



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة ابن خلدون، تيارت



الملحقة الجامعية السوقر

مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

الشعبة: الحقوق

التخصص: قانون عقاري

بعنوان:

القرض العقاري كآلية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر

تحت إشراف الأستاذة:

بوحريز دايج عائشة

من إعداد:

ساعد سارة

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ	بلفضل محمد
مشرفا مقررا	مساعد (أ)	بوحريز دايج عائشة
عضوا مناقشا	محاضر (أ)	صافة خيرة
عضوا مدعوا	محاضر (ب)	مبخوتي محمد

السنة الجامعية: 2020 – 2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

{ وَأَقْرَضُوا اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا
وَمَا تَقْدِمُوا لِأَنْفُسِكُمْ مِنْ خَيْرٍ
تَجِدُوهُ عِنْدَ اللَّهِ هُوَ خَيْرًا
وَأَعْظَمَ أَجْرًا وَاسْتَغْفِرُوا اللَّهَ إِنَّ
اللَّهَ غَفُورٌ رَحِيمٌ }
-صدق الله العظيم-

[سورة المزمّل الآية 18]

شكر و عرفان

الحمد لله رب العالمين و الصلاة و السلام على سيدنا محمد
و على آله و صحبه أجمعين
أشكر الله عزوجلّ الذي ألهمني القوة و العزيمة لإتمام هذا العمل
كما أتقدم بخالص الشكر و التقدير:
لأستاذتي المشرفة بوحريز دايج عائشة على المجهودات التي بذلتها في
الإشراف على هذه المذكرة و تزويدي بالنصائح و الإرشاد
إلى الأساتذة الكرام أعضاء لجنة المناقشة:
سدار يعقوب مليكة، صافة خيرة، مبخوتي محمد
إلى من أنار دربي بنور العلم أساتذتي الكرام الذين درسوني طيلة مشواري
الدراسي
و بالأخص أساتذة ملحقة سوقر
إلى كل من قدم لي يد العون و المساعدة في إنجاز هذا العمل
من قريب أو بعيد

إهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات

أهدي ثمرة جهدي إلى من أفنى حياته في تربيتي و تعليمي إلى الذي غرس في

نفسي روح الأمل و شجعتني على المواصلة

"أبي العزيز حفظه الله"

إلى من تعجز الكلمات عن وصفها التي حملت و تعبت و سهرت و لم تشتكي

و نورت طريقي بدعائها و فتحت قلبي ببسمتها

"أمي العزيزة حفظها الله"

إلى من أتقاسم معه أعلى ما في الوجود

"أخي أيمن"

إلى كل الأقارب و الأصدقاء

إلى كل من حملتهم ذاكرتي و لم تحملهم مذكرتي

قائمة المختصرات

1- باللغة العربية:

- ج ر: الجريدة الرسمية
- د ج: الدينار الجزائري
- د س ن: دون سنة النشر
- ص: صفحة
- ق ت ج: القانون التجاري الجزائري
- ق م ج: القانون المدني الجزائري

2- باللغة الفرنسية:

- **BADR : Banque de l'Agriculture et du Développement Rural**
- **BDL : Banque de Développement Local**
- **BEA :Banque Extérieure d'Algerie**
- **BNA : Banque Nationale d'Algérien**
- **CNEP : Caisse National d'Epargne et de Prévoyance**
- **CNL : Caisse Nationale de Logement**
- **CPA : Le Crédit Populaire Algérien**
- **FGCMPI : Fonds de Garantie de Caution Mutuelle de Promotion Immobilier**
- **FNPOS : Le Fonds National de Préparation des œuvres Sociales**
- **SGCI : Société de Garantie de Crédit Immobilier**
- **SHR : Société de Refinancement Hypothécaire**

مَدِينَةُ

أصبح موضوع توفير السكن اللائق أحد الاهتمامات الأساسية لكل دولة تهدف لتحقيق نهض تنموي شامل في كل المجالات، و قطاع السكن في الجزائر حظي باهتمام كبير سواء من قبل المواطنين باعتباره محققا للمنفعة الاجتماعية لهم، أو بالنسبة للدولة كونه محركا لعجلة التنمية الاقتصادية فيها.

لكن رغم كل الجهود المبذولة و الأموال المرصدة لتوفير سكن لائق للأفراد، فقد عاشت الجزائر و لا تزال تعيش عجزا خانقا في قطاع السكن بسبب الطلب المتزايد عليه نظرا للنمو الديموغرافي الهائل من جهة، و محدودية مصادر تمويل المشاريع السكنية من جهة أخرى إضافة إلى انخفاض معدل الدخل الوطني للفرد و ارتفاع الأوعية العقارية، ما أدى إلى تحول مشكلة السكن من مرحلة العجز إلى مرحلة الأزمة المزمنة و التي كان لها تأثير كبير على مختلف القطاعات.

و قد تميز تمويل قطاع السكن في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا بمروره بعدة مراحل فبعد الاستقلال و في ظل النظام الاشتراكي احتكرت الدولة تمويل المشاريع السكنية فرصدت مبالغ مالية ضخمة من أجل إنجاز المشاريع السكنية المبرمجة لتلبية طلبات السكن لكنها عجزت عن ذلك، و بهدف تخفيف العبء عن الخزينة العمومية حاولت أن تستغل رأسمال الخاص للأفراد من خلال نظام التعاونيات العقارية بإصدار الأمر رقم 76-92 الذي يتعلق بتنظيم التعاون العقاري¹، و ذلك بدفع الأفراد إلى تمويل بناء السكنات بأموالهم الخاصة، غير أنه في الواقع نظام التعاونيات العقارية لم يستعمل إلا للحصول على الأراضي التي كانت تحتكرها البلديات، و عليه فالدولة في هذه المرحلة كانت مسيطرة على تسيير قطاع السكن بدءا من الدراسة فالتمويل فالإنجاز وصولا إلى التسليم و هذا ما يمكن اعتباره العامل الرئيسي في أزمة السكن.

هذا ما دفع المشرع إلى إصدار القانونين رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية²، الذي وضع حدا لهيمنة الدولة على قطاع السكن و فتح المجال أمام المبادرات الخاصة، و القانون

¹ - الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23-10-1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج ر، عدد رقم 12، المؤرخة في 09-02-1977، (ملغى).

² - القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04-03-1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج ر، عدد رقم 10، المؤرخة في 05-03-1986، (ملغى).

رقم 86-12 المتعلق بالقرض و البنك¹، الذي أدخل تعديلات جذرية على الوظيفة المصرفية فقد وحد الإطار القانوني الذي يدير النشاط الخاص بكل المؤسسات المصرفية و المالية مهما كانت طبيعتها و قلص من دور الخزينة العمومية في تمويل قطاع السكن، إلا أن هذا القانون لم يحقق الأهداف المنتظرة منه، خاصة مشكل السكن لإلزامه المقترضين بتمويل العملية الاستثمارية العقارية بقيمة 50% من سعر العملية، إضافة إلى أن التعامل في العقار خلال تلك الفترة كان مقيدا بنصوص صارمة تمنع أي معاملة عقارية مباشرة بين الأشخاص فالمواطن الراغب في بيع أرضه ملزم ببيعها للدولة فقط، و كل معاملة خارج هذا الإطار باطلة و تعرض صاحبها للجزاء و هذا طبقا للأمر 74-26 الذي المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات².

و مع نهاية الثمانينات شهدت الجزائر عدة تحولات اقتصادية و اجتماعية على إثرها دخلت مرحلة جديدة تبنت فيها نظام اقتصاد السوق بمقتضى دستور 1989³، و تماشيا مع هذا التحول استدعى الأمر مراجعة مختلف النصوص القانونية المتعلقة بتمويل قطاع السكن فلجأت الحكومة في سنة 1990 إلى اتخاذ قرار بتخلي الخزينة العمومية عن تمويل السكن كحل مؤقت و إسناد هذه المهمة للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، ثم تم إصدار القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد و القرض⁴، الذي فتح مجال لتمويل المشاريع السكنية عن طريق القروض العقارية التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية، و تزامنا مع إصدار هذا القانون تم إلغاء القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري⁵، و الذي ألغى بدوره بموجب القانون رقم 11-04 المتعلق بتنظيم

¹ - القانون رقم 86-12 المؤرخ في 19-08-1986 المتعلق بالقرض و البنك، ج ر، عدد رقم 10، المؤرخة في 14-03-1986، (ملغى).

² - الأمر 74-26 المؤرخ في 16-02-1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر، عدد رقم 19، المؤرخة في 05-03-1974، (ملغى).

³ - دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989، مصادق عليه بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18، ج ر، عدد رقم 09، المؤرخة في 01-03-1989، (ملغى).

⁴ - القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14-04-1990، المتعلق بالنقد و القرض المعدل و المتمم، ج ر، عدد رقم 16، المؤرخة في 18-04-1990.

⁵ - المرسوم التشريعي رقم 93-03، المؤرخ في 01-03-1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر، عدد رقم 14، المؤرخة في 03-03-1993، (ملغى).

نشاط الترقية العقارية¹، ليطماشى مع السياسة الجديدة لتمويل المشاريع السكنية، و المتمثلة في اعتماد القرض العقاري كآلية لتمويل المشاريع السكنية بغية معالجة أزمة السكن التي تعاني منها الجزائر.

و على إثر ذلك تم تنظيم آلية القرض العقاري بمختلف النصوص القانونية و تحديد مساره العملي و كفاءات الحصول عليه، إلا أن القروض العقارية تتميز بطول المدة و ضخامة المبالغ المقترضة، هذا ما جعل البنوك و المؤسسات المالية عرضة للعديد من المخاطر، و بغية تخفيف البنوك و المؤسسات المالية لمنح القروض العقارية تم اشتراط تقديم ضمانات لمنح القروض العقارية إضافة إلى استحداث آليات قانونية و هيئات مالية لمواجهة هذه المخاطر.

ومن خلال ما سبق تطرح الإشكالية الأساسية لهذه الدراسة على النحو التالي:

ما مدى مساهمة القروض العقارية في معالجة أزمة السكن في الجزائر ؟

ومن هنا تكمن أهمية الموضوع في الدور الذي يضطلع به القرض العقاري كآلية لتمويل المشاريع السكنية لمعالجة أزمة السكن التي تعاني منها الجزائر، باعتباره أهم الصيغ التمويلية العقارية المعتمدة للقضاء على أزمة السكن و التخفيف من حدة الكثير من المشاكل و الأزمات السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية، ناهيك عن دوره الكبير في تنمية الاقتصاد الوطني.

وتهدف هذه الدراسة إلى بلوغ مجموعة من الأهداف المتمثلة في: دراسة ماهية القروض العقارية باعتباره آلية لتمويل المشاريع السكنية، و كذا دراسة مخاطر منح القروض العقارية مع تبيان الآليات القانونية المعتمدة لمواجهةها، إضافة إلى دراسة صيغ القروض العقارية، و كذا تبيان أهم الهيئات المالية المتدخلة في منح و ضمان القروض العقارية.

ولقد كان اختيار هذا الموضوع لأسباب ذاتية وأخرى موضوعية:

فأما الأسباب الذاتية فتتعلق بالشعور بقيمة وأهمية الموضوع والرغبة في إثراء المعرفة الذاتية في كل ما يتعلق بمجال منح القروض العقارية وجاء ذلك من خلال كون الموضوع يمس الحياة اليومية لنا كأفراد، لاسيما مع زيادة أزمة السكن، إضافة إلى ذلك ارتباط موضوع القرض العقاري كآلية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر بقطاعين أساسيين و هما قطاع السكن و القطاع

¹ القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14-02-2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر، عدد رقم 15، المؤرخة في 09-03-2011.

المصرفي ، وهو ما دفعني إلى الرغبة في الاطلاع على الدور الذي تلعبه البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن.

وأما الأسباب الموضوعية تتعلق بمدى تأثير القرض العقاري في القضاء على أزمة السكن في الجزائر، إضافة إلى أن موضوع القرض العقاري تناولته بعض الدراسات و الأبحاث في تخصصات مختلفة على غرار العلوم الاقتصادية، التي تبحث عن طرق تقنية للتمويل العقاري، و كذا بعض أبحاث العلوم القانونية التي حاولت تأصيل هذا الموضوع إلا أنها غير كافية للإلمام بجميع جوانبه و هذا أحد أسباب اختيارنا للموضوع، ومحاولة إثرائها و جمعها.

وفي هذا الإطار تم العثور على مجموعة من الدراسات السابقة أفادتني في هذه الدراسة وأهمها:

- دراسة محمد يوسف بنوعان القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2019-2020.

تناولت عقد القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الاستعمال السكني إضافة إلى دراسة نشاط الترقية العقارية باعتباره المحرك الأساسي في تنمية قطاع السكن.

- دراسة ابتسام طوبال بعنوان تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية ، جامعة منتوري قسنطينة، 2004-2005.

حيث تناولت مساهمة القروض السكنية في تمويل قطاع السكن، في ظل التغيرات التي شهدتها.

- دراسة الياقوت عرعار بعنوان التمويل العقاري، رسالة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة الجزائر يوسف بن خدة 2008-2009.

تناولت تبیین الأسالیب التي تخفف من أزمة السكن و تسمح للمواطنين بالمساهمة الفعالة في إنجاز سكناتهم و عدم ترك الدولة الممول الوحيد لقطاع السكن و من بین هذه الأسالیب إنشاء شركة إعادة التمويل الرهنی و شركة ضمان القرض العقاری.

وانطلاقا مما سبق تم الاعتماد في هذا البحث على المنهج الوصفي.

و لدراسة هذا البحث تم اعتماد خطة ثنائية التقسيم حيث تم التطرق في الفصل الأول إلى النظام القانوني للقروض العقارية في الجزائر، تضمنت مبحثين المبحث الأول خصص لماهية القروض العقارية والمبحث الثاني لمخاطر منح القروض العقارية ، أما الفصل الثاني كان تحت عنوان تفعيل دور القروض العقارية لتمويل المشاريع السكنية في الجزائر، وقد تم تقسيمه إلى مبحثين اثنين الأول بعنوان صيغ القروض العقارية ، أما المبحث الثاني فخصص للهيئات المالية المتدخلة في تمويل المشاريع السكنية، و تم إنهاء البحث بخاتمة تضمنت جملة من النتائج والتوصيات.

الفصل الأول

النظام القانوني للقروض العقارية في الجزائر

تعتبر أزمة السكن في الجزائر من أكثر المشاكل تعقيدا و هذا لتداخل العديد من الأسباب و العوامل التي زادت في حداثها، الأمر الذي دفع الدولة إلى إحداث العديد من الإصلاحات في القطاع المالي رغبة منها في جعله آلية فعالة للتخفيف من أزمة السكن، بمساهمة البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن و ذلك عن طريق منح القروض العقارية، التي أصبحت تندرج ضمن سياسة وطنية تجمع بين قطاعات استراتيجية هي القطاع المصرفي و قطاع السكن.

و عليه تستوجب هذه الدراسة تسليط الضوء على ماهية القروض العقارية كونها من أهم آليات تمويل قطاع السكن (المبحث الأول)، ثم تبيان مخاطر منح القروض العقارية و الضمانات المكرسة لحمايتها (المبحث الثاني).

المبحث الأول

ماهية القرض العقاري

القروض العقارية أداة أساسية لتمويل قطاع السكن، و ذلك بمساهمة رؤوس الأموال الخاصة للتخفيف و التصدي لأزمة السكن، و رغم الأهمية البالغة التي يكتسبها القرض العقاري إلا أنه يبقى عقدا كغيره من العقود و من أجل التمكن من حصر ماهية القرض العقاري و جب الإحاطة بالمقومات الأساسية التي يقوم عليها و ذلك من خلال التطرق إلى الإطار المفاهيمي للقرض العقاري (المطلب الأول) ليكون مرجعا نستعين به في تحديد إجراءات منح القروض العقارية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الإطار المفاهيمي للقرض العقاري

عقد القرض العقاري لم ينظمه المشرع الجزائري في قانون مستقل بذاته، لكن تناول أحكامه بقواعد خاصة في كل من قانون النقد و القرض¹ و القانون التجاري²، بالإضافة إلى الأحكام العامة المنصوص عليها في المواد من 54 الى 123 من التقنين المدني³ المتعلق بالنظرية العامة للعقد، و عليه سيتم التطرق إلى تعريف القرض العقاري و بيان خصائصه (الفرع الأول)، ثم تحديد طبيعته القانونية (الفرع الثاني)، و أهميته (الفرع الثالث).

¹ - الأمر رقم 11-03، المؤرخ في 26-08-2003، يتعلق بالنقد و القرض المعدل و المتمم، ج ر، عدد رقم 52، المؤرخة في 27-08-2003.

² - الأمر رقم 59-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن ق ت المعدل و المتمم، ج ر، عدد رقم 101، المؤرخة في 19-12-1975.

³ - الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن ق م المعدل و المتمم، ج ر، عدد رقم 78، المؤرخة في 30-12-1975.

الفرع الأول

تعريف القرض العقاري

مصطلح القرض العقاري مركب من مصطلحين لكل واحد منهما مدلوله و مضمونه القانوني الأول "القرض" (أولاً)، و الثاني "العقار" (ثاني)، و من ثم فإنه يستوجب تعريف كل مصطلح على حدى حتى يتسنى الربط بين المصطلحين، و إعطاء تعريف جامع للقرض العقاري (ثالثاً).

أولاً- تعريف القرض: و عليه سيتم تعريف القرض لغة و اصطلاحاً ثم تعريفه قانوناً.

1- **التعريف اللغوي:** يعرف القرض لغة على أنه: "ما تعطي غيرك من المال على أن يردّه إليك بعد أجل معلوم و القرض الحسن، هو الذي يكون بلا فائدة تجارية"¹ لقوله تعالى:

" وَأَقْرَضُوا اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا "².

و لكلمة القرض في اللغة العربية عدة مفردات أهمها:

- الائتمان: فيقال ائتمن فلان فلانا أي عده أميناً عليه و جديراً برد الأمانة إلى أهلها و جدير بالثقة.

- السلفة: و تعني المال المقترض و جمعها السلفة³.

- كلمة القرض تقابلها في اللغة الفرنسية كلمة *credit*، و هي مشتقة من أصلها اللاتيني *credere* و التي تعني الثقة بملاءة شخص ما أو مؤسسة ما و الملاءة تعني القدرة على تسديد الديون⁴.

¹ بلحسن بن هادية، الجبلاي البليش، يحيى بن الحاج ، القاموس الجديد للطالب، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991 ، ص 120.

² الآية 20، سورة المزل.

³ فاطمة بن الدين ، مفهوم القرض العقاري، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، المركز الجامعي البيض، العدد الثالث، ص 104.

⁴ عبد الرزاق بن حبيب، خديجة خالدي، أساسيات العمل المصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015، ص 69.

2- **التعريف الفقهي:** يعطي الفقه للقرض عدة تعاريف، فيعرف فقهاء الشريعة الإسلامية القرض على أنه: "دفع مال إرفاقاً لمن ينتفع به و يرد بدله"¹، كما يعرف أيضاً على أنه: "اقتطاع جزء من مال المقرض ليسلمه إلى المقرض، و هو دفع المال أو أي شيء آخر مشمول بشرط أن يكون متماثلاً أو أن يكون لمنفعة المقرض فقط"²، أما الفقيه عبد الرزاق السنهوري فيعرفه على أنه: "عقد القرض يكون محله دائماً شيئاً مثلياً هذا في الغالب على أن يرد مثله في نهاية القرض و يكون دون مقابل أو بمقابل فائدة"³.

3- **التعريف القانوني:** عرف المشرع الجزائري القرض من خلال تعريفه للقروض الاستهلاكية بموجب نص المادة 450 من القانون المدني الجزائري على أنه: "قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقرض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر، على أن يرد إليه المقرض عند نهاية القرض نظيره في النوع و القدر و الصفة".

بالرجوع إلى القانون 90-10 المتعلق بالنقد و القرض (ملغى)⁴ نجده عرف القرض بموجب نص المادة 112 على أنه "تشكل عملية قرض في تطبيق هذا القانون كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لمصلحة الشخص الآخر التزاماً بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان".

¹- حماد نزيه، عقد القرض في الشريعة الإسلامية، الطبعة الأولى، دار القلم، دمشق، 1991، ص 08.

²- درياس زيدومة، القرض العقاري و دوره في تأطير و تطوير النشاط العقاري السكني و آليات مساهمته في تطوير الاستثمار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية "بن عكنون"، جامعة الجزائر، د س ن، ص 380.

³- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (العقود التي تقع على الملكية: الهبة و الشركة و القرض و الدخل الدائم و الصلح)، المجلد الثاني، الجزء الخامس، دار أحياء التراث العربي، بيروت-لبنان، 1952، ص 419.

⁴- القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14-04-1990، المتعلق بالنقد و القرض، الملغى بالأمر 03-11.

و لقد أبقى المشرع على نفس التعريف في الأمر 11-03 المتعلق بالنقد و القرض بموجب

نص المادة 68.¹

ب- تعريف العقار.

