



جامعة ابن خلدون - تيارت
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
في الحقوق
التخصص: قانون عقاري
بعنوان:

النظام القانوني للتمويل العقاري في الجزائر

تحت إشراف:
*أ/د. ولد عمر الطيب

إعداد الطالبتين:
* دواودي سكيمة روميضاء
* بن حمو رانية

| لجنة المناقشة | | |
|---------------|----------------------|--------------------|
| رئيس | أستاذ التعليم العالي | أ/د. حبشي لزرق |
| مشرف ومقررا | أستاذ التعليم العالي | أ/د. ولد عمر الطيب |
| عضوا مناقشا | أستاذ مساعد (ب) | د. ميسوم خالد |
| عضوا مدعوا | أستاذ محاضر (أ) | د. جلجال محفوظ |

السنة الجامعية

1441 - 1442 هـ / 2020 - 2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



كلمة شكر

﴿وَأَمَّا بِنِعْمَةِ رَبِّكَ فَحَدِّثْ﴾

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله، أما بعد:

شكر إلى الرحمن الذي وفقنا في إتمام هذا العمل المتواضع و أوهبنا الصبر

الجميل و الحمد لله للوهاب رب العالمين.

نشكر جزيل الشكر الأستاذ الدكتور المحترم "ولد عمر الطيب" الذي كان لنا

خير سند ولم يخل علينا بالمعلومات و التوجيهات التي تدعم بحشنا كما لا

ننسى له دعمه المعنوي في تحفيزنا في إنجاز هذا العمل أطال الله في عمره و

لا ننسى أن نتقدم بالشكر إلى كل أساتذة قسم الحقوق الذين كان لهم الفضل

في وصولنا إلى هذه المرحلة و دعمهم لنا طيلة إعداد المذكرة كما نتقدم

بالشكر إلى الأساتذة الذين وافقوا على مناقشة هذه المذكرة و إلى كل من قدم

لنا يد العون من قريب أو بعيد.

إهداء

أهدي ثمرة عملي المتواضع هذا إلى:

أبي الكريم والغالي أطال الله في عمره ورزقه الصحة والعافية على الوقوف دائما بجانبني

وعلى التشجيع الذي يصدر منه في كل الأوقات

إلى من علمني معنى الحياة و الحياء و الحب و التضحية و العطاء، إلى

من تكتحل عيناه برؤية ما جنيت "أبي العزيز حفظه الله وأطال في عمره"

إلى من أضاءت لنا درب الحياة بنور الأخلاق التربية الفضيحة فعلمتنا أن

العلم تواضع و العبادة إيمان و نجاح إلى أمي الغالية

إلى إخوتي: أكرم، آية، فاروق

إلى صديقتي العزيزات

إلى الصديق الذي دعمني معنويا

و إلى كل الأحبة الذين لم يذكرهم قلبي هذا.

لله الشكر

إهداء

أهدي عملي هذا و جهدي المتواضع:

إلى من علمني معنى الحياة و الحياء و الحب و التضحية و العطاء، إلى
من تكتحل عيناه برؤية ما جنيت "أبي العزيز حفظه الله وأطال في عمره"
إلى من أضاءت لنا درب الحياة بنور الأخلاق التربية الفضيلة فعلمتنا أن
العلم تواضع و العبادة إيمان و نجاح إلى أمي الغالية

إلى إخوتي وأخواتي

إلى براعم العائلة

إلى صديقتاتي العزيزات

و إلى كل أفراد العائلة من الكبير إلى الصغير

و إلى كل الأحبة الذين لم يذكرهم قلبي هذا.

التي

مقدمة

يلعب التمويل دورا أساسيا في عملية الإسكان و التنمية الاقتصادية والاجتماعية، إذ بدونه لا يمكن إقامة المنشآت والمشاريع الإنتاجية والعقارية، فالتطورات التكنولوجية والاقتصادية أعطت التمويل والائتمان أهمية كبيرة وواضحة من خلال قدرته على توفير الأموال اللازمة وتعبئتها للقيام بممارسة الأنشطة الإنتاجية وتلبية مختلف الاحتياجات للأفراد.

كما يعتبر السكن عنصرا أساسيا للحياة والاحتياجات الاجتماعية فقطاع السكن يعد أولوية من أولويات العديد من الدول حاليا نظرا للنمو الديمغرافي الذي عرفه ولا يزال يعرفه العالم، إذ أن مشكلة الإسكان كانت ولا تزال الشغل الشاغل لحكومات الدول، وهذا راجع إلى تدهور السوق العقاري و قلة البناء و التعمير مقارنة مع النمو الديمغرافي .

فالجزائر هي إحدى تلك الدول التي تواجه مشكلة الإسكان و هذا ما جعل السلطات المختصة تتدخل لمحاولة إيجاد حل لهذه المشكلة العويصة وتدعيم السوق العقاري و النهوض به، فقد أعطى في السنوات الأخيرة لقطاع السكن أهمية و عناية بالغتين نظرا لدوره الفعال في تنشيط وتحريك الاقتصاد الوطني، وكانت هذه النتيجة حتمية لإعادة هيكلة النظام البنكي الوطني، حيث تم إعطاء دور الهيئات والمؤسسات في تنمية القطاع العقاري عموما والقطاع السكني خصوصا و الهدف من ذلك هو الدفع بالقطاع العمومي والخاص الذي لعب دورا إيجابيا في المساهمة في تمويل على المدى البعيد والقريب لإضافة إلى هذا فإن ميزانية الدولة لم تتمكن لوحدها من التكفل بقطاع هام كقطاع السكن وبرغم الجهود المبذولة للقضاء على العجز إلا أن الضغط بقي مرتفعا نتيجة غياب متعاملين آخرين كما قامت الدولة بإنشاء تلك المؤسسات والهيئات لتساعد على تطوير وتحسين هذا القطاع كشركة إعادة التمويل الرهنى والصندوق الوطني للسكن... الخ.

وباعتبار القرض ضرورة أساسية من ضروريات النشاط الاقتصادي في المجتمع الحديث، ذلك أن المقدرة الذاتية المحدودة للفرد تفرضه عليه الاعتماد على الغير في نطاق سياسة تمويل ما يقوم به من مشاريع، و باعتبار السكن المكان الذي يشعر فيه الفرد بالأمان و يتمتع بالخصوصية و الانتماء فمن أجل تحقيق هذا المطلب تلجأ العائلة إلى المساعدة التمويلية عن طريق الاقتراض في صورة قروض عقارية و التي تعتبر بدورها عملية معقدة تمر بعدة مراحل لإبرام العقد حيث تتميز هذه المراحل بالتنوع و طول الزمن واشتراط شروط تتعلق بمنح مثل هذه القروض.

وانطلاقاً ما تقدم يمكن طرح الإشكالية التالية:

ما هو النظام القانوني للتمويل العقاري؟ وما هي الآليات المتبعة في منح القروض العقارية ؟

ويتفرع عن هذا السؤال جملة من التساؤلات الفرعية منها:

- ما هي المجالات التي يمنح فيها التمويل العقاري؟

- ما هي القروض العقارية وما مدى خطورة منحها؟

وبغرض معالجة الإشكالية المطروحة تم الاعتماد على الفرضيات التالية:

* يعتبر التمويل العقاري آلية تمكن طالبي العقار من الحصول على التمويل المناسب.

* تساهم الهيئات والمؤسسات المختصة في تمويل قطاع السكن من خلال منح قروض عقارية

للحصول على مسكن لتلبية حاجيات الأفراد.

وتتمثل أسباب اختيارنا لموضوع الدراسة في أنه جزء من تخصصنا، بالإضافة إلى الرغبة في معرفة

ماهية التمويل والقروض العقارية بشكل عام، ومحاولة معرفة مدى أهمية الموضوع ومدى تأثيراته

الكبرى على المستوى الاقتصادي.

وتكمن أهداف الدراسة في تسليط الضوء على العلاقة بين التمويل والقروض العقارية، بالإضافة

إلى دراسة الهيئات والمؤسسات المانحة للقروض العقارية.

الفصل الأول

ماهية التمويل العقاري في الجزائر

المبحث الأول: مفهوم التمويل العقاري.

المبحث الثاني: مجالات التمويل العقاري.

يعتبر التمويل العقاري الأداة القانونية بين طالب التمويل والمؤسسة المالية التي تتولى عملية التمويل، فهو يساعد شرائح مختلفة من أفراد المجتمع أصحاب الدخل المحدود والمتوسط على تحقيق الرفاهية عن طريق تحسين مستوى المعيشة لديهم، وذلك بتوفر التمويل اللازم لهم من أجل الحصول على مسكن، فيعتبر السكن من أولويات المعيشة وهذا ما جعل الفرد يعمل جاهدا للحصول عليه، سواء كانت لديه القدرة على اقتناء منزل بأمواله الخاصة أو اللجوء إلى طلب المساعدة التمويلية من الدولة المحسدة في البنوك والمؤسسات المالية المتمثلة في مختلف صيغ التمويل من بينها القروض العقارية التي هي محور دراستنا و التي تحظى بدورها باهتمام مختلف المتعاملين سواء كانوا أفراد أو دولة وهذه الأخيرة تسعى لتفعيل قطاع السكن من خلال تشجيعها لمنح هذه القروض. إن المال هو الدعائم الأساسية التي تقوم عليها الحياة المعيشية لمتلف فئات المجتمع، وكذا جميع المشاريع التي يقومون بها من أجل الحصول على سلعة أو منتج على شكل أراضي أو مباني أو مختلف المنقولات.¹

ويلعب التمويل دورا أساسيا في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية فنقص الأموال اللازمة يؤدي بمختلف الأفراد والهيئات إلى انتهاج سياسة الاقتراض من البنوك والمؤسسات المالية. إذ أن طابع الاستدانة السائد في بلدنا يضيفي على القرض المصرفي دورا رائدا في التمويل المحلي مع وجود عاملين اثنين يحددان عرض القروض هما: السيولة النقدية وكلفة القروض من حجم قروضها بنسبة 24% لفائدة القطاع الخاص ونسبة 1.6% لفائدة القطاع العمومي. على الرغم من المساهمة الضعيفة للبنوك في نشاط تقديم القروض خلال 2004 فإن هذا الجهد يبقى غير كافي بالمرّة بالنظر إلى أهمية الموارد التي تتوفر عليها البنوك.

¹ - حسن أحمد توفيق، التمويل والإدارة في المشروعات التجارية، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي، مصر، 1992، ص 03.

على أن الزيادة الضئيلة على مستوى القروض المخصصة للاقتصاد 11.6% في مواجهة التطور الهام جدا للادخار الداخليين منذ عام 2000 تؤكد ضعف إقحام البنوك بصفة عامة في التمويل الاقتصادي.¹

فمن الجانب المالي يعتبر سوق العقار سوقا مهما لرأس المال، ويعتمد على تمويلات طويلة الأجل،² ومن جهة أخرى فقد أجمع خبراء اقتصاديون من الجزائر وكندا، الذين بحثوا إشكالية تمويل الحصول على سكن في الجزائر على أن الظرف الاقتصادي جد مناسب لبعث التمويل العقاري في صيغة القروض العقارية لبيع أكبر عدد ممكن للأسر الجزائرية التي تبحث عن محل مناسب لتمويل العقار(السكن) من خلال اللجوء إلى القروض الرهينة التي تتم مباشرة بين المواطن (أو الشخص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنوياً) وأي بنك يختاره في الساحة المالية.³

ومن هنا ينشأ اتفاق التمويل العقاري بين الممول (البنك العقاري أو أي مؤسسة مالية) والمشتري أو المستثمر في غير حالة الشراء.

لذلك تبدو ضرورة التطرق في هذا الفصل لمفهوم التمويل العقاري من خلال المبحث الأول الذي نتطرق فيه إلى مفهوم التمويل العقاري، والمبحث الثاني الذي سنتناول فيه مجالات التمويل العقاري.

¹ - هيثم صاحب عجاج، نظرية التمويل، الجزء 11، دار زهران للنشر والتوزيع، الأردن، 2001، ص 29.

² - بشير مصطفى، الاستثمارات العقارية، جريدة الشروق، العدد 1882، الخميس 04 جانفي 2007، ص 09.

³ - عبد الوهاب بوكروح، البنوك تنطلق في منح القروض العقارية، مجلة مال وأعمال، تصدر عن الخلدونية للاتصال والبحوث والدراسات، الجزائر، سبتمبر 2006، ص 06.

المبحث الأول: مفهوم التمويل العقاري.

من خلال إشكالية العقار فإن ضخامة المشاكل التي تطرح وأهمية رهانات الإقليم والتنمية الاقتصادية في سياق دولي وطني جديد تتطلب من الدولة دورا رياديا يتمثل في تحديد الاستراتيجية وحصر حدود تدل الفاعلية المجلسة والاعتراف باختصاصاتها وتحديد العلاقة مع كل واحد من هؤلاء الفاعلين.¹

ومشكلة العقار لا تعتبر وحدها فقط من المشاكل الرئيسية التي يجب على السلطات العمومية أن توليها العناية الكاملة من أجل مشكلة السكن في الجزائر، بل هناك مشكلة أخرى تتمثل في التمويل من طرف الجهاز المصرفي.²

فالتمويل العقاري وعملية الاستفادة منه تواجه منذ المرحلة الانتقالية عراقيل مرتبطة أساسا بتشكيلة النظام المالي والبنكي للجزائر وانتشار ظاهرة المزيادات والمحاباة والبيروقراطية. حيث أن التمويل العقاري في مجال شراء العقارات يتم بموجب اتفاق تمويلي من الجهة الممولة والمشتري وبائع العقار.

ولتحديد مفهوم التمويل العقاري سنتناول في المطلب الأول تعريف التمويل العقاري وأهميته، وسنتطرق في المطلب الثاني إلى خصائص التمويل العقاري وطبيعته.

المطلب الأول تعريف التمويل العقاري وأهميته

إن أزمة القطاع العقاري التي تعددت الدراسات والبحوث على تحليلها ورصد أبعادها، أصبحت الدافع الرئيسي لأغلب الدول لإصدار قانون التمويل العقاري الذي يعتمد على مضمونه

¹ - عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 15.

² - المجلس الاقتصادي والاجتماعي، لجنة التقويم، مشروع التقويم التمهيدي حول طرق التمويل الاقتصادي والاجتماعي، السادس الأول، ديسمبر 2004، ص 34.

على وضعية التمويل العقاري وشركاتها بالسوق لتوفير السيولة لهذه الشركات وتسيير الأمر عليها لسداد مستحققاتها للبنوك.

الفرع الأول: تعريف التمويل العقاري.¹

التمويل العقاري ائتمان طويل الأجل وتقوم المؤسسات المالية بمنحه للأشخاص بهدف شراء أو بناء أو تحديد عقار.

هذا التمويل باعتباره ائتمانا فإنه يفترض وجود ثلاثة عناصر: النقود والعقد والزمن، ولذلك لا بد من ارتباطه بفكرة الضمان الخاص أيا كان.

ولا يشترط أن يكون الضمان دائما رهنا وإنما تعددت الضمانات لضمان هذا الائتمان، فالغالب يكون الضمان رهنا ولكن قد يتعاصر معه أو يحل محله ضمانات أخرى كثيرة.

فكل تمويل ائتمان لكن ليس كل ائتمان تمويل، بمعنى أن التمويل يمثل الصورة الغالبة لكن ليس كل ائتمان تمويل.

وقد تبارى الاقتصاديون في تعريف الائتمان، فمنهم من عرفه بأنه تأجير النقود من الجانب الذي يملك منها الكثير إلى الذي لا يملك منها إلا القليل، ومنهم من عرفه بأنه وضع رأس مال أجنبي تحت تصرف الغير مقابل تعهد هذا الأخير برد رأس المال نفسه أو ما يعادله، وأخيرا عرفه l'baudin بأنه مبادلة مال حاضر بمال مستقبل.

فالتمويل العقاري في الواقع هو تمكين المواطنين من شراء عقارات اليوم بأموال الغد، ويقوم بتمويل هذه العملية ممولون لديهم السيولة اللازمة ولكن في مقابل عائد يكفي لتغطية المخاطر التي يتعرض لها أصحاب هذه العملية تقرير تأمين عيني على العقار الذي تم تمويله لضمان استرداد رأس المال وعائده.

¹ - نبيل إبراهيم سعد، التمويل العقاري (دراسة في القانون المدني)، الدار الجامعية الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2008، ص 04.

لذلك عرّف القانون الفرنسي التمويل العقاري " inancement immobile " بأنه النشاط الذي تباشره والمؤسسات المالية المرخص لها من الجهات المختصة، بهدف منح الائتمان في مجال إنشاء أو تملك أو تجهيز أو صيانة أو إصلاح المساكن أو القيام بأعمال البناء لعقارات مخصصة لتملكها من قبل الأفراد أو منح قروض للشركات العاملة في مجال المساكن ذات الإيجارات المعتدلة.

الفرع الثاني: أهمية التمويل العقاري.

إن الآلية الأساسية في التمويل العقاري هي عملية القيام بتحويل موارد المدخرين إلى المقترضين من أجل تمكينهم من شراء وحدات سكنية، وذلك في عدة ودائع ادخارية التي يقوم بإعادة تكوينها في صورة تمويلات أو قروض عقارية، لذا يكتسي هذا النظام أهمية كبيرة تتلخص في جوانب عدة حسب الزاوية التي ينظر إليها.

أولاً: الأهمية المالية والاقتصادية.

01- الأهمية المالية:

إن التأقلم مع التحديات الحديثة في مجال العملة والتطور السريع للأنظمة المالية العالمية يعني بالضرورة إدخال إصلاحات جذرية على النظام المالي التقليدي بما يتماشى مع متطلبات العصر، هذه الإصلاحات يجب أن تؤدي إلى تطوير النظام المالي التقليدي بما يتماشى مع متطلبات العصر، هذه الإصلاحات يجب أن تؤدي إلى إنشاء نظام مالي موحد للبنوك.¹

أما من خلال بعض التجارب الأجنبية فقد تبين أن المبالغ المخصصة للاستثمارات في مجال السكن تتراوح ما بين 15% و 30% من تكوين رأس المال الثابت، فالأنظمة المالية الضعيفة والأقل تطوراً وغير القادرة على تجنيد الادخار الخاص أدت بالحكومات إلى اللجوء إلى

¹ - عرعار الياقوت، التمويل العقاري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في شعبة الحقوق، كلية الحقوق، جامعة بن خدة بن يوسف، الجزائر، 2009/2008، ص 10.

تمويل النشاطات السكنية باستعمال الأموال العمومية ويبقى عدد كبير من العائلات ذات الدخل الضعيف محرومة من الحصول على القروض البنكية لعدم تمكنها من تقديم ضمانات كافية.¹

إن ضرورة تدخل الدولة في الحياة الاقتصادية ووجود قطاع عام بمشاركة القطاع الخاص وضرورة مراجعة عمل المصارف الخاصة، لاسيما فيما يتعلق بالقروض التي تمنحها برهون عقارية ووضع الضوابط، وعل سوق الأوراق المالية أضحي من السياسات التي يجب اتخاذها لتفادي حدوث أي أزمة، خاصة وتحت تعلم مدى تأثير القطاع.

إن تمويل السكن عن طريق نظام الرهن العقاري يعتبر من إحدى العوامل الأساسية التي تساعد على تنمية القطاع العالمي وتدعيم استقراره، واستقرار الاقتصاد الوطني ككل.

فعادة ما تكون المؤسسات المالية للدول النامية متحفظة نوعا ما في تقديم القروض الطيبة إلى مدى بما فيه التمويل العقاري (خاصة قروض السكن).

فالمعاينات أو الإصلاحات التي أجريت على تطور القطاع المالي في الدول المتقدمة. أبرزت أن تمديد استحقاقات القروض يتطلب إنشاء مؤسسات مالية جديدة متخصصة في القروض السكنية.²

وفي المقابل نجد أن الجزائر في الدول التي باشرت سلسلة من الإصلاحات حيث أكد رئيس الجمهورية أنه من الضروري التسجيلات القصرية المنظومة المالية قصد تحسين إعداد ومتابعة الأنظمة العمومية، خاصة فيما يقع على الإدارة قدر أكبر في مجال التحكيم في التكليف صرامة أكبر في مجال التخطيط المالي قصد ضمان القطاع المصرفي الاقتصاد ومستوى الخدمات.

¹ - عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 11.

² - عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص 22-25.

02- الأهمية الاقتصادية:

إن نموذج التمويل العقاري وإعادة التمويل الرهني المطبق حاليا في أغلب الدول النامية والمتطورة، يسعى إلى دفع عجلة نمو قطاع السكن، وبالتالي تحقيق قفزة نوعية في المجال الاقتصادي، فالسياسات الاقتصادية الكلية المتبعة لحد الآن لها جزء من المسؤولية المباشرة وغير المباشرة في تطوير الحظيرة السكنية، فقطاع السكن مرتبط ارتباطا وثيقا بالنشاطات الاقتصادية الأخرى، ويظهر هذا الارتباط في الاستثمار، الإنتاج، التمويل والأسعار.

