتى الدولية منها، تم التوصل إلى استحداث مؤسسات مالية متخصصة في القروض الرهنية الطويلة الأجل تعمل إلى جانب المؤسسات المقرضة، ف جاء إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)، كتقنية وآلية جديدة في المجال البنكي<sup>1</sup>، الأمر الذي يستدعي الإحاطة بمختلف جوانبها، من حيث التعرف على مفهوم الجهاز التنفيذي لهذه الآلية والمتمثلة في شركة إعادة التمويل الرهني (المطلب الأول) والتي تقوم بتحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول أو ما يعرف بتقنية التوريق (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)

استحدثت المشرع الجزائري شركة إعادة التمويل الرهني، والتي تعتبر من المؤسسات المالية المساهمة في تعزيز الضمانات والائتمان للبنوك وتوفير السيولة المالية، وآلية لحل مشاكل التمويل طويل الأجل بصفة عامة والتمويل العقاري بصفة خاصة<sup>2</sup>، الأمر الذي يقتضي تناول مفهوم هذه المؤسسة ومهامها (الفرع الأول) وأهم آليات وطرق عملها (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> - عبدلي سهام، النظام القانوني لإعادة تمويل القروض الرهنية (دراسة مقارنة الجزائر - المغرب) أطروحة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2023 / 2022، ص 129.

<sup>2</sup> حويذق عثمان - سلخ محمد أمين، النظام القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في الجزائر، مداخلة لمقابلة ضمن أعمال الملتقى الوطني الخامس عشر، التوريق وإعادة التمويل الرهني في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، يوم 08 ديسمبر 2021، ص 108.

## الفرع الأول

## مفهوم شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)

قبل التطرق الى مفهوم شركة إعادة التمويل الرهني، يجب التطرق الى مفهوم إعادة التمويل الرهني من خلال تحديد معنى إعادة تمويل البنوك ومعنى القرض الرهني<sup>1</sup>، إذ يقصد بإعادة التمويل الرهني أو إعادة تمويل القروض الرهنية إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات، للشرائح الاجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين، الملزمون بتقديم قائمة إسمية بالديون المعاد تمويلها للمؤسسات المالية المختصة في إعادة تمويل القروض الرهنية<sup>2</sup>.

وبتحديد معنى إعادة التمويل الرهني نتطرق إلى مفهوم هذه الشركة والتي تأسست بترخيص من مجلس النقد والقرض في نوفمبر من سنة 1997، تم اعتمادها بموجب المقرر رقم 01-98 المؤرخ في 06 أبريل 1998، المتضمن اعتماد مؤسسة مالية من قبل مجلس النقد والقرض، وذلك بموجب المادة 01 الفقرة 01، وتعتبر مؤسسة مالية ذات طابع اقتصادي عمومي، وشركة أسهم تهدف إلى تمويل القروض العقارية، الممنوحة من قبل الوسطاء الماليين المعتمدين<sup>3</sup> بالإضافة إلى أنها تعمل على تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية.

تعمل أيضا على ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط والبعيد، تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض الممنوحة،<sup>4</sup> وتوفير السيولة

<sup>1</sup> -إعادة تمويل البنوك هو مصدر لتمويل البنوك يلجا إليه البنك لإعادة تشكيل سيولته المتأثرة بالقروض التي منحها، ويعتبر تمويل البنوك المصدر الثالث لتمويل البنك بعد أمواله الخاصة والودائع التي يتحصل عليها من الجمهور أما القرض الرهني فهو القرض الذي يستند إلى ضمان حقيقي (بنائية أو ارض).

<sup>2</sup> -بوستة ايمان، مرجع سابق، ص ص 199-200.

<sup>3</sup> - يقصد بالوسطاء الماليين المعتمدين البنوك والمؤسسات المالية المعتمدة من طرف شركة إعادة التمويل الرهني ويجب أن تتوفر في المؤسسات الراغبة في إعادة التمويل الشروط المعتمدة في التشريعات المعمول بها.

<sup>4</sup> -ضيف فضيل، مرجع سابق، ص ص 44-45.

للبنوك والمؤسسات المالية الممولة للمشاريع، عن طريق إعادة تمويل القروض الممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية<sup>1</sup>.

ومن بين مهام الشركة والتي تضطلع بها في سبيل تنشيط سوق الرهن العقاري، تدعيم الاستراتيجية الحكومية المتعلقة بتطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن، والمساهمة في تطوير السوق المالية عن طريق إصدار القروض السندية.

يضاف إلى ما سبق المشاركة في تطوير سوق الرهن العقاري وإعطاء فرص أكبر للمؤسسات المالية والمصرفية الوطنية لتقديم القروض للمواطنين، وجلب رؤوس الأموال من السوق المالية بواسطة إصدار أوراق مالية مضمونة برهونات عقارية.

تقوم المؤسسة المالية أو البنك، بمنح قروض عقارية للمواطنين الذين يرغبون في امتلاك سكن جديد أو قديم أو بناء أو ترميم مسكن بعد تقديم هؤلاء المواطنين الضمانات اللازمة في شكل رهون عقارية من الرتبة الأولى<sup>2</sup>.

وترتكز عملية إعادة التمويل الرهني على جملة من المبادئ، حيث تعد هذه الأخيرة بمثابة شروط عامة ينبغي توفرها للقيام بهذه الوظيفة وتتمثل في إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات مع تشكيل صندوق عقاري من الدرجة الأولى، ضمانا لعملية إعادة التمويل المنجزة.

الاحتفاظ بحق الملكية للديون الغير عقارية (الطريقة الأوروبية) التي هي في حوزة الحصيلة المالية للوسطاء المعتمدين، وكذا حق التحقق والمراقبة من وجودها المادي في عين المكان المحدد وذلك في أي فترة كانت.

<sup>1</sup> - مجيدي إنتصار - مجيدي سليمة، الآليات المستحدثة لضمان القروض العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لحضر، الوادي، 2022/2023، ص 20.

<sup>2</sup> - كسال سامية، "دور نظام توريق القروض الرهنية في تمويل الترقية العقارية"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجربي، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013، من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 222.

يلتزم كذلك الوسيط المعتمد المستفيد من العملية، بضمان الدفع المنظم للفوائد والأصول، حتى في حالة توقف المقترض عن الدفع المؤقت،<sup>1</sup> والتحويل لشركة إعادة التمويل الرهني لحق الملكية للديون العقارية يكون بواسطة عقد بيع ما بين الوسيط المعتمد والشركة، كما يلتزم بحسن تسيير القروض للوسيط المعتمد، زيادة على ضمان القروض الممنوحة من طرف الوسيط المعتمدين برهون من الدرجة الأولى، ومدة الامتلاك القصوى للقروض العقارية لا تتعدى 25 سنة.<sup>2</sup>

وطبقا لنص المادة 02 من قانون توريق القروض الرهنية الجزائري، فإن مؤسسة التوريق هي هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية، بمعنى يمكن أن تتخذ مؤسسة التوريق شكل الشركة أو الصندوق.<sup>3</sup>

وشركة إعادة التمويل الرهني لا تتدخل في الإقراض السكني مباشرة، إنما تدعم نشاط البنوك لإضفاء حركية كبرى في السوق المالية، وتوفير عروض جيدة لتحريك السوق وفرصا للاستثمار في سنداتها.<sup>4</sup>

تلتزم المؤسسة في هذا الصدد بتقديم طلب إعادة التمويل المتضمن اسم المؤسسة ومقرها الاجتماعي، رأس المال المدفوع، قيمة إعادة التمويل، بحيث لا يمكن أن يتجاوز المبلغ

<sup>1</sup> - بن موسى صفاء، مرجع سابق، ص 122.

<sup>2</sup> - بن موسى صفاء، مرجع نفسه، ص 122.

<sup>3</sup> - موشارة حنان، " دور شركة إعادة التمويل الرهني في تمويل عمليات الترقية العقارية"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013، من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 191.

<sup>4</sup> - مناع ابتسام، مرجع سابق، ص 112.

المطلوب 80 ٪ من الضمانات المقدمة، نوع السكن القابل لإعادة التمويل، مدة إعادة التمويل المرغوب فيها، مرفقا بكافة المعلومات المالية والمحاسبية التي تتعلق بنشاطها.<sup>1</sup>

وهذه الشركة تركز على جملة من النصوص القانونية والتشريعية سواء في مجال إدارتها أو تسييرها، والتي تعتبر الأساس القانوني لها.<sup>2</sup>

## الفرع الثاني

### طرق وإجراءات إعادة التمويل الرهني

يكمُن الغرض من إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) في تطوير القروض العقارية وتسيير شروط وظروف منح هذه القروض، إذ يتم تمويل العمليات ذات الطابع العقاري عبر طرق (أولا) ووفق إجراءات محددة، لضمان حسن سير هذه العملية (ثانيا).

**أولا: طرق إعادة التمويل الرهني:**

تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بتمويل البنوك بعد صدور قانون التوريق سنة 2006 بصيغتين، تتمثلان في إعادة التمويل مع حق الرجوع (1)، وإعادة التمويل بدون حق الرجوع (2).

**1 - إعادة التمويل مع حق الرجوع:** إذ تمنح شركة إعادة التمويل الرهني البنك تمويلا على شكل قرض مضمون برهن من الدرجة الأولى مقابل سند قرض، ويحصل البنك على المبالغ المطلوبة لإعادة التمويل التي منحها في حدود 80 ٪ من الضمانات المقدمة، مع بقاء

<sup>1</sup> - بوطكوك عمار، دور التوريق في نشاط البنك، حالة بنك التنمية المحلية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص بنوك وتأمينات، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008/2007، ص 101 .

<sup>2</sup> - الاحكام القانونية التي تخضع لها شركة إعادة التمويل الرهني تتمثل في: -الأمر رقم 75-59، المؤرخ في 06 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم بالمرسوم التشريعي رقم 93-08، المؤرخ في 29 أفريل 1993، وبالأمر رقم 96-27، المؤرخ في 09 ديسمبر 1996.

- قانون رقم 90-10، مؤرخ في 14 أفريل 1990، يتعلق بقانون النقد والقرض، المعدل والمتمم بالقانون رقم 03-11.

- أنظمة البنك المركزي والقانون الأساسي للشركة.

هذه الإئتمانات ضمن موجودات الوسيط المعتمد، التي تتحمل كل الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في إطار تمويل السكن، وبالتالي تبقى الضمانات باختلاف أنواعها

(تأمينات عينية، شخصية، رهن، ...) مسجلة باسمه.<sup>1</sup>

## 2- إعادة التمويل بدون حق الرجوع:

يمكن أن تتم عملية التمويل الرهني في بدون حق الرجوع أي عكس الطريقة الأولى، فباعتقاد هذه الطريقة يمكن للوسيط المعتمد الحصول على المبالغ المطلوبة لإعادة تمويل المحافظ العقارية التي تم تقديمها في إطار القروض السكنية لكن بعد إتمام تحويل جميع الرهونات والضمانات الأخرى باسم شركة إعادة التمويل الرهني وتتحمل بهذا الشركة جميع الاخطار المتعلقة بالديون التي تمت إعادة تمويلها.<sup>2</sup>

وفي هذه الحالة يتعهد البنك بالاستمرار في إدارة القروض المتنازل عنها لشركة التمويل الرهني مقابل عمولة، وأن يبزم البنك مع الشركة عقدا يتضمن إدارة واسترداد المبالغ من الزبائن، مع توقيع البنك مع هذه الشركة عقدا يتضمن التنازل على المحافظ العقارية.<sup>3</sup>

وهذه تعتبر بمثابة شروط في عملية إعادة التمويل بدون رجوع، وهذا يتوافق ونص المادة 243 من القانون المدني.<sup>4</sup>

## ثانيا: إجراءات إعادة التمويل الرهني:

إن تدخل شركة إعادة التمويل الرهني قانونا يكون وفق الإجراءات الآتية:

<sup>1</sup> - بن موسى صفاء - دريس كمال فتحي، جهاز تنفيذ عملية إعادة التمويل الرهني ، مداخلة لمقابلة في الملتقى الوطني الخامس عشر، التوريق وإعادة التمويل الرهني في الجزائر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي ، يوم 08 ديسمبر 2021 ، ص ص 129 - 130 .

<sup>2</sup> - بوطوكوك عمار ، مرجع سابق، ص 103.

<sup>3</sup> - عشير جيلالي - قاشي علال، مرجع سابق، ص 486.

<sup>4</sup> - نص المادة 243 من القانون المدني الجزائري: " بان حوالة الحق تشمل ضمانات كالكفالة والامتياز والرهن، كما تعتبر شاملة لما حل من فوائد واقساط "

1- يقوم البنك بعد منحه القرض المضمون بالرهن الرسمي بإرسال ملفات المقترضين إلى شركة إعادة التمويل الرهني، وهذه الأخيرة بدورها تقوم بدراسة الملفات وفق المعايير المعتمدة في مجال القرض العقاري، خاصة فيما يخص الضمانات، ومراقبة مدى التزام البنك واحترامه لهذه المعايير القانونية، حينها تقوم بتأمينه وتحتفظ بعقد الرهن الرسمي المقدم من المقترض، والذي بناء عليه تقوم بإعادة تمويل البنك.