1- التعريف اللغوي: يعرف العقار لغة على أنه: " مال لا يمكن نقله بطبيعته"، كما يعرف أيضا أنه: " كل مال يعترف القانون بطابعه الثابت بسبب طبيعته أو تخصيصه أو الموضوع المطبق عليه، أو معايير أكثر تخصيصا ضده منقول ".²

2- التعريف الفقهي: عرفه الدكتور عبد الرزاق السنهوري بأن: "الشيء الثابت المستقر بحيزه بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا هدم أو اقتلع و من ثم لا يمكن نقله دون تلف و الأرض خير مثال للعقار لأنها ثابتة بحيزها، و إذا جاز نقل أجزاء منها فإنما يكون ذلك بتفتيت سطحها و انتزاع بعض الأتربة و الصخور، و كذلك البناء عقار لأنه ثابت مستقر بحيزه، لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا بهدمه أو هدم أجزاء منه و الأشجار و الغراس عقار، و لا يمكن نقلها إلا باقتلاعها من الأرض التي هي مغروسة فيها ".³

3- التعريف القانوني: عرف المشرع الجزائري العقار بمقتضى نص المادة 683 من القانون المدني على أنه: "كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه لخدمة العقار يعتبر عقار بالتخصيص.⁴

¹ - تنص المادة 68 من الأمر 11-03، المتعلق بالنقد و القرض المعدل و المتمم على ما يلي: " يشكل عملية قرض، في مفهوم هذا الأمر كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كضمان الاحتياط أو الكفالة أو الضمان".

² - جيرار كورنو، ترجمة منصور القاضي، معجم المصطلحات القانونية (ص- ي)، ص 1100.

³ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال)، الجزء الثامن، دار أحياء التراث العربي، بيروت لبنان، 1964، ص 14.

⁴ - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2012، ص 9.

ج- تعريف القرض العقاري: لم يعط المشرع الجزائري تعريفا دقيقا للقرض العقاري لا في القواعد العامة و لا في قانون النقد و القرض مما دفع الفقهاء إلى الاجتهاد، و عليه يعرف القرض العقاري على أنه: "عقد يلتزم بموجبه المقرض بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقترض ليستعمله في تمويل إنجاز عملية أو مشاريع ذات طابع عقاري، مقابل ضمانات خاصة، و بدفع فوائد معينة وفقا لاتفاق مسبق و بكيفيات محددة"¹.

كما يعرف أيضا على أنه: "العمليات المالية التي تهدف إلى تمويل الأشغال التي ترد على الأملاك العقارية، و ذلك في إطار السياسة المنتهجة التي توفرها عن طريق مصارفها لصالح القائمين بهذه الاشغال على أن يقوم هؤلاء بتسديد أموال و الفوائد المترتبة في الآجال المحددة في العقد"².

و عليه تعريف القرض العقاري على أنه: " عملية ائتمانية بموجبها يقدم البنك أو المؤسسة المالية مبلغ مالي للمقترض من أجل تمويل مشروعه العقاري على أن يقدم هذا الأخير ضمانات و يلتزم بتسديد أصل القرض و الفوائد المترتبة عليه."

من خلال التعاريف السابقة فإن القرض العقاري يتميز بالعديد من الخصائص منها ما هو مستمد من الأحكام العامة لعقد القرض العقاري باعتباره تصرف قانوني و منها ما هو مستمد من طبيعته الخاصة كونه قرض عقاري، و عليه سيتم التطرق إلى خصائص القرض العقاري وفق الآتي:

أ- القرض العقاري عقد رضائي: من خلال نص المادة 450 من القانون المدني³، نجد أن عقد القرض العقاري هو عقد رضائي، ينشأ بتطابق إرادتي المقرض و المقترض، لكن الممارسة

¹- زيدومة درياس، مرجع سابق، ص 382.

²- عابد عدة، عبد القادر دويس، دراسة قياسية لأثر القروض العقارية على قطاع السكن في الجزائر خلال الفترة 2019/2000، مجلة آراء للدراسات الاقتصادية و الادارية، المركز الجامعي افلو، المجلد 02، العدد 02، ص 89.

³- تنص المادة 450 من ق م على أنه: "قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي اخر، على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع و القدر و الصفة".

تقضي بغير ذلك، لأن عقد القرض العقاري يكون في شكل مكتوب، و كتابة عقد القرض العقاري تكون من أجل الإثبات فقط لا للانعقاد¹.

ب- **عقد القرض العقاري من العقود الزمنية:** أي أنه من عقود المدة، بحيث يعتبر الزمن عنصرا جوهريا في هذا النوع من العقود، و القرض العقاري من الائتمان طويل الأجل² ، فالمؤسسة المقرضة تفرض مدة محددة حسب التنظيم المعمول به و شروط منح القرض العقاري تكون عادة محصورة بمدة دنيا و مدى قصوى و ذلك حسب قدرة المقرض على التسديد، و على أساس المدة تصنف القروض إلى قروض قصيرة الأجل تكون مدتها عادة سنة واحدة و لا تتجاوز السنتين، و أخرى متوسطة الأجل تزيد مدتها عن سنتين إلى ست سنوات ، إضافة إلى القروض طويلة الأجل تزيد مدتها عن سبع سنوات لتصل أحيانا إلى 20 سنة أو أكثر³.

ج- **عقد القرض العقاري من عقود الإذعان:** لأنه يحتوي على طرف قوي متمثل في المؤسسة المالية التي تحتكر منح القروض العقارية و تفرض شروطها ضمن عقد نموذجي، و الطرف الضعيف الذي يسعى للحصول على القرض من أجل تمويل مشروعه العقاري و الذي لا يمكنه مناقشة الشروط المفروضة من قبل المؤسسة المالية المقرضة فإما أن يقبل أو يرفض إبرام عقد القرض العقاري.

د- **القرض العقاري قرض نقدي:** كأصل عام حسب نص المادة 450 من القانون المدني يكون المحل في عقد القرض إما مبلغا من النقود أو أشياء مثلية قابلة للاستهلاك كالمسحوق

¹ - عز الدين بوعبيد، القرض العقاري و تأثيره على التنمية العقارية، مجلة الندوة للدراسات القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، العدد 28، 2019، ص 65.

² - عبد الحميد ثروت، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2007، ص 15.

³ - عبد الرزاق بن حبيب، خديجة خالدي، مرجع سابق، ص 74.

و البضائع، إلا أن الحياة العملية تثبت أن الشيء المقترض يكون في معظم الحالات مبلغ من النقود، يسلمه المقرض إلى المقترض من أجل تمويل مشروعه العقاري¹.

هـ - **القرض العقاري قرض بفائدة:** حسب نصوص المواد 454-455-456 من القانون المدني فإن القروض الاستهلاكية تنقسم إلى قروض مجانية تكون بين الأفراد و تحضر فيها الفائدة، و إلى قروض بفائدة تقدمها مؤسسات القرض بغرض تشجيع النشاط الاقتصادي و أيضا في حالة إيداع أموال لديها من قبل الأفراد².

الفرع الثاني

الطبيعة القانونية للقرض العقاري

يخضع القرض العقاري للقانون المدني حينما يكون بين الأفراد، لكن التساؤل يطرح حول الطبيعة القانونية لعقد القرض العقاري حينما يكون أحد أطرافه مؤسسة القرض و الطرف الآخر شخص طبيعي أو معنوي تابع للقطاع الخاص، و عليه ينبغي تحديد الطبيعة القانونية لعقد القرض العقاري بالنسبة لكل طرف (المقرض و المقترض)³.

أولاً- **الطبيعة القانونية بالنسبة للمقرض:** القرض لا يعتبر عملا تجاريا بطبيعته، غير أنه يكتسب الصفة التجارية إذا قام به بنك أو مؤسسة مالية، على اعتبار أن القرض من العمليات

¹ إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016-2017، ص ص 243 243.

² عز الدين بوعبيد، مرجع سابق، 65.

³ فاطمة بن الدين، مرجع سابق، ص 108.

المصرفية¹، التي تقوم على الوساطة و التداول و المضاربة و تحقيق الربح²، و عليه يمكن القول أن القروض العقارية تعد عملا تجاريا بالنسبة للبنوك و المؤسسات المالية، بغض النظر إن كان المقترض يحمل صفة التاجر أو لا.³

ثانيا- **الطبيعة القانونية بالنسبة للمقترض:** يعتبر القرض العقاري عملا مدنيا إذا كان الغرض منه تمويل مشروع عقاري ك شراء عقار أو سكن أو بناءه دون السعي لتحقيق ربح منه و هو بذلك هنا يهدف إلى تلبية حاجات خاصة و لا يهدف إلى الاستثمار، لكن إذا كان هدف المقترض من إنجاز و تجديد الأملاك العقارية بصفته متعاملا في الترقية العقارية هو بيعها و تأجيرها فإن العقد المبرم بين المقترض و مؤسسة القرض يعتبر عملا تجاريا⁴ لأن كلاهما يحمل صفة التاجر.⁵

من هنا يمكن القول أن عقد القرض العقاري ذات طبيعة مختلطة يجمع بين الطبيعة المدنية و الطبيعة التجارية، و هذا بحسب صفة طرفيه و الغرض منه، في حين يعتبر الفقه و القضاء المصريين القروض التي تبرمها البنوك ذو طبيعة تجارية مهما كانت صفة المقترض و أيا كان الغرض الذي خصص له القرض.⁶

¹ - تنص المادة 02 من ق ت على أنه: " يعد عملا تجاريا بحسب موضوعه: ... كل عملية مصرفية أو عملية صرف أو سمسرة أو خاصة بالعمولة...".

² - العمليات المصرفية حسب نص المادة 66 من الأمر 03-11 المتعلق بالنقد و القرض هي: " تتضمن العمليات المصرفية تلقي الأموال من الجمهور و عمليات القرض، و كذا وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن و إدارة هذه الوسائل"، و عليه فالعمليات المصرفية هي: العقود التي يبرمها و يعقدها البنك مع زبائنه و الخدمات المتنوعة التي يقدمها لهؤلاء الزبائن.

³ - إبتسام مناع، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016-2017، ص 52.

⁴ - درياس زيدومة، مرجع سابق، ص 377.

⁵ - تنص المادة 3 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري: "يعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات مشتركة".

⁶ - لطيفة طالي، القرض العقاري، رسالة ماجستير في القانون، تخصص فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص 27.

الفرع الثالث

أهمية القرض العقاري

القرض العقاري أصبح اليوم له أهمية كبيرة في العديد من المجالات المالية و الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية، باعتباره عملية مالية تمول مختلف المشاريع التي ترد على الأملاك العقارية باختلاف أنواعها، و عليه سيتم تبيان أهمية القرض العقاري في النقاط التالية:

أولاً- الأهمية السياسية: إن القوة السياسية لأي دولة تقاس بقوتها الاقتصادية، فإذا كانت دولة قوية اقتصادياً فإنها تصبح دولة قوية سياسياً، و القرض العقاري له تأثير بالغ الأهمية على سياسة الدولة، لأنه يؤثر على المجالات الحساسة التي تقوم عليها الدولة (المجال الاقتصادي و الاجتماعي و المصرفي)، و عليه تكمن الأهمية السياسية للقرض العقاري فيما يلي:

- منح القروض العقاري يساهم في تحقيق الاستقرار الداخلي للدولة من خلال حل العديد من المشاكل أبرزها مشكل السكن و بالتالي يمنع من انتشار الفوضى الداخلية و عدم الاستقرار، و عليه تتمكن الدولة من بسط سيادتها المطلقة على قراراتها و سياستها التنموية دون تدخل أطراف خارجية.
- نجاح العمل بالقرض العقاري يجعل الدولة تحصل على مكانة مرموقة في المجتمع الدولي و نموذجاً تقتدي به دول العالم في حل مختلف المشاكل الاجتماعية و الاقتصادية و المالية.

ثانياً- الأهمية الاقتصادية: المجال الاقتصادي يقوم على عنصر المال الذي يمدّه بالدعم المالي و المادي، الأمر الذي يجعل القرض العقاري من الوسائل التي توفر الدعم المالي لمختلف المشاريع العقارية، و التي بدورها تدفع عجلة الاقتصاد الوطني،¹ و تظهر الأهمية الاقتصادية للقروض العقارية فيما يلي:

¹ - فاطمة بن الدين، مرجع سابق، ص 109.

- تساهم القروض العقارية في تنشيط عمل الهيئات المالية و ذلك بتحصيل فوائد مالية من جراء منح قروض متوسطة أو طويلة الأجل.¹
- القروض العقارية تمول مختلف المشاريع الاستثمارية المرتبطة بالعقار، فالاستثمار في المجال الفلاحي يضمن للدولة الاكتفاء الذاتي في المجال الغذائي و يغيثها عن الاستيراد بالعملة الصعبة، بالإضافة إلى تنمية المناطق الصناعية تضمن توفير إنتاج أوفر و أفضل ، و من ثم دفع عجلة التنمية الاقتصادية.²
- القروض العقارية تساهم في إنعاش سوق العقار، بإنجاز مختلف المشاريع السكنية ، إضافة إلى تنشيط سوق السندات و تطوير عمل البورصة من خلال نشاط شركة التمويل الرهني في السوق الرهنية بتداول الأوراق و السندات التي تشمل على الديون و القروض الرهنية، و كذا تنشيط سوق صناعة مواد البناء و المواد الأولية.

ثالثا- الأهمية الاجتماعية: للقرض العقاري أهمية كبيرة في المجال الاجتماعي تتجلى في:

- القروض العقارية هي آلية مساعدة غير مباشرة تقدمها الدولة للفئات ذات الدخل المتوسط من أجل اقتناء سكن لائق.
- تمويل القروض العقارية لقطاع السكن من شأنه القضاء على العديد من المشاكل الاجتماعية و في مقدمتها أزمة السكن و النتائج المترتبة عليها كالتشرد و الانحراف و عزوف الشباب عن الزواج بالإضافة إلى أزمة البطالة.³

¹ - محمد يوسف، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم ، 2019-2020، ص ص 28 29.

² -فاطمة بن الدين، مرجع سابق، ص 109.

³ - محمد يوسف، مرجع سابق، ص 31.

رابعاً- الأهمية المالية: إن تمويل قطاع السكن عن طريق القروض العقارية يعتبر من أهم العوامل التي تساعد في تنمية القطاع المالي و تدعيم استقراره،¹ و ذلك من خلال ضمان استقرار رؤوس الأموال و التحكم فيها و استثمارها داخل الدولة².

المطلب الثاني

إجراءات منح القروض العقارية

تعتبر إجراءات منح القروض العقارية أداة تضع سياسة الاقتراض موضع التنفيذ³ ، تتمثل هذه الإجراءات في تحضير ملف طلب القرض العقاري (الفرع لأول)، و الموافقة عليه من طرف مؤسسة القرض (الفرع الثاني)، و أخيراً انعقاد عقد القرض العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تحضير ملف طلب القرض العقاري

للحصول على القرض العقاري كإجراء أولي يقدم المقترض طلب للحصول على القرض العقاري، يكون مرفقاً بملف القرض، إضافة إلى تقديم مساهمته الشخصية، و تأسيس الضمانات حتى يدعم طلب القرض العقاري،⁴ و هو ما سنبينه فيما يلي:

أولاً- تقديم طلب القرض العقاري: و ذلك من خلال ملء طالب القرض لاستمارة طلب القرض المعدة من طرف مؤسسات القرض،⁵ التي تتضمن صنفين من المعلومات، الصنف الأول يتعلق بمعلومات طالب القرض، أما الصنف الثاني فيتعلق بالعملية الممولة بالقرض.

¹ - الياقوت عرعار، التمويل العقاري، رسالة ماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008-2009، ص 11.

² - فاطمة بن الدين، مرجع سابق، ص 109.

³ - عابد عدة، عبد القادر دويس، مرجع سابق، ص 92.

⁴ - إيمان بوسطة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 258.

⁵ - لطيفة طالي، مرجع سابق، ص 44.

أ- المعلومات المتعلقة بطالب القرض العقاري: تتمثل في جميع المعلومات التي تخص هوية طالب القرض، محل إقامته، وظيفته، وضعيته العائلية، إضافة إلى جميع المعلومات المتعلقة بدمته المالية من حقوق و التزامات و الديون مترتبة عليه،¹ هذه المعلومات تعتبر من أهم العناصر عند منح الائتمان العقاري فهي تبين مدى استعداد طالب القرض العقاري و قدرته في الوفاء بالتزامه.

ب- المعلومات المتعلقة بالعملية الممولة بالقرض: تمنح الهيئات المالية القروض العقارية من أجل تمويل إحدى هاته العمليات العقارية التالية:

- البناء الفردي أو الذاتي.
- شراء سكن جاهز.
- شراء مسكن بيع بناء على التصاميم.
- شراء قطعة أرض من أجل البناء.
- توسيع أو تهيئة مسكن.

المعلومات المتعلقة بالعملية الممولة بالقرض العقاري لها أهمية كبيرة فهي السبب و الغاية في إبرام عقد القرض العقاري، إضافة إلى أنها محل الرهن الرسمي الذي يضمنه و يؤمنه من المخاطر، و تتمثل هذه المعلومات في:

- معلومات خاصة بالمال العقاري: تتضمن وصف عام للملكية العقارية التي يريد المقترض شراءها أو بناءها من حيث تحديد إن كان مسكن فردي أو جماعي أو قطعة أرض، موقع العقار، مساحته، نوعية البناء، القيمة العقار في السوق العقارية.

¹ - الياقوت عرعار، مرجع سابق، ص 113.

- معلومات حول مصاريف العملية الممولة بالقرض: تتمثل في ثمن شراء قطعة الأرض أو السكن، مصاريف البناء أو التصليح، مبلغ المساهمة الشخصية ومبلغ مساعدة الصندوق الوطني للسكن إن وجدت.¹

ثانيا- إعداد ملف القرض: و هو تقديم مجموعة من الوثائق لتدعيم المعلومات الواردة في طلب القرض العقاري، و هي تختلف بحسب العملية المراد تمويلها بالقرض العقاري،² غير أن أهم الوثائق التي يجب أن يحتوي عليها ملف القرض هي عقد الملكية المقدمة كضمان للاستفادة من القرض العقاري،³ يتم تسليم ملف القرض لممثل مؤسسة القرض الذي يتأكد من أن الملف كامل و يتضمن كل الوثائق اللازمة، ليقوم هو الآخر بتسليم طالب القرض وصل إيداع.

ثالثا- تقديم المساهمة الشخصية: من أهم الشروط الجوهرية في عقد القرض العقاري هو تقديم الإسهام الشخصي المسبق، فهو التزام يقع على عاتق طالب القرض قبل إبرام عقد القرض العقاري، تختلف قيمة المساهمة الشخصية باختلاف العملية الممولة بالقرض العقاري و تتراوح عادة ما بين 20% إلى 40% من قيمة العملية الممولة،⁴ تقديم المساهمة الشخصية تضمن لمؤسسة القرض قدرة المقرض على تسديد الأقساط، كما أنها في حالة عدم تسديد القرض تضمن استنفائه.

رابعا- تأسيس الضمانات: يقصد بتأسيس الضمانات تلك الأصول التي يقدمها طالب القرض كضمان للمؤسسة القرض في مقابل الحصول على القرض،⁵ و تعتبر هذه الضمانات ذات أهمية بالنسبة لمؤسسة القرض، خاصة إذا تعلق الأمر بالقروض طويلة الأجل، فهي بمثابة قيد

¹- لطيفة طالي، مرجع سابق، ص 45.

²- الياقوت عرار، مرجع سابق، ص 11.

³- إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص 259.

⁴- لطيفة طالي، مرجع سابق، ص 47.

⁵- إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص 260.

يجبر المقرض على الالتزام بعقد القرض، كذلك تمكن مؤسسة القرض من استرجاع و لو جزء من القرض عند تحقق الخطر، فالتأمينات لا تلغي آثار خطر القرض بل تساهم في التقليل منه فقط،¹ لذلك يقع على مؤسسة القرض أخذ العديد من الاعتبارات المتعلقة بالضمانات قبل منح القرض العقاري، أهمها قيمة الضمانات و التي يشترط عادة أن تكون مساوية لقيمة القرض و الفوائد المترتبة عنه، و كذا نوعها الذي يتحدد عادة بنوع القرض و مدته.²

يعتبر عقد القرض العقاري من القروض العينية، حيث لا يمنح المقرض القرض العقاري بناء على الثقة التي يضعها في المقرض فقط، و إنما يستوجب من هذا الأخير تقديم ضمانات لتسديد القرض و التصدي لأي مشكل أو خطر قد يقع فيه.³

¹ - الياقوت عرعار، مرجع سابق، ص 120.

² - إيمان بوسنة، مرجع سابق، ص 261.

³ - لطيفة طالي، مرجع سابق، ص 49.

الفرع الثاني

الموافقة على منح القرض العقاري

إن موافقة مؤسسة القرض على منح القرض العقاري تمر بمرحلتين الأولى هي دراسة ملف القرض (أولا) و الثانية هي اتخاذ قرار نهائي بمنح القرض العقاري (ثانيا).