إن الأثر الذي قد يحدثه قطاع السكن على النشاط الاقتصادي ذو أهمية بالغة ويحتاج إلى دعم من طرف الدولة، فالنفقات المخصصة كل سنة للسكن لا تتعدى 2% من النفقات العمومية العقارية على الاقتصاد ككل.¹

ثانيا: الأهمية الاجتماعية والقانونية.

01- الأهمية الاجتماعية:

تحدث الدكتور مصطفى هيدب رئيس الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية خلال ندوة إقليمية في القاهرة تحت عنوان "مواجهة المشاكل من خلال التغلب على معوقات التمويل العقاري في الوطن العربي"، إن مشكلة السكن في الوطن العربي تزداد حدة بسبب الزيادة السنوية المرتفعة في السكان، وتضاعف عدده كل ربع قرن والهجرة الريفية نحو المدن، وزيادة معدل الأفراد للمسكن الواحد عن المتوسطات الدولية المستهدفة، وكون حوالي ثلث المساكن القائمة غير مستوفية لأدنى شروط المناسبة، والبذخ في بناء بعض المساكن بما يخالف قدرات البناء في الوطن العربي، وأكد أيضا الدكتور هيدب على ضرورة انتهاج الأساليب السلمية في تقييم العقار وضرورة التغلب على أوجه القصور في الهيكل القانوني.

¹ - نبيل الملاح، قراءة في انعكاسات الأزمة المالية العالمية، المجلة الاقتصادية، 2008/11/15، ص 05..

كما دعا أندو ومن نسيروك المدير الإقليمي للهيئة التطوعية للخدمات المالية إلى ضرورة تبسيط إجراءات تسجيل الملكية العقارية والاهتمام بتوفير السكن لذوي الدخل المحدود وتهيئة مصادر التمويل المصرفية وغير المصرفية لتمويل بناء المساكن لضرورة تطوير السوق العقارية.¹ وبمنح نظام التمويل العقاري لطالب التمويل أطول فترة سداد ممكنة مما يؤدي إلى ظهور قدرة شرائية لم تكن متاحة من قبل ويسر عليه تملك الوحدة السكنية التي يريدها.²

02- الأهمية القانونية:

نظرا لأهمية التمويل العقاري ظهرت حاجة ماسة إلى تشريع ينظم هذا النوع من الائتمان، وفي ظل غياب تشريع خاص ينظمه في الجزائر، أصبح هذا النظام يخضع لقواعد هي من ابتداء التطبيق العملي للبنوك والمؤسسات المصرفية والتي ما إن فتئت تنفرد في وضع قواعده وأساسه. ففي الجزائر نجد أن أول من احتضن الائتمان العقاري هو الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط والذي تأسس في سنة 1964 بموجب المرسوم رقم 64-227 المؤرخ في 08-10-1964 واستمر بمكونه مستودع للمدخرات الصغيرة للأفراد على الادخار من أجل الحصول على مسكن بتقسيط طويل الأجل.³

إما لبناء مسكن أو شراء مسكن جديد أو لتمكين المقترض من المشاركة في الجمعية تعاونية سكنية ليصبح مالكا للمسكن أو بقصد توسيع أو ترميم دار للسكن، وهو يقدم هذه القروض بشروط تكاد تكون موحدة، دون تفرقة بين القروض الممنوحة للأفراد العاديين والمحترفين.

¹ - موقع الأكاديمية العربية، تناقش مشاكل الإسكان ومعوقات التمويل العقاري في الوطن العربي، القاهرة، 19-02-2006، ص 02.

² - قدرى عبد الفتاح السهاوي، موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف، مصر، 2004، ص 05.

³ - بودالي محمد، الائتمان الاستهلاكي في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والإدارية، العدد 02، مكتبة الرشد للطباعة والنشر والتوزيع، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، 2005، ص 36.

ثم انتهج العمل بهذا النوع من الائتمان بنوك معينة كالقروض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية، وتكاد تكون شروط منح الائتمان من طرف هذه المؤسسات موحدة وهي تمثل في:

* وجوب دفع مساهمة شخصية تحسب بالنظر لقيمة المسكن.

* تحديد حد أقصى لمبلغ القرض وكذا مدته تصل إلى 15 سنة وأكثر مقابل فائدة متغيرة حسب الشروط العامة.

ويطلب البنك في الغالب ضمانا قويا مقابل القروض طويلة الأجل من هذا النوع يتمثل في رهن رسمي للعقار نفسه أي رهن رسمي للمسكن الممول بالقرض، كما تشترط بعض الجهات البنكية أحيانا زيادة في الضمان، كالقيام بإبرام عقد التأمين على حياة المستفيد من الائتمان لفائدة البنك كضمان لاستعادة القرض وفوائده، كما تميل نفس الجهات إلى منح بعض المزايا إلى عملائها من المدخرين في إطار دفتر توفير شروط والتي منها:

تخفيض في معدل فائدة القرض وتمديد مدة القرض إلى 03 سنوات على الأكثر،¹ ولا تجاه العام

لسياسة التمويل هو مراعاة مصلحة طالب التمويل، ولم يتأخر المشرع المصري عن خوض هذا الاتجاه فسعى إلى إصدار قانون التمويل العقاري رقم 48 لسنة 2001 بتاريخ 2001/06/24

مستهدفا إتاحة الفرصة لتملك المساكن بقروض طويلة الأجل، تمكن المقترض من استثمار أموال

القرض استثمارا منتجا يتمثل في توفير مسكن ليسكنه هو وأسرته وفي تشجيع الشباب على

تكوين الأسرة بتوفير مساكن الزوجية فضلا عما يحققه النظام المقرر في المشروع من زيادة رأس مال

مشتري العقار كأقساط من ثمن العقار ولا يضيع عليه بددا، الأمر الذي يسهم في النهاية في حل

¹ - محمد بودالي، المرجع السابق، ص 16-17.

مشكلة الإسكان ويضمن في ذات الوقت توفير سيولة قادرة على تسطير معاملات اقتصادية توفر فرص عمل جديدة.¹

كما تبنى هذا القانون الكثير من الأفكار منها:

- استلزام تضمين الإيجاب الصادر من المؤسسة المالية عناصر معينة وكفالة الإجراءات التي تسمح بوجود رضا واضح ومتروى من جانب المستفيد بها بشكل اعتراف بإلزام الممول بتبصير وإعلام المقترض أو المستفيد وتوفير حماية مثلى للمدين بصفة عامة وليس في قانون الائتمان فحسب.²

وحدد قانون التمويل العقاري الجهات التي يجوز لها مزاوله نشاط التمويل العقاري وفقا لأحكامه شريطة القيد في سجل تعده الهيئة المعدة لهذا الغرض.

كما عالج القانون أحكام قيد الرهن العقاري، وحركة الحقوق الناشئة عن الغرض محددًا اوضاع قيده لمكتب الشهر العقاري وفقا لإجراءات سيره مفادها الاكتفاء بتقديم اتفاق القرض وسند ملكية العقار مع ضرورة صدور قرارات البت في طلب قيد الرهن من مكتب الشهر العقاري خلال مدة معينة من تقديمه.³

وقد استحدث القانون المشار إليه نظاما قانونيا جديدا في مصر وهو ما يعرف بنظام التوريق. وتم تجسيد عملية إنجاز برنامج رئيس الجمهورية السابق في هذا الشأن من خلال سلسلة من الإجراءات ترمي إلى تشجيع تطوير القرض العقاري ويتعلق الأمر بالقانون الخاص بتوريق الديون الرهنية وإنشاء الرهن القانوني لفائدة البنوك، كما أنه لتنشيط هذه السوق بشكل أكبر تم مباشرة عدة أعمال سيما قيام البنك العالمي (2003 - جانفي 2007) بمساعدة تقنية ترمي إلى تحسين مناخ القرض الرهني سيما من خلال:

¹ - محمد محمد أبو زيد، حقوق والتزامات المستثمرة إزاء الممول وفقا للاتفاق، مجلة العلوم الاقتصادية، العدد 02، السنة 47، جامعة عين شمس، القاهرة، مصر، 2005، ص 125-126.

² - المرجع نفسه، ص 126.

³ - قدرى عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص 5-6.

- إنجاز برنامج تكوين لفائدة جميع الأطراف الفاعلة.
- وضع نظام توريق الديون الرقمية.
- توفير الظروف القانونية والجبائية الضرورية لتحسين مناخ القرض من خلال مختلف تدابير قوانين المالية.
- تحديد برنامج عمل حسب كل قطاع يساعد في تطوير القرض الرهنى، ويحتل البنك مكانة هامة في تمويل الرهن على العموم.

المطلب الثاني: خصائص التمويل العقاري وطبيعته.

إن الإطار القانوني الذي وضع لتحقيق الغاية من نظام التمويل العقاري (كما سبق الإشارة إليه في أهمية التمويل العقاري) يتمثل في اتفاق التمويل العقاري باعتباره الأداة القانونية التي تنظم العلاقة بين الأطراف المعنية بالتمويل، طالب التمويل، وجهة التمويل وأي طرف آخر يمكن أن يدخل في هذا الاتفاق كبائع عقار والمقاول الذي يقوم بعملية البناء أو الترميم أو التحسين.¹

الفرع الأول: خصائص التمويل العقاري.

تختلف صور وأشكال تطبيق نظام التمويل العقاري في دول العالم وفقا لعدد من المحددات كأنماط المعيشة والأوضاع الاقتصادية والمالية، ورغم كل هذه الاختلافات إلا أن التمويل العقاري ينفرد بخصائص يمكن إجمالها فيما يلي:

¹ - محمد أبو زيد، حقوق والتزامات المستثمر الممول وفقا لاتفاق التمويل العقاري، المرجع السابق، ص 128.

أولاً: التمويل العقاري عقد مالي ومن العقود ذات التنفيذ المتتابع.

01- التمويل العقاري عقد مالي:

إن نظام التمويل العقاري يسمح بالتدخل المالي ويبدو هذا من خلال الالتزامات المتبادلة بين أطراف الاتفاق، ومن خلال المؤسسات المخول لها مزاوله أنشطة التمويل العقاري. فإنفاق التمويل العقاري كغيره من العمليات القانونية يتضمن بنود أو شروطا تتمثل في:

- الشروط التي يتم قبولها من البائع والمشتري في شأن بيع العقار بالتقسيط بما في ذلك بيان العقار وثننه.

- مقدار المعجل من البيع الذي أداه المشتري للبائع.

- عدد وقيمة أقساط باقي الثمن وشروط الوفاء بها: على أن تكون محددة إلى حين استيفائها بالكامل.¹

- قبول البائع حوالة حقوقه في أقساط الثمن الممول بالشروط التي يتفقان عليها، وهذه الالتزامات كما يبدو حاليا هي كلها التزامات مالية، كما أن الجهات المخول لها ممارسة نشاط التمويل العقاري تتمثل في:

*الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها، والتي من المفترض أن تراعي عند مزاوله نشاطها البعد الاجتماعي.

*شركات التمويل العقاري التي نشأت لهذا الغرض عليها أن تتخذ شكل شركة مساهمة، ويجوز للبنوك المستقلة لدى البنك المركزي أن تزاول نشاط التمويل العقاري شريطة الحصول على موافقة البنك المركزي عند ذلك، ومجمل هذه المؤسسات هي مؤسسات مالية تزاول نشاط التمويل

¹ - محمد أبو زيد، حقوق والتزامات المستثمر إزاء الممول وفقا للتمويل العقاري، المرجع السابق، ص 128.

العقاري وفقا للقواعد القانونية التي تنظم طريقة عملها كما أنها توفر الأموال اللازمة لعمليات الإقراض عن طريق الأدوات المالية المتاحة كالأسهم والسندات وغيرها.¹

فالتمويل العقاري هو عملية مالية في صورة ائتمان نقدي، يتم سواء مباشرة بأن يوضع بين يدي المشتري ليسدد منه ثمن العقار أو نفقات ترميمه أو تحسينه، أو بطريقة غير مباشرة بأن يسلم للبائع وفاء للثمن، وحتى في الأحوال التي يتعاقد فيها الممول مع الغير لإقامة بناء على أرض طالب التمويل، فإن هذه العملية تتوج في النهاية في صورة بمبلغ من النقود يلزم طالب التمويل بسداد أقساطه إلى الممول وفقا لما تم الاتفاق عليه.²

02- التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع:

إن إنفاق التمويل العقاري يعتبر من العقود الزمنية أو عقود المدة، إذ تعرف هذه الأخيرة أنها تلك العقود التي تعتبر المدة عنصرا أساسيا فيها إذ تحدد محله وهي إما ذات تنفيذ مستمر كعقدي الإيجار والعمل، وإما عقود ذات تنفيذ دوري كعقد التوريد.³

كما أنها تلك العقود التي تعتبر المدة عنصرا أساسيا فيه إذ تحدد محله وهي إما ذات تنفيذ مستمر كعقدي الإيجار والعمل وإما عقود ذات تنفيذ دوري كعقد التوريد.

كما أنه من الشروط التي يجب أن يتضمنها اتفاق التمويل العقاري المدة المحددة للوفاء، بأقساط باقي الثمن، لكن الواقع عكس ذلك تماما إذ أن المدة لا تتدخل في تحديد التزامات طرفي العقد،⁴ فمقدار التزامات كل طرف لا تتغير بحسب المدة التي تستغرقها فترة السداد.

كما أن مبلغ التمويل العقاري المتفق عليه يمكن أن يوفي به المقرض دفعة واحدة أو أكثر وفقا لمعدل إنجاز أعمال البناء أو الترميم أو التحسين.

¹ - ثروت عبد المجيد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص 13-14.

² - محمد حسنين، الوجيز في نظرية الالتزام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1993، ص 16.

³ - المرجع نفسه، ص 18.

⁴ - عبد الفتاح الشهاوي، المرجع السابق، ص 23.

اتفاق التمويل العقاري يختلف عن العقود الزمنية، إذ أنه ينتج عن هذه الأخيرة أثر هام وهو أنه ليس للفسخ أثر رجعي، كما أن المنفعة التي حصل عليها أحد أطراف العقد لا يمكن استردادها، غير أن اتفاق التمويل العقاري ليس كذلك، فيمكن إعمال الأثر الرجعي للفسخ بحيث يعود المتعاقدان للحالة التي كانا عليها قبل انعقاد العقد، وهذا ما أكدته محكمة النقض الفرنسية بمقتضى حكم نقض مدني صادر في 16/03/1994، حيث قضت أن عدم مراعاة أحكام المادة الخامسة من قانون 13 يوليو 1979 الخاص بتبصير وحماية المقترضين في المجال العقاري والتي أصبحت المادة 312/08 من قانون الاستهلاك، والتي تقرر سقوط حق الممول في الفوائد والأقساط التي حصل عليها.¹

نصل إلى أن اتفاق التمويل العقاري هو من العقود ذات التنفيذ المتتابع ويترتب على هذا الاعتبار أن يكون لكل قسط من الأقساط ذاتيته الخاصة به لمدة تقادم مستقلة عن الأقساط الأخرى، والتميزة عن المدة اللازمة للدعوى الناشئة عن عقد التمويل العقاري نفسه، كما أنه في حالة مضي المدة الخاصة بتقادم دعوى إبطال عقد التمويل العقاري نفسه، فإن البدء في تنفيذ العقد ولو جزئياً يحول بين المقترض وبين التمسك بالقاعدة التي تقضي بأنه: إذا كانت الدعوى تتقادم فإن الدفع مؤبد، فلا يقبل منه إثارة الدفع بإبطال العقد خلال دعوى يقيمها الممول مثلاً. المطالبة بالوفاء بالأقساط المستحقة، وهذا ما قرره محكمة النقض الفرنسية في قضية تتعلق بقرض عقاري أبرمه لقرض عقاري زوجان لتملك مسكن، لكنهما بعد فترة توقفا عن سداد الأقساط، فطالبهما الممول بسداد كامل القرض، لكنهما دفعا أمام محكمة الموضوع بإعلان عقد التمويل العقاري لمخالفته لأحكام القانون 13 يوليو 1979 المتعلق بتبصير وحماية المقترضين، لكن

¹ - ثروت عبد المجيد، المرجع السابق، ص ص 15-16.

المحكمة رفضت الدفع فطعن في الحكم أمام محكمة النقض الفرنسية على أساس أنه إذا كانت مدة تقادم دعوى إبطال العقد قد انقضت فإن الدفع بالبطلان أبدي لا يتقادم.

رفضت محكمة النقض الفرنسية الطعن وقررت أن الدفع بالبطلان أبدي لا يتقادم يمكن إثارته فقط بخصوص العقد القابل للإبطال الذي لم ينفذ بعد أو لم يبدأ في تنفيذه، أما العقود ذات التنفيذ المتتابع كإنفاق التمويل العقاري والذي بدأ تنفيذه بالفعل من خلال سداد بعض الأقساط، فلا تقبل إثارة الدفع ببطلانه.¹

ثانيا: التمويل العقاري من عقود الإذعان وعقود الاستهلاك.

01- التمويل العقاري من عقود الإذعان:

يمكن طرح التساؤل التالي:

- هل يمكن اعتبار العقود المتضمنة لاتفاق التمويل العقاري من قبيل عقود الإذعان؟ أو أن

الشروط المتضمن هذه الاتفاقيات هي في حقيقتها شروط تعسفية؟

في الأول يجب تعريف عقد الإذعان:

عقد الإذعان هو عقد يملي فيه أحد المتعاقدين على الآخر، فيفرض عليه شروط ولا يقبل

مناقشتها، وترجع هذه السيطرة عادة إلى احتكار فعلي أو قانوني للسلع أو الخدمات من طرف

المتعاقدين القوي،² ولا اعتبار العقد من عقود الإذعان لابد من توافر شروط،³ وهذه الشروط يمكن

إجمالها فيما يلي:

- أن يتعلق العقد بالسلع والمرافق ويكون احتكارا قانونيا وفعليا، أو على الأقل عدم تعرضه بالنسبة

لها إلا لمنافسة محدودة النطاق.

¹ - محمد محمد أبو زيد، اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد 02، مصر، يوليو 2005، ص 136.

² - ينظر: المادة 70 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

³ - علي فيلاي، الالتزامات (النظرية العامة للعقد)، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، ط2، 2005، ص60.

- أن يكون الإيجاب موجهاً إلى الجمهور كافة بشروط متماثلة ولمدة غير محدودة،¹ قامت إحدى المحاكم الفرنسية بإدلاء رأيها حول مدى اعتبار عقد التمويل العقاري من قبيل عقود الإذعان، وبعد تحليل طويل رفضت إسباغ هذا الوصف على إنفاق التمويل العقاري محل النزاع، استئناف كولمار 17 يونيو 1995 الأسبوع القانوني 22532-02-1995.

- ورد بهذا الحكم القول بأنه: فيما يخص الادعاء بالصفة التعسفية للشرط،² محل النزاع فإن المحكمة تقرر أن هذا الشرط ليس مناقضا أو متعارضا مع توصيات لجنة الشروط التعسفية رقم 9001 والذي تضمن في ديباجته أنه: يمكن فقط الاحتجاج على المستهلك بالشروط الواردة في العقد المبرم بين المؤمن وبين المقرض، إذ كان قد أعلن بها قبل انضمامه إلى عقد التأمين: كما أن الشروط الخاصة بمعدل فائدة تكون تعسفية إذ كان من شأنها أن تجعل تحديد الثمن الذي يدفعه المستهلك رهن بإرادة المهني، سواء بطريقة مباشرة أو من خلال تحديده للعوامل المؤدية لتغيير معدل الفائدة.³

الفرع الثاني: طبيعة التمويل العقاري.

إن إنفاق التمويل العقاري يمثل في حقيقته عقد قرض لمبلغ من النقود مضمون برهن عقاري أو بحق الامتياز، أو غير ذلك من الضمانات، وهذا الضمان يقع على العقار موضوع التمويل.

والعقار الذي تم تمويله بصيغة القرض قصد شراءه، تنتقل ملكيته من البائع إلى المشتري مباشرة دون أن تمر إلى الممول المقرض، أما إذا كان التمويل لغرض الاستثمار في بناء عقار على

¹ - نبيل إبراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، دار المعرفة الجامعية، مصر، 1994، ص ص 50-51.

² - عرفت المادة 213 من القانون رقم 04-02 المؤرخ في 23 يونيو 2004 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، ج ر ج ج، العدد 41، المؤرخة في 27 يونيو 2004 الشرط التعسفي على أنه: كل بند أو شرط بمفرده أو مشتركا مع بند واحد أو عدة بنود أو شروط أخرى من شأنه الإخلال بالظاهر بالتوازن بين حقوق وواجبات العقد.

³ - ثروت عبد المجيد، المرجع السابق، ص ص 32-33.

