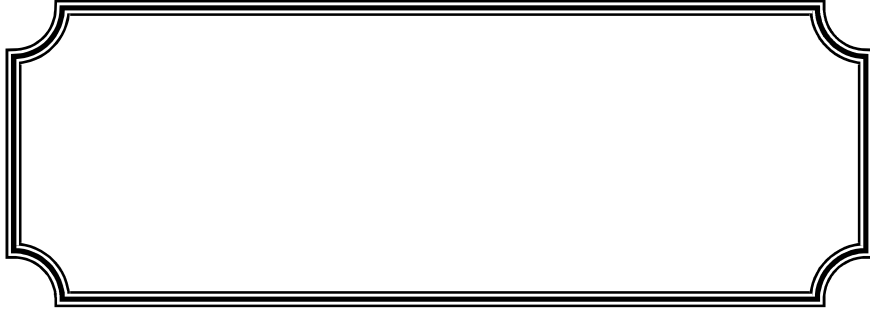




جامعة مولود معمري - تيزي وزو -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون - نظام ل.م.د



:

إشراف الأستاذ:
د/ فتحي عميروش

إعداد الطالبتين:
• تعزيت غانية
• حميدشي راضية

لجنة المناقشة:

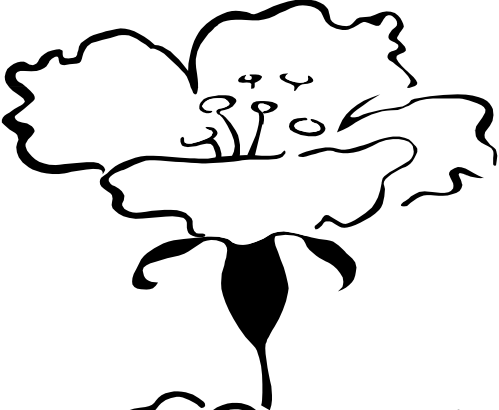
- د/ سعد الدين أحمد، أستاذ محاضر(أ)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيسًا
- د/ فتحي عميروش، أستاذ محاضر(ب)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....مشرفا ومقررا
- د/ نسيب نجيب، أستاذ محاضر(ب)، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2018/2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"من ذا الذي يقرض الله قرضا حسنا "

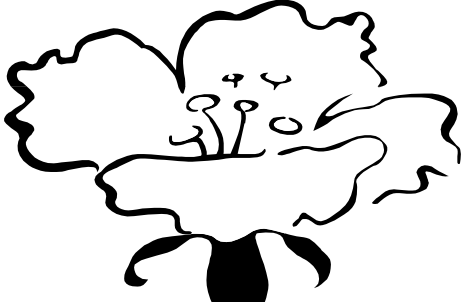
سورة البقرة الآية (245)



أهدي ثمرة جهدي المتواضع إلى كافة أسرتي خاصة أبي وأمي
أطال الله في عمرهما واللذان سهرا على تربيته ورعايته
ولم يبخلوا عليا بشيء، وإلى جميع الإخوة والأخوات
الصغيرة والكبيرة

وإلى أقاربي الأعزاء وإلى كل أصدقائي والي زملائي خاصة من تذوقت
معي أجمل لحظات ورافقتني في إعداد هذه المذكرة غانية، وإلى
كل أساتذتي بجامعة مولود معمري وإلى كل من ساعدني
في إنجاز هذه المذكرة.

مراضية



الحمد لله رب العالمين

أهدي ثمرة جهدي المتواضع إلى كافة أسرتي خاصة

أبي وأمي

أطال الله في عمرهما واللذان سهرنا على تربيته ورعايته

ولم يبخلوا عليا بشيء، وإلى جميع الإخوة والأخوات

ويزة وزوجها وأولادها، وأخي رزقي،

وإلى كل أصدقائي والي زملائي خاصة من تذوقت معي أجمل

لحظات ورافقتني في إعداد هذه المذكرة راضية، وإلى

كل أساتذتي بجامعة مولود معمري وإلى كل من ساعدني

في إنجاز هذه المذكرة.

غانية



إن أول من يستحق الشكر هو الله سبحانه وتعالى على مساعدته لنا
وتوفيقنا في إنجاز واتمام هذا العمل المتواضع
ثم أخص بالشكر إلى أستاذنا، ومشرفنا

الذي قبل الإشراف على هذه المذكرة وصبر علينا، وأنار لنا طريق البحث
العلمي والذي لم يبخل علينا في إرشادنا وتقديم نصائح
كما أتوجه بالشكر الجزيل لأعضاء لجنة المناقشة اللذين بالرغم من
انشغالاتهم قبلوا مناقشة هذه المذكرة، وتصويبها وإثرائها، فجزاهم الله عنا
كل الخير

كما نشكر كل الأساتذة الذين بذلوا الجهود في سبيل تعليمنا ومساعدتنا
طيلة مشوارنا الدراسي على اكتساب العلم والمعرفة

حميدشي راضية وتعزيبت غانية



قائمة أهم المختصرات

1- باللغة العربية:

ص ص:..... من الصفحة رقم... إلى الصفحة رقم.

ص:.....الصفحة رقم.

Liste des abréviations principal

P :.....page.

مقدمة:

شهدت الدولة الجزائرية مرحلة انتقالية منذ الاستقلال، فقد مرت بعدة تطورات وتغيرات في العديد من المجالات، فبعد الثمانينات انتهجت عدة إصلاحات على المستوى الاقتصادي والاجتماعي، بعد أزمة 1986، الشيء الذي أثر سلبا على السياسة الجزائرية بعد إفلاس الخزينة العمومية، وأمام هذا الوضع اضطرت الدولة إلى انتهاج نماذج اقتصادية جديدة تكون أقل عبئا على ميزانية الدولة، عن طريق إنشاء هياكل عمومية تنشط في مجال التمويل بمختلف صيغته، خاصة قطاع السكن أين لجأت الدولة إلى استحداث مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي لها دور كبير في تفعيل النشاط العقاري واستغلال العقار بمختلف أنواعه، وعلى هذا الأساس تم تفعيل النشاط العقاري بموجب قانون المالية التكميلي 2009، الذي أعطى الأولوية لقطاع السكن.

فارتكازنا على قطاع السكن لا يعتبر الممثل الوحيد الذي يحفزه القرض العقاري، بل يشمل حتى العقارات الصناعية الموجهة للمستثمرين و العقارات الفلاحية وكذلك العقارات السياحية، وعملية القروض العقارية موجهة بالدرجة الأولى لقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى باعتباره أكثر الحاجيات الاجتماعية الحساسة وأحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، فكرسته الجزائر كحق دستوري في مرحلة سابقة من الاستغلال إلى غاية الثمانينات وأخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج السكن وتمويله على أساس مبدأ وشعار " لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق" وذلك من خلال تجنيد كل الوسائل المادية والبشرية المتاحة لتلبية الطلب المتزايد عليه خلافا على القطاعات الأخرى لذلك عملت الدولة على توفير كل الوسائل والبشرية لتلبية الطلب المتزايد عليه فلجأت إلى سياسة منح القروض العقارية كحل لسد الفراغ في القطاع السكني وتظهر أهمية القروض العقارية في مجموعة من المجالات منها السياسية الاقتصادية خاصة الاجتماعية منها التي

أحاطت بظهوره وبممارسته والتي تغطي عليه طابع مميز وأهمية خاصة باعتباره جزء من السياسية الإنمائية التي تقدمها الدولة لإنعاش المجالات في البلاد والنهوض بها. و يعتبر موضوع القروض العقارية مسألة في غاية الأهمية وذلك لارتباطه بالحاجيات الحيوية للإنسان.

ويعتبر القرض الموجه لتمويل قطاع السكن أو ما يصطلح عليه بالقرض العقاري الذي لزالته ممارسته تطرح لمجموعة من الإشكالات التي حالت دون تحقيق الانتشار المرجو منه، بين البنوك، وهذا نظرا لطول مدة وضخامة المبلغ الممنوح في هذا النوع من القروض. وهذا ما يشكل خطر بالنسبة للمقرض في حالة إفسار المقترض لعدم قيامه بالسداد. وأمام هذا العزوف والتخوفات من طرف البنوك ورغبة الحكومة في تشجيع البنوك على الاستثمار في هذا المجال، أسست هيئات تقوم بتمويل القروض العقارية، عن طريق البنوك والمؤسسات المالية، التي تقوم بتنفيذ برامجها في الساحة العقارية التي تتطلب رؤوس أموال ضخمة في إنجاز مشاريعها.

وعملية التمويل هي الإمداد بالأموال في أوقات الحاجة إليها، وطالب التمويل ليس فقط الشركات بمختلف أنواعها، بل الأفراد سواء كان أفراد عاديين أو متعاملين الترقية العقارية فبعد الاستقلال قامت الجزائر بإنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) الذي يعتبر من أوائل البنوك الذي انتهج سياسة التمويل، حيث ساهم لمدة طويلة وحده في تمويل القطاع العقاري وبالأخص قطاع السكن، أين عرفت الجزائر نموا ديموغرافيا سريعا في هذه الفترة وقد نتج عنه أزمة سكنية وعدم قدرة هذا الصندوق والخزينة العمومية على تلبية الطلب المتزايد، قامت الجزائر استحداث وسائل وميكانيزمات جديدة و ذلك بمشاركة هيئات مالية أخرى تنشط في هذا المجال، أهمها القرض الشعبي الجزائري (CPA)، بنك التنمية المحلية (BDL) والبنك الوطني الجزائري (BAN).

ولضمان الهيئات الممولة من الإفلاس، أنشأت شركات تقوم بضمان وحماية هذه العملية أو شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) التي تعمل على توفير السيولة اللازمة

للبنوك التي تمنح هذا النوع من القروض، كذلك شركة ضمان القرض العقاري (SGCI) التي تهدف إلى تغطية العجز الجزئي أو الكلي للمقترض إضافة إلى هذه الشركات منها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية الذي بدروه يتكفل بضمان التسديدات التي يدفعها المستفيدين منها السكنات للمتعاملين في الترقية العقارية، وبهذه الطريقة تكون كل القروض المتعامل بها في الترقية العقارية، قد استوفت ضمانها إلى جانب ذلك يقوم البنك باشتراط ضمانات عينية وأخرى شخصية تجعله يمنح القروض باطمئنان ويقلص من نسبة المخاطر إلى اخفض درجاته، الذي يعطي للبنك الثقة في عملية المنح.

وهذا ما يدفعها إلى طرح الإشكالية التالية: ماهية القرض العقاري من حيث التمويل، وأهم الضمانات المقررة لحمايتها؟ وللإجابة عن الإشكالية المطروحة اقتضى الأمر توزيع الموضوع إلى فصلين حيث خصصنا الفصل الأول للحديث عن خصوصية القروض العقارية من حيث التمويل، وتطرقنا فيه إلى مفهوم القروض العقارية وتحديد أطرافه وطبيعته القانونية إضافة إلى أشكال التمويل العقاري البنكي والمؤسساتي في حين أفردنا الفصل الثاني بعنوان خصوصية القروض العقارية من حيث الضمانات الذي تناولنا من خلاله مخاطر منح القروض العقارية وأهم الضمانات الشخصية والعينية والهيئات المكرسة لحمايتها.

الفصل الأول

خصوصية القروض العقارية من حيث التمويل

يعتبر القرض العقاري وسيلة تمويل ناجحة، بغية القضاء على العجز الذي يعترى مختلف المشاريع العقارية، ولقد تطرقت إلى هذه السياسة مجموعة من الدول، منها الجزائر باعتبارها دولة حديثة العهد بالاستقلال. الشيء الذي جعلها في مراحل انتقالية مستمرة في شتى المجالات السياسية الاقتصادية والاجتماعية، و بالأخص مجال السكن الذي تعاني من عجز كبير فيه نظرا لتزايد الطلب.

وبذلك نستخلص أهمية القرض العقاري، باعتباره حل لمختلف المشاكل التي تعاني منها المشاريع العقارية بشتى أنواعها، سواء الفلاحية و الصناعية، والسكن بصفة خاصة هو محل اهتمام الدولة نظرا لتزايد السكان بعد الاستقلال، ولأهمية السكن بالنسبة للفرد وضعت الدولة سياسة منح القروض من أجل حصول كل فرد على سكن يلائمه، الأمر الذي يجعل من القرض العقاري من بين الوسائل التي من شأنها توفير الدعم المالي لمختلف الأشغال والأعمال العقارية، مما يعود على الدولة بفوائد مالية كبيرة نتيجة استعمال القروض من طرف الجمهور. وبذلك سننتاول من خلال هذا الفصل مفهوم القروض العقارية وتحديد أطرافه و طبيعته القانونية، (المبحث الأول) أما فيما يخص وسائل التمويل القروض العقارية والذي يكون عن طريق التمويل البنكي والمؤسستي فسوف ننتاوله بشتى من التفصيل في (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

مفهوم وأشكال القروض العقارية

تمنح المؤسسات المقرضة قروضا لكل شخص طبيعي يريد إنجاز مسكنه الخاص أو العائلي، في إطار البناء الذاتي بوسائله الخاصة من أجل شراء مسكن منجز في إطار الترقية العقارية أو تجديده، ولا تسمح قدرته المالية على تغطية التكاليف الإجمالية فيلجأ لتغطية عجزه بطلب قرض عقاري من بنك تجاري يمثل هذا النوع من القروض، كما تمنح قروض لشراء قطعة أرض من أجل بناء مسكن، هذا تختلف أنواع القروض السكنية الموجهة للأشخاص باختلاف ونوع العملية الممولة للقرض ويتطلب توفر عدة شروط مقابل الحصول عليها تضعها الهيئة المقرضة. حيث سنتطرق إلى مفهوم القروض العقارية في (المطلب الأول) ثم ننتاول أشكاله في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم القروض العقارية

تتم عملية الاقتراض في صورة القرض العقاري، الذي يعتبر عملية معقدة تمر بعدة مراحل لإبرام العقد المكرس لها، وتتميز هذه المراحل بالتنوع والطول واشتراط شروط تتعلق بكل مرحلة⁽¹⁾. كما أن هذا النوع من القروض يمنح للأفراد والمشروعات، لتمويل شراء وتجارة الأراضي والمباني وإقامة المنشآت.

1- منير سليمان، الإسكان و التنمية المستدامة في الدول النامية، دار الراتب الجامعية، بيروت، 1996، ص16

وقد زادت نسبة هذه القروض في البلاد الصناعية المتقدمة، خاصة الولايات المتحدة وتتميز بارتفاع أسعار الفائدة ولكنها لم تتطور بنفس الدرجة في البلاد النامية حيث توجد مؤسسات متخصصة في هذا المجال، وهي غالبا مؤسسات عامة أو حكومية⁽¹⁾.

وبهذا يتسنى لنا تناول عدة نقاط لمعرفة هذا النوع من القروض بدقة أكثر، من خلال التطرق إلى تعريفه (الفرع الأول)، والأطراف المشكلة لهذا العقد (الفرع الثاني) وطبيعته القانونية (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف القرض العقاري

أدت الحاجة الملحة للسكن إلى تدخل الدولة بكافة الوسائل و الطرق، للقضاء على هذه الأزمة، من خلال وضع برنامج منح القروض العقارية التي تتكفل به البنوك والمؤسسات المالية، كحل مستحدث مقابل وضع التزامات تعاقدية بين الأطراف في عملية القرض العقاري. والذي سنصل إلى معرفة مفهومه الفقهي (أولا) و القانوني (ثانيا).

أولا: التعريف الفقهي:

يعطي الفقه القانوني للقرض العقاري عدة تعاريف، حيث يعتد الفقه الفرنسي في تحديد القرض على عدة عناصر أهمها "المدة" "الثقة" "الخطر" غياب المضاربة ولو كانت حياة القرض تمتد لساعات أو عنصر الثقة يعد أهم عنصر تقوم عليه عملية الاقتراض لأنها هي الأساس الذي يمكن المقرض من منح المبلغ المالي للمقترض وذلك لكونه يعطيه تأميناً على أنه سيدفع له المبلغ لاحقاً.

1- رشدي شيحة مصطفى، الاقتصاد النقدي والمصرفي، جامعة بيروت العربية، دون سنة النشر، ص 216.

تتناسب الضمانات المطالب بها وكذا عنصر الخطر الذي يوجد عنصر الثقة أو يعدمه، حيث تتنوع هذه الأخطار بين خطر إفسار المدين وخطر عدم تحديد مبلغ القرض وكذا غياب المضاربة حتى حيث يتلقى المقرض إيرادا على منحه لمبلغ القرض، فيعرف في الفقه الغربي على أنه: "مبادلة مال حاضر نقود أو بضاعة تواعد أو تسديد أو دفع مقبل قادم" معنى ذلك أن يتنازل أحد الطرفين للآخر عن المال على أمل استعادته فيما بعد⁽¹⁾.

أما عميد الفقه القانوني المصري السنهوري فيعرفه بقوله على أنه: "عقد القرض يكون محله دائما شيئا مثلثا هذا في الغالب على أن يرد مثله في نهاية القرض ويكون دون مقابل أو بمقابل هو الفائدة"⁽²⁾.

ثانيا: التعريف القانوني:

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا مباشرا للقرض العقاري، لا في القواعد العامة ولا في قانون النقد والقرض، ذلك لأن مصطلح القرض العقاري يتألف من مصطلحين مركبين لكل واحد منهما مدلوله ومضمونه القانوني، الأول هو "القرض" والثاني هو "العقار" ولهذا يستوجب تعريف كل مصطلح على حدا، حتى يتبين الربط بين المصطلحين وإعطاء تعريف المصطلحين مترابطين بمعنى القرض العقاري هما:

1- تواتي منير، القرض العقاري كآلية لدعم قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الاقتصادي والأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الاقتصادي والأعمال، 2015 جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية، ص 7 - 8.

2- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الملكية، الجزء الخامس، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1952، ص 419.

1- تعريف القرض:

أورد المشرع الجزائري تعريفا في نص المادة 450 من القانون المدني الجزائري⁽¹⁾، التي تنص على: "قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع، والقدر والصفة". فعليه فإن المشرع عرف قرض الاستهلاك على أنه نوع من أنواع القروض، ويعقده الأفراد فيما بينهم أو عندما تقدمه مؤسسة قرض للفرد من أجل تلبية حاجاته الخاصة.

كما نجد، بالرجوع إلى القانون رقم 03 - 11 المتعلق بالنقد والقرض⁽²⁾ نجد المادة 1/68 تنص على ما يلي: "يشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه لشخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ لموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان".

2_ تعريف العقار:

عرفت المادة 683 من القانون المدني الجزائري سالف الذكر، العقار على أنه "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

1-المادة 450 من أمر رقم 75 - 58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن قانون مدني جريدة رسمية جزائرية عدد 78، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 معدل ومتمم.

2- أمر رقم 03 - 11 مؤرخ في 26 اوت 2003 يتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية جزائرية عدد 52 مؤرخ في 27 اوت 2003، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 10 - 04 مؤرخ في 26 اوت 2010، جريدة رسمية جزائرية عدد 50 مؤرخ في 01 سبتمبر 2010.

من خلال تعريف القرض والعقار كل على حدا، يمكن تعريف القرض العقاري على أنه: "كل عمل يرد على الأملاك العقارية لقاء عوض يضع بموجبه شخص (مؤسسة القرض العقاري) أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر (المستفيد/ على أن يلتزم هذا الأخير بالتوقيع كالضمان والكفالة)⁽¹⁾.

الفرع الثاني

أطراف عقد القرض العقاري

باعتبار القرض العقاري عقد مثله مثل باقي العقود الأخرى فإنه ينفذ بين طرفين المقرض (أولا) الذي يكون إما بنكا أو مؤسسة مالية وبين المقترض (ثانيا) الذي يكون إما فردا عاديا أو مهنيا. مع توقيع التزام قائم على الثقة بين الطرفين باعتبار عملية القرض العقاري، تمر بعدة مراحل للإبرام كون مضمون العقد يتمثل في انه قرض طويل الأجل و ضخامة المبلغ الممنوح .

أولا: المقرض

يكون المقرض في عقد القرض حسب نص المادة 456 ق م ج مؤسسة القرض Etablissement de crédit غير أن القانون رقم 90 - 10 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد والقرض سالف الذكر الذي يتحدث عن البنوك والمؤسسات المالية أوجد نوعين من المقرضين⁽²⁾.

1- تواتي منير، مرجع سابق ، ص 9.

2- طالي لطيفة ، القرض العقاري ، مذكرة لنبل شهادة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 2002 ص15.

أ) البنك:

حسب نص المادة 115 من القانون 90 - 10 فهو عبارة عن أشخاص معنوية مهمتها العادية والرئيسية إجراء العمليات الموصوفة من المواد (110 - 113). والذي يعرفه الفقه بأنه "منشأة تنصب عملياتها الرئيسية على تجميع النقود الفائضة عن حاجة الجمهور و المنشأة للأعمال أو الدولة لغرض إقراضها للآخرين وفق أسس معينة أو استثماره"⁽¹⁾

ب) المؤسسات المالية:

حسب نص المادة 115 من نفس القانون 90 - 10 سالف الذكر "وهي عبارة عن أشخاص معنوية مهمتها العادية والرئيسية القيام بأعمال مصرفية ما عدا تلقي أموال من الجمهور"، بمعنى المادة 111 من نفس القانون.

ومن ثمة فإن الفرق بين المؤسسة المالية والبنك يتمثل في مصادر استخدام والتوظيف للأموال حيث أن المصدر الرئيسي للبنك هو الودائع التي يتلقاها من الجمهور والتي يحق له توظيفها واستعمالها وهو لأمر المحظور على المؤسسات المالية ممارسته والتي لا يحق لها بالتالي لاعتماد على الودائع كمصدر أموال في عملية القرض.

وتحتكر البنوك والمؤسسات المالية عملية لإقراض في مجال القرض العقاري حيث تقوم بدور وسيط مثالي بين الأشخاص الذين لهم فائض مالي ويريدون توظيف أموالهم توظيفا جيدا وبين الأفراد الذين هم في حاجة مبلغ مالي كبير على أن يقوم برده بعد مدة طويلة وبنسبة فائدة معقولة ويضمن البنك هذه الوساطة بسرعة وكفاءة فعالة ونظرا لحجم المخاطر الذي تحف القرض العقاري فإن الكثير من البنوك الجزائرية تعزف عن تقديم هذه الخدمة.⁽²⁾

1- القزويني شاكور، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر. ص25.

2- طالي لطيفة، مرجع سابق، ص108

ثانيا: المقترض

قد يكون المقترض من البنك العقاري شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا وتبرز أهمية التفرقة في التشريعات التي تعطي أهمية لهذا الوصف والتي تترتب آثار قانونية على هذه الصفة تكفل له الحماية باعتباره طرفا ضعيفا في العقد ويحتاج إلى حماية كما هو الحال في القانون الفرنسي رقم 79 - 596 والمؤرخ في 13/07/1979 المتعلق بإعلام وحماية المقترضين في المجال العقاري حيث يوفر هذا القانون الحماية للمقترضين غير المحترفين ويستبعد في مادته الثانية القروض الممنوحة للأشخاص في القانون العام.

وفي القانون الجزائري لم تكرر هذه الحماية إلا بعد صدور القانون رقم 89 - 02 المؤرخ في 1989 المتعلق بحماية المستهلك بحيث يتمتع بهذه الحماية إذا وصلت القناعة إلى اعتبار عقد القرض العقاري عقد استهلاك يتوجب تطبيق أحكام هذا القانون عليه والمقترض يمكن أن يكون إما شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا.⁽¹⁾

أ- المقترض شخص طبيعي:

لكل فرد جزائري الجنسية ويتمتع بالأهلية الكاملة وله مدخول دائم يضمن له سواء لأقساط المتفق عليها وذلك بهدف تمويل ملك أو بناء عقاري داخل الجزائر ولم يتجاوز سنة 70 أن يحصل على القرض العقاري وإن كان هذا الحق مبررا من الناحية الاجتماعية فإنه لا يقع على الإدارة واجب قبول كل الطلبات المقدمة، إذ يجب أن يمثل طالب القرض للشروط وهذا حماية لمصالح مؤسسة القرض ومصالحه من المخاطر التوقف أو العجز عن التسديد خاصة التي تحددها هذه المؤسسة بناءً على معايير وعوامل ترتبط بحالته العائلية والمالية.

1- قانون رقم 02_89 مؤرخ في 08 فبراير 1989 جريدة رسمية جزائرية ، عدد 06 يتعلق بقواعد حماية المستهلك.

ب-المقترض شخص معنوي:

يأخذ المقترض كشخص معنوي شكلين: التعاونية العقارية أو المقأولة.

1. بالنسبة للتعاونية العقارية:

يعطي الأمر 76-92 المؤرخ في: 1976/10/23 المتعلق بتنظيم التعاونيات العقارية⁽¹⁾ ومن خلال مادته الأولى يعطي لكل رب عائلة الحق في اكتساب مسكن شخصي بكامل الملكية ولتحقيق ذلك تقوم التعاونية العقارية بتوقيع قرض عقاري لأجل البناء لا تتجاوز مدته العمر القانوني وحسب المادة 93 من الأمر المذكور أعلاه فإن التعاونية معفية من الضرائب الخاصة بالنشاط الصناعي والتجاري وفي هذا مساعدة هامة لهذا النشاط.

2. بالنسبة للمقأول:

يمكن للمرقي العقاري أن يقترض قرضا عقاريا ليقوم بتمويل مشروع بناء والذي يأخذ صورتين.⁽²⁾

- عملية بدون تخصيص Opération sans réservation:
- في هذه الحالة يكون للمرقي العقاري أن يقدم مشاركة شخصية تغطي نسبة 40% كحد أدنى من تكاليف المشروع بما فيها ثمن العقار محل لإنجاز ثم تتبع مشاركة بقرض مقدم من المؤسسة المصرفية أو المالية يغطي 60% المتبقية من المشروع.
- عملية مخصصة Operations reservation:

1 _ رحمانى فائزة ، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ،كلية الحقوق ،بن عكنون ، جامعة الجزائر ،2005 ، ص 95

في هذه الحالة يقدم المرقي العقاري مشاركته شخصية بـ 20% من التكاليف بما فيها ثمن الأرض والدراسة الأولية كما يجب عليه إحضار قائمة بأسماء المستفيدين.