أولا- دراسة ملف طلب القرض العقاري: بعد استلام ملف طلب منح القرض العقاري من طرف مؤسسة القرض تقوم بدراسته لتحديد مدى صلاحيته للحصول على القرض وفقا للسياسة الإقراضية لها¹ و الأنظمة الداخلية الخاصة بها،² و يتطلب الأمر إجراء مقابلة شخصية مع طالب القرض للوقوف على بعض الجوانب التي لا يوفرها ملف القرض، من حيث غرض القرض و طريقة تسديده و أجاله، لتأخذ قرار بإكمال دراسة الطلب أو رفضه مع التسبب و بعدها تقوم مؤسسة القرض بدراسة وضعيته المالية لتحديد ملاءته المالية، و إذا كان في وضع يسمح له بالحصول على القرض العقاري أو لا، إضافة إلى دراسة الضمانات المقدمة للاستفادة من القرض العقاري، من حيث مدى صلاحيتها في حالة عدم التسديد و ذلك بتحديد القيمة العقار المرهون.³

ثانيا- اتخاذ قرار نهائي بمنح القرض العقاري: بعد دراسة ملف طلب القرض العقاري و التأكد من صحة ملف القرض و قدرة طالب القرض على تسديده خلال الأجال، و دراسة الضمانات المقدمة، يقوم البنك باتخاذ قرار نهائي بمنح القرض العقاري، سابقا و قبل التطورات الإلكترونية و شبكات الأنترنت، كانت البنوك توزع صلاحيات منح القروض و الموافقة عليها على

¹ - سياسة الإقراض هي : "مجموعة القواعد و الإجراءات و التدابير المتعلقة بتحديد السياسة العامة المعتمدة في منح القروض و تحديد حجم و أنواع القروض، و ضوابط منحها و متابعتها و تحصيلها، و بناء على ذلك فإن سياسة الإقراض في البنك يجب أن تشمل القواعد التي تحكم عمليات الإقراض بمراحلها المختلفة، و أن تكون هذه القواعد مرنة و متابعة في جميع المستويات الإدارية المعنية بنشاط الإقراض"، دريد كامل آل شبيب، إدارة العمليات المصرفية، الطبعة الأولى، دار المسيرة للنشر و التوزيع و الطباعة، عمان، 2015، ص 191.

² - الياقوت عرعار، مرجع سابق، ص 118.

³ - إيمان بوسته، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 261.

المسؤولين عن الإقراض في فروعها المختلفة، و في الفترة الأخيرة تم تشكيل لجنة دائمة في مركز الفرع الرئيسي تأخذ على عاتقها دراسة الطلبات و الموافقة على منح القروض أولاً بأول و بفترة لا تتعدى 48 ساعة.¹

الفرع الثالث

انعقاد عقد القرض العقاري

ينعقد عقد القرض العقاري بعد أن توافق هيئة القرض على منح القرض العقاري و قبول طالب القرض الشروط المعروضة²، حيث نصت المادة 70 من القانون المدني على أنه: "يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررة التي يضعها الموجب و لا يقبل المناقشة فيها"، فقبول طالب القرض العقاري يكون بتسليمه و إمضائه على الشروط المقررة في اتفاقية القرض المعدة من طرف مؤسسة القرض.³

و نجد أن المادة 458 من القانون المدني⁴ منحت للمقترض حماية فعالة، و ذلك من خلال منحه مدة ستة أشهر يستطيع فيها إلغاء عقد القرض أو رد ما اقترضه.

¹ - دريد كامل آل شبيب، إدارة العمليات المصرفية، مرجع سابق، ص 193.

² - إيمان بويستة ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 262.

³ - قريب نزهة، مرجع سابق، ص 34.

⁴ - تنص المادة 458 من القانون المدني على أنه: " يجوز للمدين إذا انقضت ستة أشهر على القرض، أن يعلن رغبته في إلغاء العقد و رد ما اقترضه، على أن يتم ذلك في أجل لا يتجاوز ستة أشهر من تاريخ الإعلان".

المبحث الثاني

مخاطر منح القروض العقارية

العمل المصرفي من أكثر الأعمال عرضة للمخاطر، فالخطر عنصر ملازم لأي عملية يقوم بها البنك أو المؤسسة المالية، و باعتبار أن القرض العقاري من أهم الأعمال المصرفية فهو محفوف بالعديد من المخاطر، و يعود هذا لطول مدته و تكلفته، و من جهة أخرى تعلقه بقطاع حساس الذي يشهد طلبات متزايدة على القروض العقارية بسبب أزمة السكن.¹

و تعرف الأخطار البنكية على أنها: "مجموعة الحوادث الغير متوقعة، و التي يمكن أن تؤدي إلى خسائر مالية تؤثر سلبا على مسار العملية الائتمانية في البنوك التجارية"².

إن مخاطر القرض العقاري يمكن أن تؤدي إلى حدوث أزمة مالية لأي بنك أو دولة، و قد تصل إلى نشوء أزمة مالية عالمية³ و هو ما حدث بالفعل في الولايات المتحدة الأمريكية في سنة 2008 و التي أطلق عليها "أزمة الرهون العقارية"⁴.

و عليه سيتم دراسة هذا المبحث في مطلبين، سندرس أنواع مخاطر القرض العقاري (المطلب الأول)، ثم الآليات القانونية المعتمدة لمواجهة مخاطر القروض العقارية (المطلب الثاني).

¹ - إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 268.

² - ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن (دراسة حالة : الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط-بنك)، رسالة الماجستير، تخصص بنوك و تأمينات، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة منتوري قسنطينة، 2004-2005، ص 123.

³ - الأزمة المالية هي : "حالة تدهور حادة في الأسواق المالية لدولة أو عدة دول، و التي من أبرز سماتها فشل النظام المصرفي المحلي في أداء مهامه الرئيسية، و الذي ينعكس سلبا في تدهور كبير في قيمة العملة و أسعار الأسهم، مما ينجم عنه اثار سلبية في قطاع الإنتاج و العمالة، مما ينجم عنه إعادة توزيع الدخل و الثروات فيما بين الأسواق المالية الدولية"، محمد يوسف، مرجع سابق، ص 414.

⁴ - محمد يوسف، مرجع نفسه، ص 414.

المطلب الأول

أنواع مخاطر القروض العقارية

عملية القرض المصرفي تواجه العديد من المخاطر و هي تقريبا نفس المخاطر التي تهدد إنجاح عملية القرض العقاري، و هي تتنوع في شدتها و الخسائر التي تلحقها بهيئات القرض¹ و لعل أبرزها: خطر عدم التسديد (الفرع الأول)، و خطر عدم السيولة (الفرع الثاني)، خطر سعر الفائدة (الفرع الثالث).

الفرع الأول

خطر عدم التسديد

ينشأ خطر عدم التسديد بسبب لجوء البنك إلى تقديم القروض مع عدم قدرته على استرجاع أصل القرض و فوائده، و هذا السبب قد يكون نتج عن عدم قدرة المقترض على الوفاء برد أصل القرض و فوائده في تاريخ الاستحقاق ، أو أن له القدرة المالية على السداد لكنه لا يرغب في ذلك لسبب أو لآخر.²

و لمواجهة هذه المخاطر على مؤسسة القرض أن تطلب ضمانات تتناسب مع قيمة القرض و مدته، و يرتبط هذا الخطر بعدة عوامل داخلية (أولا) و خارجية (ثانيا) سيتم توضيحها وفق الآتي:

¹ - محمد يوسف، مرجع سابق، ص 418.

² - فارس فضيل، التقنيات البنكية (محاضرات و تطبيقات)، الجزء الأول، مطبعة الموساك رشيد، الجزائر، الطبعة الأولى،

2013، ص 106.

أولاً- المخاطر الداخلية (الخاصة):

تصنف هذه المخاطر إلى ما يلي:

1- **الخطر المالي:** و يقصد به تقييم قدرة المقترض على تسديد القرض و فوائده، و ذلك من خلال معرفة وضعيته المالية و يتم ذلك بتحليل الوثائق المالية و المحاسبية،¹ و التأكد من مدى قدرته و رغبته على تسديد القرض،² حتى يتمكن المقترض من الاطلاع على قدرة المقترض على تسديد القرض و فوائده.

2- **الخطر الخاص بعملية القرض:** الخطر في هذه الحالة يكون متعلقا بطبيعة القرض من حيث المدة المتفق عليها فتجاوز المدة المتفق عليها يجعل من القرض قصير المدة يتحول إلى قرض متوسط المدة أو قرض طويل المدة، و من حيث الغرض أي استعمال القرض العقاري في غير الغرض المصرح به، و بالتالي تصبح تلك الأموال مجمدة في نظر مؤسسة القرض.³

3- **الخطر الخاص بالقدرة الشرائية:** يرتبط هذا الخطر بالسمعة الائتمانية للمقترض أي مدى قدرة و كفاءة على تسيير عمله و احترام تعهداته و الوفاء بالتزاماته،⁴ و في حالة كان المقترض عبارة عن مؤسسة فإن قدرتها و كفاءتها تكون مرتبطة بمسيرها.⁵

4- **الخطر القانوني:** هذا الخطر مرتبط بالوضعية القانونية للمقترض، و كذا النشاط الذي يمارسه، فالخطر القانوني يكون عند نشوب نزاع بين المقترض و مؤسسة القرض بموجب عملياتها القانونية التي يشوبها غموض أو نقص أو عجز.

¹ - يلس مباركة المولودة كباب، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط -بنك- و الترقية العقارية في مجال السكن، رسالة ماجستير، تخصص دولة و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011-2012، ص 60.

² - دريد كامل آل شبيب، إدارة البنوك المعاصرة، دار المسيرة للنشر و التوزيع و الطباعة، عمان، الطبعة الأولى، 2012، ص 246.

³ - محمد يوسف، مرجع سابق، ص 220.

⁴ - دريد كامل آل شبيب، إدارة البنوك المعاصرة، مرجع سابق، ص 246.

⁵ - يلس مباركة المولودة كباب، مرجع سابق، ص 60.

ثانيا- الأخطار الخارجية: هذه المخاطر مرتبطة بالمحيط الخارجي و هي تنقسم إلى نوعين: الخطر العام، و الخطر المهني.

1- الخطر العام: يعتبر من أصعب المخاطر لأنه من الصعب تقديره أو تحديده بدقة عند دراسة ملف القرض العقاري، فهو يرتبط عادة بالظروف المرتبطة بالاقتصاد و الأوضاع السياسية و الاجتماعية و القانونية¹ مثل: الحروب، الاضطرابات الأمنية، الانقلاب و غيرها إضافة إلى الكوارث الطبيعية مثل: الفيضانات، الزلازل و غيرها.

2- الخطر المهني: يتمثل هذا الخطر في معرفة وضعية المقترض في قطاعه المهني و تحديد التغيرات التي يمكن أن تحدث، و هذا بهدف التحقق من إمكانية التسديد.²

و نظرا لأهمية هذا النوع من الأخطار على القروض العقارية، ألزمت السلطة النقدية ممثلة في بنك الجزائر مؤسسات القرض بتطبيق معامل توزيع الأخطار من خلال "القيدنين التاليين:

- تغطية الأموال الخاصة ل 25% من مجموع الأخطار التي يتعرض لها البنك نتيجة منحه لمجموعة من القروض لعميل واحد.

- تغطية الأموال الخاصة ل 100% من مجموع الأخطار التي يتعرض لها البنك نتيجة منحه لمجموعة من القروض لعدة عملاء، يحصل كل واحد منهم على مجموعة من القروض تفوق نسبة 15% من قيمة الأموال الخاصة للبنك".³

إن الهدف من هذين القيدنين هو توزيع المخاطر على مجموعة كبيرة من المقترضين لتفادي وقوعها بسبب إخلال أحد المقترضين أو مجموعة منهم الوفاء بأصل القرض و الفوائد في تاريخ الاستحقاق.

¹-نوري موسى شقيري و آخرون، إدارة المخاطر، دار المسيرة للنشر و التوزيع، عمان، الطبعة الأولى، 2012، ص 93.

²- يلس مباركة المولودة كباب، مرجع سابق، ص 61.

³- إبتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن (دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط-بنك)، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص بنوك و تأمينات، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة منتوري قسنطينة، 2004-2005، ص 125.

الفرع الثاني

خطر نقص السيولة

تعني مخاطر نقص السيولة¹: " عدم قدرة البنك على الوفاء بالتزاماته، أو عدم القدرة على تمويل الزيادة في الموجودات"،² كما تعني أيضا: "عدم قدرة مؤسسة القرض تقديم القروض بسبب انخفاض أو نقص السيولة"، بمعنى آخر عجز مؤسسة القرض على تسديد التزاماتها المالية عند استحقاقها و عدم الاستفادة من الفرص المتاحة للحصول على عائدات.

و عليه فإن خطر نقص السيولة هو ندرة الموارد النقدية لدى مؤسسة القرض مما يسبب عجزها على الوفاء بالتزاماتها، بمعنى اخر عدم كفاية التدفقات النقدية الداخلية لتغطية التدفقات النقدية الخارجية.³

تتمثل أسباب خطر نقص السيولة⁴ فيما يلي:

- سحب المودعين أموالهم بشكل مكثف و غير متوقع من مؤسسة القرض ينتج عنه خلل في حجم السيولة.
- منح مؤسسة القرض لقروض طويلة الأجل بمبالغ ضخمة يؤثر على مؤسسة القرض في حالة تأخر استردادها في الأجل المحددة.
- إفلاس مجموعة من المقترضين مما يؤدي إلى تأخر أو عدم استحقاق أصل القروض و الفوائد المترتبة عليها و بتالي تفقد مؤسسة القرض جزء من الموارد المالية.

¹ - السيولة هي : " مجموعة التدفقات و الأرصدة النقدية المتاحة للبنك، حيث تحدد قدرته على مواجهة الظروف الطارئة التي تتطلب أموالا إضافية فورية، و للسيولة طابع إيجابي يتمثل في كونها عامل رئيسي في زيادة مقدرة البنك على الحصول على ودائع إضافية من العملاء و استقطاب المزيد من المدخرات"، سامر جلدة، البنوك التجارية و التسويق المصرفي، دار أسامة للنشر و التوزيع، عمان، 2011، ص 90.

² - عبد الرزاق بن حبيب، خديجة خالدي، مرجع سابق، ص 217.

³ - دريد كامل ال شبيب، إدارة البنوك المعاصرة، مرجع سابق، ص 242.

⁴ - محمد يوسف، مرجع سابق، ص 424.

الفرع الثالث

خطر معدل الفائدة

معدل الفائدة هو السعر الذي من خلاله يحصل البنك على ودائع (سعر الفائدة المودع)، أو ذلك السعر الذي على أساسه يمنح البنك قروضا (سعر الفائدة المقرض).

أما خطر معدل الفائدة هو: "ذلك الخطر الذي ينتج من التغيرات الطارئة على أسعار الفائدة بالارتفاع أو الانخفاض و التي تنعكس اثارها على وضعية و نشاط مؤسسة القرض"¹، و يعرف أيضا بأنه: "الخطر الناتج عن تعرض البنك للخسائر نتيجة تحركات معاكسة في أسعار الفوائد في السوق"².

و عليه فإن خطر سعر الفائدة هو الخطر الحالي أو المستقبلي، المتعلق بمدى حساسية موارد و استخدامات مؤسسة القرض ذات معدلات الفائدة الثابتة لتغيرات معدلات الفائدة³، و يعود هذا الخطر إلى التغيرات التي تحدث في قيم العوائد و الأصول و الالتزامات التي يكون سببها التذبذبات في أسعار الفائدة.⁴

ترتبط أزمة أسعار الفائدة بأهداف السلطة العامة إذ تقوم بتخفيض معدل الفائدة من أجل دفع الحركة الاقتصادية بهدف تخفيض نسبة التضخم و الحفاظ على استقرار سعر الصرف.

و للحد من خطر معدل الفائدة و جعله في المستوى المقبول يجب على مؤسسة القرض أن تتوفر على نظام مراقبة القروض و تغيرات معدلات الفائدة، كما يجب تحديد وضعية مؤسسة القرض إزاء خطر معدل الفائدة و التي قد تكون وضعية طويلة أو قصيرة.⁵

¹- فارس فضيل، مرجع سابق، ص 107.

²- دريد كامل ال شبيب، إدارة البنوك المعاصرة، مرجع سابق، ص 236.

³- إبتسام طوبال، مرجع سابق، ص 127.

⁴- دريد كامل ال شبيب، إدارة البنوك المعاصرة، مرجع سابق، ص 237.

⁵- يلس مباركة المولودة كباب، مرجع سابق، ص 61.

المطلب الثاني

الآليات القانونية المعتمدة لمواجهة مخاطر القروض العقاري

باعتبار أن الخطر عنصر ملازم للقرض العقاري كونه من القروض المتوسطة و طويلة الأجل، تلجأ مؤسسة القرض إلى حماية نفسها من هذه المخاطر عن طريق طلب عدة ضمانات من أجل مواجهة خطر عدم التسديد (الفرع الأول)، و تتخذ مجموعة من الإجراءات لمواجهة خطر نقص السيولة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الضمانات القانونية المعتمدة لمواجهة خطر عدم التسديد

تمنح مؤسسة القرض القروض العقارية مقابل ضمانات قانونية تفرضها على المقترض لتغطي مخاطر عدم تسديد القرض،¹ و تتمثل الضمانات القانونية في نوعين أساسيين هما: التأمينات العينية² و التأمينات الشخصية³، تتمثل التأمينات العينية في: الرهن الرسمي، الرهن القانوني، الرهن الحيازي، حق التخصيص و حقوق الامتياز، أما التأمينات الشخصية فتتمثل في الكفالة، هذه التأمينات تستعملها مؤسسات القرض لضمان القروض الموجهة للنشاط الاقتصادي عموماً.⁴

¹ - إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2011، ص 236.

² - التأمينات العينية هي: " عبارة عن تخصيص مال أو أكثر من أموال المدين لضمان دين الدائن، و ذلك بتقرير حق عيني على هذا المال أو هذه الأموال و بموجبه يكون للدائن الأفضلية عن غيره في استقاء حقه من المقابل النقدي لهذا المال ، و يكون أيضا للدائن حق التتبع لهذا المال في أي يد كان ليمارس حقه في التقدم على غيره من الدائنين"، الطاهر لطرش ، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 168.

³ - التأمينات الشخصية هي: "عبارة عن تعهد شخص غير المدين لآخر بالوفاء بالالتزام بشروط خاصة"، الطاهر لطرش ، المرجع نفسه، ص 168.

⁴ - إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، مرجع سابق، ص 238.

غير أن الضمانات الأكثر استعمالا لضمان القروض العقارية تتمثل في: الرهن الرسمي ، والكفالة، إضافة على ذلك فإن مؤسسة القرض تطلب أنواع أخرى من الضمانات تتمثل في التأمين¹، و هو ما سيتم دراسته وفق الآتي:

أولاً- الرهن الرسمي: يعتبر الرهن الرسمي أهم الضمانات العينية التي أقرها المشرع لمواجهة خطر عدم تسديد القرض العقاري، و الأكثر تطبيقا من طرف مؤسسات القرض ، بحيث يتمثل في تقديم المقرض لأصل من أصوله الثابتة، لصالح مؤسسة القرض،² و هو أهم وسائل تقوية الائتمان بين مؤسسات القرض و المقرضين³، إذ تم إطلاق عليه تسميه "أمير الضمانات"، و ذلك لما يتميز به من الخصائص التي جعلت منه حقا عينيا يرد على العقار و يمنح للمقرض حق التتبع و التقدم، و كونه يشكل ضمانا له في استثناء حقه من خلال تمويل محفظته العقارية عن طريق التوريق⁴.

عرفت المادة 882 من القانون المدني الرهن الرسمي بأنه : "الرهن الرسمي عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا، على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استثناء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان".

و عليه فإن الرهن الرسمي حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي و يأتي تبعا لإرادة التعاقد ما بين هيئة القرض و طالب القرض، و يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه

¹- إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 272.

²- عبد القادر بحيح، الشامل لتقنيات أعمال البنوك (دراسة تحليلية لتقنيات النظام المصرفي الجزائري مع إشارة إلى الاقتصاد البنكي الإسلامي كبدائل لنظام البنكي الكلاسيكي)، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013، ص 284.

³- إيمان بوسنة ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، 238.

⁴- محمد يوسف، مرجع سابق، ص 456.

يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استثناء حقه من ثمن العقار في أي يد كان.¹

يرتب الرهن الرسمي الضامن لعملية القرض العقاري نوعين من الآثار، سواء ما تعلق بهيئة القرض، أو ما تعلق بطالب القرض و هي كما يلي:

1- آثار الرهن الرسمي بالنسبة لهيئة القرض: الرهن الرسمي كضمان ممنوح لهيئة القرض مقابل الحصول على القرض العقاري يكسبها حقا عينيا تبعا يخول لها:

- التنفيذ على العقار المرهون في أي يد كان متى حل أجل الدين و لم يلتزم المقرض بالوفاء و هذا ما يسمى بحق التتبع المنصوص عليه في المادة 911 من القانون المدني الجزائري.²
- يرتب عقد الرهن الرسمي للدائن المرتهن حق الأفضلية أو حق التقدم حسب نص المادة 907 من القانون المدني الجزائري³، و يقصد به حق المقرض في التقدم على غيره من الدائنين العاديين و الدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة،⁴ و تحدد مرتبة المقرض المرتهن بالقيد⁵ في السجل العقاري.

¹- فهيمة قسوري، إشكالات الرهن في تأمين القروض العقارية، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013، ص 153.

²- تنص المادة 911 من ق م ج على أنه : "يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار، إلا إذا اختار الحائز أن يقضي الدين أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه. و يعتبر حائزا للعقار المرهون، كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن ، دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن".