أرض يملكها المقترض أو لغرض الترميم، فإن الملكية لا تزول عن المقترض إن يتضمن اتفاق التمويل كما لا ينال من ثبوت حق الملكية للمشتري أو المقترض أن يتضمن اتفاق التمويل العقاري سندا بمقتضاه يمنع عليه التصرف في العقار الضامن خلال مدة محدودة، إذ أن لهذا المنع لا يتقرر إلا لمدة محدودة و رعاية لمصلحة جديدة و مشروعة.

إن المسائل المتعلقة بالتمويل العقاري تمس دعامة أساسية من دعائم النظام العام في المجتمع بجميع الصور الاقتصادية، الاجتماعية والسياسية، حيث يكون بتمويل تلك العقارات المبنية سواء كان ذلك لغرض سكني أو بهدف مزاوله النشاط مهني مع ما يتركه من آثار إيجابية على الوضع الاجتماعي وما يوفره للأفراد من أمن اقتصادي.

كما أن الرأي الغالب في الفقه ذهب إلى أن الأحكام المنظمة للحقوق العينية الأصلية والتبعية الواردة على الملكية العقارية بشأن التمويل العقاري هي أحكام متصلة بالنظام العام.¹

ولاشك أن موضوع التمويل العقاري بما يشمل من تقرير حق الملكية وإنشاء رهن رسمي أو غيره من التأمينات العينية هو أمر متصل بصميم الملكية العقارية التي يحرص المشرع على تفصيل ما يرد عليها من حقوق وحصر هذه الحقوق وعدم ترك الأمر لحرية الأفراد التعاقدية ومن أجل ضمان فاعلية قواعد التمويل العقاري، فإن هناك العديد من التشريعات قد أفردت حماية خاصة لها عن طريق فرض إجراءات ولمن يخالفها تسلط عليه عقوبات جنائية أو إدارية أو مدنية وإسناد مهمة الرقابة لبعض الجهات المراقبة سلطة الضبطية القضائية في إثبات الجرائم المخالفة لهذا النظام والقرارات الصادرة تنفيذا له.²

¹ - محمد محمد أبو زيد، المرجع السابق، ص 160.

² - ثروت عبد المجيد، المرجع السابق، ص ص 43-44.

وأن لا تمثل شروطا تعسفية في جانب طالب التمويل العقاري، ولا يمكن الدفع بأن طالب التمويل قد قبل هذه الشروط بحيث لا تعتبر تنازلا منه عن تلك الضمانات والحقوق المقررة بنصوص آمرة¹ وقد يكون التنازل دون مقابل.²

كالإبراء، وقد يكون كالصلح، حيث تنص المادة 461 من القانون المدني الجزائري على أنه: «لا يجوز الصلح في المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية أو بالنظام العام...» فالحقوق والضمانات التي يمنحها قانون التمويل العقاري متصلة بالنظام العام، ولها هدفان: هدف توجيهي، وهدف حمائي.

إذ أن الحقوق والضمانات المتعلقة بالنظام العام والهدف التوجيهي تتصل بالمصلحة العامة (في القواعد التي تحمي المبادئ الأساسية والمصالح العليا للبلاد في الميدان الاقتصادي والاجتماعي).

ولا يصلح التنازل عنها سواء تم ذلك قبل ثبوت الحق فيها أو بعده لأنه إذا تم التنازل فإن ذلك مساس بالمصلحة الجماعية.

أما الحقوق والضمانات المتصلة بالنظام العام لهدف حمائي فتتعلق بمصالح فردية لحماية بعض الفئات الاجتماعية الضعيفة اقتصاديا أو اجتماعيا: مصالح العمال، المستهلكين، وتتم هذه الحماية أما بتنظيم العلاقة العقدية، وإما بفرض بعض الواجبات أو بعض الأحكام على المتعاقدين.

ويجوز التنازل عليها بعد ثبوت الحق فيها، أما قبل استحقاقها فإن النزول لا يجوز لأنه يعتبر نزولا عن قاعدة قانونية مقررة لها من طرف المشرع.³

¹ - القاعدة الآمرة السنية يقصد بها حماية ورعاية مصلحة الطائفة أو جماعة إثر ذلك المصلحة العامة للدول.

² - ينظر: المادة 104 من القانون المدني الجزائري.

³ - علي فيلاي، المرجع السابق، ص 221-224-225.

وقواعد التمويل العقاري يغلب عليها الطابع الحمائي، لذا يجوز النزول عن الضمانات والحقوق المقررة بعد استحقاقها، حيث تنص المادة 461 من التقنين المدني الجزائري على: «...ولكن يجوز الصلح على المصالح المالية الناجمة عن الحالة الشخصية» وطبقت محكمة النقض الفرنسية بصدد إحدى القضايا المبدأ الذي يقضي بأنه: "إذا كان من غير الجائز التنازل مقدما عن القواعد القانونية الحمائية المقررة بنصوص آمرة، فإنه يجوز التنازل عن الآثار المترتبة عن تلك القواعد وكانت الدعوى تتعلق بعقد بناء منزل خاص بين مقترض ومقاول مبرم تحت شرط وقف وهو الحصول على قرض بهدف التمويل العقاري تطبيقا لنص المادة 17 من القانون الصادر في 13 يوليو 1979 المشار إليه غير أن طلب القرض تم رفضه من قبل البنك ولم يخطر المقرض المقاول بذلك، بل تركه يمضي في أعمال البناء قبل أن يعود ويخطره بقرار العدول عن مشروع البناء وفسخ عقد المقابلة تطبيقا لنص المادة 17 السابقة، والتي تتعلق قواعدها الحمائية بالنظام العام.

غير أن المحكمة رفضت دعواه استنادا إلى أن سلوكه السابق يدل بصورة لاشك فيها على تنازله عن الحماية القانونية، وهو في الحقيقة تنازل عن الآثار المترتبة على القاعدة الحمائية، وهو أمر ليس ممنوع قانونا لأنه يتعلق بسلطة كل شخص في التصرف في حقوقه بمطلق الحرية.¹ وقررت المحكمة أن المقرض كانت لديه قدرة فسخ عقد المقابلة المبرم تحت شرط واقف هو الحصول على قرض التمويل العقاري (وهو ما تم رفضه من قبل المؤسسة المالية). وكان بإمكانه في هذه الحالة المطالبة بالفسخ أو النزول عنه، أما وأنه قد اختار النزول عن حقه في طلب فسخ عقد المقابلة، فلا رجعة في الخسارة والمطالبة مرة أخرى بالفسخ فلم يعد الأمر متعلقا بالنظام العام.²

¹ - ثروت عبد المجيد، المرجع السابق، ص 90.

² - نقض مدني فرنسي، الدائرة الأولى 17 مارس 1998، مجلة العقاري، 1998، ص 675.

المبحث الثاني: مجالات التمويل العقاري.

لقد تعددت مجالات التمويل في الجزائر من الناحية الاقتصادية والاستثمارية والاجتماعية، إلا أننا نخص بالذكر التمويل في قطاع السكن الذي كان ولا يزال المشكل الرئيسي، حيث سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في المطلب الأول التمويل في مجال السكن، بينما نتطرق في المطلب الثاني إلى التمويل في الترقية العقارية.

المطلب الأول: التمويل في مجال السكن.

يعتبر التمويل العقاري أحد الوسائل الحيوية لإنجاز الكثير من الأعمال والأنشطة المدنية والتجارية، التي ترد على العقار، ومن أهم العوامل التي تؤثر في ركود سوق العقار ونشاطه، فهو ليس تمويلًا موجهًا لتحقيق غرض معين كإجراء مسكن فقط، وإنما مفهومه يشمل ذلك ويتعداه إلى غيره أو صيانتته أو تطويره، لذلك سندرس تمويل السكنات المدعومة في الفرع الأول، والترقية العقارية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تمويل السكنات المدعومة.

لقد أدت مشكلة السكن في الجزائر، وخاصة في العشرية الاخيرة إلى إعادة نظر الدولة في هذا القطاع، خاصة عند مقارنة الدخل مع القدرة الشرائية للمواطن، فلقد كان من الصعب اقتناء سكن إن لم نقل مستحيل، خاصة للأفراد والعائلات ذات الدخل المتوسط نظرا للأسعار المرتفعة التي تتطلبها ذلك، والتي تفوق القدرة المالية للزبون في الكثير من الأحيان.¹ فلهذا قررت الدولة إقامة مؤسسات تمويلية للسكنات المدعومة التي لاقت استحسان من طرف الناس عامة.

¹ - بوشلاح لامية، التمويل العقاري في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015/2014، ص 02.

أولاً: ماهية سكن البيع بالإيجار بالجزائر "عدل":¹

أطلقت هذه الصيغة من السكن العمومي المدعم المتمثلة في البيع بالإيجار سنة 2001 من قبل السلطات العمومية من أجل تمكين المواطنين ذوي الدخل المحدود من اقتناء سكن، البيع بالإيجار يتمثل في الحصول على مسكن مع إمكانية التملك بعد فترة كراء تدوم 25 سنة، وقد خصص هذا النوع من السكن العمومي للمواطنين ذوي الدخل المتوسط، الذي لا يتجاوز دخلهم الشهري في 2001 خمس مرات الحد الأدنى للأجور الذي كان يقارب 8000 دينار في 2000 أي 40.000 دج شهرياً، ولقد تم تعديل هذا الحد في 2013، وبذلك للاستفادة من سكن "عدل" البيع بالإيجار يجب أن يتراوح الدخل الشهري للزوجين 24000 دينار و 06 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أي 108000 دينار يستفيد برنامج السكن "البيع بالإيجار" من ضمان قطعة الأرض ومن القروض الممنوحة من قبل الدولة.

- كيف يتم تمويل شراء سكنات البيع بالإيجار لوكالة عدل:

على المستفيد أن يدفع مساهمة أولية حددت نسبتها بـ 25 بالمائة من ثمن الشقة تدفع على 04 مراحل:

-10% من ثمن السكن عند إقرار النية بالشراء.

- 05% من ثمن السكن عند الانطلاق في الأشغال وقد تواجد سكن.

-05% من ثمن السكن عند التخصيص.

- 05% من ثمن السكن عند استعلام لتستفيد السكن.

بالنسبة لباقي سعر السكن 75% الباقية يتحصل المستفيد على قرض بدون فائدة من خزينة الدولة.

¹ - نقلا الموقع الرسمي لوكالة عدل: www.ikeria.com/dn اطلع عليه بتاريخ: 2020/06/05 على الساعة:

الشروط المطلوبة للاستفادة من سكن عدل بيع بالإيجار:

للاستفادة من سكن عدل في الجزائر يجب توافر الشروط التالية:

- أن يتراوح دخل الزوج والزوجة بين 240000 دينار و 06 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون أي 108000 دينار في الشهر.

- لا يملك أو لم يملك في السابق أي ملكية لا هو ولا زوجته أكانت قطعة أرض للبناء أو ملكية لغرض السكن ولم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء أو اقتناء مسكن.

- الجزائريون المقيمون في الخارج ليسوا معنيين ببرنامج عدل.

- الذين تقدموا بطلب اقتناء سكن وعدلوا والذين أحيلوا للتقاعد منذ تلك الفترة يحتفظون بحقهم الكامل في اقتناء هذه الصيغة من السكن.

- تحديث ملفات يتم عب موعد وعلى المعني بالأمر تقديم آخر قسيمة أجر، شهادة إقامة

وتصريح شرقي بينت أنه لم يستفد من مساعدة الدولة، هذه الوثائق يجب أن تكون مؤرخة بأقل من شهر، يمكنهم تحميل استمارة خاصة بتجديد الملف من هنا.

ثانيا: السكن الترقوي العمومي LPP¹.

هذه الصيغة الجديدة من السكن العمومي موجهة للمواطنين الذين يتراوح دخلهم الشهري

بين 06 مرات و 12 مرة الحد الأدنى للأجر الوطني أي 108000 دينار و 216000 دينار

يستطيعون أيضا الاستفادة من قرض بنكي مدعم بنسبة فائدة 03%.

يجب التنويه بأن السكن التساهمي العمومي لا يستفيد من أي إعانة من قبل الصندوق الوطني

للسكن كما هو الحال بالنسبة للسكن التساهمي وسكنات عدل، ولكن يستفيد من تخفيضات في ثمن قطعة الأرض.

¹ - نقلا الموقع الرسمي لوكالة عدل: www.ikeria.com/ar اطلع عليه بتاريخ: 2020/06/06 على الساعة:

- شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي LPP:

يمكن أن يستفيد من السكن من النوع الترقوي العمومي LPP المواطنين الذين يفوق مجموع دخلهم الشهري ودخل أزواجهم ستة مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أي 108000 دج شهريا، او يساوي إثني عشر مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون أي 216000 دج شهريا.

كما لا يجب على المسرح للاستفادة من هذه الصيغة أن يكون قد امتلك ملكية تامة لا هو ولا زوجته، عقارا ذا استعمال سكني باستثناء سكن ذو غرفة واحدة، قطعة أرض صالحة للبناء، ولم يستفد من مساعدة الدولة له لاقتناء سكن أو لبناء ذاتي.

- ملف الاككتاب للسكن الترقوي العمومي LPP :

يتكون ملف الاككتاب لاقتناء سكن من النوع الترقوي العمومي من الوثائق التالية:

- طلب شراء السكن الترقوي العمومي مصادق عليه (وثيقة تسلم من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية).

- نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية.

- شهادة الميلاد رقم 12 صالحة للاستعمال.

- شهادة عائلية.

- شهادة العمل بالنسبة للأجراء أو شهادة تثبت مزاوله مهنة لغير الأجراء.

- شهادة الدخل للطالب وزوجه.

- الكشف السنوي للأجور بالنسبة للأجراء.

- تصريح بالدخل c20 بالنسبة لغير الأجراء.

-تصريح شرقي موقع من قبل الطالب ومصادق عليه من طف مصالح المجلس الشعبي البلدي يقر فيه أنه لم يستفد لا هو ولا زوجه من سكن عمومي، قطعة أرض، أو مساعدة الدولة لاقتناء سكن أو لبناء ذاتي (وفق النموذج المعد من قبل المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI).

ثالثا: السكن الترقوي المدعم -السكن التساهمي LPA-¹.

السكن الترقوي المدعم موجه فقط لذوي الدخل المتوسط، ويتم الاستفادة من هذا النوع من السكنات عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب طلب القرض البنكي بنسبة فائدة مدعمة ومساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن، تصب مباشرة لفائدة المرقي. يجب التنويه أن النصوص التنظيمية المنظمة لهذا النوع من السكنات عن طرق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب، قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة ومساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن تصب مباشرة لفائدة المرقي.

كما يجب الإشارة إلى أن النصوص التنظيمية المنظمة لهذا النوع من السكنات لم تصدر لحد الآن، مما نتج عنه الكثير من الخلط وعدم الفهم خاصة في النسق الخاص بطريقة انتقاء المستفيدين، التنقيط والشروط.

هذا النوع الجديد من السكنات وافقته العديد من التدابير الجديدة والتي تتمثل في نسبة الفائدة المحفضة للقروض العقارية التي تتراوح بين 01-03 بالمائة بالإضافة للإعانة المباشرة للدولة، الصندوق الوطني للسكن، المحددة بمبلغ 7000.000 دينار جزائري أو 400.000 دج حسب مستوى دخل صاحب الطلب.

¹ - نقلا الموقع الرسمي لوكالة عدل: www.ikeria.com اطلع عليه بتاريخ: 2020/06/05 على الساعة: 16:30.

1- من يستطيع الاستفادة من السكن الترقوي المدعم:

حسب وزارة السكن والعمران، لا يحق له الاستفادة من السكن الترقوي المدعم -التساهمي سابقا- كل شخص:

- يمتلك ملكية كاملة عقارا للاستخدام السكني.

هذا يعني أن من يمتلك في الشيوخ عقارا أو جزء من عقار ورثه، يحق له الاستفادة من سكن ترقوي مدعم.

- عدم الاستفادة من سكن عمومي إيجاري أو مسكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن مكسب بصيغة البيع والإيجار.

- عدم الاستفادة من مساعدة الدولة في إطار شراء أو بناء أو حتى تهيئة مسكن. هذه الشروط تنطبق أيضا على زوج مقدم الطلب.

للاستفادة من السكن الترقوي المدعم يجب أن لا يتجاوز دخل الزوج والزوجة معا 06 أضعاف الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون، الذي يقدر ابتداء من جانفي 2012 بـ 180.000 دج.

2- مستويات الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لاقتناء سكن ترقوي مدعم:

700.000 دج عندما يتجاوز الدخل ضعف الحد الأدنى للأجور ويكون أقل من أو يساوي أربعة مرات الحد الأدنى للأجر الوطني.

- يتكون الدخل المحتسب من دخل صاحب الطلب يضاف إليه دخل الزوجة.

- القرض البنكي ذو سعر الفائدة المدعم:

- زيادة على الإعانة المباشرة للصندوق الوطني للسكن، يستطيع المستفيد من السكن الترقوي المدعم الحصول على قرض بنكي بسعر فائدة مدعم من قبل ميزانية الدولة.

- حدد سعر الفائدة بنسبة 1 بالمائة للمستفيدين من إعانة الدولة سواء كانت 7000.000 دج أو 400.000 دج، يعني أن المواطنين الذين لا يتجاوز دخلهم الشهري 06 مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون يستفيدون من قرض بنكي بسعر فائدة 01%.

3- يتكون ملف طلب السكن الترقوي المدعم -التساهمي سابقا-:

صاحب الطلب المعني بتقديم الوثائق التالية:

- طلب خطي يحمل من الموقع.
- صورتين شمسييتين.
- نسختين من بطاقة التعريف الوطني أو رخصة السياقة مصادق عليها.
- نسختين من الشهادة العائلية أو الفردية لغير المتزوجين.
- نسختين م شهادة الإقامة أو الإيواء.
- آخر ثلاث قسائم الأجرة الشهرية أو بيان سنوي للدخل.
- نسختين من شهادة العمال.
- نسختين من شهادة السلبية الصادرة عن المحافظة العقارية -هذه الوثيقة لم تعد تطلب ابتداء من سنة 2011-.

- استمارة الصندوق الوطني المصادق عليها في نسختين.

- زوج صاحب الطلب المعني بتقديم الوثائق.

4- كيفية دفع أو تسديد ثمن السكن الترقوي المدعم:

يقدر السعر المتوسط للسكن الترقوي المدعم بمبلغ 2800.000 دج أي 280 مليون سنتيم، ويتم تسديده بالطريقة التالية:

- يسدد المستفيد مساهمته المالية لفائدة المرقى والتي تتراوح ما بين 600.000 و 900.000 دج، هذه المساهمة يمكن أن تسدد على دفعات عندما يكون السكن غير مكتمل.
- الباقي يتم تمويله عن طريق قرض بنكي بفائدة مخفضة (1%).
- يمنع منعا باتا على المرقى العقاري أن يقوم باستلام أي مبلغ مالي من طرف المستفيدين من السكنات قبل إبرام عقد البيع على المخطط للمستفيدين.
- يقوم الصندوق الوطني للسكن بتحويل مبلغ الإعانة المالية (70 أو 40 مليون سنتيم) لفائدة المرقى.
- يسدد المستفيد مساهمته المالية لفائدة المرقى والتي تتراوح ما بين 600.000 و 900.000 دج، هذه المساهمة يمكن أن تسدد على دفعات عندما يكون السكن غير مكتمل.
- الباقي يتم تمويله عن طريق قرض بنكي بفائدة مخفضة (1%).
- يمنع منعا باتا على المرقى العقاري أن يقوم باستلام أي مبلغ مالي من طرف المستفيدين من السكنات قبل إبرام عقد البيع على المخطط.
- على المستفيدين من السكنات الترقية المدعمة أن يلتزموا بواجباتهم خاصة دفع مستحقاتهم المالية وبالمقابل يلتزم المرقى العقاري بآجال الإنجاز التعاقدية.
- 5- واجبات المرقى العقاري:**
- على المرقى العقاري أن يلتزم بدفترى الشروط:
- الأول: دفتر الشروط المحدد للمواصفات التقنية والشروط المالية العامة المطبقة على إنجاز السكان الترقوي المدعم.
- الثاني: دفتر الشروط المتضمن التزام المرقى العقاري بالتكفل بالخصائص الخاصة والشروط المالية، وشروط تنفيذ مشروع السكنات الترقية المدعمة.

كما أن المرقي العقاري ملزم باللجوء إلى موثق لإعداد عقود البيع على المخطط من المستفيدين في أجل أقصاه ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ استلامه قائمة المستفيدين من قبل السلطات المختصة.

الفرع الثاني: الترقية العقارية.

المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري،¹ عرفت نشاط الترقية العقارية على أنه: مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المعينة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية ذات الاستعمال السكني أو معدة للتوظيف، محلات تجارية أو مصانع.²

لكن في غالب الأحيان مصطلح الترقية العقارية ينطبق على النشاطات التي يكون هدفها إنجاز العقارات لاسيما السكنات من أجل بيعها أو تأجيرها.³

المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 السابق الذكر عرّفت المرقي العقاري على أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاط العقاري المذكور في المادة 02 السابقة الذكر، ويعد المتعامل العقاري تاجرا ويخضع بالتالي لأحكام التقنين التجاري.