الفرع الثالث

طبيعة القرض العقاري

إن تحديد الطبيعة القانونية للقرض المبرم ما بين الأفراد وإن كان بدافع بناء أو شراء عقار، لا يطرح أي إشكال فهو قرض تجاري بالنسبة للمقرض (أولا) و قرض استهلاكي (ثانيا). وسنبرز أهمية طبيعة هذا القرض بالنسبة لكل طرف.

أولا : بالنسبة للمقرض

• القرض العقاري عقد تجاري:

و هذا ما تضمنته نص المادة 2 من النظام رقم 94-13 مؤرخ في 1994 و المتضمن القواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية⁽¹⁾، تعتبر عمليات مصرفية كل العمليات التي تقوم بها البنوك والمؤسسات المالية في معاملتها مع الزبائن كما يحددها التشريع والتنظيم المعمول بهما".

وبما أن القرض العقاري بوصفه هذا يعتبر من القروض المصرفية فهو من حقه ان يخضع للقانون المدني من حيث المبادئ العامة في التكوين وأيضا للأعراف وممارسات الشروط المصرفية حيث عمد المشرع كعادته إلى تعداد أنواع العمليات المصرفية دون إيراد

1- نظام رقم 94 - 13 مؤرخ في 02 جوان 1994 محدد للقواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية، جريدة رسمية جزائرية عدد 71.

تعريف لها فالمادة 66 من قانون النقد والقرض تنص على : "تتضمن العمليات المصرفية، تلقي الأموال من الجمهور وعمليات القرض ... الخ"⁽¹⁾.

ومن جهة ثانية من حيث التطور الذي تشهده العمليات المصرفية والوسائل المبتكرة في كفيات إبرام العقود يجب الإلمام بجميع التشريعات والقوانين والقرارات والتعليمات الصادرة في المجال المصرفي وكذا الأعراف والعادات المصرفية.

ثانيا: بالنسبة للمقترض

• القرض العقاري عقد مدني واستهلاكي :

يعتبر القرض عملا مدنيا في الأصل إلا إذا قام به تاجرا لحاجته التجارية أو كان المقترض ليس تاجرا لكنه اقتراض لشيء من أجل إعادة البيع.

كما أن القرض العقاري أيضا يجمع بين عمليتين تبدوان من بين الأعمال التجارية وهما عملية الاقتراض التي تعتبر عملا مصرفيا وعملية إنجاز المشروع العقاري بالنسبة للترقية العقارية الشيء الذي يوحي بأنها عمل تجاري لكن عملية القرض هذه إذا كان الغرض منها اكتساب سكن أو عقار فهي ليست عملا استهلاكيا بل هي عمل استثماري خاصة إذا اعتبرنا العقار من بين الأولويات التي يسعى الأفراد إلى اكتسابها دون السعي إلى تحقيق الربح أو المتاجرة في العقار.

من هنا يمكن اعتبار القرض في هذه الحالة قرضا استهلاكيا وبالتالي فهو قرض مدني مثله مثل القرض المخصص لشراء سيارة أو عتاد أو أشياء أخرى أي أن تحديد هذه الطبيعة

1_ قانون 90-10 مؤرخ في 14 افريل 1990، متضمن قانون النقد و القرض ، جريدة رسمية جزائرية عدد 16 .

يتعلق بالعرض من القرض (1) ، كما أن المشرع الجزائري في المادة 456 من القانون المدني أدرج القروض التي تمنح للأفراد ضمن الفصل المتعلق بالقرض الاستهلاكي مما يوحي أن المشرع قصد جعلها تخضع للقانون المدني بغض النظر عن كونها عملية مصرفية(2).

كما يعتبر القرض العقاري قرضا استهلاكيا من خلال تحديد صفة المقترض في عقد القرض العقاري، فمن خلال التوصل إلى إثبات أن هذا الشخص ما هو إلا مستهلك يسمى من وراء اقتراض المال إلى تلبية حاجاته الشخصية وليس استثمار وتوظيف هذه الأموال، سنتمكن من تحديد طبيعة القرض الذي يبرمه المقترض ومن إثبات وجوب إحاطته بالحماية القانونية والفعلية اللازمة على أنه مقترض ومستهلك ومقتني ملكية في آن واحد.

في الأخير نستنتج أن القرض العقاري تجاري إذا قام به تاجرا لمزولة نشاطه التجاري(3).

المطلب الثاني

مميزات و أشكال القروض العقارية

باعتبار القرض العقاري عقد مثله مثل العقود الأخرى فهو يتسم ببعض الخصائص التي ينفرد بها والتي تميزه عن غيره من العقود، وبهذا يتميز العقد الذي يربط بين المقرض والمقترض في عمليات القرض بكونه يجمع بين أوصاف مستمدة من القواعد العامة وأخرى مستمدة من التقنيات الخاصة التي تحيط بممارسته من مراكز أطرافه ومن العملية التي يرتبط بتمويلها وتبين

1_ عبد الباسط جميعي حسن ،حماية المستهلك ،الحماية الخاصة لرضاء المستهلك في عقود الاستهلاك ،دار النهضة العربية ،القاهرة ،1996 ،ص08 .

2- تنص المادة 456 قانون مدني : "يجوز للمؤسسات المالية التي تمنح قروضا بقصد تشجيع النشاط الاقتصادي الوطني أن تأخذ فائدة يحدد قدرها بنص قانوني".

3- القرض العقاري و دوره في تطير و تطوير النشاط العقاري السكني و آليات مساهمته في تطوير الاستثمار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزائر، ص ص 385-387.

مما سبق أن عملية القرض العقاري تتسم بالعديد من الخصائص منها ما ينتسب إلى العقد الذي تفرغ فيه العملية ومنها ما يرجع إلى القرض نفسه ويستمد عقد القرض العقاري باعتباره تصرف قانوني ينظم علاقة تعاقدية كما أن بعض خصائصه ومميزاته مستمدة من القواعد العامة فيوصف بأنه عقد رضائي ملزم لجانبيين، عقد زمني وعقد معأوضة وهذا ما سننتاوله في (الفرع الأول)، فكما أن دراسة عملية القرض العقاري تبين أن أهم ما يميزها من العقود والقروض المصرفية أنها تستدعي تدخل عدة أطراف ومؤسسات مالية في ممارستها وسيرورتها كما أن هذه القروض تتضمن أشكال مختلفة بحيث هناك من وجه لتمويل الترقية العقارية ومنه ما وجه إلى تمويل الأفراد. وهذا ما ننتاوله في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مميزات القرض العقاري

يتميز العقد الذي يربط بين المقرض و المقترض في عملية القرض بكونه يجمع بين أوصاف مستمدة من القواعد العامة و الخاصة فتتسم بمجموعة من المميزات كونه عقد رضائي (أولا) و قرض استهلاكي (ثانيا) كما انه قرض نقدي بفائدة (ثالثا).

أولا : القرض العقاري عقد رضائي

المبدأ في إبرام العقود هو الرضائية، لكن هذا لا يمنع من اشتراط الشكلية ، و التي قد تكون إما للإثبات أو للإبرام ، حيث يكون اثر غيابها في الحالة الأولى عدم إمكانية الاحتجاج بالتصرف ليس في مواجهة الغير فقط، إنما فيما بين المتعاقدين .و هذا ما تؤكدته المحكمة العليا " حيث أن القضاة حتى يتأكدوا من صحة الدعوى ، يجب أن يقوموا ببحث أو ندب خبير مختص في المالية و الحسابات ليبرز أهم عناصر القرض من عدمه و عندئذ يفصل في

الدعوى لما تكون أمامه جاهزة إذا لم يفعلوا ذلك فكان قرارهم مشوب بالقصور في التسبيب و منعدم الأساس القانوني و هو الأمر الذي جعله عرضة للنقض".⁽¹⁾

و باعتبار القرض العقاري من القروض طويلة الأجل ،قد تصل مدتها إلى 40 سنة و نظرا لضخامة المبلغ الممنوح و قيمة العقار الممول ،و توفير وسيلة لإثبات حقوق الأطراف ، و هذا وفقا لنص المادة 33 من القانون المدني .⁽²⁾

توفير الحماية اللازمة لمصالحهم ، حيث أن انعدام هذه الكتابة قد تؤدي إلى تسرع و تدهور المتعاقد في إبرام العقد، دون أن يقدر الأمور حق تقديرها و يعي حقيقة الالتزامات التي تقع على عاتقه ، بينما تمكن الكتابة في عقد القرض من تفادي الأضرار التي قد تلحق بكل من الطرفين بسوء الإعلام و الاستعلام ، و تنقسم الشكلية كما اشرنا سابقا إلى قسمين ، وسيلة للإثبات و الشكلية للإبرام.

أ_ الشكلية وسيلة للإثبات :

باعتبار العقود البنكية تجارية ، من حيث المبدأ يمكن إثباتها بمجموعة من الطرق و هذا طبقا لمبدأ حرية الإثبات الذي هو قائم على كافة الأعمال التجارية منها الشكلية كوسيلة للإثبات، فمثلا القرض السكني الذي يبرم بين العميل و البنك ، فيكون الاتفاق المبرم بين الطرفين (العميل و البنك) بواسطة المحررات و السندات ، فلا يكفي إثبات وجود اتفاق بين الطرفين و إنما لابد من إثبات مضمون هذا الاتفاق ، أما فيما يخص اتفاقيات القروض العقارية المبرمة بين البنك و المتعاملين في الترقية العقارية أو بين الأفراد العاديين ،لابد من إخضاع هذه الاتفاقية لإجراءات التسجيل ، و هذا ما جعل عقود القرض العقاري عقودا شكلية.

1- قرار صادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 12 افريل 2006 ،ملف رقم 311002 غير منشور .

1_قانون رقم 10_05 مؤرخ في 20 يونيو 2005 ، جريدة رسمية جزائرية عدد 44 ، مؤرخ في 26 يونيو 2005 .

ب _ الشكلية للإبـرام:

يجب على البنوك و المؤسسات المالية ، الاستعانة بالكتابة للإعلام و توعية الأطراف حول الخطورة التي يمكن أن يشكلها العقد ، على مصالح المتعاقدين خاصة ذمتهم المالية ، لذا يستوجب تدخـل شخص له القدرة و الكفاءة في توجيه كل من القرض و المقترض ، لتحريـر شروط هذا العقد ، وفق البنود و العبارات الإلزامية خاصة تلك المتعلقة بحماية المستهلك كقيمة القرض و سعر الفائدة ، و كذا الضمانات المؤسسة لهذا الأخير⁽¹⁾ .

لذا فالغاية من الشكلية هو توفير الحماية للمتعاقدین خاصة الطرف الضعيف في العقد و هو المقترض .

فرغم غياب نصوص تشريعية تنظم عقد القرض العقاري في الجزائر إلا انه يخضع لإجراءات تتطالب الكثير من التأنى و هذا ما يبينه التطبيق ، بحيث تخضع لنوع من الشكلية رغم كونها غير مطلوبة قانونا ، إلا أنها دائما تتصب في شكل مكتوب.⁽²⁾

ثانيا: القرض العقاري قرض استهلاكي

إن تحديد مفهوم عقود الاستهلاك يعتمد بشكل كبير على التعريف الذي تعتمده للاستهلاك ، و في هذا الصدد هناك تصور شخصي يضيق من مفهوم مصطلح عقود الاستهلاك ، و تصور موضوعي يتجه نحو التوسع في هذا المفهوم .

1_ مكدال سعدية ، القروض البنكية الموجهة لقطاع السكن في الجزائر،مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون،كلية الحقوق ،جامعة مولود معمري،تيزي وزو ، ص ص17_19.

2_ لطيفة طالي ، مرجع سابق،ص ص 23_24.

ففقود الاستهلاك بالمعنى الضيق هي عقود يبرمها الشخص ، إشباعا لحاجاته الشخصية من الأموال و الخدمات ، فيدخل في هذا التعريف كل ما يبرمه الشخص من عقود يهدف إشباع حاجاته الاستهلاكية.

أما المعنى الواسع فهو العلاقة التي تربط بين أطراف العقد⁽¹⁾، سواء البنوك و المؤسسات المالية أو مع الأفراد ، أو المتعاملين في الترقية العقارية ، التي تهدف إلى اقتناء ملكية عقارية ، فهي تعتبر بذلك قروض استهلاكية مدنية في حين اعتبرها البعض تصرفات استثمارية و ليست استهلاكية ، و الاعتراف بصفة الاستهلاك لهذا العقد و صفة المستهلك للمقترض فالتصرفات التي يعقدها الشخص للاستهلاك تشمل كل الأشياء ، بالتالي الشخص الذي يقرض من اجل الحاجات الشخصية و ليس من اجل عرضها على الاستهلاك مجددا ، يعتبر مستهلكا. و أمام ضرورة توفير حماية خاصة للمستهلكين اتى القانون رقم 89_02 سالف الذكر المتعلق بحماية المستهلك.

ثالثا: القرض العقاري قرض نقدي بفائدة

ا_ قرض نقدي:

تنص المادة 450 من التقنين المدني الجزائري سالف الذكر على ما يلي: "قرض لاستهلاك هو قرض يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر...".

يتضح من مضمون المادة أن المحل في عقد القرض لابد أن يكون من الأشياء المثلية قابلة للاستهلاك كالسلع و البضائع ، إلا أن الحياة العملية تثبت أن الشيء المقترض في معظم

1- عبيد نجوى، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، كلية الحقوق ، جامعة العربي

تبسي. تبسة، 2016، ص 04.

الحالات مبلغ من النقود ، مما دفع المشرع إلى تخصيصها في نص المادة سالفه الذكر ، و يدخل القرض البنكي ضمن القروض النقدية ، فالقرض في معناه الأكثر شيوعا هو مرادف لقرض النقود .⁽¹⁾

ب_القرض العقاري قرض بفائدة:

حسب نص المادة 455 من القانون المدني الجزائري سالف الذكر⁽²⁾، يجيز أن تمنح مؤسسة القرض أجرا في شكل فائدة مقابل أن تستخدم و توظف الأموال التي أودعها لديها و كذلك تؤكد المادة 456 قانون مدني جزائري سالف الذكر ان القروض الاستهلاكية التي تبرم بين المؤسسة المالية كطرف مقرض هي في الحقيقة ليست قروضا عادية بل تدخل ضمن القروض البنكية التي تفتح مجالا لاشتراط الفوائد و هذا تكريسا للمبدأ الذي يقضي بان عقد القرض الذي يبرمه البنك ، لا يفترض فيه نسبة التبرع ، فتعتبر القروض الصادرة عن مؤسسات القرض ، قروض بفائدة بقوة القانون .

رابعا: القرض العقاري قرض طويل الأجل

للقرض العقاري مدة محددة ، يمكن أن تفرضها المؤسسة المقترضة حسب التنظيم المعمول به وشروط المنح القرض، تكون عادة محصورة بمدة دنيا ومدة قصوى وذلك حسب قدرة الزبون.

1_ عبيد نجوى ، مرجع سابق، ص 02 .

2- تنص المادة 455 قانون مدني " يجوز لمؤسسات القرض في حالة إيداع أموال لديها و تمنح فائدة يحددها بموجب قرار من وزير الكلف بالمالية لتشجيع لادخار".

وبالتالي فمدة تسديده محددة إلى غاية 25 سنة على الأكثر، وانطلاقا من تاريخ أول استعمال، كلن هناك استثناءات فهذه المدة متعلقة بقدرة التسديد ويعمر المقترض وهي 70 سنة وبقدرته على الادخار⁽¹⁾.

الفرع الثاني

أشكال القروض العقارية

تنقسم القروض العقارية الموجهة لتمويل النشاط العقاري بصفة عامة ، و الترقية العقارية بصفة خاصة حسب طبيعة المستفيد من القرض إلى قروض عقارية ممنوحة للأفراد للحصول على ملكية (أولا) و الممنوحة للمرقين العقاريين (ثانيا) في طار الترقية العقارية ، و تختلف شروط و إجراءات كلا منهما .

أولا : القروض الموجهة للأفراد

القروض العقارية الممنوحة للأفراد من طرف البنوك و المؤسسات المالية ، تنصب في صنفين أساسيين هما ، القروض الممنوحة من اجل انجاز مسكن خاص في إطار البناء الذاتي أو القروض الممنوحة من اجل شراء مسكن منجز أو في طور الانجاز في إطار الترقية العقارية العامة أو الخاصة .

1- القروض الممنوحة من اجل البناء الذاتي

تمنح هذه القروض لكل شخص يملك قطعة ارض لبناء مسكنه الشخصي أو لمالك مسكن بغية إصلاحه و صيانتته ، و يتميز هذا النوع من القروض بما يلي :

1_ عرعار الياقوت ، التمويل العقاري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، يوسف بن خدة ، 2009، ص 13 .

- _ يتم تسليم القرض على أقساط حسب تقدم مراحل الأشغال المنجزة .
- قروض طويلة المدة ، حيث تتراوح ما بين 15 و 20 سنة .
- قيمة القرض لا تغطي سوى 60% أو 70% من قيمة العملية الممولة .⁽¹⁾ و لمنح القروض يستلزم جملة من الشروط :
- * وجود عقد ملكية للأرض محل البناء ، أو عقد ملكية مسكن لطالب القرض .
- * وجود دخل ثابت و مستقر حتى يتأكد البنك أو المؤسسة المالية المانحة للقرض من قدرة المقترض على التسديد.
- * تقديم ضمانات مطلوبة و هي اكتساب عقد رسمي صالح للجهة المقرضة ، يقع هذا الرهن الرسمي إما على القطعة الأرضية محل البناء ، أو مسكن محل الأشغال حسب الحالة ، و زيادة على ذلك عقد تأمين لصالح الهيئة المقرضة ، و نسبة القروض الممنوحة للبناء الذاتي منخفضة و هذا راجع لعدة أسباب منها :
- . ضعف الثقة بين الهيئات المالية المقرضة و الأشخاص .
- . ضعف كفاءة البنك في مراقبة أمواله المستثمرة بشكل عملي .
- . بطئ الإجراءات الإدارية لدراسة ملفات طالبي القروض من طرف البنوك و المؤسسات المالية مما يؤدي إلى ضياع فرص كثيرة.⁽²⁾

1_ دليل Cnep banque.

2_ رشيد مترف ، القرض العقاري كأداة لاكتساب الملكية و وسيلة لتطوير سوق السندات الرهنية ، المؤتمر التاسع عشر (القرض ، الرهن) الجزائر، 2007، ص 06 .

2_ القروض العقارية الممنوحة من اجل الحصول على ملكية مسكن جديد

هذا النوع الموجه للأفراد من اجل الحصول على ملكية مسكن جاهز أو في طور الانجاز من طرف المرقيين العقاريين العموميين أو الخواص و يعتبر هذا النوع وسيلة تتلاءم مع احتياجات الأسر ، بكيفية أفضل حيث يهدف جعل الطلب على السكن يسيرا من خلال التمويل المباشر للمستثمرين ، و قد سجل هذا النوع من القروض تقدما ملحوظا ، خاصة القروض العقارية الممنوحة للأفراد من اجل الحصول على ملكية مسكن في طور الانجاز في إطار البيع على التصاميم .

يتميز هذا النوع من القروض بعدة خصائص :

- يمكن أن تصل قيمة القرض إلى تغطية 100 % من ثمن المسكن .
- قروض طويلة الأجل تصل إلى 40 سنة و نسبة الفائدة فيه متغيرة⁽¹⁾.
- تسديد قيمة القرض على أقساط من دخل المستفيد تتراوح قيمته بين 30% و 40% من الدخل كحد أقصى⁽²⁾. و يمنح هذا النوع من القروض وفقا لشروط لا بد ان تتوفر لطالب القرض ، و تنقسم بدورها إلى شروط عامة و شروط خاصة :

• الشروط العامة (البيع على التصاميم) :

- _ أن يتمتع طالب القرض بالأهلية القانونية للتعاقد ، و يمكن ان يمنح للقاصر المرشد.
- _ أن يتمتع بالقدرة اللازمة و الكافية على التسديد .
- _ أن يكون هدفه تمويل شراء أو بناء ملك عقاري داخل الجزائر .

• الشروط الخاصة :

1_ دليل cnep banque .

2_ رشيد مترف ، مرجع سابق، ص 05 .

_ الحصول على عقد بيع على التصاميم .

_ إثبات الدخل المنتظم و القدرة على التسديد تتناسب مع قيمة القرض المطلوب .

_ تقديم الضمانات المطلوبة ، و المتمثلة في الرهن من الدرجة الأولى للمسكن الممول ، إضافة إلى تأمين على الحياة .

و هذا النوع من القرض اي تلك الموجهة للأفراد من اجل الحصول على ملكية مسكن ، في إطار البيع على التصاميم ، يكتسي أهمية كبيرة بالنسبة للمشتريين (1).

ثانيا : القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية

بصدور قانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية (2) ، لم يأتي المشرع بذكر هذه القروض إلا في مجال حصر إبرام عقد البيع على التصاميم ، على المرقى العقاري الذي يلجأ لاستخدام هذه القروض لتمويل انجاز مشاريعه ، و يهدف هذا النوع من القروض إلى رفع عرض السكنات لتغطية العجز ، و يتميز هذا النوع من القروض انه يكون على مشروعات متوسطة ، و قيمته تكون مرتفعة حيث تغطي أكثر من مسكن بالإضافة إلى أنها :

-قروض قصيرة الأجل لا تتجاوز 24 شهرا كحد أقصى .

-قروض لتمويل مشاريع متوسطة الحجم تتراوح ما بين 10 و 50 مسكن يحددها المرقى العقاري مسبقا .

-نسبة الفائدة فيها غير متغيرة .

1_ سي يوسف زاهية حورية ، النظام القانوني للبيع على التصاميم ، طبعة 2014، الجزائر، ص ص 31 - 37 .

2- قانون 04-11 مؤرخ في 17 فيفري 2011 محدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، جريدة رسمية جزائرية عدد 14 مؤرخ في 06 مارس 2011.

-و يخضع منح هذه القروض إلى شروط معينة لا بد من توفرها في المرقى العقارى و هي :

* أن يثبت المرقى العقارى ملكيته لقطعة الأرض أو قطع أرضية محل انجاز المشروع ، و أن يكون حائز على رخصة البناء .

* أن يقدم دراسة تقنية و مالية كافية عن المشروع و متطلباته .⁽¹⁾

- أن يثبت المرقى العقارى قدرته المالية على تغطية جزء من تكاليف المشروع المراد انجازه أي المساهمة الشخصية للمرقى العقارى التي تحدد حسب العملية أو المشروع المراد تمويله ، فان كانت العملية بدون تخصيص اي انه لم يخصص بعد كل مسكن لمستفيد معين ، في هذه الحالة يجب على المرقى العقارى ان يقدم المساهمة الشخصية التي تغطي 40% كحد من تكاليف المشروع ، و يقدم له في هذه الحالة قرض يغطي 60% المتبقية للمشروع محل الانجاز .⁽²⁾

المبحث الثاني

وسائل تمويل القروض العقارية

يلعب التمويل دورا أساسيا في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية إذ بدونه لا يمكن إقامة المنشآت والمشاريع الإنتاجية والخدماتية فالتطورات التكنولوجية والاقتصادية، أعطت

1- ربيع نصيرة ، تمويل الترقية العقارية العمومية ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2006 ، ص 35.

2- رحمانى فائزة ، مرجع سابق، ص ص 94، 95 .
انظر كذلك: الملحق رقم 01.

التمويل والائتمان أهمية كبيرة و واضحة من خلال قدرته على توفير الأموال اللازمة وتعبئتها للقيام بممارسة الأنشطة الإنتاجية وتلبية مختلف الاحتياجات للأفراد، وتظهر أهمية البحث في كون أزمة العقار والسكن أصبحت محل اهتمام الدولة والمواطن معا ولذلك يجب في سياسة واضحة المعالم تسمح بتفاعل كل الأطراف لحل هذه الأزمة خاصة القطاع المصرفي الذي ظل طيلة الفترة الماضية معاديا ما عدا الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي كان محتكرا لتمويل قطاع العقار إلى جانب الدولة. لأن المال هو أحد الدعائم الأساسية التي تقوم عليها الحياة المعيشية لمختلف فئات المجتمع وكذا جميع المشاريع التي يقومون بها من أجل الحصول على سلعة أو منتج على شكل أراضي أو مباني أو مختلف المنقولات لذا يلعب التمويل دورا أساسيا في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية فنقص الأموال اللازمة يؤدي بمختلف الأفراد والهيئات إلى اندماج سياسة الاقتراض من البنوك والمؤسسات المالية ومنتطق فيما يلي لدراسة التمويل الذاتي (المطلب الأول) كوسيلة تمويل تقليدية في مجال القروض البنكية ثم بعد التمويل المؤسساتي كوسيلة مستحدثة للتمويل العقاري خاص بالقروض العقارية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

التمويل البنكي

لقد برمجت الدولة بعد سنة 1989 إصلاحات مست المحيط المالي مما أدى إلى إعادة هيكلة النظام البنكي وتحديد نشاطه عن طريق إصدار قانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقروض⁽¹⁾، وأصبحت في ظلها القروض البنكية تشكل أهم مصدر لتمويل مشاريع السكن، فنجد المتطلبات المالية للسكن سنويا تقدر بـ 70 إلى 80% من إجمالي الاستثمارات الممنوحة من

1- قانون 90 - 10 مؤرخ في 14 أبريل 1990، متضمن قانون النقد والقروض، جريدة رسمية جزائرية عدد 16.