³- تنص المادة 907 من ق م ج على : " يستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم تجاه الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محل هذا العقار، بحسب مرتبته كل منهم و لو كانوا أجروا القيد في يوم واحد".

⁴- الياقوت عرعار، مرجع سابق، ص 160.

⁵- القيد هو : الإجراء الذي نظمه المشعر لشهر الحقوق العقارية التبعية و هو يقابل التسجيل بالنسبة للحقوق العينية الأصلية ، محمد مدحت الحسيني، إجراءات الشهر العقاري، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 1991، ص 60.

2- آثار الرهن الرسمي بالنسبة للمقترض: يرتب عقد الرهن الرسمي على طالب القرض العقاري الراهن التزامات معينة، سيتم تلخيصها فيما يلي:

❖ **الالتزام بنقل حق الرهن إلى الدائن المرتهن:** يرتب عقد الرهن الرسمي التزاما على الراهن بقيد الرهن حتى يقوم الحق العيني و يكون حجة على الكافة، و يتم القيد بالطريقة و في الشروط الشكلية لصحة عقد الرهن الرسمي.¹

❖ **الالتزام بسلامة الرهن:** طبقا لنص المادة 898 من القانون المدني الجزائري² يقع على عاتق الراهن التزام بضمان الرهن و سلامته، و ذلك بالامتناع عن أي تعرض مادي أو قانوني ينقض من الضمان المقدم، كما يلتزم بدفع التعرض الصادر من الغير.³

❖ **الالتزام بدفع نفقات عقد الرهن الرسمي:** الأصل أن نفقات عقد الرهن الرسمي على الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك،⁴ و عليه يجب على المقترض دفع نفقات كتابة العقد لدى الموثق الذي قام بتحريره و كذا نفقات التسجيل و الطابع و الرسوم و الإعلان العقاري و غير ذلك من النفقات التي يستلزمها العقد.⁵

¹ - الياقوت عرعار، مرجع سابق، ص 161.

² - تنص المادة 898 من ق م ج على أنه: "يلزم الراهن بضمان سلامة الرهن، و للدائن المرتهن أن يتعرض على كل عمل أو تقصير من شأنه انقاص ضمانه انقاصا كبيرا، و له في حالة الاستعجال أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية اللازمة و أن يرجع على الراهن بما ينفق ذلك".

³ - نزهة قريب، مرجع سابق، ص 89.

⁴ - تنص المادة 883 فقرة 02 من ق م ج على أنه: "... تكون مصاريف العقد على الراهن، إلا إذا اتفق على غير ذلك"، و تنص كذلك المادة 906 من ق م ج على أنه: "تكون مصاريف القيد و تجديده و شطبه على الراهن، ما لم يتفق على غير ذلك".

⁵ - عبد القادر محمد شهاب، عبد القادر محمد مجدين، مرجع سابق، ص 298.

ثانيا- الرهن القانوني: هو رهن مقرر لفائدة البنوك و المؤسسات المالية لتضمن تحصيل ديونها و الفوائد المترتبة عليها، تنص المادة 96 من القانون رقم 02-11 المتعلق بقانون المالية لسنة 2003¹ فإنه: "دون المساس بالأحكام المخالفة يؤسس رهن قانوني على الأملاك العقارية للمدينين لفائدة البنوك و المؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها و الالتزامات التي تم الاتفاق عليها معها.

يتم تسجيل هذا الرهن القانوني طبقا للأحكام القانونية المتعلقة بالدفتر العقاري، بمبادرة من البنك على أساس اتفاقية القرض التي تمت بين البنك و زبونها مبنية خاصة المبلغ الأقصى للقرض المضمون ووصف الأملاك موضوع الرهن.

تطلب مباشرة من قبل ممثل البنك المؤهل أو المؤسسة المالية الذي يقدم بنفسه لتسجيل هذا الرهن لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، الجدولين المنصوص عليهما في المادة 93 من الأمر 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

يمثل الرهن القانوني بهذه الصفة سندا تنفيذيا و له في نفس قيمة الحكم النهائي.

يعفى هذا الرهن الذي يأخذ مرتبته عند تاريخ تسجيله من التجديد لمدة ثلاثين سنة "

و تطبيقا لتحوى هذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 06-132 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك و المؤسسات المالية و مؤسسات أخرى².

فإذا كان الرهن الرسمي يتم بالاتفاق بين البنك و المقترض، فإن الرهن القانوني يوقع مباشرة على أملاك المقترض دون اتفاق مسبق بينهم و إنما يوقع قانونيا و يكون للبنك أو المؤسسة

¹ - القانون رقم 02-11 المؤرخ 03-04-2006، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، ج ر، عدد رقم 86، المؤرخة في 25-12-2020.

² - المرسوم التنفيذي رقم 06-132 المؤرخ في 03-04-2006، يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك و المؤسسات المالية و مؤسسات أخرى، ج ر، عدد رقم 21، المؤرخة في 05-04-2006.

المالية الأخرى حق الأولوية و التقدم على جماعة الدائنين في العقار محل الرهن.¹

ثالثا - الكفالة: تعد الكفالة أهم الضمانات بعد الرهن الرسمي و الرهن القانوني، التي تستعملها البنوك و المؤسسات المالية كضمان للقروض العقارية الممولة للمشاريع السكنية من خطر التوقف عن التسديد.

يعرفها المشرع الجزائري بمقتضى المادة 644 من القانون المدني الجزائري على أنها:

" الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين نفسه"، فالكفالة بهذا المعنى هي عقد بين الدائن (هيئة القرض) و الكفيل و المدين (المقترض) ليس طرفا فيه، و مضمون عقد الكفالة هو قيام الكفيل بتسديد مبلغ القرض إذا لم يقم المقترض بوفائه، و عليه فعقد الكفالة يؤدي إلى انضمام ذمة مالية أخرى في ضمان تسديد مبلغ القرض.²

و الكفالة قد تكون بسيطة بتكفل ضامن واحد في القرض العقاري، و قد تكون كفالة تضامنية بالتزام مجموعة من المتكافلين لضمان القرض العقاري.³

يترتب عن عقد الكفالة مجموعة من الآثار تختلف باختلاف العلاقات التي تنتج عنها، سيتم توضيحها كما يلي:

أ- العلاقة بين الدائن و الكفيل: يلتزم الكفيل بمقتضى عقد الكفالة أن يفي بمبلغ القرض و يترتب على ذلك أن للدائن (مؤسسة القرض) مطالبة الكفيل بالوفاء بمبلغ القرض و التنفيذ

¹ - فهيمة قسوري، مرجع سابق، ص 156.

² - إيمان بوسنة، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص 252.

³ - إيمان قوال زاوية، إسماعيل مراد، بومدين أونان، القروض العقارية في الجزائر-دراسة حالة-، مجلة الدراسات المالية و المحاسبية و الإدارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد السابع، جوان 2017، ص 674.

عليه بعد مطالبة المدين الأصلي و التنفيذ على أمواله و هذا ما يسمى بالدفع بالتجريد¹، و في حالة تعدد المتكافلين لدين واحد و في عقد واحد مع عدم تضامنهم، فإن هيئة القرض ترجع على كل منهم بقدر نصيبه من الدين و هذا ما يسمى بالدفع بالتقسيم²، أما إذا كفل المقترض متكافلين كل منهم بعقد كفالة مستقل، فلا ينقسم الدين بينهم و يسمى ذلك بالتضامن³.

ب- العلاقة بين الكفيل و المدين: بعد أن يفى الكفيل بتسديد مبلغ القرض فإن له الرجوع على المدين (المقترض) بما دفع إما بالدعوى الشخصية أو دعوى الحلول.

• **الدعوى الشخصية (دعوى الكفالة):** حسب نص المادة 670 من القانون المدني الجزائري فإنه: "يجب على الكفيل أن يخبر المدين قبل أن يقوم بوفاء الدين، و إلا سقط حقه في الرجوع على المدين، إذا كان هذا قد وفى الدين أو كانت عنده وقت الاستحقاق أسباب تقضي ببطلان الدين أو بانقضائه"، و نصت المادة 672 من القانون المدني على أنه: "يكون للكفيل الذي وفى الدين أن يرجع على المدين سواء كانت الكفالة قد عقدت بعلمه أو بغير علمه، و يرجع بأصل الدين و المصروفات غير أنه فيما يخص المصروفات، لا يرجع الكفيل إلا بالذي دفعه من وقت اخبار المدين الأصلي بالإجراءات التي اتخذت ضده".

• **دعوى الحلول:** بمعنى أن الكفيل الذي وفى مبلغ القرض أن يحل محل الدائن في جميع ما له من حقوق قبل المدين، و هذا ما نصت عليه المادة 671 من القانون المدني الجزائري⁴.

¹ - الدفع بالتجريد هو: حق قرره القانون للكفيل البسيط بمقتضاه يستطيع منع مؤسسة القرض من التنفيذ على أمواله قبل أن ينفذ على أموال المدين، نصت عليه المشرع بموجب نص المادة 664 من ق م ج .

² - نصت عليه المادة 664 من ق م ج كما يلي: "إذا تعدد الكفلاء لدين واحد، و بعقد واحد، و كانوا غير متضامنين فيما بينهم، قسم الدين عليهم، و لا يجوز للدائن أن يطالب كل كفيل إلا بقدر نصيبه في الكفالة".

³ - الياقوت عرعار، مرجع سابق، 149.

⁴ - تنص المادة 671 من ق م ج على أنه: "إذا الكفيل الدين، كان له أن يحل محل الدائن في جميع ما له من حقوق تجاه المدين. و لكن إذا لو يوف إلا بعض الدين، فلا يرجع بما وفاه إلا بعد أن يستوفي كل حقه من المدين".

رابعاً- التأمين: يعد التأمين على القرض العقاري من بين أهم الضمانات التي تشترطها البنوك و المؤسسات المالية على المقترضين حتى تتم الموافقة على منحهم القروض العقارية المطلوبة من أجل تمويل مشاريعهم السكنية.¹

يعرف تأمين² القرض العقاري على أنه: " ضمان المؤمن للمخاطر التي يتعرض لها البنك كخطر الإعسار المؤقت و النهائي للمقترض و ذلك في إطار القروض التي يمنحها البنك و هذه القروض كي تكون مضمونة من طرف شركة التأمين يجب أن تكون مخصصة لاكتساب أو تجديد أو بناء سكن ذاتي من طرف الخواص لأمالك عقارية".³

كما يعرف أيضا على أنه: " عقد يكتتب من قبل شخص طبيعي (الأفراد) أو شخص معنوي (مركبي عقاري) أمام شركة التأمين، يكون لصالح البنوك و المؤسسات المالية، حيث تقوم جهات التأمين بتعويض البنوك عن ضياع أو عدم إمكانية استرجاع قيمة القرض و فوائده ، إما عند استحقاق الدين أو بعد مرور مدة معينة من هذا الأجل".⁴

ينقسم التأمين على القرض العقاري إلى نوعين و هما: التأمين المتعلق بالمقترض و التأمين المتعلق بالعقار المرهون محل عملية التمويل بالقرض العقاري.

أ- التأمين المتعلق بالمقترض: يتمثل التأمين على المقترض الأكثر اشتراطا من طرف مؤسسات القرض لتغطية خطر عدم التسديد في: التأمين على الوفاة و التأمين على العجز.

¹ - محمد يوسف و محمد أمين مزيان، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة و القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مستغانم، العدد 18، 2018، ص 45.

² - عرف المشرع الجزائري التأمين في المادة 619 من م ج على أنه: "التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو ايرادا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع حادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد و ذلك مقابل قسط أو أي دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن".

³ - ليلي قورش، تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للأبحاث و الدراسات، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الجزائر 1، المجلد 03، العدد 03، 2020، ص 41.

⁴ - محمد يوسف، مزيان محمد أمين، مرجع سابق، ص 48.

1- **التأمين على الوفاة:** يعتبر التأمين على الوفاة نوعا من التأمينات على الأشخاص¹ ، عرفه المشرع بموجب نص المادة 65 من الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات المعدل و المتمم على أنه: " التأمين في حالة الوفاة، عقد يتحدد بموجبه المؤمن بدفع مبلغ معين للمستفيد أو المستفيدين عند وفاة المؤمن له مقابل قسط وحيد أو دوري"، و عليه فالتأمين على الوفاة تتعهد بموجبه شركة التأمين بدفع مبلغ القرض و مستحقاته للهيئة المقرضة باعتبارها المستفيد من عقد التأمين، في حالة وقوع الخطر وفاة المؤمن عليه، مقابل أن يدفع هذا الأخير الأقساط المحددة في العقد.²

يختلف التأمين على الوفاة عن التأمين على الحياة، ذلك أن الأول تلتزم فيه شركة التأمين بدفع مبلغ التعويض للهيئة المقرضة في حالة وفاة المقترض المؤمن عليه، أما الثاني فتلتزم شركة التأمين بدفع مبلغ التأمين عند حلول أجل معين إذا بقي المقترض المؤمن له على قيد الحياة في هذا التاريخ.³

2- **التأمين على العجز:** إضافة إلى التأمين على الحياة يضاف تأمينا آخر هو التأمين على العجز الذي يمكن أن يلحق بالمقترض فيعيق الوفاء بالتزاماته، و عليه فالتأمين على العجز يكون نتيجة تعرض المقترض إلى حادث أو مرض أو توقفه عن العمل، حيث تلتزم شركة التأمين بموجب ذلك تعويض هيئة القرض.⁴

¹ - حسب نص المادة 60 من الأمر 07-95 ، المؤرخ في 15-01-1995، متعلق بالتأمينات المعدل و المتمم، ج ر، عدد رقم 13، المؤرخة في 08-03-1995، فإن: "التأمين على الأشخاص، اتفاقية احتياط بين المؤمن له و المؤمن، و يلتزم المؤمن بموجبها لأن يدفع للمكاتب أو للمستفيد المعين مبلغا محددًا، رأسمًا لا كان أو ريعًا، في حالة تحقق الحادث أو عند حلول الأجل المنصوص عليه في العقد".

² - ليلي قورش، مرجع سابق، ص 43.

³ - إيمان بوسنة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 320.

⁴ - ابتسام طوبال، مرجع سابق، ص 138.

ب- التأمين المتعلق بالعقار المرهون: مجال تأمين العقار المرهون هو: التأمين ضد الحرائق و التأمين على اخطار الكوارث الطبيعية.

1- التأمين ضد الحرائق: يصنف التأمين ضد الحريق ضمن التأمينات الواردة على الأشياء ، و قد ذكره المشرع في نص المادة 44 من قانون التأمينات على أنه: " يضمن المؤمن من الحريق جميع الأضرار التي تتسبب فيها النيران، غير أنه إذا لم يكن هناك اتفاق مخالف، لا يضمن الأضرار التي يتسبب فيها تأثير الحرارة أو الاتصال المباشر الفوري للنار أو إحدى المواد المتأججة إذا لم تكن هناك بداية حريق قابلة للتحويل إلى حريق حقيقي".

و التأمين على الحريق الذي يطلبه المقرض هو تأمين العقار المرهون من خطر الحريق فيشتمل التأمين ضمان المبنى بذاته بكل مكوناته من أساس و أعمدة و أبواب و نوافذ و جدران و سلم و أجهزة التوصيل و غيرها.¹

2- التأمين على أخطار الكوارث الطبيعية: التأمين على الكوارث الطبيعية هو الصورة الثانية للتأمين على الأشياء و يأخذ بعين الاعتبار العقارات المبنية سواء كانت أملاك عقارية مخصصة للاستعمال السكني أو المهني.²

يعرف التأمين على أخطار الكوارث الطبيعية على أنه: "عقد يحصل بمقتضاه المؤمن له بصفته مالكا لعقار مبني يقع في الجزائر، أو ممارسا لنشاط تجاري و/أو صناعي في الجزائر ، في نظير قسط أو اشتراك يحدده التنظيم ساري المفعول، على تعهد بمبلغ مالي يدفع له أو للغير من قبل المؤمن، حال وقوع الكارثة الطبيعية المؤمن منها و الإعلان عنها بموجب قرار وزاري مشترك في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية".³

¹ - محمد يوسف و مزيان محمد أمين، مرجع سابق، ص 54.

² - ليلي قورش، مرجع سابق، ص 47.

³ - محمد يوسف و محمد أمين مزيان، مرجع سابق، ص 55.

الفرع الثاني

الإجراءات القانونية المعتمدة لمواجهة خطر نقص السيولة

خطر نقص السيولة يعد أبرز المخاطر التي تهدد البنوك نتيجة منحها للقروض العقارية ، ولمواجهة هذا الخطر اعتمدت البنوك على الاقتراض من بنوك أخرى، لكن هذا الحل يؤدي إلى تآزم الوضع أكثرًا نظرًا للارتفاع الكبير لأسعار فوائد القروض،¹ و أمام هذه الوضعية تدخل المشرع باستحداث تقنيات جديدة لمواجهة خطر نقص السيولة تتمثل في إعادة التمويل الرهني (أولاً)، و كذا القيام بعملية التوريق (ثانياً).

أولاً- إعادة التمويل الرهني: القروض العقارية تتميز بطول مدة القرض، هذا ما تسبب في قلة سيولة لدى الهيئات المقرضة، فأصبحت تنهرب كثيرا من منح مثل هذه القروض، لذلك عمدت الحكومات إلى البحث عن تقنية حديثة و عملية تحل هذا المشكل و تحفز الهيئات المالية على تمويل المشاريع العقارية، و عليه أوكلت مهمة توفير السيولة إلى شركة إعادة التمويل الرهني.

تقوم عملية إعادة التمويل الرهني بجمع مجموعة من القروض العقارية المضمونة برهن رسمي في شكل قرض واحد (محفظة واحدة) و بمعدل فائدة لقرض عقاري و لفترة قد تمتد إلى غاية عشر (10) سنوات،² و حسب الفقرة الثانية من المادة 50 من القانون رقم 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005³ و التي تنص على أنه: " يتم تسجيل هذا الرهن و كذا الإشارة الواردة في هامش هذا التسجيل المتعلق بالحلول الاتفاقي في هذا الحق الرهني لفائدة بنك آخر أو مؤسسة مالية في إطار عملية التمويل الرهني طبقا للأحكام القانونية المتعلقة بالسجل العقاري "، و عليه فإن الرهن الرسمي ينتقل من البنك المقرض باعتباره دائنا مرتبنا إلى

¹ - محمد يوسف، مرجع سابق، ص 495.

² - أمينة عبدلي، الإطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، جامعة الجيلالي بونعامة بخميس مليانة الجزائر، الجزائر، المجلد 4، العدد 2، 2020، ص 96.

³ - القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29-12-2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج ر، عدد رقم 85، المؤرخة في 2004-12-30.

مؤسسة مالية أخرى عن طريق الوفاء مع الحلول الشخصي الاتفاقي و ذلك في إطار عملية إعادة التمويل الرهني.

و عليه فإن عملية إعادة تمويل القروض الرهنية التي تمنحها البنوك في إطار تمويل السكن، تهدف إلى تحسين الأداء الائتماني من جهة و رفع كفاءة السوق المالية من جهة أخرى، بغية دعم و تطوير آلية القرض العقاري الموجه لتمويل قطاع السكن، و تعد من بين الحلول المباشرة لتوفير السيولة.

ثانيا- التوريق: يعد التوريق العقاري أحد أهم الأساليب المستخدمة في الأسواق المالية، كوسيلة لتوفير السيولة اللازمة لمؤسسات التمويل العقاري،¹ و هو يعد حلقة ربط بين البنوك و الأسواق المالية حيث يقوم على تحويل أصول غير سائلة إلى أصول سائلة، أي تحويل قروض عقارية مضمونة برهن رسمي إلى أوراق مالية تكون محلا للمعاملات في الأسواق المالية، و يطلق عليه مصطلح التسديد،² عرف المشرع الجزائري التوريق في نص المادة 02 من القانون رقم 05-06 المتضمن توريق القروض الرهنية³ على أنه: "التوريق هو عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية و تتم على مرحلتين:

- تنازل عن القروض الرهنية من قبل المؤسسة المصرفية أو المالية لفائدة مؤسسة أخرى.

- قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض العقارية".

و يلاحظ من تعريف المشرع الجزائري أنه عرف التوريق على أنه عملية تحويل الديون الرهنية إلى أوراق مالية مركزا بذلك على العملية في حد ذاتها.

¹- إبتسام مناع، قطاع السكن في الجزائر و تفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، المجلد أ، عدد 47، ص 145-147

²- أمينة عبدلي، مرجع سابق، ص 99.

³- القانون رقم 05-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن توريق القروض الرهنية، ج ر، عدد رقم 15، المؤرخة في 2006-03-12.

على ضوء دراسة الفصل الأول و الذي يتمحور حول النظام القانوني للقروض العقارية في الجزائر، يعتبر القرض العقاري عملية من العمليات الائتمانية التي تهدف إلى تمويل مختلف المشاريع السكنية بهدف معالجة أزمة السكن، كما أنه يتميز عن غيره من العمليات الائتمانية في جوانب عديدة منها ما هو مستمد من الأحكام العامة لعقد القرض العقاري باعتباره تصرف قانوني و منها ما هو مستمد من طبيعته الخاصة كونه قرض عقاري، فهو عقد رضائي ينشأ بإرادة المقرض و المقترض، كما أن المدة تعتبر من العناصر الجوهرية فيه كونه من العقود الزمنية، و على اعتبار أن أحد طرفيه قوي و المتمثل في هيئة القرض فهو من عقود الإذعان ، إضافة إلى أنه قرض نقدي لأن النقود هي محل عقد القرض العقاري، و أهم ما يميزه عن غيره من العقود فهو عقد بفائدة.

