

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

المقرض العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون
تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذة:
د/ حمليل نوار

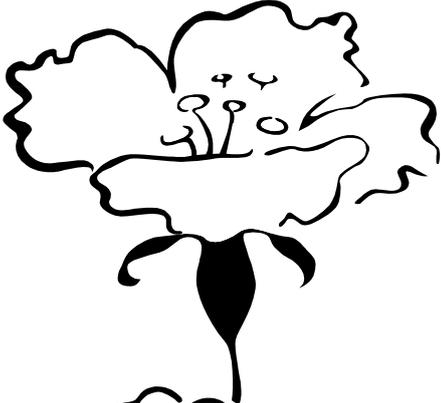
إعداد الطالبين:
حابل فريال
بدرات تسعديت

لجنة المناقشة:

د. صبايحي ربيعة. أستاذة محاضرة "أ"، جامعة مولود معمري تيزي وزو رئيسة
د. حمليل نوار، أستاذة محاضرة "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... مشرفة ومقررة
د. أيت وازو زينة، أستاذة محاضرة "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... ممتحنة

تاريخ المناقشة:/...../2018

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ



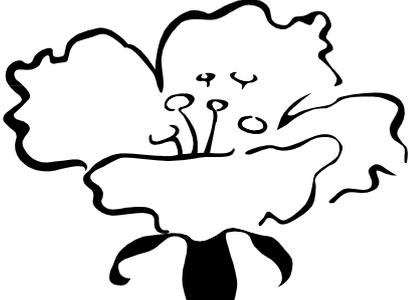
إهداء

الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله
نعمه حق حمده الذي وفقني لإتمام هذا العمل الذي أرجو أن يكون
خالصا لوجهه و ينفعنا به و أن يجد خيرنا فيه منفعته .
اهدي ثمرة جهدي و عصارة فكري إلى من غرس في نفسي روح الأمل و شجعتني
على المواصلة الذي تمنعني هامتي له فجلا
" أبي العزيز حفظه الله "

إلى من تعجز الكلمات عن وصفها التي حملت و تعبته و سمرته و لم تفتني
و نورته طريقي بدائمها و فتحه قلبي ببسمتها
" أمي العزيزة حفظها الله "

إلى من أقتاسم معمو أخلني ما في الوجود : أخي " محمد سعيد "
و أخواتي : " أمال و فضيلة " و الكتكوتة الصغيرة " البان "
إلى كل الأقارب و الأصدقاء
إلى كل من حملتمو ذاكرتي و لم تحملتمو مذكرتي

فريال



إهداء

أهدي هذا العمل إلى من تمنحني لهما هامتي خيلا و تقديرا
والدي العزيزين أطال الله في عمريهما و أدامهما تاجا فوق رأسي
إلى كل من أخواتي و إخوتي و إلى كل الأتارب
إلى كل صديقاتي. كايمة . ليندة . نورة . انيسة . الجوهر. عزيزة
ميليزة . سحدية
و شكر خاص إلى الأخ و الصديق "علاء رجواني"
إلى من حملتهم ذاكرتي و لم تحملهم مذكرتي

تسعدت 

كلمة شكر



قبل كل شيء احمده الله عز و جل الذي أنعمني بنعمة العلم ووفقني لبلوغ هذه الدرجة و أقول اللهم لك الحمد حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه، و الصلاة و السلام على اشرف خلق الله سيدنا محمد وعملا بقوله صلى الله عليه وسلم : "من لا يشكر الناس، لا يشكر الله"

نتوجه بالشكر الجزيل إلى كل من ساعدنا في انجاز هذا العمل و لو بكلمة تشجيع و بالأخص الأستاذة المشرفة الدكتورة **حميل نواره** التي أشرفت على هذا البحث و تتبعتنا بالنصائح و الإرشادات إلى أن تم و اكتمل .
نفع الله بها العلم و طلابه، و جزاها الله عني كل خير.

فريال و تسعديت 

الائتمان ضرورة أساسية من ضرورات النشاط الاقتصادي في المجتمع الحديث، ذلك أن القدرة الذاتية و المحدودة للفرد فرضت حتمية اعتماده على الغير في نطاق سياسة الإنتاج و تمويل ما يقوم به من مشاريع ، فالائتمان في وقتنا الحالي أصبح عصب الحياة المدنية و التجارية على حد سواء ، و منح الائتمان يبني أصلا على عنصرين :عنصر نفسي يستمد وجوده من الظروف الواقعية التي تتحدد بالاستناد إلى المدين ، و هو عنصر "ثقة الدائن بهذا المدين " و عنصر قانوني يستمد وجوده من أحكام القانون، و يتجلى بمبدأ الحماية القانونية التي تستند أصلا إلى فكرة (الضمان العام) و ما يتفرع عنها من وسائل و إجراءات تحفظية أو تنفيذية – يمنحها القانون للدائن لتمكنه من حماية حقه، و بذلك ظهر دور البنوك حيث أصبحت هذه الأخيرة دورا هاما كأداة دعم و إنعاش اقتصادي .

إن القروض عامة و العقارية خاصة تعد أهم نشاط مربح يسعى من خلاله البنك لتحقيق أرباح ملائمة بمخاطر اقل، و إن تفاقم أزمة السكن خصوصا في الجزائر عائق هام في التنمية الاجتماعية و الاقتصادية على سواء، لذلك أضحت البنوك تمول السكنات عن طريق القرض العقاري و الذي يعتبر إحدى العوامل الهامة التي تساعد على تنمية القطاع المالي، و بهدف تفعيل المجال الاقتصادي الجزائري، التزمت الجزائر باتخاذ عدة تدابير من القوانين و التنظيمات الخاصة بالاقتصاد و المالية ، سوءا بالنسبة للمنظومة المصرفية أو للمؤسسات المتوسطة و الصغيرة و الصناعة التقليدية و هذا ما يبين الأهمية الإستراتيجية للاقتصاد.

و لذلك أولت الجزائر أهمية بالغة لقطاع السكن في ظل دستور 1976¹، حيث كان قطاع السكن حكرا على الدولة، فاعتبر مشكلا اجتماعيا، إذ عرفت الجزائر خاصة في المدن الكبرى أزمة سكنية حادة، إذ اتجه المواطنون للتكدس في مناطق ذات كثافة سكانية عالية .

مما جعل نمط السكن الاجتماعي هو السائد، حيث أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يلعب دورا في تمويله باستخدام ودائع وأموال للمدخرين، فأسندت لهذه المؤسسة بموجب المرسوم رقم 80-213² مهمة منح القروض للخواص لبناء سكنات ذاتية فردية وكذا تمويل مشاريع الترقية العقارية ودفعا للجهد الوطني من الحد من إشكال السكن، تدخلت الدولة بآليات أخرى بإجراء إصلاحات تشريعية التي أثرت بصورة نسبية على سوق الاستثمار العقاري بإصدار القوانين المتعلقة بالترقية العقارية والنشاط العقاري، بموجب القانون رقم

1- دستور 1976 الصادر بموجب الأمر رقم 92_76، مؤرخ في 23 أكتوبر 1976، يتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج ر عدد 12، مؤرخ في 9 فبراير 1977.

2- المرسوم رقم 80_213، مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للسكن العائلي، ج ر عدد 38، الصادر في 16 سبتمبر 1980.

107/86 الذي شجعت أحكامه على إنشاء مقاولات البناء والمنشآت العمومية الخاصة، لبناء المساكن وتحفيز مشاركة المواطنين في تمويل سكناتهم، لكن تدخل السلطات المحلية في إطار الترقية العقارية دون أدنى احترام للشروط الاقتصادية الخاصة أدى إلى تضخم التكاليف السكنية المنجزة وما زاد الأمر تعقيدا هو أن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كان مسؤولا عند توزيع السكنات وليس المؤسسات المكلفة للإنجاز EPLF.

بحكم هذه السلبيات أصدر المشرع الجزائري المرسوم التشريعي رقم 203/93، الذي كان بمثابة وثبة نوعية في مجال تعبئة الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية.

ظل الضغط على الطلب في ميدان السكن متصاعدا، وللخروج من هذا الركود العقاري رغم صدور النصوص القانونية السابقة، فقد تم إصدار قوانين منظمة لنشاط المؤسسات المالية، لتشجيعها على تمويل هذا المجال و على أمل أن يحقق تدخل هذه المؤسسات توازنا في العلاقة بين العرض والطلب على الوحدات العقارية.

كقانون 10/90 المتعلق بالنقد والقرض³ وبموجب أحكامه، تنوعت مؤسسات القرض من نشاطاتها حيث بفضل هذا القانون أصبحت البنوك والمؤسسات المالية المستقلة فيما يتعلق بمنح القروض موحدة في اختيار مجال تدخلها والنشاط الذي تموله، والشيء الذي يؤكد انتقال التمويل من الهيئات العمومية إلى البنوك والمؤسسات المالية هو إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وتحويله إلى بنك تجاري و هذا كحالة استثنائية.

ابتداءً من هذه الفترة تم اختيار وسيلة القرض لتمويل الوحدات السكنية باختلاف أنواعها ومن هذا المنطلق فإن الجزائر وكغيرها من الدول أخذت من القرض وسيلة لتمويل جميع المشاريع والاستثمارات بصفة عامة والأشغال والأعمال العقارية بصفة خاصة، وذلك قصد تحقيق الأهداف المرجوة الذي عجزت الخزينة العمومية أثناء فترة المخططات من تحقيقها وبذلك أصبح القرض العقاري وسيلة جديدة في الجزائر ومن هنا نتساءل: عن النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري؟

للإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا تقسيم هذا البحث إلى فصلين تناولنا في (الفصل الأول) ماهية القرض العقاري أما (الفصل الثاني) آثار القرض العقاري.

1- القانون رقم 07_86 ، مؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج ر، عدد10، الصادر بتاريخ 14 مارس 1986.

2- المرسوم التشريعي رقم 03_93، مؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14، الصادر بتاريخ 05 مارس 1993، (ملغى).

1-قانون رقم 10-90، مؤرخ في 14 افريل 1990، يتعلق بالنقد و القرض، ج ر عدد 16.

الفصل الأول

الفصل الأول

ماهية القرض العقاري

يعتبر القرض العقاري أداة ونمط تمويل ضمن إستراتيجية وطنية، تقوم على دعوة رؤوس الأموال الخاصة (البنوك والأفراد) للمساهمة في التخفيف من حدة أزمة السكن والتصدي لها، وإن كان يضفي على هذا القرض طابع وأهمية خاصة، لا ينفي كون هذه الأداة في حقيقتها عملية قرض تتم في شكل عقد، في غياب تعريف قانوني أو فقهي محدد للقرض العقاري يتوجب علينا، من أجل التمكن من حصر ماهية هذا العقد ووصفه، يجب الإحاطة بمقوماته والعناصر المكونة له، من ذلك تبدو ضرورة التطرق للإطار المفاهيمي للقرض العقاري (المبحث الأول) ليكون مرجعا نستعين به لتحديد كيفية إبرام عقد القرض العقاري (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم القرض العقاري

لم ينظم المشرع الجزائري عقد القرض العقاري في قانون مستقل قائم بذاته، لكن تناول أحكامه بقواعد خاصة في كل من قانون النقد والقرض والقانون التجاري¹، بالإضافة إلى الأحكام العامة المنصوص عليها في المواد من 54 إلى 123 من التقنين المدني المتعلقة بالنظرية العامة للعقد، وعقد القرض العقاري هو عبارة عن عملية قرض، لذلك نرى ضرورة

التعرض لتعريف القرض وخصائصه (المطلب الأول)، والتعرف على الطبيعة القانونية (المطلب الثاني).

المطلب الأول تعريف القرض العقاري وخصائصه

إن عقد القرض العقاري هو عقد قرض وتسليف نقود، التي تعتبر من عقود الاستهلاك ويخضع أيضا للأحكام العامة الواردة في التقنين المدني ولأحكام خاصة نظمها مشرعنا في قانون النقد والقرض، والمشرع الجزائري لم يضع تعريفا مباشرا للقرض العقاري لا في القواعد العامة ولا حتى في قانون النقد والقرض (الفرع الأول) مع ذلك تم البحث عنه في الفقه لاستخلاص خصائصه (الفرع الثاني).

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

الفرع الأول تعريف القرض العقاري

إن مصطلح القرض العقاري مركب من مصطلحين لكل واحد منهما مدلوله ومضمونه القانوني الأول "القرض" (أولا)، و "العقار" (ثانيا)، و من ثم فانه يستوجب علينا تعريف كل مصطلح على حدى حتى يتسنى لنا الربط بين المصطلحين، و من ثم إعطاء تعريف للمصطلحين مترابطين بمعنى القرض العقاري هما :

أولاً: تعريف القرض

1) التعريف القانوني:

طبقا لنص المادة 450 من القانون المدني التي عرفت القرض على أنه: "قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقرض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر على التزام الطرف الثاني عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدرة والصفة"¹.

1-أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، معدل و متمم.

نستخلص من أحكام هذه المادة أن المشرع في تعريف القرض الاستهلاكي اعتبره عقد ملزم لجانبين، تتوفر فيه الأركان العامة اللازمة في كل عقود التراضي من المحل والتعبير عن الإرادة صراحة وضمناً، وهذا النوع من القروض يختلف عن القروض العقارية، حيث أن القرض العقاري ذو طبيعة خاصة يستمدّها من النشاط العقاري.²

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

(2) التعريف الفقهي:

يعرف القرض لغة: "ما تعطي غيرك من المال على أن يرد إليك بعد أجل معلوم والقرض الحسن هو القرض الذي يكون بلا فائدة تجارية"¹، وقال الله تعالى "واقترضوا الله قرضاً حسناً"² والقرض الحسن هو القرض بدون ربح أو فائدة.

وتقابل كلمة قرض مفردة "الاتئمان" فيقال اتئمت فلان فلانا وعده أمنه عليه.

كلمة Crédit أصلها من اللاتينية Cardium مشتقة من الكلمة اللاتينية credere ومعناه وضع الثقة Avoir confiance³.

ويعرفه الفقيه عبد الرزاق السنهوري بقوله: "عقد القرض يكون محله دائماً شيئاً مثلياً هذا في الغالب، نقوداً فينقل المقرض إلى المقترض ملكية الشيء المقترض على أن يرد مثله في نهاية القرض، وذلك دون مقابل أو بمقابل هو الفائدة"⁴.

ثانياً: تعريف العقار

1- بن هادية بلحسن البليش والجيلاني بن الحاج يحيى، القاموس الجديد للطلاب، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991.
2_ الآية رقم 17 من سورة الحديد

3 -Hervé le Longnea, Mathématique du crédit, eyrolles, Paris, page 9

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

عرفت المادة 683 من القانون المدني الجزائري العقار على أنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول". من خلال تعريف القرض والعقار كل على حدى يتبين أن المشرع قد عرف العقار¹.

إذ 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"².

يمكن تبسيط تعريف القرض العقاري اعتمادا على ما هو جاري به العمل في الوسط المصرفي على أنه ذلك القرض الذي ينتمي إلى فئة القروض طويلة الأجل لارتباطه بالعقار، وتمنحه البنوك والمؤسسات المالية للعائلات والأسر لتمكنهم من تلبية حاجاتهم الاجتماعية³.

الفرع الثاني خصائص القرض العقاري

يتميز العقد الذي يربط بين المقرض والمقترض في عملية القرض العقاري، بكونه يجمع بين أوصاف مستمدة من القواعد العامة وأخرى مستمدة من التقنيات الخاصة التي تحيط بممارسته، ومن العملية التي يرتبط بتمويلها. لذلك يتبين أن عملية القرض العقاري تتسم بالعديد من الخصائص، منها ما ينسب إلى العقد الذي تفرغ فيه العملية، ومنها ما يرجع إلى القرض نفسه. ويستمد عقد القرض العقاري، باعتباره تصرف قانوني ينظم علاقة تعاقدية فيستمد بعض خصائصه من القواعد العامة فيوصف بأنه عقد رضائي (أولا)، قرض نقدي (ثانيا)، قرض بفائدة (ثالثا).

أولا: القرض العقاري عقد رضائي

من خلال نص المادة 450 من القانون المدني، نجد أن عقود القرض هي عقود رضائية، تنشأ بمجرد تطابق إرادتي المقرض والمقترض، فبمجرد تلاقي الإيجاب والقبول تنتقل ملكية مبلغ القرض من المقرض إلى المقترض، أما تسليم المال فهو التزام ينشأ عن عقد القرض في ذمة المقرض وليس ركنا في العقد ذاته، فالتراضي كان لانعقاد القرض دون حاجة لا إلى التسليم ولا إلى الشكل⁴.

إن المبدأ في القانون المدني الجزائري هو رضائية العقود، بمعنى أن العقد يبرم أو يقوم صحيحا بمجرد تطابق إرادة الأطراف دون حاجة للقيام بأي شكلية، إلا أن هذا المبدأ ليس مطلق

1- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، الطبعة الثامنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 260.

2- مخالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2007، ص 10.

3- إسحاق إبراهيم منصور، مرجع سابق، ص 261.

4- طالبي لطيفة، الزواوي فريدة، القرض العقاري، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2002، ص 23.

بل ترد عليه استثناءات تتمثل في بعض العقود التي يجب لقيامها صحيحة تحقيق شروط شكلية معينة، فمبادئ القانون تدعو لاعتبار الشكلية في عقد القرض شكلية إثبات فقط، إلا أن الواقع يدعو إلى التساؤل عن إمكانية إبرام عقد بين البنك والفرد دون سند، أو محرر يفرغ فيه الاتفاق¹.

فهناك نوع معقد من العقود يستوجب إبرامه تدخل شخص محترف، له الكفاءة اللازمة والقدرة على توجيه الأطراف في تحرير شروط العقد بدقة ووضوح، ويتطلب أيضا الاستعانة بالإعلام وتوعية الأطراف حول الخطورة التي يشكلها العقد على مصالح المتعاقدين خاصة ذمتهم المالية².

فيجب أن يرد في العقد بعض البنود والعبارات كالتالي تتعلق بأسعار ومعدلات الفوائد، وإبرام العقد الممول بالقرض والضمانات المؤسسة بمناسبة عقد القرض³.

الغاية من الشكلية إذن في العقد، هو تحقيق الحماية التعاقدية اللازمة للطرف الضعيف في العقد، وهو المقترض ويلاحظ فيما يخص عقد القرض العقاري في الجزائر، في ظل غياب نصوص تشريعية مماثلة لتلك المكرسة في التشريع الفرنسي، فإن ممارسة هذا العقد يخضع لتقنيات وإجراءات خاصة ومتميزة تتطلب التأني والحذر⁴، ذلك أن التطبيق بين القرض العقاري تخضع بموجب العرف والممارسات المعرفية لنوع من الشكلية في ممارساتها، وعليه يمكن القول بأن الشكلية المتبعة في القروض العقارية هي شكلية إثبات وليست انعقاد.

ثانيا: القرض العقاري قرض نقدي

كأصل عام يكون المحل في عقد القرض من الأشياء المثلية القابلة للاستهلاك، كالسلع والبضائع، إلا أن الحياة العملية تثبت أن الشيء المقترض يكون في معظم الحالات مبلغ من النقود، مما دفع المشرع الجزائري إلى تخصيصها بالذكر في نص المادة 450 من القانون المدني الجزائري السالفة الذكر، فالقرض العقاري إذن يدخل ضمن صنف أو نمط القروض النقدية⁵، حيث يكون المحل في القرض العقاري مبلغا من النقود يسلمه المقرض للمقترض من أجل تمويل العملية أو المشروع العقاري.

فالقرض النقدي هو قرض خاص حيث أن طبيعة الشيء الذي ينصب عليه تؤدي إلى إعطائه أو تصنيفه في فئة على حدى، فالقرض الاستهلاكي عندما ينصب على مبلغ من النقود

1- برجم مريم، دور التمويل العقاري في تحقيق الاستثمار عن طريق السوق الرهنية المالية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون التوثيق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2012، ص 10.

3- بوحفص جلاب نعاة، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2008-2009، ص 98.

3- طالبي لطيفة، الزواوي فريدة، مرجع سابق، ص 24.

4- برجم مريم، مرجع سابق، ص 11.

5 - « Le crédit immobilier est un prêt d'argent destiné à financer des opérations à caractère immobilier ». GUY RAYMOND، Crédit immobilier، GURIS classeur concurrence، consommation، Fasc 941، edition DALLOZ dans p. 4.

ويكون زيادة على ذلك بفائدة يستدعي تطبيق أحكام ليس لها علاقة كبيرة بالقانون المدني. حيث يستمد الأحكام التي تنظمه أساسا من العرف، والممارسات والتعليمات المصرفية¹.