البنوك على المدى الطويل والمتوسط بما يعادل 200 مليار دينار سواء للسكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية العمومية أو الخاصة، وهذا ما يعكس بوضوح مدى الأهمية التي أولتها البنوك لهذه العمليات بحيث تلعب دورا هاما في تمويل الترقية العقارية، وهناك بنوك متخصصة في مجال العقار أهمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP الذي سننتاوله في (الفرع الأول)، بحيث يقوم بدور أساسي في تمويل الترقية العقارية كما أن هناك بنوك أخرى غير متخصصة في مجال العقار إلا أن لها دور في تمويل الترقية العقارية، أهمها القرض الشعبي الجزائري CPA كذلك بنك التنمية المحلية BDL والبنك الوطني الجزائري BNA.

الفرع الأول

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك -

لقد لعبت البنوك والمؤسسات المالية دورا فعالا في مجال تمويل عمليات الترقية العقارية ضمانا لحسن تنفيذ برامجها خاصة في ظل التوجه الاقتصادي الجديد في الساحة العقارية التي تتطلب رؤوس أموال ضخمة لإنجاز المشاريع وتمويلها، فكانت البنوك والمؤسسات المالية السباقة في تمويلها ونجد على رأس هذه المؤسسات المالية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي يعتبر أهم الهيئات المالية الممولة للقروض العقارية، بنوع من التفصيل بتعريفه (أولا) و صلاحياته (ثانيا).

أولا: التعريف بالصندوق

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مؤسسة مالية متخصصة في المجال العقاري لاسيما جمع الادخار في هذا المجال وتمويل السكن وكذلك بيعه" وكذلك يعرف نفسه بأنه بنك

يتخصص في جمع التوفير ومنح القروض العقارية للخواص وتمويل المقاولين العموميين والخواص.

(1) نشأة الصندوق:

تم تأسيس الصندوق بتاريخ 10/08/1964 بموجب القانون رقم 64 - 227⁽¹⁾، الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ويعتبر مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير، ويطبق عليه التشريع التجاري ما لم يقضي القانون الذي ينظمه بخلاف ذلك، وقد تغيرت طبيعته القانونية فيما بعد من صندوق الادخار إلى بنك.

(2) أسباب تغير الطبيعة القانونية للصندوق:

أ. الأسباب الاقتصادية:

خلال الفترة الممتدة من سنة 1964 إلى غاية سنة 1970 كان نشاط الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يتمثل فقط في جمع التوفير في الدفتر مع منح قروض اجتماعية رهنية، والصندوق في هذه المرحلة كان لا يمكنه منح قروض فوق موارد التوفير التي يحميها، لأنه خلافا للبنوك لا يمكنه اللجوء إلى مختلف أنواع الموارد لمواجهة حاجيات تمويل زبائنه كاختراع النقود وغيرها من الأساليب فالصندوق يعتمد على موارد حقيقية فقط تجعل مهمته الأساسية هي رفع التوفير الشعبي، الأمر التي كان مستعصيا عليه أمام تقلص الدخل المتوسط للطبقات ذات الدخل المتوسط، وهم أكثر زبائن الصندوق.

1- قانون 64 - 227 مؤرخ في 10 أوت 1964 متعلق بتأسيس الصندوق والتوفير والاحتياط، جريدة رسمية جزائرية عدد 26.

أما خلال الفترة الممتدة بين 1971 و 1989 فقد تميزت بالتمويل المزدوج لقطاع السكن بين الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للسكنات المنجزة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري.

أما في سنة 1990 لم تعد الخزينة العمومية قادرة على مواجهة الطلب المتزايد على السكن، ويهدف تخفيض الأعباء المالية على الخزينة العمومية للدولة أصبح تمويل برامج السكن الاجتماعي يقع على عاتق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من موارده الخاصة أي من ودائع المدخرين وهو ما سبب عجزا ماليا للصندوق.

ب. الأسباب القانونية (التشريعية):

تتمثل أساسا في صدور قانون رقم 90 - 10 المؤرخ في 14-04-1990 يتعلق بالنقد والقرض⁽¹⁾، الذي جاء بإصلاحات جذرية لتنظيم البنوك والمؤسسات المالية، فمن جهة أصبح البنك المركزي (بنك الجزائر) مختصا بمنح اعتماده إنشاء البنوك وتحديد شروطها والأسس والنسب التي تطبق عليها.

ومنح جهة أخرى أدخل قاعدة جديدة وهي قاعدة "عدم تخصص البنوك" أي أن البنوك والمؤسسات المالية تخضع لنفس النظام القانوني الذي يخولها القيام بالعمليات المالية والمصرفية لذلك أصبح من الضروري أن يخرج الصندوق من نظامه السابق كصندوق يقتصر دوره على تلقي أموال الجمهور وإصدار القروض ويدخل في دائرة تطبيق قانون النقد والقرض كبنك ويتساوى مع البنوك والمؤسسات المالية الأخرى.

1- قانون 90-10 مؤرخ في 14 أبريل 1990 متعلق بالنقد والقرض، سالف الذكر.

لذلك واستنادا لنص المادة 202 من القانون رقم 90 - 10، المتعلق بالنقد والقرض⁽¹⁾، تم تحويل الصندوق إلى بنك في سنة 1997 طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 91 - 144 المؤرخ في 12/05/1991 يتضمن هيكله الصندوق⁽²⁾.

وبناء على المقرر رقم 97 - 01 المؤرخ في 06/04/1997 الذي يتضمن اعتماد بنك⁽³⁾، والصادر عن البنك المركزي (بنك الجزائر) تم اعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفة "بنك" يمكنه القيام بكل العمليات المصرفية باستثناء عمليات التجارة الخارجية. فأصبح الصندوق سنة 1971 بنكا تجاريا في شكل شركة مساهمة يسمى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك CNEP Banque.

ثانيا: صلاحيات الصندوق

تتمثل صلاحيات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كعمول لنشاط الترقية العقارية والمحددة في قانون 227/64 المتعلق بتأسيسه، بموجب المادة 8 منه الوارد تحت عنوان نشاطات الصندوق في:

- تركيز التوفيرات التي تجمعها المصالح البريدية باسم الصندوق.
- إيجاد وتسيير أشكال من التوفير يقصد بها تشجيع السكن.
- التدخل لتسهيل التمويل البناء السكني خاصة في إطار برامج السكن الريفي الذي تنفذها الجماعات المحلية.

1- نص المادة 202 من قانون رقم 90 - 10 مؤرخ في 14 افريل 1990، متعلق بالنقد و القرض، سالف الذكر .
2- مرسوم تنفيذي رقم 91-144 مؤرخ في 12 ماي 1991 متضمن إعادة هيكله الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن، جريدة رسمية جزائرية عدد 25.
3- مقرر رقم 97-01 مؤرخ في 06 افريل 1997 الذي يتضمن اعتماد بنك.

- منح أو توقيف العروض وديون الرهن والقروض والسلف الخاصة بالبناء ومنح تسبيقات وجميع عمليات القرض في مقابل ضمان الرهن أو مقابل إعطاء أي دين مضمون برهن وتمير كل رهن للبناء.
- شراء بعض أو كل دين موثق برهن مع ضمان حسن الوفاء أو بدون ذلك وشراء كل دين ناتج عن عروض البناء.
- منح قروض وتسبيقات ذات صيغة اجتماعية مع أخذ الاحتياطات الشديدة والكيفيات التي يحددها مجلس الإدارة ويصادق عليه وزير الاقتصاد السكني⁽¹⁾.

الفرع الثاني

القرض الشعبي الجزائري (CPA)

أولاً: نشأة البنك (CPA)

تم إنشاء القرض الشعبي الجزائري بتاريخ 1966/12/29 بموجب الأمر رقم 66 - 366 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري⁽²⁾، قد كان القرض الشعبي الجزائري عند إنشائه شركة وطنية مصرفية حيث تنص المادة الأولى من الأمر السابق على "تحدث شركة وطنية مصرفية تحد تسمية البنك الشعبي الجزائري" إلا أنه أصبح شركة مساهمة سنة 1997 عندما أعيد اعتماده بصفة بنك بموجب المقرر رقم 97 - 02 المؤرخ في 1977/04/06 المتضمن

1- أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2015 ص ص 80 - 81.
2- أمر رقم 66 - 366 مؤرخ في 29 ديسمبر 1966، متضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، جريدة رسمية جزائرية عدد 110 مؤرخ في 30 ديسمبر 1966 .

اعتماد البنك، حيث تنص المادة لأول منه على: "عملا بالمادتين 114 و 134 من القانون رقم 90 - 11 المؤرخ في 14 أبريل سنة 1990 والمذكور أعلاه يقدم القرض الشعبي الجزائري شركة مساهمة بصفة بنك".

وفي سنة 1967 صدر الأمر رقم 67 - 78 المؤرخ في 11/05/1967 المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري⁽¹⁾، وبموجبه اعتبر القرض الشعبي الجزائري تاجرا في معاملته مع الغير ويخضع لقوام القانون التجاري إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك.

• صلاحيات البنك:

وقد حدد المشرع الصلاحيات الأساسية للقرض الشعبي الجزائري في نص المادة 7 و 8 من نفس الأمر السابق حيث تنص المادة 7 على "إن القرض الشعبي الجزائري الذي له صفة بنك لإيداع والذي هو مقيد في قائمة البنوك".

1. تتحصر مهمته بصفة خاصة بالقيام بالعمليات المصرفية ومنح القروض والاعتمادات على شتى الأشكال وتطوير نشاط وتنمية الصناعة التقليدية والفندقية والسياحية والصيد البحري والنشاطات الملحقة وكذلك التعاونيات غير الفلاحية للإنتاج والتوزيع والتسويق.
2. يجوز للقرض الشعبي الجزائري بمفرده ابتداءً من التاريخ المحدد بقرار من وزير المالية والتخطيط أن يتدخل لتمويل عمليات البيع بالتقسيط وعلى وجه الخصوص البيوع النسبية الخاصة للسيارات.
3. يكون للقرض الشعبي الجزائري في المراكز التي يستقر فيها الامتياز الخاص بالخدمة المالية للتعاونيات غير الفلاحية.

1- أمر رقم 67 - 78 مؤرخ في 11 ماي 1967 متعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، جريدة رسمية جزائرية عدد 40، مؤرخ في 16 ماي 1967.

4. يكلف بإجراء عمليات القرض لقاء الرهون الحيازية المنصوص عليها في القانون وذلك في المراكز التي يعينها وزير المالية والتخطيط.

5. يسلم الودائع المبالغ ويقوم بجميع العمليات المصرفية لجميع الأشخاص الطبيعيين والتعاونيات غير الفلاحية والأشخاص الطبيعيين والأشخاص المعنويين التابعين للقانون الخاص وفي نطاق التنظيم الجاري به العمل لمؤسسات القطاع العمومي والقطاع المسير ذاتيا أما المادة 8 تنص على: "يختص القرض الشعبي الجزائري علاوة على ذلك بما يلي:

- تقديم المعونة المالية للمهن الحرة.
- منح الاعتماد الشخصي.
- منح القروض والسلفيات على السندات العمومية صادرة أو مضمونة من الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية".

ويتضح مما سبق أن صلاحيات القرض الشعبي الجزائري في المجال العقاري تعتبر محدودة إذا ما قارناها بصلاحيات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وذلك إلى غاية شهر فيفري من سنة 1995 أين دخل القرض الشعبي الجزائري المجال العقاري من خلال القروض العقارية ويعتبر أول بنك في الجزائر وضع القرض العقاري حيز التنفيذ وقد اعتمد عدة صيغ لتمويل السكن إلى غاية سنة 2002 أين أصبح يمنح القروض العقارية بكل أنواعها، وللملاحظة فإن القرض الشعبي الجزائري دخل مجال العقار ولاسيما مجال السكن منه، إلا أن دوره يقتصر على تمويل السكن إذ هو لا يقوم ببيع العقار سواء كان سكناً أو محلاً معداً لأغراض صناعية وتجارية وحرفية فتدخله في مجال تمويل السكن هو عن طريق منح القروض العقارية فقط. إلا أنه بتاريخ 2003/04/10 تم إنشاء شركة للترقية العقارية بين القرض

الشعبي الجزائري والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنسبة تساهمية متساوية سميت هذه الشركة بـ (CEPIM) تتكفل بالنشاطات العقارية⁽¹⁾.

الفرع الثالث

بنك التنمية المحلية (BDL)

أولاً: نشأته

أنشأ بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم 85/85 المؤرخ في 30 أبريل 1985 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانون الأساسي⁽²⁾ حيث تنص المادة 1/1 منه على: "ينشأ بنك للإيداع والاستثمار يسمى بنك التنمية المحلية ويشار إليه في صلب النص بـ "البنك" ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما يعد تاجراً في علاقاته مع الغير، ويخضع لكل القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك والقروض والأحكام التشريعية المعمول بها المطبقة على عقود ووسائله وهياكله وأعماله، إلى جانب أحكام القانون الأساسي الذي ينظمه".

ثانياً: مهامه

حددت المادة 4 من المرسوم 85/85 سالف الذكر⁽³⁾، مهام البنك حيث تنص: "تتمثل مهمة البنك خاصة عن طريق تنفيذ جميع العمليات المصرفية طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها، في منح سلفيات وقروض بجميع أشكالها، والمساهمة في تنمية الجماعات المحلية تنمية

1- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، عين ميله، الجزائر، طبعة 2011، ص78.

2- أومحمد حياة، مرجع سابق، ص ص 80 - 81.

3- مرسوم 85-85 مؤرخ في 30 أبريل 1985 متضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، جريدة رسمية جزائرية عدد 19.

اقتصادية واجتماعية، وفقا لسياسة الحكومة، وفي حدود مخططات الجماعات المحلية المعتمدة في إطار المخططات الوطنية للتنمية، وهو مكلف على المنصوص باستخدام وسائله الخاصة والوسائل التي تقدمها الدولة له قصد السعي وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها إلى تمويل⁽¹⁾:

- المؤسسات والمقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي والموضوعة تحت وصاية الولايات والبلديات.
- عمليات الاستثمارات المنتجة المخططة التي تبادر بها الجماعات المحلية.
- العمليات التي لها صلة بالقروض على الرهن.
- المؤسسات الخاصة غير الفلاحية، وهذا بطريقة البنوك التجارية الأخرى نفيها.

من خلال الصلاحيات السابق ذكرها، يتضح لنا أن بنك التنمية المحلية غير متخصص في مجال العقار، إلا أنه في سنة 2000، دخل مجال التمويل السكن متخذاً تدخل القرض الشعبي الجزائري في مجال تمويل السكن مرجعا له.

أدى دخول هذه البنوك عالم تمويل نشاطات الترقية العقارية وتحديدًا مجال تمويل السكن إلى تنوع مصادر تمويل الترقية العقارية، وبالتالي جلب المنافسة إلى السوق العقارية خاصة بعد دخول بنك التنمية المحلية BDL والبنك الخارجي الجزائري BEA والبنك الوطني الجزائري BNA... الخ.

1- أومحمد حياة، مرجع سابق، ص ص 81 - 82.

انظر كذلك الملحق رقم 02.

الفرع الرابع

البنك الوطني الجزائري (BNA)

أولاً: نشأة البنك الوطني الجزائري

أنشئ هذا البنك بموجب الأمر رقم 66 - 187 بتاريخ 13 جوان 1966 وقد اعتبر البنك الوطني الجزائري أداة للتخطيط المالي ودعامة للقطاع الاشتراكي والزراعي أما يهدف إلى تنفيذ خطة الدولة في التمويل (القصير، المتوسط، طويل المدى).

ثانياً: مهام البنك الوطني الجزائري

يمارس البنك الوطني الجزائري كل أنشطة بنك الودائع، مع تقديم الخدمات المالية للمؤسسات ومعالجة كل العمليات البنكية، لاسيما:

1. استقبال الودائع من الجمهور عن طريق الحساب أو غيره، تحت الطلب أو لأجل، إصدار السندات الخزينة... الخ.
2. تسديد واستقبال كل المدفوعات النقدية أو عن طريق: الشيك، التحويل، وضع تحت التصرف، رسائل القرض، الاعتماد بالتحويل عن بعد، وغيرها من العمليات البنكية.
3. تنفيذ بوجود ضمان من البنك أو عدم وجوده كل عمليات القرض لحساب منشآت مالية أخرى أو لحساب الدولة وكذا توزيع كل الإعانات من الأموال العمومية ومراقبة استعمالها.
4. تمويل بكل الطرق عمليات التجارة الخارجية.
5. استقبال الودائع في شكل قيم وسندات.

6. استقبال وتسديد كل الأوراق التجارية المسلمة للقرض أو للخصم كمبادلة، السند لأمر، الشيك، الفواتير والوثائق التجارية.
7. تأجير كل حجات الصندوق.
8. أداء دور وسيط لشراء واكتتاب أو بيع كل الأوراق العمومية أسهم وسندات والمعادن الثمينة.
9. تأمين خدمات الوكالات البنكية والمنشآت الرسمية للقرض.

ثالثاً: تكوين الملف لطالبي القرض

على طالبي القرض العقاري التقرب إلى أقرب وكالة مرفقين بطلب خطي ونسختين لملف القرض والذي يحتوي على الوثائق التالية:

• الوثائق العامة:

- استمارة طلب القرض العقاري المقدمة من البنك لتحصيل المعلومات حول الزبون.
- شهادة الإقامة و شهادة الحالة المدنية .
- نسخة طبق الأصل لبطاقة التعريف الوطنية.

✓ العامل :

- ثلاثة كشوف الأخيرة للأجر و شهادة عمل حديثة .

✓ لغير العامل:

- شهادة جبائية لوجود نشاط و تصريح جبائي للفوائد .

✓ للمتقاعد:

- شهادة انتماء الصندوق التقاعد و شهادة إحصاء المعاش .

المطلب الثاني

التمويل المؤسسي

إن القروض العقارية التي يتحصل عليها المتعامل أو المستفيد في الترقية العقارية من قبل البنوك والمؤسسات المالية قد لا تكون دائما كافية لتغطية تكاليف لإنجاز أو شراء مسكن، لذلك وجد نظام يدعم هذه القروض ويكملها، ويتمثل في الدعم المالي أو المساعدة المالية التي يستفيد منها الأشخاص ذوي الدخل المتوسط والمحدود والمرشحين عادة لامتلاك السكن ذي الطابع الاجتماعي، كما تتمثل هذه المساعدة أيضا في التسهيلات والتخفيضات الضريبية على التعاملات التجارية المرتبطة بالترقية العقارية والنشاط العقاري بصفة عامة ولقد عرف القرار الوزاري المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 الدعم المالي "أنه يتمثل في مساعدة مالية غير مستحقة السداد تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة وإما عن طريق هيئة اقتراض مالية من أجل الحصول على ملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي.

ويعتبر الصندوق الوطني للسكن هو المتكفل بهذه المساعدات المالية الممنوحة لأصحاب الدخل الضعيف والمتوسط.

الفرع الأول

الصندوق الوطني للسكن (CNL)

بعد 1990 انتهجت الدولة سياسة جديدة خاصة بالسكن تظهر من خلال إحداث الصندوق الوطني للسكن وذلك عن طريق منح مساعدات مالية للأشخاص الذين يرغبون في امتلاك سكن خاص ولا تمكنهم قدراتهم المادية من تسديد مبلغ المسكن ويتدخل هذا الأخير بمنح مساعدات مالية دون مقابل بمثابة هبة و الغاية من ذلك هو الحد من ظاهرة النزوح الريفي و القضاء على مشكل السكن.

أولاً: نشأة الصندوق

تم إنشاء الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 12 ماي 1992⁽¹⁾، على إثر إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري⁽²⁾، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي⁽³⁾ ويعتبر الصندوق تاجراً في علاقته مع الغير⁽⁴⁾.

ولقد حددت المادة 3 من المرسوم التنفيذي 11/94، مهام هذا الصندوق المتمثلة في:

- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل إطار المبنى وصيانتها وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.
- ترقية كل أشكال تمويل الإسكان، لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير الموارد الميزانية وتعبئتها.
- وبهذه الصفة يكلف الصندوق لاسيما بما يأتي:
 - المشاركة في تحديد سياسة التمويل السكن، لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.
 - إنجاز الدراسات والخبرات المرتبطة بالسكن.

كما يتولى هذا الصندوق ضمان تنفيذ ومتابعة ومراقبة العمليات اللازمة لإنجاز المشاريع، ما يلاحظ على الصندوق الوطني للسكن أنه يعمل على ترقية السكن ذي الطابع

1- مرسوم تنفيذي رقم 144-91 مؤرخ في 12 ماي 1991، متضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، جريدة رسمية جزائرية عدد 25.

2- نص المادة الأولى من نفس المرسوم رقم 144-91 سالف الذكر .

3- نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 145-91 مؤرخ في 12 ماي 1991 متضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، جريدة رسمية جزائرية عدد 25.

4- نص المادة 4 من نفس المرسوم رقم 145-91 سالف الذكر .

الاجتماعي وتحديد سياسة تمويله، والذي يعد هو الآخر من بين نشاطات الترقية العقارية فهو يعني بأصحاب الدخل المحدود لإعانتهم ماليا من أجل الحصول على سكن من هذا الطابع الاجتماعي عن طريق تقديم مساعدات مالية وتخفيض نسبة الفوائد، وتمديد مدة التسديد القرض⁽¹⁾ ولا يكون الدعم المادي من الصندوق يعمل على تشجيع ودفع الترقية العقارية عن طريق تقوية الطلب لفئات المعنية بها.

ثانيا: موارد الصندوق الوطني للسكن ومساعدة الدولة للحصول على السكن

1- موارد الصندوق الوطني للسكن (CNL):

- مساهمات الميزانية المتأتية من التكفل بتبعات الخدمة العمومية التي تفرضها الدولة.
- الأموال المرتبطة بأعمال الإعانات المالية التي أسندت الدولة جمعها إلى الصندوق.
- عائدات أعماله.
- عائدات الأموال الموظفة.
- الهبات والوصايا.

2 (مساعدة الدولة للحصول على الملكية:

مساعدة الدولة للحصول على الملكية منظمة بموجب أحكام القرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2000 المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك الصادر في 9 أفريل

1- المرسوم التنفيذي رقم 94-308 مؤرخ في 4 أكتوبر 1994 محدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، جريدة رسمية جزائرية عدد 66.

2002 الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 الصادر في 4 أكتوبر 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر⁽¹⁾.

القرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2000 المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك الصادر في 9 أبريل 2002 يعرف مساعدة الدولة للحصول على ملكية السكن أو AAP في مادته الثانية على أنها: المساعدة المالية للعائلات فيما يخص الحصول على المالية في إطار إنجاز أو شراء سكن عائلي تتمثل في مساعدة مالية غير مسترجعة الممنوحة من الدولة مباشرة للمستفيد، أو عن طريق وساطة هيئة مالية للقرض.

انطلقت هذه المساعدات من أجل الحصول على ملكية "" ولإتمام الجهود المبذولة من طرف الدولة في إطار السكن وكلت وزارة السكن والعمران وتسيير هذه المساعدات إلى الصندوق الوطني للسكن، وهي متجهة خصوصا للمواطنين ذوي الدخل المحدود ويرغبون في الحصول على سكن جديد أو في إنجاز مبنى بفرض السكن فيه ويأملون أن يستفيدوا من المساعدات المالية لتحقيق ذلك.⁽²⁾

أ- كيفية الحصول على المساعدات المالية:

في إطار العقد المبرم ما بين الصندوق الوطني للسكن وبعض البنوك بهدف تقديم مساعدات مالية لشراء سكن فإنه بإمكان المواطن تقديم طلب المساعدة المالية من نفس المصرف الذي يختاره للحصول على قرض سكني.

1- مرسوم تنفيذي رقم 308-94 مؤرخ في 04 أكتوبر 1994 ، محدد لقواعد لدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال دعم الاسر ، جريدة رسمية جزائرية ، عدد 66 .

ب- هدف المساعدة المالية:

المساعدة المالية للحصول على ملكية السكن تهدف إلى تطوير القدرات المالية لطالبي السكن، وتحسين القدرات للمؤسسات المالية والمرقنين العقاريين، هذه المساعدة المالية مخصصة إما:

- لتكملة سكن جديد.
- للبناء.
- بناء سكن يستطيع أن يكون إما فردي أو جمعية تعاونية عقارية أو شركة مدنية عقارية تعاضدية.

ج- أشكال دفع المساعدة المالية:

المساعدة للحصول على الملكية يوافق عليه وتمنح من CN عن طريق:

- إما فوراً أو على أقساط غير مسترجعة على شكل القرض الذي يتقاضاه المستفيد لدى المؤسسة المالية وتخفيض قسط على استرجاع القرض.

د- محاور منح المساعدة المالية:

المساعدة للحصول على الملكية تمنح من الـ CN عن طريق:

- البلديات.
- التعاونيات العقارية، التعاضديات.
- المرقنين العقاريين.
- الإدارات والمؤسسات.

هـ- شروط قبول (منح) المساعدات المالية:

قبول المساعدة المالية للحصول على الملكية مخصصة لطالبي السكن الآتيين:

- الأشخاص الذين بدون سكن أو ساكن في مسكن غير لائق بهم.
- الذين لم يستفيدوا من تنازل عن مسكن من الأملاك العقارية العمومية.
- الذين لا يملكون مبنى ذا طابع سكني ملكية تامة.
- الذين لهم دخل يقل عن الأجر الوطني الأدنى المضمون بأربع مرات.
- الذين بذلوا جهدا في الادخار.
- الذين يثبتون مساهمة شخصية.