فالمرق العقاري لدى البنك لمدة أقصاها 03 سنوات، مع أنه لمدة أدناها 15 سنة أو 20 سنة، والمرقي يمول في حدود 20%. ويشترط هنا امتيازاً أولياً على مجموع الوعاء والبناءات.⁴

¹ - cnep news, numéras spécial , mars 2005 , p18.

² - محمد مرابط، الإشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية، مجلة الموثق، العدد 06، الغرفة الوطنية للموثقين، 2000، ص 12.

³ - cnep news, numéras spécial , mars 2005 , p18.

⁴ - محمد مرابط، المرجع نفسه، ص 21.

أولاً: الإطار القانوني للترقية العقارية.

01- على المستوى المؤسسي:

في الفترة الممتدة بين 1958 إلى غاية 1976: الدولة وهي وحدها التي تنجز بعض السكنات في إطار القرى الاشتراكية والسكنات الوظيفية، وقد حدث انفراج في هذا القطاع بصدور أمر 23 أكتوبر 1976، الذي فتح الباب أمام التعاون العقاري إضافة إلى القانون الصادر في 07 فيفري 1981 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة التنازل في إطار العقار المبني الموروث ولا يشمل عمليات الإنجاز.¹

ولغاية بداية الثمانينات كانت الترقية العقارية مخصصة أساساً لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وقد انتزعت منها مهمة الإشراف على المشروع لحساب الإدارة.

وكان هناك الديوان الوطني للسكن العائلي (EPLF) مكلف بإنجاز سكن الترقية، وقد ظهر منذ عام 1976 البناء الذاتي ونظام التعاون لم يستعمل هذا النظام إلا للحصول على الأراضي التي كانت تحتكر البلدية منحها وسادت الترقية العمومية دون الخاصة.

وبصدور القانون رقم 86-07 في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، قامت السلطات العامة بتشجيع المرقين العقاريين العموميين والخواص وتطوير بناء السكنات الترقية وبالتالي نهاية احتكار الدولة لقطاع الترقية العقارية، وأصبح بإمكان المواطن المشاركة في التمويل السكني عن طريق مدخراته وإدراج السكن في إطار التمويل البنكي وكان هدف الترقية العقارية محصور للسكن المخصص للبيع فقط.²

وتفسر النتائج السلبية لقانون 86-07 بـ:

¹ - محمد مرابط، المرجع السابق، ص 18.

² - cneq news, numéras spécial, inndailiere, les banque etles financremets immabiers, mars 2004, 12.

- اعتبر هذا القانون الترقية العقارية نشاطا اقتصاديا.
- العامل في ميدان الترقية العقارية لم يكن يسمى إلا مكتي.
- لا تتصل الترقية العقارية إلا بالسكنات العقارية الموجهة للبيع مستثنية تلك الموجهة للكراء، وكذا المحلات ذات الاستعمال التجاري.
- إقامة التمييز بين المرقى العمومي والخاص من حيث فرض على هذا الأخير التزامات كإلزامية الاكتتاب في دفتر الشروط.¹
- وبعد قانون 1986 لم يتم تقنين نشاط الترقية العقارية إلا في سنة 1993، حيث صدر المرسوم التشريعي رقم 93-03 في 01/03/1998 المتعلق بالنشاط العقاري، وقد تفادى هذا المرسوم الانتقادات الموجهة للقانون رقم 86-07 والأحكام الجديدة لهذا النص القانون من شأنها أن أضفت على نشاط الترقية العقارية الصفة التجارية يمارس هذا النشاط الأعوان الاقتصاديون العموميون والخواص على السواء.
- وهذا المرسوم يرتكز على آلية وهي صندوق التعاون لضمان الترقية العقارية، وضع هذا الصندوق حيز التنفيذ التطبيق في أوت 2000.
- كما أن المرسوم رقم 93-03 لم يحقق النتائج المرجوة منه وذلك للأسباب الآتية:
- عدم صدور النصوص التطبيقية أو التنظيمية لاسيما تلك المتعلقة بإنشاء صناديق الضمان.
- ندرة الأراضي من أجل تنفيذ برامج الترقية.
- تهرب المنظومة المصرفية من تمويل الترقية العقارية، أو أنها عندما تدخل في التمويل فإنها تفرض أسعار الفائدة باهظة.

¹ - المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مساهمة المشروع الاستراتيجية الوطنية للسكن، التقرير 02، ص ص 74-75.

- وجود منافسة غير شريفة في مجال التمويل من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي يحتكر عمليا جمع الادخار من أجل السكن والذي يشجع البرامج الخاصة به على حساب باقي مؤسسات الترقية العقارية.

- ضعف في توظيف رؤوس الأموال من قبل مؤسسات التأمين والتعاضديات والخدمات الاجتماعية في العقار.

- أسبقية الجانب التجاري لهذا النشاط في روح النص مما همش النشاطات الأساسية للترقية العقارية.

- غياب إرادة سياسية فعلية لتنظيم ودعم نشاط الترقية.¹

02- على المستوى المالي:

أما الاحتكار المجرى لصندوق التوفير والادخار وعدم التزام المنظومة البنكية بعهداتها بصورة عامة يمر نشاط الترقية العقارية عبر المواجهة الكلية لأشكال وطرق التمويل التي يتعين وضعها حيز التطبيق حتى يتضح إنعاش هذا النشاط إنعاشا حقيقيا وذلك ب:

أ- تنويع أدوات التمويل الجديدة ووضعها حيز التنفيذ باعتبارها سندا للترقية خاصة التالي:

- القرض العقاري *le crédit foncier* الذي يجب أو يوجه للعاملين في ميدان الترقية العقارية والمدخرين المتيسرين.

- صندوق الإيداع والائتمان الذي يشكل الضمانة الأساسية لبرامج الإنجاز في ميدان الترقية.

- تنويع مصادر التمويل وتجنيد باقي المؤسسات المالية التي يجب أن تشارك أكثر لتنويع نشاطاتها وإيداع السلع الجديدة الموجهة للترقية.

- تحرير أشكال التمويل مع تدعيم الضمانات القانونية (الرهن).

¹ - المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، المرجع السابق، ص 75-76.

- ب-التجسيد الفعلي للصندوق الوطني السكني.
- ج- توفير الإمكانيات المالية اللازمة لتجسيد هذه السياسة.
- د-إعادة تنظيم المنظومة المالية التي يجب أن تضع وتحدد معايير جديدة للحصول على القروض بمعدلات وآجال للتسديد تفاضلية وتغطية مالية جديدة لنشاط الترقية العقارية.¹
- لذا من صالح العاملين في ميدان الترقية حتى تكون برامجهم في راحة العمل على:
- مضاعفة الحصول على أراضي البناء بتشكيل رأسمالي عقاري محلي.
- التحضير المسبق للعمليات الجديدة.
- التفاوض في برامج التمويل وحسابها من أجل تفادي الأخطاء التي أدت إلى تراجع الادخار وإلى الخسائر وإلى انحرافات في التمويل والإنجازات وفي تنمية الترقية العقارية.
- إدخال إجراءات تحفيزية وتجنب الادخار.
- لتحسين نشاط الترقية العقارية لا بد من التفكير في الإجراءات التحفيزية ضمانا للترقية العقارية عند الطلب ومن هذه الإجراءات:
- * ضرورة مراجعة الحيادية.
- * ضرورة تخفيض الرسوم الجبائية وشبه الجبائية.²
- تخفيض إجراءات الحصول على التمويل وعلى أراضي البناء.
- تشجيع إنشاء شركات عقارية.
- وللحد من التدهور التدريجي للتوفير بحيث يجب تطوير:
- صيغ جديدة مثل الادخار من أجل كراء سكن بمعدل فائدة متغير ومستقل عن النظام البنكي وكذا إنشاء مؤسسات قوية ومختصة في تمويل السكن.

¹ - المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، المرجع السابق، ص 79-80-81.

² - المرجع نفسه، ص 82.

- أدوات التمويل العقاري وقروض تتماشى والترقية العقارية.

- سياسة جديدة لتحديد معدل فائدة خاصة وأنها أصبحت غير محتملة من قبل المقرضين والمختصين في الترقية، لأن الجمع بين تخفيض أسعار البيع وتخفيض معدلات الفائدة ينجم عنه تخفيض معتبر في القدرة الشرائية للعائلات.

- سياسة جديدة للقروض موجهة نحو الادخار الصغير والمتوسط والمداخل الضعيفة، وذلك ما يسمح بحصرهم بدقة وتطبيق معدلات فائدة تفضلية عليهم، تكون منخفضة أو في مستوى صغير وتسهيل حصولهم على الملكية العقارية.¹

ثانيا: شروط تمويل الترقية العقارية.

نذكر شروط تمويل الترقية العقارية المطبقة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كما يلي:
أ- مقدار التمويل: يتراوح مقدار الدعم المالي الذي يقدمه الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك بين 60% و 80% من قيمة المشروع تبعا لحديث المرقى ونوعية المشروع.

وفي كل القوانين المتعلقة بالعقارات يقوم المشرع بحماية الطرف الضعيف بتنظيمه العقود المتعلقة بالائتمان تنظيما دقيقا بتحديد التزامات أي طرف فيه ليحقق التعادل المنشود بينهما.
وفي الائتمان العقاري للمستهلكين كرس الحماية الفعالة لهم واستبعد من نطاقها العقود التي يبرمها شخص من أشخاص القانون العام أو الذي يعمل في نطاق نشاط مهني حيث أن هؤلاء من القوة الاقتصادية بحيث لا يحتاجون لحماية المشرع في هذا المجال.

¹ - المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، المرجع السابق، ص 79-80-81.

المطلب الثاني: التمويل عن طريق البنوك الإسلامية.

يعد الاستثمار والتمويل أساس عمل البنوك الإسلامية، ذلك لأن البنك الإسلامي هو بنك استثمار وأعمال، ويتم هذا التمويل والاستثمار ضمن القواعد الشرعية الخادمة لمعاملات البنك، والتي تكفل شرعية النشاط وعدالة الربح.

فالتمويل الإسلامي هو نوع من التمويل، أو على الأصح أسلوب في التمويل، يستند إلى قاعدة فقهية معروفة ومهمة، وهي أن الربح يستحق في الشريعة بالملك أو بالعمل، فالكلام عن التمويل الإستراتيجي يرتبط ارتباطا وثيقا بمبدأ استحقاق الربح بالملك، أي أن التمويل الإسلامي هو تمويل يعتمد على الملك أساسا للربح.

ومن ثمة سنتطرق إلى تعريف البنوك الإسلامية وأنواعها.

الفرع الأول: تعريف البنوك الإسلامية.

البنك الإسلامي هو مؤسسة نقدية مالية تعمل على جذب الموارد النقدية من أفراد المجتمع وتوظيفها توظيفا فعالا يكفل تعظيمها ونموها في إطار القواعد المستقرة للشريعة الإسلامية، وبما يخدم شعوب الأمة ويعمل على تنمية اقتصادياتها.¹

وكذلك قدم الدكتور عبد الرحمن يسري تعريفا أشمل للمصرف الإسلامي فقال: هو مؤسسة مصرفية تلتزم في جميع معاملاتها ونشاطها الاستثماري وإدارتها لجميع أعمالها بالشريعة الغراء ومقاصدها، وكذلك بأهداف المجتمع الإسلامي داخليا وخارجيا.²

¹ - عبد المطلب عبد الحميد، اقتصاديات الاستثمار والتمويل الإسلامي في الصيرفة الإسلامية، الدار الجامعية، الإسكندرية، ط1، 2014، ص 17.

² - محمد عبد الكريم أحمد إرشيد، الشامل في المعاملات وعمليات المصارف الإسلامية، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، ط2، 2007، ص 14.

فالمصارف الإسلامية تنطلق ابتداء من نظرة الإسلام للمال، مال الله والبشر مستخلفون فيه لتوجيهه إلى ما يرضي الله...، في خدمة عباد الله، فليس الفرد حراً حرة مطلقة يفعل في ماله ما يشاء لأن يده يد عارضة والملكية الحقيقية هي لله تعالى.¹

وعرفت البنوك الإسلامية في اتفاقيات إنشاء الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية في الفقرة الأولى من المادة الخامسة بأنه المؤسسة المالية التي ينص القانون على إنشاءها ونظامها الأساسي صراحة على الالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية وعلى عدم التعامل بالفائدة أخذاً وعطاءاً.² ومن التعاريف السابقة يمكن القول بأن البنك الإسلامي هو مؤسسة تقوم بالأعمال المصرفية وتقدم خدمات مصرفية تتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية، ولا يتم التعامل فيه وفق آلية الفائدة.

الفرع الثاني: أنواع البنوك الإسلامية.

يمكن تصور عدة أنواع من البنوك الإسلامية بحيث تقسم وفقاً لعدة أسس هي:³

01- وفقاً للنطاق الجغرافي:

يتعلق هذا الأساس بالنطاق الجغرافي الذي يمتد إليه البنك الإسلامي أو الذي تشملته معاملات عملائه وفقاً لهذا النشاط يمكن لنا التفرقة بين النوعين التاليين:

أ- بنوك إسلامية محلية النشاط:

وهي ذلك النوع من البنوك الإسلامية الذي يقتصر نشاطه على الدولة التي تحمل جنسيتها والتي تمارس فيها نشاطها ولا يمتد عملها خارج هذا النطاق الجغرافي المحلي.

¹ - محمود الوادي وحسينة سمحان، المصارف الإسلامية "الأسس النظرية والتطبيقات العملية"، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الأردن، ط3، 2009، ص42.

² - اتفاقية إنشاء الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، مطابع الإتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، القاهرة، مصر، 1997، ص10.

³ - محسن أحمد الخضيرى، البنوك الإسلامية، إترك للنشر والتوزيع، القاهرة، 1990، ص56.

ب- بنوك إسلامية دولية النشاط:

وهي ذلك النوع من البنوك الإسلامية التي تتسع دائرة نشاطها وتمت خارج النطاق المحلي.

02-وفقا للمجال التوظيفي للبنك:

يمكن التفرقة بين عدة أنواع من البنوك الإسلامية وفقا للمجال التوظيفي الذي يغلب على

نشاط البنك ما يلي:

أ-بنوك إسلامية صناعية:¹

وهي تلك البنوك التي تخصص في تقديم التمويل للمشروعات الصناعية وخاصة عندما يمتلك البنك الإسلامي مجموعة من الخيارات البشرية في مجال إعداد الدراسات الجدوى وتقييم فرص استثمار فهذا المجال شديد الأهمية.

ب-بنوك إسلامية زراعية:

وهي البنوك التي تغلب على توظيفها اتجاهها للنشاط الزراعي باعتبار أن لديها المعرفة والدراية بهذا النوع من النشاط الحيوي الهام، تتواجد البنوك الزراعية في المناطق الزراعية الحالية، حيث تقوم باستغلال الأراضي المهملة وذلك استرشادا بتعاليم الرسول صلى الله عليه وسلم، ثم لكم من بعدي فمن أحيأ أرضا ميتة فهي له وليس للمحتجز حق بعد ثلاث سنوات.²

ت- بنوك الادخار والاستثمار الإسلامية:

وهي تفتقر إليها فعلا الدول الإسلامية، حيث تقوم هذه البنوك على نطاقين: نطاق بنوك الادخار أو صناديق الادخار مهمتها جمع المدخرات من صغار المدخرين وكبارهم على حد سواء، ويهدف إلى تعبئة الفائض النقدي المتواجد لدى أفراد المجتمع والنطاق الآخر ونطاق البنوك

¹ - تسمى بنوك التسليق وتستعمل أسلوبين لتمويل المزارعين بين بيع السلع وإشراكه في الزرع، وهذه الأخيرة تتم كما يلي:

البنك يتولى النفقات التي تتطلبها الأرض، وليس المزارع إلا عمل اليد وقد سميت في الفقه الإسلامي بالمزارعة.

² - رمضان حافظ عبد الرحمن، البنوك والمعاملات المصرفية والتأمين، دار السلام، القاهرة، 2005، ص 122.

الاستثمارية أو الوجه الآخر من العملة، يقوم هذا النطاق بإنشاء بنك استثماري في عواصم المحافظات، يقوم بعملية توظيف الأموال وتوجيهها إلى مراكز النشاط الاستثماري المختلفة، ومنه يقوم البنك الإسلامي بدور فعال في تنشيط الاستثمار في الدول التي يتواجد بها ومن إنعاش الاقتصاد الإسلامي.

ث- بنوك التجارة الخارجية الإسلامية:

وهي من أهم البنوك التي تحتاج إليها الدول الإسلامية ليس فقط من أجل تعظيم وزيادة التبادل التجاري بين هذه الدول لإيجاد الوسائل والأدوات المصرفية الإسلامية التي تؤمن وتساعد على تحقيق هذا الهدف، وفي الوقت ذاته معالجة الاختلالات الهيكلية التي تعاني منها قطاعات الإنتاج في الدول الإسلامية من خلال توسيع قطاع السوق ورفع قدراتها على استغلال الطاقات العاطلة، وتحسين الجودة ومنه تحسين سبل الإنتاج ومنه فإن إنشاء بنوك إسلامية للتجارة الخارجية سوف يؤدي إلى تسيير حجم التعامل الدولي بين الدول الإسلامية وتحقيق مصالح المسلمين.

ج- بنوك إسلامية تجارية:¹

وهي البنوك التي تخصص في تقديم التمويل للنشاط التجاري وبصفة خاصة تمويل رأس المال العامل للتجار وفق الأسس والأساليب الإسلامية القومية.²

03- وفقا لحجم النشاط:

يتم التفرقة بين البنوك الإسلامية وفقا لمعيار الحجم إلى ثلاثة أنواع هي:

أ- بنوك إسلامية صغيرة الحجم:

وهي بنوك محدودة النشاط يقتصر نشاطها على الجانب المحلي والمعاملات المصرفية التي يحتاج إليها السوق المحلي فقط، وتأخذ الطابع النشاط الأقرب إلى النشاط الأسري أو العائلي نظرا

¹ - يقوم هذا النوع من البنوك بإنشاء عدة مصانع للسيارات ومصانع المنسوجات، مصانع التعمير الصحراوي.

² - رمضان حافظ عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 156.

لكون عملائها محدود، وتتواجد هذه البنوك في القرى والمدن الصغيرة ويكون عملها أساسا في تجميع الأموال (المدخرات) وتقديم التمويل القصي الأجل لبعض المشروعات والأفراد في شكل مراجبا ومتاجرات وتنقل هذه البنوك فائض مواردها إلى البنوك الإسلامية الكبرى التي تتولى استثماره وتوظيفه في المشروعات الكبرى التي تتوفر لدى البنك الإسلامي.

ب-بنوك إسلامية متوسطة الحجم:

وهي بنوك ذات طابع تنتشر فروعها على مستوى الدولة، لتغطي عملائها الذين يرغبون في التعامل معها وتكون أكبر حجما في النشاط، وأكبر من حيث عدد العملاء، أكثر اتساعا من حيث المجال الجغرافي وأكثر خدماتي من حيث التنوع إلا أنها تظل محدودة النشاط بالنسبة للمعاملات الدولية.

ج-بنوك إسلامية كبيرة الحجم:

ويطلق عليها البعض بنوك الدرجة الأولى وتكون ذات حجم يؤثر على السوق النقدي والمصرفي المحلي والدولي وذات إمكانيات تؤهلها لتوجيه هذا السوق، وتملك هذه البنوك فروعها في أسواق المال والنقد الدولية، وبنوك مشتركة حيث تحول القوانين دون افتتاح فروع لها، وكذلك مكاتب تمثيل لجميع المعلومات والبيانات في المناطق التي تعزم افتتاح فروع لها فيها، أو تلك التي يكون حجم النشاط والظروف تحول دون افتتاح فرع أو إنشاء بنك مشترك فيها.

04-وفقا للإستراتيجية المستخدمة:

يمكن التمييز بين البنوك الإسلامية وفقا لأساس الإستراتيجية،¹ التي يتبعها كل بنك وتحديد

الأنواع الآتية:

¹ - الإستراتيجية فن وعلم حيث تعالج الوضع الكلي الشامل للصراع الذي يستخدم فيه القوي والقدرات والإرادات المختلفة بشكل مباشر من أجل تحقيق هدف السياسة وتضع خطط هذا الاستخدام وتوفر له الوسائل اللازمة.

أ-بنوك إسلامية قائمة ورائدة:

وهي بنوك تعتمد على إستراتيجية التوسع والتطوير والابتكار والتجديد والتطبيق أحدث ما وصلت إليه تكنولوجيا المعاملات المصرفية وتتحه إلى نشر خدماتها إلى جميع عملائها، ولديها القدرة على الدخول في مجالات النشاط الأكبر خطرا، وبالتالي الأكبر ربحية ومعدل نمو، وهذا نوع من البنوك يكون عادة مرتفعا عن البنوك الأخرى سواء في عدد العملاء أو في حجم قيمة معاملاتها.

ب-بنوك إسلامية تقليدية:

تقوم هذه البنوك على أساس التقليد والمحاكاة لما ثبت نجاحه لدى البنوك الإسلامية القائمة والرائدة، ومن ثمة فإن هذه البنوك تنتظر جهود البنوك الأخرى في مجال تطبيق النظم المصرفية المتقدمة التي توصلت إليها، فإذا وجدت هذه البنوك استجابة لدى الجمهور العملاء ونجحت في استقطاب جانب هام منها، أثبتت ربحيتها وكفاءتها، مسارعة هذه البنوك إلى تقليدها وتقديم خدمات مصرفية متشابهة لها مع تقاضي التكاليف أو مصاريف أقل مقابل تقديم هذه الخدمات.

ج-بنوك إسلامية حذرة أو محدودة النشاط:

ويقوم هذا النوع من البنوك على إستراتيجية التكميش، أو ما يطلق عليه البعض بإستراتيجية الرشادة المصرفية والتي تقوم على تقديم الخدمات المصرفية التي تثبت ربحيتها فعلا وعدم تقديم الخدمات الأخرى التي تكلفتها مرتفعة وهي تتسم بالحذر الشديد من أي نشاط يحتمل مخاطر مرتفعة مهما كانت ربحيته.

05-وفقا للعملاء المتعاملين مع البنك:

حيث يتم تقسيم البنوك وفقا لهذا الأساس إلى نوعين أساسيين هما:

أ-بنوك إسلامية عادية تتعامل مع الأفراد:

وهي البنوك التي تنشأ خصيصا من أجل تقديم خدماتها إلى الأفراد سواء كانوا أفاد طبيعيين أو معنويين وسواء على مستوى العمليات المصرفية الكبرى وتسمى عمليات الجاملة أو العمليات المصرفية العادية والمحدودة، التي تقدم للأفراد الطبيعيين والتي تسمى عمليات التجزئة.

ب-بنوك إسلامية غير عادية:

وهذا النوع لا يتعامل مع الأفراد بل يقدم خدماته إلى الدول الإسلامية من أجل تنمية المشاريع الاقتصادية والاجتماعية فيها، كما يقدم دعمه وخدماته الأخرى للبنوك الإسلامية العادية وذلك لمواجهة الأزمات التي تصادفها أثناء نشاطها وتتأثر هذه البنوك أثناء عملها بجاملة من العوامل حيث تضع حدودا لمواصلة مختلف نشاطاتها، ويمكن تلخيص الأنواع السابقة في الشكل التالي:

الشكل رقم 01: أنواع البنوك الإسلامية.

تصنيف البنوك الإسلامية

من حيث العملاء

من حيث إستراتيجية النشاط

من حيث النشاط

| | | | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|---|---|
| غير عادية إلا التي تقدم خدماتها للدول والمصارف الإسلامية الأخرى لتمويل المشاريع المتنوعة لمواجهة الأزمات | عادية تتعامل مع الأفراد الطبيعيين أو المعنويين على كافة مستويات العمليات المصرفية | مصارف حذرة لا تساهم في نشاط إلا إذا كان مضمون النتائج فلا تخاطر في مشروع محتمل | مصارف مقلدة ونابعة وتقلد المصارف الفائزة في المجالات التي نجحت بها | مصارف فائدة تتوسع في نشاطها مع التطور العلمي | كبيرة الحجم لها تأثير على سوق النقد المحلي أو لفروعها المنتشرة | متوسطة الحجم نشاطها أسع فهي ذات طابع محلي | صغيرة الحجم نشاطها محدود على المستوى المحلي |
|--|---|--|--|--|--|---|---|

وفقا للمنطقة الجغرافية

وفقا للمجال التوظيفي للبنك

بنوك إسلامية محلية النشاط

بنوك إسلامية دولية النشاط

بنوك إسلامية صناعية

بنوك إسلامية زراعية

بنوك الادخار والاستثمار الإسلامية

بنوك التجارة الخارجية الإسلامية

الفرع الثالث: الأهداف البنوك الإسلامية.

تسعى البنوك الإسلامية إلى تحقيق جملة من الأهداف في سبيل تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية تقسم إلى ما يلي:¹

أولاً: الأهداف الاجتماعية.

تهدف البنوك الإسلامية إلى تحقيق التنمية الشاملة في المجتمعات التي تعمل فيها وذلك من خلال الجمع بين المجالين الاقتصادي والاجتماعي، وعدم الفصل بين الجانب الاجتماعي والمادي وإحياء فريضة الزكاة لتحقيق التكامل بين الأفراد.

ثانياً: الأهداف المالية.

تعمل البنوك الإسلامية إلى جذب الودائع وتنميتها، حيث يعد هذا الهدف من أهم أهداف البنوك الإسلامية لكونه يعد تطبيقاً للقاعدة الشرعية وهي عدم اكتناز الأموال واستثمارها من خلال استخدام صيغ الاستثمار الشرعية الإسلامية، وتحقق الأرباح وهي ناتج عملية الاستثمارات والعمليات المصرفية التي تنعكس في صورة أرباح موزعة على المودعين والمساهمين.²

ثالثاً: الأهداف الاقتصادية.

تعمل البنوك الإسلامية بشكل أساسي على إحداث نقلة حضارية اقتصادية ومالية واجتماعية وسلوكية من منظور إسلامي مما يحقق التنمية وفق المقاصد والمعايير الشرعية بحيث أن الدور التنموي للبنوك الإسلامية يكمن في جذب وتجميع الأموال وتعبئة الموارد المتاحة في المجتمع

¹ - حسين محمد سمحان- إسماعيل يونس يامن، اقتصاديات النقود والمصارف، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2011، ص 161.

² - محمد سليم وهبة- كامل حسين كلاكش، المصارف الإسلامية "نظرة تحليلية في تحديات التطبيق"، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، 2011، ص 18.

من خلال توظيفها في الاستثمار الإسلامي المناسب الذي يؤدي إلى زيادة في مستوى الدخل والمعيشة لأفراد المجتمع.¹

رابعاً: الأهداف الشرعية.

تهدف البنوك الإسلامية إلى الالتزام بقواعد الشريعة الإسلامية والتمسك بكل القيم الروحية والأخلاقية التي نادى بها الإسلام الحنيف وتطبيق منهج الله في مجال المال والاقتصاد والعمل على تصحيح وظيفة رأس المال، كما تهدف إلى تسليط الضوء على مدى أهمية العمل والجهد الإنساني باعتباره عنصراً هاماً من عناصر الإنتاج وتحقيق التنمية الشاملة.²

الفرع الرابع: وظائف البنوك الإسلامية.

تقوم البنوك الإسلامية بنوعين من الأنشطة، أولهما تقديم مجموعة من الخدمات المصرفية وثانيهما الاستثمار وهي كالتالي:³

أولاً: الخدمات المصرفية.

تقوم البنوك الإسلامية بمجموعة من الخدمات المصرفية وفق الأسس الشرعية الإسلامية ومن أهم هذه الخدمات ما يلي:

*تحصيل الأوراق التجارية من خلال نيابة البنك الإسلامي عن العميل في جمع الأموال المتمثلة في الأوراق التجارية من المدينين، وقيدها في حساب العميل أو تسليمها له نقداً مقابل حصوله على عمولة.

¹ - إبراهيم عبد الحليم عبادة، مؤشرات الاداء في البنوك الإسلامية، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2008، ص ص 65-66.

² - حسين محمد سمحان، المرجع السابق، ص 162.

³ - عماد غزاوي، دور المصارف الإسلامية في تدعيم السوق المالي، دار القطر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2010، ص ص 43-44.

* الخدمات المصرفية المتعلقة بالأوراق المالية، حيث يقوم فيها البنك الإسلامي باستثمار جزء من

أمواله في الأوراق المالية وذلك بالمساهمة في أسهم بعض الشركات في إطار قانوني وإسلامي.

* مساعدة الشركات في طرح أسهمها للاكتساب وكذلك البيع وشراء أوراق مالية لصالح عملاء

المصرف مقابل عمولة.

* بيع وشراء العملات الأجنبية من أجل توفير قدر كاف منها لمواجهة حاجة العملاء وتسهيل

معاملاتهم.

ثانيا: صيغ الاستثمار.

يعتبر الاستثمار أساس نشاط البنوك الإسلامية ومن أجل القيام بعملية الاستثمار تعتمد

في ذلك هذه البنوك على صيغ تمويلية إسلامية منها المضاربة والمراجحة والمشاركة.

الفصل الثاني

القروض العقارية كآلية لتمويل

السكنات

المبحث الأول: مفهوم القروض العقارية.

المبحث الثاني: مخاطر منح القروض العقارية

والضمانات المكرسة لحمايتها.

بعد دراسة ماهية التمويل العقاري ومجالاته لا بد من ذكر القروض العقارية فهي آلية مساعدة تقدمها البنوك لاقتناء السكن تسجل ضمن سياسة اقتصادية واجتماعية مالية شاملة، إذا انعكست إرادة الدولة في حل أزمة السكن على الإصلاحات التي أجرتها في القطاع المالي سعياً منها في جعله آلية فعالة للتخفيف من حدة الأزمات المالية وقطاع السكن، خاصة عن طريق مساهمة البنوك والهيئات في تمويل هذا القطاع، بالإضافة إلى المخاطر والضمانات المكرسة لحماية القروض العقارية، ولذلك سنتطرق في هذا الفصل إلى مفهوم القروض العقارية في المبحث الأول، بينما نتناول مخاطر منح القروض العقارية والضمانات المكرسة لحمايتها في المبحث الثاني.

المبحث الأول: مفهوم القروض العقارية.

باعتبارها منتج بنكي جيد، عرفت القروض العقارية تطورا ملحوظا في الجزائر، كما قال خبراء اقتصاديون من الجزائر وكندا أن القروض العقارية هي الوسيلة الأمثل لحل إشكالية السكن في الجزائر، التي استعصت على الحكومات المتعاقبة منذ الاستقلال، سيما العديد من الدول التي انتهجت هذه الوسيلة أصبحت اليوم تصدر خبرتها في هذا المجال، ومنها كندا. وسنقسم مبحثنا هذا إلى مطلبين: نخصص المطلب الأول لتعريف القروض العقارية وأنواعها، أما المطلب الثاني فسنستطرق فيه إلى الهيئات المانحة للقروض العقارية.

المطلب الأول: تعريف القروض العقارية وأنواعها.

القروض العقارية هي نوع من أنواع القروض، فهي تعد معاملة مالية من بنك أو مؤسسة تمويلية تهدف لمنح المقترضين المستفيدين عقار مقابل تشديد الكلفة على مبالغ مالية بشكل أقساط تتناسب مع معدل دخله، حيث طرح الفقه عدة تعريفات للقروض العقارية، فمنهم من عرفه بأنه عملية قانونية تهدف إلى أن يضع شخص أو مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لتملك أحد العقارات في مقابل ضمان يقدمه الشخص المدين.¹

ويلاحظ على هذا التعريف أنه قصر موضوع العقد على شراء العقارات دون التصرفات الأخرى.

¹ - هيل عجمي جميل الجنابي ورمزي ياسين يسع أرسلان، النقود والمصارف "النظرية النقدية"، دار وائل للنشر، ط 1، 2009، ص 96.

الفرع الأول: تعريف القروض العقارية.

هي تلك القروض التي تستخدم في تمويل مباني قائمة بالفعل، أو في تمويل إنشاء مباني جديدة، وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى ثلاثين سنة، يسد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة حين يجل أجله، ويطلق عليه اصطلاحاً Real estate loans.

وهذه القروض يمكن أن تكون ممنوحة لكل عمليات العقار: الاكتساب، الأشغال، إقامة رئيسية أو ثانوية، إقامة المقترض أو استثمار محلي، وقوة المنافسة التي هي البنوك في هذا النوع من القرض قليلة، كما أنه نادر ما نجد أن المقترضون الموسورون يختارون التمويلات لكل استثماراتهم.

القروض العقارية في مفهوم تقنين الاستهلاك هي اقتراض النقود وتأجيل الدفع، المتخصصة لغرض عمليات ذات الطابع العقاري المرمة بين الأشخاص الذين جاء القانون ليحميهم.¹

-القروض العقارية من الناحية القانونية:

01-قانون "Screuner" المؤرخ في 13/07/1979:

هو قانون متعلق بالقروض العقارية وهو موجه لضمان المعلومات الأولية للمقترض حيث يقوم البنك بإعطاء طالب القروض كفالة (ضمان) مسبق لمدة 30 يوم، حيث يمكنه من خلالها التقطير وإعطاء الموافقة في نفس المدة، ويمكن إلغاء هذه الاتفاقية في مدة أقصاها 07 أيام بعد تاريخ القبول.

02-قانون "Neirtz" المؤرخ في 03/12/1989:²

إن قانون usure لسنة 1966 جاء للإعلام الجيد لطالب القرض بشروط القروض والفوائد، حيث أعيدت صياغته عن طريق قانون Neirtz الذي يوضح الإجراءات الجزائية المطبقة على القرض من طرف البنك الذي يمنحه القرض بمعدل فائدة إجمالي (TEE) أكبر من معدل الفائدة

¹ - عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص48.

² - فريد الصالح موريس نصر، المرجع السابق، ص 131.

(l'usure) ويضم الاحتياط والتأمين الناجمين عن حالة عدم السداد، هذه الاخيرة عند حدوثها يوجه الملف للقاضي الذي يحكم بين المقترض والقارض، ويصدر القرار الذي يجب تطبيقه مباشرة في حالة رفض القرار يرسل الملف إلى قاضي التنفيذ من أجل الإعلان عن العجز هو القرار غير قابل للطعن.

03- قانون "Besson" المؤرخ في 19/12/1990:

جاء هذا القانون لحماية طالبي القرض الذين يلجؤون إلى مقاولي المساكن الفردية، وعليه يلتزم هذا القانون بـ:

- * يجب أنتكون هذه العملية على أرض تابعة للمقاول الذي يجوزته وثائق الملكية لكي يتم البيع.¹
- * لا يمكن للمقاول أن يقوم ببناء مسكنين لنفس صاحب القرض.
- * يجب على المقاول البناء حسب التصاميم التي يقترحها الزبون.
- * على الزبون اختيار المقاول الذي يريد التعامل معه عن طريق عقد صفقة العمل.

الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية.

تأخذ القروض العقارية أنواع عديدة، إذ أن لكل نوع شروط خاصة به تلزم المقترض وفقا لهذا النوع إتباعها وتكتفي بعرض أنواع هذه القروض أي نطرح الإطار العام دون التطرق لشروطها وأنواعها.

والقروض العقارية تتمثل في:

¹ - فريد الصالح موريس نصر، المرجع السابق، ص 140.

أولاً: قروض للحصول على ملكية:

01-قروض لشراء مسكن ترقوي لدى المرقى العقارى:

لشراء مسكن لدى المرقى من طرف الصندوق الوطنى للتوفير والإحتياط، يستوجب توفير قرار منح مسكن مدون من طرف المترقى يحدد فيه سعر المسكن، سعته والعنوان.

لشراء لدى مرقين آخرين يستوجب توفير قرار استفادة مدون من طرف الموثق والذي يجب الإشارة فيه إلى سعر المسكن، سعته وعنوانه، وشهادة تسليم مفاتيح المسكن بالإشارة إلى تاريخ التسليم، والسعر النهائى للمسكن.¹

02-قروض لشراء مسكن لدى الأفراد الخواص:

هى موجهة لتمويل التملك للحساب الشخصى للزبون:

- لسكن جديد، مسكن على حسب صيغة البيع على التصاميم من طرف مقاول.

- لسكن أو بناء فى طور الإنجاز من طرف الخواص أو شخص معنوي.

- لأرض للبناء.

يجب الإشارة إلى أن تشديد القرض يكون بحسب خصوصيته، وهذا طبقاً للطرق الآتية:²

- التشديد عن طريق مستحقات ثابتة (معمول به من طرف الصندوق الوطنى للتوفير والاحتياط، ومعظم البنوك الأخرى).

- التشديد عن طريق رأس مال ثابت (نادراً ما يعمل به)

¹ - فريد الصالح موريس نصر، المرجع السابق، ص 55.

² - نوي عقيلة، النظام القانونى لعقد بيع العقار بناء على التصاميم فى القانون الجزائرى، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2003/2004، ص 17.

لكن فيما يخص القروض الممنوحة للبناء، فإنها تستفيد من مدة تأجيل أو إعفاء يمكن أن تصل إلى سنتين تمكن من التخفيف من مشقة الديون في التشديد، وذلك بتوزيع أكثر توازنا للأعباء المالية.

03- قروض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم:¹

يعتبر البيع على التصاميم منتج جديد، وهو منظم بالمرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 10/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07/03/1994 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم والبيع بناء على التصاميم، هو عبارة عن طريقة بيع تمكن المقاول من بيع السكنات قبل أن تكون هاته الأخيرة جاهزة، أي أن بيع المقاول لهذه السكنات وهي في طور الإنجاز.

تم إدخال هذه التقنية في الجزائر عن طريق المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري حيث تنص المادة 09 من هذا المرسوم على:² «يمكن للمتعامل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشتريين بناية أجرت من بناية قبل إتمام الإنجاز شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية... وفي هذه الحالة تستكمل صيغة المعاملة بعقد بناء على التصاميم...»

أ- فوائد أو مزايا البيع على التصاميم:³

هذه التقنية تمكن المالك من:

- تملك العقار موضوع الشراء بثمن أقل.

- تحديد العقار الذي أراد شراؤه واستلامه ف تاريخ لاحق.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07/03/1994، المعدل والمتمم بنموذج عقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية.

² - المادة 03 من المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 10/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري

³ - نوي عقيلة، المرجع السابق، ص 19.

- الحصول على المبالغ اللازمة خلال مدة البناء.

- المبالغ المدفوعة تكون مؤمنة لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

- بالنسبة للمقاول:

يعطي البيع بناء على التصاميم للمقاول فائدتين هما:

- ضمان بيع العقارات التي ينجزها، وبذلك يتفادى مشكل عدم البيع، حيث أنه في هذه الحالة

(أي البيع على التصاميم) يبيع العقار قبل إنجازها.

- إمكانية استعمال الأموال المدفوعة من طرف المشتري لإنجاز العقار محل البيع، وبذلك يتفادى

الكثير من طلبات القروض عند البنوك، وهذا ما ينقص من ثمن البيع.

- بالنسبة للزبائن:

البيع على التصاميم يمنح للزبون:

- تحديد المنتج الذي يرغب في شراؤه وامتلاكه بعد تاريخ معين.

- جمع أقساط المبلغ المطلوب على مهل.

- شراء مسكن بثمن معقول.

- يملك التأمين الذي يضمن له الدفعات الفعلية التي يقدمها.¹

وبالتالي يمكن القول أن عقد البيع على التصاميم هو العملية يقوم بواسطتها متعامل

عقاري ببيع بناية أو جزء من بناية قبل إتمام الإنجاز، شريطة تقديم تسبيقات، وهذه العملية تخص

المساكن والمحلات التجارية.

كما تجدر الإشارة أن كل بيع بناء على التصاميم يجب أن يجسد بعقد بيع بناء على

التصاميم يبرم أمام الموثق ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار.

¹ - عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 54.

ثانيا: قروض من أجل البناء.

01- القرض الموجه لبناء مسكن في إطار البناء الذاتي أو التعاونية العقارية:

في هذا النوع يقدم المصرف قرض للزبون للقيام بعملية البناء فقط، حيث أن مبلغ الأرض لا يعني للمصرف شيء، ويتمثل القرض في 70% من المبلغ الإجمالي.¹

وقد احتلت قروض البناء الصدارة، فقد منح البنك في الأواخر من شهر أكتوبر 2006 حوالي 6720 قرضا، وقد أرجع الأخصائيون هذا الارتفاع لزيادة أسعار البناء.

02- القرض الموجه لتعليق أو توسيع المسكن:

يمنح هذا النوع من القرض للأشخاص الذين يرغبون في توسيع مساكنهم إما عن طريق زيادة البناية أو توسيع خارجي أفقيا أو علويا داخل البناية أو ما شابه ذلك.

03- القرض الموجه لتهيئة المسكن:

يستطيع الأشخاص الذين يريدون تهيئة مساكنهم أو تهيئة حماماتهم أو إعادة بلاط بيوتهم، أو إعادة صباغة حيطانهم، أو أي تغيير على المستوى الداخلي للمسكن أن يتوجهوا إلى الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط، لمنحهم القرض الخاص بذلك، وحسب مدير التسويق بالبنك فإن القرض للتهيئة لا بد أن يحظى باهتمام أكبر بحكم أنه كثير الطلب من طرف الزبائن.²

04- القرض الموجه لشراء قطعة ارض للبناء:

وهو نوع من أنواع القروض العقارية حيث يمكن شراء قطعة ارض لدى وكالة عقارية أو عند الخواص لبناء مسكن عن طريق هذه القروض.