ثالثا: القرض العقاري قرض بفائدة

تنقسم القروض الاستهلاكية إلى نوعين:

- قروض استهلاكية مجانية.
- قروض استهلاكية بفائدة.

تعتبر القروض الاستهلاكية، حسب نص المادة 450 من التقنين المدني الجزائري، قروض مجانية، إذ يلتزم المقرض بنقل ملكية الشيء المثلي – الذي هو عادة نقود – إلى المقرض ليستهلكه ولينتفع به، ويلتزم المقرض، في المقابل برد هذا الشيء بمقداره، صفته ونوعه بمجرد انتهاء القرض وتنص المادة 454 من نفس التقنين على أنه لا يمكن أن يدفع المقرض أي ثمن أو أجر للمقرض مقابل أن مكنه من استعمال واستهلاك المال المقرض².

نص المشرع الجزائري، على عكس معظم التشريعات الأخرى³، أن تكون عقود القرض الاستهلاكية المدنية المبرمة بين الأفراد، دائما قروض مجانية، فلا يجوز لأي فرد أن يتقاضى أجرا، مهما كانت طبيعته أو شكله، مقابل أن يقرض مالا أو شيئا مثليا آخر للغير، ويعتبر حكم هذه المادة من النظام العام فلا تجوز مخالفته.

غير أن تقاضي أجر أو ثمن عقد القرض الذي يبرمه الأفراد هو أمر استثنائي يرخص به المشرع الجزائري في حالات معينة ومحددة منها.

• الحالة الأولى:

تنص المادة 455 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "يجوز لمؤسسات القرض في حالة إيداع أموال لديها أن تمنح، فائدة يحدد قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية لتشجيع الادخار".

ف لدى المؤسسة البنكية المقرض فيها هو الفرد المودع⁴، والمقرض فيها هو الفرد المودع، والمقرض هي مؤسسة القرض المودع لديها المال، وعليه يرخص المشرع الجزائري

1-COLLARD DUTILLEUL (F.) et Delebecque (P.)، Contrats civils et commerciaux، 4ème édition، Paris، éditions Dalloz، dans 1998، pp. 677 – 681.

2- تواتي منبر، علول نصيرة، القرض العقاري كآلية لدعم قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015، ص 12.

3- من بين هذه التشريعات القانون المدني المصري (الذي تنص المادة 542 على ما يلي: "على المقرض أن يدفع الفوائد المتفق عليها عند حلول مواعيد استحقاقها، فإذا لم يكن هناك اتفاق على الفوائد اعتبر القرض بغير أجر")، والقانون المدني الفرنسي حيث تنص المادة 1905 منه على ما يلي: "Il est permis de stipuler des intérêts pour simple prêt، ou autres choses mobilières، soit de durées، soit d'argent".

4- وفقا لأحكام المادة 598 من القانون المدني الجزائري التي تنص على ما يلي: "إذا كانت الوديعة مبلغا من النقود أو أي شيء آخر مما يستهلك وكان المودع لديه مأذونا له في استعماله اعتبر العقد قرضا".

ويجوز أن تمنح مؤسسة القرض اجرا في شكل فائدة للفرد مقابل أن تستخدم وتوظف الأموال التي أودعها لديها.¹

• الحالة الثانية:

تنص المادة 456 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "يجوز لمؤسسات القرض أن تمنح قروضا قصد تشجيع النشاط الاقتصادي الوطني، أن تأخذ فائدة يحدد مقدارها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية"، وعليه فإن القروض الاستهلاكية التي تبرم بين المؤسسة المالية كطرف مقرض والفرد كطرف مقترض، هي في حقيقة الأمر ليست قروض مادية بل تدخل ضمن فئة القروض المصرفية التي تفتح مجالا لاشتراط الفوائد، إذ تعتبر القروض الصادرة عن مؤسسات القروض، قروض بفائدة بقوة القانون وبقوة العرف والعادات المصرفية"².

المطلب الثاني

الطبيعة القانونية للقرض العقاري

من مضمون الأحكام الواردة في المادة 450 من التقنين المدني و المادة 68 من قانون النقد والقرض نستخلص أن عقد القرض العقاري يتميز بكونه من عقود المعاوضة، تبادلي، زمني، ذا طبيعة تجارية، و هو الذي يطرح العديد من الإشكالات، لأن المقرض في هذه الحالة يعتبر مصرف أو بنك ، الشيء الذي قد يؤثر على مضمون العقد وخصائصه و كفاءات تنفيذه، أما بالنسبة للمقترض فهو عبارة عن تصرف استهلاكي وعليه يجب تمييز القرض العقاري عن غيره من المراكز القانونية (الفرع الأول) وكذا نبين تكييفه القانوني (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تمييز القرض العقاري عن غيره من المفاهيم

لعقد القرض العقاري العديد من الخصائص والمميزات، فهو كعقد يحمل خصائص مستمدة من القواعد العامة وأخرى تنتج عن كونه من القروض المصرفية، فالقرض العقاري يعد من أحد العمليات الائتمانية التي تمارسها مؤسسات القرض، إلا أن هناك بعض العقود التي تتشابه به ولذلك وجب التمييز بينها: الاعتماد الإيجاري (أولا)، الاعتماد المستندي (ثانيا)، الخصم (ثالثا).

أولا: الاعتماد الإيجاري

1 - برجم مريم، مرجع سابق، ص14.

2- تواتي منير، علول نصيرة، مرجع سابق، ص 13.

اثر التحولات الاقتصادية التي عرفتها الجزائر اثر الثمانينات و التوجه نحو نظام اقتصاد السوق أصبحت التقنيات التقليدية في البيع و الإيجار تقنيات عاجزة عن تأطير العلاقات الاقتصادية و المالية الجديدة التي تربط بين الشركات¹ ، هذا ما دفعها إلى إدخال تقنية الاعتماد الإيجاري كتقنية قرض تمارس من قبل البنوك و مؤسسات القرض ، بتالي تخضع لقانون النقد و القرض 10/90 ، و تكريسها تشريعيا بموجب الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري و ذلك في المادة 08 التي تنص على انه :يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة عقدا يمنح من خلاله طرف يدعى المؤجر و على شكل تأجير لصالح طرف آخر يدعى المستأجر مقابل الحصول على إيجارات ، و لمدة ثابتة ، أصولا ثابتة مهنية اشتراها أو بنيت لحسابه مع إمكانية المستأجر في الحصول على ملكية مجمل الأصول المؤجرة، أو جزء منها في اجل أقصاه انقضاء مدة الإيجار، ويتم ذلك في صيغ من الصيغ المذكورة أدناه : عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد، أو عن طريق الاكتساب المباشر أو غير المباشر حقوق ملكية الأرض التي شيدت عليها العمارة أو العمارات الأخرى، أو عن طريق التحويل القانوني لملكية الأصول التي تم تشييدها على الأرض والتي هي ملك المستأجر « بالرغم من اعتبار هذا النوع من العمليات قرضا مصرفيا يقتضي أن يدفع المستفيد منه فوائد للبنك ، إلا انه يختلف عن القرض العقاري من عدة جوانب جوهرية نذكر منها :

- 1) **الطبيعة:** يكون القرض العقاري عملا مدنيا إذا منح لأفراد و عملا تجاريا إذا منح للمتعاملين في الترقية العقارية، بينما يعتبر الاعتماد الإيجاري عملية تجارية ومالية بنص القانون بغض النظر عن صفة المستفيد منه².
- 2) **الأطراف:** القرض الإيجاري هو عملية تمويلية متوسطة أو طويلة الأجل، تنجز بالتركيب والتنسيق بين عدة تقنيات تعاقدية، فبينما يقيم القرض العقاري علاقة بين طرفين فقط هما المقرض المتمثل في مؤسسة مالية أو بنك والمقترض، يقيم عقد الاعتماد الإيجاري علاقة مباشرة بين ثلاثة أطراف هم: المؤسسة المؤجرة وهي البنك، المؤسسة المستأجرة وهي العميل المقترض والمؤسسة الموردة.
- 3) **المحل:** يقتضي القرض العقاري منح مبلغ من النقود للمقترض من أجل تمويل عملية ذات طابع عقاري فقط، ك شراء مسكن، والذي يصبح ملكا للمقترض بمجرد دفع ثمنه بالمال المقترض، بينما لا ينصرف المقرض في الاعتماد الإيجاري إلى منح نقود إلى المقترض، وإنما يقوم بدل ذلك بتقديم أصول عينية (استثمارات مادية) إلى الزبون، والتي قد تكون أموال منقولة أو أموال عقارية يشتريها من المؤسسة الموردة، يتمكن المستفيد من القرض من الانتفاع بها عن طريق دفع ثمن تأجيرها، فلا تشمل ملكية هذه

1_ تواتي منير، علول نصيرة، مرجع سابق، ص15.

2- المادة الأولى من الأمر 96 - 09 المؤرخ في 10/01/1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري. ج ر عدد 3.

الأصول للمستفيد أي المؤسسة المستأجرة وتبقى ملكا للمؤسسة المؤجرة حتى نهاية العقد، وهذا هو الضمان الذي يؤسسه البنك لنفسه في عقد الاعتماد الإيجاري¹.

بعد انتهاء الإيجار يكون المقترض أما خيار من ثلاثة، تجديد عقد الاعتماد الإيجاري، شراء الأصول واكتساب ملكيتها.

ثانيا: الاعتماد المستندي

الاعتماد المستندي يتركب من كلمتين الاعتماد و المستند فيقصد بالاعتماد الثقة، أما المستند الوثيقة القانونية، فتعريف الاعتماد هو منح لثقة أو لقرض توقيعا من يتصف بالملاءة مثل المصرف².

أما كلمة المستندي التي يتصف بها الاعتماد لا تعني أن هناك رهنا على المستندات و إنما معناها أن تسليم البضاعة، و دفع الثمن يتمان عن طريق المستندات التي تمثل حيازة البضاعة و تكشف عن الكيفية التي تم بها تنفيذ البيع، أما اصطلاحا جاءت عدة تعاريف نذكر منها: عرفه البعض: "الاعتماد المستندي عقد بمقتضاه يتعهد مصرف يسمى مصدر الاعتماد Emettrice بفتح الاعتماد Donneur d'ordre لصالح شخص يسمى المستفيد Bénéficière يتعهد فيه المصرف بان يدفع لهذا المستفيد مبلغا مقابل تقديم هذا الأخير للمستندات المحددة في الخطاب المراسل إليه و المسمى خطاب الاعتماد و ذلك خلال المدة المحددة به. و يعتبر عقد الاعتماد المستندي مستقلا عن العقد الذي فتح الاعتماد بسببه و يبقى المصرف أجنبيا عن هذا العقد³.

و يرى البعض الآخر: "هو عقد يفتحه المصرف بناء على طلب العميل الأمر يلتزم بمقتضاه إذا كان الاعتماد قطعي أو غير قطعي و لم يلغ أو يعدل بالوفاء أو قبول أو خصم السفاتج المسحوبة عليه أو على العميل الأمر أو على الغير من المستفيد متى قدم له مستندات مطابقة للاعتماد مع حيازته لهذه المستندات بصفته دائما مرتها⁴.

إذا اصطلاحا الاعتماد المستندي أو الاعتمادات المستندية وخطاب أو خطابات الاعتماد الضامنة المستخدمة في هذه المواد. و المشار إليها فيما يلي على أنها الاعتماد تعنى أي ترتب مهما كانت تسميته أو وصفه. يقوم المصرف "المصرف المصدر" بعمل بناء على طلب وفقا لتعليمات عميل "طالب الاعتماد":

1- موهوبي نصيرة، بن ناصر ليندة، محدودية توظيف القرض الحسن في البنوك التقليدية والإسلامية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2017، ص 53.

2- احمد غنيم، سندتات الشحن البحري، في إطار الاعتمادات المستندية، 2000، ص 28.

3- عكاشة محمد عبد العال، قانون العمليات المصرفية الدولية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1994، ص 371.372

4- أكرم إبراهيم حمدان الزغبي، مسؤولية المصرف المصدر، دراسة مقارنة، وفقا لأحكام النشرة 500 في الاعتماد المستندي.

- 1- بالدفع إلى أو لأمر ثالث (المستفيد) أو بدفع أو قبول سفاتج مسحوبة بواسطة المستفيد.
- 2- بتفويض مصرف آخر بان يقوم بهذا الوفاء. أو بدفع قيمة هذه السفاتج أو قبولها أو خصمها مقابل مستندات على أن تكون بنصوص وشروط الاعتماد قد روعيت .

ثالثا: الخصم

يلجأ رجال الأعمال والمؤسسات المالية المختلفة في معاملاتهم إلى تحرير أوراق لإثبات ديونهم على الغير وينتظر الدائن حلول أجل الدين لاستيفائه من المدين، إلا أن ضرورة الحياة العملية تجعل من هذا المتعامل في حاجة مستمرة إلى سيولة فيلجأ إلى تحصيل قيمة الورقة التي تثبت الدين وتحويلها إلى سيولة قبل ميعاد استحقاقها لدى شخص آخر غير المدين، تسمى هذه العملية بالخصم.¹

الخصم هو قيام البنك بشراء الورقة التجارية من حاملها قبل موعد استحقاقها، لقاء خصم جزء من قيمتها، ثم يقوم بتحصيل قيمتها من المدين في التاريخ الموعود أو من الخاصم المظهر أو المظهريين في حالة إعسار المدين الأصلي وهكذا فإن العملية هي، في أن واحد ائتمان وخصم.²

تعتبر عملية الخصم نوع من القروض، إلا أنه يبدو واضحا اختلافه عن القرض العقاري في النقاط التالية:

- من حيث أجله: يعتبر الخصم من أنواع القروض قصيرة الأجل، بينما يعد القرض العقاري من القروض طويلة الأجل.
- من حيث الهدف : إن الغاية من إجراء الخصم هي الحصول على السيولة، بينما الغاية من إبرام عقد القرض العقاري هي تحويل عملية ذات طابع عقاري.
- من حيث الطبيعة: الخصم هو دائما عملية تجارية بينما يكون القرض العقاري عمل مدني في مواجهة المقرض إذا قام به هذا الأخير وهو يرمي إلى تلبية حاجياته الشخصية.³

الفرع الثاني

التكييف القانوني للقرض العقاري

1 - موهوبي نصيرة بن ناصر ليندة ، مرجع سابق ، ص53.
 2- إسماعيل ساكر، رابح سعيداني، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة دكتور يحي فارس، المدية، 2011، ص 8.
 3- إسماعيل ساكر، رابح سعيداني ، مرجع نفسه ، ص09.

إن تحديد الطبيعة القانونية للقرض المبرم ما بين الأفراد، وإن كان بدافع بناء أو شراء عقار لا يطرح أي إشكال فهو قرض استهلاكي يخضع لأحكام القانون المدني بينما يطرح التساؤل حول الطبيعة القانونية، حينما يكون أحد أطرافه شخص معنوي كمؤسسة القرض ويكون الطرف الآخر فيه شخصا طبيعيا أو شخصا معنوي من القطاع الخاص يريد اقتناء ملكية عقارية، وعليه ينبغي لتحديد الوصف القانوني للقرض العقاري تحديد طبيعته بالنسبة للمقرض (أولا) وبالنسبة للمقترض (ثانيا).

أولا : بالنسبة للمقرض

إن القرض ليس عملا تجاريا بطبيعته ولكنه يكتسب الصفة التجارية إذا قام به بنك باعتباره من عملية البنوك التي تقوم على الوساطة و التداول و المضاربة، ويعتبر القرض عملا تجاريا بالنسبة للبنك ولو كان مضمونا برهن عقاري ويكتسب القرض الصفة التجارية أيضا إذا قام به بهدف الربح¹، و كل العمليات المصرفية تجارية بما فيها القرض و هذا حسب نص المادة 2 فقرة 13 من القانون التجاري².

فتعتبر جميع العمليات التي تجريها البنوك والمؤسسات المالية بما فيها القروض العقارية تجارية ولا خلاف في اكتسابها هذه الصفة دائما بالنسبة للبنك أو مؤسسة القرض. لذلك يجب لتحديد الطابع المدني والتجاري للقرض الاعتماد بشخص المقرض والغرض الذي يخصص له القرض دون الاعتماد بشخص المقرض ولو كان بنكا³.

بما أن القرض العقاري بوصفه هذا يعتبر من القروض المصرفية فهو من حيث المبادئ العامة في التكوين يخضع للقانون المدني وأيضا للأنظمة والأطراف المطبقة عليها حيث عمد المشرع إلى تعداد أنواع العمليات المصرفية دون إيراد تعريف لها.

حيث جاء في نص المادة 110 من القانون 90 – 10 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق النقد والقرض ما يلي: "تتضمن الآجال المصرفية، تلقي الأموال من الجمهور وعمليات القرض، ووضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارة هذه الوسائل".

1- سفيان زغدي، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، 2013، ص 18.

2- المادة 2 فقرة 13 من القانون التجاري التي تنص: "كل عملية مصرفية أو عملية سمسرة أو خاصة بالعمولة".

3- مصطفى كمال طه، أصول القانون التجاري، مقدمة الأعمال التجارية والتجار والمؤسسة التجارية والشركات التجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت: 1993، ص 49.

من خلال نص هذه المادة اكتفى المشرع الجزائري بتعداد العمليات المصرفية ويزيد وينقص هذا التعداد من تشريع لآخر ومن زمن لآخر، وهذا في ظل غياب معيار قانوني أو تقني لتحديد العمل المصرفي¹.

كما تنص المادة 2 من النظام رقم 94 - 13 المؤرخ في 02/06/1994 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية انه: "تعتبر عمليات مصرفية كل العمليات التي تقوم بها البنوك والمؤسسات المالية في معاملتها مع الزبائن كما يحددها التشريع والتنظيم المعمول بهما"².

إن أهم ما يميز العمليات المصرفية أو العقود المصرفية من خصائص هي استعمال تقنيات جديدة لدرجة أنه يصعب ربطها أو إلحاقها بالأنماط المعروفة من العقود والتي ينظمها القانون المدني³.

ثانيا: بالنسبة للمقترض

يعتبر القرض عملا مدنيا في الأصل، إلا إذا قام به تاجر لحاجته التجارية أو كان المقترض ليس تاجرا لكنه اقترض لشراء شيء من أجل إعادة البيع، فالقرض العقاري يجمع بين عمليتين تبدوان من بين الأعمال التجارية وهما عملية الإقراض التي تعتبر عملا مصرفيا وعملية إنجاز المشروع العقاري بالنسبة للترقية العقارية الذي يوحي بأنها عمل تجاري⁴.

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 ولا التجارة في العقار.

كما أن المشرع الجزائري في المادة 456 من القانون المدني أدرج القروض التي تمنح الأفراد ضمن الفصل المتعلق بالقرض الاستهلاكي مما يوحي أن المشرع قصد جعلها تخضع للقانون المدني بغض النظر عن كونها عملية مصرفية.

1 - L'expression « Opérations bancaires » n'est pas définie dans la loi par ce que les opérations qu'effectuent les banques suivent l'évolutions des besoins du monde des affaires et qu'une définitions dans la loi aurait un effet limitatif. Nicole L'heureux, Droit bancaires, les éditions Yvon Blais INC, Canada, 1995, p.8.

2- نظام رقم 94-13 مؤرخ في 2 ماي 1994، يحدد القواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية، ج ر عدد 72.

3 -François Du tilleul et Philippe Del béqué, Contrats civils et commerciaux, 4ème éditions, éditions Dalloz, Paris, 1998, p. 452.

4- علي بولحية بن بوخميس، القواعد العامة لحماية المستهلك والمسؤولية المترتبة عنها في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2000، ص 19.

في حين تنص المادة 18 من القانون رقم 04_11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية : " يعد مرقيا عقاريا في مجموع الحقوق و الواجبات ، مرقى الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و /أو للتجديد العمراني قصد بيعها". من هنا يمكن القول أن عقد القرض العقاري قد يكون عملا تجاريا، مدنيا أو مختلفا بحسب صفة طرفيه وكذا الغرض منه¹.

الفرع الثالث

أنواع القرض العقاري

تنقسم القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن إلى قروض موجهة للأفراد (أولا) وقروض عقارية ممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية (ثانيا) بحيث تختلف شروط وإجراءات كل نوع منهما كما يلي:

أولا: قروض عقارية موجهة للأفراد

القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية، صنفين أساسيين هما القروض الممنوحة من أجل إنجاز مسكن خاص في إطار البناء الذاتي². والقروض الممنوحة من أجل شراء سكن خاص منجز أو في طور الإنجاز وذلك في إطار الترقية العقارية الخاصة³.

بموجب قانون رقم 11 – 04 المتعلق بالترقية العقارية⁴، حيث يحدد المرسوم التنفيذي رقم 13_431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية⁵.