ثالثا: طريقة تدخل الصندوق الوطني للسكن

من أجل تمكين المواطن (الزبون) من الحصول على سكن عائلي تستفيد العائلات ذات الدخل المحدود والمتوسط من الامتيازات التالية من طرف CNL:

- إعانة مالية.
- تمديد فترة تسديد القرض.
- طبيعة وقيمة الامتيازات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن لهما علاقة مباشرة مع نسبة دخل العائلة.
- الاعتماد بالدخل حسب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 146/91 لـ 12 ماي 1991 المتضمن كليات تدخل الصندوق الوطني للسكن⁽¹⁾ في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن من دخل رب الأسرة وزوجته اللذان يعيشان بصفة اعتيادية في نفس المأوى.

1- مرسوم تنفيذي رقم 91-146 مؤرخ في 12 ماي 1991 ، متضمن كيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن ، في ميدان تدعيم الحصول على ملكية سكن ، جريدة رسمية جزائرية عدد 25 ، مؤرخ في 29 ماي 1991 .
انظر كذلك الملحق رقم 03.

- وتتمثل الإعانة المالية للحصول على مالية السكن في مساعدة مباشرة مجانية ممنوحة من طرف الدولة أو على شكل نسب غير قابلة لتسديد يطلبها المستفيد عند إحدى المؤسسات المالية في إطار حصوله أو بنائه لمسكن.

رابعاً: الامتيازات الممنوحة للمستفيدين

تقدم المساعدات المالية ضمن أشكال عدة وامتيازات الممنوحة للمستفيدين، تكون حسب الأطر التالية:

- في إطار برامج مساعدة السكن والمقسمة سنويا بين الولاية والبلدية.
- في إطار تعاونية عقارية أو مؤسسة قرض عقاري والمتحصلة على قسط من المساعدات الممنوحة من وزارة السكن والعمران أو الولاية.
- الصندوق الوطني للسكن يقدم مساعدات الدولة بأقساط وهذا نظرا لتقدم الأشغال.
- ويتم توزيع المبلغ بين البلديات والولاية بموجب القرار الوزاري رقم 38 الصادر في سبتمبر 1998 الذي يجعل من التوزيع ذاك النشاط الموكل للجنة الولائية المكلفة بتوزيع برامج السكن والمساعدات العمومية على مستوى كل بلدية.
- وتصل إذ أن التمويل السكن العمومي المخصص للكراء سيعهد به إلى الصندوق تخصص يكلف بالبرامج الاجتماعية الجارية وعملية تطهير الديون المتبادلة ما بين الديوان الوطني للتسيير العقاري والخزينة (ممثلة في الصندوق الوطني للسكن) وتسيير المساعدات عند الطلب للحصول على الملكية والتشجيعات المحتملة للمتعهدين بالترقية.

الفرع الثاني

الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOST)

يلعب الصندوق دورا هاما في تمويل القروض العقارية ، غير أن هذه العملية ليست موجهة لكافة الأفراد استثناء لفئة العمال الأجراء المنخرطين لدى الصندوق للاستفادة من الإعانات التي يقدمها هذا الأخير ، بدون فائدة على خلاف البنوك الأخرى ، لهذا سنقوم بتعريفه (أولا) و مهامه (ثانيا) إضافة إلى موارده المالية (ثالثا) .

أولا: تعريف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية(FNPOST)

يسمى الصندوق باللغة الفرنسية Le fonds national de péréquation des ouvres sociales والذي يرمز له بـ (FNPOST).

فقد تم استحداث الصندوق في سنة 1883 بموجب القانون رقم 16/83 المؤرخ في 1983/07/02 والذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية⁽¹⁾.

وقد تم تحديد تنظيمه وكيفية سيره بإصدار مرسوم تنفيذي بعد 14 سنة رقم 75/96 المؤرخ في 1996/02/03 والذي يحدد كيفية تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره⁽²⁾.

وكلا من النصين لم يتم تحديد الطبيعة القانونية لهذا الصندوق بل اكتفى المرسوم رقم 75/96 سالف الذكر بالقول أنه: "يتمتع بالشخصية المعنوية" وبعد مرور سنتين تم إصدار

1- قانون رقم 83-16 مؤرخ في 02 جويلية 1983 الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، جريدة رسمية جزائرية، عدد 28.

2- مرسوم تنفيذي 96-75 مؤرخ في 03 فيفري 1996 ، والذي يحدد كيفية تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، جريدة رسمية جزائرية، عدد 9.

المرسوم التنفيذي رقم 80/98⁽¹⁾ المؤرخ في 25/02/1998 الذي يعدل ويتم المرسوم رقم 75/96 ، الذي حدد بشكل صريح الطبيعة القانونية له في المادة 2 منه التي تنص على: "تعدل أحكام الفقرة الأولى من المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 75/96 المؤرخ في 03/02/1996 المذكورة أعلاه كما يلي: "المادة 2 الفقرة 1 يعتبر الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية الذي يدعى في صلب النص "الصندوق، مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي". وعليه فالصندوق هو مؤسسة عمومية صناعية وتجارية (EPIC – Un établissement public industriel et commercial) وهي تحت وصاية الوزير المكلف بالحماية الاجتماعية، ومقرها الجزائر وتمسك الحسابات الخاصة بالصندوق في شكلها التجاري طبقا للتشريع المعمول به .

ثانيا: المهام التي يقوم بها الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOST)

لقد خص المشرع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بمجموعة من المهام والتي حددتها المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 75/96 ، التي تنص على: "تتمثل مهام الصندوق في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها لاسيما أحكام المادة 3 من القانون رقم 16/83 المؤرخ في: 02/07/1983 المذكور أعلاه فيما يأتي:

- العمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء وفقا لمبادئ التوزيع المنصف والتضامن بين العمال الأجراء في جميع قطاعات النشاط.

1- مرسوم تنفيذي رقم 80-98 مؤرخ في 25 فيفري 1998 الذي يعدل و يتم المرسوم رقم 96-75 ، متعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره ، جريدة رسمية جزائرية، عدد 12 .

- المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء والتأكد من الانجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.

- تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء لاسيما جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة مثلما هو مقرر في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 186/94 المؤرخ في: 1994/07/06 والمذكورة أعلاه.

- القيام بكل الأعمال الرامية إلى تحسين ظروف سكن العمال الأجراء.

- القيام بكل الدراسات الرامية إلى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء".

وتجدر الإشارة إلى أنه في نص المادة 03 من القانون رقم 16/83 وكذا المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 75/96 لم تتطرق إلى مجال السكن بصفة مباشرة وصريحة تدل على تخصص هذا الصندوق في مجال تمويله فقد ترك هذا الأمر للتنظيم الذي صدر في شكل مرسوم رقم 179/82 المؤرخ في 15/05/1982⁽¹⁾ والذي حدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها⁽²⁾، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 74/96 المؤرخ في: 1996/02/03 الذي يتم المرسوم رقم 179/82 المؤرخ في 15/05/1982 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها⁽³⁾.

1- مرسوم تنفيذي رقم 82-179 مؤرخ في 15 ماي 1982 ، و الذي حدد مستوى الخدمات الاجتماعية و كيفية تمويلها ، جريدة رسمية جزائرية ، عدد 20.

2- موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية: <http://www.fnpost.dz>

3- تنص المادة 2 من المرسوم رقم 96-74 على: "...تكملة لأجر العمل في شكل خدمات في مجال الصحة والسكن و...".

ثالثا: الموارد المالية للصندوق

إن من بين النتائج المترتبة على الاعتراف بالشخصية المعنوية هو الاستقلال في الأمة المالية وبالرجوع في الصندوق نجد إن له عدة موارد مالية فقد نصت عليه المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 75/96⁽¹⁾ على هذه الموارد وهي:

- الموارد الآتية من حصة اشتراكات الهيئات المستخدمة في صندوق معادلة الخدمات الاجتماعية.

- الموارد المقررة في المادة 4 من القانون رقم 16/83 المؤرخ في 1983/07/02 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني المعادلة للخدمات الاجتماعية⁽²⁾، وهذه الموارد هي:

- حصة من المساهمة المخصصة لصندوق ما بين الهيئات.
- الموارد الخاصة المحصل عليها عن طريق نشاطات الخدمات الاجتماعية.
- إعانات الدولة.
- الإعانات المحتملة للصندوق والهيئات الاجتماعية في إطار الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.
- الهبات والوصايا.
- مساهمات العمال الأجراء المستفيدين المالية المحتملة.

أما فيما يخص الأرقام المسجلة عن القدرات المالية للصندوق فقد قدرت سنة 1998 بحوالي 5 مليار دينار جزائري وفي سنة 2002 قدرت بحوالي 14 مليار دينار جزائري وفي

1- مرسوم تنفيذي رقم 75-96 ، سالف الذكر .

5- قانون 83-16 ، مؤرخ في 02 جويلية 1983 ، سالف الذكر .

2003 قدرت بحوالي 22.1 مليار دج، وهذه الإيرادات المسجلة كانت نتيجة تحصيلها على

شكل التالي:

- حصة الاشتراكات التي تدفع إلى الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء (CNAS).

- تحصيل المساهمات المالية الشخصية للعمال في إطار الحصول على ملكية السكن التساهمي.

- تحصيل المداخل الناتجة عن بيع محلات تجارية.

- الفوائد المتحصل عليها من الاستثمارات الأموال الصندوق في البنوك وشركات التأمين .

وبالنظر لهذا الحكم الكبير من الأموال فإن الصندوق يعتبر كمتعامل في السوق العقارية من خلال المساعدات التي يقوم بمنحها خاصة للعمال الأجراء، فقد أصبح الصندوق يقوم بعمليات ذات طابع عقاري. بدءاً من إيجاد القطع الأرضية المخصصة للبناء مروراً إلى مرحلة التشييد السكنات والمحلات التجارية ووصولاً إلى توزيعها أو بيعها إلا أن هذه العمليات التي تقوم بها تعتبر كدور ثانوي مقارنة بدورها كمؤسسة مالية، فهو يقوم بإنجاز سكنات بإمكانياته نظراً لغياب المرقين العقاريين يحلون محل الصندوق في إنجازها.⁽¹⁾

1 - لباد ناصر، النظام القانوني للسوق العقاري في الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2005، (غير منشورة)، ص 330.

الفصل الثاني

خصوصية القروض العقارية من حيث الضمانات

تتمح البنوك والمؤسسات المالية قروض للأفراد والمركبين العقاريين مقابل ضمانات قانونية تفرضها عليهم، لضمان استرداد مبالغ القرض، فيشترط البنك من المقترض توافر القدرة المالية على التسديد.

فمبدأ عملية القرض يقوم على الثقة المتبادلة بين طرفي العقد الذي يتميز بطول المدة والمبلغ الضخم بقيمة، وبهذا فهو ينطوي على مخاطر تجعله مجالا خصبا للظروف الطارئة التي تهدد مصلحة طرفي عقد القرض، سواء المقرض أو المقترض مما يحكم اللجوء إلى تأسيس العديد من الضمانات الشخصية والعينية (المبحث الأول).

وعملية القرض العقاري تبين أن أهم ما يميزها عن غيرها من العقود المصرفية أنها تستدعي تدخل عدة أطراف ومؤسسات مالية في ممارستها وصيرورتها، فمهما كان نوع القرض العقاري، ومضمون العملية التي يمولها يخضع لمجموعة من الإجراءات.

ولتشجيع البنوك والمؤسسات المالية على دخول ميدان القروض العقارية قامت الدولة باستحداث وسائل وميكانيزمات جديدة وذلك بمثابة الهيئات المالية أين اقتضت الضرورة تدعيم ضمانات قانونية لتحضيرها على خوض مجال منح القروض العقارية ولضمان الهيئات الممولة من الإفلاس، وهي تعمل بتقنيات حديثة وتحقق أكثر مرونة في التعامل مع البنوك و المؤسسات المالية من جهة والأفراد والمتعاملين في الترقية العقارية من جهة أخرى، والغرض من إنشاء هذه الهيئات هو المساهمة في تطوير نشاط القروض العقارية، تسيير شروط وظروف المنح وتوفير السيولة القانونية للبنوك والمؤسسات المالية، وتشجيعها على خوض مجال القروض العقارية والزيادة في قانون العرض والطلب حيث تلعب هذه الهيئات دورا جد فعال وهام في مجال ضمان هذه القروض العقارية الممنوحة للمستفيدين (المبحث

(الثاني)

المبحث الأول

مخاطر منح القروض العقارية والضمانات المكرسة لحمايتها

تعتبر المدة التي تتميز بها القروض العقارية عنصراً هاماً ضامناً للقروض العقارية، مما تجعل من عدم الخطر يبلغ أعلى درجات، وإن كان الخطر ملازماً للقروض فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال إلغائه بصفة نهائية واستبعاد حدوثه مادامت فترة لانتظار طويلة قبل حلول أجل استرداده هذا تحيط بعملية منح القروض مخاطر متنوعة (المطلب الأول)، ولما كان منح القروض العقارية مبنية وقائمة على الثقة المتبادلة بين المقرض من جهة والمقرض من جهة ثانية كان إلزاماً على الهيئات المالية والبنكية التي تقوم بعملية منح القروض العقارية أن تضع في حساباتها فكرة الخطر مهما بلغت درجات الثقة المتبادلة، وبالتالي هذا ما أوجب على هذه الهيئات حماية نفسها باتخاذ كافة الترتيبات والاحتياطات اللازمة لمواجهة هذه المخاطر والمتعددة وذلك عن طريق اشتراطها تقديم ضمانات معينة إما شخصية أو عينية أو بواسطة هيئات مالية (المطلب الثاني) تسعى وتساهم في تدعيم عمليات منح القروض العقارية بكل ثقة.

المطلب الأول

مخاطر منح القروض العقارية

إن تحديد قدرة العميل على إعادة سداد القروض من المصادر الأساسية، يتوقف على المهارات المحاسبية والمالية وثقة التي اكتسبها محل الائتمان من خلال خبرته العلمية بالبنك، فمن المهارات الأساسية أيضاً أن يقوم بتحليل التوقيت الزمني للتدفقات النقدية الداخلة والخارجة للعميل، حتى يتم قياس القدرة على السداد في المواعيد المحددة في الأموال النقدية التي ستتاح في المستقبل مع التنبؤ بخطر السيولة العجز والفائض وكيف سيقوم العميل بتغطيته، لذا ترتبط عمليات منح القروض بمجموعة من الأخطار المتعلقة بالنشاط البنكي

وتعرف الأخطار البنكية على أنها: " مجموعة الحوادث الغير المتوقعة، والتي يمكن أن تؤدي إلى خسائر مالية تؤثر سلبا على مسار العملية الائتمانية في البنوك التجارية." إلا أنه عندما تحقق البنوك من أن طلبات القروض تتطابق مع المواصفات اللازمة، يقوم المكلف بالقرض على تقدير المخاطر المحيطة بهذه الأخيرة وهو الخسارة الممكنة الوقوع لسبب ما، وكل ائتمان محاط بعدة مخاطر تقنية منها مخاطر تقنية وإدارية (الفرع الأول)، أو مخاطر قانونية (الفرع الثاني)، وكذلك مخاطر تجارية (الفرع الثالث).

الفرع الأول

المخاطر التقنية والإدارية

يمثل التمويل العقاري أهمية كبرى، حيث يحضى باهتمام مختلف المتعاملين سواء الأفراد أو المتعاملين في الترقية العقارية، وتسعى البنوك والمؤسسات المالية إلى تفعيل هذا القطاع عن طريق منح قروض عقارية إلا أنها تتعرض إلى مشاكل ومخاطر جراء التجاوزات الإدارية المرتبطة بتكوين ملفات القروض أو أخطار متعلقة كذلك بالتقنيات اللازمة خلال عمليات المنح.

أولاً: المخاطر التقنية:

هذه المخاطر متعلقة بعدم احترام مقاييس القانونية كالمدة، مبلغ التعويض شروط التسديد ومعدلات الفائدة، التي يجري تجديدها وضبطها بشكل دقيق من أجل ضمان حقوق البنك والعميل، والتي يمكن أن ينتج عنها إخلال بحقوق أحد الطرفين أو كلاهما، لذا يجب تعيين قواعد وأنظمة قانونية بغرض توفير حماية للزبائن، وهذا لتوضيح خصائص القروض ومجالات التسديد⁽¹⁾.

ثانياً: المخاطر الإدارية والحسابية:

ترتبط هذه المخاطر بكل ماله علاقة بعملية القرض، كطريقة العمل، الدراسة قبول الملفات، وهذا الخطر يمكنه تجنبه من طرف البنوك لأن أصل هذا الخطر هو ضعف التأهيل المهني لموظفي البنوك، وهذا بالتالي ما يؤدي ما يؤدي إلى إمكانية الوقوع في

1 -تواتي منير ، مرجع سابق، ص 26.

الخطأ، يمنح قرض لمن لا تتوفر لديهم الشروط الكافية للحصول على قروض⁽¹⁾، وهذا الخطر يؤدي كذلك إلى خطر آخر وهو خطر عدم التسديد وهذا ما يكلف بالضرورة البنك أعباء كبيرة⁽²⁾، ولضمان التسيير الإداري الجيد ولتجاوز هذه الأخطاء يجب الالتزام⁽³⁾، ولضمان التسيير الإداري الجيد ولتجاوز هذه الأخطار يجب الالتزام بـ:

- اختيار الموظفين ذوي الخبرة العالمية والكفاءة في مجال تسيير قروض السكنية.
- توفير وسائل الإعلام الآلي في مجال تسيير الإدارة.
- التحديد الدقيق للوظائف والمؤسسات المتعلقة بكل مصلحة (قانونية ومحاسبة... إلخ) وتنظيم شبكة علاقات جيدة بينها.

الفرع الثاني

المخاطر القانونية

يقصد به الوضعية القانونية للمقترض، أي يجب التأكد من النشاط الذي يمارسه والتأكد من صحة الوثائق التي يقدمها، حتى لا يتعرض البنك إلى المساءلة القانونية فيما بعد أو يدخل في مشاكل كبيرة بسبب هذا الزبون غير المؤهل هذه الأخطار يتعرض لها البنك أو

1 _ BENHAMZA lylia ، « le crédit immobilier » on distingue sous l'utilité des opérationnels un ensemble de risque accompagnant toute l'activité bancaire c'est-à-dire la ou quotidien de la pratique bancaires "cas CPA ، agence 120 ، t.p .

2 – MELLAZ Ali ، " les crédits immobiliers bancaires "afférents au particuliers le risques et garanties 'cas CPA ; agence 194، t.p .

3- عبيد نجوى، مرجع سابق، ص 11.

المؤسسة المالية لعدم احترامه الجوانب القانونية والتنظيمية الخاصة بمنح القروض العقارية⁽¹⁾، حيث يمكننا التمييز بين:

أولا : مخاطر متعلقة بتحرير القروض:

فتح القرض العقاري كبقية القروض، يستلزم صياغة اتفاقية قرض، وتحرير العقد يجب أن يدرس خصوصيته بدقة، لتوضيح مسؤولية كل طرف في العقد -الزبون والبنك- ويجب أن يحتوى أيضا على المعلومات المتعلقة بعملية القرض، ودراسة المخاطر المتعلقة بالرهن، إذ يجب على البنك أن يكون متأكدا من قابلية الملك للرهن، وأن لا يكون مرهونا من قبل، يجب أن يكون العقد ممضيا من طرف موثق العقود، الذي عليه مراجعة صحة وسلامة العملية⁽²⁾.

ثانيا: مخاطر متعلقة بقيمة الرهن العقاري:

تتطلب عملية منح القروض العقارية الحصول على مجموعة من الضمانات قد تكون عينية أو شخصية أو كلاهما معا بهدف تغطية هذه العملية، لكن في غالب الأحيان، نجد أن الضمانات هي عبارة عن الرهن العقاري من الدرجة الأولى الأصل الممول الذي يجب أن يكون قابل للرهن.

بالبنك عليه التأكد من أن العقار ليس له قيمة ثانية (بالنقصان أو بالزيادة) وهي مرتبطة بالتأثير الاقتصادي عليه، إذ يجب التمسك بقيمة البيع، وقد أبرم العقد وهذا التقييم الحسن لقيمة الملك المرهون⁽³⁾.

« le risque juridique est lié a l'existence d'un contentieux judiciaire ou administratif essentiellement dû a la mise a cause d'une responsabilité civile ou même pénale »

1- BENHAMZA Ilyia, op-cit, p 17.

2 - تواتي منير، مرجع سابق، ص ص26-27.

3 - محمد الأمين الخلفاوي، التموير العقاري في البنوك التجارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون جامعة قاصدي مرباح ورقلة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية والعلوم التسيير، 2017، ص 11.

الفرع الثالث

المخاطر الخارجية

يقصد بها تلك المخاطر التي لا يمكن التنبؤ بها، بشكل واضح أو التحكم فيها لأنها مخاطر خارجية عن نطاق البنك، أي مخاطر متعلقة بالمحيط الخارجي والناجمة عن عوامل سياسية واقتصادية اجتماعية للبلد أو قد تكون مخاطر مهنية متعلقة بقطاع النشاط، الذي يعمل فيه الزبون المقترض وينقسم إلى:

أولاً: الخطر العام:

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

ثانياً: الخطر المهني:

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

المطلب الثاني

الضمانات العينية والشخصية

اعتبار أن الخطر عنصر ملازم للقرض لا يمكن تجنبه، بالتالي تلجأ البنوك إلى حماية نفسها من هذه المخاطر وبالتالي لا تعطي هذه الأخيرة قروضا إلا بتوفر عدة ضمانات وهي ذات أهمية كبرى بالنسبة للبنك، خاصة عندما يتعلق الأمر بالقروض طويلة الأجر.

والضمانات البنكية تتمثل في طلب أشياء ملموسة وذات قيمة ويكون ذلك قبل منح القرض وتتمثل عموماً الضمانات التي تمتاز بها البنوك والمؤسسات المالية في تمويلها

1 - تواتي منير، مرجع سابق، ص ص 27-28.

لعمليات القرض لذا أدرجت عدة ضمانات في الضمانات العينية (الفرع الأول)، وكذا الضمانات الشخصية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الضمانات العينية

تلجأ المؤسسات المالية لاستيفاء دونها وضمان تحصيلها من المستفيدين والمتعاملين في الترقية العقارية إلى هذا النوع من الضمانات والمتمثلة أساسا في رهن العقارات أو البناءات محل التمويل، والحصول على هذا النوع من الضمانات والمتمثلة أساسا في رهن العقارات أو البناءات محل التمويل، والحصول على هذا العقار المرهون كضمان لها يتم سواء برهنه رسميا أو حيازيا أو عن طريق رهن قانوني لصالح هذه المؤسسات.

أولا: الرهن الرسمي:

1- تعريف الرهن الرسمي:

عرفت المادة 882 القانون المدني الجزائري الرهن الرسمي على النحو الآتي: " الرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان"⁽¹⁾.

وأهم ما يلاحظ على هذا التعريف يمكن تلخيصه في النقاط التالية:

هذا التعريف يكاد يكون منقولاً بصورة حرفية من القانون المدني المصري، حيث عرفه المشرع المصري الرهن الرسمي في المادة 1030⁽²⁾، على النحو الآتي: " الرهن الرسمي عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص حقه من ثمن ذلك لوفاء دينه عينيا يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استفاء العقار في أي يد يكون" في حين عرفه المشرع الفرنسي في المادة 2114 ق.م.ف والتي

1 - المادة 882 متضمن قانون مدني سالف الذكر.

2 - أبو السعود رمضان، أستاذ القانون المدني، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص 191.

أصبحت بموجب لأمر 06-346 تحمل رقم 2393 قانون مدني فرنسي⁽¹⁾، بقوله الرهن الرسمي حق عيني على العقارات المخصصة للوفاء بالالتزام وهو بطبيعة غير قابل للتجزئة ويبقى بأكمله على العقارات المرهونة وعلى كل عقار وعلى كل جزء منها ويتبعها في أية يدا انتقلت إليها ومن خلال هذا التعريف يبدو أن للرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري مصدرا واحد وهو العقد، ولكن عند قراءة المادة 883 القانون المدني الجزائري⁽²⁾. ونضمها كالاتي "لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون . و تكون مصاريف العقد على الراهن ، إلا إذا اتفقا على غير ذلك ."

2-شروط الرهن الرسمي:

أ-الشروط الشكلية "الكتابة الرسمية":

تأخذ الشكلية في عقد الرهن " إفراغ عقد الرهن في ورقة رسمية وفقا للشكل الذي يتطلبه القانون وهذا ما يعرف بالرسمية"⁽³⁾، والقاعدة العامة في التعاقد طبقا للقانون المدني الجزائري، هي رضائية العقود إلا أنه استثناء، يكون شكليا إذا كان لا ينعقد إلا يتوافر هذا الشكل أي لا يكفي التراضي بل يجب أفراغه في ورقة رسمية لأن العقد على عقار لا يترتب أي أثر حتى فيما بين المتعاقدين إلا منذ شهره في المحافظة العقارية.

وعلى هذا النحو، فالرسمية ركن لازم لانعقاد العقد الرسمي أي لا ينعقد إلا إذا كنت في ورقة طبقا لأوضاع ورسوم معينة بصرف النظر عن الالتزام المضمون أيا كان مصدره وأيا كان نوعه استنادا إلى المادة 883 القانون المدني الجزائري سالف الذكر، فإن المشرع الجزائري تأثر بموقف المشرع الفرنسي الذي ينص في المادة 2127 من تقنين مدني جزائري،

1 _ بناسي شوقي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2009 .
« l'hypothèque est un droit réel sur les immeubles affectés à l'acquittiment d'une obligation-elle est de sa nature indivisible et subsiste en entier surtout les immeubles affectes sur chaque portion de ces immeubles elle les suit dans quelque moins qu'ils passent. »

2- المادة 883 متضمن قانون مدني سالف الذكر.

3 - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني-الجزء الخامس-، العقود الثابتة على الملكية (عقد القرض)، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1952، ص 281.

أن الرهن الرسمي لا ينعقد إلا بورقة رسمية، وتخلف هذه الرسمية يجعل العقد باطلا بطلانا مطلقا، لكن الورقة الرسمية بتعريفها في المادة 324 القانون المدني الجزائري تنطوي على معنى واسع لا يصلح في مجال الرهن الرسمي إلا إذا قام بتحريره موظف مختص وهو الموثق وفقا للإجراءات التي نص عليها قانون التوثيق، والحكمة من اشتراط الرسمية هو تحقق فائدة لأطراف العقد والحماية القانونية له⁽¹⁾.

ب- قيد الرهن الرسمي:

تنص المادة 966 قانون مدني جزائري⁽²⁾، على " يشترط لنفاذ الرهن العقاري في حق الغير، إلى جانب تسليم الملك للدائن، أن يقيد عقد الرهن العقاري، وتسري على هذا القيد الأحكام الخاصة بقيد الرهن الرسمي."

فالقيد إجراء شكلي يشترطه المشرع لكي ينتج آثاره بالنسبة للطرفين أي الراهن (المقترض) والمرتهن (هيئة القرض) وف مواجهة الغير وهذا أحالت إليه نص المادة 905 من القانون المدني الجزائري⁽³⁾، كما نصت المادة 16 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح العام وتأسيس السجل العقاري⁽⁴⁾، على: " إن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية."

4- الشروط الموضوعية:

أ- الشروط الموضوعية العامة:

يشترط لإنشائه توافر التراضي، المحل والسبب.

1 - سي يوسف زاهية، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل للطباعة والنشر، الجزائر، 2006، ص ص 21-22.
2 - المادة 966 ، متضمن قانون مدني، سالف الذكر.
3 - تنص المادة 905 متضمن قانون مدني جزائري على: " يسري على إجراء القيد وتجديده وشطبه وإلغاء الشطب والآثار المترتبة على ذلك كله، الأحكام الواردة في قانون تنظيم الإشهار العقاري"
4 - المادة 16 من الأمر 74-75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ومتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية جزائرية، عدد 92.

- التراضي: أن يكون موجودا وصحيحا وهذا ما نصت عليه المادة 01/884⁽¹⁾، من القانون المدني الجزائري.

- المحل : هو إنشاء حق عيني تبقي لعقار مملوك للراهن لضمان الوفاء بالتزام يترتب في ذمة الراهن نفسه و في ذمة الغير .

- السبب: هو ضمان للدين، فيلزم أن أن يكون هناك دينا ينشأ لضمانه وأن يبقي هذا الدين إلى حين انقضاء الرهن⁽²⁾.

ب- الشروط الموضوعية الخاصة :

في مجال التمويل العقاري يشترط في الرهن الرسمي أن يكون الرهن من الدرجة الأولى ، و تخصيص الرهن من حيث الدين المضمون و المال المرهون .

- أن يكون رهنا من الدرجة الأولى : فلا تقبل هيئة القرض أن يؤسس رهن رسمي على عقار مرهون سابقا ، لان ذلك يقلل من فرصتها في استيفاء كامل الدين ، و يتأكد البنك أو المؤسسة المالية المقرضة من كون العقار غير مرهون⁽³⁾ من خلال شهادة تثبت أن العقار غير مثقل بأي تأمين أو رهن و هي "شهادة السلبية" .

- تخصيص الرهن : يتضمن أمرين أساسيين هما :

*تخصيص العقار المرهون :

فلا يرد الرهن إلا على عقار و هذا ما نصت عليه المادة 1/886 من القانون المدني الجزائري⁽⁴⁾ و قد ينصب الرهن الرسمي على عقار موضوع العملية الممولة بالقرض المضمون أو على أي عقار آخر ملك للمقترض، إلا أن الواقع يبين أن غالبية الرهن في مجال الترقية العقارية تنصب على العقار الممول بالقرض العقاري و الرهن الرسمي لا يتم إلا إذا استوفى العقار المرهون الشروط المنصوص عليها في القانون،

1 - المادة 01/884 متضمن قانون مدني، سالف الذكر.

2 - بناسي شوقي، مرجع سابق، ص ص 107- 110 .

3- بوستة ايمان ، مرجع سابق، ص 240 .

4- تنص المادة 1/886 : "لا يجوز ان ينعقد الرهن الا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك" .

حيث نصت المادة 2/886 على " و يجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه و بيعه في المزاد العلني و أن يكون معيناً بالذات تعييناً دقيقاً من حيث طبيعته و موقعه ، و ان يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق ، و إلا كان الرهن باطلاً"⁽¹⁾.

و يشترط أن يكون العقار المرهون ملكاً للراهن سواء كان الراهن هو المقترض نفسه أو شخصاً آخر يضمنه أمام هيئة القرض و أن يكون أهلاً للتصرف فيه و هذا ما نصت عليه المادة 884 من القانون المدني الجزائري سالف الذكر.

*تخصيص الدين المضمون :

لا يمكن إنشاء رهن رسمي لضمان كل الديون التي تثبت في ذمة الراهن بل لابد من تحديد الدين المضمون بالرهن و إلا كان عقد الرهن الرسمي باطلاً بطلان مطلق و هذا جزاء لعدم تخصيص الرهن من حيث الدين المضمون.⁽²⁾

وان لم يتم تخصيص الرهن الرسمي من حيث العقار المرهون و الدين المضمون فان العقد يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً⁽³⁾.

3-آثار الرهن الرسمي بالنسبة للمتعاقدین:

يرتب عقد الرهن الرسمي الصحيح كسائر العقود أثره بين المتعاقدين وهما الراهن (المقترض) والمرتهن (هيئة المقترضة)، فكلما استوفي عقد الرهن لشروطه الموضوعية الشكلية رتب أثره⁽⁴⁾.

1- المادة 2/886 متضمن قانون مدني ، سالف الذكر .

2- بناسي شوقي ، مرجع سابق، ص 188.

3- سي يوسف زاهية، عقد الرهن الرسمي، مرجع سابق، ص 72.

4- أولمي أعمار، عقد الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لحماية حقوق الدائنين، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية

الحقوق والعلوم السياسية جامعة ملود معمري تيزي وزو، 2017، ص ص 78-79

• التزام الرهن بضمان سلامة الرهن:

تنص المادة 898 من القانون المدني الجزائري⁽¹⁾ "يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن، و للدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل أو تقصير من شأنه إنقاص ضمانه إنقاصا كبيرا، و له في حالة الاستعجال ان يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة و أن يرجع على الراهن بما ينفق في ذلك".

يلتزم الراهن بأن يضمن سلامة الرهن، بمعنى أن يلتزم بإبقاء المال المرهون على الحالة التي كان عليها عند التعاقد، التزام الراهن بضمان سلامة الرهن كالتزام البائع بضمان التعرض في عقد البيع أو بتعبير آخر فإذ مضمون الالتزام بضمان سلامة هو الراهن بضمان التعرض الشخصي وضمان التعرض الصادر عن الغير.

*التزام الراهن بإنشاء حق الرهن:

نص المادة 165 من القانون المدني الجزائري⁽²⁾، "الالتزام بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الالتزام شيئا معيناً بالذات يملكه الملتزم، وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري".

طبقا للنص فإن حق الرهن ينشأ بمقتضي العقد إذا كان العقار المرهون معيناً بالذات ويملكه الراهن أما إذا كان العقار المرهون غير معين بالذات أو كان لغير الراهن فإن عقد الرهن يقع باطلاً بالتالي لا ينشأ حق الرهن عنه⁽³⁾.

وهناك آثار أخرى للرهن الرسمي، منها التزام الرهن بضمان سلامة الرهن وضمان التعرف الشخصي وضمان التعرض الصادر من الغير التزام بضمان تلف وهلاك العقار المرهون سواء كان ذلك بفعل الراهن أو بسبب أجنبي وكل هذه على سبيل الحصر وما

1-المادة 898 متضمن قانون مدني سالف الذكر.

2_المادة 165، متضمن قانون مدني سالف الذكر.

3_اولمي اعمر ، مرجع سابق، ص79.

يهيمن في دراسة الرهن الرسمي كضمان للقروض العقارية بالنسبة للدائن المرتهن (الهيئة المقرضة) و(الدائن الراهن المقترض).

*أثار الرهن الرسمي بالنسبة لهيئة القرض:

لقد نظم المشرع أثار الرهن الرسمي بالنسبة لهيئة القرض باعتبارها الدائن المرتهن وتتمثل في جملة من الحقوق والقيود الواردة على هيئة القرض.

أ- حقوق هيئة القرض:

تنص المادة 902 من قانون مدني جزائري سالف الذكر: "يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء، أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الآجال وفقا للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية.

وإذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين جاز له تفادي أي إجراء موجه إليه أن هو تخلى عن العقار المرهون وفقا للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية العقار." ومن نص المادة يتضح أن لهيئة القرض حق التنفيذ على العقار المرهون وفقا للإجراءات القانونية، فبعد التنبيه على المقترض بالوفاء يمكنه أن تنفيذ بحقها على العقار المرهون بعد تنبيه المدين بنزع ملكية العقار المرهون وطلب بيعه في المواعيد وفقا لأوضاع المقررة في قانون إجراءات المدنية، وتكون لها لأولوية في استثناء حقها من ثمن بيع المرهون جبرا بالمزاد، وحق الهيئة المانحة للقرض في التنفيذ على العقار المرهون جبا بالمزاد.

وحق الهيئة المانحة للقرض في التنفيذ على العقار المرهون لا ينبغي حقها في الضمان العام في حالة عدم كفاية ثمن العقار لتسديد مبلغ القرض، إلا أن ذلك يقابله شرطان الأول أن يقع التنفيذ على أموال المدين (المقترض) غير المرهونة إلا بعد التنفيذ على العقار المرهون وعدم كفايته للوفاء بمبلغ القرض والثاني ألا يتم التنفيذ على عقارات المقترض التي تكون قيمتها أكبر بكثير من الحق المراد تحصيله، مع الملاحظة في حالة ما إذا كان الراهن

هو الكفيل أي شخص آخر غير المقرض فلا يجوز التنفيذ إلا على العقار المرهون من أمواله فقط دون غيره⁽¹⁾.

ب- القيود الواردة على حقوق هيئة القرض:

إن حق هيئة القرض في التنفيذ على العقار المرهون لا بد أن يتم وقف للإجراءات المقررة في القانون لإجراءات المدنية، والتي تنتهي ببيع العقار المرهون في المزاد العلني وهي من النظام العام ويقع باطلا كل اتفاق يقضي بخلاف ذلك، سواء كان لاتفاق بأن تمتلك هيئة القرض (الدائن المرتهن) العقار المرهون عند استفاء دينها وقت حلول أجله المتفق عليه في عقد القرض العقاري، أو لاتفاق على قيامها ببيع العقار المرهون دون إتباع الإجراءات القانونية التي فرضها القانون للتنفيذ على العقار، ولو تم الاتفاق بعد إبرام عقد الرهن الرسمي، لأن تلك الإجراءات التي وضعها القانون ضمانا لحقوق كلا من الدائن بما يحقق التوازن بين المصالح المتعارضة فلا يقر القانون أي إخلال تلك لإجراءات وإذا ارتضاه الطرفان .

خشية استغلال الدائن (هيئة القرض) حاجة الراهن وذلك تطبيقا لنص المادة 903 القانون المدني الجزائري⁽²⁾، والتي تنص على: " يكون باطلا كل اتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم استفاء الدين وقت حلول أجله في أن يمتلك العقار المرهون في نظير ثمن معلوم أيا كان في ان يبيعه دون مراعاة للإجراءات التي فرضها القانون ولو كان هذا الاتفاق قد أبرم بعد الرهن."

غير أنه يجوز بعد حلول الدين أو قسط ذلك منه لاتفاق على أن يتنازل المدين لدائنيه على العقار المرهون وفاء لدينه وحسب الفقرة الأخيرة من نص المادة فإن الاتفاق على التنازل عن العقار المرهون بعد حلول أجل الدين أو قسط منه صحيحا لانتفاء فكرة استغلال الدائن المرتهن (هيئة القرض) لضعف المقرض لأن هذا لأخير في هذه الحالة يكون على

1_سي يوسف زاهية ، عقد الرهن الرسمي، مرجع سابق، ص 96.

2 - المادة 903، متضمن قانون مدني، سالف الذكر.

بيئة من لأمر وقادرا على تقرير ما و في مصلحة وقد يقد أن في ذلك مصلحته كتجنب مصاريف بيع العقار بالمزاد العلني⁽¹⁾.

بالنسبة للبنوك والمؤسسات المالية (هيئات القرض) فالى جانب قواعد العامة التي تحدد كيفية استفتاء أموالها من المقترضين فقد تنازل لأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد والقرض بعض لإجراءات وقد حددتها المادة 01/124 منها كما يلي: " يمكن لبنوك والمؤسسات المالية إذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق عليها عند حلول لأجل ويقض النظر عن كل اعتراض وبعد مضي 15 يوما على إنذار مبلغ للمدين بواسطة عقد غير قضائي الحصول عن طريق عريضة بسيطة موجب إلى رئيس المحكمة على أمر بيع كل رهن مشكل صلاحها ومنحها بدون شكليات حاصل هذا البيع تسديدا لرأسمال والفوائد التأخير ومصاريف المبالغ المستحقة" و الحكمة من وراء كل ذلك هو منح ضمانات أكبر للبنوك والمؤسسات المالية وضمانا إضافيا لحماية أموالها من الضياع في حالة إغفال تجديد قبل الرهن أو في حالة عدم تسديد المقترض لديونه ولكل يصب في إطار تشجيع البنوك المؤسسات المالية على حوض مجال القروض العقارية⁽²⁾.

ويبقى الرهن الرسمي الضمان المفضل من طرف البنوك لضمان القروض العقارية في صيغه المختلفة مما يجعل البنك ينقص الخطر إلى اخفض درجاته وتحصيل دينه بالأفضلية على باقي الدائنين وكذا إمكانية تتبع العقار المرهون في أي يد كان.

ثانيا : الرهن القانوني:

هو الرهن الذي ينشأ بنص القانون، وعادة يتقرر بالنظر إلى نوعية الدائن، إما لأنه يستحق حماية خاصة، مثلما هو الحال بالنسبة للأشخاص تحت الوصاية، وإما لأمر يتعلق بجماعة عامة يكون من المناسب منحها سلطات خاصة⁽³⁾، فينشأ دون تدخل إرادة الطرف

1 - سي يوسف زاهية، الرهن الرسمي، مرجع سابق، ص 101.

2 - بوسة إيمان، مرجع سابق، ص 252.

3 - بناسي شوقي، مرجع سابق، ص 75.

أو الأطراف المعين بها، ويشترط تسجيله على مستوى المحافظة العقارية ليتمكن بالاحتجاج في مواجهة الغير⁽¹⁾.

الاختلاف الموجود بين الرهن الرسمي والرهن القانوني يمكن في الطرف الدائن بين الرهنين، فالطرف الدائن المرتهن في الرهن القانوني تمثله البنوك والمؤسسات المالية، لهذا فإن الرهن مؤسس لصالحها⁽²⁾.

فقد تابع المشرع الجزائري المشرع الفرنسي في اعتباره القانون مصدرا من مصادر الرهن الرسمي، وذلك في المادة 883 من القانون المدني الجزائري سالف الذكر، ومن ثم فهو يعتبر الرهن القانوني نوعا من أنواع الرهن الرسمي، لكنه مع ذلك خالف المشرع الفرنسي في عدم نصه في القانون المدني على الحالات ينشأ فيها الرهن الرسمي بقوة القانون، ولكنها بالرجوع إلى بعض القوانين الخاصة، نجد الحالات التي ينشأ فيها بقوة القانون منها:

1- الرهن القانوني للدائن على عقارات مدنيه في حالة الإفلاس، حيث نصت عليه المادة 254 من القانون التجاري الجزائري⁽³⁾، (أنظر نص المادة)

2- الرهن القانوني لإدارة الجمارك، حيث نصت المادة 292 من قانون الجمارك على أنه: " ...إدارة الجمارك كذلك حق توقيع الرهن على عقارات أصحاب الأملاك المدنيين بدفع الحقوق والرسوم، يترتب على أنواع الإكراه الجمركي بنفس الطريقة وفي نفس الشروط التي يتم فيها إصدار الأحكام من قبل السلطة القضائية"

3- الرهن القانوني المقدم الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لضمان القروض الفردية للبناءات المقبولة من طرف هذه الهيئة، حيث نصت المادة 175 من قانون المالية لسنة

1 - لحميم زليخة، إنشاء الرهن الرسمي وانقضاؤه في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العقود المسؤولية، جامعة الجزائر 1997، ص 73.

2 - تواتي منير، مرجع سابق، ص 31.

3 - تنص المادة 245 من القانون التجاري: " يقضي الحكم الناطق بالتسوية القضائية أو شهر الإفلاس لصالح الجماعة الدائنين بالرهن العقاري الذي يتعين على وكيل التفليسة تسجيله فوراً على جميع أموال المدين وعلى الأموال التي يكتسبها من بعد أولاً بأول"

1983 على أنه: " يؤسس رهن قانوني لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وذلك ضمانا للقروض الفردية التي تمنحها هذه المؤسسة طبقا للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل"⁽¹⁾.

4-الرهن القانوني الرئيسي لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي تم الاتفاق عليها، وذلك بموجب المادة 96 من القانون رقم 02-11، المؤرخ في 24 ديسمبر 2002، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، الجريدة الرسمية عدد85، الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 2002، وتنفيذا لمحتوى المادة 96 أعلاه، أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 06-132، المؤرخ في 03 أفريل 2006، المتعلق بالرهن القانوني لفائدة البنوك والمؤسسات المالية، ومؤسسات أخرى، حيث أعطى لهذه المؤسسات رضا قانونيا لضمان مستحققاتها المالية عن طريق التنفيذ على المدين بعد انقضاء الأجل المحدد له للوفاء⁽²⁾.

فالمشرع مكن البنوك والمؤسسات المالية من وسيلة الرهن، القانوني للمحافظة على أموالها وجعل القيام بقيد الرهن القانوني له أمن الدين عائق مسؤول البنك أو المؤسسة المالية المؤهل قانون للقيام بهذا الإجراء بنفسه⁽³⁾.

ثالثا: الرهن الحيازي:

حسب نصت المادة 948 من القانون المدني الجزائري⁽⁴⁾: "الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص، ضمانا لدين عليه أو على غيره ، ان يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان ، شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين ، و أن يتقدم الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة في ان يتقاضى حقه من

1 - بناسي شوقي، مرجع سابق، ص ص 76-77.

2 - أولمي أمر، مرجع سابق ، ص 11.

3 - أنظر المجلة القضائية، قسم الوثائق، العدد 02، ص 47 منها الصادر 2006.

4 - المادة 948، متضمن قانون مدني، سالف الذكر.

ثمن هذا الشيء في أي يد يكون " يستعمل هذا الرهن الحيازي كضمان للمؤسسة المالية بحيث يمكن أن يتم رهن المؤسسة التجارية لصالحها وهذا بعقد عرفي مسجل وفقا للأحكام القانونية المطبقة في هذا المجال ويقول أن هذا النوع من رهون لا تلجأ إليه كثيرا البنوك والمؤسسات المالية في ضمان قروضها.

1-الشروط العامة لإنشاء الرهن الحيازي:

ونقصد بالشروط العامة تلك الشروط الواجب توافرها في كل عقد من العقود وهي تتعلق بالرضا والأهلية وبالنسبة للسبب فإنه ليس هناك ما يخص عقد الرهن الحيازي، ولذلك تنقسم هذه الدراسة إلى شرطين هما الرضا والأهلية.

1-الرضا:

ونتكلم عن التعبير بواسطة لإرادة يجب حتى ينقد الرهن الحيازي أن يتبادل طرفاه التعبير عن إرادتين متطابقتين وطرفا العقد في الرهن الحيازي هما الرهن والمرتهن. يجب أن تكون لإرادة الصادرة من طرفي العقد صحيحة بمعنى خالية من الغيوب لإرادة وهذه العيوب كما هو معروف طبقا لقواعد العامة هي الغلط والتدليس والإكراه والاستغلال، وليس هناك جديد يجب إضافة بالنسبة للرهن الحيازي فيرجع في كل ذلك إلى القواعد العامة.

2-الأهلية:

ويلتزم أيضا لصحة العقد أن يصدر من شخص أهلا لمباشرته ولذلك يجب أن نعرف ماهية لأهلية اللازمة حتى يكون الرهن صحيحا من جانب كل من الراهن والدائن المرتهن.

أ-أهلية الراهن:

يجب على الراهن أن تتوفر فيه لأهلية التعرف في المال المرهون فإذا كان الراهن هو المدين كان الرهن بالنسبة له من لأعمال الدائرة بين النفع والضرر فإن كان الراهن قد حصل على ائتمان معين أو قد حصل على من أجل لالتزام فإنه بذلك يكون قد حصل على مقابل معين وفي هذا النوع من التصرفات يستلزم كامل الأهلية، وعلى ذلك إذا أصدر الرهن عن الصبي المميز أو من في حكمه كان التعرف قابلا للإبطال.

أما بالنسبة للرهن الصادر من شخص غير مدين أي الكفيل العيني فإنه يعتبر من التصرفات الضارة ضررا محضا أو من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر بحسب ما إذا كان قد رهن مشرعا أو تقاضي مقابلا، وبالتالي تحدد لأهلية حسب لأحوال.

ب- أهلية الدائن المرتهن:

فيما يتعلق بأهلية الدائن المرتهن في عقد الرهن الحيازي فهي تختلف عن لأهلية في الرهن الرسمي، وذلك أن الرهن الرسمي لا ينشأ في ذمة الدائن المرتهن أي التزام فيكفي أن تتوفر لديه أهلية لاغتناء أما الرهن الحيازي فإنه ينشأ في ذمة الرهن فهو من لأعمال الدائرة بين النفع والضرر وبالتالي يشترط أن تتوفر في الدائن المرتهن أهلية هذه لأعمال ولا، تكتمل إلا ببلوغ سن بالرشد⁽¹⁾.

الشروط الخاصة للرهن الحيازي:

1- أوجب المشرع الجزائري إلى جانب الشرط العام المتمثل في النقال الحيازة توافر شروط خاصة تختلف باختلاف طبيعة المال المرهون ومن ثم لابد من دراسة الشرط الخاص لنفاذ الرهن الحيازي الوارد على المنقول و الذي يتمثل في تدوين عقد الرهن في سند ثابت التاريخ والرسمية كخطوة أولية لقيد الرهن الحيازي والشرط الخاص لنفاذ الرهن الحيازي الوارد على العقار والمتمثل في قيد الرهن الحيازي.

2- الرسمية كخطوة أولية لقيد الرهن الحيازي:

لم يفرق القانون المدني الجزائري بين الحقوق العقارية لأصلية والحقوق العقارية التبعية في شأن توثيق العقود وهذا طبق للمادة 324 مكرر 01 تقنين مدني جزائري التي تنص على أنه: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت

1 - نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينة والشخصية والرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص11.

طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل الملكية عقار أو الحقوق عقارية في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد⁽¹⁾.

وتعتبر الرسمية شرطا لنفاذ الرهن الحيازي على خلاف الراهن الرسمي الذي تعد فيه الرسمية ركنا في العقد لا يتحقق بدونها كما سبق قوله، حتى يتسنى قيد الرهن الحيازي لابد من توثيقه إذ تنص المادة 61 من المرسوم رقم 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري: "على أن كل عقد يكون موضوع الاستعمار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على شكل رسمي".⁽²⁾

2- قيد عقد الرهن الحيازي:

يقصد بالقيد الإجراء الذي رسمه المشرع لشهر الحقوق العينية والتبعية للاحتجاج بها اتجاه الغير، وهو يفى نقل بعض البيانات المستخرجة من المحرر الذي يتضمن عقد الرهن وتدوينها في سجل خاص.

وتظهر الحكمة من شرط القيد إلى جانب النقال الحيازة في أن وجود العقار في يد الهيئة المقرضة (الدائن المرتهن) أو شخص أجنبي الذي يعينه المتعاقدان لا يكفي لإعلام الغير بحقيقة مركز العقار وأنه مثقل بالرهن، وذلك لإمكانية حيازة الشخص لعقار مملوك لغيره لأسباب أخرى متعددة غير الرهن أما أنه يمكن رهن العقار الواحد ضمان أكثر من دين واحد فلا بد إذن من إيجاد وسيلة لتحديد بها مراتب الدائنين عند تعددهم⁽³⁾.

1 - المادة 324 مكرر 01، من قانون رقم 88-14 مؤرخ في 03 مايو 1988 متضمن قانون مدني سالف اذكر.
2 - مرسوم 63-76، مؤرخ في 25 مارس 1976 متضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية جزائرية، عدد 30، مؤرخ في 13 افريل 1976، تنص على: " كل عقد يكون موضوع استعمال في المحافظة عقارية يجب أن يقدم على شكل الرسمي"
3 - أوسماعيل ليلي، الرهن الحيازي كوسيلة ضمان الحقوق الدائنين، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015 ص35.

3- آثار الرهن الحيازي:

بما أن الرهن الحيازي عقد ملزم لجانبين، تقع بالتالي على عاتق المتعاقد أن التزمات على الراهن (المقترض) والمرتهن (المقرض).

أ-التزامات الراهن: نصت عليه المواد من 951 إلى 954 من القانون المدني الجزائري، إذ ينبغي على الراهن المقترض تسليم الرهن المادة 951 من القانون المدني الجزائري⁽¹⁾، وليس له أن يأتي عملا ينقص من قيمة الشيء المرهون أو يحول دون استعمال الدائن حقوقه المستمدة من العقد، وللدائن المرتهن في حالة الاستعجال أن يتخذ على نفقة الراهن كل الوسائل، التي تلزم للمحافظة على الشيء المرهون يضمن الراهن هلاك الشيء المرهون أو تلفه إذا كان الهلاك أو التلف راجعا أو ناشئا عن قوة قاهرة وهذا ما نصت عليه المادة 954 من نفس القانون.

ب-التزامات الدائن المرتهن:

الدائن المرتهن في مجال تمويل الترقية العقارية، هي البنوك والمؤسسات المالية الممولة للترقية العقارية (هيئات القرض) حيث تقع عليها التزامات تنص المادة 955 من القانون المدني الجزائري على⁽²⁾، أنه: " إذا تسلم الدائن المرتهن الشيء المرهون، فعليه أن يبذل في حفظه وصيانته من العناية ما يبذله الشخص المعتاد، وهو مسؤول عن هلاك الشيء أو تلفه، ما لم يثبت أن ذلك يرجع لسبب لا يد له فيه"، ولا يحق للدائن أن ينتفع بالشيء المرهون دون مقابل، كما لا يحق للدائن المرتهن أن يغير من طريقة استغلال الشيء المرهون إلا برضا الراهن، ويجب عليه أن يبادر بإخطار الراهن على كل أمر يقتضي تدخله.

إذا أساء الدائن استعمال هذا الحق، أو أدار الشيء إدارة سيئة، أو ارتكب في ذلك إهمالا جسيما، كان للراهن الحق في أن يطلب وضع الشيء تحت الحراسة، أو أن يسترده

1 - المادة 951، متضمن قانون مدني سالف الذكر.

2 - المادة 955، متضمن قانون مدني، سالف الذكر.

مقابل دفع ما عليه، وفي الأخير يجب على الدائن أن يرد الشيء المرهون إلى الراهن، بعد استيفاء كامل حقه⁽¹⁾.

الفرع الثاني

الضمانات الشخصية

إلى جانب الضمانات العينية التي تتطلبها هيئات القرض في منح القروض العقارية يستلزم من المقرض بمنح ضمانات أخرى و لتقليل من حدة الخطر المحتمل وهذه الضمانات مرتبطة بالشخص المقرض على خلاف الضمانات العينية المرتبطة بالعقار هذا ندرس الضمانات الشخصية والمتمثلة في التأمين أولا والكفالة ثانيا.

أولا: التأمين:

1-تعريف التأمين:

أعطى المشرع الجزائري تعريفا لعقود التأمين، بحيث نص عليها المادة 619 من القانون المدني الجزائري على أن: " التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيراد أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين في العقد، وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن"⁽²⁾، كما عرفته كذلك المادة 120 من القانون اللبناني على أنه: " حق عيني على العقارات المخصصة لضمان الوفاء بموجبه، وهو بطبيعته غير قابل للتجزئة ويبقى بكامله على العقارات المخصصة، وعلى كل عقار منها، وعلى كل قسم من هذه العقارات، ويتبعها في أية يد تنتقل إليها العقارات"⁽³⁾.

1 - تواتي منير، مرجع سابق، ص 31.

2 - المادة 619، متضمن قانون المدني، سالف الذكر.

3 - حسين عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، سوريا، 2009، ص 248.

فالتأمين إذن هو الحصول على الأمان في مواجهة خطر معين مقابل دفع قسط أو اشتراك مسبق⁽¹⁾، لتفادي نتائجه الضارة، وهذا ما يحقق له تأمين إذا يعتبر من الضمانات الهامة لمنح القروض العقارية من طرف البنك والمؤسسات المالية من مخاطر عدم التسديد سواء تعلق الأمر بالمقترض أو محل القرض (العقار).

أ-التأمين المتعلق بالمقترض:

*التأمين على الحياة:

من أهم ميادين تطبيق التأمين على الأشخاص في مجال الترقية العقارية، فالتأمين على حياة المقترض مع شركة التأمين، باعتبارها، المؤمن لفائدة الهيئة المانحة للقرض العقاري وهو المستفيد من التأمين.

للحصول على مبلغ من المال عند وفاة المقترض.

*التأمين على الوفاة أو العجز:

يعتبر هذا التأمين أكثر استعمالا حيث يوقع التأمين للمستفيد من التمويل لضمان الوفاة أو العجز، وليس لضمان الإفلاس.

ب-التأمين على العقار:

التأمين على العقار المرهون، يدخل ضمن التأمينات على الممتلكات وهو التأمين على العقار موضوع القرض، من الخطر كالحريق وذلك لجسامة الأضرار الناتجة عنه، والتي تتجاوز في العادة قدرة الشخص على مواجهتها، وتشتت الهيئات الممولة لمثل هذا التأمين كضمان الحصول على أموالها في حالة تعرض العقار المرهون للخطر⁽²⁾.

1 - جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، كلية الحقوق جامعة الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الطبعة الثانية، 2007، ص33.

2 - منير تواتي، مرجع سابق، ص 33.

:
ثانيا: الكفالة:

1-تعريف الكفالة:

عرف المشرع الجزائري عقد الكفالة في المادة 644 من القانون المدني الجزائري سالف الذكر: " عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام، بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين نفسه"⁽¹⁾.

ونستخلص من هذا التعريف أن عقد الكفالة طرفان الدائن (هيئة القرض) أما المدين فليس طرفا فيه، بل يجوز كفالة المدين فليس طرفا فيه، بل يجوز كفالة المدين والمقرض بغير عمله أو حتى بمعارضة مادة (647) من القانون المدني الجزائري⁽²⁾، ومع ذلك فهو يلعب دورا في انعقادها، لأنه هو الذي يدعو الكفيل في معظم الأحيان إلى التعاقد مع الدائن (هيئة الغرض) ضمانا لالتزامه قبل هذا الدائن ولكن لا يترك بإرادته في إبرام هذا العقد. ويتبين أيضا أن الكفالة تركز على الالتزام لأصلي وتعمل على الوفاء به فعلي كيفية التأمينات تابعة للالتزام من الالتزامات وقد يكون مصدر هذا الالتزام العقد وإدارة المنفردة، أو العمل غير المشروع، أو لإثراء بلا سبب أو القانون، إلا أن الالتزام الذي ينشأ عن الكفالة فمصدر، غالبا العقد باعتبار الكفالة عقد صريح العبارة⁽³⁾.

2-شروط عقد الكفالة:

إن الغرض من تقديم الكفيل هو التأمين ضد مخاطر المسار مدين وذلك بضم ذمة المالية هذا الأخير، ويجب أن تتوفر شروط معينة في الكفيل في جميع لأحوال التي يلتزم فيها المدين (هيئة القرض) بتقديم الكفيل أيا كان مصدر هذا الالتزام، أي سواء كان هذا المصدر هو الاتفاق أو القانون أو القضاء أما إذا قدم المدين (هيئة القرض) كفيلا دون أن يكن ملتزما بذلك أو تقدم الكفيل للدائن (المقترض) دون علم المدين (الهيئة المقرضة) فلا

1 - تنص المادة 647 من القانون مدني سالف الذكر: "تجوز كفالة المدين بغير عمله وتجوز أيضا رغم معارضة"
2 -العاقب عيسى، عقد الكفالة في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 1986، ص 03
3 - المادة 646، متضمن قانون مدني، سالف الذكر.

محل التزام هذه الشروط وقد وردت هذه الشروط المادة 646 القانون المدني الجزائري المقابلة للمادة 774 من القانون المدني المصري التي تنص على ما يلي: " إذا التزم المدين بتقديم كفيل، وجب أن تقدم شخصا موسرا وقيما بالجزائر، وله أن يقدم عوضا عن الكفيل تأميننا عينيا كافيا".

أ- أن يكون الكفيل موسرا:

أي قادرا على الوفاء بالالتزام الذي قام بضمانه إذا اقتضت الحالة ذلك إذا قيمة للكافلة إذا كان الكفيل معسرا.

ب- أن يكون مقيما بالجزائر:

والحكمة من هذا الشرط واضحة حتى يستطيع الدائن الرجوع عليه بأسهل الطرق وذلك إذا لم يفي المقرض بالتزامه وإقامة المقصورة من هي لإقامة العادية وليس شرط أن العرض الكفيل مقيما في موطن المقرض كما هو الحال في القانون الفرنسي.

ج- أن تكون للكفيل أهلية إبرام العقد:

باعتبار أن الكفيل قادم على التزام ضار بمصالحة، وذلك يجب أن يكون واعيا لما هو قادم عليه وهو متدارك الخطورة لهذا الالتزام رغم أن المادة السابقة المشار إليها لم تذكر هذا الشرط إلا أن أغلبية الفقه ذهب اشترطه لتحقيق الكفالة أما بالنسبة لشروط لأهلية، فالعبرة فهي تتوافر وقت إبرام الكفالة ولا تؤثر تغييرها بعد ذلك على التزام الكفيل⁽¹⁾.

3- القواعد العامة التي تحكم الكفالة:

تحكم الكفالة قواعد أساسية عند حلول أجل الدين ومطالبة هيئة القرض بأموالها وهي تصب في إطار حماية الكفيل وتتمثل في:

* طبقا للقواعد العامة فإنه لا يجوز لهيئة القرض أن ترجع على الكفيل قبل حلول لأجل لالتزام الكفيل، كما يترتب على تبعية لالتزام الكفيل المقرض لأصلي أن هيئة القرض لا يحق

1_ سي يوسف حورية زاهية، عقد الكفالة، الطبعة الرابعة، دار الأمل، الجزائر 2012، ص ص 37-40 .

لها أن ترجع على الكفيل قبل رجوعها على المقرض لأجل بالدين أولاً، حسب نص المادة 2/660 من القانون المدني الجزائري سالف الذكر.

وحسب نص المادة 1/660 القانون المدني الجزائري⁽¹⁾: " لا يجوز للدائن أن يرجع على الكفيل وحده الا بعد رجوعه على المدين ."

*في حالة تعدد الكفلاء لدين واحد وبعقد واحد وكانوا غير متضامنين فيما بينهم قسم الدين عليهم كل واحد بقدر نصيب من الدين ولا يجوز لهيئة القرض أن تطالب كل كفيل إلا بقدر حصة في الكفالة⁽²⁾.

ونص المادة 1/664 من القانون المدني الجزائري⁽³⁾، على: " إذا تعدد الكفلاء لدين واحد وبعقد واحد وكانوا غير متضامنين فيما بينهم، قسم الدين عليهم ولا يجوز للدائن أن يطالب كل كفيل إلا بقدر نصيبه من الكفالة"

والملاحظ أن تلك القواعد أو بالأحرى الحقوق المقررة لإصلاح الكفيل يمكنه عدم استعمالها والتنازل عنها لذا فإن أغلب عقود الكفالة التي تبرمها هيئات القرض البنوك والمؤسسات المالية هي عقود كفالة تضامنية وغير قابلة للتقسيم وذلك بهدف إيجاد مخرج تحمي نفسها من خلاله بذلك تكون هيئة القرض أكثر اطمئنانا⁴.

1 - المادة 01/660 متضمن قانون مدني سالف الذكر .

2- طلبية أنور، العقود الصغيرة (الوكالة والكفالة)، المكتب الجامعي الحديث، 2004، ص 387.

3 - المادة 01/664، متضمن قانون مدني، سالف الذكر.

4- العاقب عيسى، مرجع سابق، ص ص 42_44.

المبحث الثاني

الهيئات الضامنة والمدعمة للقروض العقارية

في السابق كان تمويل القروض العقارية يقع على عاتق الخزينة العمومية والصندوق التوفير ولاحتياط وخلال فترة التسعينات تزايد تدخل الدولة في تمويل قطاعات مختلفة خاصة قطاع السكن نظرا لتزايد الطلب وحاجة الماسة إليه، من خلال ارتفاع مستوى التمويل وهو ما أدى إلى أزمة حادة في قطاع السكن خاصة عرفتها الجزائر في النصف الثاني من التسعينات نتيجة العجز الكبير في التمويل وعدم قدرة صندوق التوفير ولاحتياط الطلي المتزايد وما يقابله عدم قدرة العائلات ذوي الدخل المحدود على أخذ قروض طويلة لأجل والمبلغ الضخم ومن هنا جاءت ضرورة التفكير في حلول عملية ناجعة للخروج من الأزمة وبعد الدراسة توصلت الدولة إلى حل يقضي بخلف و إنشاء مؤسسات مالية متخصصة في القروض الرهنية طويلة لأجل كحل لأزمة قطاع السكن بالتحديد والقطاعات لأخرى ذات لأهمية القصوى على المستويين لاقتصادي والاجتماعي وابتداء من سنة 1997 ثم إنشاء مؤسسات مالية تسعى إلى جعل النشاط العقاري أكثر حيوية وأقل خطورة وأثر أمان سواء كانوا متعاملين في الترقية العقارية أو كانوا أفراد عادين لذلك ثم إنشاء كلا من شركة إعادة التمويل الرهني وشركة ضمان العرض العقاري (المطلب الأول) الشركة تأمين تدخلها يكون على مستوى الهيئات المالية من أجل تقليل مخاطر منح القروض العقارية وكذلك انشأ صندوق الضمان والكفالة والمتبادلة (المطلب الثاني) كضمان للمستفيدين في حالة عجز المعامل في الترقية العقارية.

المطلب الأول

المؤسسات المالية المستحدثة في الجزائر (SGCI,SRH)

من أهم المشاكل التي تعترض لها البنوك والمؤسسات المالية عند منحها للقروض العقارية، هو مشكل الضمان لهذه الأخيرة، خاصة وأن هذا النوع من القروض العقارية يمتاز بكونه طويل الأجل، والملاحظ أن مختلف الشركات التي تتدخل لضمان بعض هذه القروض ليس مجالها الأساسي العقار وبالتالي يكون تدخلها كافيا وناجحا، لذا لجأ المشرع الجزائري إلى إنشاء هيئات مالية تختص بضمان القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية لصالح الأفراد والمتعاملين في الترقية العقارية، فالبنوك لا تقوم بالمخاطرة في منح القروض العقارية، في الوقت نفسه لا يمكنها كذلك رفض طلب القرض إذا ما تم انتفاء الشروط القانونية لذا تم استحداث شركة إعادة التمويل الرهني (الفرع الأول) فهي مصدر لتمويل البنوك لإعادة تشكيل سيولة في القروض، وبالتالي تتخلص البنوك من مخاطر منح القروض العقارية بحيث لا يتحملها المقرض وحده بل يتقاسمها في السوق مع مؤسسات مالية متخصصة في ضمان القروض العقارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)

تفرض عملية منح القروض العقارية البحث عن لأموال اللازمة لتعويض القروض الممنوحة وإيجاد السيولة اللازمة لمنح قروض جديدة فمن أهم لإجراءات التي تضمنها الدولة هي إنشاء هيئة والغرض منها هو المساهمة في تطوير القروض وتيسير شروط المنح وشركة إعادة التمويل الرهني والتي تخصص عملية إعادة تمويل القروض العقارية.

أولاً : نشأة شركة إعادة التمويل الرهني

تأسست شركة إعادة التمويل الرهني بترخيص من مجلس النقد والقرض في 27 نوفمبر 1997 وتعتبر كمؤسسة مالية ذات طابع اقتصادي عمومي تتمثل مهمتها في إعادة تمويل حافظات القروض الرهنية المؤمنة من قبل شركة ضمان القروض العقارية والديون الرهنية الأخرى للبنوك والمؤسسات المالية، لذا فهي تعمل على توفير السيولة للبنوك والمؤسسات المالية الممولة للمشاريع عن طريق إعادة تمويل القروض الممنوحة وبالتالي تحفيز البنوك والمؤسسات المالية وتشجيع المنافسة بينهما، وباعتبار شركة إعادة التمويل الرهني لمؤسسة مالية بموجب المقرر رقم 01-98 المؤرخ في 06/04/1998⁽¹⁾، المتضمن اعتماد المؤسسة المالية حيث تنص المادة 01/01 منه على عملاً بأحكام المادتين 115 و137 من القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14/04/1999: " يتم اعتماد شركة إعادة التمويل الرهني بصفتها مؤسسة مالية"⁽²⁾، وآلية عمل الشركة إعادة التمويل الرهني يتمثل في أنها تقوم بإعادة تمويل القروض والديون الممنوحة⁽³⁾.

من البنوك والمؤسسات المالية وتحل محل هذه البنوك في أخذ الرهن المقيّد للعقار محل التمويل لتستعمله كضمان لها في استئناء ديونها وبشرط أن يكون هذا الضمان مقيداً ومشهراً وفقاً للأحكام القانون حتى يُنتج آثار وتستفي منه الشركة إعادة التمويل الرهن حقوقها بالقدر المطلوب⁽⁴⁾.

1 - مقرر رقم 01-98 مؤرخ في 3 ماي 1998 ، متضمن اعتماد المؤسسة المالية ، جريدة رسمية جزائرية عدد 07 مؤرخ في 3 ماي 1998.

2- المادة 115 و 137 من القانون رقم 90-10 مؤرخ في 14 افريل 1990 ، متعلق بالنقد و القرض ، سالف الذكر .

3 - عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق جامعة حاج لخضر باتنة، 2010 ص ص 44-45.

4- مرجع نفسه ، ص 46.

ثانياً: صلاحيات شركة إعادة التمويل الرهني:

تقوم شركة إعادة التمويل الرهن في سبيل تحقيق أهدافها بالعديد من المهام غير أن أهمها هو عملية إعادة التمويل الرهني في حد ذاتها لذلك سنبين صلاحيات الشركة ومهامها إن مهام الشركة إعادة التمويل الرهني ليس إنجاز ولا بيع العقارات وإنما مساعدة البنوك لتقديم عروض في هذا المجال كما أن الشركة ليس لها علاقة بالمواطنين وتدخلها فقط على مستوى البنوك وتتخلص المهام فيما يلي:

تدعيم إستراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض سكنية وتحقيق العبء المالي على ميزانية الدولة فيما يتعلق بتمويل السكن.

المساهمة في تطوير السوق المالي وسوق الرهن العقاري في ظل منافسة السوق الحرة بتشجيع منح القروض السكنية من خلال إعطاء فرص أكبر للمؤسسات المالية والمصرفية المعتمدة وتوفير الظروف المناسبة لها إصدار وقيم عقارية لفرض إعادة تمويلها في إطار قدرة الشركة على تمويل السكن بصفة مستقلة وقصد ضمان موارد مالية للأسواق المحلية والخارجية أي جلب رؤوس أموال من السوق المالية.

تنمية التحفيزات الكافية التي تهدف إلى تشجيع الوسطاء الماليين المقيمين على منح القروض السكنية في ظل نظام، إعادة التمويل، بنسب فوائد معقولة مقبولة وفقاً للشروط السوق.

وفي جميع الأحوال فإن الشركة إعادة التمويل الرهني تقوم بإعادة تمويل القروض الممنوحة للأفراد من أجل شراء مسكن قديم أو جديد أو من أجل بناء مسكن في إطار البناء الذاتي أو لتوسيع أو لترميم السكنات الحالية⁽¹⁾.

1- مبادئ عملية إعادة التمويل الرهني:

تقوم عملية إعادة التمويل الرهني على المبادئ التالية:

- إعادة الوسطاء المقدمين الملزمين بتقديم قائمة اسمية بالديون المعاد تمويلها لشركة إعادة التمويل الرهني.
- تشكيل صندوق عقاري من الدرجة لأولى ضمانا لعملية إعادة التمويل المنجزة من قبل الشركة إعادة التمويل الرهني أثناء الامتلاك أو التعويض المسبق للقروض لأصلية
- يلتزم الوسيط المعتمد المستفيد من عملية التمويل الرهني بضمان الدفع المنتظم للفوائد ولأصول حتى في حالة توقف المقترض عن الدفع المؤقت.
- تحويل حق الملكية على الديون العقارية إلى شركة إعادة التمويل الرهني يكون بواسطة عقد بيع ما بيت الوسيط المالي المعتمد وشركة إعادة التمويل الرهني

ثالثا : أهداف شركة إعادة التمويل الرهني:

- يتمثل أهداف الشركة إعادة التمويل الرهني أساسا في تمويل القروض العقارية الممنوحة من قبل الوسطاء الماليين المقدمين إلى جانب لأهداف التالية:
- ترقية نظام تمويل السكن على المدني المتوسط والطويل.
- تشجيع المنافسة المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية.
- تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد والمبالغ لأصلية للقروض الممنوحة⁽¹⁾.

1 - عبيكشي عثمان، الآليات القانونية للترقية العقارية في ظل القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، كلية الحقوق، 2012، ص ص 100-101.

الفرع الثاني

شركة ضمان القرض العقاري (SGCI)

في إطار عملية التحول الاقتصادي الذي عرفته الجزائر منذ التسعينات، والعجز الكبير في التمويل، وعدم قدرة البنك الوطني للتوفير والاحتياط من تلبية الطلب المتزايد للقروض، هنا جاءت فكرة إنشاء شركات وصناديق لضمان وتأمين القروض العقارية، ومن بينها شركة ضمان القرض العقاري، التي استحدثت لهذا الغرض، وبهذا يروق لنا دراسة هذه الشركة لمعرفة الدور الذي تلعبه في مجال التمويل العقاري.

أولاً: نشأة شركة ضمان القرض العقاري:

هي مؤسسة اقتصادية عمومية (EPE) ذات أسهم، أنشئت يوم 1997/10/05 برأسمال قدره 1 مليار دج، وبدأت نشاطها يوم 01 جويلية 1998⁽¹⁾، بمساهمة البنوك وشركات التأمين التالية:

* البنوك:

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

* شركات التأمين:

- الشركة الوطنية للتأمينات (SAA)

1 - عبيد نجوى، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة حاج لخضر باتنة، 2017، ص 71.

2- إضافة إلى البنوك العامة المذكورة أعلاه، هناك بنوك خاصة تساهم بدورها في تمويل القرض العقاري منها بنك البركة الجزائر (Bank Albaraka Algerie)، بنك الخليج الجزائر (Gulf Bank Algeia) بنك باريبا الجزائر (BNP Paribas El Djair)، سوسيتيه جنيرال الجزائر، هوسينغ بنك... الخ.

- الشركة الجزائرية للتأمينات (CAAR)

- الشركة المركزية لإعادة التأمين (CCR)

- الشركة الجزائرية لتأمين لنقل (CAAT) ⁽¹⁾.

واستثناء لنص المادة 14 الفقرة 03 من القانون رقم 88-01⁽²⁾، والتي جاء فيها: " تنشأ المؤسسة العمومية والاقتصادية بموجب قرارات مشتركة صادرة عند مؤسسات عمومية اقتصادية وأخرى تتخذها الأجهزة المؤهلة لهذا الغرض طبقا لقوانينها الأساسية الخاصة بها وضمن الأشكال المشترطة قانونا."

وتم اعتماد هذه الشركة من طرف وزير المالية بموجب قرار مؤرخ في 18/05/1999، يتضمن شركة ضمان القرض العقاري⁽³⁾، من أجل ممارسة عملية التأمين رقم 5-1 أي "تأمين القرض" وذلك عملا بأحكام الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 يناير 1995 والمتعلق بالتأمينات والمرسوم التنفيذي رقم 96-267 المؤرخ في 03/08/1996 الذي يحدد شروط منح شركات التأمين وإعادة التأمين الاعتماد وكيفيات منحه⁽⁴⁾.

أما بالنسبة للموارد المالية لشركة ضمان القرض العقاري فهي تتكون من:

- الرأسمال التأسيسي الذي شارك فيه المساهمون.

- أقساط التأمين الناتجة عن نشاط الضمان الذي تحدد قيمته وفق النصوص القانونية

في مجال التأمين.

1 - دراجي كريمو، دور صندوق ضمان القروض في دعم تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في علوم الاقتصاد، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، سنة 2006، ص 74.

2 - المادة 14 / 03 من القانون 88-01 مؤرخ في 12 جانفي 1988، يتضمن قانون توجيهي المؤسسات الاقتصادية والعمومية، جريدة رسمية جزائرية، عدد 02

الموقع الإلكتروني الشركة ضمان القرض العقاري، www.SGCI.dz

3 - قرار مؤرخ في 18 ماي 1999، يتضمن اعتماد شركة القرض العقاري، الجريدة الرسمية جزائرية، عدد 41، مؤرخ في 27 جوان 1999.

4 - قرار مؤرخ في 08 أوت 1996، يتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري.

- استثمار الشركة لأموالها الخاصة في مجالات مريحة لاسيما في المجال العقاري.

ثانيا: صلاحيات شركة ضمان القرض العقاري:

تقوم شركة ضمان القرض العقاري بتشجيع البنوك والمؤسسات المالية المتدخلة في التمويل العقاري على منح القروض في إطار لترقية العقارية أو الحصول على ملك عقاري بهدف السكن (الشراء، التجديد، البناء الذاتي) من طرف الخواص وفي مقابل ذلك فإن المؤسسات المكافحة للقروض تتحصل على ضمانات من أجل تغطية المخاطر المالية الممكنة الحدوث بالإضافة إلى هذا نجدتها تقوم بـ:

- التسيير بطريقة مستقلة مال الضمان، المكون من حصص المؤسسات المالية.

- مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية، مع حق الحلول محلهم لمتابعة عمليات استرجاع الديون.

- تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بمُنْعَهْدِي البناء وعموما كل العمليات المالية العقارية أو المنقولة التي يمكن أن ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوعها أو من شأنها أن تسهل تطور أو تنفيذ هدفها أو نشاطها⁽¹⁾.

ثالثا: أهداف شركة ضمان القرض العقاري:

إن شركة ضمان القرض العقاري تؤمن القروض وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 95-338 المؤرخ في 30/10/1995، المتعلق بإعداد وتقنين عمليات التأمين⁽²⁾.

- تقدم ضمانات للقروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية المقرضة من أجل حيازة عقارات لاستعمال سكني.

- تسيير بطريقة مستقلة الأموال المضمونة والمشكلة من مساهمات الهيئات المالية.

- مراقبة تسيير المؤسسات المقرضة فيما يتعلق بالنزاعات، مع القدرة على أن تحل محل المؤسسات لمتابعة عملية تحصيل القروض .

1 - عبيد نجوى، مرجع سابق، ص ص 71-72.

2 - مرسوم تنفيذي رقم 95-338، مؤرخ في 30 أكتوبر 1995، متعلق بإعداد وتقنين عمليات التأمين.

- معالجة جميع عمليات القروض للمراقبين العقاريين وجميع العمليات المالية العقارية والمنقولة والمرتبطة بطريقة مباشرة بأهدافها النهائية.
 - وتتقسم الضمانات الممنوحة من طرف الشركة إلى صنفين:
 - ضمان بسيط: تضمن عدم قدرة السداد النهائية للمدينين.
 - ضمان كلي: يضمن عدم قدرة السداد للمدينين، (تأخر في رفع الأقساط)
 - وتقوم الشركة بضمان 90% من المبالغ القروض وفوائده، ناقص قيمة السلع المرهونة⁽¹⁾.
- كما تلعب هذه الشركة دورا هاما في تشجيع مؤسسات القرض على مواطن مجال القروض العقارية على التصدي لأخطار العجز والتوقف لا التسديد الكلي والجزئي للمقترضين، سواء كانوا خواصا أو متعاملين في الترقية العقارية، وهو أكبر انشغالات مؤسسات القرض⁽²⁾.

مطلب الثاني

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية (FGC MPI)

بعدها تم التطرق إلى الهيئات الضامنة للقروض العقارية، ألا وهو شركة إعادة التمويل الرهني وشركة ضمان القرض العقاري، المتخصصة في تأمين مخاطر العجز المحتمل لأفراد العاديين، إضافة إلى هذا استحدث كذلك المشرع، مؤسسة تقوم بضمان القروض المصرفية الممنوحة من طرف المؤسسات المصرفية، وضمان كل أشكال التسديد في شكل تسبيقات عند الطلب الوارد من طرف زبائن المؤسسات المصرفية، حيث يتعين على كل شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عام خاضع للقانون الخاص يمارس نشاط الترقية العقارية،

1 - دراجي كريمو، مرجع سابق ، ص 74.

2 - الفرق بين شركة ضمان القرض العقاري وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، هو أن الأولى متخصصة في تأمين البنوك من مخاطر العجز المعتمل للأفراد أما الثاني، فهو متخصص في تأمين الأفراد من العجز المحتمل للمرقي العقاري.

ولاسيما المرقى العقارى أن ينتسب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

كما يستفيد الصندوق في حالة إفلاس المرقى العقارى الذي قام بالبيع على التصاميم من الامتياز في حدود الديون المستحقة، والأموال المدفوعة، وهذا ما نظمه قانون 04-11 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، ومنه تناول نشأة الصندوق (الفرع الأول) واكتتاب التأمين لديه (الفرع الثاني) وصلاحياته (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف صندوق الضمان المتبادلة للترقية العقارية

قام المشرع الجزائري سنة 1993 باستحداث تقنية جديدة تمكن المرقى العقارى من تمويل مشروعه من أموال المستفيدين من السكنات أنفسهم، وهي عقد البيع بناء على التصاميم، وفي المقابل ألزم المشرع المرقى العقارى باكتتاب تأمين إجبارى لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

أولاً: نشأة الصندوق:

استحدث الصندوق بموجب التنفيذى 97-406⁽¹⁾، وذلك عملاً بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعى 93-01⁽²⁾، المؤرخ في 19/01/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، كذا المادة 11 من المرسوم 93-03⁽³⁾، ورغم أهميته ودوره الفعال في تكريس الحماية القانونية والاجتماعية والاقتصادية، إلا أنه لم ينصب إلا في سنة 2000.

1 - مرسوم تنفيذى 97-46 ، متضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، جريدة رسمية جزائرية، عدد 73 مؤرخ في 05 نوفمبر 1997.

2 - مرسوم تشريعى 93-01 ، مؤرخ في 20 يناير 1993، متضمن قانون المالية، جريدة رسمية جزائرية عدد 04.

3 - مرسوم تشريعى 93-03، مؤرخ في 01 مارس 1993، متعلق بالنشاط العقارى سالف الذكر.

وهو عبارة عن " هيئة مختصة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ذو طابع تعاوني لا يسعى لتحقيق الربح"⁽¹⁾.

وهو أداة لتحقيق الأمان في التعاملات التجارية في مجال الترقية العقارية فالمشرع لم يعطي تعريف لصندوق الضمان الكفالة المتبادلة لا في المرسوم التشريعي رقم 93-03 ولا في القانون 11-04 محدد لنشاط الترقية العقارية⁽²⁾.

بل اكتفي في المادة 54، من هذا الأخير بالنص على أنه: " زيادة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به، وفي إطار ممارسة نشاط مهنة المرقى العقاري طبقا لالتزاماته، يتعين على المرتقى العقاري، الذي يشرع في انجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنجائه اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ما يأتي على الخصوص:

-تسديد الدفعات التي قان بها المكتتبون في شكل تسبيقات

-إتمام الأشغال

-تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية."³

ثانيا: الإطار التنظيمي للصندوق:

للصندوق طابع تعاوني غرضه ليس تحقيق الربح، وضع له المشرع أجهزة خاصة بالتسيير قصد تحقيق، العرض من وجوده، حيث يديره مدير إدارة وبسييره مدير عام، ويزود

1 - كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون 11-04، المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2013، ص 150.

2 - بن تريعة مها، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2014، ص 21.

2-المادة 54 من القانون 11-04 مؤرخ في 17فيفري 2011 محدد لقواعد نشاط الترقية العقارية سالف الذكر..

*لقد عمل المشرع الجزائري لاسيما في قانون 11_04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بتعريف المرقى العقاري حيث يعد مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعملية بناء مشاريع جديدة او ترميم او تدعيم بنايات تتطلب احد هذه التدخلات قصد بيعها أو تأجيرها و لقد وضع القانون 11_04 شروط اكتساب صفة المرقى العقاري :
-اكتساب صفة التاجر.

-التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين و الحصول على اعتماد.
-ان يكون المرقى العقاري من المحترفين و ذمة مالية كافية.

بجمعية عامة ولجنة ضمان يتكون مجلس الإدارة من سبعة إلى تسعة أعضاء ينتخبون من ضمن المنفرطين في جمعية عامة أو تحضر المدير العام في أعمال المجلس.

ويتمتع الصندوق بموجب مجلس إدارته بكل السلطات في مجال الإدارة:

- تحديد برنامج نشاط الصندوق.
- تنظيم الصندوق وإحداث ممثلياته الجهوية.
- المصادقة على النظام الداخلي للصندوق.
- المصادقة على الميزانية التقديرية.
- تحديد الشروط والكيفيات العامة باكتتاب التأمين لدى الصندوق .
- يبرم عقود القرض ويأمر صرف النفقات.

ويمكن لمجلس الإدارة أن ينتشر ويشارك في اجتماعاته كل شخص يمكنه أن يساعده في استغلاله بحكم كفاءاته⁽¹⁾.

الفرع الثاني

الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية

يقع على عاتق المرقى العقاري إلزامية اكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، كضمان على مشروعه المزمع إنجازه قصد تحقيق التعويض على المقتنين، وهذا ما يشكل ضمان لعقد البيع التصاميم

التزام المرقى العقاري بالاكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

يلتزم المرقى العقاري طبقا للقانون 04-11 بالاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ولانتساب إليه إجباريا⁽²⁾، الشيء الذي لم يكن في إطار المرسوم التشريعي 03-93

1- المادة 12، من مرسوم تنفيذي رقم 97-406، سالف الذكر.

2 - طيب عائشة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص للترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، عدد 04، 2011، ص 474.

الذي اكتفي فيه المشرع الجزائري، بإلزام المرقي العقاري باكتتاب التأمين لدى الصندوق دون أن يلزمه بالانضمام إليه وهذا ما نصت عليه المادة 11⁽¹⁾، على المتعامل في الترقية العقارية، أن يكتتب تأميناً إجبارياً لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية مع إلزامية إرفاق شهادة الضمان، بعقد البيع على التصاميم.

كما تنص المادة 55 من القانون 11-04⁽²⁾، المتضمن الترقية العقارية " يجب أن ينتسب كل العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدولة الوطني للمرقين العقاريين للصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية بموجب أحكام المرسوم التشريعي 01-93 سالف الذكر يدعي في صلب النص " صندوق الضمان" توكل للصندوق الضمان مهمة وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الاكتتاب"

أما بالنسبة للجنة الضمان وطبقاً لنص المادة 19، من المرسوم التنفيذي رقم 94-406 فهي مكلفة باتخاذ قرار منح ضمان الصندوق بعد دراسة الوثائق بما يطالب القواعد العامة والشروط التي يحددها مجلس الإدارة كما يحدد شروط الضمانات التي يغطيها الصندوق أو الواجب دفعها له وكيفية تنفيذها.

ومما سبق يظهر أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية يعد الهيئة الوحيدة التي تملك كل هذه السلطات في تحديد شروط الضمانات وتنفيذها، وهذا خلافاً للصناديق التأمين الأخرى⁽³⁾.

1 - تنص المادة 11 من مرسوم تشريعي 93-03، السالف الذكر: " يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتسبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به."

2 - المادة 55 من قانون 11-04 مؤرخ في 17 فيفري 2011، محدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية سالف الذكر.

3 - بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائرية للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017، ص ص 71-72.

الفرع الثالث

صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية

تتمثل مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الصلاحيات الممنوحة له بموجب القانون باعتباره هيئة ضمان، فهو يقوم بضمان التسبيقات التي يدفعها المشترون إلى المرقي العقاري في إطار البيع على التصاميم حسب ما نصت عليه المادة 54 من القانون 04-11 سالف الذكر المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والتي تنص على " ... يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنهائه اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ما يأتي على الخصوص: تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات" حيث أنه على المتعامل الذي يتلقى تسبيقات أن يقوم بتأمينها لدى الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية حتى يتمكن كذا الصندوق من حماية المشتريين من احتمالات عجز المرقي العقاري⁽¹⁾.

كما أن للصندوق مهمة ضمان إتمام لإنجاز وذلك حسب ما جاء في نص المواد 54-57 سالف الذكر من القانون 04-11 المذكور حيث نصت "يؤدي كل سحب الاعتماد من المرقي العقاري لأحد الأسباب المحددة أدناه أو لأي سبب آخر إلى حلول الصندوق قانونا محل المقتنين ويخوله حق المتابعة عملية اعتماد إنجاز البيانات بموجب التزام المرقي العقاري على حساب المرقي العقاري الأصلي وبدلا عنه وذلك في حدود الأموال المدفوعة في هذا الإطار يمنع كل مقتن من المواصلة إتمام إنجاز البناء بدلا من المرقي العقاري الذي كان موضوع سحب لاعتماد، تحديد كيفيات تطبيق أحكام هذه المادة عند الحاجة عن طريق التنظيم"

ويعتبر أيضا صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ضامن في إطار عقد حفظ الحق وهذا من خلال إيداع مبلغ الضمان الذي يلتزم صاحب حفظ الحق بإيداعه

1 - دوة آسيا، صندوق الضمان الكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق جامعة البليدة 2012، ص 129.

لدى الصندوق الضمان حدود 20 % من السعر التقديري كما يتم لاتفاق عليه فنصت المادة 02/27 من القانون 04/11 سالف الذكر " يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة الضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون" ومنه فإن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية تعتبر هيئة ضمان لصاحب حفظ الحق لأن بإيداعه لمبلغ الضمان لدى هذا الأخير يشكل له انتمان وكذلك ضمان للمرقي العقاري من تراجع صاحب حفظ الحق لأنه في حالة يفقد نسبة من مبلغ الضمان⁽¹⁾.

1 - دوة آسيا ,مرجع سابق ، ص 130.

الموقع الإلكتروني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة www.Fgcmpi.com.dz

انظر كذلك الملحق رقم 04.

خاتمة:

انطلاقاً من دراستنا لموضوع خصوصية القروض العقارية، و تحليلاً لمختلف المراحل والإجراءات العملية والتقنية لهيئات القرض العقاري، يجدر التذكير في نهاية المطاف أن القروض العقارية تعد وسيلة هامة وأساسية في تطوير قطاع السكن في الجزائر لما تضمنت توفر منح سكن لائق لكل مواطن جزائري، واهتمام المشرع لهذا الموضوع يظهر من خلال تنظيمه لقانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض، وذلك من خلال القوانين المتواترة والتي كان المشرع من خلالها يحاول تحسين جميع القطاعات عن طريق منح القروض، خاصة الموجهة للقطاع العقاري، من خلال هذا الصدد قامت الدولة باستحداث هيئات لتمويل هذه العملية باعتبار البنك مؤسسة مالية ذات شخصية معنوية يقوم بوظائف عديدة، أهمها استلام الودائع من العملاء و إعادة توزيعها على الزبائن في شكل قروض.

حيث تأخذ هذه الأخيرة أشكالاً منها قروض قصيرة الأجل الموجهة للاستغلال ، طويلة لأجل الموجهة للاستثمار، والذي يتم بصيغتين، التمويل البنكي الذي يظم للمجموعة من البنوك الخاصة أهمها (البنك الخليجي، سوسيتيه جنيرال الجزائر Société generale ، بنك البركة..الخ).

إضافة إلى بنوك عامة (كبنك التوفير والاحتياط CNEP، القرض الشعبي الجزائري CPA ، بنك التنمية المحلية BDL ، البنك الوطني الجزائري BNA، بنك التنمية الريفية BADR).

إضافة إلى التمويل المؤسسي الذي يظم (الصندوق الوطني للسكن CNL والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOST) بدورهما يقدمان مساعدات مالية للأفراد دون السعي لتحقيق الربح. والغاية من ذلك القضاء على مشكل السكن الذي هو محل اهتمام الدولة، والحد من ظاهرة النزوح الريفي، ومن أصعب القرارات التي يواجهها العميل (المقرض) في عمله هي تلك المتعلقة بعملية الإقراض، لأن الهدف الأساسي لأي قرض هو

تحقيق الأرباح، الذي يرتبط بالتوظيف المستقبلي حيث ينتج عن هذه العملية، ما يعرف بالخطر البنكي كخطر عدم التسديد، وهو أصعب المخاطر التي يتعرض لها. ولأجل هذا يقوم بقياس وتقدير المخاطرة الائتمانية ليتنبأ بها قبل حدوثها وتحديد كل المعطيات المؤدية إلى حدوث الخطر، لذا يستعمل البنك في ذلك عدة إجراءات لمجابهة مخاطر عدم التسديد.

وأمام هذه التخوفات قام المشرع بسن قوانين لحماية معاملات البنوك والمؤسسات المالية عن طريق فرض ضمانات عينية و شخصية في حالة عدم الوفاء. إضافة إلى استحداث هيئات خاصة للقروض العقارية أهمها شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) وشركة ضمان القرض العقاري (FGCI) وكذلك صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية (FGCMPI) هدفها ضمان القروض العقارية، لتشجيع هذه الأخيرة في ممارسة نشاطها في تدعيم المشاريع العقارية دون تخوفات.

في الأخير نستخلص من خلال دراستنا لموضوع القروض العقارية أنه رغم التطور الذي عرفته المنظومة التشريعية والتنظيمية للقروض العقارية، فإن السياسة المعتمدة حالياً في منح القروض محاطة بمجموعة من العراقيل أدت إلى فشل السياسة في تحقيق التنمية الشاملة للسكن .

الملاحق

CONSTITUTION DU DOSSIER
CRÉDIT IMMOBILIER

Documents commun pour tous les types de crédits :

- Formulaire de la demande de crédit fourni par la banque à faire renseigner par le ou les postulants avec l'assistance de l'agence
- Un extrait de naissance
- Un certificat de résidence moins de 03 mois
- Un extrait de rôle du demandeur du crédit
- Copie de la pièce identité nationale
- Une attestation de travail récente pour les salariés
- Les trois dernières fiches de paie
- La déclaration annuelle des salaires pour les salariés du secteur privé , revêtue du cachet de la CNAS
- Les trois dernières fiches de paie dûment authentifiées par l'ambassade ou consulat Algérien du pays de résidence pour les salariés non résidents ;
- Le registre de commerce pour les commerçants
- Le certificat de revenu (C20) délivré par les Services des Impôts pour les commerçants et le bilan fiscal de la dernière année.

Achat logement neuf fini auprès d'un promoteur immobilier public ou privé :

- La décision d'affectation ou un contrat de réservation
- L'Etat Descriptif de division (EDD) enregistré et publié ou à défaut une attestation du notaire de la promotion immobilière, portant sur l'existence de cet EDD enregistré et publié
- Le certificat négatif

Achat logement auprès d'un particulier (PAP) :

- La promesse de vente légalisée auprès des services de l'APC
- L'Acte de propriété du vendeur
- Le Certificat négatif
- Le rapport d'expertise du logement à acquérir
- Le certificat de conformité dans le cas où l'acte de propriété du bien, au nom du vendeur, porte uniquement sur un terrain

Achat logement Vente Sur Plans :

- Le Contrat de Vente sur plans ou une décision d'affectation ;
- L'Attestation de garantie FGCMPI en cours de validité, portant le même prix du logement déclaré sur l'attestation de réservation ou sur le contrat vep
- L'Attestation d'avancement des travaux du bureau d'études chargé du suivi
- Compte rendu de visite de l'agence et/ou de la DRE



Auto-construction ou l'extension :

- L'acte de propriété notarié ou acte de vente administratif enregistré et publié
- Le permis de construire en cours de validité au nom du demandeur de crédit
- Le devis quantitatif et estimatif du coût de la construction ou de l'extension
- Le rapport d'expertise du terrain d'assiette et des travaux déjà réalisés
- Le certificat négatif

Aménagements et/ou la réhabilitation :

- L'acte de propriété de l'habitation existante
- Le devis quantitatif et estimatif des travaux d'aménagement à réaliser
- L'Expertise de l'habitation à aménager
- Le certificat négatif



Direction Régionale d'Exploitation :

Agence :

DEMANDE DE CREDIT IMMOBILIER

RENSEIGNEMENTS SUR LES EMPRUNTEURS

Emprunteur (1) :

Emprunteur (2) ou Caution :^(*)

Nom et prénom :..... Nom et prénom :.....

Adresse actuelle :..... **Adresse actuelle :**.....

Date et lieu de naissance :..... Date et lieu de naissance :.....

CIN N° : CIN N° :

Date et lieu de délivrance :..... Date et lieu de délivrance :.....

RENSEIGNEMENTS SUR L'EMPLOI

Emprunteur (1) :

Emprunteur (2) ou caution :

Nom et adresse de l'employeur actuel

Nom et adresse de l'employeur actuel

N° Tel :

N° Tel :

Public Privé Func. Lib

Public Privé Func. Lib

Secteur d'activité :

Secteur d'activité :

Nombre d'années de travail auprès de cet

Nombre d'années de travail auprès de cet

Employeur :

Employeur :

Poste occupé

Poste occupé

Revenu mensuel net DA.....

Revenu mensuel net DA.....

N° des comptes bancaires ou CCP.....

N° des comptes bancaires ou CCP.....



ETUDE ET SYNTHÈSE CREDIT PROMOTION IMMOBILIERE

IDENTIFICATION DE L'AFFAIRE :

Relation :
Capital social : 30 000.00 DA
Activité : PROMOTION IMMOBILIERE
Adresse : Local , Tizi-Ouzou
N° de compte : 147 400 **Ouvert le :** 09/07/2015
Date Début D'activité : 07/02/2007
RC N° 07/B 000/15 du 07/04/2013

OBJET :

Cette demande de crédit porte sur le financement d'une promotion immobilière qui consiste en la réalisation de 174 logements promotionnels avec commerces et services localisé à Boukhalfa l'entrée ouest de Tizi-Ouzou, dans la wilaya de Tizi-Ouzou par l'octroi d'un crédit à moyen terme d'un montant de **916 903 165.13 DA**, soit 70 % du coût du projet qui est de l'ordre de **1 309 861 664 DA**.

LE PROJET :

Le projet objet de ce financement, consiste en la réalisation de 174 logements promotionnels répartie sur 08 blocs :

Nature	Type	Nombre	Surface totale
Logement	F2	10	673.77 m ²
Logement	F3	83	7 380.54 m ²
Logement	F4	72	8 087.58 m ²
Logement	F5	08	1 159.33 m ²
Logement	F6	01	134.38 m ²
Commerces	-	23	928.90 m ²
Services (bureaux)	-	13	390.04 m ²
			18 754.54 m²

Construction en R+5 + étage en attique + 2 à 3 sous sol et RDC à usage commercial et services

Implantation : « Boukhalfa » tizi-ouzou wilaya de TIZI-OUZOU.

Terrain d'assiette : la parcelle de terrain appartenant à la **XXXXXXX** d'une superficie totale de 6 600 m² pour l'avoir acquis suivant acte de vente du 23/11 et 28/12 2014 par devant maître ZEMIRLI Amel, le montant de la transaction est de 50 000 000 DA selon l'acte de vente portant n°.../2014.

Le bien est expertisé le 01/07/2015 par la SAE pour un montant total de 330 000 000 DA.

CONSISTANCE DU PROGRAMME :

Le projet est compartimenté en huit (08) blocs de R+5 avec attique abritant 174 logements 23 commerces, 13 services avec une emprise au sol de 2 190 m².

Le détail des constructions : voir fiche technique du projet.

COÛT GLOBAL DU PROJET :

- **Structure d'investissement :**

Le projet	Coût DA/TTC
LOT 1 Travaux TCE 08 BLOCS	844 695 133.70
LOT 2 Travaux VRD	115 616 530.78
Total marché	960 311 664.48
Terrain (330 000 000.00 DA)	50 000 000.00
Étude et suivi	(19 550 000.00)
Total projet	2 029 861 664.48

NB : Étant donné que le terrain est acquis depuis moins de 03 ans, on prend en considération la valeur d'acquisition et non la valeur de l'expertise, par conséquent on retiendra pour l'étude le coût d'acquisition de 50 000 KDA au lieu de celui de l'expertise de 330 000 KDA.

- **Structure de financement :**

Rubriques	Montant DA	%
- Autofinancement	112 958 498.00	10.97%
> Terrain	50 000 000.00	
> Apport personnel	62 958 498.87	
- Crédit bancaire	916 903 165.13	89.03%
Total	1 029 861 664.48	100%

Plan de charge (U=DA) :

Montant du marché	Réalisé	RAR	Facturé	encaissement	Délais restant
960 311 664.48	00	960 311 664.48	00	00	36 mois

Les intervenants sur le projet :

- L'étude d'architecture et suivi : XXXXXXXX.
- L'étude de sol : laboratoire XXXXXXXXXXXX.
- L'étude géni civil et suivi de chantier : XXXXXXXXXXXX.
- Contrôle technique : CTC Centre.
- L'entreprise de réalisation : XXXXXXXXXXXX.

L'ACTIVITÉ PRÉVISIONNELLE

Années	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4
CA	-	-	-	1 636 652 300
Résultat	- 361 768 507	-705 963 037	-1 032 583 590	604 068 710

LA RENTABILITÉ DU PROJET (suivant annexe 3 remplie par le client) en DA :

	Détail	P.vente m ²	P.revient m ²	Total DA
Coût de revient	Logements		39 935.756 DA/m ²	1 029 861 664.48
	Commerces, services		112 507.96 DA/m ²	
	Études et suivi		19 950 000 DA	
	Terrain		7 575.75 DA/m ²	
	VRD		115 616 530.78 DA	
Coût de cession	Logements	80, 83 et 85 000 DA/m ²		1 636 652 300.00
	Commerces	120 000 DA m ²		
Solde				+ 606 790 635.52

EXPÉRIENCES DE L'ENTREPRISE :

Les projets en cours :

- 70 logements promotionnels ZELLAL (I)
- 42 logements BOUIRA (I)

Projet déjà réalisé :

- 100 logements promotionnels BOUKHALFA (I) (taux d'avancement 81%)

Projet en perspective :

- 196 logements BOUIRA (II)

AVIS DU CHARGE DU DOSSIER DRE : Mr.