أما الطبيعة القانونية للقرض العقاري فهي ذو طبيعة مختلطة، تجمع بين الطبيعة المدنية و التجارية، و نكون أمام الطبيعة المدنية إذا كان المقترض لا يهدف غلى تحقيق الربح من تمويل مشروعه العقاري، و نكون أمام الطبيعة التجارية بالنسبة للبنوك و المؤسسات المالية كون أن أعمالها تعد اعمال تجارية و إذا كان المقترض يهدف غلى تحقيق الربح.

و نظرا للدور الكبير للقروض العقارية في تمويل قطاع السكن، أصبح له أهمية كبيرة في العديد من المجالات السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية و المالية.

إلا أن هيئات القرض بمنحها القروض العقارية تواجهها العديد من الأخطار سواح أخطار عدم التسديد أو أخطار نقص السيولة بالإضافة إلى أخطار ارتفاع معدل الفائدة، و للتقليل من هذه المخاطر تطلب هيئات القرض قبل منح القرض العقاري تقديم جملة من الضمانات من قبل المقرض.

الفصل الثاني

تفعيل دور القروض العقارية

لتمويل المشاريع السكنية في

الجزائر

كانت الدولة في السابق الممول الوحيد للسكن في ظل النظام الاشتراكي، و كان التمويل يتم بطرق غير مدروسة، مما أدى إلى تبديد أموال الخزينة العمومية، و في بعض الأحيان إلى تهميش بعض الفئات التي تستحق الحصول على سكن لائق، إذ كانت السكنات التي تم انجازها توجه أساسا إلى الفئات الأكثر حرمانا مع استبعاد الفئات متوسطة الدخل للاستفادة من أي نوع من السكنات، و بعد انتهاء الدولة لنظام اقتصاد السوق، تخلت عن احتكارها لتمويل قطاع السكن و فتحت المجال أمام البنوك التجارية لتمويل المشاريع السكنية، ما نتج عنده استحداث صيغ عديدة للقروض العقارية، و التي تستجيب لكل طلبات المقترضين الأفراد أو المتعاملين في الترقية العقارية، بالإضافة إلى فئة الموظفين.

غير أن هذه السياسة الجديدة في تمويل المشاريع السكنية استدعت توفير ضمانات، أو بعبارة أخرى أجهزة أو هيئات تسهر على ضمان التقليل من مخاطر منح القروض العقارية، و عليه تم استحداث هيئات متخصصة في ضمان القروض العقارية.

و انطلاقا مما سبق سيتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، (المبحث الأول) يخصص لدراسة صيغ القروض العقارية، أما (المبحث الثاني) فيخصص لدراسة الهيئات المتدخلة في تمويل المشاريع السكنية.

المبحث الأول

صيغ القروض العقارية

القرض العقاري أهم آلية في تمويل قطاع السكن والتخفيف من أزمة السكن، فقد أصبح يشهد إقبالا من طرف الأفراد و المرقبين العقاريين من أجل تمويل مشاريعهم السكنية المتمثلة في اقتناء مسكن أو بناء أو توسيع أو ترميم، وهو يأخذ نمطين أساسيين هما: القروض العقارية الميسرة الممنوحة من طرف الخزينة العمومية (المطلب الأول)، القروض العقارية العادية الممنوحة من طرف البنوك و المؤسسات المالية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

القروض العقارية الميسرة الممنوحة من طرف الخزينة العمومية

تساهم الخزينة العمومية في تمويل قطاع السكن للتخفيف من أزمة السكن بمنح القروض العقارية للموظفين (الفرع الأول)، من جهة و تحمل نسبة من الفائدة على القروض العقارية التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية للأفراد و المرقبين العقاريين (الفرع الثاني)، و هذا ما سيتم دراسته وفق الآتي:

الفرع الأول

القرض العقاري الميسر الممنوح لفئة الموظفين

أجاز المشرع الجزائري للخبزينة العمومية منح القروض العقارية الميسرة للموظفين من أجل بناء أو شراء أو توسيع مساكنهم بموجب نص المادة 77 من القانون رقم 07-12 المتضمن قانون المالية لسنة 2008¹، ثم تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 10-166 الذي يحدد كيفيات و شروط منح القروض من طرف الخبزينة العمومية للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن²، و قد تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-425 الذي يحدد كيفيات و شروط منح القروض من طرف الخبزينة العمومية للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن³.

يعد القرض العقاري الميسر الممنوح لفئة الموظفين من القروض طويلة الأجل، التي تصل مدة تسديدها إلى 30 سنة، و يستفيد منه فئة الموظفين فقط و قد حددتهم المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-166 كما يلي: "يمكن أن يستفيد من قروض الخبزينة المذكور أعلاه، موظفو المؤسسات و الإدارات العمومية و المستخدمون المرسمون و المدنيون المرسمون التابعون لقطاع الدفاع الوطني و القضاة الذي يمارسون الوظيفة عند تاريخ تقديم طلب القرض" ، مع الإشارة أن القرض العقاري المدعم الممنوح من طرف الخبزينة العمومية للموظفين العموميين يقتصر على تمويل السكن الترقوي الجماعي أو السكن الريفي فقط⁴.

¹ - تنص المادة 77 من القانون رقم 07-12، المؤرخ في 30-12-2007 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر، عدد رقم 82 ، المؤرخة في 31-12-2007، على ما يلي: "يرخص للخبزينة بتخفيض نسب الفوائد في حدود 3% على القروض الممنوحة من طرف البنوك للموظفين من أجل اقتناء سكن. تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

² - مرسوم تنفيذي رقم 10-166 المؤرخ في 30-06-2010 المعدل و المتمم، يحدد كيفيات و شروط منح القروض من طرف الخبزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، ج ر، عدد رقم 41، المؤرخة في 04-07-2010.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 12-425 المؤرخ في 15-12-2012، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 10-166 الذي يحدد كيفيات و شروط منح القروض من طرف الخبزينة العمومية للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، ج ر، عدد رقم 69، المؤرخة في 19-12-2012.

⁴ - محمد يوسف، مرجع سابق، ص 204.

أ- شروط الحصول على القرض المدعم الممنوح لفئة الموظفين: اشترطت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 10-166 الشروط الواجب توافرها في طالب القرض العقاري الميسر الممنوح من طرف الخزينة العمومية ، و التي جاءت كالآتي: " تخضع أهلية الاستفادة من قروض الخزينة للشروط الآتية:

- بلوغ سن خمسة و ستين (65) سنة على الأكثر،¹

- إثبات أقدمية خمس (5) سنوات،

- إثبات دخل شهري يساوي على الأقل مرة و نصف مرة (1,5) الدخل الوطني الأدنى المضمون² بما في ذلك احتساب العلاوات القانونية الأساسية ."

للحصول على القرض العقاري المدعم الممنوح من طرف الخزينة العمومية يودع طلب القرض لدى المديرية العامة للخزينة العمومية بوزارة المالية،³ مرفقا بملف نصت عليه المادة 05 من المرسوم 10-166⁴ كما يلي: " يودع طلب القرض لدى مصالح المديرية العامة للخزينة مرفقا بملف يتكون من الوثائق التالية:

أ- شهاد عمل مؤرخة بأقل من ثلاثين (30) يوما توضح تاريخ التوظيف و وضعية الطالب.

ب- شهادة ميلاد.

ج- كشف الراتب للأشهر الثلاثة الأخيرة.

¹- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-425 تعدل المادة 04 من المرسوم رقم 10-166 التي كانت تشترط بلوغ سن ستين (60) سنة على الأكثر، بما في ذلك الموظفين الذين يشغلون وظيفة عليا في الدولة، و قد مدد هذا السن إلى 65 سنة بالنسبة لبعض الموظفين و هم: الأساتذة الباحثين، و الأساتذة الباحثين في المستشفيات الجامعية، و الباحثين الدائمين، و القضاة.

²- الدخل الوطني الأدنى المضمون حاليا هو 20 ألف دينار جزائري. حسب المرسوم الرئاسي رقم 21-137 المؤرخ في

07-04-2021، يحدد الأجر الوطني المضمون، الجريدة الرسمية، عدد رقم 28، المؤرخة في 14-04-2021.

³- تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 10-166 على ما يلي : "تكلف المديرية العامة للخزينة بدراسة طلبات القروض و معالجتها و كذا تسيير القروض الممنوحة بالاتصال مع الهياكل المعنية في وزارة المالية".

د- شهادة في حالة اقتناء أو بناء سكن، يقدمها الطالب بما في ذلك زوجه تثبت أنه لا يملك سنا ملكية تامة تسلمها إياه مصالح المحافظة العقارية.

هـ- سند الملكية أو رخصة البناء السارية المفعول في حالة مشروع بناء أو توسيع سكن.

و- عقد بيع على أساس مخطط يحرر لدى موثق و وعد بالبيع يحرر لدى موثق في حالة اقتناء سكن لدى مؤسسة للترقية العقارية".

ز- نسخة من عقد الملكية العقارية و شهادة السلبية للرهن العقاري في حالة اقتناء سكن لدى الخواص".

ب- **مبالغ و سعر قروض الخزينة:** تطبق على هذه القروض نسبة فائدة قدرها 1% سنويا.

1- بالنسبة لمبالغ القروض لاقتناء أو بناء سكن يضبط الحد الأقصى بموجب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-166 كما يلي:

- سبعة ملايين (7000000 دج) للموظفين الذين يشغلون وظائف عليا، و الموظفين المصنفين في القسم الفرعي من 1 إلى 7 في القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.
- أربعة ملايين دينار (4000000 دج) للفئات الأخرى من الموظفين.

2- بالنسبة لمبالغ القروض لتوسيع السكن¹ يضبط الحد الأقصى بموجب نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 10-166 كما يلي:

- أربعة ملايين دينار (4000000 دج) للموظفين الذين يشغلون وظائف عليا في الدولة و الموظفين المصنفين في القسم الفرعي من 1 إلى 7 في القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية.
- مليوني دينار (2000000 دج) للفئات الأخرى من الموظفين.

¹ يقصد بتوسيع السكن إعادة تأهيل البنايات و إتمامها، حسب نص المادة 07 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي 10-166.

ج- تسديد قروض الخزينة: يتم تسديد مبلغ القرض الممنوح من طرف الخزينة العمومية¹ في مدة تصل إلى ثلاثون (30) سنة كحد أقصى مع تأجيل التسديد لمدة سنة (01) ابتداء من تاريخ حوالة القرض.

و يتم تسديد القروض العقارية الممنوحة من طرف الخزينة العمومية من قبل المستفيدين شهريا عن طريق الاقتطاع²، فبالنسبة للموظفين الذين هم في الخدمة يباشر عملية الاقتطاع الآمرون بالصرف، أما بالنسبة للمتقاعدين فإن هيئات التقاعد تتولى عمليات الاقتطاع³.

¹- تنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 10-166 على ما يلي: " تسدد قروض الخزينة لمدة أقصاها ثلاثون (30) سنة، مع تأجيل بداية التسديد إلى سنة (01)، و تحدد مدة التسديد حسب:

أ- مبلغ القرض الممنوح، ب- سن المستفيد، ج- قدرة هذا الأخير على التسديد، مع العلم أن الأقساط الشهرية للتسديد يجب ألا تتعدى 30% من الدخل الشهري".

²- تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 10-166 على ما يلي: " يتم تسديدي القروض شهريا كما يلي:
أ- بالنسبة للموظفين الذين هم في الخدمة، عن طريق الاقتطاع الذي يقوم به الآمرون بالصرف، المكلفون بالتصفية و الأمر بصرف أجور المستفيدين الذين يجرون الاقتطاع الشهري بدون انقطاع إلى غاية التسديد الكلي لمبلغ القارض.
ب- بالنسبة للمستفيدين من القرض المحالين على التقاعد، فإن هيئات التقاعد تتولى الاستمرار في عمليات الاقتطاع المباشر الشهري، كما يلي:

- الصندوق الخاص لتقاعد الإطارات العليا للأمة، بالنسبة للذين يشغلون وظائف عليا في الدولة.

- مصالح الصندوق الوطني للتقاعد بالنسبة للموظفين الآخرين.

- صندوق المعاشات العسكرية، بالنسبة للمستخدمين العسكريين و المدنيين الشبهين في وزارة الدفاع".

³- بوحفص جلاب نعناعة، القروض العقارية و أثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول: إشكاليات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013، ص 138.

الفرع الثاني

القرض العقاري الميسر الممنوح للأفراد و المتعاملين في الترقية العقارية

تتحمل الخزينة العمومية نسبة من معدل الفائدة على القروض العقارية التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية للأفراد و المرقبين العقاريين، بهدف مساعدة الفئات ذات الدخل المتوسط و المحدود من أجل الحصول على سكن، و هذا لتفعيل آلية القرض العقاري للقضاء على أزمة السكن.¹

أولاً- القرض العقاري الميسر الممنوح للأفراد: استحدث القرض العقاري الميسر الممنوح للأفراد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87-10 المؤرخ في 10-03-2010 و الذي يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين²، و قد تم إلغاء أحكامه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 389-13 المؤرخ في 24-11-2013 و الذي يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين³.

هذا النوع من القروض موجه إلى فئة ذات الدخل المتوسط و المحدود من أجل الحصول على سكنات لائقة بهم، و هذا بمساهمة في حدود 20% من قيمة القرض الممنوح لتمويل اقتناء أو بناء سكن زائد أقساط شهرية بنسبة فائدة 1% أي ما يعادل 1 مليون سنتيم في كل 100 مليون سنتيم.

¹ - محمد يوسف، مرجع سابق، ص 212.

² - المرسوم التنفيذي رقم 87-10 المؤرخ في 10-03-2010، الذي يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، ج ر، عدد رقم 17، (ملغى).

³ - المرسوم التنفيذي رقم 389-13 المؤرخ في 24-11-2013، الذي يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي و كذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب و الهضاب العليا، ج ر، عدد رقم 61، المؤرخة في 08-12-2013.

من خلال استقراء مواد المرسومين التنفيذيين السابقين يلاحظ أن المشرع لم يقد بتوضيح الشروط الواجب توافرها في الأفراد للاستفادة من تخفيض معدلات الفائدة.

تحديد نسبة الفائدة المخفضة على القرض: حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 13-389 تكون نسبة تخفيض الفائدة التي تتحملها الخزينة هي حاصل الفارق بين نسبة الفائدة التي تطبقها البنوك و المؤسسات المالية و نسبة الفائدة التي يتحملها المستفيد¹.

ثانيا-القرض العقاري الميسر الممنوح للمتعاملين في الترقية العقارية: منح المشرع للمرقبين العقاريين عدة تحفيزات مالية لتشجيعهم على الاستثمار في النشاط العقاري و منها التخفيض من نسبة الفائدة في القروض العقارية²، وذلك بالقانون رقم 09-09 المؤرخ في 30-12-2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010³، حيث نصت المادة 74 منه على: " يرخص للخزينة العمومية بمنح تخفيضات في معدلات الفوائد بعنوان القروض الممنوحة من البنوك و المؤسسات المالية إلى المرقبين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن. و يحدد معدل هذا التخفيض و كفاءات منحه عن طريق التنظيم"، و قد نصت المادة 66 من نفس القانون على فتح ضمن كتابات الخزينة حساب تخصيص رقمه 132-302 و عنوانه "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و بناء و توسيع السكن و كذا المرقبين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة"، و قد حدد كفاءات تطبيق

¹- نسبة الفائدة التي يتحملها المستفيد لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي حسب المادتين 02 و 03 من المرسوم التنفيذي 13-389 المؤرخ في 24-11-2013 السابق الذكر هي :

- يتحمل المستفيد نسبة فائدة 1% في السنة على القرض عندما تكون مداخيله أكثر بمرة واحدة الأجر الوطني المضمون (20000) و أقل أو تساوي ست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون (120000).

- يتحمل المستفيد نسبة فائدة 3% في السنة على القرض عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون (120000) و أقل أو يساوي اثنتي عشر (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون (240000).

²- محمد يوسف، مرجع سابق، ص 218.

³- القانون رقم 09-09 المؤرخ في 30-10-2009، المتضمن قانون المالية لسنة 2010، ج ر، عدد رقم 78 الصادرة في 31-10-2009، المؤرخة في 31-12-2009.

هذه المادة المرسوم التنفيذي رقم 10-120 المؤرخ في 12-04-2010¹، ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 10-167 المؤرخ في 30-07-2010 و الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمركبين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن و كفاءات منحها².

يتم حساب معدل التخفيض للقروض العقارية الميسرة الممنوحة للمركبين العقاريين حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-167 المؤرخ في 30-07-2010³، بفارق نسبة الفائدة المطبقة من طرف البنوك العمومية و المؤسسات المالية العمومية، و نسبة الفائدة لتمويل برامج عمومية للسكن المقدرة ب 4%⁴.

و لقد أشارت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 10-167 أنه يتم تحديد شروط استفادة المرقى العقاري من تخفيض نسبة الفائدة بقرار وزاري مشترك بين كل من الوزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بالسكن و الذي أصدره المشرع بعد حوالي 11 شهرا من صدور هذا

¹- المرسوم التنفيذي رقم 10-120 المؤرخ في 21-04-2010، يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 132-302 الذي عنوانه "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و بناء و توسيع السكن و كذا المرقبين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة"، ج ر، عدد رقم 27، المؤرخة في 25-04-2010.

²- المرسوم التنفيذي رقم 10-167 المؤرخ في 30-07-2010، الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمركبين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن و كفاءات منحه، ج ر، عدد 41، المؤرخة في 04-07-2010.

³- تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-167 على ما يلي : "يحتسب تخفيض معدل نسبة الفائدة المذكور في المادة أعلاه، حسب نسبة الفائدة المدينة المطبقة من طرف البنوك و المؤسسات المالية العمومية على القروض التي تمنح للمركبين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن. تحدد نسبة الفائدة لتمويل برامج عمومية للسكن ب 4%.

و يمثل الفارق بين نسبة الفائدة المدينة و نسبة 4% معدل التخفيض".

⁴- سيد أحمد لكرون، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار قانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، رسالة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 01، 2013-2014، ص 101.

المرسوم، و هو القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01-03-2011 الذي يحدد شروط استعادة المرقيين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة¹.

اشترط المشرع الجزائري لمنح القروض العقارية الميسرة للمرقيين العقاريين أن تكون المشاريع العقارية مخصصة للمصالح العام، إضافة إلى:

- يجب أن يكون القائم بالمشاريع العقارية مرقي عقاري.
- يجب أن يثبت المرقي العقاري ملكيته لقطعة الأرض محل انجاز المشروع.
- يجب أن يقدم المرقي العقاري دراسة تقنية و مالية للمشروع العقاري.
- يجب أن تتطابق المشاريع العقارية المراد إنجازها مع مخططات التعمير و تتوفر على الرخص.

و فيما يتعلق بالإجراءات التحفيزية التي تشمل نشاطات المرقيين العقاريين المدعومة من قبل الدولة، فإن المرقيين العقاريين يستفيدون من تخفيضات في الوعاء العقاري تتراوح بين 80% و 95% على مستوى ولايات الشمال و بالأخص ولاية الجزائر، عنابة، قسنطينة، وهران ، و 95% على مستوى الهضاب العليا و الجنوب، و 90% في باقي ولايات الوطن الأخرى ، و في مجال تمويل الترقية العقارية يحصل جميع المرقيين الخواص على خفض تكلفة الفائدة المقررة على أن يتحملوا نسبة فائدة تقدر ب 4% بعدما كانت تقدر بنسبة 7.5% على أن تكون كافة التخفيضات في نسب الفوائد المدرجة في إطار هذه التدابير على عاتق الخزينة العمومية.²

* مع الإشارة أنه بصفة استثنائية بسبب وباء فيروس كورونا صرح المشرع للخزينة العمومية أن تستمر في التكفل بتخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة من طرف البنوك و المؤسسات

¹- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01-03-2011، الذي يحدد شروط استعادة المرقيين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة ، ج ر ، عدد رقم 31، المؤرخة في 05-06-2011.

²- سيد أحمد لكرون، مرجع سابق، ص 99.

المالية لفائدة المقيمين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن، و الخواص لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي و كذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب و الهضاب العليا، الذين يواجهون صعوبات بسبب وباء فيروس كورونا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-239¹.