2- تضاف إلى القرض الممنوح من البنك نسبة الفائدة لصالح الشركة، إلى جانب نسبة الفوائد المقررة لصالح البنك.

3- بعد أن تأخذ شركة التمويل الرهني الرهون العقارية كضمان لها، تقوم بطرحها في شكل سندات في السوق المالية لتصبح هذه الرهون محلا للبيع والشراء، مما ينشط السوق المالية<sup>1</sup>.

وبعد نجاح عملية الشراء من طرف الشركة، تقوم هذه المؤسسة المالية بإصدار أوراق مالية مضمونة برهون عقارية التي تتضمنها المحفظة العقارية، وباستعمال المبالغ المحصلة من إصدار هذه الأوراق أو السندات في شراء المحافظ العقارية من البنوك المانحة للقروض العقارية تبدأ عملية البيع والشراء، وهذا يكون وفق تقنيات خاصة تطبق من طرف مؤسسات متخصصة في مراقبة التداول في السوق المالية.<sup>2</sup>

## المطلب الثاني

### التوريق

يقوم الجهاز التنفيذي لآلية التمويل الرهني لدى مختلف الدول، بتحويل القروض الرهنية إلى أوراق أو سندات مالية قابلة للتداول في البورصات العالمية، وهذا ما يعرف باسم التوريق، والجزائر من الدول التي اعتمدت هذه التقنية المالية الأمر الذي يستدعي الوقوف عند

<sup>1</sup>- بن سالم مليكة ، " شركات التمويل العقاري ودورها في تنمية المشاريع العقارية "، مجلة قضايا معرفية، المجلد 02، العدد 03، مخبر قانون العمل والتشغيل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2022، ص 169.

<sup>2</sup>- بوحفص نغاعة، مرجع سابق، ص 300.

مفهوم هذه الآلية (الفرع الأول)، ولما لهذه التقنية من أهمية خصوصا في المجال العقاري يقتضي الأمر تحديد أساليب التوريق تحديدا دقيقا ومعرفة أهميته (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### مفهوم التوريق

إن آلية التوريق آلية حديثة النشأة في الجزائر، ظهرت بصدور القانون رقم 06-05 المتضمن توريق القروض الرهنية<sup>1</sup>، وقد عرفت هذه العملية المادة 02 منه كما يلي:

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

وعليه يمكن تعريف التوريق على أنه آلية يتم من خلالها تحويل القروض (أصول غير سائلة) إلى أوراق مالية (أصول سائلة) قابلة للتداول في الأسواق المالية، بشرط توفر المؤسسة الوسيطة والضمانات اللازمة والكفيلة لإتمام العملية.<sup>2</sup>

والمشرع من خلال نص المادة السالفة الذكر قد أعطى المعنى العام لعملية التوريق، حيث تتم هذه العملية من خلال قيام مؤسسة مصرفية أو مالية بالتنازل عن الديون الرهنية (موضوع العملية) وتسمى المؤسسة المتنازلة، لفائدة مؤسسة مالية أخرى متخصصة تقوم بتحويل الديون المقتناة إلى أوراق مالية قابلة للتداول في سوق الأوراق المالية.<sup>3</sup>

وتتشارك في عملية التوريق عدة أطراف تربطهم علاقات قانونية وتحدد التزاماتهم تتمثل في:

<sup>1</sup> - قانون رقم 06-05، مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن توريق القروض الرهنية، ج. ر، عدد 15، صادر بتاريخ 12 مارس 2006.

<sup>2</sup> - بباس منيرة، " التوريق بين الواقع العملي والتكليف الشرعي "، مجلة البحوث الاقتصادية والمالية، المجلد 04، العدد 01، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة سطيف 1، 2017، ص 362.

<sup>3</sup> - لعوفي فريال، دور القرض العقاري في تفعيل نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021/2020، ص 51.

**1-المدين(المقترض):** وهو الشخص الطبيعي أو المعنوي المستفيد من قرض (سلفية) منحت له مؤسسة بنكية أو مالية، أي أن المدين في هذه العملية هو صاحب القرض الرهني المخصص لتمويل السكن، ويجب أن يكون القرض مضمونا برهن عقاري من الرتبة الأولى.<sup>1</sup>

**2-المؤسسة المتنازلة عن القروض الرهنية:** وتسمى أيضا بالمؤسسة المبادرة لعملية التوريق، وقد تم تعريفها بموجب المادة 02 من القانون 05\_06 المذكور سابقا، وهي مؤسسة ائتمانية معتمدة وفقا لقانون النقد والقرض 03-11، تحوز ديونا رهنية وترغب في التنازل عن جزء منها أو كلها باستعمال تقنية التوريق.<sup>2</sup>

**3\_مؤسسة التوريق:** وتتمثل في شركة إعادة التمويل الرهني، والتي تصبح الدائنة بدلا من المؤسسة المتنازلة أو المالكين لسندات الدين، من خلال إصدارها لأوراق مالية قابلة للتداول وطرحها في السوق المالية وبيعها للمستثمرين،<sup>3</sup> وقد عرفتها المادة 02 الفقرة الثانية من القانون 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية.<sup>4</sup>

**4-المؤتمن المركزي على السندات:** أنشئ بموجب المادة 03 من المرسوم التشريعي 10-93 المؤرخ في 23 ماي 1993، المعدل بموجب القانون رقم 03-04،<sup>5</sup> وقد بين المشرع الجزائري وظائف هذه المؤسسة في المادة 04 من قانون التوريق والمتمثلة في المحافظة على

<sup>1</sup> - بلعيساوي محمد الطاهر، "توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 47، العدد 03، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2010، ص 145.

<sup>2</sup> - بلعيساوي محمد الطاهر، المرجع نفسه، ص 145.

<sup>3</sup> - مكدال سعديّة، "دور عملية التوريق كأداة مالية حديثة لتطوير تمويل البنوك والمؤسسات المالية لقطاع السكن في الجزائر"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 13، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، 2018، ص 154.

<sup>4</sup> - نص المادة 02 الفقرة 02: "مؤسسة التوريق هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية".

<sup>5</sup> -مرسوم تشريعي رقم 93-10، مؤرخ في 23 ماي 1993، يتعلق ببورصة القيم المنقولة، ج. ر، عدد 34، صادر في 23ماي 1993، معدل ومتمم بالقانون رقم 03-04، المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق ببورصة القيم المنقولة، ج. ر، عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.

الأوراق المالية وتداولها وإدارتها<sup>1</sup>، وهذا ما أكدته المادة 202<sup>2</sup> من قانون التوريق، والمادة 19 مكرر 2 من القانون 03-04<sup>3</sup>.

4- **المستثمرين:** قد يكون بنكا أو مؤسسة مالية محلية أو عالمية كبرى، ذات ملاءة مالية عالية، إذ أن هذه المؤسسات قد تتمتع بسيولة مرتفعة غير مستغلة، مما يحفزها للدخول في عمليات التوريق بهدف استغلال هذه السيولة الفائضة لتحقيق عوائد مرتفعة مقارنة بالعائد على الفرص الاستثمارية المتاحة في الأسواق المالية.<sup>4</sup>

وعمليات التوريق ترتكز على أركان أساسية تتمثل في:

- 1- وجود علاقة دائنية بين دائن ومدين.
- 2- رغبة الدائن في التخلص من سندات الدين التي عنده وتحويلها إلى جهة أخرى.
- 3- قيام الجهة المحال إليها الدين بإصدار سندات جديدة قابلة للتداول.
- 4- استناد الأوراق المصدرة إلى ضمانات عينية أو مالية ذات تدفقات نقدية متوقعة.
- 5- وجود مستثمر<sup>5</sup>.

ويوجد عدة تصنيفات للتوريق يمكن حصرها فيما يلي:

### 1 التوريق وفقا لنوع الضمان: وينقسم إلى قسمين هما:

<sup>1</sup> - بن عزة صادق، مفهوم التوريق وإعادة التمويل الرهني، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني الخامس عشر، التوريق وإعادة التمويل الرهني في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، يوم 08 ديسمبر 2021، ص 13.

<sup>2</sup> - راجع المادة 02 من القانون رقم 06-05 المتعلق بالتوريق.

<sup>3</sup> - تنص المادة 19 مكرر 2 من القانون 03-04 المتعلق ببورصة القيم المنقولة على أنه: "تمارس وظائف المؤتمن المركزي على السندات من طرف هيئة تؤسس في شركة ذات أسهم، وتتمثل مهام المؤتمن المركزي على السندات التي من شأنها التمكين من تسوية العمليات المبرمة في السوق المنظمة أو بالتراضي على وجه الخصوص في: - حفظ السندات الذي يمكن من فتح حسابات باسم المتدخلين المعتمدين - متابعة حركات السندات من خلال التنقل من حساب لحساب آخر - إدارة السندات لتمكين المتدخلين المعتمدين من ممارسة حقوقهم المرتبطة بها - الترفيم القانوني للسندات - نشر المعلومات المتعلقة بالسوق"

<sup>4</sup> - بن موسى صفاء، مرجع سابق، ص 125.

<sup>5</sup> - بباس منيرة، مرجع سابق، 362.

أ - التوريق بضمان أصول ثابتة: هذا التوريق يتم فيه رهن العقار للمقرض كضمان للحصول على القروض، وينتقل هذا الرهن قانونا بالتوريق عندما يتم التنازل بحوالة الحق، أو اتفاق عن طريق التجديد.

ب- التوريق بضمان متحصلات آجلة: تتمثل في الأصول التي تضمن أن تحقق عائدا مستقبليا لفترات طويلة ومنتظمة مثل متحصلات بيع السلع التصديرية ويكون هذا النوع من التوريق في حالة الديون التي لا يقدم المدين ضمانات عينية كالديون الاستهلاكية ودين بطاقات الائتمان.<sup>1</sup>

ج - التوريق بضمان حكومي: يكون هذا النوع من التوريق في حالة ضمان جهة حكومية لمقرض ما، أو عندما تكون هي نفسها المقرض، فيكون القرض مضمون السداد من الخزينة العامة للدولة.<sup>2</sup>

2- التوريق بحسب المدة: وهذا النوع من التوريق بدوره ينقسم إلى:

أ - توريق قصير الأجل: يسمح هذا التوريق للشركات بالحصول على التمويل لفترات تقل عن سنة واحدة.

ب- توريق متوسط وطويل الأجل: يسمح هذا التوريق للشركات بالحصول على التمويل لفترات تزيد عن سنة وعادة ما تصل إلى 20 سنة، وهو يشمل أصول مؤسسات الائتمان وشركات التأمين، وكذلك توجه لتمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على عقارات (مباني، أراضي...)<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - دموش حكيمة، التوريق كألية لإعادة التمويل، مداخلة لمقابلة في الملتقى الوطني الخامس عشر، التوريق وإعادة التمويل الرهني في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، يوم 08 ديسمبر 2021، ص 60.

<sup>2</sup> - مصطفى سميرة، البنوك في مواجهة الية التوريق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015/2016، ص 21.

<sup>3</sup> - دموش حكيمة، مرجع سابق، ص 60.

وهناك أنواع أخرى كالتوريق الدفاعي والتوريق الهجومي.<sup>1</sup>

## الفرع الثاني

### أساليب وأهمية التوريق

تلعب عملية التوريق دورا كبيرا في معالجة العجز المالي للبنوك والمؤسسات المالية، الناتج عن تقديم قروض متوسطة وطويلة الأجل الرامية إلى تمويل قطاع السكن، والتوريق يتم بثلاثة أساليب إما باستبدال الدين (أولا) أو المشاركة الجزئية (ثانيا) أو التنازل (ثالثا) وهي الآلية المعمول بها في الجزائر طبقا لقانون التوريق 06-05، وهي حوالة الحق.<sup>2</sup>

### أولا: أساليب التوريق

تتمثل أساليب التوريق، في استبدال الدين (1)، المشاركة الجزئية (2)، والتنازل (3).

1- استبدال الدين: أو التجديد بتغير الدائن، وتحقيق عملية التوريق من خلال هذا الأسلوب يسمح باستبدال الحقوق والالتزامات الأصلية بأخرى جديدة، وهذا يستوجب الحصول على موافقة كل الأطراف ذات الصلة بالقرض على إمكانية تحويله كليا أو جزئيا إلى سندات،<sup>3</sup> وهذا ما تضمنته المادة 287 من القانون المدني الجزائري.<sup>4</sup>

2- المشاركة الجزئية: يتضمن هذا الأسلوب بيع ذمم المدين من قبل الدائن الأصلي (البنك) إلى بنك أو مصرف متخصص في شراء الذمم وتحويلها كالشركة المتخصصة

<sup>1</sup> -التوريق الدفاعي: يستعمل من قبل مؤسسات الإقراض من أجل التصدي لأي تطور غير ملائم في محيطها وأسباب اللجوء له هو انخفاض التصنيف على مستوى أسواق رؤوس الأموال أو إعادة هيكلة محفظة القروض أو تحسن منتظم لنسبة الملاءة المالية للبنوك اما التوريق الهجومي فهو يهدف الى تحسين جانب الخطر للمؤسسة المتنازلة ورفع ربحية أموالها الخاصة والوصول لهذا الهدف له أهمية كبرى.

<sup>2</sup> -زغدي سفيان، مرجع سابق، ص 93.