هذا النوع موجه للأفراد وهذا من أجل الحصول على ملكية سكن، في طور الإنجاز أو جاهز من طرف المتعاملين في الترقية العقارية، العموميين أو الخواص، حيث يهدف إلى

1- زيدومة درياس، " القرض العقاري ودوره في تأطير وتطوير النشاط السكني وآليات مساهمته في تطوير الاستثمار"، المجلة الجزائرية، كلية الحقوق، بن عكنون ، الجزائر المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، ص 386.
2- مختاش كنزة، سراي هالة، تمويل السكن الاجتماعي التساهمي، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري فرع قانون التوثيق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة، 2012، ص 48.
3- رشيد مشرف، القرض العقاري كأداة لاكتساب الملكية ووسيلة لتطوير سوق السندات الرهنية، المؤتمر التاسع عشر لموثقي إفريقيا، من 17 إلى 2007/11/19، الجزائر، ص6.
4- قانون رقم 11 – 04 مؤرخ في 2011/02/17، يتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 المؤرخ في 2011/03/06.
5- مرسوم تنفيذي رقم 13_431، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و أجالها و كيفية دفعها، ج ر العدد 66.

الحصول على السكنات ، وقد سجل هذا النوع من القروض تقدما ملحوظا في السنوات الأخيرة، خاصة القروض العقارية الممنوحة للأفراد من أجل الحصول على ملكية سكن اجتماعي تساهمي في إطار عقد البيع بناء على التصاميم¹.

ثانيا: القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية

في إطار البيع بناء على القانون رقم 11 – 04 المتعلق بالترقية العقارية السالف الذكر، وعلى ضوء التجربة التي عاشتها البنوك في مجال التمويل العقاري وهذا النوع من القروض العقارية تتميز عن تلك الممنوحة للأفراد بحجم المشروع، بحيث تعتبر قروض قصيرة المدى من أجل تمويل المشاريع متوسطة الحجم، تتراوح بين 50 و10 مساكين يحددها المتعامل في الترقية العقارية مسبقا.

المبحث الثاني

إبرام عقد القرض العقاري

يكفي لتمام القرض توافق إرادتي المقرض والمقترض ويسري على وجود الرضا ما وضعه التقنين المدني من قواعد عامة للتعبير عنه، ولا توجد في هذا الصدد أحكام خاصة بعقد القرض العقاري، فتسري عليه القواعد العامة في نظرية العقد.

وإذا كان الأصل في التعبير عن الإرادة هو حرية التعبير فإننا نجد هذه الحرية مقيدة في القرض العقاري بموجب القانون من جهة وبموجب الأصول والعادات المعمول بها في المجال المصرفي من جهة أخرى، في القرض العقاري كما في باقي العقود لديه أطراف العقد (المطلب الأول) ويخضع لمجموعة من الإجراءات (المطلب الثاني).

المطلب الأول

أطراف عقد القرض العقاري

يتطلب الحديث عن القرض العقاري الحديث عن تلاقي الإرادتين التي تولد التزامات على عاتق الطرفين ويفترض هذا التلاقي وجود إيجاب وقبول، فنجد البنك أو المؤسسة المالية أو الشخص معنوي الذي هو المقرض (الفرع الأول)، و الطرف الثاني و هو المقترض (الفرع الثاني).

1- تواتي منير، علول نصيرة، مرجع سابق، ص 21.

الفرع الأول

المقدمة

يتطلب نظام القرض العقاري في ظل التوجه الاقتصادي الجديد يتطلب رؤوس أموال ضخمة لتمويل إنجاز المشاريع المسطرة وتسويقها الأمر الذي يتطلب تدخل هيئات مالية مؤهلة تعمل على تمويل السكن والمتمثلة في البنوك (أولا) والمؤسسات المالية (ثانيا).

أولا: البنوك

بالرجوع إلى القواعد المنظمة للقطاع المصرفي نجد الأمر رقم 03 - 11 المعدل و المتمم، قد عرف البنوك في مادته 70 منه كما يلي: "البنوك مخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبينة في المواد من 66 إلى 68 أعلاه بصفة مهنتها العادية"، وتنص المادة 66 من نفس الأمر على أنه: "تتضمن العمليات المصرفية تلقي الأموال من الجمهور وعمليات القرض وكذا وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارة هذه الوسائل"¹.

تلعب البنوك دورا هاما في تمويل الترقية العقارية فهناك بنوك وطنية على سبيل المثال (CNEP) وبنوك أجنبية دخلت دائرة التمويل العقاري.

1) الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أوائل البنوك التي لعبت دورا هاما في التنمية الاقتصادية وتخصصت في تمويل قطاع العقارات²، فهو بنك مالي متخصص في مجال العقار لاسيما جمع الادخارات في هذا المجال وتمويل السكن وبيعه³.

تكمن صلاحيات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، باعتباره كمول للسكن ونشاط الترقية العقارية بصفة خاصة في تمويل المتعاملين في الترقية العقارية حيث يمنح تمويلات للمقاولين المؤسسات المتخصصة بالتهيئة لشراء أو تهيئة أراضي مخصصة لمشاريع عقارية، كما يقوم بتمويل شراء أملاك عقارية من أجل إتمامها أو تجديدها وذلك بتقديم المتعامل طلب مرفق بملف قانوني وتقني وآخر مالي، كما يمنح قروض للمستفيدين من السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية، سواء تلك الممولة في طرق الصندوق نفسه أو غيرها⁴.

2) البنك الدولي للإنشاء والتعمير:

1- أمر رقم 03 - 11 مؤرخ في 26 أوت 2003، يتعلق بالنقد والقرض، ج ر عدد 50 صادر في 1 سبتمبر 2010 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 10 - 04 مؤرخ في 26/08/2010.
2- عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009، ص 18.
3- قريس أمين، تمويل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اقتصادي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2014، ص 21.
4- تواتي منير، علول نصيرة، مرجع سابق، ص 16.

يعتبر البنك الدولي للإنشاء والتعمير من أشهر الهيئات ذات الأطراف المتعددة التي تعمل على تقديم المساعدات المالية، وذلك بتمويل مشاريع سكنية في مختلف أنحاء العلم حيث حصلت الجزائر على قرض في 25 جوان 1998 قدر بـ 150 مليون دولار من أجل تمويل مشروع إنجاز سكنات موجهة للطبقات ذات الدخل الضعيف¹.

ثانيا: المؤسسات المالية

هي أشخاص معنوية تتولى القيام بالأعمال المصرفية ما عدا تلقي الأموال من الجمهور بمفهوم نص المادة 71 من الأمر 03-11 المتعلق بالنقد والقرض التي تنص: " لا يمكن للمؤسسات المالية تلقي الأموال من العموم ، و لا إدارة وسائل الدفع أو وضعها تحت تصرف زبائنها"

أما بالنسبة للفقهاء القانونيين لم يضع تعريف للمؤسسة المالية لكن تعريفها كان من الوجهة الاقتصادية أكثر منها قانونية حيث اقتصر على أنها مؤسسة استثمارية تستثمر أموالها الخاصة أو الأموال التي تحت إدارتها في أسهم شركات و سندات دين و سندات حكومية و قروض إسكان و عقارات تجارية و قروض بضمان أوراق مالية.

و عليه فالفرق بين البنك و المؤسسة المالية يتمثل في مصادر الاستخدام و توظيف الأموال حيث أن المصدر الرئيسي للبنك هو الودائع التي يتلقاها من الجمهور التي يحق لها استعمالها و توظيفها و هو الأمر المحظور على المؤسسات المالية القيام به².

1) الصندوق الوطني للسكن :

هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالاستقلالية المالية، تأسس في 1991 تحت وصاية وزارة السكن والعمران، أحدث هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94 - 3111³.

يعتبر الصندوق الوطني للسكن⁴ من بين الهيئات المالية، التي أسستها الدولة الجزائرية من أجل دعم العائلات ذات الدخل المتوسط والضعيف، إذ تكون هذه الإعانات على شكل مساعدات مالية، تخفيض نسبة الفوائد أو تمديد مدة تحديد السلفة⁵.

1- بوراوي عيسى، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد التنمية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة باتنة، 2014، ص 36.

1- سفيان زغدي، مرجع سابق، ص 19..

3- مرسوم تنفيذي رقم 94 - 111 المؤرخ في 18 ماي 1994، المؤهل للتسجيل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين و كفاءات إجراءه، ج ر عدد 31، معدل و متمم بموجب المرسوم التنفيذي 91_145، الصادر في 12 ماي 1991.

3- أنظر الملاحق رقم 01.

5- ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في الحقوق، تخصص مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006، مرجع سابق، ص 50.

الفرع الثاني المقترض

يكون المقترض، من البنك أو المؤسسة المالية، شخصا طبيعيا أو معنويا، وتبرز أهمية التفرقة في تفصيل قائمة الأشخاص الذين تضي عليهم صفة المقترض في التشريعات، التي تعطي أهمية لهذا الوصف وترتب آثارا قانونية على هذه الصفة، وتكفل له الحماية باعتباره ضعيفا في العقد ويتمتع بهذه الحماية باعتبار عقد القرض العقاري عقد استهلاك، والمقترض يمكن أن يكون إما شخصا طبيعيا (أولا) أو شخصا معنويا (ثانيا).

أولا: المقترض شخص طبيعي

لكل فرد جزائري الجنسية ويتمتع بالأهلية الكاملة وله مدخول دائم يضمن له سداد الأقساط المتفق عليها، وذلك بهدف تمويل ملك أو بناء عقاري داخل الجزائر لم يتجاوز 70 سنة الحصول على القرض العقاري وإن كان هذا الحق مبررا من الناحية الاجتماعية فالإدارة ليست ملزمة بقبول كل الطلبات المقدمة.

بحيث لا تقبل كل الطلبات إذ يجب أن يتمثل طالب القرض للشروط لحماية مصالح مؤسسة القرض ومصلحه من مخاطر التوقف أو العجز عن التسديد خاصة التي تحددها هذه المؤسسة بناء على معايير وعوامل ترتبط بحالته العائلية والمالية¹.

وتنحصر العوامل التي تعتمد عليها كل مؤسسة مالية أو بنك في عاملين:

- عوامل متعلقة بالمقترض وتتمثل في الدخل الدوري وصفة المدخر.
- عوامل متعلقة بالعملية محل التمويل حيث يجب أن يهدف القرض إلى:
 - اقتناء سكن.
 - القيام بعملية البناء.
 - القيام بعملية الترميم.
 - القيام بعملية التوسيع أو التعلية.

ثانيا: المقترض شخص معنوي

يأخذ المقترض كشخص معنوي شكلين هما : أما التعاونية العقارية أو المقاول.

1) التعاونية العقارية:

1- رملة العلجة، الرهن الرسمي والقرض العقاري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على إجازة المدرسة العليا للقضاء ، المدرسة العليا للقضاء . وزارة العدل . الدفعة الخامسة عشر . 2007. ص 28.

يمنح الأمر رقم 76 - 92 المؤرخ في 23/10/1976¹ يتعلق بتنظيم التعاونيات العقارية من خلال مادته الأولى، لكل رب عائلة الحق في اكتساب مسكن شخصي بكامل الملكية ولتحقيق ذلك تقوم التعاونية العقارية بطلب قرض عقاري لأجل البناء، لا تتجاوز مدته العمر القانوني للتعاونية.

(2) المقالة:

يمكن للمرقي العقاري أن يقترض قرضا عقاريا، ليقوم بتمويل مشروع بناء مساكن والذي قد يأخذ صورتين أساسيتين²:

أ. **عملية بدون تخصيص:** في هذه الحالة يقدم المرقي العقاري مشاركة شخصية، تعطي بنسبة 40% كحد أدنى من تكاليف المشروع بما فيها، ثمن العقار محل الإنجاز ثم تتبع المشاركة بقرض مقدم من المؤسسة المصرفية أو المالية يمنح 60% المتبقية من المشروع.

ب. **عملية مخصصة:** في هذه الحالة يقدم المرقي العقاري مشاركة شخصية كما يجب عليه إحضار قائمة بأسماء المستفيدين من السكنات، بناء على عقد البيع، وبناء على تصاميم تكمل بقرض عقاري يصل إلى غاية 70% من قيمة المشروع³.

المطلب الثاني

إجراءات إبرام القرض العقاري

تشهد عملية القرض العقاري، في مرحلة ما قبل التعاقد، عدة إجراءات وخطوات قبل الوصول إلى اتفاق بين الأطراف على شروط العقد وإبرامه بشكل نهائي، ويلعب كل من المقرض والمقترض الدور الكبير في القيام بهذه الإجراءات وعملية القروض العقارية تمر بمرحلتين أساسيتين والتي تتمثل في الإجراءات الأولية لمنح القروض العقارية (الفرع الأول) ومعالجة ملف طلب القرض (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الإجراءات الأولية لمنح القروض العقارية

يقوم عقد القرض العقاري في جانب منه على الاعتبار الشخصي، ذلك أن المصرف قد لا يكفيه التأمين العيني أو الشخصي، بل عليه أن يراعي في قراره بمنح هذا القرض اعتبارات

- امر رقم 76_92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج ر عدد 12، (ملغى) 1..
 2- رحمانى فايزة، تمويل الترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، ص 95.
 1- رملة العلجة، مرجع سابق، ص 30.

متعلقة بشخص المقترض كسنة ومدخله الشهرية ووظيفته وهي عوامل تشكل جزئياً سبباً يجعل المقترض جديراً بالحصول على القرض، وتتمثل هذه الإجراءات

أولاً: تقديم طلب القرض العقاري

يتم تقديم طلب القرض العقاري عن طريق ملأ المترشح للقرض لاستمارة طلب القرض التي يتم تحديد نموذجها و مضمونها من قبل مؤسسة القرض ، و يوقعها بحضوره .
تساعد المقابلة مع طالب القرض في تقييمه من حيث الأمانة و الكفاءة ، كما يتم من خلالها نصح طالب القرض و توجيهه بتقديم المعلومات اللازمة لتقييم القرض المطلوب يقدم المقترض كل التصريحات الضرورية من خلال الإجابة عن الأسئلة الموجودة في الاستمارة و يجب أن تكون المعلومات التي يدلي بها واضحة و دقيقة. و نجد أن البيانات الواردة بأي من هذه النماذج الخاصة بطلبات الحصول على القرض تعكس حجم و نوعية البيانات اللازمة لهذا البنك قبل اتخاذ قرار منح الائتمان المطلوب¹ .

يجب على طالب القرض تقديم المعلومات التي تخصه مباشرة أو التي تخص شركاءه و تقديم كل المعلومات المتعلقة التي تخص العملية و الصفقة التي سيستعمل القرض لتمويلها، تعتمد مصالح هيئة القرض المختصة في اتخاذ القرارات اللازمة بخصوص القرض ، على هذه المعلومات بشكل كبير و التي تنقسم أساساً إلى فئتين :

1- معلومات تخص المترشح للقرض : فيقدم المقترض كل المعلومات التي

تخص هويته ، محل إقامته، وظيفته و حالته العائلية إضافة إلى كل المعلومات التي تخص وضعيته المالية كموارده و ديونه ونفقاته.

2_ معلومات تخص العملية الممولة بالقرض: بعد تمنح مؤسسة القرض قروض عقارية

مخصصة لتمويل إحدى العمليات التالية : البناء الفردي أو الذاتي، البناء ضمن تعاونيات عقارية ، اقتناء سكن جاهز، شراء الأرض من أجل البناء.

ثانياً : إعداد ملف القرض

يرد في استمارة الطلب، زيادة على الأسئلة، كل الوثائق الضرورية و اللازمة لتكوين ملف القرض الذي سيساعد مؤسسة القرض على دراسة الطلب بشكل أدق و أعمق و يتطلب إعداد الملف القيام بعدة إجراءات و عمليات أولية تختلف باختلاف العملية التي يهدف إلى إنجازها المقترض، حيث توجد وثائق خاصة بكل فئة من أنواع العمليات التي يملوها القرض العقاري و أخرى مشتركة بينها².

1_ طالي لطيفة، الزواوي فريدة، مرجع سابق، ص 38.

2_ طالي لطيفة ، الزواوي فريدة، مرجع سابق، ص 40.

1) الوثائق المشتركة في كل طلبات القروض العقارية : يحتوي ملف طلب القرض، مهما كان نوعه بالضرورة على مجموعة وثائق منها : _ طلب قرض ممضي من طالب القرض (و قد يكون هذا الطلب خطيا أو معد وفقا لنموذج تقدمه مؤسسة القرض).

-شهادة الميلاد و شهادة عائلية .

_ شهادة اثباتية للدخل.

_ نسخة من بطاقة الهوية .

_ شهادة سحب أو اقتطاع من الدخل أو شهادة تعيين محل للدخل في حساب مفتوح لدى البنك مع ترخيص بالسحب التلقائي لفائدة البنك.

_ شهادة تثبت عدم وجود رهون على العقارات المعنية¹، بعد تكوين ملف القرض، حسب نوع القروض العقارية الذي يعزم المقرض على طلبه، يتم تسليمه ، لممثل مؤسسة القرض لكي يقومون أولا بالتأكد من أن الملف الذي قدمه المترشح للقرض كامل و يتضمن كل الوثائق المطلوبة، ثم تسليمه وصل إيداع مؤرخ و موقع من طرف ممثل مؤسسة القرض²

2) مبرر الدخل

يجب تقديم كشف الرواتب حديث، معاش بالنسبة للمتقاعدين، راتب بالنسبة للأجراء مع شهادة العمل و تصريح سنوي للأجور لدى مصلحة التأمينات الاجتماعية (CNAS).

الفرع الثاني

معالجة ملف طلب القرض

بعد استلام الملف كاملا مقابل تسليم وصل إيداع، تباشر الوكالة في دراستها و بالخصوص ما يلي :

أولا :التأكد من الوثائق المكونة للملف

على المكلف بالقرض التأكد من مطابقة و شرعية الوثائق المقدمة، و ذلك تفاديا لأية مشاكل، ومن أهم هذه الوثائق مبررات الدخل، و يتم فيها فحص دقيق لعناصر الدخل، شهادات الملكية و

1_ قريس أمين، تمويل الترقية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اقتصادي (فرع قانون الضبط الاقتصادي)، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة، 2014 ، ص66.

2_ طالي لطيفة، الزواوي فريدة، مرجع سابق، ص41.

2 - تواتي منير، علول نصيرة، مرجع سابق، ص24.

يشمل طبيعة الشهادة ، تعريف المالك و طلب القرض، و التأكد من أن العقار ليس ملكا لشخص آخر أو لديه ملكية مشتركة، رخصة البناء، تعريف صاحب الحق، طبيعة الأشغال و مدة صلاحية الرخصة.

و أخيرا إعداد البطاقة التقنية، تعد بطاقة التقنية من طرف المكلف بالقرض في ثلاثة نسخ، و تأثر من طرف المسئول بالقرض المكلف بدوره بدراسة الملف، كما تقدم البطاقة التقنية لدراسة ملف طلب العرض إلى لجنة القرض للبحث فيها حسب كيفية القدرة على الالتزام¹

ثانيا : إعداد ملف و عقد القرض و الضمان

قبل تحديد عقد القرض، تقوم الوكالة بإرسال رسالة الموافقة للزبون، تبلغه فيه شروط القبول أو الرفض، و الزبون أمامه مهلة 15 يوما للتأكد من قبوله²

إن قرار القرض بعد موافقة الزبون، وبعد التأكد من أن الشروط الموضوعية في قرار منح القرض مستوفية، يقوم المسئول بالوكالة بإعداد عقد القرض³، و تقديمه لمدير الوكالة للتوقيع عليه، مع الحرص على إمضاء الزبون و بمجرد التوقيع تباشر الوكالة في تنظيم الضمانات التي ستقدم.

1- لباد ناصر ، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في الحقوق، جامعة عنابة، 2005، ص66.

2_ قريس أمين، مرجع سابق، ص39

3_ أنظر الملحق رقم02.

الفصل الثاني

الفصل الثاني

آثار القرض العقاري

يشترط البنك أو المؤسسة المالية المقرضة توافر الفترة المالية على التسديد لدى المستفيد من القرض بحيث تمنح البنوك و المؤسسات المالية قروض للأفراد و كذا المتعاملين في الترقية العقارية ، مقابل ضمانات قانونية تفرضها عليهم لضمان استرداد مبالغ القروض (المبحث الأول)، غير انه نتيجة عدم قدرة الهيئة المقرضة على التنبؤ بكل الحوادث ، تحول دون تسديد المستفيد لمبلغ القرض (المبحث الثاني).