المطلب الثاني

القروض العقارية العادية الممنوحة من طرف البنوك و المؤسسات المالية

تمنح البنوك و المؤسسات المالية قروض عقارية لتمويل المشاريع السكنية للأفراد (الفرع الأول) من جهة و للمتعاملين في الترقية العقارية (الفرع الثاني) من جهة أخرى، و هو ما سيتم دراسته وفق الآتي:

الفرع الأول

القروض العقارية الموجهة للأفراد

القرض العقاري يعتبر آلية مساعدة للأفراد ذوي الدخل المتوسط و المحدود لتمويل مشاريعهم السكنية في ظل ارتفاع أسعار العقار و مواد البناء، سواء ببناء سكن أو الاقتناء أو الترميم أو التهيئة و هذا ما سيتم تفصيله كما يلي:

أولاً- القرض العقاري الموجه للبناء: يمنح لأي شخص طبيعي يريد بناء مسكنه الشخصي أو العائلي يطلق عليه مصطلح البناء الذاتي، حيث تكون للفرد قطعة أرضية يريد بناء مسكن عليها لكن قدرته لا تكفي لتكاليف الإنجاز، كما يدخل في ذلك عملية تمويل المساكن الجاهزة قصد التعلية أو التهيئة أو التوسيع و هذا القرض يمنح من قبل البنوك أو المؤسسات المالية

¹- المرسوم التنفيذي رقم 20-239 المؤرخ في 31-08-2020، يحدد كفيات استمرار الخزينة العمومية في التكفل، بصفة استثنائية، بتخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة من طرف البنوك و المؤسسات المالية لفائدة المؤسسات و الخواص الذين يواجهون صعوبات بسبب وباء فيروس كورونا (كوفيد-19)، ج ر، عدد رقم 52، المؤرخة في 02-09-2020.

للأفراد على دفعات اعتمادا على تقدم الأشغال، تتراوح مدته ما بين 15 إلى 30 سنة¹، وقيمة القرض لا تغطي سوى 60% أو 70% من قيمة العملية الممولة.²

و يشترط لمنح القرض العقاري لتمويل عملية بناء مسكن أو ترميمه و تهيئته³ ما يلي:

- يجب أن يكون طالب القرض يحوز دفتر عقاري.
- الحصول على رخصة بناء سارية المفعول.
- يجب أن يكون طالب القرض يتقاضى راتب شهري يساوي على الأقل مرتين من الأجر الوطني الأدنى المضمون، حتى يتمكن من تسديد أقساط القرض بشكل منتظم.
- تقديم بعض الضمانات التي تشترطها مؤسسة القرض و المتمثلة في رهن رسمي على القطعة الأرضة محل بناء السكن الذاتي، إضافة إلى اكتتاب تأمين على الوفاة و الكوارث الطبيعية لصالح مؤسسة القرض.

ثانيا- القرض العقاري لاقتناء مسكن: هذا النوع من القروض العقارية موجه للأفراد لتمويل عملية اقتناء مسكن سواء كان مملوك للخواص أو سكن اجتماعي تساهمي جديد منجز في إطار الترقية العقارية من طرف مرقي عقاري عام أو خاص⁴.

يعد القرض العقاري الموجه لاقتناء سكن من القروض طويلة الأجل قد تصل مدة التسديد إلى 30 سنة، تتراوح قيمة القرض الممنوح لتغطية عملية اقتناء مسكن نسبة ما بين 80% إلى 90% من قيمة المسكن حسب كل بنك⁵.

¹- عابد عدة، عبد القادر دويس، مرجع سابق، ص 90.

²- إيمان بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة حالة)، مرجع سابق، ص 228.

³- محمد يوسف، مرجع سابق، ص 227.

⁴- عز الدين بوعبيد، مرجع سابق، ص 68.

⁵- لطيفة طالي، مرجع سابق، ص 130.

يأخذ هذا النوع من القروض العقارية التي يلجأ لها الأفراد قصد شراء مسكن الصور التالية:

أ- **القرض العقاري لشراء مسكن لدى الخواص:** يقوم البنك بتقديم هذا القرض للأشخاص الراغبين في شراء مسكن من أفراد خواص، سواء كانت مساكن قديمة أي سبق استعمالها أو بناية جديدة، و تقدر المساهمة الشخصية بنسبة 20% من ثمن المسكن، و قد سجلت البنوك في السنوات الأخيرة ارتفاع محسوس في وتيرة الطلب و منح هذا النوع من القروض للأفراد¹.

ب- **قرض عقاري لشراء مسكن منجز في إطار الترقية العقارية:** لشراء مسكن منجز في إطار الترقية العقارية بقرض عقاري ممنوح من طرف البنوك و المؤسسات المالية يشترط أن يقدم طالب القرض قرار منح مسكن مؤشر عليه من طرف المرقى العقاري صاحب السكنات المنجزة، و يجب أن يحتوي القرار على المعلومات التالية:

- تحديد سعر الوحدة السكنية المراد شراءها.

- مساحة الوحدة السكنية المراد شراءها.

- العنوان الكامل الذي يتواجد فيه المسكن.²

ج- **قرض عقاري لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم:** بمعنى شراء مسكن قيد الإنجاز، أي لم يتم إنجازه و لكن موجود على التصاميم، و في هذا النوع من القروض العقارية نميز بين ثلاث حالات:

• **الحالة الأولى:** سعر البيع يبقى ثابت، في هذه الحالة لا يوجد إشكال بالنسبة للطرفين.

• **الحالة الثانية:** زيادة سعر البيع أي أن المقاول لا يبقى سعره الأول، في هذه الحالة

المشتري يتحمل هذه الزيادة و إذا لم يستطع أي عجز عن ذلك فتتدخل الهيئة المانحة

للقرض لتقديم قرض آخر.

¹- الياقوت عرعار، مرجع سابق، ص 57.

²- محمد يوسف، مرجع سابق، ص 230.

• الحالة الثالثة: عدم إتمام المقاول للمسكن قيد الإنجاز أو يتلاعب بأموال الغير ، في هذه الحالة يتدخل الحائزون على السكن و يرغمونه على بيعه، جاءت هذه التقنية تكميلا للقرض العقاري الموجه لشراء مسكن جديد.¹

و حتى يتم استفادة الأفراد من قروض التمويل لشراء مسكن على التصاميم لأبد من توفر بعض الشروط التي تفرضها مؤسسة القرض و هي:

- تقديم عقد بيع على التصاميم محرر من طرف الموثق.
- إبرام عقد حوالة الحق لفائدة مؤسسة القرض لتحل محله أمام صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.
- يجب أن تتجز مساكن البيع على التصاميم من طرف مرقي عقاري معتمد و مسجل في السجل الوطني للمرقين العقاريين.
- يجب أن يكون المرقي العقاري عضو مسجل لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية و يجب عليه اكتتاب تأمين إجباري لدى الصندوق.
- لا يتم منح أقساط بل تسبيقات للمرقي العقاري حسب مراحل تقدم المشروع السكني.
- إثبات تقديم إسهام شخصي من طرف طالب القرض يتراوح بين 10% إلى 20% من قيمة المسكن.²

¹- إيمان قوال زاوية، مراد اسماعيل، بومدين أونان، مرجع سابق، ص 669.

²- محمد يوسف، مرجع سابق، ص 231.

الفرع الثاني

القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية

على خلاف تمويل الترقية العقارية من خلال منح قروض عقارية للأفراد من أجل شراء مسكن في إطار بناء على التصاميم المستحدث، فإن منح القروض العقارية للمرقين العقاريين ليس جديدا، و يعتبر المرقين العقاريين الفئة الثانية الأكثر طلبا للقروض العقارية.

تتميز القروض العقارية الموجهة للمرقين العقاريين بأنها قروض قصيرة الأجل تتراوح ما بين 24 شهر و قد تصل إلى 05 سنوات كأقصى حد، كما أن قيمة القرض كبيرة جدا ، و تكون نسبة التمويل في حدود 60% إلى 70% من التكلفة الاجمالية للمشروع المراد إنجازه بالنسبة لإنجاز مشاريع ذات الطابع السكني أما بالنسبة لتجديد المباني فلا تتجاوز 60% من تكلفة المشروع.¹

يشترط لمنح القروض العقارية للمتعاملين في الترقية العقارية ما يلي:

- أن يكون المرقي العقاري مالكا لقطعة الأرض محل إنجاز مشروع الترقية العقارية.
- أن يتحصل المرقي العقاري على رخصة البناء.
- أن يقدم دراسة تقنية و مالية كافية عن المشروع.
- تقديم مساهمة شخصية للمرقي العقاري في حدود 40% من التكلفة الإجمالية للمشروع المراد إنجازه.

¹- إيمان بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص 234.

المبحث الثاني

الهيئات المالية المتدخلة في تمويل المشاريع السكنية

تعد البنوك و المؤسسات المالية من المتدخلين الأساسيين في مجال إنجاز السكنات، بعدما كان هذا الدور محصورا في السابق على الخزينة العمومية و كذا الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، إلا أن الأزمة التي عرفتها الجزائر في منتصف الثمانينات و التي امتدت إلى غاية سنوات التسعينات، أدت بالدولة إلى تبني استراتيجية جديدة في مجال تمويل المشاريع المتعلقة بقطاع السكن، و ذلك من خلال السماح لجميع المؤسسات المالية للتدخل في دعم النشاط العقاري عن طريق منح قروض عقارية لجميع الفئات سواء أكانوا مرقين عقاريين خواص أو أفراد،¹ بالإضافة إلى قيامها باستحداث هيئات مالية جديدة مكملة لعمل هذه البنوك، حيث يكمن دورها الأساسي في ضمان جميع القروض الممنوحة من طرف البنوك و المؤسسات المالية.

و على هذا الأساس سيتم التطرق إلى مختلف الهيئات المالية المانحة للقروض العقارية (المطلب الأول)، بالإضافة إلى الهيئات الضامنة للقروض العقارية (المطلب الثاني).

¹ - مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2014-2015، ص 120.

المطلب الأول

الهيئات المالية المانحة للقروض العقارية

تتمثل الهيئات المالية المانحة للقروض العقارية في هيئات متخصصة كالخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك (الفرع الأول)، و بعض البنوك التجارية (الفرع الثاني)، إلى جانب بعض المؤسسات المالية العمومية (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الهيئات المتخصصة

يمكن أن نحصر الهيئات المتخصصة التي تقوم بتمويل السكن في الخزينة العمومية (أولا) ، و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك (ثانيا).

أولا- الخزينة العمومية: هي هيئة مالية تابعة لوزارة المالية، تتمتع بصلاحيات تنفيذ قانون المالية بعد المصادقة عليه من طرف الدولة ، و هي بمثابة بنك صغير من حيث احتفاظها بالمبالغ المالية، و يجب مسك حسابات خاصة بالعمليات التي تقوم بها جراء تنفيذ ميزانية المؤسسات الإدارية.¹

تعتبر الخزينة العمومية من الهيئات الأولى في تمويل قطاع السكن منذ الاستقلال، و بفتح المجال أمام البنوك التجارية في مجال تمويل المشاريع السكنية تم منحها صلاحيات جديدة تتمثل في منح قروض عقارية ميسرة للموظفين، و كذا تحمل نسبة من الفائدة المفروضة على القروض العقارية التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية التي تقدر ب3% و 1% للقروض العقارية الموجهة للأفراد، و نسبة فائدة تقدر ب 4% للمركبين العقاريين، بهدف اقتناء أو بناء

¹ - محمد يوسف، مرجع سابق، ص 258.

أو توسيع سكنات، إضافة إلى دورها في تمويل بعض المشاريع السكنية في إطار صيغة البيع بالإيجار التي ينص عليها قانون المالية لسنة 2019.

ثانيا- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك (CNEP- Banque): يعد من أهم المتدخلين في مجال تمويل السكن و نشاط الترقية العقارية، تم إنشاؤه بموجب القانون رقم 64-227¹ ليكون بذلك أول هيئة مالية متخصصة في تمويل برامج السكن في الجزائر، حيث يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي،² و يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير، و يطبق عليه القانون التجاري في حالة لم يستثنى ذلك القانون الذي ينظمه.³

اهتم هذا الصندوق منذ تأسيسه بنشاطات السكن حيث نصت المادة 08 من القانون 64-227 على مجموعة من المهام التي يقوم بها تتمحور مجملها في تمويل المساكن الذاتية و البناءات التي تشرف على تنفيذها الجماعات محلية، و بحلول سنة 1997 تم تحويل الصندوق إلى بنك بناء على مصادقة مجلس النقد و القرض على المقرر رقم 97-01 الذي يتضمن اعتماد بنك، و كذا قرار وزير المالية رقم 115 المؤرخ في 20-07-1997، ليصبح شركة ذات أسهم، برأس مال قدره 14 مليار دينار و تحدد مدة نشاطه ب 99 سنة، تركز مهمته الأساسية في منح القروض العقارية،⁴ و هذا التحول ألغى احتكاره لمجال تمويل المشاريع العقارية فاتحا للبنوك الأخرى لدخول هذا المجال.

تنقسم مهام الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك في مجال تمويل المشاريع السكنية إلى شقين، الشق الأول هو تمويل المرقيين العقاريين و الأفراد الراغبين في البناء أو الشراء أو تهيئة سكنات، أما الشق الثاني فهو يعتبر مرقى عقاري عمومي إذ يقوم بنشاط الترقية العقارية

¹- قانون رقم 64-277 المؤرخ في 10-08-1964، المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، ج ر، عدد رقم 25، مؤرخة في 25-08-1964.

²- تنص المادة الأولى من القانون 64-277 على ما يلي: "إن الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط المسمى بالصندوق الوطني، مؤسسة عمومية ذات الشخصية المدنية، و الاستقلال المالي".

³- تنص المادة 02 من القانون 64-277 على ما يلي: "يعتبر الصندوق الوطني تاجرا في علاقاته مع الغير...".

⁴- سيد أحمد لكرون، مرجع سابق، ص 69.

و التمويل في نفس الوقت، و هذا من خلال إنشاء شركة الترقية العقارية للمدخرين، إذ تقوم هذه الأخيرة بإنجاز سكنات و بيعها لمدخري الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك.¹

الفرع الثاني

البنوك التجارية

أولت مجموعة من البنوك التجارية اهتماما أكثر بمجال تمويل السكن بمنح القروض العقارية نذكر منها: بنك القرض الشعبي الجزائري (أولا)، و بنك التنمية المحلية (ثانيا)، و البنك الوطني الجزائري (ثالثا)، و البنك الخارجي الجزائري (رابعا).

أولا- بنك القرض الشعبي الجزائري (CPA): يعد هذا البنك ثاني بنك بعد الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، تم إنشاء القرض الشعبي الجزائري بموجب الأمر رقم 66-366² كشركة وطنية مصرفية³، ثم أعيد اعتماده بصفة بنك (شركة مساهمة) بموجب المقرر رقم 97-402.

صلاحيات القرض الشعبي الجزائري كانت محدودة في المجال العقاري مقارنة بصلاحيات الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، و هذا إلى غاية سنة 1999 أين دخل المجال العقاري من خلال منح القروض العقارية، فيعتبر أول بنك في الجزائر وضع القرض العقاري حيز التنفيذ، و قد اعتمد عدة صيغ لتمويل السكن، إلى غاية سنة 2002 أين أصبح يمنح القروض العقارية بكل أنواعها.

¹ - مهدي شعورة، مرجع سابق، ص 124.

² - الأمر رقم 66-366 المؤرخ في 29-12-1966، المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، ج ر، عدد رقم 110، المؤرخة في 30-12-1966.

³ - تنص المادة 01 من الأمر 66-366 على: "تحدث شركة وطنية مصرفية تحت تسمية "البنك الشعبي الجزائري" ."

⁴ - مقرر رقم 97-02 المؤرخ في 06-04-1997، يتضمن اعتماد بنك، ج ر، عدد رقم 33، مؤرخة في 24-06-1997.

مع الإشارة أن القرض الشعبي الجزائري دوره يقتصر على تمويل السكن بمنح القروض العقارية فقط، إلا أنه أصبح يبيع السكنات و غيرها بإنشاء شركة للترقية العقارية بين القرض الشعبي الجزائري و بنك التوفير و الاحتياط سميت بـ "GEPIM" بتاريخ 04-10-2003 ، و التي تقوم بمختلف النشاطات العقارية بنسبة مساهمة متساوية.¹

ثانيا- **بنك التنمية المحلية (BDL)** : هو مؤسسة مالية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي و يعد تاجرا في تصرفاته مع الغير، أنشأ بموجب المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 30-04-1985 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية و تحديد قانونها الأساسي² ، و قد حددت المادتين 04 و 05 منه مهامه بنك التنمية المحلية و المتمثلة في تنفيذ العمليات المصرفية، و منح القروض بجميع أشكالها و المساهمة في تنمية الجماعات المحلية خاصة دعم المؤسسات و المقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي.³

عرف بنك التنمية المحلية تطورا في منح القروض العقارية، فقد بلغ عدد القروض العقارية الممنوحة من سنة 2000 إلى سنة 2003 ما يقارب 11709 قرضا سكنيا بقيمة إجمالية مقدرة بـ 8290951 دج من أجل تمويل اقتناء سكن أو بناء أو توسيع أو تهيئة أو ترميم المساكن ، و تم تسجيل سنة 2004 منح 19113 قرضا عقاريا بقسمة 13200382 مليون دج، مما يعني أن هناك ارتفاع في وتيرة منح القروض العقارية من طرف بنك التنمية المحلية.⁴

¹ - محمد أمين دبار، نجية بوراس، مرجع سابق، ص 367.

² - المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 30-04-1985، المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية و تحديد قانونها الأساسي، ج ر ، عدد رقم 19، المؤرخة في /1985-05-01

³ - إيمان بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص 177-178.

⁴ - محمد يوسف، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 269-270.

ثالثا- البنك الوطني الجزائري(BNA) : نشأ سنة 1966 لأسباب مالية و اقتصادية تتجاوب مع الاحتياجات القطاع الاشتراكي آنذاك، و هذا بتقديم خدمات مصرفية للمؤسسات العامة،¹ و قد دخل مجال تمويل قطاع السكن بمنح القروض العقارية الموجهة لتمويل الترقية العقارية العامة و الخاصة بعد الاصلاحات التي عرفها الجزائر سنة 2010 و كان أبرزها منح القروض العقارية الموجهة لتمويل الترقية العقارية العامة و الخاصة، ليصبح هو الآخر أحد المساهمين في تمويل العقاري إلى جانب البنوك التجارية الأخرى.

رابعا- البنك الخارجي الجزائري(BEA): تأسس بموجب المرسوم 67-204 المؤرخ في 01-10-1967²، هو بنك ودائع مملوك للدولة و خاضع للقانون التجاري، وظيفته الأساسية تسهيل تنمية الصلات الاقتصادية بين الجزائر و الدول الأخرى، و هو يمنح الاعتمادات عن الاستيرادات و يعطي ضمانا للمصدرين الجزائريين لتسهيل مهمتهم في التصدير (اعتماد-ضمان) و يضع اتفاقات الاعتماد مع البنوك الأجنبية، و هو مقسم إلى قسمين: واحد للاتئمان (ودائع و إقراض)، و الثاني للعمليات الأجنبية،³ و قد أدرج منح القروض العقارية عقب إصدار قانون المالية التكميلي لسنة 2009 و ذلك بمنح قروض مخفضة لصالح الموظفين لشراء سكنات جديدة، و قد توسع في منح مختلف الصيغ للقروض العقارية المقدمة للأفراد لتمويل مشاريعهم السكنية المختلفة. إضافة إلى البنوك التجارية توجد بنوك أخرى تحاول أن تدخل ضمن سياستها المصرفية خدمة القرض العقاري، مثل بنك البرك الجزائري، و كذلك بنك الفلاحة و التنمية الريفية، و بنك سويسيتي جنيرال، و بنك الخليج.⁴

¹ - عبد القادر بحيح، مرجع سابق، ص 176.

² - الأمر رقم 67-204 المؤرخ في 01-10-1967، يتضمن إحداث بنك الجزائري الخارجي، ج ر، عدد رقم 82، المؤرخة في 06-10-1967.

³ - شاكور القرويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، الطبعة الرابعة، 2008، ص 61.

⁴ - محمد يوسف، مرجع سابق، ص 273.

مقارنة بين شروط منح القروض العقارية المعروضة من قبل بعض البنوك الجزائرية.

BADR	BEA	BNA	BDL	CPA	CNEP	
20 سنة	30 سنة	30 سنة	30 سنة	25 سنة	40 سنة	مدة القرض
65 سنة	60 سنة	75 سنة	70 سنة	65 سنة	70 سنة	السن الأقصى
20000 دج	20000 دج	22000 دج	20000 دج	20000 دج	20000 دج	الحد الأدنى للدخل
10%	10%	10%	10%	20%	10%	المساهمة الشخصية
33%	30-40%	30-40%	30-40%	30%	30-60%	نسبة الاقتراض
1-3 مليون دج	90%	90%	90%	80%	90%	تمويل البنك
بين 1-3%	5.75%	متغيرة	6%	بين 1-3%	متغير	نسبة الفائدة
12 شهر	من 06 أشهر إلى 12 شهر	12 شهر	من 06 أشهر إلى 12 شهر	3 أشهر	من 06 أشهر إلى 12 شهر	مدة الإعفاء من التسديد

المصدر: من إعداد الباحثة زهور بلطرش بناء على معطيات مجمعة من المواقع الرسمية للبنوك الجزائرية.¹

من خلال المقارنة بين شروط منح القروض العقارية المعروضة من قبل بعض البنوك الجزائرية نجد تشابه كبير بين هذه الشروط، و بهذا يمكن القول أن البنوك التجارية تعتبر

¹- زهور بلطرش، أحمد غربي، تمويل الصناعة العقارية في الجزائر لحل أزمة السكن، مجلة معهد العلوم الاقتصادية، جامعة يحي فارس بالمدينة، المجلد 23، عدد 02، 2020، ص 287.