<sup>3</sup> -السبوسي سعيد يوسف، " نظام التوريق كمصدر من مصادر التمويل في الاقتصاد الحديث " دراسة وصفية تحليلية، مجلة اقتصاديات المال والأعمال، العدد 08، ميله، 2018، ص ص 571-572.

<sup>4</sup> -نص المادة 287 من القانون المدني الجزائري " يتغير الدين إذا اتفق الطرفان على استبدال الالتزام الأصلي بالالتزام جديد يختلف عنه في محله او في مصدره.

يتغير المدين إذا اتفق الدائن والغير على أن يكون هذا الأخير مدينا مكان المدين الأصلي، على ان تبرأ ذمة المدين الأصلي دون الحاجة إلى رضائه أو إذا حصل المدين على رضا الدائن بشخص أجنبي قبل أن يكون هو المدين الجديد. يتغير الدائن إذا اتفق الدائن والمدين والغير على أن يكون هذا الأخير الدائن الجديد."

بشراء القروض وإعادة تمويلها، ولا يتحمل بائع الدين بعدها أي مسؤولية فيما لو عجز المدين عن السداد، لذلك يجب على مشتري الدين التأكد من أهلية المدين وجدارته الائتمانية، وهناك عدة طرق لحماية هذا المشتري تتراوح ما بين حصوله على ضمانات عقارية، أو حقوق إدارة الدين كوصي عليها.<sup>1</sup>

3- التنازل: وهو ما يعرف بحوالة الحق، وطبقا للقواعد العامة في القانون المدني تعرف هذه الأخيرة بأنها عبارة عن اتفاق يقوم بمقتضاه الدائن ( المحيل ) بنقل ماله من حق شخصي تجاه مدينه ( المحال عليه ) إلى طرف آخر ( المحال إليه ) ، فيحل محله في هذا الحق ويكون دائنا جديدا لهذا المدين وهذا حسب نص المادة 239 من القانون المدني الجزائري،<sup>2</sup> والتي يفهم منها أن حوالة الحق هي اتفاق بين الدائن المحيل ، والدائن الجديد المحال إليه ، أي هي عقد بين الطرفين يشترط في إبرامه ما يشترط في إبرام العقود من رضا ومحل وسبب .<sup>3</sup>

#### ثانيا: أهمية التوريق:

تشكل تقنية توريق القروض الرهنية آلية هامة وأساسية، سواء بالنسبة للمقرض (1)، أو بالنسبة للمستثمرين (2)، أو بالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية (3).

#### 1 - أهمية التوريق بالنسبة للمقرض:

تكمن أهمية التوريق بالنسبة للمقرض في مجال القروض العقارية في توسيع خيارات وتوفير بدائل تمويلية متنوعة ومتنافسة وسيولة متوفرة ومتداولة ومنظمة.<sup>4</sup>

#### 2-أهمية التوريق بالنسبة للمستثمرين:

تساهم عملية التوريق في توسيع مجال وعروض الاستثمار، إذ تسمح بتوفير الأوراق المالية الجديدة للاستثمار في السوق المالي، كما تسمح للمستثمرين<sup>1</sup> بالاستثمار في فئات من

<sup>1</sup> - السبوسي سعيد يوسف، نفس المرجع السابق، ص 572.

<sup>2</sup> - نص المادة 239 من القانون المدني الجزائري: " يجوز للدائن أن يحول حقه الى شخص آخر الا إذا منع ذلك نص في القانون، أو اتفاق القانون أو اتفاق المتعاقدين أو طبيعة الالتزام وتتم الحوالة دون الحاجة لرضى المدين "

<sup>3</sup> - مصطفى سميحة، مرجع سابق، ص ص 24-25.

<sup>4</sup> - الأشهب محمد الصالح - رتيمة إبراهيم - قسومي خالد، مرجع سابق، ص 27.

الأصول لم تكن متاحة في السوق من قبل، والسندات فيها ذات عائد مغر بالتناسب مع المخاطر التي تحملها، وتمثل هذه السندات وسيلة لتنويع محفظة الاستثمار في منتجات ذات مخاطر أقل<sup>2</sup>، وتمكنهم من الوصول إلى منتجات مالية جديدة ذات سيولة جيدة وضمانات متعددة وطريقة سداد مناسبة لحاجاتهم، والحصول على عائد أعلى لنفس مستوى الجدارة الائتمانية.<sup>3</sup>

### 3- أهمية التوريق بالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية:

تكمن أهمية التوريق بالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية، في مساعدة البنوك والمؤسسات المالية على الالتزام بمعدل اليسار (أ)، زيادة ورفع معدل النشاط الائتماني وانخفاض عمولاته (ب)، فتح المجال أمام أنشطة جديدة للبنوك وتعظيم مواردها المالية (ت)، مواجهة التوريق لمخاطر السيولة وتوفيرها (ث)، يقلل من اللجوء للوساطة التقليدية (ج).

أ- مساعدة البنوك والمؤسسات المالية على الالتزام بمعدل اليسار: ضمانا لاحتفاظ البنوك والمؤسسات المالية بجزء من أموالها الخاصة تضمن لها الوفاء بالتزاماتها، تفرض الأنظمة المصرفية والقواعد المحاسبية والمالية على كل بنك ومؤسسة مالية التزاما بالأقل نسبة الأموال الخاصة بهما التي يلتزم كل منها بالاحتفاظ بها عن حد معين<sup>4</sup>.

ب- زيادة ورفع معدل النشاط الائتماني وانخفاض عمولاته: تسقف لوائح البنوك المركزية حجم الائتمان الممنوح للبنوك مما يحدد ويضيق من نشاطها لكن باستخدام البنك لألية التوريق يتيح له التقليل من حجم الائتمان بالتنازل عن مجموعة من أصوله، واستخدام الأموال التي تم

<sup>1</sup> - شرح مصطلح المستثمرين: هم أصحاب الفوائض المالية الذين تزيد مداخيلهم عن نفقاتهم، مما يجعل منهم مصدرا مهما من مصادر الأموال المستثمرة.

<sup>2</sup> - سقلاب فريدة، "توريق القروض الرهنية كألية لإعادة التمويل في القانون رقم 06-05"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 07، العدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2022، ص 723.

<sup>3</sup> - بولحية صالح، النظام القانوني للتوريق المالي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 1، 2017/2018، ص 49.

<sup>4</sup> - بوندر كريمة - سليمان مليكة، توريق القروض الرهنية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018/2019، ص 11.

استردادها في إقراض عملاء جدد، الأمر إلي يساهم في توسيع دائرة الاستفادة من الائتمان المصرفي وتوسيع دورانه.<sup>1</sup>

**ت-فتح المجال أمام أنشطة جديدة للبنوك وتعظيم مواردها المالية:** تجيز معظم النظم القانونية للهيئة المتخصصة أن تعهد لمانح الائتمان بالاستمرار بإدارة محفظة الحقوق محل اتفاق الحوالة أو جزء منها، رغم خروجها من ذمته المالية بعد إخطار المدين بمضمون هذا الاتفاق.<sup>2</sup>

**ث-مواجهة التوريق لمخاطر السيولة وتوفيرها:** إن اتساع الأسواق المالية على المستوى العالمي أدى إلى تزايد العمل بالآليات الحديثة مثل التوريق، والذي يعمل على إدارة مخاطر السيولة في البنوك، وذلك لما يوفره من إمكانية تحريك القروض خاصة المتعثرة منها والمشكوك فيها،<sup>3</sup> كما أنه يمكن البنك من السيولة من خلال تحويل أصول غير سائلة إلى أوراق مالية قابلة للتداول، الأمر الذي ينجم عنه توفير السيولة النقدية والحصول على التمويل فورا.

كما أن عملية التوريق تؤدي إلى توزيع المخاطر بين فئات مختلفة من المستثمرين، وبالنتيجة يتم التخلص من المخاطر الكامنة في المعاملات المالية، وبما أن منح القروض<sup>4</sup> متوقف على رهن العقار وبالتالي يعد هذا الأخير ضامنا لدين المؤسسة المالية الدائنة بقيمته في ذمة المقرض، وهو ما يدعم الائتمان العقاري.<sup>5</sup>

**ج-يقلل من اللجوء للوساطة التقليدية:** يعمل التوريق على تفكيك دور الوساطة التقليدية التي تتطلب إنشاء علاقة بين المقرض والوسيط المالي، والنتيجة عنها منح الائتمان.

كما يؤدي إلى تناقص الاعتماد على التمويل غير المباشر الذي تقدمه المؤسسات المالية والبنوك، تقاديا للشروط القاسية التي تفرضها على المقرضين، إضافة إلى زيادة التمويل

<sup>1</sup> - مصطفى سميعة، مرجع سابق، ص 37.

<sup>2</sup> - بوندر كريمة - سليمان مليكة، مرجع سابق، ص 11.

<sup>3</sup> - شبعات النذير، توريق القروض الرهنية، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في ميدان الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2016/2017، ص 21.

<sup>4</sup> - محمودي بشير، "توريق القروض الرهنية أداة تمويلية لقطاع السكن في الجزائر"، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 01، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2021، ص ص 223-224.

<sup>5</sup> - محمودي بشير، المرجع نفسه، ص 224.

المباشر بالجوء الى السوق المالي (اللاوساطة) نتيجة تزايد حركة التحرير المالي، وكذا رفع الحواجز بين الأنشطة المالية، وهو ما دفع المؤسسات إلى البحث عن مصادر مالية أخرى عن طريق إصدار أوراق مالية وأدوات دين قابلة للتداول، ومن ثمة تخفيض كلفة الائتمان، وتعزيز اقتصاد الأسواق المالية، حيث أصبح التمويل المباشر من السوق المالي يمثل النسبة الأكبر من التمويل.<sup>1</sup>

## المبحث الثاني

### آلية الضمان المالي

في إطار الإصلاحات الاقتصادية التي تبنتها الجزائر للخروج من النموذج الاشتراكي، تم فتح المجال أمام المؤسسات الخاصة للمشاركة بفعالية في عملية التنمية الاقتصادية، ولهذا السبب عمل المشرع الجزائري على استحداث ضمانات جديدة أكثر قوة وفعالية من الضمانات التقليدية، بهدف تمويل مشاريع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ولتعزيز فعاليتها، تم إنشاء عدة هيئات لضمان تمويل هذه المؤسسات، نظراً لافتقارها إلى التمويل الذاتي، هذه الهيئات توفر الضمان المالي الضروري، سيتم التعرف في هذا المبحث على الإطار المفاهيمي لهذا الضمان في (المطلب الأول)، وكيفية إنشائه والآثار المترتبة عنه في (المطلب الثاني)

### المطلب الاول

#### الضمان المالي كألية مستحدثة لضمان القرض العقاري

تكونت فكرة الضمان المالي بهدف دعم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة المنصوص عليها وفقا للقانون رقم 02-17، المتعلق بالقانون التوجيهي لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.<sup>2</sup> يهدف هذا الضمان إلى توفير الدعم اللازم لهذه المؤسسات من أجل الحصول على التمويل

<sup>1</sup> بولحية صالح، مرجع سابق، ص 50.

<sup>2</sup> - قانون رقم 02-17، مؤرخ في 01 جانفي 2017، المتضمن القانون التوجيهي لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ج. ر، عدد 02، صادر في 11 جانفي 2017.

الكافي لاستثماراتها، وفي هذا الإطار سنقوم بتحديد مفهوم الضمان المالي وخصائصه في (الفرع الأول)، ثم توضيح الأطراف الأساسية لعقد الضمان المالي في (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### مفهوم عقد الضمان المالي

لم يحدد المشرع الجزائري مفهوم الضمان المالي كضمان مسمى، و إنما يمكن استخلاصه من النصوص القانونية المرتبطة بدعم وضمان المؤسسات الصغيرة و المتوسطة، حيث تم التعبير عنه بوصفه ضمان الدولة<sup>1</sup> من خلال نص المادة 108 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009<sup>2</sup>، وأيضا المرسوم التنفيذي رقم 373-02 المؤرخ في 11 نوفمبر 2002، المتعلق بإنشاء صندوق الضمان للقروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة،<sup>3</sup> بالتالي سنحدد تعريف الضمان المالي (أولا)، وخصائصه (ثانيا).

### أولا: تعريف الضمان المالي:

الضمان المالي هو ضمان أو تامين ممنوح لصالح البنوك المانحة للقروض من قبل هيئات متخصصة لفائدة المؤسسة الصغيرة والمتوسطة بهدف تنفيذ مشروع استثماري وذلك بتغطية الأخطار والتمثل في الإعسار أو الإفلاس المفترض أو المعلن عنه من طرف المؤسسات

<sup>1</sup> - بوحلايس الهام-مذكور سارة، "دور آلية الضمان المالي للقروض في دعم تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 34، العدد 03، مخبر العقود وقانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2023، ص 604.

<sup>2</sup> - أمر رقم 09-01، مؤرخ في 22 جويلية 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج.ر، عدد 44، صادر في 26 جويلية 2009.