المبحث الأول

الضمانات كمتطلبات للقرض العقاري

نتيجة لتعدد المخاطر الناتجة عن القروض المصرفية سواء تلك المتعلقة بعدم التسديد الذي ينتج عن التزام البنك بتمويل زبون ما بعد ذلك يصبح غير قادر على التسديد نظرا لعدم نجاح المشروع الممول من القرض، بسبب إفسار الزبون أو عدم رغبته في الدفع، أو المتعلقة بخطر التأخر عن التسديد الذي يتمثل في عدم تسديد الزبون للأموال المقرضة في الوقت المحدد، وفي كلتا الحالتين يشكل عبء سلبي على البنك، وعليه تدخل المشرع الجزائي عن

طريق تكريس ضمانات، التي تعد في مفهومها القانوني وجود أفضلية أو أولوية للدائن لتسديد الدين لصالح المدين، وهذا يعطي له امتيازاً خاصاً عن باقي الدائنين في تصفية الحق موضوع الضمان فنجد من يشترط الضمانات الشخصية (المطلب الأول) وهناك من يفضل الحصول على الضمانات العينية (المطلب الثاني).

المطلب الأول الضمانات الشخصية

فرضت الحياة الاقتصادية للبنوك عدم الاقتناع بالثقة فقط كأساس لمنح القرض بل تعدت ذلك إلى طلب ضمانات كافية لكي يكون البنك في مأمن من خطر عدم سداد القرض، فالضمان يكون بمثابة الغطاء القانوني الذي يحمي البنك، وبمثابة التعويض المناسب عند عدم استرجاع حقوقه.

فنجد بعض البنوك تشترط عند منحها للقرض الحصول مقابل ذلك على نوع خاص من الضمان، وهي الضمانات الشخصية التي تتمثل في تعهد شخص طبيعي على تنفيذ التزام المدين الرئيسي في حالة عجزه أو تجاوزه للأجل المحدد لتسديد القرض للبنك، حيث نميز بين ثلاثة أنواع من الضمانات الشخصية التي تتمثل في الكفالة (الفرع الأول)، والتأمين (الفرع الثاني).

الفرع الأول الكفالة

تعتبر الكفالة من أهم الضمانات الشخصية الهادفة إلى تحقيق مصلحة كل من الدائن والمدين من حيث تسهيل عمليات الائتمان، وتمثل وسيلة أمن وهذا لوجود طرف آخر قد يسأل وفاءً للدين¹.

الكفالة عبارة عن التزام شخص طبيعي أو معنوي (خاص أو عام) بتسديد التزامات المدين تجاه البنك²، في حالة عدم قدرته على الوفاء بالتزاماته في أجل الاستحقاق، بمعنى أنه لا يتدخل الشخص الثالث "الكافل" بشكل فعلي إلا في حالة عدم تمكن المدين من تنفيذ التزاماته اتجاه البنك.

عرفت المادة 644 من القانون المدني الجزائري الكفالة على أنها: "عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ النزاع بأن يتعهد الدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذ لم يفي به المدين نفسه"،

1- أوزغل عقيلة، جلال وزنة، تأطير القروض المصرفية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 35.

2- لوكادير مالحة، دور البنوك في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 132.

فالكفالة بهذا المعنى هي عقد بين الدائن والكفيل، والمدين ليس طرفا فيه، ومضمون عقد الكفالة هو قيام الكفيل بتنفيذ التزام المدين إذا لم يقم المدين بتنفيذه.

تكمن أهمية الكفالة في تفعيل تمويل الترقية العقارية، إذ يعتبر ضمانه من الضمانات التي تشترطها الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية، إذ أن انعقادها لا يشترط الكتابة الرسمية فقط لإثباتها.

يتضح من خلال هذه المادة، أن الكفالة فعل حالي هدفه الاحتياط ضد الاحتمالات السلبية في المستقبل، لا يمكن أن يتدخل الكافل بشكل فعلي إلا إذا تحققت هذه الاحتمالات والتي تتمثل في عدم تمكن المدين من الوفاء بالتزاماته اتجاه البنك.

يلجأ إلى الكفالة في تمويل الترقية العقارية إذا رغب المقرض حماية نفسه من مخاطر التوقف عن الدفع، أو لزيادة قيمة الضمان في القرض بالتالي زيادة مبلغ القرض ذاته، وبهذا تكون الهيئة الممولة أكثر اطمئنانا حيث تضمن استيفاء حقها سواء من أموال المدين أو من أموال الكفيل¹.

تعد الكفالة من الضمانات الشخصية لضمان القروض العقارية، إلا أنها ليست ضمانا إجباريا في عقد القرض العقاري كالرهن الرسمي والتأمين. ومن أحكام الكفالة نجد:

- لا يجوز لهيئة القرض الرجوع على الكفيل وحده قبل أن ترجع على المقرض حسب نص المادة 660 من القانون المدني الجزائري².
- لا يجوز لهيئة القرض التنفيذ على أموال الكفيل قبل أن تجرد المقرض أمواله، وهو ما يسمى بحق التجريد، طبقا لنص المادة 660 الفقرة 2 من القانون المدني الجزائري التي تنص: "ولا يجوز له أن ينفذ على أموال الكفيل إلا بعد أن يجرد المدين من أمواله، ويجب على الكفيل في هذه الحالة أن يتمسك بهذا الحق".
- لا يجوز لهيئة القرض إذا تعدد الكفلاء أن ترجع على واحد منهم بكل الدين، بل ترجع على كل منهم بقدر نصيبه فقط، وهو ما يسمى بحق التقسيم طبقا للمادة 664 من القانون المدني الجزائري³، إما إذا كان الكفلاء قد التزموا بعقود متوالية، فإن كل واحد منهم يكون مسؤولا عن الدين كله، إلا إذا كان قد احتفظ لنفسه بحق التقسيم.

1_ سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كآلية لضمان القروض المصرفية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 192.

2- تنص المادة 1/660 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "لا يجوز للدائن أن يرجع على الكفيل وحده إلا بعد رجوعه على المدين".

3- تنص المادة 1/664 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "تعدد الكفلاء لدين واحد وبعقد واحد، وكانوا غير متضامنين فيما بينهم، قسم الدين عليهم، ولا يجوز للدائن أن يطالب كل كفيل إلا بقدر نصيبه في الكفالة".

والملاحظ أن أغلب عقود الكفالة التي تبرمها هيئات القرض هي عقود كفالة تضامنية وغير قابلة للتقسيم، وذلك بهدف إيجاد مخرج تحمي نفسها من خلاله، فيتخلى الكفيل في عقد الكفالة التضامنية عن حق التقسيم وحق التجريد، فيمكن بذلك لهيئة القرض أن ترجع على أموال الكفيل دون أن تكون ملزمة¹.

بالرجوع أولا على أموال المقترض أو المدين الأصلي، حيث تنص المادة 665 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "لا يجوز للكفيل المتضامن مع المدين أن يطلب التجريد"².

وبذلك تكون هيئة القرض أكثر اطمئنانا، حيث تضمن استيفاء دينها سواء من أموال المدين أو من أموال الكفيل، دون أن يكون لهذا الأخير أن يطالب أو أن يدفع بالتجريد أو التقسيم³.

الفرع الثاني

التأمين

يعتبر التأمين ضروري لكي يحصل المقترض على مصداقية أكبر عند تقديمه لطلب الحصول على القرض العقاري، ذلك أن التأمينات تمكن من تدارك حالات عدم التسديد المرتبطة بالحياة العامة كالمرض أو العجز الصحي، لذلك نتناول تعريف التأمين (أولا) وأنواع التأمين (ثانيا).

أولا: تعريف التأمين

عرف المشرع الجزائري التأمين في نص المادة 619 من القانون المدني الجزائري على أنه: "عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيراد أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن"⁴.

فالتأمين هو الحصول على الأمان في مواجهة خطر معين، لتفادي نتائج الضارة أو على الأقل حصرها في أضيق نطاق ممكن، لأن توزيع النتائج الضارة لحادثة معينة يخفف من عبئها، عكس لو تحملها شخص واحد أو جهة واحدة، وهذا ما يحقق التأمين⁵.

1- زاهية حورية كجار سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل، تيزي وزو، 2006، ص 72.

2- المادة 665 من القانون المدني، مرجع سابق.

3- فائزة رحماني، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، جامعة البليدة، ص 107.

4- المادة 619 من القانون المدني، مرجع سابق.

5- إبراهيم أبو النجا، التأمين في القانون الجزائري، الجزء 1 (الأحكام العامة لقانون التأمين الجديد)، الطبعة 3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 1.

الى جانب اعتبار التأمين عاملا من عوامل الحماية والأمان، فإنه في نفس الوقت يعتبر عاملا من عوامل تنشيط عمليات الائتمان، إذ أن التأمين الذي يقدمه المقترض يقوي ضمان القرض العقاري الذي يحصل عليه من المقرض ضد مخاطر عدم التسديد¹.

يقوم المقترض بتأمين القرض لدى مؤسسات التأمين، نذكر² (SGCI) شركة ضمان القروض العقارية لفائدة المصرف المقرض أي تأسيس وثيقة التأمين من طرف البنك لدى مؤسسة التأمين باسم المستفيد من القرض لصالح البنك و هذا التأمين يضمن للمصرف المبلغ الذي اقرضه في حالة وقوع مشكل مع المقترض أي في حالة عجزه عن التسديد.

ثانيا: أنواع التأمين

تتشرط البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية أن يغطي القرض العقاري الممنوح بنوعين من التأمينات: تأمين على حيازة المقترض، وتأمين على المال المرهون.

(1) التأمين على حياة المقترض:

يتم إبرام عقد التأمين هذا بين المقترض باعتباره المؤمن له، مع شركة التأمين باعتبارها المؤمن، لفائدة الهيئة المانحة للقرض العقاري باعتبارها المستفيد من التأمين للحصول على مبلغ من المال عند وفاة المقترض (المؤمن له)، وذلك وفقا لشروط يحددها القانون³، ووفقا للقواعد العامة فإن شركة التأمين تلتزم بدفع المبلغ المتفق عليه دون مناقشة ودون النظر إلى مدى الأضرار التي لحقت المستفيد (هيئة القرض) عند وفاة المقترض، كما أن التأمين على حياة المقترض يكون لمدة مساوية للمدة الخاصة بالقرض العقاري الممنوح⁴.

(2) التأمين على العقار المرهون:

تتشرط البنوك والمؤسسات المالية عند منح قروض عقارية تأمينا على العقار المرهون من خطر الحريق والأخطار اللاحقة، وذلك نظرا لمخاطر الحريق وجسامة الأضرار الناجمة عنه⁵، والتي تتجاوز في العادة قدرة الشخص على مواجهتها، وتتشرط هيئات القرض مثل هذا التأمين كضمان للحصول على أموالها في حالة تعرض العقار المرهون للخطر، فهذا التأمين يخدم مصالح الهيئة المقرضة من مخاطر عدم التسديد⁶.

التأمين الذي تشترطه البنوك والمؤسسات المالية سواء على حياة المقترض أو على عقار المرهون يعتبر ضمانا أكثر للدين أكثر منه شرطا للحصول على القرض، وإن كان التأمين

1- طالي لطيفة، الزواوي فريدة، مرجع سابق، ص 49.

1- أنظر الملحق رقم 03.

3- جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 105.

4- إبراهيم أبو النجا، مرجع سابق، ص 98.

5- بوشلاح لامية، زقان حسيبة، التمويل العقاري في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، (قسم قانون الأعمال)، تخصص القانون العقاري، جامعة بجاية، 2015، ص 79.

6- جديدي معراج، مرجع سابق، ص 116.

يخدم مصالح هيئة القرض فإنه يزيد من أعباء المقترض بسبب التزامه بدفع أقساط التأمين وبالتالي تزيد تكلفة القرض بالنسبة إليه¹.

والأصل أن يتم اكتتاب التأمين لدى شركات التأمين، إلا أن تأمين القرض العقاري في الجزائر يخضع لإجراءات خاصة، حيث أنه بعد إنشاء شركة ضمان القرض العقاري (SOCI) فقد أصبحت تتكفل بتأمين القروض العقارية سواء تلك الموجهة للأفراد أو للمتعاملين في الترقية العقارية، من خلال اكتتاب هيئة القرض (باعتبارها الدائن في عقد القرض العقاري) تأميناً ضد المخاطر التي تنجم عن منح القروض العقارية².

فالتأمين يعتبر من الضمانات الهامة لمنح القروض العقارية، ومن عوامل زيادة الائتمان، لكونه يحمي البنوك والمؤسسات المالية من مخاطر عدم التسديد، سواء بسبب وفاة المقترض، أو بسبب تعرض العقار المرهون لحادث كالحريق وإن كان يزيد في أعباء المقترض إلا أنه يحقق أهدافاً أبعد، فزيادة الضمانات في القروض العقارية يزيد إقدام البنوك والمؤسسات المالية على منح القروض العقارية لتمويل الترقية العقارية، وبالتالي التخفيف من أزمة السكن الخائفة التي عرفتها الجزائر³.

(3) التأمين على القرض :

يعتبر تأمين القرض ضماناً شخصياً يقوم به شخص معنوي هو شركة التأمين أو بنك كبير متخصص فالتأمين على القرض هو إحدى الوسائل الهامة التي تمكن البنك من تجنب خطر عدم التسديد ولذلك عادة ما نجد المصارف تجبر المقترضين منها على التأمين لكي تتمكن في حالة حدوث الخطر من استرداد أموالها بكل أمان⁴.

المطلب الثاني

الضمانات العينية

تشتت البنوك مقابل منحها القروض الحصول على ضمانات عينية أو كما تسمى بالضمانات الحقيقية، إذ تقوم هذه الضمانات على موضوع الشيء المقدم للضمان تتمثل في العقارات والمنقولات حيث توضع هذه القيم تحت تصرف الطرف الدائن (البنك) على سبيل الرهن، وليس على سبيل تحويل الملكية، وذلك من أجل ضمان استرداد القرض.

1- بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص 258.

2- بوسلاح لامية، زقان حسبية، مرجع سابق، ص 79.

3- بوستة إيمان، مرجع سابق، ص 259.

1_ القرويني شاكر. مرجع سابق ص 109.

يمكن للبنك بيع هذه الأشياء المرهونة عند استحالة الاسترداد بعد استيفاء كل طرق التسوية العادية على مستوى الوكالة، بمجرد ظهور أول حادث لعدم الدفع يقوم البنك بتنبيه الزبون بواسطة رسالة موصى عليها على ضرورة تسوية وضعيته، بعد قيام البنك بمختلف الإجراءات اللازمة يستطيع هذا الأخير أن يشرع في عملية البيع بعد القيام بتبليغه للمدين، وتأخذ الضمانات العينية أحد الشكلين التاليين : إما أن تكون رهنا حيازيا (الفرع الأول) أو رهنا رسميا (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الرهن الحيازي

يقدم المدين رهنا حيازيا ضمانا من خلال إعطاء المقرض (الدائن) الحق إما في الحيابة الفعلية أو التقديرية لأحد الأصول الخاصة بالمقرض (المدين)، يعتبر الرهن الحيازي عنصر من عناصر الأصول المنقولة أو غير المنقولة من المستثمر لضمان التسديد للبنك (أولا) وبما أن الرهن الحيازي عقد ملزم لجانبين فإنه تقع على عاتق المتعاقدان التزامات (ثانيا).

أولا: تعريف الرهن الحيازي

الرهن الحيازي هو عقد يلتزم به شخص، ضمانا لدين على عاتقه أو لغيره، على أن يسلم إلى الدائن المرهون ويخول له حق حبس الشيء إلى أن يستوفي دينه، وأن يتقدم الدائنين العاديين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أيدي 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 المجال¹.

نص المشرع الجزائري على الرهن الحيازي في المادة 948 من القانون المدني الجزائري على أنه: "الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص، ضمانا لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون"².

الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، ويقوم المدين بتسليم الضمان للدائن (البنك)، هذا كتأمين لقرضه أو أي التزام ناشئ بين الطرفين هذا وفقا لما هو محدد في الاتفاق، في هذا النوع من الرهن الملكية تكون من نصيب المودع إليه (البنك).

1- هبال عادل، إشكالية القروض المصرفية المتعثرة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2012، ص 38.

1_ المادة 948 من القانون المدني الجزائري.

بعد حلول أجل الاستحقاق وفي حالة عدم الدفع للدائن حق التصرف فيه وبيعه لاسترجاع أمواله¹.

إلا أن هذا الرهن لا تلجأ إليه البنوك والمؤسسات المالية كثيرا في ضمان قروضها من المتعاملين والمستفيدين من الترقية العقارية، بقدر ما تؤسس لصالحها رضا على القطعة الأرضية أو البناءات محل التمويل وهو تمكين المشتري من استخدام العقار²، وبما أن الرهن الحيازي عقد ملزم لجانبين، تقم بالتالي على عاتق المتعاقدان التزامات نوضحها في ما يلي:

1) التزامات الراهن:

ينبغي على الراهن تسليم العين المرهونة ونفاذه، 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 تلتزم المحافظة على الشيء المرهون يضمن الراهن هلاك الشيء المرهون أو تلفه إذا كان الهلاك أو التلف راجعا أو ناشئا عن قوة قاهرة³، بحيث نصت المادة 954 من القانون المدني على ما: "يتضمن الراهن هلاك الشيء المرهون أو تلفه إذا كان الهلاك أو التلف راجعا لخطئه أو ناشئا عن قوة قاهرة، و يسري على الرهن الحيازي أحكام المادتين 899 و 900 المتعلقة بهلاك الشيء المرهون رهنا رسميا أو تلفه، و بانتقال حق الدائن من الشيء المرهون إلى ما حل محله من حقوق"⁴

2) التزامات الدائن المرتهن:

الدائن المرتهن في مجال تمويل الترقية العقارية، هي البنوك والمؤسسات المالية الممولة للترقية العقارية (هيئات القرض)، حيث تقع عليها التزامات، إذ 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 بسبب لابد له في ذلك، 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 يطالب وضع الشيء تحت الحراسة، أو أن يشرده مقابل دفع ما عليه، وفي الأخير يجب على الدائن أن يرد الشيء المرهون إلى الراهن بعد استيفاء كامل حقه.

1- هبال عادل، مرجع سابق، ص 40.

2- علم الدين محي الدين اسماعيل، شرح قانون التمويل العقاري، دار السلم للنشر، مصر، 2002، ص 209.

3- تواتي منير، علول نصيرة، مرجع سابق، ص 31.

4- المادة 954 من القانون المدني الجزائري، السلف الذكر.

الفرع الثاني

الرهن الرسمي

يعتبر الرهن الرسمي أهم وسائل تقوية الائتمان بين البنوك والمؤسسات المالية والمقترضين، وأهم الضمانات القانونية المقررة للقروض العقارية في مجال النشاط الاقتصادي عموماً ونشاط الترقية العقارية خاصة، فالرهن الرسمي مفاده أن مصلحة معينة في ملكيته يتم نقلها بغرض الضمان لاسترداد أموال اقترضت، حيث يظهر مضمون هذا الرهن من خلال تعريفه (أولاً)، شروط الرهن الرسمي (ثانياً)، الشكلية في الرهن الرسمي (ثالثاً)، آثار الرهن الرسمي (رابعاً).

أولاً: تعريف الرهن الرسمي

عرف المشرع الجزائري الرهن الرسمي في نص المادة 882 من القانون المدني الجزائري على أنه: "الرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حقاً عينياً، على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان"¹، ويتخذ الرهن الرسمي مصدرين هما: الرهن القانوني والرهن الإتفاقي، حيث تنص المادة 884 من نفس القانون على: "يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصاً آخر يقدم رهناً لمصلحة المدين.

وفي كلتا الحالتين يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه"².

يتم الرهن الإتفاقي لفائدة الجهة المقرضة (البنك أو المؤسسة المالية) في حالة ما إذا كان الراهن شخصاً آخر غير المدين، حيث يضمن الشخص الآخر برهن عقاره الوفاء بالدين لفائدة البناء أو المؤسسة المالية المقرضة في حالة عدة وفاء المدين بدينه³. غير أن الرهن القانوني – عندما يكون الراهن هو المدين نفسه – هو الأكثر استخداماً من طرف البنوك والمؤسسات المالية كضمان للقروض العقارية، كما أن الرهن الإتفاقي تسري عليه نفس الأحكام التي تسري على الرهن القانوني، لذلك سنتكلم عن الرهن الرسمي عموماً دون تقسيم إلى رهن قانوني وإتفاقي.

ثانياً: شروط الرهن الرسمي

1- المادة 882 من القانون المدني، مرجع سابق.

2- المادة 884 من القانون المدني، مرجع سابق.

3- علاوة بوتقار، "مشكلة تجديد قيد الرهن والامتيازات القانونية والإتفاقية لفائدة البنوك والمؤسسات المالية"، مجلة الموثق، عدد 13، 2005، ص 30.