المحرك الأساسي في تطور السوق العقارية في الجزائر بتمويلها لقطاع السكن و التخفيف من مشكل السكن.

الفرع الثاني

المؤسسات المالية

نظرا لعجز الدولة على مسايرة الطلب المتزايد للسكن و إرادتها القضاء على أزمة السكن ، قامت باستحداث مؤسسات مالية متخصصة في منح القروض العقارية لتمويل قطاع السكن ، و أهم هذه المؤسسات: الصندوق الوطني للسكن (أولا)، و الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (ثانيا).

أولا- الصندوق الوطني للسكن (CNL): يعتبر الصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة متخصصة في مجال تسيير المساعدات المالية المقدمة من طرف الدولة للأفراد من أجل إعانتهم للحصول على ملكية سكن،¹ نشأ بعد تحويل حصة من أملاك الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و كذا نشاطاته للصندوق الوطني للسكن عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 145-91 المؤرخ في 12-05-1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن² المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 111-94³.

حددت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 145-91 المعدلة و المتممة بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 111-94 مهام الصندوق الوطني للسكن المتمثلة في دفع مساعدات

¹ - حياة أومحمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، رسالة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 82.

² - المرسوم التنفيذي رقم 144-91 المؤرخ في 12-05-1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر، عدد رقم 25، المؤرخة في 29-05-1991.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 111-94 المؤرخ في 08-05-1994، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر، عدد رقم 32، المؤرخة في 25-05-1994.

مالية لطالب السكنات من الفئات المتوسطة الدخل، و عليه فهو يقدم الدعم أكثر من تقديمه القروض العقارية.

ثانيا- الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS): أنشئ بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 83-16 المؤرخ في 02-07-1983، المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية¹، و قد حدد المشرع الخدمات الاجتماعية في المرسوم التنفيذي رقم 82-179 المؤرخ في 15-05-1982 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية و كيفية تمويلها،² بموجب نص المادة 02 على أنها: " تعتبر خدمات اجتماعية في مفهوم هذا المرسوم جميع الأعمال أو الانجازات التي ترمي إلى المساهمة في تحسين معيشة العمال ماديا و معنويا عن طريق تكملة لأجر العمل في شكل خدمات، في مجال الصحة و السكن و الثقافة و التسلية و بصفة عامة جميع التدابير ذات الطابع الاجتماعي التي تستهدف تسهيل الحياة اليومية للعامل و أسرته " .

يعتبر الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية مؤسسة مالية مساهمة في عملية تمويل الأفراد للحصول على ملكية سكن، و المرقين العقاريين على إنجاز مختلف المشاريع السكنية، و قد حددت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 96-74 أهم المهام التي يقوم بها الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية كما يلي: " تتمثل مهام الصندوق في إطار القوانين و التنظيمات المعمول بها لاسيما أحكام المادة 3 من القانون 83-16 المؤرخ في 02-07-1983 فيما يلي:

¹- المرسوم التنفيذي رقم 83-16 المؤرخ في 02-07-1983، المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ج ر، عدد رقم 28، المؤرخة في 05-07-1983.

²- المرسوم التنفيذي رقم 82-179 المؤرخ في 15-05-1982، يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية و كيفية تمويلها، ج ر ، عدد رقم 20، المؤرخة في 18-05-1982، المتمم و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-186 المؤرخ في 06-07-1994، ج ر، عدد رقم 44، المؤرخة في 07-07-1994. و المرسوم التنفيذي رقم 96-74 المؤرخ في 03-02-1996، المتضمن كفايات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره، ج ر، عدد رقم 09، المؤرخة في 04-02-1996. و المرسوم 98-80 المؤرخ في 25-02-1998، المحدد لكفايات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره، ج ر، عدد رقم 12، المؤرخة في 1998.

- العمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء وفقا لمبادئ التوزيع المنصف و التضامن بين العمال الأجراء في جميع قطاعات النشاط.
- المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات و المؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء و التأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.
- تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء، لاسيما جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة مثلما هو مقرر في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-186.
- القيام بكل الأعمال الرامية إلى تحسين ظروف سكن العمال الأجراء.
- القيام بكل الدراسات الرامية إلى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء ."

لمطلب الثاني

الهيئات الضامنة للقروض العقارية

على ضوء الأزمة التي عرفت الجزائر خلال مرحلة التسعينات فيما يخص إيجاد تمويل عقاري للمشاريع السكنية، أدى ذلك بالدولة إلى البحث عن حلول للخروج من هذه الأزمة عن طريق إيجاد مصادر أخرى للتمويل، من خلال إشراك المؤسسات المالية و كذلك جميع الفئات الراغبة في الحصول على ملكية السكن.

غير أن هذه السياسة الجديدة في تمويل المشاريع السكنية لن تأتي أكلها إلا بتوفير ضمانات ، أو بعبارة أخرى أجهزة أو هيئات تسهر على ضمان التقليل من مخاطر منح القروض العقارية التي يتم منحها لفائدة الأفراد أو المرقين العقاريين.

و بناءا على ما سبق تم إنشاء العديد من الهيئات الضامنة، و المتمثلة في شركة إعادة التمويل الرهني (الفرع الأول)، شركة ضمان القروض العقارية (الفرع الثاني)، إضافة إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (الفرع الثالث).

الفرع الأول

شركة التمويل الرهني (SRH)

استحدث المشرع الجزائري شركة إعادة التمويل الرهني كمؤسسة مالية لمجابهة أزمة التمويل العقاري و ذلك بغية تعزيز الائتمان و تشجيع البنوك على منح القروض العقارية من خلال توفير السيولة، تم اعتمادها من قبل مجلس النقد و القرض بموجب القرار رقم 01-98 المؤرخ في 06-04-1998 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية¹، تعمل شركة إعادة التمويل الرهني على إعادة تمويل القروض الرهنية بجمع مجموعة من القروض في شكل قرض واحد و بمعدل فائدة لقرض عقاري و لفترة تمتد على 10 سنوات.²

أولاً- مهام شركة إعادة التمويل الرهني: تتمثل مهام شركة إعادة التمويل الرهني في:

- تطوير و تحسين سوق الرهن العقاري في الجزائر، عن طريق تقديم أداة استثمارية جديدة من شأنها جذب أموال طويلة الأجل، التي تستعمل في إعادة تمويل القروض العقارية.
- العمل على تطوير و تحسين تمويل قطاع السكن من خلال تحفيز الهيئات المقرضة على منح القروض العقارية.³
- تخفيض تكلفة الوساطة المالية بتخفيض موارد الأموال و بالتالي إنقاص أسعار الفائدة.
- توفير السيولة للبنوك و المؤسسات المالية.

¹- قرار رقم 01-98 المؤرخ في 06-04-1998، المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج ر، عدد رقم 07، المؤرخة في 1998.

²- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، بسكرة، 2009-2010، ص 44.

³- الياقوت عرعار، مرجع سابق، ص 98.

- تنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض موجهة للسكن و تخفيف العبء على ميزانية الدولة فيما يتعلق بتمويل السكن.

و يتمثل الهدف الأساسي لشركة إعادة التمويل الرهني في تمويل القروض الممنوحة للأفراد، و الذين يرغبون في شراء مسكن قديم أو حديث، أو بناء مسكن في إطار البناء الذاتي أو توسيعه أو ترميم السكنات الخاصة.

- إصدار سندات و قيم عقارية بغرض إعادة تمويلها في إطار قدرة الشركة على تمويل السكن بصفة مستقلة.¹

- العمل على تشجيع الوسطاء الماليين المعتمدين (البنوك) على منح قروض سكنية.²

ثانيا- إجراءات إعادة التمويل الرهني: من الناحية العملية فإن تدخل شركة إعادة التمويل الرهني يكون وفق الإجراءات التالية:

1- يرسل البنك ملفات المقترضين بعد منحهم القرض المضمون برهن رسمي إلى شركة إعادة التمويل الرهني.

2- تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بدراسة ملفات المقترضين على ضوء المعايير المحددة في مجال منح القروض العقارية خاصة فيما يتعلق بالضمانات، و من ثم إذا وجدت الشركة أن البنك احترام المعايير المعمول بها، فإنها تقوم بتأمينه و تحتفظ بالرهن الرسمي و على أساسه تقوم بإعادة تمويل البنك، أما في حالة عدم إحترام البنك للمعايير فإن مسؤولية منح القرض تكون على البنك المانح فقط.

3- يضاف إلى القروض الممنوحة من البنك نسبة فائدة لصالح الشركة إلى جانب نسبة الفوائد المقررة لصالح البنك المانح.

¹- سيد أحمد لكرون، مرجع سابق، ص 127.

²- ابتسام مناع، النظام القانوني للقروض العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 111.

4- تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بعد أن تأخذ الرهون العقارية كضمان لها بطرحها في شكل سندات في السوق المالية و من ثم تصبح هذه الرهون محلا للبيع و الشراء مما ينشط السوق المالية.¹

ثالثا- طرق إعادة التمويل الرهني: تقوم شركة إعادة التمويل الرهني بتمويل البنوك المانحة للقروض الرهنية بطريقتين تتمثلان فيما يلي:

1- إعادة التمويل مع حق الرجوع: في هذه الحالة يمكن للبنك الحصول على المبالغ المطلوبة لإعادة تمويل القروض العقارية التي منحها في حدود 80% من الضمانات المقدمة له، و عليه تبقى هذه الضمانات ضمن موجودات مانح القرض، الذي يتحمل جميع الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في إطار تمويل السكن، و منه تبقى الضمانات سواء كانت الرهن أو التأمينات العينية و الشخصية المسجلة باسمه، و بذلك يمكن أن ترجع شركة إعادة التمويل الرهني على البنك المقرض في حالة عجز المقترضين عن السداد.²

2- إعادة التمويل دون حق الرجوع: في هذه الحالة يمنك للبنك المانح الحصول على المبالغ المالية المطلوبة في إطار إعادة التمويل الرهني بعد أن يتم تحويل جميع الرهون و الضمانات الأخرى باسم شركة إعادة التمويل الرهني و من ثم نكون بصدد تطبيق حوالة الحق التي تطرق القانون المدني إلى أحكامها من المادة 239 إلى المادة 250، حيث ينتقل الحق بكل تواجبه و ضماناته، على أن تتحمل شركة إعادة التمويل الرهني الأخطار المتعلقة بالديون التي تمت إعادة تمويلها.³

¹- أمينة عبدلي، مرجع سابق، ص 97.

²- جلاب نعاة بوحفص، الابتكارات المالية و تفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، بلدية، العدد الخامس، 2005، ص 360.

³- إبتسام مناغ، قطاع السكن في الجزائر و تفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مرجع سابق، ص 146.

الفرع الثاني

شركة ضمان القروض العقارية (SGCI)

تم استحداث شركة ضمان القروض العقارية كنتيجة للإصلاحات التي مست نظام التمويل السكني، و ذلك بهدف تمويل المشاريع السكنية و تطوير العمل بآلية القروض العقارية من خلال ضمانها،¹ نشأت بتاريخ 05 أكتوبر 1997 برأسمال قدره مليار دينار جزائري بدأت نشاطها فعليا في 01-07-1998، و تم اعتمادها بموجب القرار الصادر عن وزارة المالية في 18 ماي 1999.²

شركة ضمان القروض العقارية تلعب دورا مهما في تشجيع مؤسسات القرض على خوض مجال القروض العقارية بمساعدتها على التصدي لأخطار العجز و التوقف عن التسديد الكلي و الجزئي للمقترضين، و يتمثل هذا الدور في شقين:

1- تقدم ضمانات للقروض الممنوحة للخواص و المتعاملين في الترقية العقارية من مخاطر عدم التسديد للمشاريع عند الانتهاء من إنجازها كمايلي:

أ- القروض الموجهة للأفراد: حيث يتم تغطية عدم ملاءة المقترض نتيجة وفاته، أو عجزه الكلي، أو حالة الحريق، من خلال تقديم ضمانات بسيطة أو ضمانات كلية.³

ب- قروض الترقية العقارية: تقوم الشركة بتغطية عدم ملاءة المرقى العقاري بضمانات بسيطة و تقديم تعويض بنسبة 90% من قيمة القرض مضاف إليه الفوائد.

¹ - يوسف مسعودي، دور القرض العقاري في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة 2، الجزائر، 2018، ص 55.

² - سيد أحمد لكرون، مرجع سابق، ص 123.

³ - الكاهنة إرزيل، شركات التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجربي ، منعقد يومي 17-18 فيفري 2013، ص 99.

2- تأمين القروض العقارية الممنوحة من طرف هيئات القرض المكتتبة لديها من أجل تمويل عمليات اقتناء الأموال العقارية ذات الاستعمال السكني و ذلك باتفاقيات مبرمة مع شركات التأمين،¹ و نميز بين مظهرين من التأمين الذي تضمنه شركة تأمين القروض العقارية و هما:

أ- **التأمين على القروض العقارية الممنوحة للأفراد:** من بين صلاحيات شركة ضمان القرض العقاري تأمين القروض العقارية الممنوحة للأفراد بهدف تمويل مشاريعهم السكنية، و يأخذ هذا التأمين صورتين أساسيتين و هما:

• **التأمين أو الضمان البسيط:** و يكون هذا التأمين موجه لتغطية حالة الإعسار النهائي للمقترض.

• **التأمين الكلي أو الضمان الكلي:** و يكون هذا التأمين موجه لتغطية حالة الإعسار المؤقتة أو نتيجة التأخر في تسديد المستحقات في الآجال المحددة.²

ب- **التأمين على القروض الممنوحة للمتعاملين في الترقية العقارية:** تتدخل شركة ضمان القروض العقارية في حالة إفلاس المرقى العقاري، فتقوم بتعويض المقرض عن حالة الإعسار.

¹ - سهام بختي، محمد أحميداتو، دور المؤسسات العمومية في مساعدة المواطنين على اقتناء السكن، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، كلية الحقوق سعيد حمدين، جامعة الجزائر 1، المجلد 06. العدد 02، 2020، ص 332.

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

الفرع الثالث

صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI)

صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة هو هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، موضوعة تحت وصاية وزارة السكن و العمران، كما أن له طابع تعاوني فلا يسعى إلى تحقيق الربح، مما جعل منه وسيلة تستعملها الوصاية من أجل إضفاء الشفافية في التعاملات التجارية في مجال الترقية العقارية، كما يهدف إلى تقليص النزاعات الناتجة بين المرقبين و المستفيدين من السكنات في طور الإنجاز.

أنشأ صندوق الضمانة و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406-97 المؤرخ في 03-11-1997¹، و ذلك عملا بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 01-93 المؤرخ في 19-01-1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993²، التي تنص على أنه: " ... يمكن إحداث صناديق للضمان و الكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي عن طريق التنظيم..."، و أحكام المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري³، التي تنص على أنه: " يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتتبه لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به..." لكن هذا

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 406-97 المؤرخ في 03-11-1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر، عدد رقم 73، المؤرخة في 15-11-1997.

² - المرسوم التشريعي رقم 01-93 المؤرخ في 19-01-1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج ر، عدد رقم 04، المؤرخة في 20-01-1993.

³ - المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 01-03-1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر، عدد رقم 14، المؤرخة في 03-03-1993.

الصندوق لم يتم تنصيبه فعليا إلا في شهر أوت 2000 و قبل هذا التنصيب قامت شركات التأمين و المؤسسات المصرفية بكفالة المرقى العقاري.¹

إن الضمان المقدم من طرف صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية هو عبارة عن تأمين إجباري²، يكتبه المرقى من أجل أن يغطي هذا الضمان التسبيقات المدفوعة من طرف المشتري في حالة عجز المرقى العقاري أو إفلاسه، و هذا من أجل إتمام المشاريع العقارية.³

تتمثل مهام صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية فيما يلي:

1- ضمان التسبيقات التي يدفعها المشترون إلى المرقين العقاريين و التي تكتسي طابع تسبيق على الطلب على أساس عقد البيع على التصاميم، لكن بعد صدور القانون 04-11 توسع هذا الهدف ليشمل معه عقد حفظ الحق.⁴

2- إتمام الأشغال، مما يضمن للمشتري الحصول على مسكنه في النهاية، و بهذا تقادى المشرع الجزائري المشكل الذي طرحه المرسوم التشريعي رقم 03-93 الذي منح مهمة إكمال المشروع العقاري لجماعة المالكين الذين قد لا تربطهم أي علاقة بمجال البناء.⁵

¹-سعدية قني، دور صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، مداخلة لمقابلة في الملتي الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013، ص 116.

²- تنص الفقرة الأولى من المادة 55 من القانون 04-11 على أنه: "يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين و المسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 01-93 المؤرخ في 19 يناير سنة 1993 و المتضمن قانون المالية لسنة 1993 الذي يدعى في صلب النص صندوق الضمان".

³- سيد أحمد لكرون، مرجع سابق، ص 118.

⁴- هنية شريف، الاختصاصات المستحدثة لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية (في ظل القانون 04-11)، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة 02، د س ن، ص 16.

⁵- عائشة طيب، صندوق و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، د س ن، ص 475.

3- تغطية أوسع للالتزامات المهنية و التقنية.

إضافة إلى ذلك تقدم هذه الهيئة ضمانات خاصة في مجال القروض المالية التي تمنحها البنوك و المؤسسات المصرفية، و الضمان هنا ينصرف إلى تأمين مبالغ التسديدات المالية عند الطلب من قبل زبائن المؤسسات المصرفية، من خلال هذه المهام الموكلة لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة يحل هذا الأخير محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقي العقاري بسبب الإفلاس أو التصفية القضائية أو لأي سبب آخر، و هذا ما نظمه المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المحدد لشروط حلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية¹.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ في المؤرخ في 05-06-2014، يحدد شروط حلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية و كفاءات ذلك، ج ر، عدد رقم 37، المؤرخة في 19-06-2014.

من خلال دراسة الفصل الثاني المتعلق بتفعيل دور القروض العقارية لتمويل المشاريع السكنية نجد أن الدولة بعد الإصلاحات الاقتصادية تخلت على احتكار تمويل قطاع السكن و سمحت للبنوك و المؤسسات المالية في مساهمة بمنح القروض العقارية للأفراد و المتعاملين في الترقية العقارية، إلا أنها تقوم بمنح قروض عقارية لفائدة الموظفين و كذا تساهم بتحمل نسبة من الفائدة على القروض الممنوحة من طرف البنوك و المؤسسات المالية لفائدة الأفراد و المرقيين العقاريين.

أما الهيئات المالية المتدخلة في تمويل المشاريع السكنية إضافة على الخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط- بنك، نجد مجموعة من البنوك التجارية مثل: بنك القرض الشعبي الجزائري، و بنك التنمية المحلية، و كذا البنك الوطني الجزائري، إضافة إلى البنك الخارجي الجزائري و بنوك أخرى، أما المؤسسات المالية فتتمثل في: الصندوق الوطني للسكن، و الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

إضافة إلى هذه الهيئات تم استحداث هيئات مانحة تساهم في تحفيز البنوك و المؤسسات المالية على منح القروض العقارية من خلال ضمان التقليل من مخاطر منح القروض العقارية و تمثل في: شركة إعادة التمويل الرهني، و شركة ضمان القروض العقارية، إضافة إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

خاتمة

من خلال هذه الدراسة التي تمحورت حول القرض العقاري كآلية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر، فقد اتضح من خلال ما سبق أن قطاع السكن كان و لا يزال من بين أهم متطلبات الدولة الجزائرية، باعتباره من الحاجات الأساسية للمواطن و بالرغم من الظروف المالية الصعبة فالسكن يحتل مكانة معتبرة ضمن استراتيجية التنمية الاجتماعية و الاقتصادية، إذ أصبح الشغل الشاغل للسلطة العمومية التي تحاول تقليص نسبة العجز الناتج عن أزمة الطلب و العرض، بوضع برامج لتغطية هذا التزايد المستمر في العجز و ذلك بإتباع سياسة جديدة قائمة على تشجيع البنوك و المؤسسات المالية على منح القروض العقارية، باعتباره الوسيلة البديلة للحصول على سكن لائق.

يعتبر القرض العقاري من القروض طويلة الأجل التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية للأفراد لتمكينهم من تلبية حاجاتهم في اقتناء سكن لائق او تعديله أو توسيعه و للمتعاملين في الترقية العقارية لتمويل مشاريعهم العقارية، فهو وسيلة هامة و أساسية لمعالجة أزمة السكن في الجزائر، لكن بالرغم من الدور الكبير الذي يلعبه القرض العقاري في تمويل المشاريع السكنية، إلا أن هذا الأخير لم يحقق النتائج المرجوة منه في مجال معالجة أزمة السكن و لا حتى التخفيف منها ، خاصة و أن العديد من العوائق و الأسباب حالت دون تحقيق النجاح المنتظر من منح القروض العقارية و التي تمثلت في:

- غياب ثقافة القرض العقاري في المجتمع الجزائري بسبب نقص الإشهار و الدعاية.
- ارتفاع نسبة الفوائد المطبقة على منح القروض العقارية و عدم تناسبها مع موارد و دخل الأفراد.
- عدم متابعة الاستثمارات العقارية الممولة عن طريق القروض العقارية.
- نقص الشفافية و الوضوح في إجراءات منح القروض العقارية.
- غياب نصوص قانونية تنظم منح القروض العقارية.

و في الختام يجب ذكر أهم النتائج المتوصل إليها من خلال هاته الدراسة، و كذا طرح مجموعة من الاقتراحات التي يمكن إتباعها لتفعيل دور القرض العقاري في مواجهة أزمة السكن في الجزائر و هي كالآتي:

النتائج:

- يعتبر القرض العقاري أهم آلية لتمويل المشاريع السكنية في الجزائر.
- عقد القرض العقاري ذو طبيعة مختلطة تطبق عليه إجراءات قانونية و اقتصادية مالية.
- القرض العقاري له أهمية كبيرة على الصعيد الاجتماعي بحله لمختلف الأزمات الاجتماعية و كذا على الصعيد الاقتصادي بدفعه لعجلة التنمية الاقتصادية.
- تواجه هيئات القرض عدة مخاطر بمنحها القروض العقارية إذا زادت حدتها و لم يتم مواجهة هاته المخاطر و التحكم فيها بمختلف الضمانات و الآليات القانونية فإنها تتحول إلى أزمة مالية.
- استحداث عدة صيغ للقرض العقاري من قروض عقارية ميسرة تمنح من طرف الخزينة العمومية و قروض عقارية عادية تمنح من طرف البنوك و المؤسسات المالية.
- تعدد الهيئات المالية المتدخلة في عملة القرض العقاري سواء بصفتها هيئات مانحة للقروض العقارية أو بصفتها هيئات ضامنة للقروض العقارية.

الإقتراحات:

- سن قانون خاص بالإقراض العقاري ينظم كل الأحكام المتعلقة بمنح القروض العقارية و الجهات المانحة و الضامنة المؤهلة قانونا و حتى المقترضين.
- تبسيط إجراءات الحصول على القروض العقارية و كذا توحيدها بين هيئات القرض.
- الاهتمام بعصرنة القطاع المالي و المصرفي في الجزائر عن طريق القضاء على البيروقراطية و منح القروض العقارية بكل شفافية.
- اعتماد صيغ إسلامية للقروض العقارية في تمويل المشاريع السكنية.

- تأسيس بنوك و مؤسسات مالية متخصصة في الإقراض العقاري.
- تقليص نسبة الفوائد على القروض العقارية.
- استحداث هيئات تسلمهم في تأمين القروض العقارية نتيجة عدم قدرة مؤسسات تأمين القروض العقارية الناشطة في هذا المجال على استيعاب الكم الهائل من القروض العقارية المطروحة للتداول في سوق الرهون العقارية.

و في الأخير يعتبر عنصر التمويل أهم عنصر لمعالجة أزمة السكن، مما يتطلب الاهتمام به و تطويره للوصول إلى النتائج المسطرة كون أن جميع السياسات التي انتهجتها الجزائر في السابق اثبت أن التمويل كان حلقة أساسية في فشل هذه السياسة الإصلاحية في قطاع السكن، و لتشجيع البنوك و المؤسسات المالية على منح القروض العقارية لابد من الاهتمام بالملكية العقارية باعتبارها حجر الأساس في استراتيجيات تمويل قطاع السكن.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر و المراجع:

أولاً- قائمة المصادر:

(1) المصدر السموي

- القرآن الكريم.

(2)- المصادر التشريعية

(3)- التشريع الأساسي

- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989، مصادق عليه بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18، ج ر، عدد رقم 09، المؤرخة في 01-03-1989، (الملغى).

(4)- القوانين

(1) قانون رقم 64-277 المؤرخ في 10-08-1964، المتعلق بتأسيس الصندوق

الوطني للتوفير و الاحتياط، ج ر، عدد رقم 26، مؤرخة في 25-08-1964.

(2) القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04-03-1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج ر،

عدد رقم 10، المؤرخة في 05-03-1986، (ملغى).

(3) القانون رقم 86-12 المؤرخ في 19-08-1986 المتعلق بالقرض و البنك، ج ر،

عدد رقم 10، المؤرخة في 14-03-1986، (ملغى).

(4) القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14-04-1990، المتعلق بالنقد و القرض، ج ر،

عدد رقم 16، المؤرخة في 18-04-1990، (ملغى).

(5) القانون رقم 02-11 المؤرخ 03-04-2006، المتضمن قانون المالية لسنة 2003،

ج ر، عدد رقم 86، المؤرخة في 25-12-2020.

(6) القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29-12-2004، المتضمن قانون المالية لسنة

2005، ج ر، عدد رقم 85، المؤرخة في 30-12-2004.

- (7) القانون رقم 05-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن توريق القروض الرهنية، ج ر، عدد رقم 15، المؤرخة في 12-03-2006.
- (8) القانون رقم 12-07، المؤرخ في 30-12-2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر، عدد رقم 82، المؤرخة في 31-12-2007.
- (9) القانون رقم 09-09 المؤرخ في 30-10-2009، المتضمن قانون المالية لسنة 2010، ج ر، عدد رقم 78، المؤرخة في 31-12-2009.
- (10) القانون 04-11 المؤرخ في 14-02-2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر، عدد رقم 15، المؤرخة في 09-03-2011.

(5) - الأوامر

- (1) الأمر رقم 366-66 المؤرخ في 29-12-1966، المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، ج ر، عدد رقم 110، المؤرخة في 30-12-1966.
- (2) الأمر رقم 204-67 المؤرخ في 01-10-1967، يتضمن إحداث بنك الجزائري الخارجي، ج ر، عدد رقم 82، المؤرخة في 06-10-1967.
- (3) الأمر 26-74 المؤرخ في 16-02-1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر، عدد رقم 19، المؤرخة في 05-03-1974، (ملغى).
- (4) الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 26-09-1975، يتضمن ق م المعدل و المتمم، ج ر، عدد رقم 78، المؤرخة في 30-12-1975.
- (5) الأمر رقم 59-75، المؤرخ في 26-09-1975، يتضمن ق ت المعدل و المتمم، ج ر، عدد رقم 101، المؤرخة في 19-12-1975.
- (6) الأمر رقم 92-76 المؤرخ في 23-10-1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج ر، عدد رقم 12، المؤرخة في 09-02-1977، (ملغى).

(7) الأمر 07-95 ، المؤرخ في 15-01-1995، متعلق بالتأمينات المعدل و المتمم، ج ر، عدد رقم 13، المؤرخة في 08-03-1995.

(8) الأمر رقم 03-11، المؤرخ في 26-08-2003، يتعلق بالنقد و القرض المعدل و المتمم، ج ر، عدد رقم 52، المؤرخة في 27-08-2003.

(6) - المراسيم

(أ) - المراسيم التشريعية

(1) المرسوم التشريعي رقم 01-93 المؤرخ في 19-01-1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج ر، عدد رقم 04، المؤرخة في 20-01-1993.

(2) المرسوم التشريعي رقم 03-93، المؤرخ في 01-03-1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج ر، عدد رقم 14، المؤرخة في 03-03-1993، (ملغى).

(ب) - المراسيم الرئاسية

- المرسوم الرئاسي رقم 21-137 المؤرخ في 07-04-2021، يحدد الأجر الوطني المضمون، الجريدة الرسمية، عدد رقم 28، المؤرخة في 14-04-2021.

(ج) - المراسيم التنفيذية

(1) المرسوم التنفيذي رقم 82-179 المؤرخ في 15-05-1982، يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية و كيفية تمويلها، ج ر، عدد رقم 20، المؤرخة في 18-05-1982، المتمم و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-186 المؤرخ في 06-07-1994، ج ر، عدد رقم 44، المؤرخة في 07-07-1994. و المرسوم التنفيذي رقم 96-74 المؤرخ في 03-02-1996، المتضمن كفايات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره، ج ر، عدد رقم 09،

- المؤرخة في 04-02-1996. و المرسوم 98-80 المؤرخ في 25-02-1998، المحدد لكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره، ج ر، عدد رقم 12، المؤرخة في 1998.
- (2) المرسوم التنفيذي رقم 83-16 المؤرخ في 02-07-1983، المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ج ر، عدد رقم 28، المؤرخة في 05-07-1983.
- (3) المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12-05-1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر، عدد رقم 25، المؤرخة في 29-05-1991.
- (4) المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في 08-05-1994، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر، عدد رقم 32، المؤرخة في 25-05-1994.
- (5) المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03-11-1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر، عدد رقم 73، المؤرخة في 15-11-1997.
- (6) المرسوم التنفيذي رقم 06-132 المؤرخ في 03-04-2006، يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك و المؤسسات المالية و مؤسسات أخرى، ج ر، عدد رقم 21، المؤرخة في 05-04-2006.
- (7) المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10-03-2010، الذي يحدد مستويات و كيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، ج ر، عدد رقم 17، (ملغى).
- (8) المرسوم التنفيذي رقم 10-120 المؤرخ في 21-04-2010، يحدد كيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 132-302 الذي عنوانه "صندوق تخفيض نسب

- الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و بناء و توسيع السكن و كذا المرقيين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة"، ج ر، عدد رقم 27، المؤرخة في 25-04-2010.
- (9) مرسوم تنفيذي رقم 166-10 المؤرخ في 30-06-2010 المعدل و المتمم، يحدد كفيات و شروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، ج ر، عدد رقم 41، المؤرخة في 04-07-2010.
- (10) المرسوم التنفيذي رقم 167-10 المؤرخ في 30-07-2010، الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقيين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن و كفيات منحه، ج ر، عدد 41، المؤرخة في 04-07-2010.
- (11) المرسوم التنفيذي رقم 425-12 المؤرخ في 15-12-2012، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 166-10 الذي يحدد كفيات و شروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن، ج ر، عدد رقم 69، المؤرخة في 19-12-2012.
- (12) المرسوم التنفيذي رقم 389-13 المؤرخ في 24-11-2013، الذي يحدد مستويات و كفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي و كذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب و الهضاب العليا، ج ر، عدد رقم 61، المؤرخة في 08-12-2013.
- (10) المرسوم التنفيذي رقم 181-14 المؤرخ في 05-06-2014، يحدد شروط حلول صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية و كفيات ذلك، ج ر، عدد رقم 37، المؤرخة في 19-06-2014.

11) المرسوم التنفيذي رقم 20-239 المؤرخ في 31-08-2020، يحدد كفاءات استمرار الخزينة العمومية في التكفل، بصفة استثنائية، بتخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة من طرف البنوك و المؤسسات المالية لفائدة المؤسسات و الخواص الذين يواجهون صعوبات بسبب وباء فيروس كورونا (كوفيد-19)، ج ر، عدد رقم 52، المؤرخة في 02-09-2020.

(5)- القرارات

1) قرار رقم 98-01 المؤرخ في 06-04-1998، المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج ر، عدد رقم 07، المؤرخة في 1998.

2) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01-03-2011، الذي يحدد شروط استعادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، ج ر، عدد رقم 31، المؤرخة في 05-06-2011.

(6)-المقرارات

1) مقرر رقم 97-02 المؤرخ في 06-04-1997، يتضمن اعتماد بنك، ج ر، عدد رقم 33، مؤرخة في 24-06-1997.

ثانيا - قائمة المراجع:

(1) القواميس و المعاجم

1- بلحسن بن هادية، الجيلالي البليش، يحي بن الحاج ، القاموس الجديد للطالب، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991.

2- جيرار كورنو، ترجمة منصور القاضي، معجم المصطلحات القانونية (ص - ي).

(2) - الكتب

(1) الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.

(2) إيمان بوسته، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2011.

(3) حماد نزيه ، عقد القرض في الشريعة الاسلامية، دار القلم، دمشق، الطبعة الأولى، 1991.

(4) دريد كامل آل شبيب، إدارة البنوك المعاصرة، دار المسيرة للنشر و التوزيع و الطباعة، عمان، الطبعة الأولى، 2012.

(5) دريد كامل آل شبيب، إدارة العمليات المصرفية، الطبعة الأولى، دار المسيرة للنشر و التوزيع و الطباعة، عمان، 2015.

(6) سامر جلدة، البنوك التجارية و التسويق المصرفي، دار أسامة للنشر و التوزيع، عمان، 2011.

(7) عبد الحميد ثروت، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2007.

(8) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (العقود التي تقع على الملكية: الهبة و الشركة و القرض و الدخل الدائم و الصلح)، المجلد الثاني، الجزء

الخامس، دار أحياء التراث العربي، بيروت-لبنان، 1952.

- 9) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال)، الجزء الثامن، دار أحياء التراث العربي، بيروت لبنان، 1964.
- 10) عبد الرزاق بن حبيب، خديجة خالدي، أساسيات العمل المصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2015.
- 11) عبد القادر بحيح، الشامل لتقنيات أعمال البنوك (دراسة تحليلية لتقنيات النظام المصرفي الجزائري مع إشارة إلى الاقتصاد البنكي الإسلامي كبدل لنظام البنكي الكلاسيكي)، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013.
- 12) فارس فضيل، التقنيات البنكية (محاضرات و تطبيقات)، الجزء الأول، مطبعة الموساك رشيد، الجزائر، الطبعة الأولى، 2013.
- 13) مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2012.

3- الأطروحات و الرسائل العلمية

أ- أطروحات الدكتوراه

- 1) ابتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن (دراسة حالة : الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط-بنك)، رسالة الماجستير، تخصص بنوك و تأمينات، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة منتوري قسنطينة، 2004-2005.
- 2) إبتسام مناع، النظام القانوني للقرض العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016-2017.
- 3) إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016-2017.

4) محمد مدحت الحسيني، إجراءات الشهر العقاري، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 1991.

5) محمد يوسف، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2019-2020.

6) مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2014-2015.

ب)- رسائل الماجستير

1) إبتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن (دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط-بنك)، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص بنوك و تأمينات، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة منتوري قسنطينة، 2004-2005.

2) حياة أومحمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04-11، رسالة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.

3) سيد أحمد لكرون، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار قانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، رسالة ماجستير في القانون الخاص، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق بن عكنون، 2013-2014.

4) شاعر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، الطبعة الرابعة، 2008، ص 61.

- (5) عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، بسكرة، 2009-2010.
- (6) لطيفة طالي، القرض العقاري، رسالة ماجستير في القانون، تخصص فرع العقود و المسؤولية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2001-2002.
- (7) الياقوت عرعار، التمويل العقاري، رسالة ماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008-2009.
- (8) يلس مباركة المولودة كباب، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط -بنك- و الترقية العقارية في مجال السكن، رسالة ماجستير، تخصص دولة و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011-2012.

(3) - المقالات

- (1) إبتسام مناع، قطاع السكن في الجزائر و تفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، المجلد أ، عدد 47، د س ن.
- (2) أمينة عبدلي، الإطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، جامعة الجيلالي بونعامة بخميس مليانة الجزائر، الجزائر، المجلد 4، العدد 2، 2020.
- (3) إيمان قوال زاوية، إسماعيل مراد، بومدين أونان، القروض العقارية في الجزائر-دراسة حالة-، مجلة الدراسات المالية و المحاسبية و الإدارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد السابع، جوان 2017.
- (4) إيمان قوال زاوية، إسماعيل مراد، بومدين أونان، القروض العقارية في الجزائر-دراسة حالة-، مجلة الدراسات المالية و المحاسبية و الإدارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد السابع، جوان 2017.

- (5) جلاب نعناعة بوحفص، الابتكارات المالية و تفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، مجلة المفكر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، بليدة، العدد الخامس، 2005.
- (6) درياس زيدومة، القرض العقاري و دوره في تطير و تطوير النشاط العقاري السكني و آليات مساهمته في تطوير الاستثمار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية "بن عكنون"، جامعة الجزائر، د س ن.
- (7) زهور بلطرش، أحمد غريبي، تمويل الصناعة العقارية في الجزائر لحل أزمة السكن، مجلة معهد العلوم الاقتصادية، جامعة يحي فارس بالمدينة، المجلد 23، عدد 02، 2020.
- (8) سهام بختي، محمد أميداتو، دور المؤسسات العمومية في مساعدة المواطنين على اقتناء السكن، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، كلية الحقوق سعيد حمدين، جامعة الجزائر 1، المجلد 06. العدد 02، 2020.
- (9) عابد عدة، عبد القادر دويس ، دراسة قياسية لأثر القروض العقارية على قطاع السكن في الجزائر خلال الفترة 2000/2019، مجلة آراء للدراسات الاقتصادية و الادارية، المركز الجامعي افلو، المجلد 02، العدد 02، 2020.
- (10) عائشة طيب، صندوق و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، د س ن.
- (11) عز الدين بوعبيد، القرض العقاري و تأثيره على التنمية العقارية، مجلة الندوة للدراسات القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، العدد 28، 2019.
- (12) فاطمة بن الدين، مفهوم القرض العقاري، مجلة دراسات في الوظيفة العامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، المركز الجامعي البيض، العدد الثالث، د س ن.

- (13) ليلي قورش، تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للأبحاث و الدراسات، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الجزائر 1، المجلد 03، العدد 03، 2020.
- (14) محمد يوسف و محمد أمين مزيان، التأمين على القرض العقاري الموجه لتمويل السكن في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة و القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مستغانم، العدد 18، 2018.
- (15) هنية شريف، الاختصاصات المستحدثة لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية (في ظل القانون 11-04)، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة 02، د س ن.
- (16) يوسف مسعودي، دور القرض العقاري في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة 2، الجزائر، 2018.

(4) - المداخلات العلمية

- (1) بوحفص جلاب نعاة، القروض العقارية و أثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول : إشكاليات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجربي، المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013.
- (2) سعدية قني، دور صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجربي، المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013.

3) فهيمة قسوري، إشكالات الرهون في تأمين القروض العقارية، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013.

4) الكاهنة إرزيل، شركات التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، عدد تجريبي، منعقد يومي 17-18 فيفري 2013.

الفهرس

3	شكر و عرفان
4	إهداء
5	قائمة المختصرات
6	مقدمة
2	الفصل الأول: النظام القانوني للقروض العقارية في الجزائر
9	المبحث الأول: ماهية القروض العقارية
9	المطلب الأول: الإطار المفاهيمي للقرض العقاري
10	الفرع الأول: تعريف القرض العقاري
15	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للقرض العقاري
17	الفرع الثالث: أهمية القرض العقاري
19	المطلب الثاني: إجراءات منح القروض العقارية
19	الفرع الأول: تحضير ملف طلب القرض العقاري
23	الفرع الثاني: الموافقة على منح القرض العقاري
24	الفرع الثالث: إنعقاد عقد القرض العقاري
25	المبحث الثاني: مخاطر منح القروض العقارية
26	المطلب الأول: أنواع مخاطر القروض العقارية
26	الفرع الأول: خطر عدم التسديد

- 29 الفرع الثاني: خطر نقص السيولة
- 30 الفرع الثالث: خطر معدل لفائدة
- 31 المطب الثاني: الآليات القانونية المعتمدة لمواجهة مخاطر القروض العقارية
- 31 الفرع الأول: الضمانات القانونية المعتمدة لمواجهة خطر عدم التسديد
- 41 الفرع الثاني: الإجراءات القانونية المعتمدة لمواجهة خطر نقص السيولة
- 45 الفصل الثاني: تفعيل دور القروض القارية لتمويل المشاريع السكنية
- 46 المبحث الأول: صيغ القروض العقارية
- 46 المطب الأول: القروض العقارية الميسرة الممنوحة من طرف الخزينة العمومية
- 47 الفرع الأول: القرض العقاري الميسر الممنوح لفئة الموظفين
- الفرع الثاني: القرض العقاري الميسر الممنوح للأفراد و المتعاملين في الترقية العقارية
- 51 المطب الثاني: القروض العقارية العادية الممنوحة من طرف البنوك و المؤسسات المالية
- 55 القروض العقارية العادية الممنوحة من طرف البنوك و المؤسسات المالية
- 55 الفرع الأول: القروض العقارية الموجهة للأفراد
- 59 الفرع الثاني: القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية
- 60 المبحث الثاني: الهيئات المالية المتدخلة في تمويل المشاريع السكنية
- 61 المطب الأول: الهيئات المالية المانحة للقروض العقارية
- 61 الفرع الأول: الهيئات المتخصصة
- 63 الفرع الثاني: البنوك التجارية

67	الفرع الثاني: المؤسسات المالية
69	المطلب الثاني: الهيئات الضامنة للقروض العقارية
70	الفرع الأول: شركة إعادة التمويل الرهني
73	الفرع الثاني: شركة ضمان القروض العقارية
75	الفرع الثالث: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
79	خاتمة
83	قائمة المصادر والمراجع
95	الفهرس
99	ملخص

ملخص:

القروض العقارية تعتبر أداة لتمويل المشاريع العقارية، تمنحها البنوك و المؤسسات المالية في أشكال مختلفة حسب طرق السداد و معدلات الفائدة المتغيرة و الثابتة و قيمة الرسوم، و ذلك من أجل شراء عقارات سواء كان قطعة أرض أو سكن.

الكلمات المفتاحية: التمويل، القرض، البنوك، العقارات، الفائدة.

Résumé :

Les prêts immobiliers sont un outil de financement de projets immobiliers accordés par les banques et établissements financiers sous différentes formes selon les modes de paiement les taux d'intérêt variables et fixes et la valeur des frais afin d'acquérir un bien immobilier selon à différentes formules juridiques.

Mots-clés : finance , prêt, banques, logement, immobilier, intérêt.