<sup>3</sup> - مرسوم التنفيذي رقم 02-373 المؤرخ في 11 نوفمبر 2002، يتعلق بإنشاء صندوق الضمان للقروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ج.ر، عدد 74، صادر في 12 نوفمبر 2002، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي 17-193، مؤرخ في 11 جوان 2006، يتضمن تعديل القانون الأساسي لصندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ج.ر، عدد 36، صادر في 14 جوان 2017،

الصغيرة أو المتوسطة، وهو مكمل للضمانات الشخصية والعينية المطلوبة والتي تشترطها المؤسسات المانحة للقروض وبالتالي يعتبر أداة تعزز الثقة والائتمان بين طرفي عقد القرض<sup>1</sup> تقوم فكرة الضمان المالي على تكريس أجهزة مالية ومهنية متخصصة تقوم بضمان المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في سبيل انجاز مشاريعها الاستثمارية وهذا واضح من خلال المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 17-193، المتضمن تعديل القانون الأساسي لصندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.<sup>2</sup>

### ثانيا: خصائص عقد الضمان المالي

يتمتع الضمان المالي بخصائص تميزه عن غيره من الضمانات والمتمثلة في كونه التزام تعاقدي (1)، ذو طابع نقدي (2)، وائتماني (3)، مستقل (4)، ذو طابع اقتصادي (5) وتكميلي (6).

**1\_ الضمان المالي التزام تعاقدي:** يعتبر الضمان المالي عقد ما بين البنك ومؤسسات الضمان للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، بموجبه يلتزم الصندوق بتعويض المؤسسة إذ أخل المقرض بتنفيذ التزاماته،<sup>3</sup> يتم التعبير على هذا الضمان بوثيقة تتوافر فيها الشروط الشكلية يطلق عليها تسمية " شهادة الضمان"<sup>4</sup>

**2- الضمان المالي ذو طابع نقدي:** يتحمل الضمان المالي جزء من الخطر الذي قد يقع على المصرف، ويكون ذلك عن طريق تغطية صندوق الضمان القروض مستحقات الدين

<sup>1</sup> - شلغوم رحيمة، ضمانات القروض العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007/2008، ص 168.

<sup>2</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 17-193، المؤرخ في 11 يونيو 2017، المتضمن تعديل القانون الأساسي لصندوق ضمان القروض والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - ونوغي غادة، ضمانات القروض البنكية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف مسيلة، 2016/2017 ص 45.

<sup>4</sup> - شلغوم رحيمة، مرجع سابق، ص 168.

نقدياً، وتضمن الحد الأقصى للضمان المالي للصندوق الضمان كتغطية للقرض 250 مليون دينار جزائري، وتكون مدة سداده مساوية لـ 7 سنوات أو اقل منها مع حساب مدة التأجيل.<sup>1</sup>

**3- الضمان المالي ذو طابع ائتماني:** يعتبر الضمان المالي وسيلة أمان وثقة بالنسبة للبنوك، فهو ضمان للدولة كما سبق الإشارة إليه في المادة 108 من قانون المالية التكميلي السالف الذكر، ويستفيد كل من الصندوق والبنوك بنسبة حصة كل واحد منهم في تغطية الأخطار البنكية مما يبرر الدور الائتماني للضمان، فهو ضمان بمفهوم عملية القرض طبقاً لأحكام المادة 68 من قانون النقد والقرض.<sup>2</sup>

**4- الضمان المالي ذو طابع استقلالي:** ويقصد بخاصية الاستقلالية، أن التزام البنك في الضمان المالي مستقل عن علاقة المديونية بينه وبين المدين (المؤسسات الصغيرة والمتوسطة) المقترض، كذلك علاقة الضامن بالبنك أو المقترض، بمعنى أن خاصية التبعية التي تتميز بها الكفالة المدنية لا تعد عنصر جوهرياً في الضمان المالي.<sup>3</sup>

**5- الضمان المالي ذو طابع اقتصادي:** أن هذا الضمان مخصص لتمويل المشاريع الاستثمارية فقط، وهذا يظهر في الطبيعة القانونية لأطرافه ومحلّه وسببه، فالبنوك والمؤسسات المالية تربطها علاقة مديونية مع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة التي تنشئ مشاريع استثمارية تساهم في التنمية الاقتصادية بواسطة الضمان المالي لصندوق ضمان القرض.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - بداده عائشة - بلمسعود فيروز - مباركي عفاف، مرجع سابق، ص 81.

<sup>2</sup> - بن غنية صدام حسين، خرنق يوسف، مرجع سابق، ص 39.

<sup>3</sup> - جبار فضيلة، عمارة سمية، ضمانات القروض البنكية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلو محند اولحاج، البويرة، 2016/ 2017، ص 51.

<sup>4</sup> - بن غنية صدام حسين، خرنق يوسف، المرجع نفسه، ص 38.

6- الضمان المالي ذو طابع تكميلي: يعتبر الضمان المالي ضمان إضافي تكميلي للضمانات الحقيقية التي يطلبها البنك من عملائه لتعبئة القروض الممنوحة وبالتالي يسد هذا الضمان عدم كفاية الضمانات العقارية.<sup>1</sup>

ثالثا: تمييز عقد الضمان المالي عن غيره من المصطلحات المشابهة:

لم يتعرض القانون لتعريف الضمان المالي كعقد، وبالتالي فإن طبيعته القانونية والعقدية قد تتشابه مع بعض الأنظمة الأخرى المشابهة له، ومن أجل ضبط مفهوم الضمان المالي سنعرض تمييز الضمان المالي عن كل من الكفالة (1) وتأمين القرض العقاري (2).

### 1. تمييز الضمان المالي عن الكفالة:

كما سبق والإشارة إليه في الفصل الأول فإن الكفالة ضمان شخصي يهدف إلى ضم ذمة مالية إلى ذمة المدين من أجل ضمان استحقاق الدين ويتميز هذا التعريف مع الضمان المالي، من حيث أطراف العقد، فالضامن في عقد الضمان هو جهاز متخصص لضمان القرض (FGAR)، أما في الكفالة فهي شخصية والضامن هو شخص طبيعي أو معنوي، يكمن الاختلاف في قيمة الضمان أيضا أين يكون في الضمان المالي مبلغ مالي نقدي محدد يدفعه الصندوق كتعويض في حالة إفسار المؤسسة المقترضة أو عجزها عن الدفع، أما فيما يخص الكفالة فمضمون الضمان يختلف باختلاف أشكالها، فقد يكون نقديا أو سندا تجاريا أو عينيا كما هو الحال في الكفيل العيني.<sup>2</sup>

### 2- تمييز الضمان المالي عن تأمين القرض العقاري: يعتبر عقد تأمين القرض عقد

مستقل عن التزام المقترض، يتضمن تدخل شركات التأمين من أجل تغطية خطر عدم الدفع مقابل دفع المقترض الأقساط دورية متفق عليها في وثيقة التأمين، لصالح المستفيد الذي هو البنك المقرض حيث يكون التعويض أما إصلاح الضرر أو دفع

<sup>1</sup> - فلاق عبد القادر، ضمانات اقراض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في التشريع الجزائري في ظل الاحكام المستحدثة، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، 2023/2022، ص 219.

<sup>2</sup> - بداده عائشة - بلمسعود فيروز - مباركي عفاف، مرجع سابق، ص 83

مقابلا للتعويض عن الضرر كما رأينا في الفصل الأول، كما يستلزم ضمان القرض وجود ضمانات شخصية أو عينية<sup>1</sup>، أما الضمان المالي فهو عقد ثلاثي الأطراف فيما يخص تنفيذه يقوم بناء على عدم كفاية الضمانات، وبالتالي اعتبار تدخل صندوق ضمان القرض هو الضمان بحد ذاته ويكون التعويض نقدي.

### الفرع الثاني

#### أطراف عقد الضمان المالي

تكمن فعالية الضمان المالي كآلية مستحدثة في خلق علاقة اقتصادية بين صندوق ضمان القرض الذي يعمل كوسيط بين المؤسسات الصغيرة والمتوسطة التي تبحث على الدعم من اجل تمويل مشاريعها الاستثمارية(أولا)، والبنوك المانحة للقرض والتي تطالب بضمانات كافية تضمن من خلالها تسديد مبلغ الدين(ثانيا).

**أولا: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة** نظرا لاعتراف الجزائر بأهمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وضعت وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعات التقليدية تعريفا شاملا وفقا للقانون التوجيهي لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة القانون رقم 17-02، المادة 5 منه تنص: "تعرف المؤسسة الصغيرة والمتوسطة بغض النظر عن طبيعتها القانونية بأنها مؤسسة إنتاج السلع و/ أو الخدمات....". ويظهر أن هذا التعريف يستند إلى معيار حجم النمو الاقتصادي في الدولة ومستوى مواردها الاقتصادية والبشرية.<sup>2</sup>

وحسب الموقع الرسمي لصندوق ضمان القرض الذي حدد نوع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة المستفيدة من ضمان القروض:

<sup>1</sup> - - بداده عائشة - بلمسعود فيروز - مباركي عفاف، مرجع سابق، ص 84.

<sup>2</sup> - صبايحي ربيعة، الأحكام الخاصة بتعزيز مكانة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في ظل القانون رقم 17-02، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في ظل مستجدات القانون الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، يوم 28 نوفمبر 2019، ص 47.

## أ- المؤسسات المؤهلة للحصول على الضمان

إن كل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الإنتاجية الجزائرية التي تدخل في تعريف المؤسسات حسب لقانون لمذكور أعلاه مؤهلة للاستفادة من ضمانات الصندوق وتعطى الأولوية إلى المؤسسات التي تعرض مشاريع تتجاوز مع أحد هذه المعايير:

-المؤسسات التي تساهم بالإنتاج، أو التي تقدم خدمات غير موجودة في الجزائر.

-المؤسسات التي تعطي قيمة مضافة معتبرة للمنتجات المصنعة.

-المؤسسات التي تساهم في تخفيض الواردات.

-المؤسسات التي تساهم في رفع الصادرات.

-المشاريع التي تسمح باستخدام المواد الأولية الموجودة في الجزائر

-المشاريع التي تحتاج إلى تمويل قليل بالمقارنة بعدد مناصب الشغل التي ستخلقها.

-المشاريع التي توظف يد عاملة مؤهلة.

-المشاريع التي تنشأ في مناطق بها نسبة بطالة كبيرة.

-المشاريع التي تسمح بتطوير التكنولوجيا الحديثة.

## ب- المؤسسات الغير مؤهلة للحصول على الضمان

هذه المؤسسات تكون غير مؤهلة للحصول على الضمان الذي يقدمه صندوق ضمان

القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة حيث تتمثل هذه المؤسسات 3 في:

المؤسسات التي لا ينطبق عليها تعريف المؤسسات الصغيرة والمتوسطة حسب القانون

التوجيهي للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

-المؤسسات التي استفادت من دعم مالي من الدولة (وهي المؤسسات التي استفادت من

قروض سابقة من خلال هيئات الدعم مثل ANSEJ/CNAC/ANGEM/ANDPME و لم

تكمل دفع أقساطها).

-المؤسسات المسعرة في البورصة.

-شركات التأمين.

-الوكالات العقارية

-الشركات التي تنشط في مجال التجارة فقط.

-القروض التي تهدف إلى إعادة تمويل قروض قديمة.

-المشاريع التي تحدث تلوث كبير للبيئة<sup>1</sup>.

### ثانيا: البنوك المانحة للقرض وهي الطرف المستفيد من الضمان المالي

تعتبر البنوك المانحة للقرض الطرف المستفيد من الضمان المالي، ويشار إلى أن القانون لم يعرفها وإنما أشار إلى كيفية تأسيسها وذلك في شكل شركة مساهمة بمعنى أنه لها شخصية معنوية وفقدان هذه الصفة يؤدي بالضرورة إلى تصفيتها<sup>2</sup>، وهو ما تؤكد المادة 866 من الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض السالف الذكر التي تنص على ما يلي: "يجب أن تؤسس البنوك والمؤسسات المالية الخاضعة للقانون الجزائري في شكل شركات مساهمة، ويدرس المجلس جدوى اتحاد بنك أو مؤسسة شكل تعاضديه".

كما حددت المادة 66 من الأمر أعلاه، الأعمال المصرفية التي خولت للبنك ممارستها والتي تنص على أنه: "تتضمن العمليات المصرفية تلقي الأموال من الجمهور وعمليات القرض، وكذا وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارة هذه الوسائل". وفي هذا الإطار أضاف القانون رقم 09-23، يتضمن القانون النقدي المصرفي<sup>3</sup>، عمليات متعلقة بالصيرفة الإسلامية في المادة 71 و72 منه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - الموقع الرسمي لصندوق ضمان القرض <https://www.fgar.dz/portal/ar/content-fgar>، تم الاطلاع عليه يوم

28 ماي 2024 ، على الساعة 19:07.

<sup>2</sup> - شلغوم رحيمة مرجع سابق، ص 147.

<sup>3</sup> - قانون رقم 09-23، مؤرخ في 21 جوان 2023، يتضمن القانون النقدي والمصرفي، ج. ر، عدد 43، صادر في 27 جوان 2023.

<sup>4</sup> - المادة 71 : " تعتبر في مفهوم هذا القانون، عملية مصرفية متعلقة بالصيرفة الإسلامية، كل عملية تقوم بها البنوك أو الشبايك الإسلامية المطابقة لأحكام الشريعة الإسلامية".

المادة 72 : تمارس العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية من طرف:

## ثالثاً: صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة FGAR

يقتضي دراسة صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة FGAR التتبع إلى تعريفه (أ)، وتحديد أهدافه (ب)، ومهامه (ج).

## أ- تعريف صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة FGAR

يعد صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة و المتوسطة من أهم الصناديق الداعمة لهذا النوع من المؤسسات، حيث أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 02-373، الذي يتضمن إنشاء صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة و المتوسطة،<sup>1</sup> والمتعلق بتطبيق المادة 21 من القانون التوجيهي الأول لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الملغى بالقانون 02-17، حيث يعد هذا الصندوق أول أداة مالية متخصصة لفائدة المؤسسات الصغيرة و المتوسطة إذ يهتم بمعالجة أهم المشاكل التي تعاني منها هذه الأخيرة و التي هي الضمانات التي تطلبها البنوك من اجل منح القروض.<sup>2</sup>

## أ- تعريف صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة FGAR

يعرف صندوق ضمان القروض (FGAR) على انه مؤسسة عمومية اقتصادية يوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يتدخل لتحسين فرص المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الحصول على

= أ) بنك أو مؤسسة مالية معتمدة لممارسة، بصفة مهنتها الاعتيادية، عمليات مصرفية متعلقة بالصيرفة الإسلامية حصراً. يخضع اعتماد المصار والمؤسسات المالية التي ترغب في ممارسة العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية حصراً، لأحكام المواد من 89 إلى 104 من هذا القانون.

ب) بنك أو مؤسسة مالية من خلال هيكل يسمى "شباك" يُخص حصرياً للعمليات المتعلقة بالصيرفة الإسلامية.

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 02-373، مؤرخ في 11 نوفمبر 2002، يتعلق بإنشاء صندوق الضمان للقروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ج. ر، عدد 74، صادر في 12 نوفمبر 2002. معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 17-193، مؤرخ في 11 جوان 2006، يتضمن تعديل القانون الأساسي لصندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ج. ر، عدد 36، صادر في 14 جوان 2017.

<sup>2</sup> - واضح نعيمة، العوامل المؤثرة على اتخاذ قرار منح القروض البنكية للمؤسسات الاقتصادي (حالة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في ولاية تلمسان) ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2017/2016، ص 109.

التمويل المصرفي بتقدير الضمان الذي تطلبه البنوك والمؤسسات المصرفية لمنح القروض،<sup>1</sup> طبقا للمادة 02 من المرسوم 17-193 السالف الذكر حيث تنص على ما يلي: " يوضع صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة تحت وصاية الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ويدعى في صلب النص "الصندوق" وهو مؤسسة عمومية يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي."

#### ب- أهداف صندوق ضمان القرض:

تتمثل الأهداف التي يسعى لصندوق ضمان القرض إلى تحقيقها في تسهيل الحصول على القروض البنكية عند الاستثمار في إنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة أو تجديدها هياكلها، وبالتالي الدفع بعجلة الاستثمار إلى النمو، وتحفيز البنوك على تقديم قروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة من خلال تقديم الضمانات المالية لها مما يخلق علاقات اقتصادية بين الطرفين، إضافة إلى تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لكي تنافس المنتجات المستوردة، وذلك عن طريق الإنتاج المحلي وإمكانية تصديرها إلى الخارج، وتشجيع عمليات تحويل المواد الأولية، وأيضا العمل على تحسين توازن الاقصادي الوطني الذي يعتمد بشكل كبير على قطاع المحروقات.

أما فيما يخص الأهداف الاجتماعية فهي تتمثل في خلق مناصب شغل، من خلال إنشاء مؤسسات صغيرة ومتوسطة والتقليل من نسبة البطالة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - بوعراب ارزقي، "الأجهزة المكلفة بضمان قروض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة"، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في ظل مستجدات القانون الجزائري، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، يوم 28 نوفمبر 2019، ص 532.

<sup>2</sup> - بن نوي امنة -سسية عواوشة، دور صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في تشجيع الاستثمار المحلي في الجزائر، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2019/2020، ص 14.

## ت - مهام الصندوق ضمان القرض:

تجسد مهام صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وفقاً للمادة 5 من المرسوم التنفيذي 02-373، في تمويل هذه المؤسسات من خلال تقديم ضمانات لإنشاء المؤسسات، تجديد التجهيزات، وتوسيعها.

كما يسعى الصندوق إلى تعزيز الاتفاقيات المتخصصة التي تدير المخاطر بين المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من جهة، والبنوك والمؤسسات المالية من جهة أخرى.

بالإضافة إلى ذلك، يشارك الصندوق في جميع الإجراءات التي تهدف إلى المصادقة على التدابير المتعلقة بترقية ودعم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في مجال الاستثمارات.

من خلال ما سبق، يتضح أن هذا الصندوق يقدم دعماً حقيقياً غير مباشر لتحسين تنافسية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في السوق الاقتصادي، ويعمل كهيئة لضمان مخاطر القروض التي تقتربها هذه المؤسسات من الجهات المصرفية<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني

## مراحل تكوين الضمان المالي

تعتبر تقنية الضمان المالي مرتبطة بصندوق ضمان القروض (FGAR)، باعتباره هو الذي يضمن البنوك من إعسار أو عجز المؤسسات الصغيرة والمتوسطة عن سداد القرض، حيث أن المهمة الأساسية للصندوق تتمحور في توفير الحماية لكلا الطرفين، وتتخذ هذه الألية شكلاً معيناً، فاعتباره اتفاق تعاقدي يخضع للقواعد العامة في إنشائه من رضا ومحل وسبب، لا يمنع أن هذا العقد يتمتع بخصوصية متميزة ونتيجة لذلك يقوم الصندوق كهيئة متخصصة بتقديم نوعين من الضمانات في إطار الضمان المالي وفق شروط ومراحل معينة (الفرع الأول)، ومنه ينتج عن هذا العقد التزامات بالنظر إلى طبيعة الأطراف المشاركة في العقد (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> - فرقاني قويدر نور الإسلام - لكل نورة، "الاقتراض المصرفي كخيار تمويلي لدعم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة"، دائرة البحوث والدراسات والقانونية والسياسية المجلد 08، العدد 01، المركز الجامعي عبد الله مرسلتي تيبازة، 2024، ص 37-38.

## الفرع الأول

## أنواع الضمان المالي ومراحل إنشائه

يعد الضمان المالي أداة مهمة لدعم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الحصول على التمويل اللازم لمشاريعها الاستثمارية، يشمل الضمان المالي على أنواع تصنف حسب نطاق التغطية المالية وأهداف التمويل (أولاً)، من ناحية أخرى تمر عملية إنشاء الضمان المالي بعدة مراحل أساسية، تبدأ من تحديد احتياجات المؤسسة، وصولاً إلى إبرام العقود وتوثيقها بشهادة الضمان ومنح القرض للمؤسسة الصغيرة والمتوسطة (ثانياً).

## أولاً: أنواع أنظمة ضمان القروض

تتمتع فعالية تدخل صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة من خلال عمله على ضمان قروض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وهذا عبر منتجين رئيسيين يتمثل النوع الأول في الضمان العادي (1)، والنوع الثاني في ضمان "ميدا" (2).

**1- الضمان العادي لصندوق ضمان القروض:** والذي تتعلق طبيعة الضمان في هذا النوع بتسديد جزء من الخسائر التي يتحملها البنك في حالة عدم تسديد القرض، وتراوح نسبة الضمان بين 10% و80% من قيمة القرض البنكي. يتم تحديد نسبة الضمان حسب تكلفة القروض ودرجة المخاطرة.<sup>1</sup>

تتخذ آلية الضمان بمتابعة المشروع والتنسيق مع المؤسسة صاحبة المشروع، التي تلتزم بتقديم تقارير مالية وكشوف تقدم الأشغال للبنك والصندوق، يقوم البنك بممارسة الرقابة خلال هذه المرحلة، يتحدد معدل الفائدة على القرض من قبل البنك.

<sup>1</sup> - حدادو أحمد رائد، لونيبي صبرينة، دور صندوق ضمان القروض في تطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة "ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2021/2022، ص

يتم دفع علاوة قدرها 0.5% من مبلغ القرض كتكلفة لدراسة المشروع، وتسترد إذا لم يتم منح الضمان، كما يأخذ الصندوق علاوة التزام قدرها 1.5% من مبلغ القرض، تسدد مرة واحدة عند منح الضمان ويمكن أن تدخل ضمن تكلفة المشروع الممولة من البنك<sup>1</sup>.

**2- ضمان "ميديا" (MEDA):** وهو النوع الثاني للضمان المقدم من الصندوق فهو منتج مطور بالتعاون مع الاتحاد الأوروبي، يستهدف توسيع نطاق نشاط المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتحديث معداتها، تصل قيمة ضمان القرض في هذا المنتج إلى 23 مليون دينار، ولكن بنسبة ضمان لا تتجاوز 33% من قيمة القرض، وفقاً لشروط الاتحاد الأوروبي، الذي يشجع على تقدير الضمانات لدعم قروض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة<sup>2</sup>.

المؤسسات المؤهلة لضمانات برنامج الاتحاد الأوروبي: MEDA

- المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الخاصة بالقطاع الصناعي والخدمات المتعلقة مباشرة بالصناعة ذات 03 سنوات من النشاط على الأقل

- المؤسسات الصغيرة والمتوسطة التي استفادت من برنامج إعادة التأهيل من خلال برامج وزارة الصناعة والمناجم

- المؤسسات التي تلتزم بالقيام بعملية إعادة التأهيل

القروض غير المؤهلة:

- إنشاء المؤسسة.

- نقل المؤسسة<sup>3</sup>.

ومن ضمن التحديثات لصندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر. تم رفع نسبة الضمان المالي للمشاريع من 25 مليون دينار جزائري إلى 50 مليون دينار جزائري بقرار من مجلس إدارة الصندوق، بالإضافة إلى تلقي الصندوق منحة بقيمة 20

<sup>1</sup> - حدادو أحمد رائد-لونيسي صبرينة، المرجع السابق، ص 28.

<sup>2</sup> - بوعراب ارزقي، مرجع سابق، ص 532.

<sup>3</sup> - الموقع الرسمي لصندوق ضمان القروض، <https://www.fgar.dz/portal/ar/content>، تاريخ الاطلاع 02 جوان

2024، على الساعة 12:01.

مليون يورو في إطار الشراكة مع الاتحاد الأوروبي (برنامج ميذا) سلمت لوزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من أجل تمويل وتأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة حيث تصل قيمة الضمان وفق المبادرة المندرجة في إطار الشراكة إلى 15 مليار سنتيم.<sup>1</sup>

### ثانياً: مراحل إنشاء عقد الضمان المالي

يمر عقد الضمان المالي بعدة مراحل لإنشائه تبدأ بمرحلة تقديم الطلب (1)، مروراً بمرحلة تقديم الضمان (2)، تليها مرحلة إبرام الاتفاقية مع البنك وتقديم شهادة الضمان (3).

**1- تقديم الطلب:** أول مرحلة في إنشاء الضمان المالي، وتشمل إجراءات طلب الضمان المالي. يبدأ الأمر بالمؤسسة الصغيرة والمتوسطة عندما تتقدم إلى صندوق الضمان بحثاً عن الحماية اللازمة التي توفر لها وسيلة لتمويل مشاريعها، وهذا الإجراء يعتبر اختياري بالنسبة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة<sup>2</sup>، يتم عن طريق تقديم مجموعة من الوثائق التي من خلالها يمكن دراسة ملفه ومنحه قيمة للضمان التي يحتاجها من أجل الحصول على القرض<sup>3</sup>.

**2- منح الضمان:** يقوم الصندوق بدوره بدراسة الملف وتقييمه وفقاً للمعايير المفروضة من المديرية العامة، والتي تنطبق على جميع الملفات التي تتطلب الضمان المالي (FGAR). تتضمن هذه المعايير متطلبات محددة وموحدة لجميع المشاريع، سواء كانت في إطار الإنشاء، أو التوسعة، أو تجديد أجهزة الإنتاج. بعد ذلك، يتم تقديم الملف المدروس للجنة الدراسة التي ستبدي آرائها أيضاً، وبناء على ذلك يتم إرسال رسالة فتح الملف إلى المؤسسة المستفيدة، تعتبر هذه الوثيقة تأكيداً على أن المشروع مقبول لحد كبير.<sup>4</sup>

في حالة رفض الصندوق لمنح الضمان يُخطر المؤسسة بالقرار مسبباً أما في حالة قبول طلب الضمان، يصدر للمؤسسة المستفيدة "رسالة عرض ضمان" تحتوي على جميع البنود

<sup>1</sup> - بوحلايس إلهام-سارة مذكور، مرجع سابق، ص 610.

<sup>2</sup> - شلغوم رحيمة، مرجع سابق، ص 199.

<sup>3</sup> - بن نوي امنة-سسية عواوشة، مرجع سابق، ص 33.

<sup>4</sup> - واضح فواز-سلامة سارة-حريد رامي، "مدى مساهمة صندوق ضمان القروض في تسهيل تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر"، مجلة البحوث في العلوم المالية والمحاسبية، المجلد 04، العدد 01، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2019، ص 124.

والشروط التي اتفقت عليها اللجنة، والمتعلقة بنسبة الضمان، وقيمته، ومدته، وطريقة التسديد، يتم اعتماد هذا القرار بموافقة من المدير العام ولجنة الالتزامات والمتابعة، ويُسلم نسختان من الرسالة للمؤسسة المعنية. تبقى الرسالة سارية المفعول لمدة 6 أشهر فقط، ويُعتبر استلام "رسالة عرض الضمان" موافقة نهائية على منح الضمان للمؤسسة<sup>1</sup>.

ت- إبرام الاتفاقية مع البنك وتحرير شهادة الضمان: تقوم المؤسسة بتقديم نسخة من رسالة عرض الضمان إلى البنك، الذي بدوره يعد ويصدر اتفاقية القرض بالتنسيق مع الطرفين (البنك والمؤسسة)، ويتم الموافقة عليها. بعد ذلك، يتم إرسال نسخة من الاتفاقية إلى صندوق الضمان.

يقوم صندوق الضمان بإعداد شهادة الضمان بناءً على إشعار من البنك، وعند تقديم المؤسسة لشهادة الضمان للبنك، يتأكد البنك من توافر جميع الشروط المطلوبة لمنح القرض<sup>2</sup>. وبهذا يكون صندوق ضمان القروض قد ساهم في ضمان قروض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة مالياً في حالة فشل المشروع أو خسارة المؤسسة، وهذا ما يحفز البنوك في تمويل قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر<sup>3</sup>.

## الفرع الثاني

### الآثار المترتبة عن عقد الضمان المالي

يبدأ سريان ضمان الصندوق ابتداءً من تاريخ تعبئة القرض في حساب المؤسسة، حيث تترتب على عقد الضمان المالي مجموعة من الآثار المهمة، وخصوصاً فيما يتعلق بالتزامات الأطراف (أولاً)، وانقضاء عقد الضمان المالي (ثانياً).

<sup>1</sup> - بن دغي محمد-حمودي حبيبة، مساهمة صندوق ضمان القروض في تشجيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مجلة اقتصاد المال والأعمال، المجلد 01، العدد 02، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2016، ص 45.

<sup>2</sup> - واضح فواز-سلامة سارة-حريد رامي، مرجع سابق، ص 124.

<sup>3</sup> - بوحلايس إلهام-منكور سارة، مرجع سابق، ص 610.

أولاً: التزامات أطراف عقد الضمان المالي: يقع على عاتق كل أطراف عقد الضمان المالي التزامات تتمثل في التزامات صندوق ضمان القرض (1)، التزامات البنك المانحة للقرض (2)، والتزامات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة (3).

**1- التزام الصندوق:** يلتزم صندوق ضمان القرض بتحديد نسبة الضمان المقدمة، والتي قد تتراوح بين 10% و 80% من قيمة القرض البنكي، وفقاً لتكلفة القروض ودرجة المخاطرة، كما يلتزم أيضاً بإصدار وثيقة الضمان، وهي وثيقة رسمية تؤكد تقديم الضمان وتحدد شروطه، بما في ذلك نسبة الضمان والتزامات الأطراف المختلفة، تجدر الإشارة إلى أن الصندوق يلتزم بالتعويض المالي، وهذا في حالة تعذر المؤسسة المقترضة على تسديد ديونها، وذلك بناءً على موارد الصندوق المنصوص عليها في المواد 24 و 25 من المرسوم 17-193<sup>1</sup>، ويتم التعويض بعد إشعارات بعدم الدفع وإنذارات متتالية من البنك، ويكون على دفعتين:

- الدفعة الأولى: 40% من قيمة القرض غير المسددة، بعد 15 يوماً من استكمال الإجراءات القانونية.

- الدفعة الثانية: تتم بعد تحديد الخسارة الصافية النهائية وأخذ تجهيزات المؤسسة والرهن، وتغطي الفرق بين قيمة الضمان الكلي والدفعة الأولى.

إذا كانت الخسارة أقل من قيمة الدفعة الأولى، يُوزع الفرق بالتساوي بين البنك والصندوق ولا تُدفع دفعة ثانية، يعتمد تمويل الصندوق على إعانات الدولة وتكاليف دراسة المشروع<sup>2</sup>.

**ب- التزامات البنك المانح للقرض:** يلتزم البنك المقرض بتوقيع اتفاقية شراكة مع الصندوق لتحقيق أهداف برنامج الضمان المالي، وتسجل التأمينات المطلوبة كضمانات للقروض باسم البنك، حيث تستفيد منها كل من البنك والصندوق بنسبة مئوية لتوزيع المخاطر<sup>3</sup>. بالإضافة إلى أنه يلتزم البنك بعدم تغيير شروط القرض الاستثماري دون موافقة الصندوق،

<sup>1</sup> - راجع المواد 24 و 25 من المرسوم التنفيذي رقم 17-193، المتضمن تعديل القانون الأساسي لصندوق ضمان القرض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - بن دغي محمد - حمودي حبيبة، مرجع سابق، ص 47.

<sup>3</sup> - بن غنية صدام حسين - خرنق يوسف، مرجع سابق، ص 52.

وبتوفير التمويل للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة من اجل تمويل مشاريعها،<sup>1</sup> ويستوجب كذلك على البنك جمع الوثائق اللازمة لملف الضمان وتبليغ الصندوق بأي أحداث تؤثر على القرض، مثل إفلاس المؤسسة أو عدم احترام شروط القرض حيث يمنح القانون للبنك مدة شهر من أجل استخدام الضمان و يكون هذا في حالة وقوع ضرر و الذي يتمثل في عدم المقترض بسداد القرض، مع وجوب إخطار الصندوق خلال شهرين، إضافة إلى أن البنك ملزم باتخاذ جميع الإجراءات اللازمة للحفاظ على مستحقته وتحصيل الدين المستحق بالكامل.<sup>2</sup>

### 3-التزامات المؤسسة الصغيرة والمتوسطة: تلتزم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بدفع

مقابل الخدمات المقدمة من المصرف (أ)، كما تلتزم برد المال محل القرض (ب)، إضافة إلى الالتزام بالحرص على الضمان المقدم (ت)، وتلتزم أيضا باحترام الغرض من القرض (ث).

#### أ-الالتزام بدفع مقابل: تلتزم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بدفع مقابل للخدمات المقدمة

من قبل المصرف، ويتضمن ذلك دفع الفائدة والعمولة، وهي بنود أساسية عند إبرام العقد.

#### ب-الالتزام برد المال محل القرض: إذا امتنعت المؤسسات الصغيرة والمتوسطة عن رد

المبلغ المُقترض، فإن المصرف لديه الحق في استرداد هذا المبلغ بشكل قانوني، ويحصل على امتياز يمكنه من الحصول على كل مبالغ مستحقة دون الحاجة لإجراءات قانونية إضافية.<sup>3</sup>

#### ت -الالتزام بالحرص على الضمان المقدم: يجب على المؤسسات الصغيرة والمتوسطة

الحفاظ على الضمان المقدم بدرجة أكبر من الحرص، ويُقيّم ذلك بمعايير تتجاوز اهتمام الشخص العادي. في حالة تلف الضمان أو تقلص قيمته بشكل كبير، يحق للمصرف اتخاذ الإجراءات اللازمة، مثل طلب ضمانات إضافية، أو إلغاء العقد، بالإضافة إلى المطالبة بالتعويض عن الأضرار.

<sup>1</sup> - بوحلايس الهام - مذكور سارة ، مرجع سابق ص 611.

<sup>2</sup> - شلغوم رحيمة، مرجع سابق ،ص 202.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 203.

ث- يلتزم المقرض باحترام الغرض من القرض: حيث ينشأ هذا الالتزام من اتفاق الطرفين، فهو التزام تعاقدي ويهدف إلى ضمان قدرة المقرض على سداد القرض عند انتهاء مدته. الإخلال بهذا الالتزام يؤدي إلى مسؤولية عقدية وفق القواعد العامة، ما يمنح للمؤسسة المقرضة الحق في طلب التعويض عن الأضرار الناتجة عن عدم احترام الغرض من القرض، ويمكنها أيضاً طلب فسخ العقد بسبب عدم تنفيذ المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لالتزاماتها العقدية، بما في ذلك الالتزام بالحفاظ على الضمان المقدم.<sup>1</sup>

### ثانياً: انقضاء عقد الضمان المالي

نستنتج مما سبق أن عقد الضمان المالي هو تابع لعقد القرض، حيث ينشأ بإنشاء وينقضي بانقضائه. وبالتالي، فإن مدة الضمان المالي تتزامن مع مدة سريان عقد القرض. ينقضي عقد القرض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة بانتهاء مدته المحددة في العقد، أو قد ينقضي قبل موعده في العقود غير محددة المدة. يمكن لأي من الطرفين إنهاء عقد القرض غير محدد المدة من جانب واحد، باعتباره عقداً مستمراً لا يمكن أن يرتب التزامات دائمة، وذلك بمجرد إخطار بسيط للمتعاقد الآخر.

ينقضي عقد القرض أيضاً بسبب إبطال العقد أو فسخه. يمكن إبطال العقد بسبب عيوب الإرادة أو نقص الأهلية، وفقاً للقواعد العامة في القانون التجاري. أما فسخ العقد، فقد يكون بحكم القاضي بناءً على طلب المتعاقد الآخر بسبب عدم تنفيذ الطرف الأول لالتزاماته التعاقدية، أو باتفاق الطرفين، أو بقوة القانون.<sup>2</sup>

اهتم المشرع الجزائري بوضع قواعد تلزم المصرف باليقظة ومراقبة سير عمله المصرفي، خاصة عمليات القرض. جاء ذلك من خلال النظام رقم 08-11 الصادر عن بنك الجزائر،

<sup>1</sup>- شلغوم رحيمة، مرجع سابق، ص 205.

<sup>2</sup>- المرجع نفسه، ص 203.

والذي يتضمن المراقبة الداخلية للبنوك والمؤسسات<sup>1</sup>، والإخلال بهذا الالتزام قد يعرض البنك إلى فقدان الضمان.<sup>2</sup>

يترتب عن عدم التزام الصندوق للتعويض مسؤولية عن الأضرار بالغير طبقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني في المادة 124، منه وطبقاً لأحكام الشروط العامة للصندوق، ولأحكام اتفاقية الشراكة المذكورة سالفاً<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - نظام رقم 08-11، مؤرخ في 28 نوفمبر 2011، بتعلق بالرقابة الداخلية للبنوك والمؤسسات المالية، ج. ر، عدد 47، صادر، 29 أوت 2012.

<sup>2</sup> - شلغوم رحيمة، مرجع سابق، ص 204.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 207.

## خاتمة

تعني ضمانات القرض العقاري، الضمانات التي يطلبها البنك أو المؤسسة المالية من المقترض كضمان لسداد المبلغ المستعار في حال عدم قدرته على سداده، هذه الضمانات تساعد البنك على تقليل المخاطر المالية التي قد تواجهها نتيجة عدم سداد الديون، وتقسم تلك الضمانات إلى ضمانات كلاسيكية، على رأسها الكفالة والرهن العقاري إضافة إلى التأمين على القرض، والتوريق والضمان المالي كضمانات مستحدثة خاصة، حيث تُعتبر هذه الأخيرة مهمة في تعزيز الائتمان والثقة في منح القروض العقارية، مما أدى بالسلطات العمومية بالمبادرة إلى خلق واستحداث عدة مؤسسات تعمل على تقديم خدمات محفزة لتشجيع البنوك والمؤسسات المالية على التمويل.

أصبحت بذلك مؤسسات القرض تقوم بصفة فعلية بإقراض الأموال لاستثمارها في شراء سكنات، أو في البناء الذاتي أو ترميم أو توسيع المساكن، وهذا مقابل هذه الضمانات التي يقدمها طالب القرض، ورغم ما لهذه التأمينات من دور في تحقيق الائتمان البنكي لهذه القروض، إلا أنه من الناحية القانونية، المشرع الجزائري لم يفرض أي التزام بتقديم هذه الضمانات، إنما اعتمد الطابع التحفيزي، أما من الناحية العملية وباستقراء النصوص المنظمة لهذه الضمانات نجد أنه:

- لم يراع المشرع في موضوع ضمان الكفالة الشخصية الجوانب الأساسية للالتزام فيها، على الخصوص في موضوع الضمان ومدته وإنما ترك موضوع تنظيم العقد للقواعد العامة دون تخصيص.

- غياب النصوص التشريعية الصريحة التي تلزم البنوك والمؤسسات المالية باشتراط ضمانات في القرض.

فيما يخص آلية التوريق، فإنه رغم وجود نصوص قانونية خاصة بها، إلا أن التطبيق الفعلي لها في الجزائر ما يزال يندرج ضمن المشاريع المستقبلية، مع ملاحظة عدم اضعاف أي تعديل في القانون المنظم لها منذ اعتماده، كما أن الانتشار الواسع لعمليات التوريق عالمياً، أدى إلى نشوء أزمات مالية، منها أزمة الرهون العقارية لسنة 2008.

كذلك بالرغم من الجهود المبذولة قانونياً لتأسيس العديد من الهيئات التي تخدم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وبعتماد أسلوب الضمان المالي كآلية مستحدثة، إلا أنه من الصعب تفعيلها على أرض الواقع، نظر لاعتماد الإدارة الجزائرية الأساليب التقليدية في التدخل في الميدان، وعدم اعتماد أساليب الإدارة الحديثة، بالإضافة إلى بطء الإجراءات فيها مقارنة بسرعة وتطور المشاريع.

- عزوف البنوك المؤسسات المالية عن منح القروض العقارية ناتج عن البيئة القانونية العقارية التي تتصف بالغموض، والجدل من حيث عقود الملكية، خصوصاً مع اشتراطها تقديم ضمانات حقيقية للقيام بالتمويل.

لهذه الأسباب من نهيىب بمشرعنا التدخل من أجل:

- وضع نصوص صريحة تقرر بالزامية تقديم هذه الضمانات، بالأخص في مجال القروض العقارية ذات المخاطر الكثيرة، ولما للعقار من دور فعال في مجال التنمية الاقتصادية والقضاء على مختلف الأزمات، خاصة السكنية منها.

- حث البنوك والمؤسسات المالية على مراقبة ومتابعة هذه القروض ومدى مساهمتها في تطوير مختلف المشاريع، بدلاً من فرض ضمانات تعجيزية لإنشاء المشاريع ذات الأهمية الاقتصادية، وذلك لمواكبة الأوضاع السائدة، خصوصاً فيما يتعلق بالنظام المنتهج في المجال العقاري، لعدم تمكن الجزائر من الاعتماد على نظام الشهر العيني كلياً، لاقتترانه بإجراءات

المسح، خصوصا وأن معظم المؤسسات المالية تشترط تقديم ضمانات حقيقية كالرهن ( قطع أرضية أو سكن)، وهذه في الغالب شروط تعجيزية، تحول دون الإقبال على عملية الاقتراض. يمكن القول في الأخير أن ضمانات الترقية العقارية رغم أهميتها في المجال الاقتصادي والاجتماعي وتحقيق الائتمان، ورغم اشتراطها من طرف البنوك والمؤسسات المالية، إلا أنها تبقى غير كافية وذات فعالية نسبية في تحقيق الحماية والضمان للقروض العقارية.

## قائمة المراجع

### أولاً: الكتب

- 1- السنهوري احمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني - عقود الغرر - عقود المقامرة والرهان والمرتب مدى الحياة - وعقد التأمين، المجلد الثاني، الجزء السابع، دار احياء التراث العربي للطباعة والنشر، بيروت، 1964.
- 2- \_\_\_\_\_ ، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر والأخير، في التأمينات الشخصية والعينية، دار إحياء التراث العربي للطباعة والنشر، بيروت، د. س. ن.
- 3- بوستة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، د. س. ن.
- 4- دريس كمال فتحي، الوجيز في العقود الخاصة، (عقد البيع وعقد الكفالة)، الجزء الأول، مطبعة المنصور، الوادي، 2022.
- 5- سي يوسف كجار زاهية حورية، آثار الالتزام في ضوء القانون المدني الجزائري، دراسة تحليلية ومدعمة باجتهادات فقهية وقضائية، بيت الأفكار للطباعة والنشر، الجزائر، 2021.

### ثانياً: الأطروحات والرسائل والمذكرات الجامعية

#### 1- أطروحات ورسائل الدكتوراه

- بوحفص نعاة، الجوانب القانونية والعملية لعقد القرض العقاري (دراسة مقارنة)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2009/2008.
- بولحية صالح، النظام القانوني للتوريق المالي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة 1، 2018.

- بن موسى صفاء، ضمان القروض العقارية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2023.
- تكاري هيفاء الرشيدة، النظام القانوني لعقد التامين دراسة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.
- سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كألية لضمان القروض المصرفية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2016 .
- ضيف فضيل، دور شركة التامين في مواجهة نشاط الترقية العقارية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه (ل. م. د) في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي، الاغواط، 2020.
- عبدلي سهام، النظام القانوني لإعادة تمويل القروض الرهنية (دراسة مقارنة الجزائر - المغرب)، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه (ل. م. د) في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2023.
- فلاق عبد القادر، ضمانات اقرض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في التشريع الجزائري في ظل الاحكام المستحدثة، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، 2023.
- مناع ابتسام، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2017.
- واضح نعيمة، العوامل المؤثرة على اتخاذ قرار منح القروض البنكية للمؤسسات الاقتصادية (حالة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في ولاية تلمسان) ، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2017.

## 2- رسائل الماجستير

- بن زايد لمياء، عقد تامين القرض في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2016.
- بوطكوك عمار، دور التوريق في نشاط البنك، حالة بنك التنمية المحلية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008.
- حفيظ امال، تطور التأمينات الشخصية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2012.
- زغيدي سفيان، الاليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013.
- شلغوم رحيمة، ضمانات القرض العقاري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008.
- مصطفىاوي سميرة، البنوك في مواجهة الية التوريق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.

## 3- مذكرات ماستر

- ازوا محمد\_لعصب عبد القادر، القرض العقاري كألية لتمويل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ادرار، 2014.
- ايتام احمد -بوتوشنت كرناف، التامين على العقار في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، الملحقة الجامعية السوقر جامعة ابن خلدون ، تيارت، 2022.
- إيلول وزنة -هارون زهرة، النظام القانوني للتامين على القرض في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017.

- بدادة عائشة \_ بلمسعود فيروز \_ مباركي عفاف، ضمانات القروض العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي 2021.
- بدرات تاسعديت \_ حابل فريال، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018.
- براهية ملاك - خولدية ياسمين، النظام القانوني للرهن الرسمي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2023.
- بن زايد ايمان -قبال ليلية، الزامية التأمين على العقار من أخطار الكوارث الطبيعية في ظل الأمر 12/03، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018.
- بن سالم امال - سابا عبير، ضمانات مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2015.
- بن غانية صدام حسين - خرنق يوسف، ضمانات القروض البنكية، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2023.
- بن نوى امنة-سسية عواوشة، دور صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة في تشجيع الاستثمار المحلي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2020.
- بوديار سميرة -زمالى ابتسام، الاليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2019.
- بوندر كريمة - سليمانى مليكة، توريق القروض الرهنية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2019.

- جبار فضيلة، عمارة سمية، ضمانات القروض البنكية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق، جامعة اكلي محند اولحاج، البويرة، 2017.
- حدادو احمد رائد-لونيبي صبرينة ، دور صندوق الضمان القروض في تطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2022.
- حمرون مجيد -عويمر سعدية، الرهن الرسمي كضمان لحماية حقوق الدائن، مذكرة لنيل شهادة لماستر في الحقوق، نظام ل. م. د، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.
- حورش عبد الكريم\_فصيلي امجد ازروق، الضمانات البنكية واشكالية استرجاع القروض، مذكرة لنيل شهادة ماستر اكاديمي، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة احمد دراية، أدرار، 2021.
- دريسي اميرة - صيفي زين العابدين، حماية القروض البنكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الابراهيمي، برج بوعريريج، 2023.
- زازوي محمد اليامين - سليم مهدي، التنفيذ الجبري على الضمانات العينية لتحصيل القروض البنكية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الابراهيمي، برج بوعريريج، 2022.
- شبعوات النذير، توريق القروض الرهنية، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي في ميدان الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2017.
- شعشوع ياسمين، دور التامين في التحوط من مخاطر القروض العقارية، دراسة حالة القرض الشعبي الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، 2021.

- لعوفي فريال، دور القرض العقاري في تفعيل نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021.
- مجيدي انتصار - مجيدي سليمة، الآليات المستحدثة لضمان القروض العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لحضر، الوادي، 2023.
- ونوغي غادة، ضمانات القروض البنكية، مذكرة مقدمة النيل شهادة الماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف مسيلة، 2017.
- الاشهب محمد الصالح - رتيمة إبراهيم - قسومي خالد، التوريق كأداة مالية لمعالجة مخاطر السيولة في البنوك، مذكرة لنيل شهادة ليسانس في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الوادي، 2014.

### ثالثا: المقالات

- السبوسي سعيد يوسف، " نظام التوريق كمصدر من مصادر التمويل في الاقتصاد الحديث"، دراسة وصفية تحليلية، مجلة اقتصاديات المال والأعمال، العدد 08، 2018، ص 561-587.
- إسماعيل مراد \_ بومدين اونان \_ قوال زواوية ايمان، "القروض العقارية في الجزائر -دراسة حالة \_"، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والإدارية، المجلد 04 العدد 01، جامعة سيدي بلعباس، 2017، ص 667-683.
- بباس منيرة، " التوريق بين الواقع العملي والتكليف الشرعي "، مجلة البحوث الاقتصادية والمالية، المجلد 04، العدد 01، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة سطيف 1، جوان 2017، ص 359-379.

- بوحلايس الهام-مذكور سارة، «دور الية الضمان المالي للقروض في دعم تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة»، مجلة العلوم الانسانية، المجلد 34، العدد 03، مخبر العقود وقانون الأعمال، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، ص ص 603-616.
- بوحية وسيلة، "القواعد المنظمة لعمل شركات التامين واليات الرقابة عليها في القانون الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 01، العدد 01، مخبر السيادة و العولمة جامعة يحي فارس، المدية، 2015، ص ص 61-75.
- بوداحرة كمال - دمانة محمد - مرابط أسماء، "الضمانات الشخصية المستحدثة «مجلة العلوم الإنسانية لجامعة ام البواقي، المجلد 6، العدد 2، مخبر الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار، الاغواط، 2019، ص ص 103-114.
- بوراس نجية -ديار محمد امين، "ليات التمويل العقاري ودور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية"، مجلة الحوار المتوسطي، المجلد 10، العدد 03، مخبر القانون العقاري، جامعة سيدي بلعباس ، 2020، ص ص 359-390.
- بوزيان السعيد، "نظام الكفالة كضمان لحق الدائن، مفهوم قديم وواقع متجدد"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 02، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، 2023، ص ص 88-115.
- بوشكيوة عبد الحلیم، "الرهن الرسمي كضمان من ضمانات القروض ( ايجابياته وعيوبه) "، مجلة الواحات للبحوث والدراسات ، العدد 06، جامعة جيجل ، 2009 ، ص ص 235-250 .
- بوعبد الله امال - حرز الله كريم، "الرهن الرسمي ضمان عيني لتمويل الترقية العقارية"، مجلة المعيار، المجلد 27، العدد 04، مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، المركز الجامعي عبد الله مرسلي، تيبازة، 2023، ص ص 345-358.

- بلعيساوي محمد الطاهر، "توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 47، العدد 03، جامعة الجزائر1، 2010، ص ص137-157.
- بن الدين فاطمة، "مفهوم القرض العقاري"، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، المجلد 02، العدد 01، المركز الجامعي، البيض، 2015، ص ص104-116.
- بن دغي محمد-حمودي حبيبة ، "مساهمة صندوق ضمان القروض في تشجيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر"، مجلة اقتصاد المال و الأعمال، المجلد 01 ، العدد\_02، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2016 ، ص ص37-50.
- بن سالم مليكة ، " شركات التمويل العقاري ودورها في تنمية المشاريع العقارية"، مجلة قضايا معرفية، المجلد 02، العدد 03، مخبر قانون العمل والتشغيل، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2022، ص ص162-182.
- حريد رامي -سلامة سارة-واضح فواز، "مدى مساهمة صندوق ضمان القروض في تسهيل تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر"، مجلة البحوث في العلوم المالية والمحاسبية، المجلد 04، العدد 01، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2019، ص ص 122-133.
- 16- حميدة فتح الدين محمد، "الرهن العقاري كألية لضمان القرض البنكي"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 02، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2022، ص ص514-532.
- خالدي ثامر، "حماية الدائن من خلال الرهن الرسمي الاتفاقي"، مجلة ضياء للدراسات القانونية، المجلد 01، العدد 01، المركز الجامعي نور البشير، البيض، 2019، ص ص 133-150.
- سرحاني عبد القادر \_يامة إبراهيم، "الضمانات المقررة للدائن في نظام التأمينات الشخصية والعينية في ظل التشريع الجزائري"، مجلة المنار للدراسات والبحوث القانونية

والسياسية بجامعة يحي فارس المدية، المجلد 03، العدد 01، جامعة دراية، ادرار، 2019، ص ص 106-119.

- شويط خلدون، "الضمانات المصرفية بين القانون والواقع، حالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية لولاية ميلة"، مجلة الإنسانية والعلوم الاجتماعية، المجلد 07، العدد 01، جامعة عبد الحميد مهري، قسنطينة 2، 2021، ص ص 63-99.

- طيب عائشة، "صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، المجلد 48، العدد 04، جامعة الجزائر، 2011، ص ص 463-480.

- عشير جيلالي، قاشي علال، "مخاطر القروض العقارية واليات مواجهتها"، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 04، العدد 03، جامعة لونيبي علي، البليدة 2، 2021، ص ص 477-493.

- فرقاني قويدر نور الإسلام-لكحل نورة "الاقتراض المصرفي كخيار تمويلي لدعم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة"، دائرة البحوث والدراسات والقانونية والسياسية، المجلد 08، العدد 01، المركز الجامعي عبد الله مرسللي، تيبازة، 2024، ص ص 25-45.

- فكيري امال، "الية الحلول والتعويض لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة"، مجلة القانون العقاري، المجلد 04، العدد 03، جامعة البليدة 2، 2017، ص ص 52-66.

- قورش ليلي، "تامين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري"، المجلة الجزائرية للأبحاث والدراسات، المجلد 3، العدد 3، جامعة محمد الصديق بن يحي، 2020، ص ص 37-55.

- كسال سامية، "دور نظام توريق القروض الرهنية في تمويل الترقية العقارية"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013، من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص ص 210-232.

- مبروك حدة، "التامين على القرض العقاري الممنوح في إطار نشاط الترقية العقارية السكنية"، مجلة الدراسات القانونية، المجلد 07، عدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحي فارس، المدية، 2021، ص ص 1026-1041.
- محمودي بشير، "توريق القروض الرهنية أداة تمويلية لقطاع السكن في الجزائر"، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 01، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2021، ص ص 220-237.
- مزيان محمد امين-يوسفي محمد، "التامين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 10، العدد 18، 2018، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، ص ص 45-60.
- مك달 سعدية، " دور عملية التوريق كأداة مالية حديثة لتطوير تمويل البنوك والمؤسسات المالية لقطاع السكن في الجزائر"، المجلة النقدية، للقانون والعلوم السياسية، المجلد 13، العدد 01، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص ص 148 - 165.
- موشارة حنان، " دور شركة إعادة التمويل الرهني في تمويل عمليات الترقية العقارية"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013، من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص ص 1486-1505.

#### رابعاً: المداخلات

- بن عزة صادق، مفهوم التوريق وإعادة التمويل الرهني، الملتقى الوطني الخامس عشر، التوريق وإعادة التمويل الرهني في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، يوم 08 ديسمبر، 2021.
- بن موسى صفاء -دريس كمال فتحي، جهاز تنفيذ عملية إعادة التمويل الرهني، الملتقى الوطني الخامس عشر، التوريق وإعادة التمويل الرهني في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، يوم 08 ديسمبر 2021.

- بوعراب ارزقي، "الاجهزة المكلفة بضمان قروض المؤسسات الصغيرة والمتوسطة"، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في ظل مستجدات القانون الجزائري، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، يوم 28 نوفمبر 2019.
- حويذق عثمان - سلخ محمد لمين، النظام القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في الجزائر، اعمال الملتقى الوطني الخامس عشر، التوريق وإعادة التمويل الرهني في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، بتاريخ 08 ديسمبر 2021.
- دموش حكيمة، التوريق كألية لإعادة التمويل، الملتقى الوطني الخامس عشر، حول التوريق وإعادة التمويل الرهني في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، يوم 08 ديسمبر 2021.
- صبايحي ربيعة، الاحكام الخاصة بتعزيز مكانة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في ظل القانون رقم 17-02، الملتقى الوطني حول المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في ظل مستجدات القانون الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، يوم 28 نوفمبر 2019.

#### خامسا: النصوص القانونية

##### 1- النصوص التشريعية

- أمر رقم 75\_58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج. ر، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم .
- أمر رقم 95 -07، مؤرخ في 25 فيفري 1995، يتعلق بالتأمينات، ج. ر، عدد 13، صادر في 08 مارس 1995، معدل ومتمم.
- أمر رقم 03\_11، المؤرخ في 26 أوت 2003، يتعلق بالنقد والقرض، المعدل والمتمم، ج. ر، عدد 52، صادر بتاريخ، 27 أوت 2003.

- أمر رقم 03-12، مؤرخ في 26 أوت 2003، يتعلق بإلزامية التامين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، ج. ر عدد 52، صادر في 27 أوت 2003.
- قانون رقم 06-05، مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن توريق القروض الرهنية، ج. ر، عدد 15، صادر بتاريخ 12 مارس 2006.
- أمر رقم 09-01، مؤرخ في 22 جويلية 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج. ر عدد 44، صادر في 26 جويلية 2009.
- قانون رقم 04/11، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج. ر، عدد 14، صادر في 06 مارس 2011.
- قانون رقم 17-02، مؤرخ في 01 جانفي 2017، يتضمن القانون التوجيهي لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ج. ر، عدد 02، صادر في 11 جانفي 2017.
- قانون رقم 23-09، مؤرخ في 21 جوان 2023، يتضمن القانون النقدي والمصرفي، ج. ر، عدد 43، صادر في 27 جوان 2023.

## 2- النصوص التنظيمية

### المراسيم الرئاسية:

- مرسوم رقم 76-63، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج. ر عدد، مؤرخ في 30 مارس 1976، معدل و متمم.
- مرسوم تشريعي رقم 93-10، مؤرخ في 23 ماي 1993، يتعلق ببورصة القيم المنقولة، ج. ر، عدد 34، الصادر في 23 ماي 1993، معدل ومتمم بالقانون رقم 03-04، المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق ببورصة القيم المنقولة، ج. ر، عدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.

### المراسيم التنفيذية:

- مرسوم تنفيذي رقم 95-338، مؤرخ في 30 أكتوبر 1995، يتعلق بإعداد قائمة عمليات التامين و حصرها، ج. ر، عدد 65، صادر في 31 أكتوبر 1995، معدل ومتمم

بالمرسوم التنفيذي رقم 02-293، مؤرخ في 10 سبتمبر 2002، ج.ر عدد 61، صادر في 11 سبتمبر 2002.

- مرسوم تنفيذي رقم 96-267، المؤرخ 03 أوت 1996، يحدد شروط منح شركات التأمين و/أو إعادة التأمين الاعتماد وكيفيات منحه، ج. ر، عدد 47، الصادر في 07 أوت 1996.

- مرسوم تنفيذي رقم 97-406، المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج. ر، عدد 73، صادر في 10 نوفمبر 1997، معدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-180، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 97/406، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، ج. ر عدد 37، صادر بتاريخ 19 جوان 2014.

- مرسوم التنفيذي رقم 02-373، مؤرخ في 11 نوفمبر 2002، يتعلق بإنشاء صندوق الضمان للقروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ج. ر، عدد 74، صادر في 12 نوفمبر 2002، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 17-193، مؤرخ في 11 جوان 2006، يتضمن تعديل القانون الأساسي لصندوق ضمان القرض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ج.ر، عدد 36، صادر في 14 جوان 2017.

- مرسوم تنفيذي رقم 04-268، مؤرخ في 29 أوت 2004، يتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية بالزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية ويحدد كيفيات إعلان الكارثة الطبيعية، ج. ر، عدد 55، صادر في 01 أوت 2004.

سادسا: مواقع الانترنت:

الموقع الرسمي لصندوق ضمان القرض.

<https://www.fgar.dz/portal/ar/content-fgar>

الموقع الرسمي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

[www.fgcmpi.org.dz/portal/ar/content-fgcmpi](http://www.fgcmpi.org.dz/portal/ar/content-fgcmpi).



الفهرس

01.....	مقدمة.....
04.....	الفصل الأول: الضمانات العامة في مجال القروض العقارية.....
05.....	المبحث الأول: الكفالة و الرهن كضمانات عامة في القروض العقارية.....
05.....	المطلب الأول: الكفالة كضمان شخصي في مجال القروض العقارية.....
06.....	الفرع الأول: مفهوم الكفالة.....
06.....	أولاً: تعريف الكفالة .....
07.....	ثانياً: شروط الكفالة.....
09.....	ثالثاً: أنواع الكفالة.....
10.....	الفرع الثاني: : أثار عقد الكفالة كحماية للقروض العقارية وطرق انقضاءها.....
10.....	أولاً: أثار العلاقة الناتجة عن عقد الكفالة .....
12.....	ثانياً: طرق انقضاء عقد الكفالة.....
14.....	المطلب الثاني: الرهن العقاري كضمان في مجال للقروض العقارية.....
15.....	الفرع الأول: مفهوم الرهن العقاري.....
15.....	أولاً: تعريف الرهن العقاري.....
15.....	ثانياً: خصائص الرهن العقاري.....
17.....	ثالثاً: إنشاء عقد الرهن العقاري.....
20.....	رابعاً: أنواع الرهن العقاري.....
21.....	الفرع الثاني: أثار الرهن العقاري.....
21.....	أولاً: أثار الرهن بالنسبة لهيئة القرض.....
22.....	ثانياً: أثار الرهن بالنسبة للمدين الراهن .....
23.....	المبحث الثاني: التأمين كضمان عام في مجال القروض العقارية.....
23.....	المطلب الأول: أحكام التأمين على القرض العقاري.....

- 23.....الفرع الأول: الإطار المفاهيمي لعقد تأمين القرض العقاري
- 24.....أولاً: مفهوم عقد تأمين القرض العقاري
- 25.....ثانياً: خصائص عقد تأمين القرض العقاري
- 27.....ثالثاً: أنواع عقد تأمين القرض العقاري
- 29.....الفرع الثاني: الآثار الناتجة عن تأمين القرض العقاري
- 29.....أولاً: التزامات المؤمن له
- 30.....ثانياً: التزامات المؤمن
- 32.....ثالثاً: أثر عقد تأمين القرض العقاري على سياسة الإقراض
- 32 .....المطلب الثاني: الهيئات الضامنة للقرض العقاري
- 32 .....الفرع الأول: الهيئات المالية المتخصصة في ضمان القرض العقاري
- 33.....أولاً: شركة ضمان القرض العقاري (SGCI)
- 35.....ثانياً: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة (FGCMPI)
- 37.....الفرع الثاني: الهيئات المالية الغير متخصصة في ضمان القرض العقاري
- 38.....أولاً: الشركة الوطنية للتأمينات (SAA)
- 39.....ثانياً: الشركة الجزائرية للتأمينات الشاملة (CAAT)
- 41.....الفصل الثاني: الضمانات الخاصة في مجال القرض العقاري
- 42.....المبحث الأول: آلية إعادة التمويل الرهني
- 42.....المطلب الأول: إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني
- 43.....الفرع الأول: مفهوم شركة إعادة التمويل الرهني
- 46.....الفرع الثاني: طرق وإجراءات إعادة التمويل الرهني
- 46.....أولاً: طرق إعادة التمويل الرهني
- 47.....ثانياً: إجراءات إعادة التمويل الرهني
- 48.....المطلب الثاني: التوريد

49.....	الفرع الأول: مفهوم التوريق.....
53.....	الفرع الثاني: أساليب وأهمية التوريق.....
53.....	أولاً: أساليب التوريق.....
54.....	ثانياً: أهمية التوريق.....
57.....	المبحث الثاني: آلية الضمان المالي.....
57.....	المطلب الأول: الضمان المالي كآلية مستحدثة لضمان القرض العقاري.....
58.....	الفرع الأول: مفهوم عقد الضمان المالي.....
58.....	أولاً: تعريف الضمان المالي.....
59.....	ثانياً: خصائص عقد الضمان المالي.....
61.....	ثالثاً: تمييز عقد الضمان المالي عن غيره من المصطلحات المشابهة.....
62.....	الفرع الثاني: أطراف عقد الضمان المالي.....
63.....	أولاً: المؤسسات الصغيرة و المتوسطة.....
64.....	ثانياً: البنوك المانحة للقرض العقاري.....
65.....	ثالثاً: صندوق ضمان القرض.....
67.....	المطلب الثاني: مراحل إنشاء الضمان المالي.....
68.....	الفرع الأول: أنواع عقد الضمان المالي مراحل إنشائه.....
68.....	أولاً : أنواع أنظمة ضمان القروض.....
70.....	ثانياً: . مراحل إنشاء عقد الضمان المالي.....
71.....	الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن عقد الضمان المالي.....
72.....	أولاً: التزامات أطراف عقد الضمان المالي.....
74.....	ثانياً: انقضاء عقد الضمان المالي.....
76.....	خاتمة.....
79.....	قائمة المراجع.....

92.....الفهرس

## ملخص:

عملت الجزائر على اعتماد سياسة او نظام القروض العقارية في مجالات عدة أهمها الترقية العقارية ، وهذا بهدف تلبية الطلبات المتزايدة على الوحدات السكنية لتقليل أزمة السكن من جهة ، و دعم الاستثمار العقاري من جهة أخرى و نمو الأسواق العقارية وخلق فرص شغل جديدة.

تعد الضمانات بنوعها سواءا كانت كلاسيكية كالكفالة والرهن العقاري و التأمين ، أو مستحدثة كالنظام المالي أو التوريق نظام يوازن بين حقوق المقرض والمقترض ويقلل المخاطر التي تواجه المؤسسات المالية ويضمن استدامة تقديم القروض بما يوازن النظام المالي ككل و يشجع الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية .

**الكلمات المفتاحية :** القروض العقارية ، التمويل العقاري ، التأمين ، الضمانات المالية ، الضمانات العينية ، الضمانات الشخصية ، المؤسسات المالية ، التوريق ، الضمان المالي .

### Résumé :

L'Algérie a adopté une politique de prêts immobiliers dans plusieurs domaines , notamment dans la promotion immobilier , cela vise a répondre aux demandes croissantes en logement a résoudre la crise de logement , a soutenir l'investissement immobilier, a favoriser la croissance de marchés immobiliers et créer de nouvelles opportunités d'emploi .

Les garanties se déclinent sous différentes formes, telles que la caution classique, l'hypothèque, ou encore assurance, elle peuvent également inclure des mécanisme comme le système financier ou le titrisation, ces garanties établissent un équilibre entre les droits des prêteurs et les emprunteurs, réduisent les risques auxquels font face les institutions financières, et assurent la durabilité des prêts tout en soutenant l'investissement et en favorisant le développement économique.

**Mot-clé :** prêts immobiliers, financement immobilier, hypothèque, assurance, garanties financières, garanties réelles ,garanties personnelles, titrisation, institutions financières.