في مجال الترقية العقارية وتمويل السكن يشترط في الرهن الرسمي الذي يتم إبرامه كضمان للقرض العقاري إلى جانب الشروط العامة في العقود شروطا خاصة، تتمثل في أن يكون الرضا من الدرجة الأولى، وتخصيص الرهن من حيث الدين المضمون والمال المرهون، نتناول فيما يلي الشروط الموضوعية والشروط الشكلية .

أ_ الشروط الموضوعية: طالما أن الرهن الرسمي عقدا فيجب أن تتوفر فيه أركان العقد و هي :

(1)الرضا : إيجاب يقترن به قبول، وطرفا عقد الرهن هما الرهن و المرتهن.

(2)الأهلية : كما يلزم أن يصدر الرضا من شخص ذي أهلية، فالبنسبة للمرتهن يعتبر الرهن من الأعمال النافعة نفعا محضا، فيكفي لصحة الرهن أن يكون المرتهن مميزا، أما بالنسبة للراهن فيعد من أعمال التصرف التي تدور بين النفع و الضرر¹.

(3)أن يكون رهنا من الدرجة الأولى:

فلا تقبل هيئة القرض أن يؤسس الرهن الرسمي الضامن للدين (بمبلغ القرض العقاري) على عقار مرهون سابقا، لأن ذلك يقلل من فرصتها في استيفاء كامل الدين في حالة عدم التسديد، ويتأكد البنك أو المؤسسة المالية المقرضة من كون العقار غير مرهون من قبل من خلال شهادة تثبت أن العقار غير مثقل بأي تأمين أو رهن².

ب_ الشروط الشكلية :

(1) تخصيص الرهن:

يقتضي مبدأ تخصيص الرهن أمرين أساسيين هما: تخصيص العقار المرهون فيجب تعيينه تعيينا دقيقا في عقد الرهن الرسمي، وتخصيص الدين المضمون فيجب ذكر مقداره³:

(أ) تخصيص العقار المرهون:

لا يرد الرهن الرسمي إلا على عقار وهو ما بينه نص المادة 886/الفقرة الأولى من القانوني المدني الجزائري حيث تنص: "لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار ما لم يوجد

1_قوال زواوية إيمان، مراد إسماعيل، اونان بومدين، القروض العقارية في الجزائر- دراسة حالة - مجلة الدراسات المالية و المحاسبية و الإدارية، جامعة سيدي بلعباس، عدد 7، جامعة سيدي بلعباس، ص 674.

2- بوستة إيمان، مرجع سابق، ص 240.

3- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 10 (في التأمينات الشخصية والعينية)، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص ص 347 - 348.

نص يقضي بغير ذلك¹. وقد ينصب الرهن الرسمي على العقار موضوع العملية الممولة بالقرض المضمون أو على أي عقار آخر ملك للمقترض، شرط أن يكون العقار قيمة مربحة، إلا أن الواقع يبين أن غالبية وإن لم نقل كل الرهون الرسمية المبرمة بين المقترضين وهيئات القرض في مجال الترقية العقارية تنصب على العقار الممول بالقرض العقاري خاصة وأن المقترض عادة ما يكون فردا إذا دخل متوسط لا يملك عقارا ذا قيمة مربحة غير العقار موضوع القرض².

لا يتم الرهن الرسمي إلا إذا استوفى العقار المرهون الشروط المنصوص عليها القانون، حيث تنص المادة 886/الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري على: "ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني، وأن يكون معينا بالذات تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه، وأن يرد هذا التعيين إما في عقد الرهن ذاته أو في عقد رسمي لاحق، وإلا كان الرهن باطلا"³.

يشترط أن يكون العقار المرهون ملكا للراهن سواء كان الراهن هو المدين (المقترض) نفسه أو شخصا آخر يضمن المدين (المقترض) أمام هيئة القرض، ففي جميع الأحوال لا بد أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه، إلا أنه عمليا عادة ما يكون الراهن هو المدين نفسه (المقترض نفسه) وذلك نظرا للشروط المطلوبة في عقد القرض نفسه⁴. إذ أنه إذا كان القرض موجها للأفراد في إطار شراء مسكن بناء على التصاميم فيجب أن يكون المقترض حاصلا على عقد بيع بناء على التصاميم للمسكن المراد رهنه، وإذا كان في إطار البناء الذاتي فعليه أن يثبت ملكيته لقطعة الأرض المراد إنجاز المسكن عليها ورهنها. أما إذا كان القرض موجها للمتعامل في الترقية العقارية فإنه يتوجب على هذا الأخير أن يثبت ملكيته بعقد رسمي مسجل ومشهر لقطعة الأرض موضوع المشروع وموضوع الرهن.

(ب) تخصيص الدين المضمون:

لا يمكن إنشاء رهن رسمي لضمان كل الديون التي تثبت في ذمة الراهن، بل لا بد من تحديد الدين المضمون بالرهن، وإلا كان عقد الرهن الرسمي باطلا بطلانا مطلقا⁵، وإذا لم يتم تخصيص الرهن الرسمي من حيث العقار المرهون والدين المضمون فإن العقد يكون باطلا بطلانا مطلقا⁶، وهذا ما نصت عليها المادة 893 من القانون المدني: " لا ينفصل الرهن عن

1- المادة 1/886 من القانون المدني، مرجع سابق.

2- نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005، ص 20.

3- المادة 2/886 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

4- طالي لطيفة، مرجع سابق، ص 45.

5- زليخة لحميم، إنشاء الرهن الرسمي وانتقائه في القانون المدني الجزائري مقارنا، رسالة في العقود والمسؤولية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 1995 – 1996، ص 101.

6- زاهية سي يوسف، مرجع سابق، ص 72.

الدين المضمون، بل يكون تابعا له في صحته و في انقضاءه، ما لم ينص القانون على غير ذلك".

ثالثا: الشكلية في عقد الرهن الرسمي

يشترط المشرع الشكلية في عقد الرهن الرسمي، و هذا ما نصت عليه المادة 883 من القانون المدني الجزائري فيما يلي: "لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون و تكون مصاريف العقد على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك"¹، وذلك لتنبية الأطراف وبالتحديد الراهن الذي هو نفسه المقترض في عقد القرض إلى خطورة التصرف الذي يقدم عليه وتتمثل الشكلية في عقد الرهن الرسمي من جهة في الكتابة الرسمية، ومن جهة أخرى في وجوب قيد عقد الرهن الرسمي.

1) الكتابة الرسمية في الرهن الرسمي:

يجب أن يكون الرهن الرسمي محررا في شكل رسمي حيث نصت عليه المادة 883 من القانون المدني السالفة الذكر اعلاه، فعقد الرهن الرسمي لا ينعقد إلا إذا تمت كتابته في ورقة رسمية وطبقا لأوضاع ورسوم معينة، وإذا تخلفت الرسمية كان الرهن باطلا بطلانا مطلقا ولا يرتب الأثر المقصود منه، ويجوز لكل ذي مصلحة التمسك ببطلان عقد الرهن الرسمي، ويكون عقد الرهن الرسمي باطلا سواء لعدم تحريره في ورقة رسمية لدى الجهة المختصة قانونا أو لعدم ذكر البيانات الضرورية التي يشترطها القانون².

للاشارة فإن عقد الرهن الرسمي يختلف عن عقد القرض الذي أنشئ ضمانا له فيجب أن يستوفي عقد الرهن شروطه الشكلية والموضوعية بأن يحرر رسميا أمام الجهة التي يحددها القانون، وتحدد فيه أركانه من أطراف الرهن (الراهن والمرتهن) وموضوع الرضا والحق المعلق عليه طبقا للمواد 882 و883 من القانون المدني الجزائري السابقة الذكر، ولا يمكن بأي حال من الأحوال تكييف عقد القرض الثابت بالكتابة على أنه عقد رهن، فعقد الرهن يكون في وثيقة مستقلة عن عقد القرض.

2) قيد وتجديد قيد الرهن الرسمي:

1- المادة 883 من القانون المدني الجزائري ، مرجع سابق.

2- بوسته إيمان، مرجع سابق، ص 243.

يعتبر القيد إجراء شكلي يشترطه المشرع لكي يرتب عقد الرهن الرسمي آثاره بالنسبة للطرفين وفي مواجهة الغير، وقد أحال القانون المدني الجزائري من خلال نص المادة 905 منه تنظيم إجراء قيد عقد الرهن الرسمي وتجديده وشطبه إلى القانون الذي ينظم الشهر العقاري¹.

مما سبق اتضح أن عقد الرهن الرسمي إلى جانب خضوعه لإجراءات التسجيل لدى مصالح التسجيل والطابع المختلفة، فهو يخضع لإجراء القيد لدى مصالح الشهر العقاري المختلفة، والقاعدة العامة بالنسبة لشهر عقود الرهن هي وجوب تجديد قيد الرهن بعد مرور عشرة (10) سنوات من تسجيلها لدى المحافظة العقارية المختصة وإلا فقد الدائن ضفته كدائن مرتهن وبالتالي يفقد مرتبته وامتيازها، حيث تنص المادة 96/ الفقرة الأولى من المرسوم رقم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري²، على: "تحتفظ التسجيلات بالرهن والامتياز طيلة عشر سنوات ابتداء من تاريخها بوقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء هذا الأجل".

رابعاً: آثار الرهن الرسمي

بعد أن ينعقد عقد الرهن الرسمي صحيحاً مستوفياً للشروط القانونية يرتب آثاراً فيما بين المتعاقدين أي الراهن (المقترض) والمرتهن (هيئة القرض الدائنة) كما يرتب آثاراً بالنسبة للغير، وهما نوعان كما يلي:

(1) آثار الرهن الرسمي بالنسبة للممول:

يكتسب الدائن المرتهن بالرهن الرسمي حقاً عينياً، يخول له التنفيذ على العقار المرهون في أي يد يكون إذا حل أجل الدين ولم يقم المدين بالوفاء، وهذا ما يسمى بحق التقدم، كما يرتب عقد الرهن الرسمي للدائن المرتهن حق الأفضلية أو ما يسمى أيضاً بحق التقدم، ويقصد به حق الدائن المرتهن في التقدم على غيره من الدائنين العاديين والدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة لاستيفاء حقه وقت حلول الأجل المتفق عليه في عقد القرض، أو الاتفاق على قيامها ببيع العقار المرهون، دون إتباع الإجراءات القانونية المفروضة للتنفيذ على العقار، ولم تم الاتفاق بعد إبرام عقد الرهن، لأن تلك الإجراءات وضعتها القانون لضمان حقوق كلا من الدائن والمدين، بما يحقق التوازن بين مصالحها المتعارضة³.

(2) آثار الرهن الرسمي بالنسبة لطالب التمويل:

1- تنص المادة 905 من القانون المدني الجزائري على: "تسري على إجراء القيد وتجديده وشطبه وإلغاء الشطب والآثار المترتبة على ذلك كله، الأحكام الواردة في قانون تنظيم الشهر العقاري".

2- مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30.

3- عبد القادر محمد شهاب، محمدين عبد القادر محمد، الوجيز في الحقوق العينية، دار الكتب القانونية، مصر، 2008، ص 305.

يرتب عقد الرهن الرسمي على طالب التمويل الراهن بالتزامات معينة، كالاتزام بنقل حق الرهن إلى الدائن المرتهن، والتزام قيد الرهن حتى يقوم الحق العيني ويكون حجة على الكافة¹، كما يلتزم بسلامة الرهن²، ودفع نفقات عقد الرهن الرسمي إلا إذا اتفق على غير ذلك، وفي هذه الحالة يجب على الراهن دفع نفقات كتابة العقد لدى الموثق، الذي قام بتحريره، وكذا رسوم العقد والضرائب المقررة على توثيق العقد ورسوم قيده.

لا يترتب على الرهن الرسمي عكس الرهن الحيازي تجريد الراهن من سلطنة على العقار أو من حيازته من قبل هيئة القرض، وبالتالي يحق له القيام بما يخوله حق الملكية من سلطات (الاستعمال، الاستغلال والتصرف).

ولكن يبقى ذلك مقيدا بالقدر الكافي لضمان سلامة الرهن وفقا للمادة 894 من القانون المدني الجزائري التي تنص: "يجب على المنتفع أن يبذل من العناية في المحافظة على الشيء ما يبذله الشخص العادي، وهو مسؤول عن هلاك الشيء ولو بسبب لا ينسب إليه إن تأخر عن رده إلى مالكة بعد انتهاء حق الانتفاع"³

المبحث الثاني

تسديد القرض

محل الالتزام في عقد القرض العقاري هو نقل ملكية مبلغ من النقود ثم ردة مضافا إليه الفوائد، مما يجعل التنفيذ العيني والتنفيذ بالتعويض في عقد القرض العقاري ممكن دائما، طوعا أو جبرا، وبالتالي يكون التعويض هو نفسه دفع لقيمة المبلغ محل الالتزام ولكن من الأولى أن نسمي التنفيذ هنا تنفيذا عينيا لأنه هو الأصل.

1- ربيعة دبابش، تقييم فعالية سياسات تمويل السكن الاجتماعي وقدرتها على تحقيق أزمة السكن – دراسة حالة (الصندوق الوطني للسكن بسكرة)، مذكرة ماجستير، تخصص نقود وتمويل، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة بسكرة، 2003 – 2004، ص 32.

2- عرار الياقوت، مرجع سابق، ص 160.

3- المادة 894 من القانون المدني، مرجع سابق.

محل القرض في الأصل هو الشيء المقترض أي مبلغ النقود وعندما يكون القرض بعوض كالقرض العقاري فيكون للعقد محل آخر هو دفع الفوائد وعلى المقترض الوفاء عند حلول الأجل (المطلب الأول)، ولديه أيضا طرق بديلة للوفاء بالقرض (المطلب الثاني).

المطلب الأول الوفاء عند حلول الأجل

إذا توفر مصدر من مصادر الالتزام نشأت رابطة تعاقدية محلها عمل أو امتناع عن عمل له قيمة مالية وأطرافها دائن ومدين ومضمونها دين يجب الوفاء به وبحق اقتضاؤه وبعد الوفاء أثرا للالتزام قبل أن يعد سببا لانقضائه وفي الوفاء بالقرض العقاري، كما في إبرامه لديه آليات للتسديد (الفرع الأول)، قد تلحقه عوارض تخل به تتمثل في المخاطر (الفرع الثاني).

الفرع الأول آليات التسديد

محل القرض لديه شروط مستمدة من القواعد العامة إذ يجب أن تتحقق فيه الشروط القانونية التي يجب توفرها في كل محل وأن يكون الشيء موجود أو ممكن الوجود، معيناً أو قابلاً للتعيين وأن يكون مخالفاً للنظام العام والآداب العامة أما بالنسبة للمعاملات المصرفية فهي تقتضي توفر شروط أخرى في كل من مبلغ القرض وثمرته.

أولاً: رد الدين في عقد القرض العقاري

تنص المادة 450 من التقنين المدني الجزائري على أن "قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود. على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة"¹.

نستنتج من نص هذه المادة أنه يقع على عاتق المقترض التزام برد مثل ما اقترضه عند نهاية القرض، وبما أن عقد القرض العقاري قرض نقدي أي ينصب على مبلغ من النقود لا يمكن أن يهلك أو يستحيل إيجاده فإن التزام المقترض هو التزام بتحقيق نتيجة².

1_ المادة 450 من القانون المدني، مرجع سابق.

2- طالي لطيفة، الزواوي فريدة، مرجع سابق، ص 83.

تنص المادة 457 من التقنين المدني الجزائري على أنه: "ينتهي قرض الاستهلاك بانتهاء الأجل المتفق عليه"¹ فيحل أجل تسديد القرض وفقا للقواعد العامة بانقضاء أجل القرض أو بسقوطه وبذلك يتوجب على المقرض رد ما أخذه من المقرض بتسديد مبلغ القرض زائد الفوائد المتفق عليها.

يحل أجل السداد في عقد القرض العقاري، ابتداء من التاريخ المعين لبدء التسديد ودفع الاستحقاقات الشهرية إلى غاية انتهاء مدة العقد والوفاء بكامل مبلغ العقد وتاريخ بدء التسديد يختلف من قرض عقاري لآخر حسب نوع العملية الممولة بالقرض، فنجد في القروض الممنوحة من أجل تمويل عملية البناء مثلا أن الدفع أو البدء في التسديد يؤجل إلى انتهاء الأشغال أو إلى إنجاز جزء منها².

من أهم المزايا التي تتضمنها القروض العقارية بالنسبة للمقرض هي التسهيل والتيسير في التسديد الذي يتيح المقرض للمقرض حيث يتم الوفاء عن طريق دفع مبالغ شهرية صغيرة ويحترم في تحديد هذه الاستحقاقات الشهرية قدرة المقرض على تسديدها لذلك وجب أن لا تتجاوز نسبة معينة من الدخل الشهري للمقرض ويفضل أن لا تتجاوز نسبة التسديدات الشهرية 33% من الدخل الإجمالي ما عدا بالنسبة للفئات الاجتماعية ذات الدخل المرتفع³.

فإن هذه النسبة قد ترتفع وذلك بالاتفاق مع المعني بالأمر بحيث قد تصل إلى 40% من الدخل الشهري.

يتم تسديد الدين من الناحية النظرية في مقر المدين، لأن الديون في الأصل مطلوبة، فيكون الوفاء بالأشياء المعينة بالنوع في موطن المدين وقت استحقاق الوفاء بينها يبين التطبيق أن تسديد مبلغ القرض يتم في أشكال مختلفة، فقد تتكفل مؤسسة القرض باقتطاع مبالغ شهرية من أجر المقرض الذي يمنحها إذن الاقتطاع كما يمكن أن يقوم المقرض بدفع المبالغ الشهرية لدى مؤسسة القرض في حساب تخصصه لذلك أو بتعيين محل كل العمليات في مقر مؤسسة القرض⁴.

ثانيا: دفع فوائد القرض

1- المادة 457 من القانون المدني، مرجع سابق.
2- جلال علي العدوي، أحكام الالتزام - دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، ص 33.
3- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي المصرفي - السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 139.
4- جلال علي العدوي، مرجع سابق، ص 139.

أجاز المشرع من خلال المادة 456 من التقنين المدني الجزائري لمؤسسات القرض تقاضي وأخذ فوائد على القروض التي تمنحها للأفراد و هذا من تشجيع الاقتصاد الوطني بتشجيع المؤسسات المالية على تمويل بعض القطاعات الحساسة والهامة والمنعشة للاقتصاد الوطني كمجال السكن.

تقوم مؤسسات القرض بعمل الوساطة المالية توظيفا لأموال أصحاب الثروات وخدمة لأصحاب الحاجة وبصفتها محترفة في مجال منح الائتمان فهي تتمتع بصفة التاجر وليست جمعية تبرعية بالتالي تتقاضى ثمن مقابل الخدمات التي تقدمها حتما¹.

تحتاج مؤسسات القرض في أداء عملها إلى هياكل وآليات وعمال يسهرون على إدارة الأموال، توفيرها، منعها وتسييرها ولا بد أن يتطلب كل ذلك مصاريف وتكاليف تأخذها مؤسسة القرض من المستفيدين من استعمال هذه الأموال في شكل أجر أو ثمن.

إن اشتراط الفوائد هي خاصية تستقل بها القروض المصرفية فقط مما يبرر أن هذا النوع من القروض لا يخضع في ممارسته للقواعد العامة فحسب إنا يخضع أيضا، وبقدر كبير للنظم والأعراف والممارسات المصرفية إذا لم يأت نص تشريعي ينظم جميع المسائل والمشاكل التي تطرحها الفوائد مع الأخذ بعين الاعتبار تميز وخصوصية القروض المصرفية².

الفرع الثاني مخاطر القروض العقارية

في حالة ما إذا اتضح للبنوك أن طلبات القروض متطابقة للمواصفات اللازمة، يقوم المكلف بالقرض على تقدير المخاطر المحيطة بهذه الأخيرة، وهو الخسارة الممكنة الوقوع بسبب ما وكل انتمان محاط بعدة مخاطر، فهو عنصر ملازم للعمل المصرفي (أولا)، و أنواع المخاطر المصرفية (ثانيا).

أولا: تعريف مخاطر القروض العقارية

تعددت التعاريف المتعلقة بالمخاطر المصرفية فيمكن تعريفها بأنها : " احتمالية تعرض المصرف إلى خسائر غير متوقعة و غير مخطط لها و أو تذبذب العائد المتوقع على استثمار معين مما ينتج عنه سلبية لها قدرة على التأثير على تحقيق أهداف البنك المرجوة و تنفيذ إستراتيجية بنجاح"³، المخاطر إذن هي إمكانية تعرض البنك لخسائر و التي يمكن إن تكون متوقعة أو غير ،متوقعة، فالخسائر المتوقعة قد تتعلق مثلا بمعدل العجز عن الوفاء من جانب العملاء و مثل هذه الخسائر غير المتوقعة ، فقد تتولد من أحداث فجائية مثل التقلبات السريعة

1- تنص المادة 456 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "يجوز لمؤسسات القرض التي تمنح قروضا قصد تشجيع النشاط الاقتصادي الوطني أن تأخذ فائدة يحددها بموجب قرار من الوزير المكلف".

3- الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص 69.

1_ مصطفىوي سميرة ، مرجع سابق ، ص72.

في سعر الفائدة ، أو سعر الصرف و في مثل الحالة يعتمد البنك على متانة رأس ماله لمواجهة هذه الخسائر.¹

ثانيا : أنواع مخاطر القروض

المخاطر التي يتعرض لها البنك متعددة أهمها :مخاطر الائتمان، مخاطر السيولة، مخاطر القانونية.

1) مخاطر الائتمان : تقديم القروض هو النشاط الأساسي للبنوك، و بالرغم من الجهود الكبيرة التي يبذلها البنك قبل منح القرض ليعطيه صفة الأمان التي يسعى لتحقيقها مع الربح ، إلا إن عملية الائتمان بحد ذاتها تنطوي على المخاطر مهما تدنت ، فعليا لا يوجد استثمار منعدم المخاطر ، و مخاطر الائتمان تتمثل في عدم السداد الجزئي أو الكلي للقرض الممنوحة من طرف البنك في تاريخ الاستحقاق².

2- مخاطر السيولة :

خلافا لمخاطر الائتمان التي تؤثر على نوعية أصول البنك (القروض) مخاطر السيولة مرتبطة بخصومه (الودائع) غير ذلك فكلاهما يمكن إن يحدث مشاكل حقيقة تؤثر على السير الحسن لنشاط البنك، فبالنسبة لمخاطر السيولة قد تؤدي الحالات الشديدة لانعدام السيولة إلى إفلاس البنك ، و تعني مخاطر السيولة محصلة نوعين من العوامل :سيولة السوق التي تتفاوت من وقت لآخر و سيولة البنك ، و لتجنب البنك مثل هذه الوضعيات يلجا البنك إلى التمويل عن طريق البنك المركزي أو الاقتراض من السوق المصرفي³.

3- المخاطر القانونية :

تنتج المخاطر القانونية من تعرض البنك لفقدان جانب من أصوله أو زيادة التزاماته قبل الغير و ذلك نتيجة عدم توافر رأي قانوني سليم، أو عدم توافر أو كفاية الأوراق و المستندات القانونية أو حدوث تأخر في إجراءات التقاضي أمام المحاكم أو الدخول في أنواع جديدة من المعاملات لم يقم التشريع بعد بتنظيمها⁴.

² مصطفىاوي سميرة ،مرجع نفسه، ص74.

1_MACHROUH Fouad crises bancaires comprendre pour mieux prédire Harmattan paris 2008 p 31.

3- مصطفىاوي سميرة ، مرجع سابق، ص. 77_78.

² سقلاب فريدة ، مرجع سابق، ص54.

المطلب الثاني

الآليات البديلة للوفاء

إن الهدف الأساسي من إعادة تمويل القروض الرهينة هو حماية البنك أو المؤسسة المالية، عن طريق توفير السيولة مما يضمن الاستقرار المالي لها، وهذه العملية لا تتوقف بإنشاء السوق الرهنية فحسب، وإنما تتطلب بعد تحويل محفظة الديون المتضمنة قروض عقارية إلى شركة إعادة التمويل الرهني في المرحلة الأولى، إصدار سندات مستحقة الأداء في مدة معينة وهذا ما يسمى في عالم الوساطة المالية بالتوريق (الفرع الأول)، إضافة إلى السوق الثانوية التي تقوم بإعادة التمويل (الفرع الثاني).

الفرع الأول

التوريق

إن عملية التوريق لها أهمية عظيمة للبنوك والمؤسسات المالية، مع العلم أن هذه العملية حديثة النشأة في الوسط المصرفي الجزائري حيث نسجل ظهور الكيان القانوني للتوريق سنة 2006 و عليه فإنه يتعين علينا إعطاء تعريف للتوريق (أولاً)، وأساليبه (ثانياً) ومزاياه (ثالثاً).

أولاً: تعريف التوريق

تعرض المشرع الجزائري إلى تعريف عملية التوريق في المادة 2 من القانون رقم 06_05 المتعلق بتوريق القروض الرهنية¹، وذلك كما يلي: "يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي: التوريق عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية، و تتم هذه العملية على

مرحلتين :

- تنازل عن القروض من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى ،
- قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية"،
من خلال هذا التعريف نجد أن المشرع الجزائري، قد أعطى المعنى العام لعملية التوريق، حيث تتم هذه الأخيرة عبر مرحلتين و هما : قيام مؤسسة مصرفية أو مالية تسمى المؤسسة المتنازلة بالتنازل عن الديون الرهنية (موضوع العملية) لفائدة مؤسسة مالية متخصصة تقوم بتحويل الديون المقنتاة إلى أوراق مالية قابلة للتداول في سوق الأوراق المالية².
يتبين من خلال هذا التعريف أن المشرع الجزائري قد قصر في مجال التوريق على القروض الرهنية، التي عرفها في المادة 2 القانون رقم 06-05 المتعلق بتوريق القروض الرهنية، بأنها السلفيات الممنوحة من البنوة و المؤسسة المالية في إطار البناء الفردي للسكن.

ثانياً: أساليب التوريق

1- قانون رقم 06_05 مؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن توريق القروض الرهنية، ج ر عدد 15، صادر في 12 مارس 2006 .

تبنت الممارسة ثلاثة آليات لنقل ملكية الأصول من البنك البادئ للتوريق إلى الشركة المتخصصة في إعادة التمويل الرهني الآلية الأولى ترتبط باستبدال الدين¹، والآلية الثانية المشاركة الجزئية والآلية الثالثة وهي المعمول بها في الجزائر طبقا لقانون 06 – 05 المتعلق بالتوريق القروض الرهنية هي حوالة الحق.

(1) استبدال الدين:

يسمح هذا الأسلوب باستبدال الحقوق والالتزامات الأصلية الأخرى الجديدة، غير أنه يقتضي الحصول على موافقة جميع الأطراف ذات الصلة بالقرض على إمكانية تحويله كلياً أو جزئياً².

(2) المشاركة الجزئية:

حيث يتم بيع ذمة المدين من قبل الدائن الأصلي (البنك) إلى الشركة المتخصصة بشراء القروض وإعادة تمويلها، ولا يتحمل بائع الدين بعدها أي مسؤولية في حالة عجز المدين عن الوفاء إذ يجب على المشتري التأكد من أهلية المدين وجدارته الائتمانية، ويلاحظ أن هناك طرق عديدة لحماية المشتري كحصوله على ضمانات عقارية أو سندات مديونية وحقوق إدارة الدين كوصي عليها³.

(3) التنازل:

يتم التنازل عن الأصول لصالح الدائنين أو المقرضين ويشيع استخدام هذا الأسلوب في توريق الذمم الناشئة عن بيع بعض الأصول أو إيجارها ففي عقدي الإيجار والبيع يتم الاستمرار في دفع الأقساط إلى الممول الأصلي الذي يقوم بدوره إما بتحويلها إلى مشتري الذمم، أو تسديدها ضمن سلسلة من الحوالات متفق عليها في عقد التوريق⁴.

ثالثاً: أهمية التوريق

ظهر التوريق كحل استراتيجي لمعالجة العجز المالي للبنوك أو المؤسسة المالية الناتج عن تقديم قروض متوسطة وطويلة الأجل الرامية إلى تمويل قطاع السكن، فيعتبر التوريق وسيلة للتحكم في المخاطر، ووسيلة لتحسين السيولة، وهو مصدر لاقتناء فائدة أو عمولة.

(1) توفير السيولة و نقل المخاطر:

أهم السباب المحفزة على عملية التوريق اعتبارها مصدراً بديلاً للتمويل، فالبنوك و في حالة حاجتها إلى السيولة تلجأ إلى زيادة رأس مالها، إما بإصدار أسهم جديدة أو الاقتراض باللجوء إلى احد البنوك الأخرى أو بإصدار سندات مديونية و أمام الالتزامات الثقيلة التي ترافق

1_ شامبي ليندة، الائتمان المصرفي، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2001، ص 69.
2- يوسفات علي وبوزيان رحمانى هاجر، التوريق والأزمة المالية العالمية، مداخلة مقدمة في الملتقى الدولي الثاني حول الأزمة المالية الراهنة والبدائل المالية والمعرفية المركز الجامعي بخميس مليانة، يومي 5 – 6 ماي 2009، ص 4.
3- سفيان زغدي، مرجع سابق، ص 93.
4- يوسفات علي وبوزيان رحمانى هاجر، مرجع سابق، ص 5.

لجوء البنوك لهذه الأساليب يأتي التوريق لقدم أداة جديدة لحل مشاكل التمويل على نحو يتم فيه تقادي هذه الالتزامات ، وذلك بتعجيل حقوق البنوك على مدينيها و التخلص من المخاطر التي تتعلق بهذه الحقوق (خطر عدم الدفع و تغيير سعر الفائدة) من خلال التنازل عنها لمؤسسة التوريق¹.

(2) زيادة الموارد المالية للبنوك :

إن طبيعة نشاط البنوك و خضوع عملياتها لقيود و متطلبات خاصة جعلت منها أهم المنشآت المتعاملة في عمليات التوريق حيث تمارس مهام مختلفة يعتمد عليها من قبل الأطراف الأخرى لإتمام صفقات التوريق و تنفيذها ، و من بين هذه المهام قيام مؤسسة التوريق بتكليف البنك بعد عملية التنازل عن القروض بإرادة هذه الأخيرة ، كونها الأكثر دراية و قدرة على ذلك و يتولى البنك تقديم هذه الخدمة لصالح المستثمرين مقابل رسوم و يعد هذا من بين المجالات الجديدة التي أتاحتها عملية التوريق و التي تعود على البنك بموارد إضافية².

(3) زيادة معدل النشاط الائتماني و انخفاض عمولته :

تفرض لوائح البنوك المركزية حدودا قصوى للائتمان لا تستطيع البنوك و المؤسسات المالية تجاوزها و هذا ما يعرف بالسوق الائتمانية ، مما يحد من قدرة البنوك و المؤسسات المالية على تلبية احتياجات عملائها، بيد إن الاسترداد المعجل لحقوقها من خلال نظام التوريق يتيح لها استخدام هذه الأموال في إقراض عملاء جدد و بتالي زيادة المستفيدين من القروض المصرفية حيث إن أهمية التوريق تبرز في هذا المجال في انه أداة لتحريك القروض و تحويلها إلى أوراق مالية قابلة للتداول مما يخفض حجم الأصول و يحسن معدل المديونية ، و يرفع مستوى الجدارة الائتمانية و بالطبع يمكن للمصرف إن يستخدم حصيلة البيع في منح قروض جديدة اقل مخاطرة ، و على هذا تصبح عملية التوريق عبارة عن عملية تدوير لاستعمال القرض السيئ في خلق قرض جديد أكثر سيولة و متى قام المصرف بإدارة عملية التوريق فانه يحصل على رسوم تمثل دخلا لا يستهان به و يؤدي التوارث السريع لحركة الائتمان و انتقال مخاطر استرداد إلى أسواق المال ، دور فاعلا في انخفاض قيمة العمولات المستحقة لمانح الائتمان و بتالي تحسين شروط منح الائتمان³.

الفرع الثاني

1- مصطفىاوي سميرة ، البنوك في مواجهة آلية التوريق ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الدولي للأعمال ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2016، ص36.

2- مصطفىاوي سميرة ، مرجع سابق ، ص 37.

3- سقلاب فريدة ، مرجع سابق، ص 25.

إعادة الضمان

تتدخل شركة إعادة التمويل الرهني على مستوى السوق الثانوية التي تسمح للمقرض أي البنك مانح القرض بأن يسترجع الأموال التي منحها بهدف شراء أو بناء أو ترميم مسكن عن طريق بيع هذه القروض في شكل محفظة عقارية في السوق الثانوية، التعريف بشركة إعادة التمويل الرهني (أولا)، شروط إعادة التمويل الرهني (ثانياً)، طرق إعادة التمويل الرهني (ثالثاً).

أولاً: تعريف شركة إعادة التمويل الرهني

نتطرق أولاً إلى تعريف عملية إعادة التمويل الرهني التي يقصد إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الاجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين (البنوك والمؤسسات المالية) الملزمون بتقديم قائمة اسمية بالديون المعاد تمويلها للمؤسسات المالية المختصة في إعادة تمويل القروض الرهنية¹.

هي مؤسسة مالية تتدخل على مستوى السوق الثانوية، تم اعتمادها من قبل مجلس النقد والقرض بالقرار رقم 98 – 01 المؤرخ في 06/04/1998² تتخذ شكل شركة مساهمة ذات طابع اقتصادي وتخضع من الناحية القانونية لأحكام النصوص التشريعية والقانونية التالية:

- الأمر رقم 75 – 59 الصادر في 26/09/1975 المعدل والمتمم بالأمر رقم 93 – 08 المؤرخ في 25/04/1993 والأمر رقم 96 – 27 المؤرخ في 09/12/1996 المتعلق بالقانون التجاري.
- الأمر رقم 03 – 11 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض³.
- الأمر رقم 01 – 04 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتنظيم وتسيير وخصوصية المؤسسات العامة ذات الطابع الاقتصادي⁴.

أنشأت شركة إعادة التمويل الرهني من أجل إعادة تمويل محافظ القروض الرهنية المقدمة قبل البنوك أو المؤسسات المالية التي يشار إليها بالوسيط المعتمد (و.م) في إطار تمويل السكن العائلي مقابل ضمانات كافية.

ثانياً: شروط إعادة التمويل الرهني

¹ _ بوسنة ايمان، مرجع سابق، ص 200.
² _ قانون عضوي رقم 98-01 مؤرخ، في 30 ماي 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله، ج ر عدد 37.
³ - أمر رقم 03_11 مؤرخ في 26 سبتمبر 2003 يتعلق بالنقد و القرض، ، ج ر عدد 52.
⁴ _ أمر رقم 04-01 مؤرخ في 20 سبتمبر 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها و خصوصتها، ج ر عدد 47.

قصد الاستفادة من إعادة التمويل القروض العقارية هناك شروط يجب توفرها في الوسيط المعتمد، وهي:

- (1) أن يكون بنك أو مؤسسة مالية معتمدة طبقاً للنظم والقوانين السارية المفعول.
- (2) أن يخضع نظام تسيير محفظة القروض العقارية لقبول مراقبة شركة إعادة التمويل الرهنى، من خلال الوثائق والتواجد في عين المكان، لكن يجب أن تكون القروض العقارية المشكلة لهذه المحفظة متوفرة على الشروط التالية:
 - أن تكون هذه القروض مضمونة بالرهونات من الدرجة الأولى.
 - أن تكون قيمة كل قرض تم صرفه مؤمن عليها لدى شركة ضمن القرض العقاري¹.
 - يجب أن يلتزم الوسيط المعتمد بإدارة وتسيير المحافظ العقارية، من خلال مراقبة الوثائق أو التواجد في عين المكان حيث ينبغي أن يحوز هذا التسيير على رضا شركة إعادة التمويل الرهن.
 - يتوجب على الوسيط المعتمد إعادة تشكيل المحفظة العقارية بمجرد سداد القروض العقارية أو في حالة عجز سداد المقترض وعموماً يشمل نظام التسيير هذا مجموعة من الوظائف تتمثل في تحصيل الديون العقارية، تسيير الأخطار والعجز عن السداد الحجز وإدارة القيم العقارية المحجوزة.
- (3) يجب أن يكون هناك طلب إعادة التمويل ويتضمن المعلومات التالية:
 - اسم البنك أو المؤسسة المالية ومقرها الاجتماعي.
 - رأس المال الاجتماعي المسجل والمدفوع.
 - قيمة إعادة التمويل، ويجب أن تكون هذه الأخيرة لا تتجاوز 80%، من الضمانات المقدمة.
 - مدة إعادة التمويل المرغوب فيها².
- (4) أن تكون حسابات الاستغلال للسنة الفارطة مصادق عليها من قبل المساهمين المجتمعين في دورة عادية.
- (5) يجب أن تكون القروض المستفاد في إعادة التمويل قد وزعت في إطار تمويل السكن وللأنماط السكنية التالية:
 - شراء مسكن أو إقامة جديدة.
 - بناء سكن عائلي فردي.
 - التوسيع والترميم السكن.

1- سفيان زغيدي، مرجع سابق، ص 87.

2- سفيان زغيدي، المرجع نفسه، ص 88.

(6) أن لا تكون هذه القروض تعدت 15 سنة من تاريخ صرفها للمستفيد.

ثالثاً: طرق إعادة التمويل الرهني

سجلت طريقتين في عملية إعادة التمويل الرهني.

(1) إعادة التمويل مع حق الرجوع:

للبنك الحصول على المصالح المطلوبة لإعادة تمويل القروض العقارية التي منحها في حدود 80% من الضمانات المقدمة إبقاء هذا الانتماء ضمن موجودات البنك أو إثر ذلك تحمل جميع الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في إطار تمويل السكن، ومنه تبقى الضمانات سواء كانت رهن أو تأمينات شخصية مسجلة باسمه¹.

(2) إعادة التمويل بدون حق الرجوع:

حيث يتم من خلاله الحصول على الأموال المطلوبة في إطار عملية إعادة التمويل، دون أن يكون لشركة إعادة التمويل الرهني حق الرجوع على البنك أو المؤسسة المالية عند عدم تحصيل الديون، فتتحمل الشركة الأخطار المتعلقة بالقروض العقارية التي تمت إعادة تمويلها فإعادة التمويل دون حق الرجوع ينتج عنها تحويل كل الأخطار المرتبطة بالقروض العقارية المحولة من قبل البنك إلى الشركة².

وتجدر الإشارة أن هذه العملية تتوافق مع نص المادة 243 من القانون المدني ما يلي:
"بأن حوالة الحق تشمل ضمانات كالكفالة والامتياز والرهن، كما تعتبر شاملة لما حل من فوائد وأقساط" ولهذه الأسباب فإن عملية إعادة التمويل بدون رجوع يشترط فيها ما يلي:

- (1) تعهد استمرار البنوك المانحة للقروض في إدارة القروض المتنازل عنها لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني مقابل عمولة متفق عليها.
- (2) يوقع البنك أو المؤسسة المالية مع شركة إعادة التمويل الرهني، عقدا يتضمن التزام المؤسسة المقرضة بإدارة واسترداد المبالغ المستحقة من المقترضين.
- (3) يوقع أيضا عقدا يتضمن التنازل عن المحفظة العقارية، ويجب أن ذكر فيها اسم البنك أو المؤسسة المالية، مقرها الاجتماعي رأس المال المسجل والمحرر³.

1- سليمان ناصر، مرجع سابق، ص 8.

2- سليمان ناصر، مرجع سابق، ص 9.

3- سفيان زغدي، مرجع سابق، ص 89.

خاتمة

تعتبر القروض العقارية آلية مساعدة تقدمها البنوك لاقتناء السكن تسجل ضمن سياسة اقتصادية واجتماعية مالية شاملة، إذا انعكست إرادة الدولة في حل أزمة السكن على الاصلاحات التي أجرتها في القطاع المالي سعياً منها في جعله آلية فعالة للتخفيف من حدة الأزمات المالية عامة وقطاع السكن خاصة عن طريق مساهمة البنوك والمؤسسات المالية في تمويل هذا القطاع.

حيث أن القرض العقاري من أهم آليات تمويل الترقية العقارية التي تهدف إلى مساعدة الأسر ذات الدخل المتوسط للحصول على ملكية مسكن وهذا إذا كان القرض موجه للأفراد، أما إذا كان موجهاً للمتعاملين العقاريين فإن الهدف الأساسي منها هو رفع عرض السكنات الموجهة للبيع.

إن عقد القرض العقاري هو من العقود الملزمة لجانبين، حيث يتفق بموجبه المقترض برد القرض على دفعات وأقساط دورية وهو من عقود الإذعان والاستهلاك فكتابة العقد وإدخال الرسمية أمر ضروري لصحة وضمأن مصالح الطرفين (المقرض والمقترض)، مما يرتب أيضاً مسؤولية على الموثقين على انعقاد العقد، إذ يلتزم الموثق من خلو العقد من الشروط التعسفية المضرة بحقوق المقترضين فهي آلية يمكن بواسطتها فرض رقابة للتأكد من احترام ما يفرضه المشرع من قواعد صارمة في نفس الوقت منح المشرع حماية للمقترض من ممانلة المقترض على السداد، لتشجيع المؤسسات المصرفية على الإقدام على منح القروض العقارية.