A l'appui des éléments ci après :

- Il s'agit d'une nouvelle domiciliation du 09/07/2015 ;
- La SNC XXXXX et Frères à été crée le 21/01/2007 dont les associés actuelles sont les frères XXXXXX et XXXXX Abderrahmane, respectivement juriste et économiste de formation et disposent d'une large expérience dans le domaine de l'ETB et de promotion immobilière ;
- Consistance du plan de charge présenté qui consiste en la réalisation de 174 logements promotionnels + commerces et services totalisant un montant de **916 903 165.13 DA** ;
- La forte demande qui ne cesse de croitre en logements promotionnels et la localisation stratégique du projet situé à l'entrée Ouest de la Ville de Tizi-Ouzou « BOUKHALFA » ;
- L'entreprise choisie pour la réalisation est la SARL XXXXXXXX dont les associés sont XXXXX Louiza ep XXXXXX et XXXXX Mouloud avec des CA de 100 266 KDA en 2014 et 161 193 KDA en 2015 ;
- La relation est affiliée au FGCMPI (contrat d'affiliation joint au dossier) ;
- Les CA prévisionnels seront faciles à atteindre en conséquence les résultats qui seront dégagés pourront faire face aux échéances de remboursement du crédit sollicité ;
- L'importance de la rentabilité (prévisionnelle) du projet qui dégage un résultat excédentaire de **606 790 635.52 KDA** ;
- L'avis favorable du C/C agence ;

Je suis donc d'avis favorable pour le financement comme suit :

- **CMT de 600 000 KDA soit 59% du coût du projet (hors frais d'études et de suivi).**
- **Durée : 05 ans répartie comme suite :**
 - * 03 années correspondantes à la période d'utilisation (délais de réalisation)
 - * 02 années pour la période de remboursement dont 06 mois de différé

GARANTIES ET CONDITIONS :

Recueil de l'hypothèque au préalable

CSA

DPAMR

Augmentation préalable du capital social de façon à absorber l'actif net négatif enregistré dans l'exercice 2014

طلب مساعدة مالية من أجل بناء سكن ريفي

Demande d'aide financière pour la construction d'un logement Rural

لدراسة مؤهلة لملائكم نرجو منكم ملاء هذا الطلب. هذا الطلب يكون مستنداً إلى التمسك من الدولة من أجل بناء سكن ريفي.
Pour une étude convenable de votre dossier, veuillez remplir soigneusement
cette demande sans ratures ni surcharges

Je soussigné(e)

أنا الممضي أسفله

Nom											اللقب	
Prénoms											الإسم	
Fils (le) de											ابن (ة)	
et de											و	
Date de naissance										تاريخ الازدياد		
Lieu de naissance Commune											مكان الازدياد البلدية	
Wilaya											الولاية	
Code Wilaya	رمز الولاية			Code Communal						رمز البلدية		
Profession-Activité											المهنة	
Situation familiale	Marié(e) (متزوج (ة)	<input type="checkbox"/>	Divorcé(e) (مطلق (ة)	<input type="checkbox"/>	Veuf (ve) (ارمل (ة)	<input type="checkbox"/>	Célibataire (اعزب (ة)	<input type="checkbox"/>	الحالة العائلية			
Conditions d'hébergement actuelle	Locataire مستاجر	<input type="checkbox"/>	Hébergé chez des tiers قطن عند الغير	<input type="checkbox"/>	Autres غير	<input type="checkbox"/>	ظروف الإيواء الحالية					
Adresse actuelle											العنوان الحالي	
Commune											بلدية	
Wilaya											الولاية	
Nom et prénom du conjoint											لقب و اسم الزوج (ة)	
Fils (le) de											ابن (ة)	
et de											و	
Date et lieu de naissance										تاريخ و مكان الازدياد		
Code Wilaya	رمز الولاية			Code Communal						رمز البلدية		
Profession-Activité											المهنة	

التمس اعانة من الدولة من أجل بناء سكن ريفي

Sollicite une aide de l'Etat pour la construction d'un logement rural.

DECLARATION DE REVENUS

تصريح بالمداخيل

JE DECLARE sur l'honneur que le REVENU mensuel net du ménage mon revenu, augmenté - s'il y a lieu - de celui de mon (es) conjoint(s) est de:

أصرح بشرفي أن مدخول العائلة (مدخولي الشهري الصافي مضاف إليه إجمالاً مدخول زوجي أو زوجتي (أو زوجاتي) مقدر بـ:..... دج

.....DA
.....dinars en lettres

.....دينار (بالحروف)
مبين كما يلي :

détaillé comme suit :

• POSTULANT

Revenu mensuel net

دج

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

المترشح

الدخل الشهري الصافي DA

Employeur

المستخدم

Adresse de l'employeur

عنوان المستخدم

N° Tel & Fax de l'employeur

رقم الهاتف و فاكس المستخدم

• CONJOINT

Revenu mensuel net

دج

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

الزوج(ة)

الدخل الشهري الصافي DA

Employeur

المستخدم

Adresse de l'employeur

عنوان المستخدم

N° Tel & Fax de l'employeur

رقم الهاتف و فاكس المستخدم

DECLARATION DE NON POSSESSION D'UN BIEN IMMOBILIER ET DE NON BENEFICE D'UNE AIDE DE L'ETAT

تصريح بعدم الملكية العقارية و الاستفادة من إعانات الدولة

Je déclare sur l'honneur que je ne (n'ai) possède (é) pas, en toute propriété, de construction à usage d'habitation et qu'il en est de même pour mon (mes) conjoints) et que je n'ai jamais bénéficié, ainsi que mon (mes) conjoint (s) de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public, et que je n'ai jamais bénéficié ainsi que mon (mes) conjoint (s) d'une aide de l'Etat destinée au logement

أصرح بشرفي أنني لا أملك ملكية تامة ، أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) أي عقار مخصص للسكن ، وأنني لم أستفد أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) من أي تنازل عن مسكن من الحضيرة العقارية العمومية، وأنني لم أستفد أبدا أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) من أية إعانة من الدولة مخصصة للسكن.

DECLARATION SUR L'HONNEUR

Je, soussigné(e), déclare sur mon honneur, sincères et véritables les présentes déclarations et certifie l'exactitude des informations portées sur la présente demande.

تصريح بالشرف

Pièces jointes

- 1-Extrait de naissance du postulant n°12.
- 2-Extrait de naissance du conjoint n°12 lorsque le postulant est marié.
- 3-Photocopie légalisée de la carte nationale d'identité.
- 4-Pièces justificatives des revenus (y compris celles du conjoint si celui-ci est actif).

Fait àle

Signature légalisée

أنا الممضي أسفله أصرح بشرفي عن صدق و صحة المعلومات الواردة في هذا الطلب، و أشهد ، علاوة على ذلك، أنني اطلعت على أحكام المواد 220، 221، 228، 229 من قانون العقوبات الوارد أدناه.

وثائق مرفقة

- 1- شهادة ميلاد للمترشح رقم 12
- 2- شهادة ميلاد الزوج (ة) رقم 12 في حالة زواج المترشح
- 3- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها
- 4- وثائق إثبات المداخيل (مع وثائق الزوج(ة) عندما يكون هذا الأخير بنشط)

حرر بـفي
توقيع مصادق عليه

**CONSTITUTION DU DOSSIER DE CREDIT
A LA PROMOTION IMMOBILIERE**

Dossier Administratif :

- Une demande de crédit, datée et signée par le promoteur immobilier reprenant essentiellement l'objet du crédit sollicité, le montant, la durée du crédit et le différé souhaité ainsi que les garanties proposées.
- Une étude technico-économique faisant ressortir la viabilité et la rentabilité du projet et reprenant notamment :
 - Le prix de revient du M² bâti, des logements et des commerces, en déterminant les superficies par logement et par local commercial.
 - Le prix de vente du M² bâti, des logements et des commerces.
 - La marge bénéficiaire.
 - Le devis estimatif et quantitatif de l'opération immobilière en précisant le montant détaillé par corps d'état, justifiant le coût de réalisation du projet.
- Une fiche signalétique du projet dûment renseignée et signée par le promoteur immobilier.
- Une attestation fiscale et parafiscale récentes et apurées datant de moins de trois (3) mois.
- Les bilans et TCR des trois derniers exercices clos.
- Les TCR prévisionnels couvrant la période de crédit sollicité par le promoteur.
- Le plan de financement annuel reprenant par trimestre les emplois et les ressources liés au projet.
- La réponse à la consultation de la centrale des risques.

Dossier Juridique :

- Une copie légalisée du registre de commerce en cours de validité autorisant expressément le promoteur à exercer l'activité de promotion immobilière.
- Une copie légalisée de l'agrément conformément à la Loi 11-04 du 17 Février 2011.
- Une copie légalisée des statuts de la société et les pouvoirs du gérant l'autorisant à contracter des emprunts et à aliéner les biens sociaux de la société.
- Une copie légalisée du titre de propriété du terrain d'assiette devant abriter le projet.
- Le certificat de non inscription (certificat négatif).

Dossier Technique :

- Une fiche technique du projet
- Le permis de construire pour la réalisation du projet P/I (y compris les plans visés par le CTC et les services d'urbanisme).
- Le plan du titre foncier ou un relevé topographique précisant les limites du terrain ainsi que sa superficie.
- Le plan de situation, des constructions, plan de masse, croquis.
- Le permis de lotir, le cas échéant.
- Etude de sol
- Convention CTC.
- Contrats de réalisation de l'OPI.

**FICHE SIGNALITIQUE DE L'OPERATION
DE PROMOTION IMMOBILIERE (OPI)
A RENSEIGNER PAR LA RELATION**

1/ LE PROMOTEUR

- Nom du promoteur et forme juridique :
- Adresse du siège social :
- Tel : Fax :
- Capital social :
- Répartition du capital :
- Date de création : N° du RC :
- Début d'activité :
- Noms et prénoms des associés :
-
- Nom et prénom du gérant et ses références professionnelles :
-
- Adhésion au FGCMPI (à préciser oui ou non) :
- Sources de financement du projet :
- Objet du concours sollicité :
- Surface patrimoniale (nature du bien, propriétaire, valeur expertisée) :
-

2/ LE PROJET OPI

- Description de l'opération de promotion immobilière (OPI) :
 - Typologie des logements à construire
 - Logements collectifs : Type (F2, F3, F4, F5,...) et nombre
 - Logements semi - collectifs : Type (F2, F3, F4, F5,...) et nombre
 - Logements individuels : Type (villas, pavillon,...) et nombre
- Lieu d'implantation :
- Délimitation de l'assiette foncière :
-
- Date d'acquisition du terrain :
- Statut juridique du terrain :
- Valeur d'acquisition :
- Date de démarrage et délai de réalisation du projet OPI :
- Les intervenants dans la réalisation du projet OPI (Entreprises de réalisation, bureau d'études...) :
- Situation actuelle physique et financière du projet : %..... DA



3/ AUTRES PROJETS

3.1/ OPI DEJA REALISEE(S)

- Nature :.....
- Localisation :.....
- Nombre de logements réalisés :.....
- Délais de réalisation :.....

3.2/ OPI EN COURS DE REALISATION

- Nature :.....
- Localisation:.....
- Nombre de logements en cours :.....
- Délais de réalisation :.....

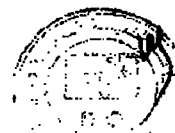
4/ AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

- Date de délivrance du certificat d'urbanisme :.....
- Date de délivrance du permis de lotir :.....
- Date de délivrance du permis de construire :.....

5/ PERSPECTIVES DE COMMERCIALISATION

- Nombre de logements et locaux commerciaux :.....
- Prix de cession prévisionnel des logements et/ou locaux commerciaux :.....

Signature et cachet de la Relation.



**RAPPORT DE VISITE PROJET PROMOTION
IMMOBILIERE**

IDENTIFICATION DU PROJET

Intitulé du Projet :

Localisation :

Type de Projet : (collectif, semi collectif, individuels)

Type de construction :

Etat d'avancement en % :

TERRAIN

Surface totale : m²

Surface Constructible : m²

Valeur d'Acquisition : DA

Valeur selon barème des impôts : DA

CONSTRUCTION

Date de démarrage :

Délai de Réalisation :

Prévision de Livraison :



أولا - باللغة العربية:

أ - الكتب:

- 1- أبو السعود رمضان، أستاذ القانون المدني، كلية الحقوق، الجامعة الجديدة 2007.
- 2- أنو طلبية، العقود الصغيرة (الوكالة والكفالة)، المكتب الجامعي الحديث، 2004.
- 3- بناسي شوقي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 4_ بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، طبعة 2011، دار الهدى، عين ميله، الجزائر.
- 5_ حسين عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية، كلية الحقوق، جامعة بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2009.
- 6_ رشدي شيحة مصطفى، الاقتصاد النقدي والمصرفي، جامعة بيروت العربية، دون سنة النشر.
- 7_ السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الملكية، الجزء الخامس، دار إحياء التراث العربي، بيروت، 1952.
- 8_ سي يوسف حورية زاهية، عقد الكفالة، الطبعة الرابعة، دار الأمل، 2012.
- 9_ سي يوسف زاهية حورية، النظام القانوني للبيع على التصاميم، دون دار النشر، الجزائر، 2014.
- 10_ سي يوسف زاهية، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل للطباعة والنشر، 2006.
- 11_ عبد الباسط جميعي حسن، حماية المستهلك، الحماية الخاصة لرضاء المستهلك في عقود الاستهلاك، دار النهضة العربية، القاهرة، 1996.
- 12_ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني-الجزء الخامس-، العقود الثانية على الملكية (عقد القرض)، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1952
- 13_ منير سليمان، الإسكان و التنمية المستمدة في الدول النامية، دار الراتب الجامعية، بيروت، 1996.

14_ نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينة والشخصية والرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حقوق الامتياز، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة، 2007.

ب - الرسائل والمذكرات الجامعية:

-رسائل الدكتوراه

1_ لباد ناصر، النظام القانوني للسوق العقاري في الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2005، (غير منشورة).

-مذكرات الماجستير:

1_ طالي لطيفة، القرض العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2002.

2_ رحمانى فائزة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005.

3_ مكدال سعدية، القروض البنكية الموجهة لقطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007.

4_ عرار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، يوسف بن خدة 2009.

5_ ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006

6_ أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2015

7_ أولمي أعمر، عقد الرهن الرسمي كوسيلة ضمان لحماية حقوق الدائنين، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2017

- 8_ لحميم زليخة، إنشاء الرهن الرسمي وانقضاؤه في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العقود المسؤولية، جامعة الجزائر 1997
- 9_ العاقب عيسى، عقد الكفالة في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 1986
- 10_ عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق جامعة حاج لخضر باتنة، 2010.
- 11_ دراجي كريمو، دور صندوق ضمان القروض في دعم تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في علوم الاقتصاد ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، قسم العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، سنة 2006.
- 12_ كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون 11-04، المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2013.
- 13_ بن تريعة مها، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2014.
- 14_ بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائرية للمرقى العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017، ص ص 71-72.
- 15_ آسيا دوة، صندوق الضمان الكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق جامعة بليدة 2012

-مذكرات الماستر:

- 1_ تواتي منير، القرض العقاري كآلية لدعم قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الاقتصادي والأعمال، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الاقتصادي والأعمال، 2015

- 2_ عبيد نجوى، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة
 ماستر، كلية الحقوق، جامعة العربي تبسي. تبسة، 2016
- 3_ محمد الأمين الخفاوي، التموين العقاري في البنوك التجارية، مذكرة لنيل شهادة
 ماستر، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية والعلوم التسيير،
 2017.
- 4_ أوسماعيل ليلي، الرهن الحيازي كوسيلة ضمان الحقوق الدائنين، مذكرة لنيل شهادة
 الماستر في القانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو كلية الحقوق والعلوم السياسية،
 2015.
- 5_ عبيكشي عثمان، الآليات القانونية للترقية العقارية في ظل القانون 04-11 المحدد
 للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون جامعة
 الدكتور يحي فارس بالمدينة، كلية الحقوق، 2012.
- 6_ عبيد نجوى، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة
 ماستر كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة حاج لخضر
 باتنة، 2017.

ج- المقالات والملتقيات:

-المقالات:

- 1_ زيدومة درياس، عن المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، "القرض
 العقاري ودوره في تأطير وتطوير النشاط العقاري السكني وآليات مساهمته في تطوير
 الاستثمار"، بن عكنون، الجزائر، ص ص 385 -387.
- 2_ طيب عائشة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص
 للترقية العقارية، "المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية"، عدد 04،
 2011، ص 474.

د- النصوص القانونية:

- 1_ قانون 64 - 227 مؤرخ في 10 أوت 1964 متعلق بتأسيس الصندوق والتوفير والاحتياط، جريدة رسمية جزائرية عدد 26.
- 2_ أمر رقم 66 - 366 مؤرخ في 29 ديسمبر 1966، متضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، جريدة رسمية جزائرية عدد 110 مؤرخة في 30 ديسمبر 1966 .
- 3_ أمر رقم 67 - 78 مؤرخ في 11 ماي 1967 متعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، جريدة رسمية جزائرية عدد 40، مؤرخة في 16 ماي 1967.
- 4 - أمر رقم 75 - 58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن قانون مدني جريدة رسمية جزائرية عدد 78، مؤرخة في 26 سبتمبر 1975 معدل ومتمم.
- 5_ أمر 74-75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ومتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية جزائرية، عدد 92.
- 6_ قانون رقم 83-16 مؤرخ في 02 جويلية 1983 الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، جريدة رسمية جزائرية، عدد 28.
- 7 _ قانون 88-01 مؤرخ في 12 جانفي 1988 ، يتضمن قانون توجيهي المؤسسات الاقتصادية والعمومية، جريدة رسمية جزائرية، عدد 02.
- 8_ قانون رقم 89_02 مؤرخ في 08 فبراير 1989 جريدة رسمية جزائرية، عدد 06 يتعلق بقواعد حماية المستهلك.
- 9_ قانون 90-10 مؤرخ في 14 افريل 1990، متضمن قانون النقد و القرض ، جريدة رسمية جزائرية عدد 16.
- 10_ مرسوم تشريعي 93-01 ، مؤرخ في 20 يناير 1993، متضمن قانون المالية، جريدة رسمية جزائرية عدد 04.
- 11_ مرسوم تشريعي 93 03 مؤرخ في 01 مارس 1993 متعلق بالنشاط العقاري جريدة رسمية عدد 14 مؤرخة في 03 مارس 1993 .

- 12_ أمر رقم 03 - 11 مؤرخ في 26 اوت 2003 يتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية جزائرية عدد 52 صادر في 27 اوت 2003 ، معدل ومتم بموجب أمر رقم 10 - 04 مؤرخ في 26 اوت 2010، جريدة رسمية جزائرية عدد 50، مؤرخة في 01 سبتمبر 2010.
- 12_ قانون رقم 10_05 مؤرخ في 20 يونيو 2005، جريدة رسمية جزائرية عدد 44، مؤرخة في 26 يونيو 2005 .
- 13_ قانون 04-11 مؤرخ في 17 فيفري 2011 محدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية جزائرية عدد 14 مؤرخة في 06 مارس 2011.

-مراسم تنفيذية:

- 1_ مرسوم 63-76، مؤرخ في 25 مارس 1976 متضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية جزائرية، عدد 30.
- 2_ مرسوم تنفيذي رقم 82-179 مؤرخ في 15 ماي 1982، و الذي حدد مستوى الخدمات الاجتماعية و كيفية تمويلها، جريدة رسمية جزائرية، عدد 20.
- 3_ مرسوم 85-85 مؤرخ في 30 افريل 1985 متضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، جريدة رسمية جزائرية عدد 19.
- 4_ مرسوم تنفيذي رقم 91-144 مؤرخ في 12 ماي 1991 متضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن، جريدة رسمية جزائرية عدد 25.
- 5_ المرسوم التنفيذي رقم 91-145 مؤرخ في 12 ماي 1991 متضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، جريدة رسمية جزائرية عدد 25.
- 6_ مرسوم تنفيذي رقم 91-146 مؤرخ في 12 ماي 1991، متضمن كيفية تدخل الصندوق الوطني للسكن، في ميدان تدعيم الحصول على ملكية سكن، جريدة رسمية جزائرية عدد 25، مؤرخة في 29 ماي 1991 .
- 7_ نظام رقم 94 - 13 مؤرخ في 02 جوان 1994 محدد للقواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية، جريدة رسمية جزائرية عدد 71.

- 8_ المرسوم التنفيذي رقم 94-308 مؤرخ في 4 أكتوبر 1994 محدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، جريدة رسمية جزائرية عدد 66.
- 9_ مرسوم تنفيذي 96-75 مؤرخ في 03 فيفري 1996 ، والذي يحدد كيفية تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره، جريدة رسمية جزائرية، عدد 9.
- 10_ مرسوم تنفيذي 97-46 ، متضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، جريدة رسمية جزائرية، عدد 73 مؤرخة في 05 نوفمبر 1997.
- 11_ مرسوم تنفيذي رقم 98-80 مؤرخ في 25 فيفري 1998 الذي يعدل و يتم المرسوم رقم 96-75، متعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره، جريدة رسمية جزائرية، عدد 12 .

و- قرارات القضائية:

- 1_ قرار مؤرخ في 08 أوت 1996، يتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري.
- 2_ مقرر رقم 97-01 مؤرخ في 06 افريل 1997 الذي يتضمن اعتماد بنك. المجلة القضائية، قسم الوثائق، العدد 02، ص 47 منها الصادر 2006.
- 3_ مقرر رقم 98-01 مؤرخ في 3 ماي 1998 ، متضمن اعتماد المؤسسة مالية ، جريدة رسمية جزائرية عدد 07 مؤرخة في 3 ماي 1998.
- 4_ قرار مؤرخ في 18 ماي 1999، يتضمن اعتماد شركة القرض العقاري، الجريدة الرسمية جزائرية، عدد 41، مؤرخ في 27 جوان 1999.
- 5_ قرار صادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 12 افريل 2006 ،ملف رقم 311002 غير منشور.

ي- الوثائق:

- 1_ القزويني شاكر، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- 2_ رشيد مترف، القرض العقاري كأداة لاكتساب الملكية و وسيلة لتطوير سوق السندات الرهنية، المؤتمر التاسع عشر (القرض، الرهن) الجزائر 2007 ص 06 .

3_ دليل cneq banque .

4_ جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، كلية الحقوق جامعة الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الطبعة الثانية، 2007.

مواقع الأنترنت:

1_ موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:

<http://www.fnpost.dz>

2_ الصندوق الوطني للسكن:

www.cnl.dz

3_ موقع شركة إعادة التمويل الرهني:

www.SRH-dz-org

4_ الموقع الإلكتروني الشركة ضمان القرض العقاري:

www.SGCI.dz

موقع الإلكتروني الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة :

www.Fgcmpi.dz

ثانيا - باللغة الفرنسية:

A – Ouvrages :

1_benhamza lyliale ، « le credit immobilier » on distingue sous l'utitulé des opérationnels un ensemble de risque accompagnant toute l'activité bancaire c'est-à-dire la ou quotidien de la pratique bancaires "cas CPA ، agence 120 ،t.p .
2_Ali Mellaz ، " les crédits immobiliers bancaires ""afférents au particuliers le risques et garanties 'cas CPA ; agence 194، t.p .

الفهرس

01مقدمة
الفصل الأول	
05	خصوصية القروض العقارية من حيث التمويل
07	المبحث الأول: مفهوم وأشكال القروض العقارية.....
07	المطلب الأول: مفهوم القروض العقارية.....
08	الفرع الأول: تعريف القروض العقارية
08	أولاً: التعريف الفقهي.....
09	ثانياً: التعريف القانوني.....
11	الفرع الثاني: أطراف عقد القرض العقاري.....
11	أولاً: المقرض.....
13	ثانياً: المقترض
15	الفرع الثالث: طبيعة القرض العقاري.....
15	أولاً: بالنسبة للمقرض
16	ثانياً: بالنسبة للمقترض
18	المطلب الثاني: مميزات وأشكال القروض العقارية.....
19	الفرع الأول: مميزات القروض العقارية
19	أولاً: القرض العقاري عقد رضائي.....
21	ثانياً: القرض العقاري قرض استهلاكي.....
22	ثالثاً: القرض العقاري قرض نقدي بفائدة.....
23	رابعاً: القرض العقاري قرض طويل الأجل.....
24	الفرع الثاني: أشكال القروض العقارية.....

24	أولاً: القروض العقارية الموجهة للأفراد.....
27	ثانياً: القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية
29	المبحث الثاني: وسائل تمويل القروض العقارية
30	المطلب الأول: التمويل البنكي.....
31	الفرع الأول: صندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP).....
35	الفرع الثاني: القرض الشعبي الجزائري (CPA).....
38	الفرع الثالث: بنك التنمية المحلية (BDL).....
40	الفرع الرابع: البنك الوطني الجزائري (BNA).....
42	المطلب الثاني: التمويل المؤسسي.....
43	الفرع الأول: الصندوق الوطني للسكن (CNL).....
49	الفرع الثاني: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات لاجتماعية (FNPOST).....
	الفصل الثاني
54	خصوصية القروض العقارية من حيث الضمانات
55	المبحث الأول: مخاطر منح القروض العقارية والضمانات المكرسة لحمايتها.....
55	المطلب الأول: مخاطر منح القروض العقارية
56	الفرع الأول: المخاطر التقنية والحسابية
57	أولاً: المخاطر التقنية.....
58	ثانياً: المخاطر الحسابية.....
58	الفرع الثاني: المخاطر القانونية.....
58	أولاً: مخاطر متعلقة بتحرير القروض
58	ثانياً: مخاطر متعلقة بقيمة الرهن العقاري.....
59	الفرع الثالث: المخاطر الخارجية
59	أولاً: الخطر العام
59	ثانياً: الخطر المهني

60	المطلب الثاني: الضمانات العينية والشخصية
60	الفرع الأول: الضمانات العينية
61	أولا:الرهن الرسمي.....
69	ثانيا: الرهن القانوني
71	ثالثا: الرهن الحيازي.....
76	الفرع الثاني:الضمانات الشخصية.....
77	أولا: التأمين
78	ثانيا: الكفالة
81	المبحث الثاني: الهيئات الضامنة و المدعمة للقروض العقارية.....
82	المطلب الأول: المؤسسات المستحدثة في الجزائر (SRH,SGCI).....
82	الفرع الأول:شركة إعادة التمويل الرهني (SRH).....
83	أولا:نشأة شركة اعادة التمويل الرهني.....
84	ثانيا: صلاحياتها
85	ثالثا: الأهداف.....
86	الفرع الثاني:شركة ضمان القرض العقاري (SGCI).....
86	أولا: نشأة شركة ضمان القرض العقاري
88	ثانيا: صلاحياتها
88	ثالثا: الأهداف.....
89	المطلب الثاني: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI)
90	الفرع الأول: تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
90	أولا: نشأة صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية
91	ثانيا: الإطار التنظيمي.....

92	الفرع الثاني: الاكتتاب لدى الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.....
93	الفرع الثالث: صلاحيات الصندوق.....
96	خاتمة.....
98	الملاحق.....
112	قائمة المراجع.....
115	الفهرس.....