¹ - عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 55.

² - المرجع نفسه، ص 56.

الفرع الثالث: الإجراءات الأولية لمنح القروض العقارية.

يقوم عقد القرض العقاري في جانب منه على الاعتبار الشخصي، وذلك أن المصرف قد لا يكفيه التأمين العيني أو الشخصي، بل عليه أن يراعي في قراره بمنح هذا القرض اعتبارات متعلقة بشخص المقترض كسنه ومداخيله الشهرية ووظيفته وهي عوامل تشكل جزئيا سببا يجعل المقترض جديرا بالحصول على القرض، وتتمثل هذه الإجراءات في:

أولاً: تقديم طلب القرض العقاري.

يتم تقديم طلب القرض العقاري عن طريق ملاء المترشح للقرض لاستمارة طلب القرض الذي يتم تحديد نموذجها ومضمونها من قبل مؤسسة القرض، ويوقعها بحضوره. تساعد المقابلة مع طالب القرض في تقييمه من حيث الأمانة والكفاءة، كما يتم من خلالها نصح طالب القرض وتوجيهه بتقديم المعلومات اللازمة لتقييم القرض المطلوب يقدم المقترض كل التصريحات الضرورية من خلال الإجابة عن الأسئلة الموجودة في الاستمارة ويجب أن تكون المعلومات التي يدلي بها واضحة ودقيقة، ونجد أن البيانات الواردة بأي من هذه النماذج الخاصة بطلبات الحصول على القرض تعكس حجم ونوعية البيانات اللازمة لهذا البنك قبل اتخاذ قرار منح الائتمان المطلوب.¹

يجب على طالب القرض تقديم المعلومات التي تخصه مباشرة أو التي تخص شركائه وتقديم كل المعلومات التي تخص العملية والصفقة التي يستعمل القرض لتمويلها، تعتمد مصالح هيئة القرض المختصة في اتخاذ القرارات اللازمة بخصوص القرض على هذه المعلومات بشكل كبير والتي تنقسم أساسا إلى قسمين:

¹ - طالي لطيفة، القرض العقاري، رسالة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، ص 58.

01-معلومات تخص المترشح للقرض:

فيقدم المقترض كل المعلومات التي تخص هويته، محل إقامته، وظيفته وحالته العائلية إضافة إلى كل المعلومات التي تخص وضعيته المالية كموارده وديونه ونفقاته.

02-معلومات تخص العملية الممولة بالقرض:

بعدها تمنح مؤسسة القرض القروض العقارية المخصصة لتمويل إحدى العمليات التالية:
البناء الفردي أو الذاتي، البناء ضمن تعاونيات عقارية، اقتناء سكن جاهز، شراء الأرض من أجل البناء.

ثانيا: أعداد ملف القرض.

يرد في استمارة الطلب، زيادة على الأسئلة كل الوثائق الضرورية واللازمة لتكوين ملف القرض الذي سيساعد مؤسسة القرض على دراسة الطلب بشكل أدق وأعمق ويتطلب إعداد الملف القيام بعدة إجراءات وعمليات أولية تختلف باختلاف العملية التي يهدف إلى إنجازها المقترض، حيث توجد وثائق خاصة بكل فئة من أنواع العمليات التي يمونها القرض العقاري وأخرى مشتركة بينهما.¹

01-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 (وقد يكون هذا الطلب خطيا أو معد وفقا لنموذج تقدمه مؤسسة القرض)

- شهادة الميلاد وشهادة عائلية.

- شهادة إثباتية للدخل.

¹ - طالي لطيفة، المرجع السابق، ص 40.

- نسخة من بطاقة الهوية.
- شهادة سحب أو اقتطاع من ادخل أو شهادة تعين محل للدخل في حساب مفتوح لدى البنك مع ترخيص بالسحب التلقائي لفائدة البنك.
- شهادة تثبت عدم وجود رهون على العقارات المعنية،¹ بعد تكوين ملف القرض، حسب نوع القروض العقارية الذي يعزم المقترض على طلبه يتم تسليمه، لممثل مؤسسة القرض لكي يقومون أولاً بالتأكد من أن الملف الذي قدمه المترشح للقرض كامل ويتضمن كل الوثائق المطلوبة، ثم تسليمه وصل إيداع مؤرخ وموقع من طرف ممثل مؤسسة القرض.²

02-مبرر الدخل:

- يجب تقديم كشف الرواتب حديث، معاش بالنسبة للمتقاعدين، راتب بالنسبة للأجراء مع شهادة العمل وتصريح سنوي للأجور لدى مصلحة التأمينات الاجتماعية (CNAS).
- المطلب الثاني: الهيئات الضامنة والمانحة للقروض العقارية.
- سيكون منطلقنا في هذا المطلب هو الرجوع إلى برنامج الحكومة المصادق عليه من طرف أعضاء المجلس الوطني الشعبي في سنة 1997 وكان أهم ما جاء فيه:
- الإصلاحات التي أدخلت على مستوى المنظمة المالية هي التي ينتظر منها مزايا كثيرة يتعلق الأمر بالهيئات التالية :

- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و الصندوق الوطني للسكن.
- شركة ضمان القرض العقاري .
- صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

¹ - قريس أمين، تمويل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اقتصادي، فرع قانون الضبط الاقتصادي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2015/2014، ص66.

² - طالي لطيفة، المرجع السابق، ص 41.

- شركة إعادة التمويل الرهني.

الفرع الأول: الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

أولاً: الصندوق الوطني للسكن.

أنشأ الصندوق الوطني للسكن على إثر إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري حسب نص المادة الأولى منه¹، وقد استفاد الصندوق عند إنشائه من تخصيص رأسمال الصندوق تكتبه الدولة كليا.

- صلاحية الصندوق:

تتمثل صلاحيات الصندوق فيما يلي:

- المساهمة في تحديد سياسة السكن.

- إدارة الأسهم و المساهمة التي تقدمها الدولة لفائدة السكن لاسيما المساعدات و تخفيض نسبة الفائدة.

- النهوض بتمويل سكن اجتماعي عن طريق البحث عن موارده للتمويل غير المرتبطة بالميزانية.

- القيام بتدبير التمويلات المتوسطة الأجل عن طريق البنوك و المؤسسات المالية الخاصة ببرامج بناء المساكن الاجتماعية.

- التكفل بكافة العمليات أو الأعمال الخاصة ذات صلة و التي قد تسندها الخزينة اليه.

- إصدار قروض بجميع أشكالها لحساب الخزينة.

- سيسيير سندات الخزينة على أساس تعاقدية.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12-05-1991 يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر ج ج، العدد 25، المؤرخة في 1991/05/29..

- تلقي الموارد التي ينشؤها التشريع و التنظيم المعمول بهما لفائدة وتيسيرهما لحساب الخزينة.
- إنشاء أية مؤسسة فرعية و أخذ كل مساهمة لحساب الدولة لاسيما في المؤسسات المالية المتصلة بمجال نشاطها و تيسير ذلك.
- إعداد دراسات ترمي إلى تحسين عمل السلطات العمومية اتجاه السكن.
- القيام بدراسات و خبرات و تحقيقات و أبحاث ترتبط بالسكن وتقديم كفاءته التقنية و المالية للهيئات العمومية و الأجهزة المعنية و تشجيع الإعلام و تبادل الخبرات و الملتقيات من أجل ترقية السكن و تطويره.
- إذن يتضح أن الوظيفة الأساسية للصندوق هي تقديم المساعدة و الدعم المالي باسم الدولة في مجال السكن لاسيما الاجتماعية و لكن بعد أن يقدم طالب الدعم أو المساعدة المالية مساهمة الشخصية فالصندوق يقدم دعما ماليا أو مساعدة أكثر منه تقديم القروض.¹

ثانيا: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.

إن الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك يعد من أوائل البنوك التي لعبت دورا كبيرا في التنمية الاقتصادية و هو كذلك الأول الذي تخصص في تمويل قطاع العقارات.

01- نشأة الصندوق.

أنشأ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب القانون رقم 64-227 المؤرخ في 10 أوت 1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط²، هذا الصندوق حل محل صندوق التضامن للأقسام والمديريات الجزائرية، هذا الجهاز الاجتماعي القديم، كان خاص بالمتقاعدين الفرنسيين.

¹ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة الدكتوراه، كلية الحقوق، عناية 2005، ص40.

² القانون رقم 64-227 المتعلق بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، المؤرخ في 10 أوت 1964، ج ر ج ج، العدد 26، الصادرة في 25-08-1964.

القانون رقم 64-227 قام بإجمال المبادئ التي يسير عليها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. يعتبر الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط مؤسسة عمومية ذات الشخصية المدنية و الاستقلال المالي، كما يعد تاجرا في علاقته مع الغير، فهو يخضع للتشريع التجاري إلا إذا أجاز خلاف ذلك بنص المقتضيات القانونية التي تسري عليه.¹

بموجب القرار الصادر في 19 فيفري 1971، المتعلق بوزارة المالية أصبح له مهمة جديدة تتمثل في كونه بنك السكن، هذه المهمة تعززت بتعليمات وزارية لمديرية الخزينة لوزارة المالية الصادرة في 27 أبريل 1971، والتي ألزمت الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالمساهمة في تمويل مختلف البرامج المتعلقة بالسكن الاجتماعي.²

بعد الإصلاحات العميقة التي أجريت على الجهاز المصرفي في الجزائر سنة 1990 التي تمخض عنها قانون النقد والقرض رقم 90-10 بدأ التفكير في تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك الإسكان مهمته الأساسية تمويل قطاع السكن خاصة والقطاع العقاري عموما، وقد قام البنك الدولي في التسعينات بإجراء معاينة وتشخيص نظام تمويل السكن مستعينا في ذلك بمكتب الخبرة "cooper et cyband" في سنة 1996، وكان من مجمل التوصيات التي خرج بها هي تحول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط "CNEP" إلى البنك الوطني للدخار والقرض "BNEP" وبالتالي يصبح متخصصا في تمويل الخواص على عدة مراحل:

المرحلة الأولى: يقوم بتمويل القروض العقارية ومؤسسات البناء.

المرحلة الثانية: تمويل السلع الاستهلاكية للمواطن.

المرحلة الثالثة: يقوم بتقديم الخدمات المصرفية وضرورة التخلي عن تمويل السكنات الإيجارية.³

¹ - المادتين الأولى و الثانية من القانون رقم 64-227.

² - عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 84.

³ - عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص 19.

ثانيا: مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

إن مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تنحصر في جمع الادخار، تمويل السكن والترقية العقارية:

- جمع الادخار وتمويل السكن:

أ- جمع الادخار:

إن للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP وكالة منتشرة عبر كافة أنحاء الوطن، تعمل لصالحه، ومن الوسائل التي يستعملها في جمع الادخار:

- دفتر الادخار " Livret d'épargne logement=(LEL) " .
- دفتر ادخار شعبي " Livret d'épargne populaire =(LEP) " .
- ودائع لأجل خاصة بالسكن " Dépôt a terme logement =(DALT) " .
- ودائع لأجل بنكية " Dépôt a terme banque =(DATB) " .

ب- تمويل السكن:

وتتمثل هذه العملية في تمويل القروض التالية:

- قروض لتهيئة سكن خاص.
- قروض لتهيئة مسكن من مالك خاص.
- قروض لشراء مسكن من مالك خاص.
- قروض لشراء مسكن من عند مقاول عقاري خاص أو عمومي.
- قروض لشراء مسكن بناء على التصاميم.
- قروض لشراء قطعة أرض.
- قروض لتوسعة مسكن خاص.

- قروض لبناء مسكن خاص.

-تمويل الترقية العقارية:

قام الصندوق بتمويل الترقية العقارية،¹ بسبب نقص عرض السكن والفائض الذي سجل في الخزينة، فقام بتمويل المقيمين العموميين والخواص بذلك وجد حل لمشكل الفائض للخزينة ومشكلة السكن.

فمعظم القروض المقدمة من أجل هذا التمويل موجهة إلى المؤسسات التالية:

- فرع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط = "CNEP immobilier".

- مؤسسة ترقية السكنات العائلية = "EPLF".

- ديوان الترقية العقارية = "OPGI".

- مؤسسة الترقية العقارية للبلديات = "APC".

- القطاع الخاص = "Secteur Privé".²

الفرع الثاني: شركة ضمان القرض العقاري.

تم إنشاء هذه الشركة بتاريخ 1997/10/05، والتي تعتبر مؤسسة عمومية اقتصادية

"Société de garantie du Gédit immoiloier"، والتي من يرمز إليها بـ

SGCI، تأخذ شكل شركة ذات أسهم، تم اعتمادها من طرف وزير المالية بمقتضى القرار المؤرخ

في: 1999/05/08،³ وقد تم تحديد رأسمالها بحوالي 1000.000.000 دج، حيث تم

¹ - كانت سنة 1980 تاريخ إنجاز أولى العمليات العقارية للمقاولين العقاريين، وقدرت تمويلاتها الأخيرين من طرف انفتاح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

² - عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 87.

³ - القرار الوزاري المؤرخ في 1999/05/08 المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 41، 1999.

التسجيل للدخول الفعلي لشركة (SGCI) في مجال التأمين وضمن القروض العقارية،¹ بتاريخ 1998/01/01، وذلك عملاً بأحكام الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات والمرسوم التنفيذي رقم 96-267 الذي يحدد منح شروط شركات التأمين وإعادة التأمين الاعتماد وكيفية منحه.

لقد كان الهدف الأساسي من إنشاء هذه الشركة هو ضمان تمويل نشاطات الترقية العقارية وتطوير العمل بآلية القرض العقاري من خلال ضمان القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات لتمويل مختلف مشاريع الترقية العقارية لاسيما ذات الطابع السكني، وهذا باعتبار أن شركة (SGCI) تعد الوحيدة في هذا المجال في الجزائر.

تتدخل شركة (SGCI) في تقديم ضمانات لصالح البنوك والمؤسسات المالية المانحة للقروض والموجهة لتمويل الحصول على مسكن أو قروض الترقية العقارية، حيث يتم تغطية عدم ملاءة المقترض نتيجة وفاته، عجزه الكلي أو النهائي من خلال عرض نوعين من الضمانات (الضمانات البسيطة، الضمانات الكلية)،² إذ يمكن تمييز صورتين للتأمين على القروض العقارية الممنوحة للأفراد واللتين تقدمهما شركة (SGCI) وهما:

01-التأمين أو الضمان البسيط:

يكون هذا التأمين موجه لتغطية حالة الإعسار النهائي للمقترض، بحيث يؤمن نوعين من التغطية:³

¹ - عرعار ياقوت، المرجع السابق، ص 100.

² - ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك في تمويل السكن 'دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط'، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2004/2005، ص 104.

³ - لويس بيات، شركة ضمان القرض العقاري، من تنظيم الغرفة الوطنية للموثقين بالجزائر، فندق الاوراسي، أبريل 2002، ص 66.

-التغطية المحدودة:

والتي تكون في حالة تم بيع العقار المرهون محل عملية التمويل لصالح المقرض بالمزاد العلني، فهناك تقع المسؤولية على عاتق شركة (SGCI)، بحيث تقدر نسبة التعويض بـ: 90% من مجمل مبلغ القرض والفوائد المترتبة عنه، مع طرح المبلغ المحصل عليه من مبلغ بيع العقار محل التمويل.¹

-التغطية الشاملة:

حيث أن بيع العقار المرهون محل التمويل لصالح المقرض بالمزاد العلني، يكون من مسؤولية شركة (SGCI) وهنا يتم التعويض عن الضرر الذي يلحق بالمقرض في حدود 60% من مجمل العرض والفوائد المترتبة عنه خلال مدة سريان عقد التأمين على القرض العقاري، وهذا في حالة إثبات التوقف عن دفع المستحقات، بحيث يتم دفع 30% من قيمة التعويض لصالح شركة (SGCI) بعد خصم المبلغ المتبقي من مبلغ بيع العقار محل التمويل.²

02-التأمين أو الضمان الكلي:

يكون هذا التأمين موجه لتغطية حالة الإعسار المؤقتة أو نتيجة التأخر في تسديد المستحقات المترتبة عليه في الآجال المحددة،³ بحيث تكون صلاحية شركة (SGCI) في ضمان تغطية المستحقات كحد أقصى في الحالتين التاليتين:

-ضمان أربع (04) استحقاقات شهرية مجتمعة.

- ضمان ستة (06) استحقاقات شهرية غير مجتمعة أي متفرقة.⁴

¹ - لويس بيات، المرجع السابق، ص 66.

² - سفيان زغيدي، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، بن عكنون، الجزائر، 2012/2013، ص 73.

³ - لويس بيات، المرجع السابق، ص 66.

⁴ - سفيان زغيدي، المرجع السابق، ص 73.

ويكون ضمان التأخير في التسديد بعد سنة واحدة من بدأ تنفيذ القرض، بحيث يكون إعلان عن حالة التأخير إلا بعد شهرين (02) مع تبرير التأخير.

الفرع الثالث: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية "FGCMPI".

أولاً: تعريفه.

لقد تم إنشاء هذه الهيئة بداية في إطار القانون المتعلق بالنشاط العقاري بموجب مرسوم تشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993.

لكن بعد ذلك أصدر المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03/11/1997،¹ لينص على إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

استناداً للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 97-406،² فإنه تبقى أحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19/01/1993، والمادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1999 التي بموجبها تم إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية "FGCMPI".

وقد نصت المادة 02 من المرسوم 97-406 على أن هذا الصندوق قد وضع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ولقد خص هذا الصندوق بالطابع التعاوني، فلا يسعى لتحقيق الربح، ولكن أصبح له دور كامل وفعال في تحقيق الضمانات الكافية التي يعطيها المتعامل في الترقية العقارية في شكل دفعات مجزأة وهذا كله يدخل في إطار عقد البيع بناء على التصاميم.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03/11/1997 يتضمن أحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 37.

² - نص هذه المادة يوجب على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم (Ventesurplants) أن يعطي التزاماته بتأمين إجباري ويكتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

ثانيا: دوره.

إن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية يمنح الضمان الذي يعتبر تأمين ضروري مأخوذ من طرف المتعامل العقاري، وهذا التأمين جاء تحت تسمية 'شهادة الضمان' وقد نصت المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط التجاري أنه يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

وترفق شهادة الضمان إجباريا بالعقد المنصوص عليه في المادة 10 السابقة وقد يختص الصندوق بالتسديد للمشتري دفعات الجزأة الممنوحة من طرفه، وذلك فقط إذا تحققت الحالات التالية:

1- إذا كان المتعامل هو شخص طبيعي فلا بد من تواف الحالات الآتية:

- حالة وفاة المتعامل ولم يستأنف أن يتولى المشروع أحد الورثة.

- حالة غياب أو اختفاء المتعامل، ولا يتحقق هذه الحالة إلا إذا كان الغياب تم إثباته بواسطة

سلطة قضائية أو سلطة إدارية مختصة في هذا المجال.

- حالة النصب والاحتيال التي لا بد من إثباتها بواسطة سلطة قضائية.¹

2- إذا كان المتعامل شخصا اعتباريا فلا بد من توافر الحالات الآتية:

- حالة إفلاس الشركة.

- حالة تصفية الشركة لأسباب سواء كانت قضائية أو غيرها.

- حالة النصب أو الاحتيال المثبت من طرف سلطة قضائية.

¹ - تيموي طيب، التمويلات البنكية للمشاريع العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2018/2019، ص18.

وهذه الأسباب نصت عليها المادة 06 من المرسوم 97-406 بالإضافة إلى المواد 16-17 من المرسوم 93-03.¹

الفرع الرابع: شركة إعادة التمويل الرهنى "SRH".

01-نشأة الشركة (مهامها ومبادئها):

شركة إعادة التمويل الرهنى هي شركة ذات أسهم تخضع للقانون الخاص وقانون النقد والقروض. المساهمون الرئيسيون: هم الخزينة العمومية والبنوك وشركات التأمين. ولقد تم اعتماد شركة إعادة التمويل الرهنى كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر فى السداسى الأول من سنة 1998 وأعطيت لها صلاحية إعادة تمويل حافظات القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك التجارية.

02-مهام شركة إعادة التمويل الرهنى:²

تتمثل مهامها فى:

*تشجيع منح القروض السكنية عن طريق اعتماد المساهمة فى تنمية السوق المالى مع تمكن البنوك والمؤسسات المالية المعتمدة قانونيا بهدف تسهيل مهامها عن طريق توفير الظروف الملائمة، لتواجد الضمانات القرضية والسيولة المالية.

* تخفيف العبء المالى على ميزانية الدولة عن طريق منح قروض سكنية.

* إصدار سندات وقيم عقارية بغرض إعادة تمويلها فى إطار قدرتها على إعادة التمويل للسكن بصفة مستقلة ومستمرة قصد ضمان موارد مالية فى السوق المالية والخارجية.

* توفير التحفيز الكافية من أجل تمكين الوسطاء المعتمدين من منح القروض السكنية فى ظل نظام إعادة التمويل بنسب فوائد معقولة ومقبولة وشروط السوق.

¹ - تيماموي طيب، المرجع السابق، ص 19.

² - دليل شركة إعادة التمويل الرهنى، ص 30.

وهذا من شأنه أن يسمح للبنوك والمؤسسات المالية بالقيام بنشاطها في منح القروض السكنية للمواطنين في ظروف مالية ملائمة تتميز بالمنافسة الحرة.

03- مبادئ عملية إعادة التمويل:¹

ترتكز عملية إعادة التمويل على المبادئ التالية:

- * إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الاجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين الملزمين بتقديم قائمة إسمية بالديون المعاد تمويلها لشركة إعادة التمويل الرهني، تشكيل صندوق عقاري من الدرجة الأولى ضمانا لعملية إعادة التمويل المنجزة من قبل شركة إعادة التمويل الرهني أثناء الامتلاك أو التعويض المسبق للقروض الأصلية.
- * يلتزم الوسيط المعتمد المستفيد من عملية إعادة التمويل الرهني بضمان الدفع المنتظم للفوائد والأصول حتى في حالة توقف المقترض عن الدفع المؤقت.
- * الاحتفاظ بحق الملكية للديون غير العقارية الذي هو في حوزة الحصيلة المالية للوسطاء المعتمدين برهون من الدرجة الأولى.

04- مصادر شركة إعادة التمويل الرهني:

تأتي الموارد المالية المتوسطة والطويلة الأجل لشركة إعادة التمويل الرهني من:

- * إصدار سندات على السوق المحلية.
- * الاقتراض من السوق المالية الدولية.²
- * اللجوء إلى إعادة التمويل من بنك الجزائر.³

¹ - عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 97.

² - اتفاق القرض رقم 7131 الموقع في 29 أكتوبر 2002 بالجزائر بين الجزائر والبنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع المساعدة التقنية لتطوير القرض الرهني، وتمت الموافقة على الاتفاق بموجب المرسوم الرئاسي رقم 442/02 الصادر في 16 ديسمبر 2002، ج ر ج ج، العدد 84، الصادرة في 18 ديسمبر 2002.

³ - نقلا عن الموقع الإلكتروني: www.sbh.dz.com. أطلع عليه بتاريخ 02 جوان 2021 على الساعة 14:20.

05-مزايا الاقتراض من شركة إعادة التمويل الرهني:

تتمثل مزايا الاقتراض من هذه الشركة فيما يلي:

* تمكن شركة إعادة التمويل الرهني البنك من تلبية حاجاته من الأموال الجارية الناتجة عن قواعد السيولة والتحويل التي فرضها بنك الجزائر وتقديم عملية إعادة التمويل حافظات الرهون بصفة مباشرة حلا لمشكل تمويل البنوك لهذا القطاع.

* تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بإصدار سندات خاصة بالديون مما يساعد على تكوير السوق المالية والتي بعد تطويرها توفر للمدخرين المحتملين إمكانية توظيف أموالهم في البنوك.¹

* تخفيض كلفة التشغيل.

* تمكين البنوك من إدارة موجوداتها بكفاءة أعلى ويشترط في المؤسسات المالية التي ترغب في الحصول على قرض من شركة إعادة التمويل الرهني فيما يلي:

- أن تكون لها صفة البنك أو المؤسسة المالية معتمدة وفقا للتشريعات المعمول بها.

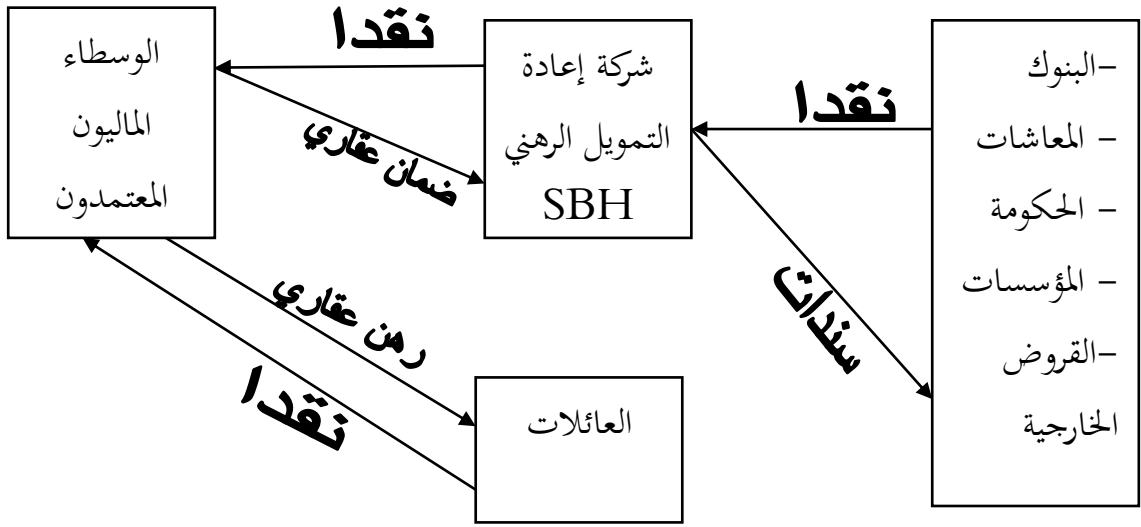
- أن تتوفر على نظام لتسيير محافظ القروض الرهنية يكون مقبولا لدى شركة إعادة التمويل الرهني.

- إضافة إلى أن تكون قد تحصلت على موافقة الجمعية العامة العادية للمساهمين بالنسبة للحسابات الختامية للسنة التي تسبق تاريخ طلب إعادة التمويل.²

¹ - المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مشروع تقرير حول الظروف الاقتصادية والاجتماعية، السادسي الثاني، 2004، ص 44.

² - دليل من شركة إعادة التمويل الرهني، ص 80.

كيفية تدخل شركة إعادة التمويل الرهني:



المصدر: عبد القادر بلطاس، المرجع السابق

المبحث الثاني: مخاطر منح القروض العقارية والضمانات المكرّسة لحمايتها.

تعتبر المدة التي تتميز بها القروض العقارية عنصراً هاماً ضامناً للقروض العقاري، مما يجعل من عدم الخطر يبلغ أعلى الدرجات، وإن كان الخطر ملازماً للقروض فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال إلغائه بصفة نهائية واستبعاد حدوثه مادامت فترة الانتظار طويلة قبل حلول أجل استرداده هذا تحيط بعملية منح القروض مخاطر متنوعة، ولما كان منح القروض العقارية مبنية وقائمة على الثقة المتبادلة بين المقرض من جهة، والمقرض من جهة ثانية، كان لزاماً على الهيئات المالية والبنكية التي تقوم بعملية منح القروض العقارية أن تضع في حساباتها فكرة الخطر مهما بلغت درجات الثقة المتبادلة وبالتالي هذا ما أوجب على هذه الهيئات حماية نفسها بكافة الترتيبات والاحتياطات اللازمة لمواجهة هذه المخاطر.

ومن ثمة سنقوم في دراستنا لهذا المبحث تقسيمه إلى مطلبين، حيث نتطرق إلى مخاطر منح القروض العقارية في المطلب الأول، بينما نتناول في المطلب الثاني الضمانات العينية والشخصية.

المطلب الأول: مخاطر منح القروض العقارية.

تحديد قدرة العميل على إعادة سداد القروض من المصادر الأساسية، يتوقف على مهارات المحاسبة والمالية والثقة التي اكتسبها محل الائتمان من خلال خبرته العلمية بالبنك، فمن المهارات الأساسية أيضاً أن يقوم بتحليل التوقيت الزمني للتدفقات النقدية الداخلة والخارجة للعميل، حتى يتم قياس القدرة على السداد في المواعيد المحددة في الأموال النقدية التي ستقام في المستقبل.

الفرع الأول: المخاطر التقنية والإدارية.

يمثل التمويل العقاري أهمية كبرى، حيث يحظى باهتمام مختلف المتعاملين سواء الأفراد أو المتعاملين في الترقية العقارية، وتسعى البنوك والمؤسسات المالية إلى تفعيل هذا القطاع عن طريق

منح القروض العقارية إلا أنها تتعرض إلى مشاكل ومخاطر جراء التجاوزات الإدارية المرتبطة بتكوين ملفات القروض أو الأخطار المتعلقة كذلك بالتقنيات اللازمة خلال عمليات المنح.

أولاً: المخاطر التقنية.

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

ثانياً: المخاطر الإدارية والحسابية.

ترتبط هذه المخاطر بكل ما له علاقة بعملية القروض كطريقة العمل، الدراسة، قبول الملفات، وهذا الخطر يمكن تجنبه من طرف البنوك لأن أصل هذا الخطر هو ضعف التأهيل المهني لموظفي البنوك، وهذا بالتالي ما يؤدي إلى إمكانية الوقوع في الخطأ، يمنح القرض لمن لا تتوفر لديهم الشروط الكافية للحصول على قروض،² وهذا الخطر يؤدي كذلك إلى خطر آخر وهو خطر عدم التسديد، وهذا ما يكلف بالضرورة البنك أعباء كبيرة، ولضمان التسيير الإداري الجيد ولتجاوز هذه الأخطاء يجب الالتزام والضمان والتسيير الإداري الجيد، ولتجاوز هذه الأخطار يجب الالتزام ب:³

- اختيار الموظفين ذو الخبرة العالمية والكفاءة في مجال تسيير القروض السكنية.

¹ - تواتي منير، القرض العقاري المالي لدعم قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم القانون الاقتصادي، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016/2015، ص 26.

² - تغريبت غانية، القروض العقارية من حيث التمويل، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2017، ص 53.

³ - المرجع نفسه، ص 53.

- توفير وسائل الإعلام الآلي في مجال تسيير الإدارة.

- التحديد الدقيق للوظائف والمؤسسات المتعلقة بكل مصلحة وتنظيم شبكة علاقات جيدة منها.

الفرع الثاني: المخاطر القانونية.

يقصد به الوضعية القانونية للمقترض، أي يجب التأكد من النشاط الذي يمارسه والتأكد من صحة الوثائق التي يقدمها حتى لا يتعرض البنك إلى المساءلة القانونية فيما بعد أو يدخل في مشاكل كبيرة بسبب هذا الزبون الغير المؤهل، هذه الأخطار يتعرض لها البنك أو المؤسسة المالية لعدم احترامه الجوانب القانونية والتنظيمية الخاصة بمنح القروض العقارية،¹ حيث يمكننا التمييز بين:

أولاً: مخاطر متعلقة بتحرير القروض.

فتح القرض العقاري كباقي القروض، يستلزم صياغة اتفاقية قرض، وتحرير العقد يجب أن يدرس خصوصيته بدقة، لتوقيع مسؤولية كل طرف في العقد -الزبون والبنك-، ويجب أن يحتوي أيضاً على المعلومات المتعلقة بعملية القرض، ودراسة المخاطر المتعلقة بالرهن، وأن لا يكون مرهوناً من قبل يجب أن يكون العقد ممضياً من طرف الموثق، العقود، الذي عليه مراجعة صحة وسلامة العملية.²

ثانياً: مخاطر متعلقة بقيمة الرهن العقاري.

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

¹ - محاوي عريبة، دور القروض في تفعيل الاستثمارات، مذكرة لنيل شهادة الليسانس، تخصص مالية، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2014/2015، ص 119.

² - قريس أمين، تمويل الترقية العقارية، مذكرة للحصول على إجازة المدرسة العليا للقضاء، دفعة 15، 2007، ص 45.

قابل للرهن بالبنك عليه التأكد من أن العقار ليس له قيمة ثانية (بالنقصان أو بالزيادة) وهي مرتبطة بالتأثير الاقتصادي عليه، إذ يجب التمسك بقيمة البيع، وقد أبرم العقد وهذا التقييم الحسن لقيمة الملك المرهون¹.

الفرع الثالث: المخاطر الخارجية

يقصد بها تلك المخاطر التي لا يمكن التنبؤ بها، بشكل واضح أو التحكم فيها لأنها مخاطر خارجة عن عوامل سياسية واقتصادية اجتماعية للبلد أو قد تكون مخاطر مهنية متعلقة بقطاع النشاط، الذي يعمل فيه الزبون المفترض وينقسم إلى:

أولاً: الخطر العام

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

ثانياً: الخطر المهني

يتمثل هذا الخطر في المخاطر التي تهدد القطاع أو النشاط الذي ينتهي إليه الزبون، والتي تعكس مباشرة إمكانيته المادية كسياسة تسريح العمال في بعض المؤسسات، مما يضعف من قدرة الزبون على التسديد أو عدم التسديد كله².

المطلب الثاني: الضمانات المقدمة في منح القروض العقارية

باعتبار أن الخطر عنصر ملازم للقرض ل يمكن تجنبه، وبالتالي تلجأ البنوك إلى حماية نفسها منه هذه المخاطر وبالتالي لا تعطي هذه الأخيرة قروضا إلى توفير عدة ضمانات ، وهي ذات أهمية كبرى بالنسبة للبنك، خاصة عندما يتعلق الأمر بالقروض طويلة الأجل.

¹ - محمد الأمين الخلفاوي، التمويل العقاري في البنوك التجارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2017/2018، ص 11.

² - تواتي منير، المرجع السابق، ص 27-28.

والضمانات البنكية تتمثل في طلب أشياء ملموسة وذات قيمة ويكون ذلك قبل منح القرض، وتتمثل عموماً في الضمانات التي تمتاز بها البنوك والمؤسسات المالية في تمويلها لعمليات القرض، لذا أدرجت عدة ضمانات في الضمانات العينية (الفرع الأول)، وكذا الضمانات الشخصية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الضمانات العينية

تلجأ المؤسسات المالية لاستيفاء ديونها وضمان تحصيلها من المستفيدين والمتعاملين في الترقية العقارية إلى هذا النوع من الضمانات والمتمثلة أساساً في رهن العقارات أو البناءات محل التمويل، والحصول على هذا العقار المرهون كضمان لها يتم سواء برهنه رسمياً أو حيازياً أو عن طريق الرهن القانوني لصالح هذه المؤسسات.

أولاً: الرهن الرسمي:

-تعريفه:

عرفت المادة 882 من القانون المدني الجزائري¹ الرهن الرسمي على النحو التالي: « الرهن الرسمي عقد يكسب 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». إن أهم ما يلاحظ في هذا التعريف يمكن تلخيصه في النقاط التالية:

* لقد عرف المشرع الجزائري الرهن الرسمي بأنه عقد، دون أن يعرفه بأنه حق عيني، بمعنى أن المشرع غلب على فكرة العقد فكرة الحق الذي ينشأ العقد².

¹ - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30 المعدل والمتمم.

² - سليمان محمدي، الرهن الرسمي، رسالة ماجستير في الحقوق والعلوم الإدارية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر،

2001/2000، ص 2.

* من خلال هذا التعريف يبدو أن للرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري مصدرا واحدا وهو العقد، ولكن عند قراءة المادة 883 ق م ج التي تنص: « لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون...»، يظهر لنا أن للرهن الرسمي مصدرين آخرين هما الحكم القضائي و القانون.

* لقد اقتصر المشرع الجزائري على ذكر الدائنين التاليين للدائن المرتهن في المرتبة، وأغفل ذكر الدائنين العاديين، مما يوهم أن الدائن المرتهن لا يتقدم عليهم، مع أن الحقيقة خلاف ذلك.

* من الأفضل استبدال عبارة «في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار» بعبارة «في استيفاء حقه من المقابل النقدي للعقار».

ثانيا : الرهن القانوني:

هو الرهن الذي ينشأ بنص قانوني ، وعادة يتقرر بالنظر إلى نوعية الدائن، إما لأنه يستحق حماية خاصة، مثلما هو الحال بالنسبة للأشخاص تحت الوصاية، وإما لأمر يتعلق بجماعة عامة يكون من المناسب منحها سلطات خاصة¹ ، فينشأ دون تدخل إرادة الطرف أو الأطراف المعنية بها، ويشترط تسجيله على مستوى المحافظة العقارية ليتمكن الاحتجاج في مواجهة الغير².

الاختلاف الموجود بين الرهن الرسمي والقانوني يكمن في طرف الدائن بين الرهنين، فالطرف الدائن المرتهن في الرهن القانوني تمثله البنوك والمؤسسات المالية ، لهذا فإن الرهن المؤسس لصالحها³.

¹ - بناسي شوقي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دارهومة، الجزائر، 2009، ص 75.

² - لحميم زوليخة، إنشاء الرهن الرسمي وانقضاءه في القانون المدني الجزائري، رسالة ماجستير في العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 1997، ص 73.

³ - تواتي منير، المرجع السابق، ص 31.

تابع المشرع الجزائري المشرع الفرنسي في اعتبار القانون مصدرا من مصادر الرهن الرسمي، وذلك في المادة 883 من القانون المدني الجزائري سالف الذكر، من ثم فهو يعتبر الرهن القانوني نوعا من أنواع الرهن الرسمي، لكنه مع ذلك خالف المشرع الفرنسي في الحالات التي ينشأ فيها بقوة القانون منها:

1- الرهن القانوني للدائن على عقارات مدنية في حالة إفلاسه، حيث نصت عليه المادة 254 من القانون التجاري الجزائري¹.

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

3- الرهن القانوني المقدم للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لضمان القروض الفردية للبناءات المقبولة من طرف هذه الهيئة ، حيث نصت المادة 175 من قانون المالية لسنة 1983 على أنه: «يؤسس رهن قانوني لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وذلك ضمانا للقروض الفردية التي تمنحها هذه المؤسسة طبقا للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل»².

4- الرهن القانوني الرئيسي لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها والتزاماتها التي تم الاتفاق عليها، وذلك بموجب المادة 96 من القانون رقم: 02-11 المؤرخ في 24 ديسمبر

¹ - تنص المادة 254 من القانون التجاري بأنه: «يقضي الحكم الناطق بالتسوية القضائية أو شهر الإفلاس لصالح الجماعة الدائنين بالرهن العقاري الذي يتعين على وكيل التفليسة تسجيله فوراً على جميع أموال المدين وعلى الأموال التي يكتسبها من بعد أولاً بأول».

² - بناسي شوقي، المرجع السابق، ص ص 76-77.

2002 المتضمن قانون المالية لسنة 2003، الجريدة الرسمية عدد 85، الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 2002، وتنفيذا لمحتوى المادة 96 أعلاه، أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم: 06-132 المؤرخ في 03 أبريل 2006، المتعلق بالرهن القانوني لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، حيث أعطى لهذه المؤسسات رضا قانونيا لضمان مستحققاتها المالية عن طريق التنفيذ على المدين بعد انقضاء الأجل المحدد له بالوفاء¹.

فالمشرع مكن البنوك والمؤسسات المالية من وسيلة الرهن القانوني للمحافظة على أموالها وجعل القيام بالرهن القانوني له أمن الدين على عاتق المسؤول على البنك أو المؤسسة المالية المؤهل قانونا للقيام بهذا الإجراء بنفسه.

ثالثا: الرهن الحيازي:

عرفت المادة 948 من القانون المدني الرهن الحيازي كما يلي: « 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 حسب 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.

ما يلاحظ على المادة أنها تضمنت تعريف الرهن الحيازي باعتباره مصدرا لحق الرهن، فعبارة الرهن الحيازي تطلق إما على العقد باعتباره مصدرا للحق وإما على الحق العيني ذاته الذي أنشأه هذا العقد، وقد تضمن النص في ذات الوقت تعريفا لحق الرهن الحيازي عن طريق بيان

¹ - أولمي أعمار، عقد الرهن الرسمي كوسيلة لضمان حماية حقوق الدائنين، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمور، تيزي وزو، 2015، ص 11.

² - الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

مفهومه بقولها: « يخوله حسب الشيء إلى أنه يستوفي الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون». أهم ما يتميز به لرهن الحيازي هو انتقال الحيازة من الراهن إلى المرتهن أو أي أجنبي يعينه المتعاقدان، والمرتهن يصبح حائزا للشيء المرهون وصاحب حق في حبسه حتى يستوفي دينه¹.

الفرع الثاني: الضمانات الشخصية.

إلى جانب الضمانات العينية التي تتطلبها هيئات القرض في منح القروض العقارية، يستلزم المقترض بمنح ضمانات أخرى ولتقليل حدة الخطر المحتمل، وهذه الضمانات مرتبطة بالشخص المقترض على خلاف الضمانات العينية المرتبطة بالعقار، وهنا سوف ندرس الضمانات الشخصية والمتمثلة في التأمين أولا، والكفالة ثانيا.

أولا: التأمين.

أعطى المشرع الجزائري تعريفا لعقود التأمين، بحيث نصت عليه المادة 619 من القانون المدني الجزائري على أنه: «التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي عوض مالي في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين في العقد، وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية يؤديها المؤمن له للمؤمن»². كما عرفته كذلك المادة 120 من القانون اللبناني على أنه: «حق عيني على العقارات المخصصة لضمان الوفاء بموجبه، وهو بطبيعته غير قابل للتجزئة ويبقى

¹ - بلقيل شوقي، الرهن الحيازي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، 2015/2014، ص 05.

² - المادة 619 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

بكامله على العقارات المخصصة، وعلى كل عقار منها، وعلى كل قسم من هذه العقارات، ويتبعها في أية يد تنتقل إليها العقارات»¹.

أ- التأمين المتعلق بالمقترض:

- التأمين على الحياة:

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

للحصول على مبلغ من المال عند وفاة المقترض.

- التأمين على الوفاة أو العجز:

يعتبر هذا التأمين أكثر استعمالاً حيث يوقع التأمين للمستفيد من التمويل لضمان الوفاة أو العجز، وليس لضمان الإفلاس.²

ب- التأمين على عقار:

التأمين على العقار المرهون يدخل ضمن التأمينات على الممتلكات، وهو التأمين على العقار موضوع القرض من الخطر، كالحريق وذلك لجسامة الأضرار الناجمة عنه، والتي تتجاوز في العادة قدرة الشخص على مواجهتها، وتشرط الهيئات الممولة لمثل هذا التأمين كضمان الحصول على أموالها في حالة تعرض العقار المرهون للخطر.³

¹ - تغريبت غانية، المرجع السابق، ص 71.

² - المرجع نفسه، ص 72.

³ - منير تواتي، المرجع السابق، ص 33.

ثانيا: الكفالة.

الكفالة هي ما يودعه شخص من الأشخاص من مبلغ نقدي أو سندات أو أوراق مالية لضمان تنفيذ التزام معين يقع على عاتقه، أو لضمانات تغطية ما قد ينشأ بفعله من مسؤولية في المستقبل.¹

وحسب نص المادة 644 من التقنين المدني الجزائري التي تنص على أنه: « الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد الدائن بأن يفى به المدين نفسه» فمقتضى الكفالة التزام (تعهد) شخص معين يسمى الكفيل بتنفيذ التزامات طال التمويل، والذي يسمى بالمكفول اتجاه البنك الممول إذا لم يستطع الوفاء بهذه الالتزامات عند حلول آجال الاستحقاق.²

والكفالة قد تكون بسيطة حيث يتكفل ضامن واحد في القرض، وقد تكون كفالة تضامن، حيث يلتزم بموجبها عدة متكافلين لضمان القرض وسداده عند حلول آجاله، فالكفالة البسيطة يسأل فيها الكفيل بعد تحقق عدم قابلية المدين الأصلي للوفاء.

-شروط الكفالة:

يمكن القول أنه لانعقاد عقد الكفالة صحيحا يجب توافر شروط عامة، وهي الشروط الواجب توافرها في كل العقود من رضا، محل، وسبب. إضافة إلى شروط أخرى خاصة فقط بعقد الكفالة، وهذه الشروط تتطلب أمورا خاصة في الكفيل، وسنكتفي بدراسة الشروط الخاصة دون العامة، ونحيل بالنسبة لهذه الأخيرة للقواعد العامة المنصوص عليها في التقنين المدني.

¹ - رمضان أبو السعود - همام محمد محمود، التأمينات الشخصية والعينية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1998، ص 28-29.

² - شاعر القريني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2، 1992، ص 127-128.

-الشروط الخاصة بعقد الكفالة:

إن الغرض من تقديم الكفيل وتأمين الدائن ضد مخاطر إعسار مدينه، وذلك بضم ذمته المالية إلى ذمة هذا الأخير، ويجب أن تتوفر شروط معينة في الكفيل، وقد وردت هذه الشروط في المادة 646 من التقين المدني الجزائري، حيث تنص هذه المادة على أنه: « إذا التزم المدين بتقديم كفيل يجب أن يقدم شخصا موسرا ومقيم بالجزائر وله أن يقدم عوضا عن الكفيل تأمينا عينيا كافيا»

من هذا النص نجد أن الشروط الواجب توافرها في الكفيل هي:

- يجب أن يكون الكفيل موسرا أي قادرا على الوفاء بالالتزام الذي قام بضمانه، ويقع على المدين عبء إثبات يسر الكفيل بما لديه من أموال كافية للوفاء بالدين الذي كفله، ويستوي أن تكون هذه الأموال عقارات، أو منقولات متى كان ذلك كافيا للوفاء بدين الدائن.
- أن يكون الكفيل مقيما بالجزائر، حتى يستطيع الدائن الرجوع على الكفيل بأسهل الطرق وذلك إذا لم يف المدين بالتزاماته، والمقصود هنا بالإقامة العادية ولا يشترط في الكفيل أن يكون جزائريا، لأن نص المادة شمل عبارة 'شخص'¹.

- أن يكون للكفيل أهلية إبرام العقد وهي أهلية خاصة، ومن المقرر أنه إذا اشترط الكفيل قبل التزامه تعويضا يدفعه الدائن أو المدين فإن أهلية التعاقد تكفي في هذه الحالة، ولا يشترط في الكفالة أهلية خاصة بالنسبة إلى الدائن أو المدين فتجوز أهلية القاصر.²

¹ - زاهية سي يوسف، عقد الكفالة، دار الأمل، الجزائر، ط3، 2004، ص27-28.

² - محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني "التأمينات الشخصية والعينية"، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1998، ص39.

خلاصة:

التمويل العقاري له أهمية كبيرة بالنظر إلى الميزة التي يقدمها في حياة الإنسان، ألا وهي السكن ومن أجل هذا قمنا بتقديم نظرة عامة حول النظام العقاري من خلال الهيئات والمؤسسات التي تعمل على منح القروض العقارية للأفراد التي تعتبر جهة تمويلية في تحريك نشاط التمويل العقاري نحو الأمام، وعلى أساسها يبنى عليها التمويل بمختلف الطرق سواء كان تمويلًا مباشرًا أو غير مباشر، ومن هنا يمكن أن نقول أن التمويل العقاري هو لجوء صاحب التمويل إلى مؤسسة أو جهة تمويلية ليقوم بعملية التمويل كما تطرقنا إلى مخاطر وضمائم القروض التي تلجأ إليها المؤسسات والهيئات لحماية نفسها.

خاتمة

مر قطاع السكن بالجزائر بمراحل عديدة من قطاع محتكر من طرف الدولة بواسطة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، إلى قطاع مفتوح للخواص، نظرا لكون المستثمرون في ميدان القروض العقارية يحتاج إلى أموال ضخمة، وبالتالي لا يمكن الاعتماد على الدولة فقط. كما تطرقنا إلى أهم الصيغ للتمويل الملائمة لتمويل المشاريع السكنية، كما تطرقنا إلى مفهوم القروض العقارية والهيئات المانحة للتمويل وكيف يمكن الاستفادة من هذه الآلية للتقليل من أزمة السكن، إلا أن المشكل يكمن في انخفاض القدرة الشرائية لدى أفراد المجتمع الجزائري، حيث أن أغلب الجزائريين لا يسمح لهم بالحصول على قرض عقاري كبير لعدم إمكانيتهم إرجاع مبلغ القرض رغم الدعم المقدم من طرف الصندوق الوطني للسكن CNL وذلك راجع أساسا إلى الارتفاع الفاحش في أسعار العقار والموارد الأولية الموجهة إلى القرض فإنهم لن يتمكنوا من اقتناء مسكن، هذا من جهة، ومن جهة أخرى نلاحظ وجود البنوك الإسلامية المدعمة لقطاع العقار بحيث أنها تمنح قروض عقارية من دون ربا.

بالإضافة لإحداث البنوك والمؤسسات المالية التي تقوم بتمويل قطاع السكن، تم إيجاد طرق وآليات لتمويل هذا القطاع، والتي تتمثل في تلك القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية.

فبالرغم من الجهود الكثيرة والتميزة التي بذلتها الهيئات العمومية في مجال أداء قطاع السكن خاصة، للاستجابة للطلب المتزايد للحصول على سكنات اجتماعية أو سكنات مدعمة أو للحصول على تمويل مالي من أجل شراء أو بناء مسكن عائلي، فإن تمويل هذا القطاع لا يزال يعاني من المشاكل والمعوقات منها:

1- عدم مقدرة الدولة لمواجهة الطلب المتزايد على السكنات الاجتماعية والممولة من طرف الخزينة العامة.

2- عدم تماشي القدرة الشرائية للمواطن مع تكلفة شراء سكن بسبب عدم التحكم في الأسعار، مدة الإنجاز وضعف المؤسسات الإنجازية، مما يقلل من إمكانية المواطن في تخصيص جزء من مدخوله للادخار السكني.

3- عدم وصول المؤسسات الممولة إلى الفئات الأفقر في المجتمع وأكثر احتياجا إلى تمويل، وذلك بسبب عدم قدرتها على تلبية متطلبات التمويل.

4- القروض الإسكانية المتاحة لا تتناسب مع القدرة المالية للأسر.

وعلى ضوء ما تم التوصل إليه من خلال هذه الدراسة، فإننا نقدم بعض الاقتراحات والتوصيات من أجل المساهمة في تطوير التمويل العقاري في مجال السكن كما يلي:

1- تبسيط وتسهيل إجراءات الحصول على التمويل العقاري.

2- تشجيع البنوك والهيئات على تقديم التمويل العقاري نظرا لتعزيز ضماناتها في هذا المجال.

3- تنويع المؤسسات المختصة بهذا المجال بإدراج شركات التمويل العقاري، مما سيخلق نوع من المنافسة في هذا المجال.

4- تفعيل دور شركات إعادة التمويل الرهني وزيادة نشاطها وحجم أعمالها نظرا للتنوع في محافظ القروض المحالة إليها.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع

أولاً: الاتفاقيات الدولية.

1- اتفاقية القرض رقم 7131 الموقع في 29 أكتوبر 2002 بالجزائر بين الجزائر والبنك الدولي للإنشاء والتعمير لتمويل مشروع المساعدة التقنية لتطوير القرض الرهني، وتمت الموافقة على الاتفاق بموجب المرسوم الرئاسي رقم 442/02 الصادر في 16 ديسمبر 2002، ج ر ج ج، العدد 84، الصادرة في 18 ديسمبر 2002.

2- اتفاقية إنشاء الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، مطابع الإتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، القاهرة، مصر، 1997.

ثانياً: النصوص التشريعية والتنظيمية.

01- النصوص التشريعية:

3- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30 المعدل والمتمم.

4- القانون رقم 64-227 المتعلق بالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، المؤرخ في 10 أوت 1964، ج ر ج ج، العدد 26، الصادرة في 25-08-1964.

5- القانون رقم 04-02 المؤرخ في 23 يونيو 2004 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، الجريدة الرسمية، العدد 41، المؤرخة في 27 يونيو 2004 .

6- المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 10/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

02- النصوص التنظيمية:

7- المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03/11/1997 يتضمن أحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 37.

8-المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12-05-1991 يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر ج ج، العدد 25، المؤرخة في 1991/05/29.

9-المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07/03/1994، المعدل والمتمم بنموذج عقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية.

10-القرار الوزاري المؤرخ في 08/05/1999 المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 41، 1999.

ثانيا: الكتب.

11-إبراهيم عبد الحليم عبادة، مؤشرات الاداء في البنوك الإسلامية، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2008.

12-بناسي شوقي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دارهومة، الجزائر، 2009.

13-بودالي محمد، الائتمان الاستهلاكي في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والإدارية، العدد 02، مكتبة الرشاد للطباعة والنشر والتوزيع، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، 2005.

14-ثروت عبد المجيد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.

15-حسن أحمد توفيق، التمويل والإدارة في المشروعات التجارية، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي، مصر، 1992.

16-حسين محمد سمحان-إسماعيل يونس يامن، اقتصاديات النقود والمصارف، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2011.

17-رمضان أبو السعود - همام محمد محمود، التأمينات الشخصية والعينية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1998.

18-رمضان حافظ عبد الرحمن، البنوك والمعاملات المصرفية والتأمين، دار السلام، القاهرة، 2005.

- 19- زاهية سي يوسف، عقد الكفالة، دار الأمل، الجزائر، ط3، 2004، ص27-28.
- 20- شاعر القريني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط2، 1992.
- 21- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 22- عبد المطلب عبد الحميد، اقتصاديات الاستثمار والتمويل الإسلامي في الصيرفة الإسلامية، الدار الجامعية، الإسكندرية، ط1، 2014.
- 23- علي فيلاي، الالتزامات (النظرية العامة للعقد)، موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، ط2، 2005.
- 24- عماد غزاوي، دور المصارف الإسلامية في تدعيم السوق المالي، دار القطر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2010.
- 25- قدرى عبد الفتاح السهاوي، موسوعة التمويل العقاري، منشأة المعارف، مصر، 2004.
- 26- محسن أحمد الخضيرى، البنوك الإسلامية، إترك للنشر والتوزيع، القاهرة، 1990.
- 27- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الالتزام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1993.
- 28- محمد سليم وهبة- كامل حسين كلاكش، المصارف الإسلامية "نظرة تحليلية في تحديات التطبيق"، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، 2011.
- 29- محمد عبد الكريم أحمد إرشيد، الشامل في المعاملات وعمليات المصارف الإسلامية، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، ط2، 2007.
- 30- محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني "التأمينات الشخصية والعينية"، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 1998.
- 31- محمود الوادي وحسينة سمحان، المصارف الإسلامية "الأسس النظرية والتطبيقات العملية"، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الأردن، ط3، 2009.
- 32- هيل عجمي جميل الجنابي ورمزي ياسين يسع أرسلان، النقود والمصارف "النظرية النقدية"، دار وائل للنشر، ط1، 2009.

33- نبيل إبراهيم سعد، النظرية العامة للالتزام، الجزء الأول، دار المعرفة الجامعية، مصر، 1994.

34- هيثم صاحب عجاج، نظرية التمويل، الجزء 11، دار زهران للنشر والتوزيع، الأردن، 2001.

35- نبيل إبراهيم سعد، التمويل العقاري (دراسة في القانون المدني)، الدار الجامعية الجديدة،

الإسكندرية، مصر، 2008.

ثالثا: الأطروحات والرسائل الجامعية.

36- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة الدكتوراه، كلية الحقوق، عنابة،

2005.

37- ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك في تمويل السكن 'دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير

والاحتياط'، رسالة ماجستير في العلوم 38- الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2005/2004.

39- أولمي أعمار، عقد الرهن الرسمي كوسيلة لضمان حماية حقوق الدائنين، رسالة ماجستير في القانون،

كلية الحقوق، جامعة مولود معمور، تيزي وزو، 2015.

40- تغريبت غانية، القروض العقارية من حيث التمويل، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق،

جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2017.

41- سفيان زغيدي، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير في

القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، بن عكنون، الجزائر، 2013/2012.

42- سليمان محمدي، الرهن الرسمي، رسالة ماجستير في الحقوق والعلوم الإدارية، كلية الحقوق، جامعة

الجزائر، 2001/2000.

43- طالي لطيفة، القرض العقاري، رسالة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية

الحقوق، جامعة الجزائر، 2004.

44- نوي عقيلة، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناء على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل

شهادة الماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2004/2003.

- 45- لحميم زوليخة، إنشاء الرهن الرسمي وانقضاءه في القانون المدني الجزائري، رسالة ماجستير في العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 1997.
- 46- عرعار الياقوت، التمويل العقاري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في شعبة الحقوق، كلية الحقوق، جامعة بن خدة بن يوسف، الجزائر، 2009/2008.
- 47- بلقيل شوقي، الرهن الحيازي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، 2015/2014.
- 48- بوشلاح لامية، التمويل العقاري في مجال السكن، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015/2014.
- 49- تواتي منير، القرض العقاري المالي لدعم قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم القانون الاقتصادي، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016/2015.
- 50- تيمايوي طيب، التمويلات البنكية للمشاريع العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2019/2018.
- 51- قريس أمين، تمويل الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اقتصادي، فرع قانون الضبط الاقتصادي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2015/2014.
- 52- محمد الأمين الخلفاوي، التمويل العقاري في البنوك التجارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2018/2017.
- 53- قريس أمين، تمويل الترقية العقارية، مذكرة للحصول على إجازة المدرسة العليا للقضاء، دفعة 15، 2007.
- 54- محايوي عربية، دور القروض في تفعيل الاستثمارات، مذكرة لنيل شهادة الليسانس، تخصص مالية، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015/2014.

رابعاً: المقالات والمجلات العلمية.

55- بشير مصطفى، الاستثمارات العقارية، جريدة الشروق، العدد 1882، الخميس 04 جانفي 2007.

56- عبد الوهاب بوكروح، البنوك تنطلق في منح القروض العقارية، مجلة مال وأعمال، تصدر عن الخلدونية للاتصال والبحوث والدراسات، الجزائر، سبتمبر 2006.

57- محمد محمد أبو زيد، حقوق والتزامات المستثمرة إزاء الممول وفقاً للاتفاق، مجلة العلوم الاقتصادية، العدد 02، السنة 47، جامعة عين شمس، القاهرة، مصر، 2005.

58- محمد مرابط، الإشكالية القانونية التي تثيرها الترقية العقارية، مجلة الموثق، العدد 06، الغرفة الوطنية للموثقين، 2000.

نبيل الملاح، قراءة في انعكاسات الأزمة المالية العالمية، المجلة الاقتصادية، 2008/11/15.

59- محمد محمد أبو زيد، اتفاق التمويل العقاري كآلية جديدة لتنشيط سوق العقارات المبنية، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد 02، مصر، يوليو 2005.

خامساً: الملتقيات العلمية

60- لويس بيات، شركة ضمان القرض العقاري، من تنظيم الغرفة الوطنية للموثقين بالجزائر، فندق الاوراسي، أفريل 2002.

61- المجلس الاقتصادي والاجتماعي، لجنة التقييم، مشروع التقييم التمهيدي حول طرق التمويل الاقتصادي والاجتماعي، السداسي الأول، ديسمبر 2004.

سادسا: المراجع باللغة الأجنبية.

62-cnep news, numéras spécial , inndailiere, les banque etles financremets
immabiers, mars 2004 .

سابعا: المواقع الإلكترونية.

63-www.ikeria.comc/dn

64-www.ikeria.com/ar

65-www.ikeria.com

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات

| | |
|---|---|
| | كلمة شكر |
| | الإهداء |
| أ | مقدمة |
| الفصل الأول: ماهية التمويل العقاري في الجزائر | |
| 06 | المبحث الأول: مفهوم التمويل العقاري |
| 06 | المطلب الأول تعريف التمويل العقاري وأهميته |
| 07 | الفرع الأول: تعريف التمويل العقاري |
| 08 | الفرع الثاني: أهمية التمويل العقاري |
| 14 | المطلب الثاني: خصائص التمويل العقاري وطبيعته |
| 14 | الفرع الأول: خصائص التمويل العقاري |
| 19 | الفرع الثاني: طبيعة التمويل العقاري |
| 23 | المبحث الثاني: مجالات التمويل العقاري |
| 23 | المطلب الأول: التمويل في مجال السكن |
| 23 | الفرع الأول: تمويل السكنات المدعمة |
| 31 | الفرع الثاني: الترقية العقارية |
| 37 | المطلب الثاني: التمويل عن طريق البنوك الإسلامية |

- 37 الفرع الأول: تعريف البنوك الإسلامية
- 38 الفرع الثاني: أنواع البنوك الإسلامية
- 45 الفرع الثالث: الأهداف البنوك الإسلامية
- 46 الفرع الرابع: وظائف البنوك الإسلامية

الفصل الثاني: القروض العقارية كآلية لتمويل السكنات

- 50 المبحث الأول: مفهوم القروض العقارية
- 50 المطلب الأول: تعريف القروض العقارية وأنواعها
- 51 الفرع الأول: تعريف القروض العقارية
- 52 الفرع الثاني: أنواع القروض العقارية
- 57 الفرع الثالث: الإجراءات الأولية لمنح القروض العقارية
- 59 المطلب الثاني: الهيئات الضامنة والمانحة للقروض العقارية
- 60 الفرع الأول: الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
- 64 الفرع الثاني: شركة ضمان القرض العقاري
- 67 الفرع الثالث: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية "FGCMPI"
- 73 المبحث الثاني: مخاطر منح القروض العقارية والضمانات المكرسة لحمايتها
- 73 المطلب الأول: مخاطر منح القروض العقارية
- 73 الفرع الأول: المخاطر التقنية والإدارية

| | |
|----|--|
| 75 | الفرع الثاني: المخاطر القانونية |
| 76 | الفرع الثالث: المخاطر الخارجية |
| 76 | المطلب الثاني: الضمانات المقدمة في منح القروض العقارية |
| 77 | الفرع الأول: الضمانات العينية |
| 81 | الفرع الثاني: الضمانات الشخصية |
| 87 | خاتمة |
| 90 | قائمة المراجع |
| 98 | فهرس الموضوعات |