ومن خلال دراستنا لهذا البحث نقترح ما يلي :

- على البنوك والمؤسسات المالية القيام بدور رائد في تقديم القروض العقارية للأفراد، ويجب أيضاً الاستغلال الأحسن للخدمات المقدمة من طرف المؤسسات المستحدثة قصد التحكم في المخاطر.
- يجب على البنوك والمؤسسات المالية اتباع سياسة واضحة المعالم في منح القروض العقارية، وتحري الدقة في دراسة ملفات طلب القرض، خاصة فيما يخص الضمانات والملاءة المالية للمقترض.
- وفي الأخير ما يجب قوله هو أن الخطوة التي قامت بها الدولة في منح الضوء الأخضر للبنوك التجارية قصد تقديم القرض العقارية للأفراد، أعطت ثمارها بالنسبة للطبقة المتوسطة للمجتمع والبنك الذي يستفيد من هذه العملية.

الملاحق

الملحق 01

**ENGAGEMENT
DE RESTITUTION AU BAILLEUR PUBLIC
D'UN LOGEMENT OCCUPE EN QUALITE DE LOCATAIRE**

Je soussigné,

Nom :

Prénom :

Né le....., à ,

A, Commune :

Daïra :

Wilaya :

M'engage, en contrepartie, de l'obtention de l'Aide de l'Etat pour l'acquisition :

- D'un logement social participatif (LSP) ¹,
- D'un logement neuf ² (dans la limite du coût du logement LSP)

A Restituer au bailleur public (à préciser) :

.....

Le logement sis,

.....

Que j'occupe actuellement en vertu du bail de location

Etabli le

Dans un délai qui ne peut excéder **UN MOIS** après :

- ⁽¹⁾ La remise des clefs de mon nouveau logement par le promoteur dans le cadre LSP ;
- ⁽²⁾ La formalisation de l'acte notarié d'achat d'un logement neuf.

**CONTRE SIGNATURE
DU BAILLEUR PUBLIC**

**LE POSTULANT
(Signature légalisée)**

N/B : Le logement, ainsi restitué, doit être reversé à la commission d'attribution de logement, territorialement compétente.

وزارة السكن والعمران

الصندوق الوطني للسكن
CNL Caisse Nationale du Logement

طلب مساعدة مالية من أجل بناء سكن ريفي

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

لدراسة موقفة لملفكم نرجو منكم ملأ هذا الطلب بإتقان دون شطب أو غموض في الكتابة
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		الأسم
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 البلدية
Code Communal		رمز البلدية
Profession-Activité		المهنة
Situation familiale	Marié(e) <input type="checkbox"/> Divorcé (e) <input type="checkbox"/> Veuf (ve) <input type="checkbox"/> Célibataire <input type="checkbox"/>	الحالة العائلية
Conditions d'hébergement actuelle	Locataire <input type="checkbox"/> Hébergé chez des tiers <input type="checkbox"/> Autres <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 البلدية
Code Communal		رمز البلدية
Profession-Activité		المهنة

التمس أعانة من الدولة من أجل بناء سكن ريفي

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

الملحق 02

الملاحق

عقد قرض عقاري

رقم 0900125

Direction du Réseau de Tizi-Ouzou

بين :

- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، مختصر "CNEP-Banque"، مؤسسة ذات أسهم برأسمال اجتماعي قدره 14.000.000.000 دج، الكائن مقره ب: 42 شارع خليفة بوخالفة، الجزائر، ممثل بالسيد عراش فريد، بصفته مدير وكالة لمالي احمد، الكائنة ب: 52 شارع عبان رمضان تيزي وزو، لديه كامل السلطة بهذا الصدد،

المسمى أسفله "المقرض" أو "الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك"

من جهة ،

و:

- السيد (ة) ~~.....~~ (ة) في ~~.....~~

السكان ب: ~~.....~~ بلدية، دائرة واسيف و ولاية تيزي وزو.

الحائز (ة) على بطاقة التعريف الوطنية رقم: ~~.....~~ الصادرة بتاريخ: ~~2000/12/09~~

متصرفا :

لحسابه

لحساب السيد (ة) المولود (ة) في : ب:

(ابن، ابنة) : و : ، السكان ب:

استنادا إلى التوكيل الممنوح له بموجب العقد رقم ، بتاريخ :

المحرر أمام الأستاذ موثق

المسمى "المقرض"

- السيد (ة) المولود (ة) في : ب:

السكان ب: ،

الحائز (ة) على بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة رقم :

الصادرة بتاريخ : في :

متصرفا :

لحسابه

لحساب السيد (ة) المولود (ة) في : ب:

(ابن، ابنة) : و : ، السكان ب:

استنادا إلى التوكيل الممنوح له بموجب العقد رقم ، بتاريخ :

المحرر أمام الأستاذ موثق

المسمى "الشريك بالدين"

الذين اتفقوا و حددوا حسب ما يلي، الشروط العامة و الخاصة للقرض.

من جهة أخرى،

عقد قرض عقاري

رقم 0900125

التأمين ضد الإفلاس: يوقع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) عند شركة ضمان القرض العقاري ، على طلب تأمين يغطي خطر الإفلاس مع انابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، حين تكون نسبة القرض / قيمة الممتلكات العقاري اذ يفوق (FLAT) يدفع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) توسط التأمين دفعة واحدة (FLAT) بحسب بحسبة موافقة لنسبة القرض / قيمة الممتلك العقاري.

التأمين ضد الكوارث الطبيعية: يكتب المستدين و (الشريك بالدين) مع انابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير الاحتياط - بنك، تأميناً ضد مخاطر الكوارث الطبيعية مع ضمان استكمال صلاحيته طوال مدة القرض.

حرر في:
يوم:
عدد النسخ الأصلية:

قرى و مسرة عري

المقرض :
الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط -

المستدين (المستدينين):
مسبوقة بسارة (قرء و صدق عليه)
المسيدة (ة): ~~.....~~

الهوية الشخصية (برنجو) (ر.م) رقم:

الصادرة عن: ~~.....~~ ~~.....~~

المادة 6 : تعبئة القرض.

يعتبا القرض، موضوع هذا العقد، حسب (*):

- دفعات عادية حسب الترتيبات المحددة في العقد التوثيقي للبيع على التصاميم

X

- دفعة واحدة، عندما تكون نسبة تقدم الأشغال تعادل أو تفوق 90 %.

تعبئة القرض مرتبطة بالاكتتاب المسبق لفائدة المقرض لتأمينات الأخطار المذكورة في المادة 10 أسفله.

(*): ضع العلامة في الإطار الملائم.

المادة 7 : مهلة تسديد القرض.

تعطى مهلة لتسديد القرض مقدرة بـ: 36 شهر لفائدة المستدين (المستدينين).

المادة 8 : تسديد القرض و دفع قسط التأمين.

يستهلك القرض على 228 دفعات شهرية ثابتة تقدر بـ: 4 786.60 دج، شاملة لقسط التأمين. يتفق المستدين (المستدينين) و يوافق على تسديد الأقساط الشهرية المتعلقة بالقرض الحالي عن طريق اقتطاعات مباشرة في الحساب البنكي المفتوح لهذا الغرض في وكالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك: لمالي احمد تيزي وزو، تحت رقم ~~220140 00~~ باسم السيد: ~~.....~~

المادة 9 : الضمانات.

الرهن: لضمان تسديد القرض المتفق عليه و الفوائد، الرسوم و التكاليف، العمولات و الضرائب، يوافق المستدين (المستدينين) على تخصيص رهن من الدرجة الأولى على المسكن المشار إليه في المادة 2 أعلاه و كذا توسيعه أو تعليته، لفائدة المقرض.

(أو إذا كان الأسر يعلق بيمتلك آخر) علاوة على الممتلك العقاري الخاص بالسيد:، و المتمثل في: (وصف الممتلك) بموجب عقد الملكية المعد من طرف: بتاريخ: المشر به بالمحافظة العقارية: بناريح: تحت رقم: حجم:

المادة 10 : التأمينات.

تأمين الوفاة - العجز التام و النهائي؛ بسجل المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) لدى كريف الجزائر (Cardif El Djazair) لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، تأميننا يغطي الأخطار المذكورة سابقا مقابل العنصر النسبية و مبلغ الأقساط التالية:

○ المستدين: الحصة النسبية المؤتمنة: 100 %، مبلغ القسط الشهري: 342.79 دج.

○ الشريك بالدين أو (الكفيل): الحصة النسبية المؤتمنة: % ، مبلغ القسط الشهري: دج.

~~.....~~



الملحق 03

I – RENSEIGNEMENTS SUR LE BENEFICIERE (LA BANQUE)

I. RENSEIGNEMENTS SUR LE BENEFICIAIRE (LA BANQUE)

[BANQUE] : / [REDACTED]
[CODE AGENCE] : [REDACTED]
[NOM & ADRESSE AGENCE] : [REDACTED]
Téléphone : [REDACTED] Fax : [REDACTED] Mail : [REDACTED]

Champs à remplir	Description
BANQUE	Nom de la banque (CNEP/BNA/BEA/SGA/BDL/CPA/BADR/FNPOS/BNP) -Saisir le nom de la banque sans autre précision.
CODE AGENCE	-Saisir le code de l'agence (numérique).
NOM & ADRESSE AGENCE	-Saisir le nom et l'adresse de l'agence.
Téléphone/Fax/Mail	-Saisir le numéro de téléphone, fax et l'adresse mail.

II-RENSEIGNEMENTS SUR LE CREDIT ASSURE

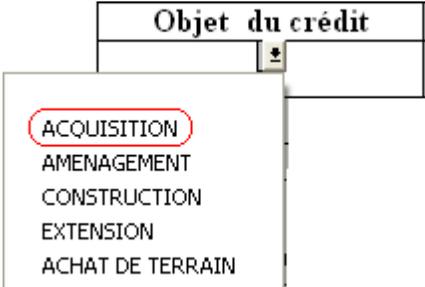
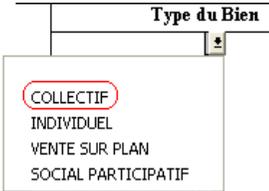
Champs à remplir		Description
MONTANT DU CREDIT : / [] DA		Durée du crédit : [] Mois
MENSUALITE : [] DA		Montant de l'Aide CNL : [] DA
- L'ASSURE (EMPRUNTEUR)		- CO-EMPRUNTEUR / CAUTION
NOM & PRENOM : []		NOM & PRENOM : []
DATE DE NAISSANCE : []		DATE DE NAISSANCE : []
PROFESSION : []		PROFESSION : []
POSTE OCCUPE : []		POSTE OCCUPE : []
EMPLOYEUR : []		EMPLOYEUR : []
REVENU MENSUEL NET: [] DA		REVENU MENSUEL NET: [] DA
MONTANT DU CREDIT		-Saisir le montant du crédit donne par la banque (hors prime) ; « Le montant du crédit déclaré ne doit pas inclure le montant de la prime SGCI » ; « Le montant du crédit global (si ce dernier est débloqué par tranche) ».
MENSUALITE		-Saisir le montant de la mensualité arrêtée par la banque.
Durée du crédit		-Saisir la durée du crédit en mois.
Aide CNL		-Saisir le montant accordé par la CNL.
ASSURE		
EMPRUNTEUR	CO-MPRUNTEUR/CAUTION	
NOM&PRENOM	NOM&PRENOM	-Saisir le nom et prénom de l'emprunteur ; -Saisir le nom du co-emprunteur ou de la caution.
DATE DE NAISSANCE	DATE DE NAISSANCE	-Saisir la date de naissance de l'emprunteur et du co-Emprunteur.
PROFESSION	PROFESSION	
PROFESSION : []		Sélectionner la profession dans le menu proposé.
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>SALARIE</p> <p>COMMERCANT</p> <p>PROFESSION LIBERALE</p> <p>RETRAITE</p> </div>		
	POST OCCUPE	-Si il s'agit d'un salarié. Saisir la profession exacte.
EMPLOYEUR	EMPLOYEUR	-Saisir le nom de l'employeur
EVENUE MENSUEL NET	REVENUE MENSUEL NET	-Saisir le montant du revenu net.

III-RENSEIGNEMENTS SUR BIEN IMMOBILIER OBJET DU CREDIT ASSURE

III. RENSEIGNEMENTS SUR LE BIEN IMMOBILIER OBJET DU CREDIT ASSURE

ADRESSE COMPLETE DU BIEN HYPOTHEQUE :

Objet du crédit	Valeur du Bien	Type du Bien	Etat du Bien
<input type="text"/>	<input type="text"/> DA	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Champs à remplir	Description
ADRESSE COMPLETE DU BIEN HYPOTHEQUE	-Saisir l'adresse compète du bien objet du financement ou d'un autre Bien de substitution donné en hypothèque..... - Préciser le N° du lot, la rue, l'immeuble.
Objet du crédit 	Sélectionner l'objet du crédit dans le menu proposé
Valeur du bien	-Prix d'acquisition pour l'achat, valeur expertisée pour la construction, l'extension et l'aménagement (et non le devis) ; -Saisir le coût du bien selon l'objet du crédit.
Type du bien  Etat du Bien 	Sélectionner le type du bien et l'état du bien dans le menu proposé

IV-ENGAGEMENT DU BENEFICIAIRE (LA BANQUE)

ENGAGEMENT DU BENEFICIAIRE (la Banque)	
<p>Je soussigné, Monsieur, Madame [REDACTED], déclare :</p> <p>1) Que les informations reprises plus haut et relatives au crédit immobilier, objet de la présente police, sont conformes et exactes.</p> <p>2) Que les ratios ci-après sont calculés conformément aux conditions requises pour l'obtention de la garantie SGCI :</p> <p>- RPV = [MONTANT DU CREDIT / VALEUR DU BIEN*100] = [REDACTED] %</p> <p>- REVENU TOTAL = [REVENU EMPRUNTEUR+ REVENU CO-EMPRUNTEUR] = [REDACTED] DA</p> <p>- REL = [MENSUALITE / REVENU TOTAL * 100] = [REDACTED] %</p> <p>3) Que le Montant de la prime (TTC) est de : [REDACTED] DA</p>	<p style="text-align: center;"><u>Date et signature du Bénéficiaire (Banque)</u></p>

Champs à remplir	Description
Je soussigné, Monsieur, Madame..... déclare :	- La signature de la personne habilitée (Directeur d'agence par exemple) ; -Saisir le nom et prénom du directeur de l'agence ; -Mettre la date, la signature et la griffe ; -Apposer le cachet de la banque.
RPV	-Montant du crédit/valeur du bien*100 ; -Le ratio saisi doit être Calculé sur la base de la valeur du bien et non sur le devis de l'opération.
REVENU TOTAL	-Revenu de l'emprunteur +le revenu du co-emprunteur (ou de la caution) s'il existe ; -Saisir le revenu global.
REL	-Mensualité/Revenu total*100 -Saisir le résultat
MONTANT (TTC)	-Le montant de la prime est calculé conformément au barème figurant sur la convention. Auquel il faut rajouter le montant de la TVA ; -Saisir le montant de la prime toutes taxes comprises.

V-ENGAGEMENT DE L'ASSURE (L'emprunteur & Co-Emprunteur) :

ENGAGEMENT DE L'ASSURE (l'Emprunteur & Co-Emprunteur)	
Je soussigné Monsieur (Madame, Mademoiselle) : <input type="text"/> <input type="text"/> bénéficiaire du crédit, déclare avoir pris connaissance des conditions générales de l'assurance insolvabilité.	<u>Date et signature de l'assuré</u>

Champs à remplir	Description
Je soussigné, Monsieur, (Madame, Mademoiselle)..... bénéficiaire du crédit :	-Saisir le nom et le prénom de l'emprunteur et du co-débiteur s'il existe; -Mettre la date et la signature de l'emprunteur et du co-débiteur s'il existe.

VI-DECISION DE L'ASSUREUR (S.G.C.I) :

DECISION DE L'ASSUREUR (S.G.C.I)	
La SGCI notifie son accord pour la garantie du crédit susmentionné, sous réserve du paiement de la prime d'assurance d'un montant de : DA dans un délai maximum de 60 jours.	<u>Date et signature de l'Assureur (S.G.C.I)</u>

ESPACE RESERVE A LA SGCI

CONDITIONS GENERALES

Contrat d'assurance crédit immobilier Aux particuliers

Les présentes Conditions Générales sont régies par l'ordonnance n°75-58 du 26 Septembre 1975, portant Code Civil et par l'ordonnance n°95-07 du 25 Janvier 1995 relative aux assurances, modifiée et complétée.

Article 1 / Définitions :

- 1.1. **L'Assureur :** La société de Garantie du Crédit Immobilier, par abréviation S G C I.
- 1.2. **Le bénéficiaire :** Tout établissement bancaire et financier accordant des crédits aux ménages pour l'acquisition, la réhabilitation ou la construction de biens immobiliers.
- 1.3. **L'assuré (L'emprunteur) :** tout particulier bénéficiant d'un crédit du Bénéficiaire, entrant dans le cadre du financement de biens immobiliers.
- 1.4. **Le Crédit :** Prêt octroyé aux particuliers par le bénéficiaire pour l'acquisition, l'extension, l'aménagement, l'auto construction d'un bien immobilier, ainsi que pour l'acquisition d'un terrain destiné à la construction d'un bien immobilier.
- 1.5. **La garantie :** la couverture émise par l'assureur au profit du Bénéficiaire contre l'insolvabilité définitive des assurés.
- 1.6. **Le sinistre :** il y a sinistre dès qu'il y a défaillance de l'assuré, après que toutes les actions nécessaires au recouvrement de la créance, relevant du Bénéficiaire, aient été accomplies et clôturées.
- 1.7. **Le revenu :** Le montant des ressources financières de l'Assuré justifiées et déterminées par le bénéficiaire à la date de la demande de crédit.

Article 2 / Territoire où la garantie est acquise : la garantie couvre les opérations de crédit immobilier réalisées en Algérie.

Article 3 / Objet de la Garantie :

- 3.1. Le contrat d'assurance a pour objet de garantir le bénéficiaire contre les risques d'insolvabilité de l'assuré ayant bénéficié d'un crédit immobilier destiné à l'acquisition d'un logement ou d'un terrain, à la construction, à l'extension, à la réhabilitation ou à l'aménagement d'un bien immobilier.
- 3.2. Le crédit octroyé, objet de la garantie de l'Assureur, doit présenter simultanément les caractéristiques suivantes :
 - le crédit est destiné strictement à l'acquisition ou la construction d'un bien immobilier.
 - le Bénéficiaire vérifie que l'Assuré dispose d'une solvabilité prouvée à travers :
 - d'une part, l'existence de revenus stables et en corrélation avec la capacité de remboursement du crédit octroyé ;
 - d'autre part, la prise d'une hypothèque sur un bien immobilier, dont la valeur couvre au moins 111% du montant du crédit.
- 3.3. La garantie couvre les risques de non remboursement liés aux crédits immobiliers octroyés aux particuliers, à l'exception des sinistres visés à l'article 8 des présentes Conditions Générales.

Article 4 / Information de l'Assureur :

- 4.1. Les informations relatives au crédit assuré telles que décrites à l'article 3, sont fournies sous la responsabilité stricte du bénéficiaire.
- 4.2. Le bénéficiaire s'engage à vérifier l'exactitude des informations relatives au crédit assuré, à informer l'Assureur de toute modification constatée et à fournir toutes justifications documentaires demandées par l'Assureur.
- 4.3. Le bénéficiaire reconnaît à l'assureur le droit de contrôler l'exactitude des informations qui lui sont fournies et s'engage à recevoir les visites de contrôle de la qualité des dossiers de crédits assurés conformément à un calendrier élaboré à cet effet conjointement avec l'assureur. Ces visites doivent être précédées par une lettre d'information envoyée au Bénéficiaire un (01) mois avant la visite.
- 4.4. Le bénéficiaire s'engage à transmettre à l'assureur un état mensuel résumant la situation des crédits aux échéances impayées et des règlements amiables des créances.

Article 5 / Etendue de la garantie :

La garantie du crédit, objet de la présente, couvre le Bénéficiaire contre le risque d'insolvabilité définitive de l'Assuré. L'indemnité de référence découlant de cette insolvabilité, ne peut dépasser le montant de l'encours du crédit assuré, majoré des intérêts et agios courus et non payés, au moment du sinistre.

Article 6 : Déclaration du sinistre :

- L'insolvabilité définitive de l'Assuré doit être déclarée par un organe central habilité du Bénéficiaire. La procédure de demande de mise en jeu de l'assurance crédit, obéit aux phases ci-après :
- 6.1. Procédure pré-contentieuse : dès qu'une échéance n'est pas honorée, le Bénéficiaire doit diligenter les actions nécessaires au recouvrement de sa créance dans un délai de six (06) mois. Dans le cas où les démarches entreprises par le Bénéficiaire demeurent infructueuses, il doit transmettre à l'Assureur le dossier de déclaration de sinistre ci-après, dans un délai maximum de trente (30) jours à compter de la sixième échéance non payée.
 - 6.2. Déclaration du sinistre : la déclaration du sinistre, transmise par le Bénéficiaire, doit être accompagnée de :
 - La copie de la convention du crédit.
 - la copie de l'échéancier de remboursement du crédit.
 - la copie du dossier précontentieux, en précisant les causes du sinistre.
 - la copie du bordereau d'inscription de l'hypothèque.
 - 6.3. L'insolvabilité définitive : L'Assureur après vérification du dossier et des conditions du sinistre, donne par décision son accord ou son refus motivé dans les sept (07) jours à compter de la date de la réception de la déclaration.
 - 6.4. L'Assureur procède au paiement de l'indemnité au profit du Bénéficiaire, conformément aux modalités arrêtées à l'article 7.1, après les vérifications d'usage, dans un délai n'excédant pas trente (30) jours à compter de la date de la notification de l'accord.

Article 7 / Modalités de couverture du sinistre :

- 7.1. La garantie SGCI concerne l'insolvabilité définitive. La mise en jeu de l'hypothèque et la réalisation des biens hypothéqués est assurée par le Bénéficiaire pour le compte de l'Assureur. L'indemnité due en cas de sinistre est égale à 90 % du montant du cumul de l'encours en principal et des intérêts courus et non payés à la date de la déclaration du sinistre, elle est libérée comme suit :
 - Soixante (60 %) pour cent du montant de l'indemnité, dans un délai de 30 jours à compter de la date de la notification de l'accord de la SGCI.
 - Les 40 % restant, seront retenus par le Bénéficiaire du produit de la vente, après la réalisation effective de l'hypothèque. Toutefois, le Bénéficiaire est tenu de déduire le montant de l'avance de 60%, déjà perçue, du produit de la vente et procéder à son reversement à l'Assureur.
- 7.2. Franchise : L'Assureur se réserve le droit d'effectuer une déduction sous forme de franchise de 10 %, du montant du cumul de l'encours en principal et des intérêts courus et non payés, servant de base à l'indemnisation, à la date de la déclaration du sinistre, conformément à l'article 30 de l'ordonnance 95-07 du 25 janvier 1995, modifiée et complétée.
- 7.3. Paiement par anticipation : En cas de paiement anticipé par l'Assuré du crédit garanti, l'assurance prend fin de plein droit et la portion de la prime payée pour le temps ou l'assurance ne court plus est restituée à l'Assuré par l'intermédiaire du Bénéficiaire.

Article 8 : Sinistres exclus.

- Sont exclus, conformément à la réglementation en vigueur :**
- 8.1. Les sinistres résultant d'une guerre civile, d'une occupation même partielle du territoire par une puissance étrangère, d'une révolution, d'une grève générale, d'émeutes, de troubles sociaux ou politiques, de confiscations, réquisitions ou destruction du ou des biens financés par le Bénéficiaire, par ordre des autorités exerçant le pouvoir légal ou usurpé.
 - 8.2. Les sinistres résultant des conséquences directes ou indirectes des dommages dus aux effets directs ou indirects d'éruption volcanique, de tremblement de terre, d'un tassement, d'un glissement ou affaissement de terrain ou tout autre cataclysme, entraînant la destruction partielle ou totale du ou des biens financés par le Bénéficiaire..

8.3. Les sinistres résultant des conséquences directes ou indirectes des dommages dus aux effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation provenant de transmutation de noyaux d'atome, entraînant la destruction partielle ou totale du ou des biens financés par le Bénéficiaire.

8.4. Les sinistres relatifs à des créances nées avant l'entrée en vigueur de la police d'assurance.

8.5. Les sinistres relatifs à des créances déjà couvertes par une police souscrite auprès d'un autre Assureur.

Article 9 : date d'effet du contrat :

La police d'assurance prend effet à compter de la date de la mise en place du crédit.

Article 10 : Obligations du bénéficiaire.

- Le bénéficiaire est tenu, conformément à la réglementation en vigueur :
- 10.1. Lors de la souscription de la police d'assurances, de déclarer toutes les informations dans les questionnaires, permettant à l'Assureur d'apprécier les risques qu'il prend en charge.
 - 10.2. De régler la prime, conformément aux dispositions de l'article 12 des présentes conditions générales.
 - 10.3. D'observer les obligations énoncées portant notamment sur les caractéristiques du crédit assuré et celles édictées par la réglementation en vigueur.
 - 10.4. D'aviser l'Assureur, dès qu'il en prend connaissance et au plus tard dans les sept (7) jours, sauf cas de force majeure, de tout élément d'information relatif à un sinistre de nature à affecter sa garantie, de donner toutes les explications exactes concernant ce sinistre et son étendue et de fournir tous les documents nécessaires demandés par l'Assureur.
 - 10.5. D'aviser l'Assureur de toute modification ou aggravation du risque assuré, dans les sept (7) jours à compter de la date où il en a pris connaissance.

Est considéré comme facteur d'aggravation du risque, tout ce qui influe sur le montant du crédit initial, sur sa durée, ou sur les capacités de remboursement de l'Emprunteur.

Dans ce cas l'Assureur peut, dans un délai de trente (30) jours à partir de la prise de connaissance de l'aggravation du risque, proposer un ajustement de la prime.

Le bénéficiaire est tenu dans un délai de trente (30) jours à partir de la réception de la proposition des nouveaux tarifs de s'acquitter de la différence de la prime réclamée. En cas de non paiement, l'Assureur a le droit de résilier le contrat d'assurance.

Lorsque l'aggravation du risque, dont il a été tenu compte pour la détermination de la prime, vient à disparaître en cours de contrat, le bénéficiaire a droit à une diminution de la prime correspondante, à compter de la date de la notification faite à son Assureur.

10.6. Le bénéficiaire reconnaît à l'Assureur le droit :

- 10.6.1. De contrôler :
 - les dossiers d'emprunt ;
 - les modalités de suivi des échéanciers et de recouvrement des échéances ;
 - la réalisation de l'hypothèque.
- 10.6.2. D'effectuer toutes vérifications qu'il jugerait utile, et lui accorder toutes facilités à cet effet.

Article 11 / Obligations de l'Assureur :

L'Assureur est tenu de payer l'indemnité prévue, lors de la survenance du sinistre, dans les délais fixés par les présentes conditions générales.

Article 12 / Prime :

- 12.1. La prime unique (flat) est payée par le Bénéficiaire à l'Assureur dans les trente (30) jours maximum à compter de la date de la mise en place du crédit.
- 12.2. Si après 60 jours, à compter de la date d'effet de la garantie, la prime n'est pas payée, la police est résiliée par l'Assureur.

12.3. Taux de prime :

Ratio prêt valeur	Taux unique flat (hors taxe)
R.P.V égal ou inférieur à 40%	0,50%
R.P.V de 40% à 60%	0,75 %
R.P.V de plus de 60% à 90%	1,00 %

Le présent barème, est susceptible de révision, conformément à la réglementation et aux conditions du marché.

Article 13 / Résiliation du contrat (police d'assurance) :

13.1. Si après le sinistre, l'Assureur constate qu'il y a eu omission et/ou déclaration inexacte de la part du bénéficiaire, sur notamment les paramètres de fixation du montant du crédit à garantir, l'indemnité due est réduite à concurrence du montant déterminé, compte tenu des nouveaux paramètres réels de revenu de l'Emprunteur.

13.2. Toute omission volontaire et/ou involontaire ou fausse déclaration de la part du bénéficiaire, ayant pour conséquence de fausser l'appréciation du risque par l'Assureur, entraîne la résiliation du contrat.

13.3. Toute demande de résiliation émanant du bénéficiaire, quels qu'en soient les motifs, ne peut donner lieu au remboursement, même partiel, des primes perçues.

13.4. Par ailleurs, l'Assureur peut prononcer l'annulation de sa garantie, par simple lettre recommandée, sans aucune autre formalité, dans les cas énumérés ci-après :

- Le bénéficiaire ne respecte pas l'une quelconque des dispositions de la police, surtout s'il ne s'acquitte pas intégralement des montants des primes et frais accessoires devenus exigibles, soixante (60) jours après une simple mise en demeure adressée par l'Assureur, au moyen d'une lettre recommandée ;
- Le crédit accordé par le bénéficiaire n'est plus utilisé pour l'objet initialement prévu, sans l'accord de l'Assureur ;
- Le bénéficiaire a modifié l'accord initial de crédit existant entre lui et l'emprunteur, sans en avoir préalablement informé l'Assureur ;
- Le bénéficiaire ne se conforme pas à l'un des engagements qu'il a contracté, aux termes des dispositions de la présente police ;
- Le bénéficiaire fait l'objet d'une transformation des statuts, affectant sa forme juridique, susceptible de remettre en cause l'exécution de ses obligations, au titre des présentes Conditions Générales.

13.5. L'Assureur a le droit de résilier le contrat après un préavis de quinze (15) jours, durant une période de quatre (4) mois suivant l'ouverture de la faillite ou du règlement judiciaire, conformément à l'article 23 de l'Ordonnance 95-07 du 25 Janvier 1995, relative aux assurances, modifiée et complétée.

Article 14 : Prescription.

Toutes actions du bénéficiaire ou de l'Assureur nées du contrat d'assurance sont prescrites par trois (03) ans, à partir de l'évènement qui leur a donné naissance, conformément à l'article 27 de l'Ordonnance 95-07 du 25 Janvier 1995, relative aux assurances, modifiée et complétée.

Article 15 : Règlement des litiges.

15.1. Tous litiges ou différends auxquels peuvent donner lieu l'interprétation et/ou l'exécution des présentes Conditions Générales sont tranchés autant que possible, par voie amiable.

15.2. Les parties peuvent faire appel à un arbitrage arrêté d'un commun accord. A défaut, le recours à la voie judiciaire aura lieu, conformément à la législation en vigueur, au tribunal territorialement compétent du siège de l'Assureur.

قائمة المراجع

أولا – باللغة العربية:

أ- القرآن الكريم

1- الآية رقم 17 من سورة الحديد.

ب- الكتب:

- 1- إبراهيم أبو النجا، التأمين في القانون الجزائري، الجزء 1 (الأحكام العامة لقانون التأمين الجديد)، الطبعة 3، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د.س.ن.
- 2- احمد غنيم، سندات الشحن البحري، في إطار الاعتمادات المستندية ، 2000.
- 3- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، الطبعة الثامنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- 4- بن هادية بلحسن البليش و الجيلاني بن الحاج يحي، القاموس الجديد للطلاب، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991.
- 5- بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، د.س.ن.
- 6- جلال علي العدوي، أحكام الالتزام – دراسة مقارنة في القانونين المصري واللبناني، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، د.س.ن.
- 7- زاهية حورية كجار سي يوسف، عقد الرهن الرسمي، دار الأمل، تيزي وزو، 2006.
- 8- زليخة لحميم، إنشاء الرهن الرسمي وانقضائه في القانون المدني الجزائري مقارنا، رسالة في العقود والمسؤولية، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 1995 – 1996.
- 9- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 10 (في التأمينات الشخصية والعينية)، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
- 10- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الملكية، الجزء الخامس، دار إحياء التراث العربي، بيروت، طبعة 1952.
- 11- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي المصرفي – السياسات والتقنيات الحديثة في تمويل السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 12- عبد القادر محمد شهاب، محمدين عبد القادر محمد، الوجيز في الحقوق العينية، دار الكتب القانونية، مصر، 2008.
- 13- علم الدين محي الدين إسماعيل، شرح قانون التمويل العقاري، دار السلم للنشر، مصر، 2002.

قائمة المراجع

- 14- علي بولحية بن بوخميس، القواعد العامة لحماية المستهلك والمسؤولية المترتبة عنها في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2000.
- 15- علي جمال الدين عوض، عمليات البنوك من الوجهة القانونية – دراسة للقضاء المصري والمقارن وتشريعات البلاد العربية، 1993.
- 16- عكاشة محمد عبد العال ، قانون العمليات المصرفية الدولية ، دار المطبوعات الجامعية ،الإسكندرية ، 1994.
- 17- مصطفى كمال طه، أصول القانون التجاري، مقدمة الأعمال التجارية والتجار والمؤسسة التجارية والشركات التجارية، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1993.
- 18- نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005.

ج – الرسائل والمذكرات الجامعية:

رسائل الدكتوراه :

- 1- بوحفص جلاب نعاة، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2008-2009.
- 2- سقلاب فريدة، التوريق المصرفي كألية لضمان القروض المصرفية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.
- 3- شامبي ليندة ، الائتمان المصرفي ، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2001.
- 4- لباد ناصر، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه في الحقوق، جامعة عنابة، 2005.

- مذكرات الماجستير :

- 1- برجم مريم، دور التمويل العقاري في تحقيق الاستثمار عن طريق السوق الرهنية المالية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون التوثيق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2012.
- 2- بوراوي عيسى، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد التنمية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة باتنة، 2014.
- 3- ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في الحقوق، تخصص مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006.

قائمة المراجع

- 4- رحمانى فايزة، تمويل الترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004.
- 5- رفيقة دبابش، تقييم فعالية سياسات تمويل السكن الاجتماعي وقدرتها على تحقيق أزمة السكن – دراسة حالة (الصندوق الوطني للسكن بسكرة)، مذكرة ماجستير، تخصص نفود وتمويل، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة بسكرة، 2003 – 2004.
- 6- سفيان زغدي، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، 2013.
- 7- طالبي لطيفة، الزواوي فريدة، القرض العقاري، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2002.
- 8- عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009.
- 9- لوكادير مالحة، دور البنوك في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.
- 10- مخالدي عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2007.
- 11- مصطفىاوي سميرة، البنوك في مواجهة آلية التوريق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الدولي للأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2016.
- 12- هبال عادل، إشكالية القروض المصرفية المتعثرة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2012.

مذكرات الماستر :

- 1- تواتي منير، علول نصيرة، القرض العقاري كآلية لدعم قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015.
- 2- بوشلاح لامية، زقان حسبية، التمويل العقاري في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، (قسم قانون الأعمال)، تخصص القانون العقاري، جامعة بجاية، 2015.
- 3- إسماعيل ساكر، رابح سعيداني، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة دكتور يحي فارس، المدينة، 2011.

قائمة المراجع

7- يوسفات علي وبوزيان رحمانى هاجر، التوريق والأزمة المالية العالمية، مداخلة مقدمة في الملتقى الدولي الثاني حول الأزمة المالية الراهنة والبدائل المالية والمعرفية المركز الجامعي بخميس مليانة، يومي 5 - 6 ماي 2009.

د - النصوص القانونية :

النصوص التشريعية :

- 1- قانون عضوي رقم 98-01 مؤرخ، في 30 ماي 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله، ج ر عدد 37.
- 2- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، معدل و متمم.
- 3- أمر رقم 96 - 09 مؤرخ في 10/01/1996، المتعلق بالاعتماد الإجاري، ج ر عدد 3.
- 4- أمر رقم 03 - 11 مؤرخ في 26 سبتمبر 2003، يتعلق بالنقد والقرض، ج ر عدد 52 صادر في 1 سبتمبر 2010، المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 10 - 04 مؤرخ في 2010/08/26.
- 5- أمر رقم 76_92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج ر عدد 12 (ملغى).
- 6- أمر رقم 01-04 مؤرخ في 20 سبتمبر 2001، يتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها و خصوصتها، ج ر عدد 47. أمر رقم 75-59، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 101، الصادر في 19 ديسمبر 1975، معدل و متمم
- 7- قانون رقم 90-10 مؤرخ في 14 أبريل 1990، يتعلق بالنقد و القرض، ج ر عدد 16 (ملغى).
- 7- قانون رقم 06_05 مؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن توريق القروض الرهنية، ج ر عدد 15، صادر في 12 مارس 2006
- 8- قانون رقم 11 - 04 مؤرخ في 17/02/2011، يتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14 المؤرخ في 06/03/2011.
- 9- مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30.
- 10- مرسوم تنفيذي رقم 13_431، الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كفاءات دفعها، ج ر العدد 66.
- 11- مرسوم تنفيذي رقم 94 - 111 المؤرخ في 18 ماي 1994، المؤهل للتسجيل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين و كفاءات إجراءه، ج ر عدد 31، معدل و متمم بموجب المرسوم التنفيذي 91_145، الصادر في 12 ماي 1991
- 12- نظام رقم 94-13 مؤرخ في 2 ماي 1994، يحدد القواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية، ج ر عدد 72.

ثانيا - باللغة الفرنسية:

A_ Ouvrages :

- 1- MACHROUH Fouad crises bancaires comprendre pour mieux prédire Harmattan paris, 2008.
- 2- COLLARD DUTILLEUL (F.) et Del becque (P.), Contrats civils et commerciaux Hervé le Longnea MA thématique du crédit, eyrolles, Paris. , 4^{ème} édition, Paris, éditions Dalloz, dans1998.
- 3- François Dutilleul et Philipe Del beque, Contrats civils et commerciaux, 4^{ème} éditions, éditions Dalloz, Paris, 1998.

الفهرس :

01	مقدمة:
04	الفصل الأول ماهية القرض العقاري
05	المبحث الأول: مفهوم القرض العقاري
05	المطلب الأول: تعريف القرض العقاري و خصائصه
06	الفرع الأول: تعريف القرض العقاري
06	أولاً: تعريف القرض
08	ثانياً: تعريف العقار
08	الفرع الثاني: خصائص القرض العقاري
09	أولاً: القرض العقاري عقد رضائي
10	ثانياً: القرض العقاري قرض نقدي
11	ثالثاً: القرض العقاري قرض بفائدة
13	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للقرض العقاري
13	الفرع الأول: تمييز القرض العقاري عن غيره من المفاهيم
13	أولاً: الاعتماد الإيجاري
15	ثانياً: الاعتماد المستندي
17	ثالثاً: الخصم
18	الفرع الثاني: التكييف القانوني للقرض العقاري
18	أولاً: بالنسبة للمقرض
20	ثانياً: بالنسبة للمقترض
21	الفرع الثالث: أنواع القرض العقاري
21	أولاً: قروض عقارية موجهة للأفراد
22	ثانياً: القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية
23	المبحث الثاني: إبرام عقد القرض العقاري
23	المطلب الأول : أطراف عقد القرض العقاري
24	الفرع الأول: المقرض
24	أولاً: البنوك
25	ثانياً : المؤسسات المالية
26	الفرع الثاني : المقترض
26	أولاً: المقترض شخص طبيعي

27	ثانيا: المقترض شخص معنوي
28	المطلب الثاني : إجراءات إبرام القرض العقاري
28	الفرع الأول : الإجراءات الأولية لمنح القروض العقارية
29	أولا: تقديم طلب القرض العقاري
30	ثانيا: إعداد ملف القرض
31	الفرع الثاني : معالجة ملف طلب القرض
31	أولا: التأكد من الوثائق المكونة للملف
32	ثانيا: إعداد ملف و عقد القرض و الضمان
33	الفصل الثاني آثار القرض العقاري
34	المبحث الأول: الضمانات كمتطلبات للقرض العقاري
34	المطلب الأول: الضمانات الشخصية
35	الفرع الأول: الكفالة
38	الفرع الثاني: التأمين
38	أولا: تعريف التأمين
39	ثانيا: أنواع التأمين
40	المطلب الثاني: الضمانات العينية للقرض العقاري
41	الفرع الأول : الرهن الحيازي
41	أولا: تعريف الرهن الحيازي
44	الفرع الثاني : الرهن الرسمي
44	أولا: تعريف الرهن الرسمي
45	ثانيا: شروط الرهن الرسمي
48	ثالثا: الشكلية في عقد الرهن الرسمي
50	رابعا: آثار الرهن الرسمي
52	المبحث الثاني: تسديد القرض العقاري
52	المطلب الأول: الوفاء عند حلول الأجل
53	الفرع الأول : آليات التسديد
53	أولا: رد الدين في عقد القرض العقاري
55	ثانيا: دفع فوائد القرض
56	الفرع الثاني : مخاطر القروض العقارية
56	أولا: تعريف مخاطر القروض العقارية
56	ثانيا: أنواع مخاطر القروض
58	المطلب الثاني: الآليات البديلة للوفاء
58	الفرع الأول: التوريق

58	أولاً: تعريف التوريق
59	ثانياً: أساليب التوريق
60	ثالثاً: أهمية التوريق
62	الفرع الثاني : إعادة الضمان
62	أولاً: تعريف شركة إعادة التمويل الرهني
63	ثانياً: شروط إعادة التمويل الرهني
65	ثالثاً: طرق إعادة تمويل الرهني
67	خاتمة:
69	قائمة المراجع:
77	الفهرس: