



جامعة ابن خلدون - تيارت -



الملحق الجامعية السوتر

مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

الشعبة : الحقوق

التخصص : قانون عقاري

بعنوان :

القروض العقارية و أثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر

تحت إشراف الأستاذة :

د: صافة خيرة

من إعداد :

- بن دودة هاجر إمام

- بلحمرة سارة

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيس	محاضر " أ "	محمد محمد الامين
مشرف مقرر	محاضر " أ "	صافة خيرة
عضو مناقش	محاضر " أ "	سنوسي علي
عضو مدعوا	مساعد " أ "	بن أحمد محمد

السنة الجامعية : 2020-2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتَى
إِنَّ رَبَّهُ لَسَدِيدٌ
إِلَىٰ عَرْشِهِ الرَّحِيمُ
الَّذِي يُخْرِجُ الْمَوْتَىٰ
وَيُدْخِلُهُمْ فِي الْأَرْحَامِ
فِي الْأَرْحَامِ ثَلَاثَةٌ
أَوْ أَرْبَعَةٌ فَيَخْرُجُهُمْ
عَلَىٰ أَعْيُنِهِمْ فَهُمْ
يَعْرِفُونَ مَنْ خَلَقَهُمْ
وَلَا يَخْفَىٰ عَلَيْهِ شَيْءٌ
مِّنْ أَعْمَارِهِمْ لِيَوْمِ
الْحِسَابِ

كلمة شكر

أحمد لله الذي أعاننا ووفقنا على إتمام هذا العمل المتواضع

نتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ المشرف

" صافىة خيرة "

على الجهود المبذولة في سبيل الإشراف المتميز من

توجيهات و إرشادات ونصائح ساعدتنا في إتمام البحث

كما نتقدم بالشكر لأعضاء لجنة المناقشة والى كل من كان

له الفضل في تسهيل مهمتنا و كلمن أعاننا وشجعنا لإنجاز

هذه المذكرة ولو بكلمة طيبة.

عرفنا به الأستاذ المشرف الدكتور الذي لم يخل علينا بالعطاء

الذي اللهمنا كثير الجراء ، الشكر الموصى به السيد على السيد

شكر أيضا إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعد خاصة الأستاذة كلية العلوم

العلوم السياسية ولو بتوجيه أو نصيحة



إهداء

نهدي هذا العمل إلى من قال فيهما الله سبحانه وتعالى

﴿وَخَفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ الذُّلِّ مِنَ الرَّحْمَةِ وَقُلْ رَبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا﴾ (24)

إلى الوالدين الكرمين حفظهما الله تعالى

إلى من كانوا ملازنا وملجئنا

إلى من تذوقنا معهم أجمل اللحظات

إلى اخواتنا و أخوتنا

إلى الأهل والأقارب

مقدمة

إن من أهم الأزمات التي تسعى الحكومات المتعاقبة في الجزائر لعلاجها هي أزمة السكن ، نظرا للنمو الديموغرافي و تزايد المستمر و عدم قدرة الفرد على توفير مسكن لنفسه بإمكاناته الخاصة لمحدودية دخله ، لذا فإن قطاع السكن يصنف من بين القطاعات الأساسية التي تليها السلطات التشريعية اهتماما واسعا و عمدت إلى ترقيته و تنميته من خلال البحث على إيجاد الحلول المناسبة و لاسيما منها تبني السياسة الوطنية للإسكان التي تجلت صورها عبر مختلف المخططات التنموية ، ليصبح بذلك تسيير قطاع السكن بما يحتويه من مشاكل ومقومات رهانا يتصدر الأولويات الكبرى للدولة .

ومع تزايد الطلب على السكن الذي أصبح الحصول عليه هاجسا للمواطن رغم انه حق يكفله الدستور، ومن جراء الارتفاع المستمر لثمن الوحدات السكنية بمختلف أنواعها أصبحت الضرورة ملحة لتسهيل عملية اقتناء السكن ، فعملت الدولة الجزائرية على تسهيل و تيسير ظهور سوق عقاري منتظم بتكريس الوسائل المختلفة و بوضعها آليات دعم للعائلات ذات الدخل الضعيف و البسيط في شكل مساعدات شفافة و محدودة ، و سمحت للبنوك التجارية بالدخول في مجال التمويل العقاري و تخلت عن إحتكار المصارف والأعمال المصرفية وفتحت المجال للأشخاص الطبيعية والمعنوية سواء كانوا جزائريين أو أجانب بالإستثمار في الميدان العقاري، الذي يساهم في التطوير العمراني المستمر للعقارات و يدفع المستثمرين إلى زيادة الاستثمارات التي يأتي سيرها في صالح الاقتصاد الجزائري و هذا ما يتطلب توافر مجموعة من المعايير الإقتصادية التشريعية و المالية ، إضافة إلى الحاجة إلى تضافر الجهود و التعاون المشترك بين القطاعيين العام و الخاص في مجال التمويل الإسكاني ، وبناءا على المعطيات الجديدة التي تركز عليها سياسة الإصلاحات الإقتصادية ولأجل ضمان تدخل فعال للنظام البنكي في تطوير القطاع العقاري والنهوض به كان لابد من توفير كافة الشروط اللازمة لإنجاح الدور الذي تلعبه البنوك و ذلك بتوفير الضمانات اللازمة من خلال إنشاء عدة مؤسسات مالية تختص في تمويل العقار مع إنشاء سوق مالية عقارية ثانوية يتم فيها إعادة تمويل القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك على مستوى السوق العقارية الأولية زيادة

على ضمانات لتلك القروض ، و تعتبر القروض نظام جديد يعتمد على ميكانيزمات حديثة تتماشى و التنمية الشاملة من شأنه ضمان تمويل مختلف المشاريع المتعلقة بالعمار على اختلاف أصنافه و يعرف بأنه عقد يلتزم بمقتضاه المقرض (مؤسسة القرض) بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقرض (الفرد أو المتعامل في الترقية العقارية) ليستعمله أو ليستهلكه في تمويل انجاز عملية ذات طابع عقاري مقابل أن يلتزم المقرض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض لتسديد مبلغ القرض و يدفع الفوائد المتفق عليها في الآجال

و بالكيفيات المحددة في العقد¹ ، أما حسب المادة 02 من الأمر 59 - 75 : " فتعد أعمال تجارية بحكم غرضها الأعمال التالية : كل نشاطات الاقتناء والتهيئة لأوعية عقارية قصد بيعها أو تأجيرها كل النشاطات التوسيعية في الميدان العقاري لاسيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها..."² و عرفت المادة 450 من القانون المدني عقد القرض بأنه : " 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 الصفة³ ، كما يعتبر عقد القرض أساس نشاط البنوك و المؤسسات المالية فهو فعل الثقة بين الطرفين (المقرض و المقرض) و يتضمن تقديم أموال مقابل وعد بالتسديد مع فائدة معينة تراعي المدة و المخاطر و بالتالي فكل قرض يتضمن عنصرين الثقة و الفجوة الزمنية و لا يعتبر قرضا إذا لم تتوفر الفجوة الزمنية⁴ .

¹ - بوسته إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية : دراسة تحليلية ، دار الهدى ، عين مليلة ، 2011 ، ص 219 .

² - الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية ، العدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 ، المعدل و المتمم بالأمر 07 - 05 ، المؤرخ في 13 ماي 2007 ، الجريدة الرسمية ، العدد 31 ، المؤرخة في 13 ماي 2007 .

³ - الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون التجاري، المعدل و المتمم بالأمر رقم 96 - 27 المؤرخ في 09 ديسمبر 1996 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05 - 02 ، المؤرخ في 06 فيفري 2005 ، الجريدة الرسمية، العدد 11 ، المؤرخة في 09 فيفري 2005 .

⁴ - هبال عادل ، إشكالية القروض المصرفية المتعثرة : دراسة حالة الجزائر ، مذكرة ماجستير ، بكلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر 03 ، تخصص تحليل الإقتصادي ، السنة الجامعية 2011 / 2012 ، ص 02.

و باعتبار عقد القرض تصرف قانوني ينظم علاقة تعاقدية فيستمد بعض خصائصه من القواعد العامة فيوصف بأنه عقد رضائي ينشأ بمجرد تطابق إرادتي المقرض و المقترض وبمجرد تلاقى الإيجاب و القبول تنتقل ملكية مبلغ القرض إلى المقترض إما تسليم هذا المال فهو التزام ينشأ عن عقد القرض في ذمة المقترض و ليس ركنا في العقد ذاته فالتراضي كافي وحده لانعقاد القرض دون الحاجة إلى التسليم ولا إلى الشكل¹، لكن يجب على البنوك والمؤسسات المالية الاستعانة بالكتابة للإعلام و توعية الأطراف حول الخطورة التي يمكن أن يشكلها العقد على مصالح المتعاقدين خاصة ذمتهم المالية لذا يستوجب شخص له القدرة والكفاءة في توجيه كل من المقرض و المقترض ، لتحديد شروط هذا العقد وفق البنود والعبارات الإلزامية خاصة تلك المتعلقة بحماية المستهلك كقيمة القرض و سعر الفائدة و كذا الضمانات المؤسسة لهذا الأخير فالغاية من الشكلية توفير الحماية للمتعاقدین خاصة الطرف الضعيف و هو المقترض² ، كما يدخل ضمن صنف أو نمط القروض النقدية حيث يكون المحل دائما في القرض العقاري مبلغا من النقود يسلمه المقرض للمقترض من اجل تمويل العملية أو المشروع العقاري ، كما يعتبر القرض العقاري قرض بفائدة و ينقسم إلى نوعين وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري قروض استهلاكية مجانية و قروض استهلاكية بفائدة³، ويختلف عقد فتح الإعتماد عن عقد القرض في كون هذا الأخير ابسط صور عمليات الإئتمان التي يقدمها البنك لعملائه ، كما أن المشرع الجزائري تعرض في القانون المدني إلى عقد القرض و إن كان الأمر يتعلق بالقرض المبرم بين الأشخاص و ليس المبرم مع مؤسسات القرض و يكمن الاختلاف في كون المصرف دائما يقرض فوائد و عمولات في حين أن القرض

¹ - براحلية زوبير ، القرض العقاري و الرهن الرسمي في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة باتنة 1 ، تخصص قانون عقاري ، بالسنة الجامعية 2016 / 2017 ، ص 28 .

² - تعزيبت غانية ، حميدشي راضية ، خصوصية القرض العقاري ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، السنة الجامعية 2017 / 2018 ، ص 18 .

³ - بن الدين فاطمة، مفهوم القرض العقاري ، مقالة منشورة بمجلة دراسات في الوظيفة العامة ، بالمركز الجامعي البيض ، العدد الثالث ، جوان 2015 ، ص 111 .

الإستهلاكي يمنع على الأفراد الحصول على الفوائد¹ ، كما يختلف عقد القرض عن عقد الوديعة من حيث نقل القرض ملكية الشيء إلى المقترض على أن يرد مثله إلى المقترض عند حلول أجل الإستحقاق ، أما الوديعة فلا تنتقل فيها الملكية إلى المودع بل تبقى مجرد وديعة إلى حين استرجاعها من طرف صاحبها بالإضافة في عقد القرض المقترض ينتفع بالقرض بعدما يصبح مالكا له أما المودع يلتزم بحفظ الوديعة حتى يردها إلى صاحبها² ، كما تتماثل العارية مع عقد القرض أن في كلاهما يلتزم صاحب الشيء بإعطائه لأخر على أن يسترده منه عند نهاية العقد لكن الذي يرد في العارية هو الشيء عينه أما الذي يرد في القرض هو مثل الشيء لا عينه معناه أن العارية تكون في الأشياء لا تهلك بالإستعمال كالمنازل و السيارات أما عارية الإستهلاك فتكون في الأشياء التي تهلك بالإستعمال كالنقود و الثمار³ .

إن خطورة التصرف الناجمة عن التصرفات المرتبطة بالمعاملات العقارية من بيع وغيرها من التصرفات ، تجعل عملية منح القروض العقارية عملية جد معقدة و حتى لا تتكرر تجربة سنوات التسعينات ، شدد المشرع الجزائري من شروط منح القروض الموجهة لنشاط الترقية العقارية و أهم هذه الشروط : على المقترض أن يرهن العقار المراد شراؤه و تنفيذ المشروع السكني و عليه رهنا من الدرجة الأولى لصالح بناء الإسكان ، يقوم المقترض بالتأمين على العقار المقدم كضمان للقروض ضد الحريق أو الزلزال بقيمة رصيد القرض ، لا يمنح القرض للفرد إلا إذا كان مالكا للأرض أو سطح أو هيكل البناء المراد تنفيذ المشروع السكني عليه ، لا يجوز استعمال القروض الممنوحة لتسديد أية التزامات سابقة على المقترضين اتجاه بنك

¹ - بن قديدح فيروز ، مسؤولية البنك في تغطية مخاطر القروض ، مذكرة ماجستير ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجزائر 1 ، فرع عقود و مسؤولية ، السنة الجامعية ، 2010 / 2011 ، ص 19 .

² - اوزغل عقيلة ، حبال وزنة ، تأطير القروض المصرفية في القانون الجزائري ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، تخصص قانون الأعمال ، السنة الجامعية 2013 / 2014 ، ص 19 .

³ - العربي دواجي عمر ، عارية الإستعمال و عارية الإستهلاك : دراسة مقارنة ، مذكرة ماجستير ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة وهران ، تخصص قانون الأعمال المقارن ، السنة الجامعية : 2013 / 2014 ، ص 11 .

الإسكان أو غيره¹، أما بالنسبة للشروط المتعلقة بالأفراد يجب توفر المالية لطالبي القروض من أجل ضمان تسديد قيمة القرض كما يجب أن يقدم المقترض كل ما يثبت حصوله على دخل منتظم مع تقديم شهادة تثبت وضعية المعني اتجاه مصلحة الضرائب ، مع لزوم فتح حساب بنكي لدى المؤسسة المانحة للقرض .²

كما تنقسم القروض بالنظر إلى الغرض منها إلى قروض مدنية و تجارية ، و تتمثل القروض المدنية في القروض الاستهلاكية التي يكون الغرض منها تلبية الحاجات الخاصة للأفراد أو من أجل الاستعمال بالتقسيم أما القروض التجارية فتستعملها مؤسسات القرض لصالح أرباب الأعمال و المتعاملين في الترقية العقارية بغرض تمويل المشاريع الاستثمارية، وتتميز بكونها عادة قروض قصيرة الأجل³ و تكون مدتها عادة اقل من سنة و التي تستخدم أساسا في تمويل النشاط التجاري للمنشات مثل شراء الخام ، أما القروض متوسطة الأجل وهي التي يمتد أجلها إلى 05 سنوات بغرض تمويل بعض العمليات الرأسمالية مثل إستبدال آلات المصنع بوحداث جديدة و فيما يتعلق بالقروض طويلة الأجل تزيد عن 05 سنوات و تمنح بغرض تمويل مشاريع الإسكان و المشاريع العقارية و استصلاح و بناء المصانع⁴، و تمر عملية منح القروض من قبل البنوك بمراحل ثلاثة : الأولى مرتبطة بتكوين الملف و دراسته من الناحية الإدارية ، بينما المرحلة الثانية تتعلق بتحليل و تحديد وضعية المقترض و كذا النشاط و المنتج أو الخدمة المزعوم تمويلها أما في المرحلة الثالثة و التي تكمن في حالة واحدة وهي الموافقة على منح القرض المعني ، و من ثم يتم تحديد الاحتياجات المالية الفعلية ، و تتم بعدها عملية متابعة

¹ - قوال زواوية إيمان ، إسماعيل مراد و آخرون ، القروض العقارية في الجزائر : دراسة حالة ، مقالة منشورة بمجلة الدراسات المالية و المحاسبية و الإدارية ، العدد 07 ، جوان 2017 ، ص 668 .

² - دبار محمد أمين ، نجية بوراس ، آليات التمويل العقاري و دور المؤسسات المالية ، مقالة مشورة بمجلة الحوار المتوسطي ، المجلد 10 ، العدد 03 ، 31 جانفي 2020 ، ص 384 .

³ - مسعودي يوسف ، دور القرض العقاري في تمويل قطاع السكن في الجزائر ، مقالة منشورة بمجلة القانون العقاري ، بجامعة البليدة ، بدون تاريخ النشر ، ص 50 .

⁴ - بلقاسم محمد وعلي ، القرض العقاري ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور الجلفة ، تخصص قانون عقاري ، 2016 ، 2017 ، ص 06 .

و تسيير القرض المقدم¹ .

وبالرغم من قيام عملية الإقتراض على الثقة بين الممول والممول له فان البنك يشترط تأسيس الضمانات التي تجعله يمنح القروض باطمئنان ويقلص الخطر إلى أخفض درجاته، لذا تبنى بنك الجزائر مجموعة من النصوص المتعلقة بالقواعد الإحترازية المتماشية مع المعايير الدولية الواجب اتباعها تطرق النظام 03-02 في مادته الأولى " يهدف هذا النظام إلى تحديد مضمون الرقابة الداخلية التي يجب على البنوك و المؤسسات المالية إقامتها ، لاسيما الأنظمة المتعلقة بتقدير و تحليل المخاطر و الأنظمة الخاصة بمراقبتها و التحكم فيها " ²، ويشترط البنك على المقرض توافر القدرة المالية على التسديد ولكن عدم قدرتها على التنبؤ للحوادث تشترط عليه ضمانات تتمثل في التأمينات الشخصية و التأمينات العينية و هي ضمانات تقليدية بحيث تعتبر كل ما يقبضه البنك من المقرض كضمان يستوفي منه حقه في حالة ما إذا لم يوفي هذا الأخير بالتزاماته المتمثلة في سداد القرض، كما تعتبر أيضا وسيلة وأداة لمواجهة مختلف الأخطار، كإعسار المقرض أو إفلاسه، فهي تؤمن ضد الأخطار حيث تمكن البنك من استرجاع كل أو جزء من أصل قرضه أي أنها نوع من الحماية بالنسبة للبنك من مخاطر القروض و الديون المتعثرة و هي احد أهم الإعتبارات عند اتخاذ قرار الإقتراض، حيث تكون مصدر لإطمئنان و درء مخاطر القرض حتى وان كانت هذه الضمانات تعثرها بعض المخاطر³، فالتأمين العيني هو عبارة عن تخصيص مال أو أكثر من أموال المدين لضمان دين الدائن، وذلك بتقرير حق عيني على هذا المال أو هذه الأموال، وبذلك تكون له أفضلية عن غيره في استفاء حقه من المقابل النقدي لهذا المال أو هذه الأموال، بالإضافة لذلك يكون

¹ - قروط زهرة ، العايدي سعيدة ، تقييم آليات منح البنوك في البنوك التجارية : دراسة مقارنة بين الوكالات ، مذكرة ماستر ، بكلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة احمد دراية أدرار ، تخصص مالية و بنوك ، السنة الجامعية : 2014 / 2015 ، ص 38 .

² - النظام رقم 03-02 المؤرخ في 14 نوفمبر 2002 ، المتعلق بالرقابة الداخلية للبنوك و المؤسسات المالية ، الجريدة الرسمية ، العدد 84 ، المؤرخة في 18 ديسمبر 2002 .

³ - تراح سامية ، معزوز ثنينية ، دور الضمانات التقليدية في تمويل الإستثمار بالجزائر ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق والعلوم السياسية ، بجامعة مولود معمري تيزي وزو ، تخصص قانون الأعمال ، السنة الجامعية 2017 / 2018 ، ص 07 .

للدائن حق تتبع المال أو الأموال في أي يد ليمارس حقه في التقدم على غيره من الدائنين¹ ، ويقصد بالتأمينات الشخصية الإلتزامات الشخصية التي تضاف إلى إلتزام المدين وهي عبارة عن ضم ذمة إلى ذمة أخرى و ذلك لضمان حق الدائن على قدم المساواة أي أن المدينون ملزمون جميعا في الدرجة الأولى بعبارة أخرى في حالة رجوع الدائن للمطالبة بالدين فإنه يرجع على أي واحد منهم دون تمييز لأنهم جميعا ملزمون بصفة أصلية بكل الدين² ، ويعد الرهن الرسمي باعتباره تأمينا عينيا عقد به يكسب الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقاً عينياً ، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون³ ، و استنادا للمادة 883 من القانون المدني يتضح أن المشرع الجزائري أضاف على عقد الرهن قاعدة الرسمية لذلك يسمى هذا العقد بعقد الرهن الرسمي فقد أوجب المشرع الجزائري الرسمية في كل التصرفات القانونية المنصبة على عقار أو حقوق عينية عقارية تحت طائلة البطلان⁴ ، من خلال تعريف الرهن الرسمي نستنتج خصائص منها أنه حق عيني عقاري حيث يرد الرهن الرسمي على مال عقاري، وعادة ما يكون هذا المال في القرض العقاري هو السكن المراد تملكه أو قطعة أرض التي يراد البناء عليها أو غير ذلك، كما يمنح هذا الحق العيني للبنك المرتهن حق التقدم وحق التتبع ، كما يعتبر حق تبعية لأن الرهن الرسمي لا ينشأ إلا تبعا لحق أصلي، فهو يتبعه في مضمونه وانقضائه وصحته ، أيضا حق غير قابل للتجزئة فكل جزء من العقار ضامن لكل الدين وكل جزء من الدين مضمون بكل العقار المرهون⁵.

¹ - أومحمد حياة ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 04 / 11 ، مذكرة ماجستير ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، فرع قانون العقود ، السنة الجامعية : 2014 / 2015 ، ص 90 .

² - ياسمين نويب ، ضمانات القروض البنكية ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي ، السنة الجامعية : 2018 / 2019 ، ص 07

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الجزء 10 ، الطبعة 03 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2000 ، ص 117 .

⁴ - عبدلي أمينة ، الشروط الشكلية لعقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري ، مقالة منشورة بمجلة دائرة البحوث و الدراسات السياسية و القانونية ، بجامعة خميس مليانة ، العدد 04 ، جانفي 2018 ، ص 196 .

⁵ - جبار فضيلة ، عمارة سمية ، ضمانات القروض البنكية ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أكلي محند أولحاج بالبوية ، تخصص قانون الأعمال ، السنة الجامعية 2016 / 2017 ، ص 23 .

ينشأ الرهن الرسمي بمقتضى عقد تراعى في إبرامه الشروط المقررة في النظرية العامة للعقود كالرضا والمحل والسبب، وأطراف العقد الدائن المرتهن والراهن، وهذا الأخير أي الراهن قد يكون هو المدين وهو الأمر الغالب وقد يكون شخصاً آخر غير المدين يرهن ماله لضمان الوفاء بدين غيره، ويسمى في هذه الحالة بالكفيل العيني ، وبجانب هذه القواعد العامة فقد خص المشرع الرهن الرسمي بقواعد خاصة فاشتراط من ناحية تخصيص الرهن ومن ناحية أخرى أهلية الراهن للتصرف و ملكيته للعقار المرهون¹ ، بالإضافة إلى الضمانات الشخصية المتمثلة في الكفالة كأداة ابتكرتها الممارسة البنكية خدمة للعمليات المتعلقة بالنشاط الاقتصادي عموماً، حيث تمثل البديل النقدي المطلوب دفعه من الشخص الملتزم و لقد نشأت الكفالة البنكية في ظل المعاملات البنكية كنظام متميز عن نظام الكفالة المنصوص عليها في القانون المدني أي الكفالة الشخصية ، يتطرق قانون التجاري الجزائري للكفالة البنكية بمفهومها المعاصر مباشرة لذلك تبقى خاضعة للقواعد المطبقة على العقود التي تنصف بها و لاسيما تلك الواردة في القانون المدني ذلك على قدر اتفاقها مع مبادئ التجارة و مقتضيات العمل البنكي و التجاري²، و تعرف الكفالة بأنها عقد بمقتضاه يكفل شخص من الغير تنفيذ الإلتزام بأن يتعهد بالوفاء إذا لم يقم به المدين نفسه ، على أن يحتفظ بحق الرجوع على هذا المدين³، و تتميز الكفالة بعدة خصائص منها أن الكفالة عقد رضائي أي تطابق إرادتي الدائن و الكفيل مع وجوب إثباته بالكتابة أو ما يقوم مقامهما، كما هي عقد ملزم لجانب واحد لأن في الأصل من يلتزم بعقد الكفالة فهو الكفيل ، أما الدائن فهو الطرف الآخر في العقد و تعتبر عقد ضمان معناه أنها تضمن وفاء المدين بالدين ، فهي تامين للدائن ضد امتناع المدين عن الوفاء بالتزامه ، بالإضافة أنها عقد تبرعي معنى ذلك أن الكفيل يلتزم بوفاء الدين عن المدين بدون مقابل⁴ ،

¹ - لعصب عبد القادر ، أزوا محمد ، القرض العقاري كآلية لتمويل الترقية العقارية ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أدرار ، السنة الجامعية 2013 / 2014 ، ص 50 .

² - محمد السعيد ليندة ، الكفالة البنكية ، أطروحة دكتوراه ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجزائر 1 ، تخصص قانون الأعمال ، السنة الجامعية 2017 / 2018 ، ص 09 .

³ - همام محمد محمود زهران ، التأمينات العينية و الشخصية ، الطبعة 01 ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 2002 ، ص 25 .

⁴ - عبد السلام خضرة ، أحكام الكفالة في التشريع الجزائري و بعض التشريعات العربية : دراسة مقارنة ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور الجلفة ، تخصص الأحوال الشخصية ، السنة الجامعية : 2015 / 2016 ، ص 13 .

و تخضع الكفالة من حيث إبرامها إلى القواعد العامة في إبرام العقود من رضا و محل وسبب فمتى نشأ العقد صحيحا مستوفي لجميع أركانه و شروط صحته رتب آثارا لكل من طرفيه وهما الدائن و الكفيل دون المدين الذي لا يعتبر طرفا في العقد ، ينتهي عقد الكفالة بدفع قيمتها أو إذا أعادها المستفيد لإنهاء الغرض من إصدارها أو إذا صرح المستفيد خطأ أنها خدمت الغرض الذي أنشئت من اجله و يتعذر عليه إعادته إلى البنك عندئذ يقوم البنك بإلغائها دون تعقيد، و تلغى كذلك إذا لم ترد عليها مطالبة من الجهة المستفيدة و حل تاريخ الاستحقاق¹ .

إلى جانب التأمينات الشخصية والعينية يمكن لمانح القرض أن يكتب تأمين القرض أمام شركة التأمين المختصة بهدف تأمين أو ضمان وفاء الدين وقد أثارت الطبيعة القانونية لتأمين القرض تساؤلات عديدة، وانقسمت آراء الفقهاء إلى قسمين، فهناك فريق ينفي على أن تأمين القرض عقد تأميني، وإنما مجرد نشاط من اختصاص المؤسسات المالية ، أما الفريق الثاني فيعتبر تأمين القرض عقدا تأمينا كبقية عقود التأمين الأخرى² ، أما في الجانب القانوني فحسب المادة 02 في فقرتها الأولى من الأمر 95 - 07 التي تحيلنا إلى نص المادة 619 من القانون المدني الجزائري و التي جاءت في نفس الوقت إعادة حرفية لمضمونها عرفت عقد التأمين بأنه : "عقد يلتزم المؤمن (شركة التأمين) بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي تعويض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد و ذلك مقابل قسط أو دفعة مالية أخرى³ ، يؤديها المؤمن له للمؤمن ومن هذا المنطلق يمكن استنتاج بأن عقد التأمين يتشكل من ثلاثة أطراف تشمل كل من : المؤمن شركة (التأمين) وهو الطرف الملتزم بدفع التعويضات في حال تحقق الخطر المؤمن عليه، وذلك مقابل ما يتلقاه من أقساط، يدفعها المؤمن له ، أما المؤمن له (المقترض) وهو الطرف المدين في الرهن الرسمي بموجب القرض العقاري، والذي يمنح له

¹ - بنت الخوخ مريم ، دور الكفالة المصرفية في مجال الإئتمان ، مقالة منشورة بمجلة دفاتر البحوث العلمية ، بالمركز الجامعي مرسلني عبد الله ، العدد 11 ، ديسمبر 2017 ، ص 378 .

² - شلغوم رحيمة ، ضمانات القرض ، مذكرة ماجستير ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجزائر ، تخصص قانون الأعمال ، السنة الجامعية 2007 /2008 ، ص 47 .

³ - الأمر 95 - 07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 ، المتعلق بالتأمينات ، الجريدة الرسمية ، العدد 13 ، المؤرخة في 08 مارس 1995 ، المعدل و المتمم بموجب الأمر 06 - 04 المؤرخ في 20 فيفري 2006 ، الجريدة الرسمية ، العدد 15 ، المؤرخة في 12 مارس 2006 .

البنك القرض من أجل تمويل مشروع ذو طابع عقاري كبناء أو تجديد أو توسيع سكن، مقابل التزامه بدفع أقساط التأمين، و المستفيد (المقرض) وهو الطرف الثالث، الذي يستفيد من التأمين بصفته مقرض، قد يكون بنك أو أي مؤسسة مالية مانحة للقرض العقاري، يشترط التأمين لصالحه، من خلال ذكر إسمه في وثيقة التأمين¹.

وكحوصلة حول الضمانات الكلاسيكية و التي لا يمكن الإعتماد عليها بصفة أصلية لإنجاح التمويل لأنها سوف تكون عبيء و حمل زائد على البنوك، بسبب العراقيل الإدارية وصعوبة تحصيل الدين البنكي بإتخاذ إجراءات قضائية و قانونية أمام المحاكم، التي تأخذ مدة زمنية كبيرة جدا زيادة إلى طول إجراءات التقاضي و التنفيذ و ما تطرحه مسألة احترام مبدأ الفصل بين السلطات و استقلالية القضاء².

ومن هذا المنطلق تم اختيار التطرق لهذا الموضوع بسبب الدور الكبير الذي تلعبه القروض في العصر الحديث في كثير من المجالات سواء من الجانب القانوني أو الإقتصادي، كما أن موضوع القروض العقارية موضوع متشعب و متنوع تتشابك فيه عدة موضوعات و هو ما يجعل البحث فيه ممتعا على الصعيد الشخصي و بإعتباره أيضا من مجال القانون العقاري والرغبة في البحث في موضوع يتوافق مع التخصص بالإضافة إلى صدور نصوص قانونية وتنظيمية جديدة تتعلق بآلية القرض العقاري الموجهة لكل من الأفراد و كذا المرقبين العقاريين، وهذا ما يجعل من آلية القرض العقاري موضوعا جديرا بالدراسة.

ويستمد موضوع البحث أهميته من الأهمية الإقتصادية و الإجتماعية التي تدخل في سياق القروض العقارية و ما تمنحه من حلول ومعالجة للمشاكل الإقتصادية و الإجتماعية من خلال تسهيل عملية الإستثمار وحل لمشكلة السكن بالنسبة للأفراد و مساهمة التمويل العقاري في تنشيط القطاع المصرفي لما له من أهمية بإعتباره مجال خصبا لإستثمار أموال ضخمة

¹ - قورش ليلي، تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري، مقالة منشورة بالمجلة الجزائرية للأبحاث

والدراسات، بجامعة الجزائر 01، المجلد 03، العدد 03، جوان 2020، ص 42

² - حميدة فتح الدين محمد، تأثير النظام القانوني للقروض على مشاريع التنمية، أطروحة دكتوراه، بكلية الحقوق و العلوم

السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، السنة الجامعية: 2020/ 2019، ص 268.

وتحقيق أرباح كبيرة نتيجة الفوائد ، مما ينتج عنه إنتعاش في السوق المالية و تنشيط حركة التداول في البورصة عن طريق تقنية التوريق مما يضمن توفير السيولة اللازمة بصفة دائمة ، و تفادي الوقوع في خطر نقص السيولة مما يشجع البنوك على الإستمرار في مزاوله خدمة القروض العقارية وتوسيعها .

وقد تم الإعتماد في هذا البحث على المنهج الوصفي عندما يتعلق الأمر بالمفاهيم العامة والتعاريف و الشروط و الأحكام لعقد القرض العقاري كما تم الإعتماد على المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية المنظمة لأحكام القرض العقاري .

إلا أن هذا البحث يصطدم بالعديد من العراقيل و العقبات من أهمها خلو المكتبة الجامعية في الجزائر من بحوث قانونية حول القروض العقارية يعقد من مهمة الباحث في تناول موضوع تأثير هذه الآلية الإيجابية في دفع التنمية الإقتصادية و الإجتماعية .

والإشكالية القانونية التي يثيرها هذا الموضوع هي :

إلى أي مدى ساهمت القروض العقارية في تفعيل الترقية العقارية ؟

وللإجابة على الإشكالية المطروحة تم الإعتماد على التقسيم الثنائي حيث سيتم التطرق إلى الإطار القانوني للقروض العقارية في الفصل الأول من خلال مبحثين يتعلق المبحث الأول بالإطار التشريعي للقروض العقارية أما المبحث الثاني يتمحور حول الإطار التنظيمي ثم يتم التعرض في الفصل الثاني إلى الآليات المستحدثة لضمان القروض العقارية من خلال مبحثين يتعلق المبحث الأول بشركة ضمان القرض العقاري أما الثاني يتعلق بشركة إعادة التمويل الرهنى .

الفصل الأول

الإطار القانوني للقروض العقارية

تعتبر القروض العقارية آلية لتمويل الترقية العقارية ، نظرا للنمو الديموغرافي و عجز الدولة عن توفير سكن لكل فرد ، عمدت الجزائر التدخل بإصلاحات قانونية تتماشى والتطورات الحاصلة للتصدي لمختلف المشاكل خاصة في المجال العقاري من خلال إقرار آلية القرض العقاري الذي تقدمه البنوك و المؤسسات المالية و الذي يتناسب مع الوضع الاجتماعي و المالي للمقترض ، و هو يختلف باختلاف المستفيد منها و وجهته ، سواء أكان موجها للأفراد أو موجها للمتعاملين في نشاط الترقية العقارية ،ومن هنا أصبح لعقد القرض العقاري أهمية بالغة في تنشيط و تمويل قطاع السكن بصفة عامة و مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني بصفة خاصة .

ونظرا لأهمية القروض العقارية ودورها الفعال في تنمية الاقتصاد الوطني ، سيتم التطرق بموجب هذا الفصل إلى مبحثين يتعلق احدهما بالإطار التشريعي للقروض العقارية أما المطلوب الثاني سيتناول الإطار التنظيمي للقروض العقارية .

المبحث الأول: الإطار التشريعي للقروض العقارية

سيتم التطرق بموجب هذا المبحث إلى مطلبين ، يتعلق أحدهما بفترة قبل صدور القانون 10/90 و في المطلب الثاني بعد صدور القانون 10/90 .

المطلب الأول : قبل صدور القانون 10/ 90

عرف النظام المصرفي الجزائري خلال مرحلة ما قبل 1990 إصلاحات عديدة تزامنت مع الأوضاع الإقتصادية التي مرت بها الجزائر آنذاك ، و تمثلت أهم الإصلاحات التي ميزت هذه المرحلة فيما يلي :

الفرع الأول : إصلاحات النظام المصرفي في الفترة من 1962 إلى 1988

ورثت الجزائر عشية الإستقلال نظاما مصرفيا واسعا لكنه تابع للمستعمر ، و قائم على أساس نظام اقتصادي ليبرالي ، و نتيجة لذلك واجهت وضعا إقتصاديا مزريا و صعبا بسبب النتائج التي خلفتها الحرب التحريرية ، إلى جانب ذلك المغادرة الجماعية للمعمرين الأوروبيين الذين كانوا يسيطرون سيطرة تامة على النشاط الإقتصادي في البلاد وإتباعهم في السنوات الأخيرة قبل الاستقلال سياسة الأرض المحروقة¹ ، مما أدى بالسلطات الجزائرية المختصة وضع البنية السياسية للنظام المصرفي الجزائري من خلال سن قوانين عدة في هذا الصدد أبرزها ما تعلق بالسيادة الوطنية من خلال فصل الخزينة العمومية الجزائرية عن الخزينة الفرنسية في نطاق جزرة النظام المصرفي الجزائري، و عرفت هذه المرحلة وضع السيادة على

¹ - بلعوز بن علي ، كتوش عاشور ، مداخلة بعنوان واقع المنظومة الجزائرية و منهج الإصلاح ، ملتقى المنظومة المصرفية الجزائرية و التحولات الاقتصادية : واقع و تحديات ، جامعة الشلف ، من 14 إلى 15 ديسمبر 2004 ، ص 490 .

المؤسسات الكبرى وتم إنشاء ثلاث مؤسسات رئيسية : الخزينة، البنك المركزي، الصندوق الجزائري للتنمية، وكذلك الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط¹ .

نشأت الخزينة في أوت 1962 وأخذت على عاتقها الأنشطة التقليدية لوظيفة الخزينة، مع منحها إمتيازات هامة تتجسد في منح قروض للإستثمارات للقطاع الإقتصادي، وكذا قروض التجهيز للقطاع الفلاحي المسير ذاتيا الذي لم يتمكن من الإستفادة من طرف المؤسسات المصرفية المتواجدة ،وقامت الوظيفة الإستثنائية "القروض للإقتصاد" للخزينة وخاصة عند تطورها في المستقبل بالرغم من تأميم البنوك 1966-1967 وإرادة إدماجها في الدائرة الاقتصادية سنة 1971².

بعدها قامت الجزائر باسترجاع السلطة النقدية الداخلية و الخارجية حيث تم إنشاء بنك مركزي جزائري و أسندت له وظيفة الإصدار النقدي و مراقبة تنظيم و تداول الكتلة النقدية وتوجيه و مراقبة القرض و كذا إعادة الخصم و تسيير احتياطات الصرف ، كما تم تعزيز السلطة النقدية بإصدار عملة وطنية في 10 افريل 1961 تحت اسم الدينار الجزائري³ ، كما تم إنشاء البنك الجزائري للتنمية لسد الفراغ الذي أحدثه رفض البنوك الأجنبية في تمويل الاقتصاد الوطني كما انه ساهم في تمويل الاستثمارات الإنتاجية ، و كان يمول المشاريع التنموية التابعة للقطاع العمومي و يتم ذلك تحت إشراف الخزينة العمومية وتم تغيير اسم هذا الصندوق و أصبح يسمى البنك الجزائري للتنمية⁴، بعدها تأسس الصندوق الوطني للتوفير

¹ - قدوة سلاوي ، تطور النظام المصرفي في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي ، تخصص قانون الأعمال ، السنة الجامعية 2018 / 2019 ، ص 10 .

² - مفتاح صالح ، مداخلة بعنوان أداء النظام المصرفي الجزائري من قبيل الاستقلال إلى فترة الإصلاحات ، المؤتمر العلمي الدولي حول الأداء المتميز للمنظمات و الحكومات ، جامعة ورقلة ، من 08 الى 09 مارس 2005 ، ص 106 .
³ - بورمة هشام ، النظام المصرفي الجزائري و إمكانية الاندماج في العولمة المالية ، مذكرة ماجستير ، بكلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير ، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة ، تخصص إدارة مالية ، السنة الجامعية 2008 / 2009 ، ص 08 .

⁴ - زرياحن محمد ، النظام المصرفي الجزائري ودوره في التنمية الاقتصادية ، مذكرة ماجستير ، بكلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة وهران ، السنة الجامعية 2011 / 2012 ، ص 98 .

و الاحتياط بالقانون 64 - 227 ، وهو جهاز عام مستقل ماليا و قام بتوحيد جميع أجهزة الادخار الأخرى بدأت مهمته الأساسية في جمع و تعبئة المدخرات البسيطة للعائلات والأفراد و المؤسسات الصغيرة ثم توسعت إلى ثلاث أنواع من الوظائف تتمثل في تمويله للبناء و المشاريع السكنية و إقراض الجماعات المحلية¹ ، تم تأميم البنوك الأجنبية ابتداء من سنة 1966 و قد كان هذا القرار بداية لإعادة تشكيل النظام المصرفي ، حيث نتج عن ذلك ميلاد ثلاث بنوك تجارية جزائرية سميت " بنوك أولية " و هي : البنك الوطني الجزائري، القرض الشعبي الجزائري ، و بنك الجزائر الخارجي² .

شهدت هذه الفترة صعوبات عديدة على المستوى الاقتصادي بشكل عام و خاصة على مستوى المؤسسات العمومية و على مستوى الجهاز المصرفي بشكل خاص فكان من الضروري إعادة النظر في دور الدولة الاقتصادي و حتمية الإصلاحات ، لذا عرفت هذه الفترة إدخال بعض التعديلات على السياسة النقدية و المالية تماشيا مع السياسة العامة للدولة في إطار النهج الاقتصادي للبلاد .

أولا : إصلاحات 1971

حمل الإصلاح المالي لعام 1971 رؤية جديدة لعلاقات التمويل من خلالها أسندت للبنوك مهمة تسيير ومراقبة العمليات المالية للمؤسسات العمومية ، و بالتالي إعادة تنظيم الهياكل المالية و أهم ما جاء به :

- تم دعم المؤسسات العمومية التي تواجه عجزا في التسيير، بحيث تم إعداد مخطط لإعادة هيكلة المؤسسات العمومية التي سجلت عجزا ناتجا عن قيود خارجية

¹ - القانون 64 - 227 المؤرخ في 10 أوت 1964 يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، الجريدة الرسمية ، العدد 26 ، المؤرخة في 25 أوت 1964 .

² - نايلي الهام ، لموشية زهية ، إصلاحات النظام المصرفي الجزائري و أثرها على مواكبة تغيرات البيئة المصرفية الدولية ، مقالة منشورة بمجلة الإدارة و التنمية للبحوث و الدراسات ، جامعة أم البواقي، المجلد 09 ، العدد 01 ، 01 جوان 2020 ، ص 168 .

مفروضة من طرف الدولة، وإلى معايير تطهير المؤسسات العمومية التي سجلت عجزا ناتجا عن سوء التسيير.

– يتم التمويل البنكي للمؤسسات العمومية بقيام هذه الأخيرة بتوطين كل عملياتها المالية في بنك واحد¹.

– إنشاء المجلس الوطني للقروض كهيئة استشارية و من مهامه دراسة كافة المسائل المتعلقة بطبيعة القروض من حيث النوعية و الكمية ، و ذلك ضمن إطار خطط الاقتصاد الوطني خاصة و أن الدولة كانت بصدد تنفيذ المخطط الرباعي الأول و تقديم الاقتراحات و التوجيهات التي تساعد على التنمية و التمويل للاقتصاد الوطني بصفة عامة .

– تحديد معدلات الفائدة بطريقة مركزية و إدارية و من خلال المادة 07 لقانون المالية 1971 تم تحديد طرق تمويل الاستثمارات العمومية المخططة و المتمثلة في : قروض بنكية متوسطة الأجل قروض بنكية طويلة الأجل ممنوحة من طرف مؤسسات مالية متخصصة ، التمويل عن طريق القروض².

ثانيا : إصلاحات 1986

صدر القانون 86 -12 الملغى في إطار الإصلاحات الاقتصادية المتبعة آنذاك تماشيا مع التحولات الاقتصادية العالمية ، و تأثيراتها على اقتصاديات الدول المصدرة للنفط بالأساس و منح هذا القانون تمط تسيير جديد للبنك و القرض ، فاستعادت بموجبه البنوك

¹ – نوى نور الدين ، دور الجهاز المصرفي في تمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة ، مذكرة ماجستير ، بكلية العلوم

الاقتصادية والتجارية و علوم التسيير، جامعة الجزائر، فرع النقود و المالية ، السنة الجامعية 2008 – 2009 ، ص 28 .

² – أمحمدي دليلة ، الحاج احمد محمد ،الإصلاحات المصرفية في ظل قانون النقد و لقرض 90_10 : دراسة قياسية ،

مذكرة ماستر، بكلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة احمد دراية ادرار ، تخصص اقتصاد نقدي و بنكي ،

السنة الجامعية : 2018 / 2019 ، ص 10 .

مسئوليتها عن الخطر وكلف البنك المركزي بتسيير القروض و التنظيم النقدي بالإضافة إلى ذلك فقد تم إنشاء مجلس القرض و المخطط الوطني للقرض¹ .

وبصفة عامة جاء هذا القانون ليعيد للبنوك وظائفها التقليدية و قد تضمن ما يلي :

– إعادة البنك المركزي لدوره كبنك للبنوك ، بحيث يقوم بالمهام التقليدية التي يقوم بها أي بنك مركزي .

– استعادة مؤسسات التمويل لدورها المتمثل في تعبئة الادخار و التوزيع.

– تقليص دور الخزينة في نظام تمويل و إنشاء هيئات رقابية على النظام البنكي وأخرى استشارية.²

ثالثا : إصلاحات 1988

جاء صدور قانون 1986 قبل صدور قوانين الإصلاحات في 1988 ، و عليه فان بعض الأحكام التي جاء بها لم تعد تتماشى و هذه القوانين ، كما انه لم يأخذ بعين الاعتبار المستجدات التي طرأت على مستوى التنظيم الجديد للاقتصاد ، و في هذا الإطار جاء القانون 88-06 والذي أعطى الاستقلالية للبنوك في إطار التنظيم الجديد للاقتصاد والمؤسسات وفي هذا الإطار تم استنتاج العناصر الرئيسية التي جاء بها هذا القانون و عرضها فيما يلي :

– يعتبر البنك شخصية معنوية تجارية تخضع لمبدأ الاستقلالية المالية والتوازن المحاسبي³ .

– يمكن للمؤسسات المالية الغير بنكية إن تقوم بعمليات التوظيف المالي كالحصول على أسهم أو سندات صادرة تعمل داخل التراب الوطني أو خارجه .

¹ – القانون رقم 86 – 12 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن نظام القرض و البنك الملغى ، الجريدة الرسمية ، العدد 34 ، المؤرخة في 20 أوت 1986 .

² – نوال بن خالدي ، محمد بن بوزيان ، النظام المصرفي الجزائري : بين معوقات تطبيق نموذج الصيرفة الشاملة و محدودية الصيرفة التقليدية ،مقالة منشورة بمجلة les cahiers du Mecas ، العدد 12 ، جوان 2016 ، ص324 .

³ – القانون رقم 88-06 المؤرخ في 12 جانفي 1988 يعدل و يتمم القانون رقم 86-12 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتعلق بنظام البنوك و القرض ، الجريدة الرسمية ، العدد 02 ، المؤرخة في 12 جانفي 1988 المعدل و المتمم .

– يمكن أيضا لمؤسسات القرض أن تلجا إلى الجمهور من اجل الاقتراض على المدى الطويل ، و على المستوى الكلي تم دعم دور البنك المركزي في تسيير السياسة النقدية¹.

المطلب الثاني : بعد صدور القانون 10/ 90

يعتبر القانون 90 – 10 من بين أهم النصوص التي شرعت للإصلاحات الاقتصادية في الجزائر ، و يتضمن هذا القانون بحق الاعتراف بأهمية المكانة التي يجب أن يكون عليها النظام البنكي في إنجاح الإصلاحات أولا و ضمان تمويل متناسق لاقتصاد الوطني ، و عليه سيتم التطرق إلى كل من أهدافه ، مضمونه ، و أهم تعديلاته .

الفرع الأول : قانون النقد و القرض الجزائري

جاء هذا القانون بأفكار جديدة تصب معظمها في إعطاء الجهاز المصرفي مكانته كمحرك أساسي للاقتصاد بصورة أكثر من كل القوانين التي وضعت من قبل .

أولا : أهداف إصدار قانون النقد و القرض

يعتبر قانون النقد و القرض 90 – 10 نصا تشريعيًا يعكس بحق الاعتراف بأهمية المكانة التي يجب أن تحتلها البنوك الجزائرية في دفع عجلة التنمية ، حيث حمل في طياته أفكارا جديدة تتعلق بتنظيم الجهاز البنكي و أدائه ، مستندا في ذلك إلى مجموعة من الأهداف التي تتمثل في :

- سد الفراغ القانوني ، حيث لأول مرة ورد قانون عضوي متماسك و اورد في وثيقة واحدة .
- إعطاء الاستقلالية للمؤسسات المالية و البنكية .
- إعطاء البنك المركزي مكانته ورد الاعتبار في إدارة النقد و الائتمان .
- تقنين العلاقة بين الخزينة العمومية و البنك المركزي و تحريك السوق النقدية وتنشيطها .

¹ – باكور حنان ، الجهاز المصرفي الجزائري و متطلبات العولمة المالية ، مذكرة ماستر ، بكلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة ألكلي محند اولحاج بالبوية ، تخصص المالية و البنوك ، السنة الجامعية 2013 / 2014 ص 10 .

- جلب المستثمر الأجنبي و تشجيعه من خلال تسهيل الإجراءات و سن قوانين مشجعة للاستثمار الأجنبي المباشر .¹
- إيقاف التسيير الإداري في القطاع المالي ، أي لابد للمؤسسات المالية و البنكية أن تقوم بالقواعد الاحترازية .
- إيجاد مرونة نسبية في تحديد سعر الفائدة من طرف البنوك ، و جعله يلعب دورا مهما في اتخاذ القرارات المرتبطة بالقرض .
- وضع ضمانات فيما يخص طرق تحويل رؤوس الأموال و المداخل و الفوائد للمستثمرين الأجانب² .

ثانيا : مضمون قانون النقد و القرض

لقد وضع قانون النقد و القرض آليات جديدة للتمويل و وضع هيكل جديد للنظام المصرفي يعتمد على قطاعين : بنك مركزي يعد الملجأ الأخير للإقراض و قطاع آخر من البنوك يتكفل بالنشاط المصرفي التقليدي كجمع المدخرات و منح الائتمان .

1 - البنك المركزي :

تعرف المادة 11 من القانون 90 -10 البنك المركزي بأنه: مؤسسة وطنية ، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي .

و يمثل قمة النظام المصرفي لاعتباره الملجأ الأخير للإقراض و بنك الإصدار الوحيد على مستوى الجزائر ، و هو المسؤول عن السياسة النقدية و من مهامه تقديم السيولة المتاحة للبنوك و الخزينة العمومية و يكتسي نشاط البنك المركزي أهمية قصوى خصوصا فيما يتعلق

¹ - أبو خالد خوالد ، تقييم إصلاح قانون النقد و القرض الجزائري و ابرز التعديلات الطارئة عليه ، مقالة منشورة بمجلة العلوم السياسية و القانون ، بجامعة عنابة ، المجلد 02 ، العدد 07 ، فبراير 2018 ، ص 189 .

² - محي الدين مهني ، مجلس النقد و القرض ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس بمستغانم ، تخصص قانون إداري ، السنة الجامعية 2018 - 2019 ، ص 29 .

بتطور السيولة في الاقتصاد وارتباط الحالة المالية والنقدية للاقتصاد بمدى سيطرته على تطور مصادر الإصدار النقدي¹.

2 - البنوك :

أعتبر قانون النقد والقرض في مادته 114 البنوك بأنها أشخاص معنوية مهمتها العادية والأساسية إجراء العمليات الموضحة في المواد 110 إلى 113 من هذا القانون ، بحيث تتضمن هذه المواد وصف الأعمال التي كلفت البنوك وهي تتحصر في النقاط الآتية:

- العمل على جمع الودائع والمدخرات الممكنة من الجمهور و القيام بمنح القروض
- توفير وسائل الدفع اللازمة ووضعها تحت تصرف الزبائن والسهر على إدارتها².

أما أهم ما جاء به قانون النقد و القرض فهو فتح المجال أمام القطاع الخاص الوطني والأجنبي للاستثمار في المالي و المصرفي ، بعدما كان حكرا على القطاع العام و هو ما يترجم هدف دعم الوساطة المالية و خلق جو من المنافسة ، كما تم و بصورة تدريجية تحرير أسعار الفائدة و أسعار الصرف ، و إنشاء سوق بنكية و سوق الصرف من خلال تعليمة بنك الجزائر رقم 95- 08 المتضمنة سوق الصرف و هي سوق خاصة بالبنوك و المؤسسات المالية³.

ثالثا : أهم الإصلاحات في النظام المصرفي الجزائري بعد القانون 90 - 10

عرف القانون 90 - 10 الملغى عدة إصلاحات و تعديلات سمحت بتطوير النظام النقدي و بنك الجزائر، وصولا إلى الشكل النهائي الذي وصل إليه اليوم ، و تمثلت هذه التعديلات فيما يلي :

¹ - بطاهر علي ، إصلاحات النظام المصرفي و أثارها على تعبئة المدخرات و تمويل التنمية ، أطروحة دكتوراه ، بكلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر ، فرع التحليل الاقتصادي ، السنة الجامعية : 2005 / 2006 ، ص 42 .

² - القانون رقم 90 - 10 المؤرخ في 14 ابريل 1990 يتعلق بالنقد و القرض الملغى ، الجريدة الرسمية ، العدد 16 ، المؤرخة في 18 ابريل 1990 .

³ - مريم قشي ، واقع البنوك الأجنبية المستثمرة في القطاع المصرفي الجزائري : دراسة حالة بنك سويتى جينيرال الجزائر ، مقالة منشورة بمجلة الشريعة و الاقتصاد ، المجلد 07 ، العدد 14 ، 26 ديسمبر 2018 ، ص 07 .

1 - الأمر 01 - 01 :

عرف قانون النقد و القرض تعديلا بموجب الأمر 01-01 حيث جاء هذا الأمر بهدف إجراء تعديلات ، و تمثلت أساسا في تقسيم مجلس النقد و القرض إلى جهازين : جهاز مجلس الإدارة الذي يشرف على إدارة و تسيير شؤون البنك المركزي حسب البنود المنصوص عليها في القانون وجهاز مجلس النقد و القرض و هو بدوره مكلف بأداء دور السلطة النقدية و التخلي عن دوره كمجلس إدارة لبنك الجزائر¹ .

2 - الأمر 03 - 11 :

تم إلغاء القانون 90 - 10 و إعطاء حرية إضافية بغرض توفير الشروط المواتية في مجال النقد و القرض و الصرف ، للتطور الاقتصادي و السهر على تحقيق الاستقرار الداخلي و الخارجي

للمعلة ، وهذا ماجاءت به المادة 142 : تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا الأمر لاسيما القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 ابريل سنة 1990 و المذكور أعلاه .
وتمثلت الأهداف الأساسية لهذا الإصلاح في النقاط التالية :

- تمكين بنك الجزائر من ممارسة صلاحياته بكفاءة بحيث تم الفصل بين مجلس إدارة البنك و مجلس النقد و القرض ، فإدارة البنك يتولى أمرها المحافظ و بمساعدة ثلاث نواب يعينون بموجب مرسوم رئاسي و بحكم كفاءتهم في المجال الاقتصادي و المالي وهذا حسب المادة 18 من الأمر 03 - 11 ، و يتولى مجلس الإدارة التنظيم العام للبنك و كذا فتح الوكالات أو الفروع أو إلغائها كما يضبط اللوائح الطبقة في البنك و يحدد الميزانية السنوية للبنك إلى جانب الشروط و الشكل الذي يعد بنك الجزائر بموجبه حساباته و يضبطها² .

¹ - الأمر رقم 01 - 01 المؤرخ في 27 فبراير 2001 يعدل و يتم القانون 90 - 10 المؤرخ في 14 ابريل 1990 المتعلق بالنقد و القرض ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 ، المؤرخة في 28 فبراير 2001 ، المعدل و المتمم .

² - الأمر 11 - 03 المؤرخ في 26 أوت 2003 يتعلق بالنقد و القرض ، الجريدة الرسمية ، العدد 52 ، المؤرخة في 27 أوت 2003 ، المعدل و المتمم .

وحسب المادة 58 من الأمر 03 - 11 يتكون مجلس النقد و القرض من أعضاء مجلس إدارة البنك إضافة إلى شخصين يختاران بحكم كفاءتهما في المسائل الاقتصادية و المالية ومن صلاحيات المجلس إصدار النقد كما هو منصوص عليه في المادتين 5 و 4 و كذا تغطيته ، و تحديد السياسة النقدية و الإشراف عليها و متابعتها و تقييمها ، شروط اعتماد البنوك والمؤسسات المالية و فتح فروعها و تحديد رأس مالها الأدنى¹.

تعزيز التشاور بين البنك المركزي و الحكومة و تعزيز التعاون في الجانب المالي، بحيث يرخص لبنك الجزائر أن يمنح الخزينة العمومية بصفة استثنائية تسبقا يوجه حصريا للتسيير النشط للمديونية العمومية الخارجية ،و يحدد النظام الصادر عن مجلس النقد و القرض كيفيات و شروط إعادة الخصم و اخذ و الوضع تحت نظام الأمان أو تسبيقات من سندات بالعملة الوطنية لبنك الجزائر ، و تعيين حسم العمليات المنصبة على السندات العمومية التي يقوم بها البنك المركزي وفقا لأهداف السياسة النقدية².

3 - الأمر 10 - 04 :

تم إصدار الأمر 10 - 04 بغرض تعزيز الإطار المؤسسي و مراقبة البنوك و المؤسسات المالية و يمكن توضيح مضمون الأمر 10 - 04 من خلال تحليل مبادئ إصداره المتمثلة في :

- توسيع صلاحيات بنك الجزائر من خلال نص المادة 02 من الأمر 10 - 04 ، إضافة بعض الخدمات الجديدة لمحفظه البنوك و المؤسسات المالية من خلال نص المادة 06 من الأمر 10 - 04 ، تطبيق القانون المتعلق بالاستثمار الأجنبي على البنوك و المؤسسات المالية و السعي على توفير و إدارة وسائل الدفع من خلال نص

¹ - عباسي طلال ، دور الإصلاح المصرفي في الجزائر في تفعيل دور البنوك في تمويل الاقتصاد ، مقالة منشورة بمجلة البحوث القانونية و الاقتصادية ، بجامعة محمد الشريف مساعدي سوق أهراس ، المجلد 02 ، العدد 01 ، جانفي 2020 ، ص 355 .

² - لعرباوي أمين ، حرير ياسين ، الإصلاحات البنكية في الجزائر واقع و آفاق ، مذكرة ماستر ، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان ، تخصص المالية ، السنة الجامعية 2015 / 2016 ، ص 71

المادة 56 و 119 من الأمر 10 - 04 ، اعتماد لجنة الرقابة البنكية طبقا لنص المادة 08 من نفس الأمر¹ .

4 - القانون 17 - 10 :

تم إصدار القانون رقم 17 - 10 الذي مس تعديل المادة 45 بإضافة المادة 45 مكرر والتي نصت على أن بنك الجزائر يستطيع بشكل استثنائي و لمدة خمس سنوات تمويل الخزينة العمومية تم إصدار القانون رقم 17 - 10 الذي مس تعديل المادة 45 بإضافة المادة 45 مكرر و التي نصت على أن بنك الجزائر يستطيع بشكل استثنائي و لمدة خمس سنوات تمويل الخزينة العمومية بشكل مباشر عن طريق شراء السندات المالية التي تصدرها و ذلك من خلال تغطية احتياجات تمويل الخزينة و تمويل الدين العمومي الداخلي مع تمويل الصندوق الوطني للاستثمار².

ظل الضغط على الطلب في ميدان السكن متصاعدا ، و للخروج من هذا الركود العقاري رغم صدور النصوص القانونية السابقة ، نوعت مؤسسات القرض من نشاطاتها و تدخلت بصورة محتشمة في تمويل القطاع العقاري بوصفها دائنا ممتازا³ ، كما تم تكريس العمل بألية القرض العقاري بموجب أحكام المادة 75 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009 حيث نصت انه : "لا يرخص للبنوك بمنح القروض للأفراد إلا في إطار القروض العقارية " .

كما نصت المادة من نفس القانون : " يرخص للخزينة بتخفيض معدلات فوائد القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي من قبل المستفيدين الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغا محددًا بالرجوع إلى عدد المرات من اجر الوطني الأدنى المضمون ، ويمكن أن يجمع هذا التخفيض مع الإعانة المباشرة المقدمة"⁴.

¹ - الأمر رقم 10 - 04 المؤرخ في 26 أوت 2010 ، يعدل و يتم الأمر رقم 11_03 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد و القرض ، الجريدة الرسمية ، العدد 50 ، المؤرخة في 01 سبتمبر 2010 .

² - القانون 17 - 10 المؤرخ في 11 أكتوبر 2017 ، يتم الأمر رقم 03 - 11 المؤرخ في 26 أوت 2003 ، المتعلق بالنقد و القرض ، الجريدة الرسمية ، العدد 57 ، المؤرخة في 22 أكتوبر 2017 .

³ - بوحفص جلاب نعاة ، القروض العقارية و أثرها في تفعيل لترقية العقارية ، مقالة منشورة بمجلة الحقوق و الحريات ، بجامعة بسكرة ، عدد تجريبي ، 2013 ، ص 128 .

⁴ - القانون رقم 09 - 01 المؤرخ في 22 جويلية 2009 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ، الجريدة الرسمية ، العدد 44 ، المؤرخة في 26 جويلية 2009 .

بالإضافة إلى المادة 74 من قانون المالية لسنة 2010 التي نصت على: "يرخص للخبزينة العمومية بمنح تخفيضات في معدلات الفوائد بعنوان القروض الممنوحة من البنوك و المؤسسات المالية إلى المرقيين العقاريين المساهمين في انجاز برامج عمومية للسكن"¹. كما تم تعديل أحكام المادة 109 من القانون 09 - 01 و تحرر كما يلي: "يرخص للخبزينة بتخفيض معدلات فوائد القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية للاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين الباقي بدون تغيير ...". و تماشيا مع ما تعرفه الجزائر و تأثرا بالركود الاقتصادي الناتج عن الحجر الصحي اللازم لمكافحة وباء كوفيد 19 أصبح هناك تذبذبات في هذا القطاع مما انعكس سلبا على الموارد المالية و التسيير العادي لنشاطاتها²، تدخل المشرع بإصدار المرسوم التنفيذي 21 - 76 الذي تضمن في المادة 01 تعديل أحكام المادة 05 من المرسوم 20 - 239 على أنه يمدد سريان أحكام المرسوم 20 - 239 إلى غاية 31 مارس 2021³، بالإضافة إلى صدور الأمر 21 - 07 الذي تضمن إعفاء القروض الممنوحة للعائلات لإقتناء أو بناء السكنات من الرسم على القيمة المضافة⁴.

¹ - القانون 09 - 09 المؤرخ في 30 ديسمبر 2009، المتضمن قانون المالية لسنة 2010، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 31 ديسمبر 2009.

² - لعور ريم رفيعة، اثر جائحة الكوفيد 19 على نشاط الترقية العقارية بين التحديات و الحلول القانونية، مقالة منشورة بمجلة حوليات جامعة الجزائر، جامعة مستغانم، المجلد 34، العدد خاص: القانون و جائحة كوفيد 19، ص 423.

³ - المرسوم التنفيذي 21 - 76 المؤرخ في 20 فيفري 2021، يعدل المرسوم التنفيذي 20 - 239 الذي يحدد كيفيات استمرار الخبزينة العمومية بالتكفل 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، الجريدة الرسمية، العدد 13، المؤرخة في 22 فيفري 2021.

⁴ - الأمر رقم 21 - 07 المؤرخ في 08 جوان 2021، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2021، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 08 جوان 2021.

المبحث الثاني : الإطار التنظيمي للقروض العقارية

أدت الحاجة الاجتماعية الملحة للسكن إلى تدخل الدولة من خلال تحديد جملة من القواعد التنظيمية التي تتناسق مع السياسة المنتهجة في الميدان العقاري ، و عليه سيتم التطرق بموجب هذا المبحث إلى مطلبين يتعلق احدهما بمرحلة قبل صدور المرسوم التشريعي 93-03 أما المطلب الثاني يتضمن مرحلة بعد صدور المرسوم التشريعي 93-03 .

المطلب الأول : قبل صدور المرسوم التشريعي 93-03

لقد مرت الترقية العقارية في الجزائر بعدة مراحل تطورت من خلالها تدريجيا إلى أن أخذت تنظيمها الحالي بالتالي سيتم التطرق إلى تنظيم قطاع السكن قبل صدور المرسوم التشريعي 93-03 .

الفرع الأول : تنظيم قطاع السكن قبل صدور المرسوم التشريعي 93-03

لقد كانت الدولة هي المحتكر الوحيد لقطاع السكن من خلال التمويل العمومي لعملية انجاز السكنات مما أدى إلى تفاقم مشكلة السكن .

أولا : من 1962 إلى 1986

بعد الاستقلال كان اهتمام الدولة الجزائرية الفتية موجها للقطاعي الصناعي ، و إلى إنشاء المركبات الصناعية الكبرى و لم تولي اهتمام كبيرا بقطاع السكن ، كمان اعتماد الجزائر على النظام الاشتراكي بعد الاستقلال انعكس على كل القطاعات بما فيها قطاع السكن و هو ما جعل بوادر أزمة السكن تظهر¹ ، و لقد اعتمدت الدولة سياسة الاحتياطات العقارية بموجب الأمر 74-26 الذي يعطي للبلديات احتكار المعاملات من خلال السماح للبلديات بتأميم

¹ - بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، قسم الحقوق ، تخصص قانون الأعمال ، السنة الجامعية 2016/2017 ، ص 27 .

ملكيات كبيرة و التنازل لها عن كل الأراضي الصالحة للبناء التابعة للأملاك العمومية¹، أما بالنسبة لقطاع السكن و نظرا لقلّة التمويل و عجز الدولة عن تمويل كل البرامج المسجلة لديها حاولت أن تستغل رأسمال الخاص بالأفراد من خلال إصدار الأمر 76 - 92 غير أن الواقع لم يستعمل إلا للحصول على أراضي التي كانت البلديات تحتكر منحها².

بالتالي إن هذه الفترة التي سبقت صدور أول قانون ينظم الترقية العقارية هو هيمنة الدولة بمؤسساتها على التسيير الكلي لقطاع السكن بدءا من الدراسة فالانجاز فالتمويل وصولا إلى التسليم دون أن تسمح للخواص بالمساهمة في مجال السكن و هذا ما يمكن اعتباره العامل الرئيسي في الفشل و عجز الدولة في تغطية الطلب³.

ثانيا : من 1986 إلى 1993

في هذه المرحلة استهدف المشرع من خلال القانون 86 - 07 الملغى استغلال التوفير المالي للرأسمال المواطنين بغرض توفير مصدر إضافي لتمويل قطاع السكن حتى تقلص من الأعباء المالية عن خزينة الدولة⁴، و لكنه حصر مجال الترقية العقارية في مجالات ضيقة حيث قصره على المحلات السكنية الموجهة للبيع أساسا و انجاز المحلات التجارية و المهنية بشكل ثانوي مما حد من تنميته و تطوره ، كما انه لم يحرر المبادرة الخاصة بصفة كلية حيث كانت الترقية العقارية من احتكار الشخص المعنوي التابع للقطاع العام بالرغم من فتح المجال أمام الخواص بسبب الالتزامات التي يفرضها نظام دفتر الشروط المعد من طرف الجماعات

¹ - الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ، الجريدة الرسمية ، العدد 19 ، المؤرخة في 05 مارس 1974 .

² - الأمر رقم 76 - 92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 12 ، المؤرخة في 09 فيفري 1977 .

³ - يوسف محمد ، مزيان محمد أمين ، الاستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية و أثره على تنمية قطاع السكن ، مقالة منشورة بمجلة تشريعات التعمير و البناء ، بجامعة مستغانم ، العدد 05 ، 23 مارس 2018 ، ص 42 .

⁴ - القانون 86 - 07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 10 ، المؤرخة في 05 مارس 1986 ، الملغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 ، المؤرخة في 03 مارس 1993 .

المحلية¹ ، و كان محلا للعديد من الانتقادات كونه اتصف بالنزعة الاجتماعية هادفا إلى حل مشكلة السكن مهملا الجانب الربحي و الاقتصادي لنشاط الترقية العقارية ، رغم نصه المقتضب على عمليات البيع و الإيجار التي لم تتبع بنصوص تنظيمية محددة لكيفية تطبيقها عمليا ، إضافة إلى قصر نشاطها على المتعاملين العموميين مستبعدا الخواص ، الأمر الذي انعكس سلبا على الإنتاج العقاري بسبب عجز الميزانية عن تمويل المشاريع المطروحة آنذاك².

و باعتبار أن هذا القانون قد صدر في ظل نظام اشتراكي فانه و مع الانتقال من مفهوم الاشتراكية إلى مفهوم الرأسمالية بصدور دستور 1989 الذي كرس مبدأ الملكية الخاصة³ و التي تجسدت فعلا من خلال القانون 90-25 ومن ثم بدأت تتحرر المعاملات العقارية من كل القيود الإدارية⁴ ومن احتكار البلديات و احتياطاتها العقارية من خلال المرسوم التشريعي 12/93 غير أن هذا المرسوم عجز عن تحريك عجلة الاستثمار⁵ ، فصدر الأمر 01 - 03 فلم يعد هذا الأخير محصورا في بعض القطاعات دون الأخرى هذا يعني نهاية الاحتكار الذي كانت تمارسه الدولة من قبل⁶ و أصبح القانون 86 - 07 الملغى غير متماشيا مع هذا التوجه الجديد القائم على نظام اقتصاد السوق و التقليل من مجالات تدخل الدولة في الأنشطة الحيوية و التي نشاط الترقية العقارية من بينها ، و من ثمة تدخل المشرع لإعادة

¹ - النوعي احمد ، الترقية العقارية في التشريع الجزائري ، مقالة منشورة بمجلة أفاق العلمية ، بجامعة عمار تليجي الاغواط ، المجلد 11 ، العدد 04 ، 2019 ، ص 238 .

² - ريمان حسينة ، المسؤولية العقديّة في مجال الترقية العقارية علو ضوء القانون 11-04 ، مذكرة ماجستير ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، تخصص عقود و مسؤولية مدنية ، السنة الجامعية : 2013 - 2014 ، ص 18 .

³ - المرسوم الرئاسي رقم 89 - 18 مؤرخ في 28 فيفري 1989 ، يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23 فيفري 1989، الجريدة الرسمية ، العدد 02 ، المؤرخة في 01 مارس 1989 .

⁴ - القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 49 ، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990 .

⁵ - المرسوم التشريعي 93 - 12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 ، يتعلق بترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية ، العدد 64 ، المؤرخة في 10 أكتوبر 1993 .

⁶ - الأمر 01 - 03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار ، الجريدة الرسمية العدد 47 ، المؤرخة في 22 أوت 2001 ، المعدل و المتمم بالأمر 06 - 08 المؤرخ في 15 جويلية 2006 ، الجريدة الرسمية ، العدد 47 ، المؤرخة في 19 جويلية 2006 .

تنظيم هذا النشاط وفقا لأهداف النظام الاقتصادي الجديد و التي من بينها فتح أبواب النشاط الاقتصادي أمام القطاع الخاص فكانت النتيجة التدخل بإلغاء هذا القانون¹.

المطلب الثاني : بعد صدور المرسوم التشريعي 93 - 03

إن الإطار الإقتصادي و الإجتماعي و السياسي الجديد أصبح يشكل باعنا جديد يستدعي إعادة النظر في القانون 86 - 07 الذي لم تعد أحكامه تتسجم مع المتغيرات الموجودة ، لذا تم إصدار قانون جديد ينظم الترقية العقارية من خلال المرسوم التشريعي 93 _ 03 المتعلق بالنشاط العقاري في إطار قانوني جديد يساير التطورات الإقتصادية .

الفرع لأول : تنظيم قطاع السكن في ظل المرسوم 93 - 03

تم إصدار المرسوم 93 - 03 الذي سجل تطورا ملحوظ في منظومة التمويل و علية سيتم استعراض أهم التطورات التي عرفها قطاع السكن في هذه المرحلة.

أولا : أهم الأحكام التي جاء بها المرسوم التشريعي 93 - 03

جاء المرسوم 93 - 03 الملغى بالعديد من الأحكام القانونية² فعدل في الباب الخاص بالإيجار من القانون المدني ، و في الباب الخاص بالأعمال التجارية من القانون التجاري، كما تم بموجبه تغيير الطبيعة القانونية للشركات المدنية التي تقوم بإنجاز عمليات الترقية العقارية إلى شركات تجارية بقوة القانون ، وجاء المرسوم التشريعي 03/93 بمفهوم جديد للترقية العقارية ، فقد تضمن الفصل الأول منه موضوع الترقية العقارية وذلك في ستة مواد من المادة 02 إلى المادة 07 تناولت المسائل التالية : تحديد مفهوم الترقية العقارية ومجالها ، فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة ، تحرير مبادرة المقاول ، إضافة صفة التاجر على

¹ نوي عقيلة ، التنظيم القانوني لمسؤولية المرفقي العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، بكلية الحقوق بودواو ، جامعة امحمد بوقرة ، السنة الجامعية 2017 - 2018 ص 03 .

² - المرسوم التشريعي 93 - 03 المؤرخ في 01 مارس 1993 ، المتعلق بالنشاط العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 ، المؤرخة في 03 مارس 1993 ، الملغى بموجب القانون 11 - 04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 ، المؤرخة في 06 مارس 2011 .

المتعامل في الترقية العقارية سواء كان طبيعي أو معنوي، دعم الدولة لبعض النشاطات الترقية العقارية .

كما نظم هذا المرسوم علاقة المتعامل في الترقية العقارية بالمشتري في المواد من 08 إلى 19 ، و كذلك الملكية المشتركة من المواد 35 و كذا عالقة المؤجر بالمستأجر من المواد 20 إلى 23 ، بالإضافة إلى بعض الأحكام الانتقالية و الختامية من المواد 27 إلى المادة 32 36 إلى 24 26 إلى 37 من المرسوم التشريعي 03/93.

كما نظم نشاط الترقية العقارية بناء على السياسة الاقتصادية المنتهجة بالجزائر بحيث سمح المشرع للأشخاص الطبيعية ممارسة نشاط الترقية العقارية و كذلك الأشخاص المعنوية¹، كما فتح المجال لتطوير النشاط العقاري بإدماجه في النظام العام للاقتصاد و الاعتراف له بالنشاط التجاري فلم تعد الترقية العقارية منحصرة في انجاز العمارات ، ذات الاستعمال السكني بل تتكفل بانجاز السكنات ذات الاستعمال المتنوع و تقوم بأعمال التجديد و أشار المشرع إلى المتدخلين في مجال النشاط العقاري و حدد مسؤولياتهم² .

إن التطبيق العملي للمرسوم كشف عن عجزه في إلزام المتعامل في الترقية العقارية على احترام الالتزامات القانونية الملقاة على عاتقه خاصة تلك المتعلقة بعقد البيع قبل الانجاز و من هنا تظهر أهمية إلزام المرقى العقاري باحترام القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية و طرق البيع و الأحكام المنظمة لها ، كما لم يوفر للمشتري الحماية القانونية المرجوة منه مما أدى إلى ظهور عدة نزاعات قانونية لهذا كان من الضروري إعادة النظر في هذه الأحكام³ .

رغم سمو أهداف المرسوم التشريعي 93 _ 03 و رغم النتائج الايجابية التي تم تحقيقها إلا انه احتوى على العديد من النقائص مما دفع بالمشرع إلى إلغائه .

¹ - محمدي قديرة، نشاطات و مجالات الترقية العقارية ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور الجلفة ، قسم الحقوق ، السنة الجامعية 2014 - 2015 ، ص 09 .

² - نادية منصوري ، الترقية العقارية الخاصة : دراسة مقارنة ، مذكرة ماجستير ، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، بجامعة الجزائر 1 ، فرع الإدارة و المالية ، بالسنة الجامعية : 2001 / 2002 ، ص 05 .

³ - يلس مباركة المولودة كباب ، سياسة الدولة في ميدان الترقية العقارية : مجال السكن ، أطروحة دكتوراه ، بكلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، السنة الجامعية 2018 - 2019 ، ص 68 .

ثانيا : القانون 11 - 04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

انسجاما مع مطالب تطوير مجال الترقية العقارية للتأقلم مع احتياجات السوق و الأفراد صدر القانون 11 - 04 ، و نظم بشكل مفصل في سبعة 07 فصول وهو يسعى إلى الرقي بالترقية العقارية والوصول بها إلى أحسن المستويات¹ ، وذلك عن طريق محاولة تفادي النقائص التي ظهرت خلال فترة سريان المرسوم التشريعي رقم 93-03 ، ومن أجل ذلك حدد في المادة 02 منه الأهداف الجوهرية التي صدر من أجلها هذا القانون وهي : تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها ، تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقي العقاري والمقتني، تخصيص إعانات و امتيازات خاصة بمشاريع الترقية العقارية² ، وتعتبر الترقية العقارية حسب هذا القانون تطور هام في مجالات الممارسة بفتح المجال للقطاع الخاص إضافة إلى الأشخاص المعنوية العامة و على هذا الأساس فان النص القانوني الجديد لم يميز بصفة احتكارية بين المستثمر الخاص و المستثمر العام ، بل جعل على سبيل المثال دور الديوان الوطني للترقية العقارية يدخل مجال المنافسة العقارية في انجاز المشاريع العامة الخاصة بانجاز سكنات عمومية .

وقد اتجه إلى نفس المسار وأضفى الطابع التجاري على كل ما يمكن إن تشمله المشاريع العقارية وذلك بنصه على ضرورة حصول المرقين العقاريين على اعتماد رسمي ولن يكون ذلك إلا إذا كل العمليات التي يقومون بها كان هؤلاء مسجلين في السجل التجاري تكتسي الطابع التجاري لأنهم يعملون من منطلق الصفة التي يشترطها القانون والتي يتعاملون على أساسها فالغرض من البيع أو الإيجار أو الترميم أو التجديد للأمالك العقارية هو المضاربة من أجل تحقيق الربح³ .

¹ - القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 ، المؤرخة في 06 مارس 2011 .

² - كميليا مقراني ، التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري الخاص للاستثمار في مجال السكن ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أوكلية محند اولحاج بوييرة ، تخصص قانون الأعمال ، السنة الجامعية 2019 / 2020 ، ص 19.

³ - الهام بخوش ، المرقي العقاري في التشريع الجزائري ، مقالة منشورة بمجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية ، بجامعة باجي مختار عنابة ، العدد 03 ، بدون تاريخ النشر ، ص 286 .

و نتيجة للمشاكل التي تعترض و تواجه المقتني بهدف الحصول على سكن بسبب سيطرة المرقبين العقاريين على سوق العقار و قدرتهم على فرض الشروط التعسفية التي أخلت بالتوازن العقدي و قد تمادى بعض المرقبين العقاريين لاحتيال و النصب مما كان سببا في تدخل المشرع¹، و جعل من نشاط الترقية العقارية الذي يمارسه المرقى العقاري نشاطا مقننا و مهنة منظمة تخضع للأطر العامة التي تخضع لها بقية المهن المنظمة² الخاضعة للمرسوم التنفيذي 15 - 234 .

بالإضافة إلى خلق آليات رقابة كالتسجيل في الجدول الوطني للمرقبين العقاريين³ بصدور المرسوم التنفيذي 12 - 84 و إجبارية الانخراط على مستوى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية⁴ بموجب المرسوم 14 - 180 ، كما تم إحداث المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري⁵ بناء على الرسوم التنفيذية 13 - 386 ، و باعتبار المرقى العقاري المسؤول الأول و القائم على تنفيذ المشاريع العقارية حرص المشرع الجزائري على وضع أحكام قانونية و تنظيمية لمعاملاته في مختلف العقود ، في عقود البيع بأشكاله وعقود الإيجار بنوعيه و التزاماته التنظيمية و القانونية و علاقته بالمقتني في حالة البيع قبل الانجاز و يثقل مسؤوليته في حالة عدم تنفيذ التزامه ، أو تنفيذها بشكل معيب بان يترتب عليه جزاءات مدنية و عقوبات جزائية و إدارية ذلك لضمان التوازن العقدي و تجنب التجاوزات القانونية

¹ - شريط لعلاء ، الموازنة في العلاقة بين المرقى العقاري و مقتني العقار على التصاميم ، مذكرة ماجستير ، بكلية الحقوق

و العلوم السياسية ، جامعة أحمد بوقرة بومرداس ، تخصص عقود ومسؤولية ، السنة الجامعية ، 2014 / 2015 ، ص 02

² - المرسوم التنفيذي 15 - 234 المؤرخ في 29 أوت 2015 يحدد شروط و كفاءات ممارسة الأنشطة و المهن المنظمة

الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 48 ، المؤرخة في 09 سبتمبر 2015 .

³ - المرسوم التنفيذي 12 - 84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 ، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري

و كذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقبين العقاريين ، الجريدة الرسمية ، العدد 11 ، المؤرخة في 26 فيفري 2012 ،

معدل و متم بموجب المرسوم التنفيذي 13 - 96 مؤرخ في 26 فيفري 2013 ، الجريدة الرسمية ، العدد 13 ، المؤرخة في

06 مارس 2013 .

⁴ - المرسوم التنفيذي 14 - 180 مؤرخ في 05 جوان 2014 ، المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في

نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 37 ، المؤرخة في 19 جوان 2014 .

⁵ - المرسوم التنفيذي 13 - 386 المؤرخ في 19 نوفمبر 2013 ، المحدد لتشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري

و تنظيميه و سيره ، الجريدة الرسمية ، العدد 61 ، المؤرخة في 08 ديسمبر 2013 .

السابقة و لقيد كيف المشرع العقد المبرم بين المرقي العقاري و المستفيد أي المقتني على انه عقد بيع بالتالي ينشا على عاتق المرقي العقاري التزامات تفرض عليه تنفيذ العقد كما تم الاتفاق عليه¹ ، لذا تدخل المشرع بإصدار مرسوم تنفيذي 12 - 85 من اجل تحديد الالتزامات و المسؤوليات بدقة عبر مختلف المراحل التي يمر بها في انجاز المشاريع العقارية².

¹ - بن قطاق اسمهان ، النظام القانوني لمهنة المرقي العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم ، التخصص قانون خاص ، السنة الجامعية 2018 / 2019 ، ص 70 .
² - المرسوم التنفيذي 12 _ 85 مؤرخ في 20 فيفري 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد ، 11 ، المؤرخة في 26 فيفري 2011 .

من خلال هذا الفصل تم دراسة الإطار القانوني للقروض العقارية فتم تخصيص المبحث الأول لدراسة القوانين و التشريعات التي تم سنها في السنوات السابقة بالتالي قد تكون ناقصة أو قد لا تواكب التغيرات التي يشهدها الاقتصاد المحلي ، لذلك تم تعديل قانون النقد و القرض بهدف مواكبة التحديات الجديدة التي شهدها القطاع البنكي الجزائري، لذا شكلت الإصلاحات المصرفية المتتالية وخاصة إصلاحات فترة التسعينات نقطة تحول لصالح القطاع المصرفي الجزائري، وأسس قانون النقد والقروض الإطار القانوني الذي يضع النظام المصرفي ضمن مسار يتماشى وتوجهات اقتصاد السوق.

أما المبحث الثاني فتم التركيز على النصوص القانونية التي شهدها تنظيم نشاط الترقية العقارية في الجزائر، و كان المشرع يحاول أن يصل إلى دعم هذا النشاط الحيوي وتحسينه، عن طريق خلق آليات قانونية تساعد على ذلك، وبصدور قانون الترقية العقارية الحالي 04/11 سطر المشرع مجموعة من الوسائل التي تساعد على تطوير هذا النشاط ، بدءا من تحويل هذا النشاط إلى نشاط مقنن، بالإضافة إلى تجسيد تقنيات ووسائل منها ما يتعلق بتمويله بغية تشجيع الخوض فيه، ومنها ما يساعد في المراقبة أثناء ممارسته، ومنها ما يتعلق بضمان المشاريع العقارية المنجزة.

الفصل الثاني

الآليات المستحدثة لضمان

القروض العقارية

نتيجة للصعوبات التي عرفها التمويل البنكي لنشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن عملت الدولة على إيجاد حلول عملية ناجحة تهدف إلى توسيع منح القروض العقارية من طرف جميع البنوك العمومية و الخاصة ذلك بتنمية السوق العقارية الرهنية ، من خلال إنشاء مؤسسات مالية متخصصة في القروض الرهنية طويلة الأجل يكون تدخلها غير مباشر لأنها غير معنية بمنح القروض العقارية الرهنية للمستفيدين منها ، بل تتدخل بطريقة غير مباشرة على مستوى البنوك وفق آليات معنية تهدف إلى التقليل من مخاطر تلك القروض الرهنية ، ولذلك الغرض تم إنشاء شركتين في سنة 1977 هما شركة إعادة التمويل الرهني و شركة ضمان القروض العقارية ، لذا سيتم التطرق في المبحث الأول إلى شركة ضمان القرض العقاري و في المبحث الثاني إلى شركة إعادة التمويل الرهني .

المبحث الأول : شركة ضمان القرض العقاري

في إطار عملية التحول الاقتصادي الذي عرفته الجزائر منذ التسعينات و العجز الكبير في التمويل و عدم قدرة البنك الوطني للتوفير و الاحتياط من تلبية الطلب المتزايد للقروض هنا جاءت فكرة إنشاء الشركات لضمان و تأمين القروض و من بينها شركة ضمان القرض العقاري و بهذا يتم دراسة هذه الشركة لمعرفة الدور الذي تلعبه في مجال التمويل العقاري في مطلبين

المطلب الأول : مفهوم شركة ضمان القرض العقاري

تعتبر شركة ضمان القروض العقارية حديثة النشأة في الجزائر لذلك لابد من التعريف بالتطرق إلى نشأتها و أهميتها في الفرع الأول و صلاحيتها و أهدافها في الفرع الثاني.

الفرع الأول : نشأة شركة ضمان القرض العقاري

تم إستحداث هذه الهيئة كنتيجة للإصلاحات التي مست نظام التمويل السكني ، و ذلك بغرض تشجيع البنوك على منح العقارية للمرقيين العقاريين .

أولا : إنشاء شركة ضمان القرض العقاري

أنشأت شركة ضمان القرض العقاري في 05 أكتوبر من سنة 1977 ، و هي مؤسسة عمومية إقتصادية في شكل شركة ذات أسهم ، و تعتبر شركة تأمين تم إعتماها من طرف وزير المالية بموجب القرار المؤرخ في 18 ماي 1999 ، يتضمن إعتما شركة ضمان القرض العقاري¹ .

¹ - ربيع نصيرة ، تمويل للترقية العقارية العمومية ، مذكرة ماجستير ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجزائر ، تخصص إدارة و مالية ، السنة الجامعية: 2005 / 2006 ، ص 191 .

وإستنادا لنص المادة 14 من الفقرة 03 من القانون رقم 88 - 01 و التي جاء فيها :

تنشأ المؤسسة العمومية الإقتصادية بموجب قرارات مشتركة صادرة عن مؤسسات عمومية إقتصادية أخرى تتخذها الأجهزة المؤهلة لهذا الغرض طبقا لقوانينها الأساسية الخاصة بها و ضمن الأشكال المشترطة قانونا¹.

والمساهمون في شركة ضمان القرض العقاري هم :

1 - البنوك العمومية :

و هي البنوك المساهمة في شركة ضمان القروض العقارية و تتمثل في :

أ - البنك الوطني الجزائري :

بالرجوع إلى المهام التي يقوم بها نجد أن البنك لم ينشط في مجال تمويل السكن ، غير أنه مع التطورات الحاصلة في القطاع المصرفي عرف هذا البنك عدة إصلاحات منذ سنة 2010 و كان أبرزها إنتاج منتجات و خدمات جديدة كان أهمها القرض العقاري الموجه لتمويل الترقية العقارية العمومية و الخاصة و ذلك بتقديم 11 صيغة جديدة لآلية القرض العقاري² .

ب - البنك الخارجي الجزائري :

في إطار تطوير السياسة المصرفية للبنك قام بالتوسيع من نشاطاته و خدماته لزيائته ، من خلال تقديم عدة خدمات كان من بينها القرض العقاري و ذلك منذ سنة 2009 حيث بدأ رغبته

¹ - عربي باي يزيد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر بباتنة ، السنة الجامعية : 2009 / 2010 ، ص 43 .

² - يوسف محمد ، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم ، السنة الجامعية : 2019 / 2020 ، ص 271 .

في إدراج خدمة القروض العقارية و ذلك بمنح قروض مخفضة الفائدة لصالح الموظفين لشراء سكنات جديدة¹.

ج – بنك الفلاحة و التنمية الريفية :

نشأ في سنة 1982 ، و تفرع من هيكل البنك الوطني الجزائري الذي نشأ قبله سنة 1996 و مهمته تمويل القطاع الزراعي و لعب دور الوسيط المالي في هذا القطاع ، ألحق بوزارة المالية كوصية عليه في التسيير و الرقابة².

د – القرض الشعبي الجزائري :

ويعد القرض الشعبي الجزائري ثاني بنك تجاري من حيث النشأة و يقوم بجمع الودائع و تمويل الصناعات المحلية و التقليدية، و المهن الحرة ، و السياحة ، و الصيد البحري و الري ، و يقوم بمنح الائتمان للإدارات المحلية و تمويل مشتريات الولاية و البلدية و الشركات الوطنية . بالإضافة إلى أنه يقوم بجميع العمليات المصرفية التقليدية الأخرى كغيره من البنوك الجزائرية³.

هـ – الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط :

تم إستحداث الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط بتاريخ 10 أوت 1964 بموجب القانون رقم 64 - 277⁴ ، و قد عرفته المادة الأولى من هذا القانون : " أنه مؤسسة مالية تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي ، يعتبر تاجرا في معاملاته مع الغير ، و يخضع لأحكام القانون التجاري ، و قد إهتم هذا الصندوق في بداية نشأته بنشاطات السكن و خاصة تمويل المساكن الذاتية أو البنايات التي تشرف عليها الجماعات المحلية ، إلا أنه و بحلول سنة

¹ - يوسف محمد ، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري ، نفس المرجع ص 271 .

² - عبد القادر بحيح ، الشامل بتقنيات أعمال البنوك ، دار الخلدونية ، الجزائر 2013 ، ص 207 .

³ - بطاهر علي ، المرجع السابق ، ص 36 .

⁴ - القانون 64 - 277 ، المتعلق بالصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط .

1977 أصبح تدخل هذا الصندوق واسعا في مجال الترقية العقارية مقارنة بما كان عليه أين حصل على ترخيص كبنك ، إذ تم تحويله من الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط إلى لبنك الإسكان ، بحيث تغيرت طبيعته القانونية من صندوق الإدخار إلى البنك ، ولعل سبب هذا التغيير يعود إلى صدور القانون رقم 90 - 10 المتعلق بالنقد و القرض الملغى¹ .

2 - شركات التأمين

و هي المساهمة في شركة ضمان القرض العقاري و تتمثل في :

أ - الشركة الوطنية للتأمينات :

تأسست بعد الإستقلال بمقتضى قرار الإعتماد الصادر بتاريخ 12 ديسمبر 1963 برأسمال مختلط بين الجزائر و مصر ، وفي 21 ماي 1975 أوكلت لها مهمة تأمين السيارات والأخطار العامة و السرقة أي التخصص في الأخطار البسيطة ، استمرت على هذه الوثيرة ليتم تحويلها في 21 فيفري 1989 في إطار الإصلاحات الإقتصادية إلى مؤسسة عمومية² .

ب - الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين :

تعتبر من كبرى الشركات لقطاع التأمين في الجزائر ، تأسست في 08 جوان 1963 كصندوق للتأمين و إعادة التأمين و لمراقبة سوق التأمينات من خلال التنازل القانوني و ذلك بإلزام الشركات الأجنبية التي تزاوّل نشاطها في الجزائر بالنازل عن 10 بالمئة من حجم الأقساط لصالحها وفي سنة 1975 ، تنازلت عن نشاط إعادة التأمين لفائدة الشركة المركزية لإعادة التأمين .

¹ - القانون 90 - 10 ، المتعلق بالنقد و القرض الملغى .

² - بالي مصعب ، صديقي مسعود ، تطور قطاع التأمين في الجزائر ، مقالة منشورة بمجلة رؤى الإقتصادية ، بجامعة حمى لخضر بالوادي ، العدد 11 ، ديسمبر 2016 ، ص 346 .

ج - الشركة المركزية لإعادة التأمين :

هي شركة عمومية ذات أسهم ملك للدولة لها رأس مال يقدر ب 1.55 مليار دج ، وهي الشركة الوحيدة التي ينحصر نشاطها في ممارسة عمليات إعادة التأمين¹ .

د - الشركة الجزائرية للتأمين الشامل :

نشأت في 1985 ، اهتمت في البداية بالأخطار المرتبطة بفرع النقل ، و ذلك تطبيقا لمبدأ التخصص ، واحتكار الدولة لقطاع التأمين في تلك الفترة ، و عند إلغاء التخصص في شركة التأمين تحولت الشركة على مؤسسة عمومية اقتصادية و شرعت في ممارسة مختلف فروع التأمين² .

و أما عن موارد الشركة فتتمثل بالأساس في أقساط التأمين الناتجة عن الضمان العقاري إلى رأس مال الشركة المشكل من مساهمة المؤسسات و البنوك المالية عند تأسيس الشركة، و بمأن شركة ضمان القرض العقاري شركة تجارية فهي تقوم بمجموعة من الأنشطة التجارية في المجال العقاري و منه تحقيق أرباح تعود عليها بالفائدة و تشكل أحد مصادر التمويل لديها، و نظرا لأهمية و صعوبة الضمانات التي تمنحها شركة الضمان فإنها سطرت مجموعة من الشروط للإستفادة من هذا الضمان و المتمثلة في المشاركة الشخصية للمقترض ، ووجوب توفر القدرة المالية للمقترض ، و الدفع المنتظم لأقساط التأمين المناسبة .

¹ - هدى بن محمد ، تحليل ملاءة و مردودية شركات التأمين ، مذكرة ماجستير ، بكلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة منتوري بقسنطينة ، تخصص بنوك و تأمينات ، السنة الجامعية 2004 / 2005 ، ص 36 .

² - قويدري زروقي أحمد ، آليات الرقابة على شركات التأمين في الجزائر ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد ابن باديس ، تخصص قانون التأمينات و مسؤولية ، السنة الجامعية : 2017 / 2018 ، ص 27 .

ثانيا : أهمية شركة ضمان القرض العقاري

يتم معاملة قرض الشركة معاملة القروض فيما بين البنوك ، و بالتالي لا تخضع لمتطلبات الإحتياط النقدي الإلزامي لدى البنك المركزي ، مما يؤدي إلى زيادة نسبة السيولة القانونية لدى البنوك ، حيث لا يعتبر قرض الشركة من ضمن المبالغ المقترضة الواردة في نسبة السيولة¹ ، كما أنه من مزايا الشركة فضلا عن ضمان القرض في حد ذاته زيادة و تعزيز الإئتمان عند منح القروض العقارية ، و ضمان الإدارة الجيدة لمخاطر القروض العقارية بعدما كانت تمنح بدون دراسات حقيقية و عليه فإن البنوك و المؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية تتمكن من دخول مجال التوريد و بالتالي تطوير السوق الرهنية².

الفرع الثاني : صلاحيات و أهداف شركة ضمان القرض العقاري

تقوم شركة ضمان القرض العقاري في سبيل تحقيق أهدافها بالعديد من الصلاحيات .

أولا : صلاحيات شركة ضمان القرض العقاري

إن الغرض من إنشاء شركة ضمان القرض العقاري هو منح الضمانات للقروض الممنوحة من قبل المؤسسات المالية و ذلك بغرض تغطية مخاطر عدم سداد القروض الممنوحة من أجل إقتناء في طور الإنجاز³، فالشركة تتكفل بتأمين كل القروض العقارية الممنوحة من طرف هيئات القرض المكتتبة لديها من أجل تمويل عمليات إقتناء الأموال العقارية ذات الإستعمال السكني و ذلك بإتفاقيات مبرمة مع شركات التأمين في هذا الصدد كما تقدم ضمانات للقروض

¹ - إبتسام طويال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة : الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط ، مذكرة ماجستير ، بكلية العلوم الإقتصادية و التجارية علوم التسيير ، بجامعة منتوري قسنطينة ، السنة الجامعية : 2004 / 2005 ، ص 104 .

² - بوسنة إيمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 163 .

³ - مسعودي يوسف ، دور القرض في تمويل قطاع السكن في الجزائر ، مقالة منشورة بمجلة القانون ، 2018 ، ص 55 .

الممنوحة للخوادم و المتعاملين في الترقية العقارية من مخاطر عدم التسديد¹ ، كما تقوم بتنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بمتعهدي البناء و عموما كل العمليات المالية العقارية أو المنقولة التي يمكن أن ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوعها أو من شأنها أن تسهل تطور أو تنفيذ هدفها أو نشاطها² ، كما تساهم في إعطاء ضمانات للقروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية في إطار الحصول على ملك عقاري ذو طابع سكني ، أو لأجل القيام بالترقية العقارية و مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية مع حق الحلول محلهم لمتابعة عمليات إسترجاع الديون ، التسيير بطريقة مستقلة مال الضمان المكون من حصص المؤسسات المالية³ .

ثانيا : أهداف شركة ضمان القرض العقاري

تلعب الشركة دورا مميزا في عملية تشجيع مؤسسات القرض على خوض مجال القروض العقارية و التصدي لمخاطر العجز و التوقف عن الدفع من طرف المقترضين ، فهي تهدف إلى تقديم ضمانات للمؤسسات البنكية و المالية المقرضة من جهة و التأمين على القروض العقارية من جهة أخرى فمهمتها الأساسية تتمثل في ضمان القروض الرهنية⁴ ، فهي تعمل على تشجيع البنوك في منح القروض المخصصة في دعم مشاريع السكن و أنشطة الترقية العقارية و ذلك عن طريق الضمان أي ضمان سداد القروض⁵ .

¹ - قريب نزهة ، القروض الرهنية ، مذكرة ماجستير ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، بجامعة الجزائر يوسف بن خدة ، السنة الجامعية : 2013 / 2014 ، ص 42

² - تعزيب غنية ، حميدشي راضية ، المرجع السابق ، ص 83 .

³ - رياض الدين بالعيد ، كنزة شوية ، صيغ التمويل العقاري و دورها في التقليل من أزمة السكن في الجزائر : دراسة حالة ديوان الترقية و التسيير العقاري بالوادي ، مذكرة ماستر ، بكلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة الشهيد حمى لخضر الوادي ، السنة الجامعية : 2018 / 2019 ، ص 35 .

⁴ - حابل فريال ، بدرات تسعديت ، القرض العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، السنة الجامعية 2007 / 2008 ، ص 331 .

⁵ - دبار محمد أمين ، نجية بوراس ، المرجع السابق ، ص 374 .

المطلب الثاني : آليات عمل شركة ضمان القرض العقاري

تعمل شركة ضمان القرض العقاري على تقديم ضمانات للبنك و المؤسسة المالية المانحة للقروض العقارية في مجالات معينة ، و يتم ذلك بشروط محددة كما أنها لا تمنح الضمانات بنفس الصفات و إنما تتنوع هذه الضمانات ، و إذا ما تحقق الخطر المؤمن منه يحق للبنك مطالبة شركة بالتأمين ، و بذلك يتم معالجة مجال تدخل الشركة في مجال القروض العقارية في الفرع الأول و مظاهر تدخل الشركة في مجال القروض العقارية في الفرع الثاني .

الفرع الأول : مجال تدخل الشركة في مجال القروض العقارية

تتدخل الشركة في تقديم ضمانات لصالح البنوك المانحة للقروض الموجهة للحصول على سكن أو قرض الترقية العقارية .

أولاً : قروض الترقية العقارية

تقوم المؤسسة بتغطية عدم ملائمة المقترض بصفة نهائية حيث تقوم بتعويض 90 بالمئة من قيمة القرض مضافاً إليه الفوائد .

ثانياً : القروض الموجهة للأفراد

حيث يتم تغطية عدم ملائمة المقترض نتيجة وفاته ، عجزه الكلي أو النهائي ، حالة الحريق ، من خلال عرض نوعين من الضمانات (الضمانات البسيطة ، الضمانات الكلية)¹.

¹ - إبتسام طويال ، المرجع السابق ، 107 .

الفرع الثاني : مظاهر تدخل الشركة في مجال القروض العقارية

تقدم شركة ضمان القرض العقاري ضماناتها للبنك أو المؤسسة المالية المانحة للقروض العقارية في إطار تمويل السكن¹، بناء على عقد التأمين الذي تتعهد بموجبه بتحمل خطر الإعسار المؤقت و الإعسار النهائي للمقترض سواء كانت من الأفراد أو من المرفقي العقاري عند تحققه ، و يعتبر أطراف التأمين هم المؤمن و المؤمن له (البنك أو المؤسسة المالية المقرضة)² ، أما من الناحية العملية فإن الشركة تقوم ضماناها في كافة مجالات المخاطر من الحريق إلى الوفاة³.

أولا : التأمين على القروض العقارية

يمكن أن نميز بين مظهرين من التأمين الذي تضمنه شركة ضمان القرض العقاري في مجال القروض العقارية :

1 – التأمين على القروض العقارية الممنوحة للأفراد :

يعد التأمين على القروض العقارية الممنوحة للأفراد الذين يهدفون إلى تمويل مشاريعهم العقارية من بين صلاحيات شركة ضمان القرض العقاري ، و يكون تدخل الشركة في صورتين أساسيتين تتمثل في التأمين البسيط و يكون ضد الإعسار النهائي للمقترض كما قد يكون هذا الضمان شامل، أي التأخر المؤقت عن تسوية الإستحقاقات من طرف المقترض المدين، ويتضمن الأصناف التالية : سكن جديد عن طريق ترقية عقارية، سكن جاهز، ملكية سكن عن طريق البيع على تصاميم، تملك سكن من طرف خاص، التوسع في بناء المسكن الموجود،

¹ - موقع شركة ضمان القرض العقاري WWW.SGCI.dz ، تاريخ الدخول السبت 01 ماي 2021

² - نورة فضيل ، النظام القانوني للتأمين على القرض العقاري في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية : 2003 / 2004 ، ص 50 .

³ - نورة فضيل ، المرجع نفسه ، ص 330 .

تهيئة بناء سكني ، أما عن إجراء طلب الضمان التأمين فتتم بعد دراسة الملف وطبقا للمعايير المحددة من طرف الشركة¹.

2 التأمين على القروض العقارية الممنوحة للمرقيين العقاريين :

و يتم تدخل الشركة في هذا الصنف من القروض العقارية الممنوحة من طرف المقرض في حالة تسجيل الإعسار النهائي أي (الإفلاس) لدى المتعامل في الترقية العقارية و عليه يكون التعويض المرجعي المستحق لصالح المقرض عن حالة الإعسار لا يتجاوز مبلغ القيمة المعروضة للقرض المضمون وقت وقوع الضرر المؤمن عنه ، أيضا إذا تم بيع العقار المرهون لصالح المقرض محل عملية التمويل بالمزاد العلني لا تعود المسؤولية على الشركة و هنا يكون التعويض المستحق للمؤمن يساوي 90 بالمئة من مجمل القرض و الفوائد المترتبة عنه².

و يتم خصم منها المبلغ المحصل عليه من بيع العقار محل التمويل ، و بالتالي يصبح التعويض المستحق الممنوح كما يلي :

– يمنح تعويض يساوي 90 بالمئة من مجمل القرض و الفوائد المترتبة عنه إلى تاريخ إستعمال الضمان.

– أما الرصيد المتبقي بعد بيع العقار المرهون و الذي يتم خصم منه 40 بالمئة من التعويض المدفوع مسبقا من الضمان و المحدد ب 50 بالمئة المتبقية³.

وعليه فإن هذا الضمان الذي تقدمه شركة ضمان القرض العقاري له مزايا عديدة منها :

¹ – هارون زهرة ، إلول وزنة ، النظام القانوني للتأمين على القرض في القانون الجزائري ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بيجاية ، تخصص قانون الأعمال ، السنة الجامعية : 2016 / 2017 ، ص 33 .

² – يلس مباركة المولودة كباب ، المرجع السابق ، ص 44 .

³ – يلس مباركة المولودة كباب ، المرجع السابق ، ص 44 .

تغطية خطر القرض و دراسة الخطر ، إمكانية تحقيق المشروع ، تخفيض المصاريف التي يتحملها البنك¹ .

أ - تحديد قسط التأمين :

عنصر قسط التأمين يقصد به المقابل المالي الذي يلتزم به المؤمن له يدفعه لتغطية الخطر الذي يأخذه المؤمن على عاتقه و احتساب قسط التأمين يعتمد على طبيعة الخطر و يختلف باختلاف هذه الطبيعة من حيث ترردها و مدى الخسارة و مبلغ التأمين² .

كما يجب التوضيح أن المؤمن هو الطرف الذي ينفرد بتحديد مقدار القسط معتمدا في ذلك على أسس فنية حيث يكون هذا المقدار متعادلا مع درجة احتمال الخطر خلال فترة سريان عقد التأمين ، فالقاعدة التي يعتمدها المؤمن في تحديد مبلغ قسط التأمين تقوم على أساس أن مجموع الأقساط التي يتوقع الحصول عليها خلال فترة زمنية محددة ، يجب أن تغطي على الأقل الخسائر المتوقعة التي تحدث خلال تلك الفترة الزمنية³ .

ثانيا : مظاهر التأمين على القرض العقاري

إن مظاهر التأمين في عملية القرض العقاري تهدف إلى تشجيع التمويل في الترقية العقارية ذات الطابع السكني و عليه سيتم التمييز بين نوعين من التأمين على القرض العقاري.

¹ - زوبير براحلية ، المرجع السابق ، ص 333 .

² - بن بوجمعة يوسف ، التأمين في القروض العقارية : دراسة ميدانية في بنك و الصندوق الجهوي للتعاون الفلاحي تيارت ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة ابن خلدون تيارت ملحقه السوقر ، السنة الجامعية : 2017 / 2018 ، ص 07 .

³ - عبود نيتي ، تأمين الكوارث الطبيعية في الجزائر ، مذكرة ماستر ، بكلية العلوم الاقتصادية التجارية و علوم التسيير ، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي ، السنة الجامعية : 2012 / 2013 ، ص 05 .

1 – التأمين المتعلق بالمقترض :

هناك نوعين من التأمين المتعلق بالمقترض و هما الأكثر إشتراطا من طرف البنوك والمؤسسات المالية لتغطية خطر عدم الوفاء من طرف المقترضين .

أ – التأمين على وفاة المقترض :

حدد المشرع الجزائري من خلال المادة 65 من الأمر 95 – 107¹ المتعلق بالتأمينات مفهوم التأمين على الوفاة بأنه : عقد يتعهد بموجبه المؤمن له بدفع مبلغ معين للمستفيد أو للمستفيدين عند وفاة المؤمن له مقابل قسط وحيد أو دوري² .

وللتأمين في حالة الحياة ثلاث صور منها التأمين المؤقت و هو عقد يلتزم المؤمن بدفع مبلغ للمستفيد إذا توفي المؤمن له في خلال مدة معين في عقد التأمين مقابل قسط دوري أو وحيد بالإضافة إلى التأمين العمري يدفع فيه المؤمن مبلغ التأمين للمستفيد عند وفاة المؤمن على حياته أي الوقت الذي تحدث فيه الوفاة ، فمبلغ التأمين لا يصبح مستحق إلا لوفاة المؤمن على حياته و بالتالي يكون الإستحقاق مضاف إلى أجل ، مع التأمين على البقاء الذي هو عقد يلتزم فيه المؤمن بدفع مبلغ التأمين للمستفيد إذا بقي حيا يعد مؤمن على حياته أما إذا توفي المستفيد قبل المؤمن له زال عقد التأمين و برأت ذمة المؤمن و احتفظ بالأقساط التي قبضها³ .

أما في حالة الوفاة فالتأمين لمدى الحياة مقابل قسط واحد أو أقساط لمدى الحياة و تلتزم بموجبه الشركة بدفع مبلغ التعويض إلى المستفيد في حالة وفاة المؤمن له ، فالخطر المؤمن

¹ – الأمر 95 – 07 ، المتعلق بالتأمينات .

² – حوحو يمينه ، عقد التأمين على الحياة ، مذكرة ماجستير ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية : 2003 / 2004 ، ص 31 .

³ – بن بوجمعة يوسف ، مرجع سابق ، ص 26 .

هنا هو الوفاة إذن فهو تأمين لفترة مؤقتة من العمر و هو غير دائم لأن ذمة المؤمن تبرأ بمجرد بقاء الشخص حيا بعد إنتضاء مدة العقد¹ .

ب - التأمين ضد الأضرار الجسمانية :

يشمل هذا النوع تغطية الأخطار التي تصيب الإنسان في جسمه فتسبب له أضرار جسدية متفاوتة الخطورة مثل العجز الكلي و العجز الجزئي سواء كان مؤقتا أو دائما و ايضا يمكن أن تؤدي لمقتله فالشركة توفر التغطية المناسبة لكل من الحوادث الجسدية و كذلك المرض فالتأمين ضد الحوادث الجسمانية موجه لكل ضرر يمكن أن يصيب الجسم ناجم عن فعل فجائي مستقل عن إرادة الطرفين مثل حوادث العمل² أما التأمين على المرض هو ذلك الذي يؤدي إلى عجز المؤمن له نتيجة تدهور صحته مما يمنعه من أداء عمله بشكل كلي أو جزئي و يتم إثبات هذا المرض عن طريق تقرير طبي يعده طبيب عام يكون ناتج عن حادث ما³ .

2 - التأمين المتعلق بالعقار المرهون محل عملية التمويل بالقرض العقاري :

يتم التمييز بين نوعين من التأمين و هما التأمين ضد الحريق و التأمين على الكوارث

الطبيعية:

¹ - حبيبة بومعرافي ، التأمين ودوره في ضمان القروض البنكية : دراسة حالة الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين ، بكلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير بجامعة العربي بن مهيدي أم البواقي ، السنة الجامعية : 2012 / 2013 ، ص 22 .

² - حبيبة بومعرافي ، نفس المرجع ، ص 22 .

³ - حفيظ أمال ، تطور التأمينات الشخصية ، مذكرة ماجستير ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، بجامعة بومرداس ، السنة الجامعية : 2011 / 2012 ، ص 75 .

أ - التأمين ضد الحريق :

ويتضمن تأمين المؤمن له عن أضرار الحريق التي تلحق بمملكاته جراء تحقق خطر الحريق ، و عادة ما تمتد التغطية الممنوحة في وثائق التأمين ضد الحريق لتشمل أخطار أخرى يتفق عليها مثل الصاعقة ، العواصف ، الانفجار ...

كما يمكن أن يلحق بالحريق أخطار إضافية أخرى تلازمه و يمكن تأمينها مثل خسارة الإيجار الناجمة عن الحريق ، خسارة الأرباح اللاحقة لحادث الحريق¹ ، و تغطي وثيقة التأمين ضد الحريق الأمور المتفق عليها عند تاريخ الإكتتاب في عقد التأمين ضد الحريق علما أن قسط التأمين يعتمد على مجموعة من العوامل مثل نوع البناء و قربه من محطات الإطفاء و غيرها².

ب - التأمين على أخطار الكوارث الطبيعية

وهو التأمين ضد الأخطار و التي يترتب على حدوثها ضرر يلحق بالذمة المالية للمؤمن له و بالتالي هذا النوع من التأمين يتميز بالصفة التعويضية بمعنى أن مبلغ التأمين أو مبلغ التعويض يتقيد بقيمة الضرر الذي أصاب ممتلكات المؤمن له عند تحقق الخطر المؤمن منه³.

أما عن المخاطر الناجمة عن الكوارث الطبيعية فقد جاء النص عليها في المادة 02 من الأمر رقم 03 - 12 كالتالي : " أثار الكوارث الطبيعية ... هي الأخطار المباشرة التي تلحق

¹ - حسام علي اللامي ، محاضرات في إدارة الخطر و التأمين ، بكلية الإدارة و الإقتصاد ، جامعة بغداد ، ص 36 .

² - معوش محمد الأمين ، دور الرقابة على النشاط التقني في شركات التأمين على الأضرار لتعزيز ملاءتها المالية : دراسة حالة الشركة الجزائرية للتأمينات ، بكلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، بجامعة فرحات عباس سطيف ، السنة الجامعية : 2013 / 2014 ، ص 13 .

³ - عبود تيتي ، تأمين الكوارث الطبيعية في الجزائر واقع و آفاق دراسة ميدانية بالشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين ، بكلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة العربي بن مهيدي بأم البواقي ، السنة الجامعية : 2012 / 2013 ، ص 09 .

بالأملاك جراء وقوع حادث طبيعي ذي شدة غير عادية مثل الزلزال أو الفيضانات أو العواصف أو أي كارثة أخرى¹.

¹ الأمر رقم 12-03 المؤرخ في 26 أوت 2003 ، المتعلق بإلزامية تأمين الكوارث الطبيعية و تعويض الضحايا ، الجريدة الرسمية ، العدد 52 ، المؤرخة في 27 أوت 2003 .

المبحث الثاني : شركة إعادة التمويل الرهني

يعتبر إنشاء مؤسسات إعادة التمويل الرهني من بين الآليات المستحدثة التي تم التوصل إليها لحل مشكلة قطاع السكن، لذا إن شركة إعادة التمويل الرهني تهدف إلى تسيير شروط الإقتراض السكني و معالجة قضية اعتبارتها كل الدول ذات أهمية قصوى لذا سيتم معالجة الإطار العام لشركة إعادة التمويل الرهني في المطلب الأول و آلياتها في المطلب الثاني.

المطلب الأول : الإطار العام لشركة إعادة التمويل الرهني

تتدخل شركة إعادة التمويل الرهني على مستوى السوق الثانوية التي تسمح للمقرض أي البنك مانح القرض أن يسترجع الأموال التي منحها عن طريق بيع هذه القروض في شكل محفظة عقارية في السوق الثانوية سيتم التعرض إلى نشأة شركة إعادة التمويل الرهني في الفرع الأول و صلاحياتها في الفرع الثاني .

الفرع الثاني : نشأة شركة إعادة التمويل الرهني

قبل التطرق إلى نشأة الشركة وجب تحديد مفهوم إعادة التمويل لرهني الذي يعتبر جزء من إسم الشركة و بمأن إعادة التمويل الرهني يفقد فعاليته في غياب السوق الرهنية فإنه من الواجب تحديد مفهوم هذه الأخيرة ثم الحديث عن نشأتها .

أولا : مفهوم إعادة التمويل الرهني

إن إعادة التمويل الرهني طريقة تمكن البنوك و المؤسسات المالية ممارسة مهمة الإقتراض مع التقليل من خطر السيولة و ذلك في إطار تنافسي و تسمح للمستثمرين من شراء السندات

الصادرة عن المؤسسة المصدرة و إعادة بيعها قبل حلول أجلها وفي الوقت ذاته و تمكن البنوك من تمديد أجل الدفع مما يسهل للبنوك إمكانية منح القروض العقارية المتميزة بطول الأجل¹.

ثانيا : نشأة شركة إعادة التمويل الرهني

تم اعتماد الشركة كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر بموجب المقرر رقم 98 - 01² في إطار إستراتيجية حكومية واسعة تهدف لتحريك الإستثمار العقاري عن طريق السوق المالية و جعلها آلية أساسية لمعالجة أزمة السكن بغية تخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة فيما يخص عملية تمويل هذا المجال³.

الفرع الأول : صلاحيات شركة إعادة التمويل الرهني

تتمثل المهام الرئيسية للشركة التي وردت في عقد تأسيسها و نظامها الأساسي في : العمل على تطوير و تحسين سوق المال في الجزائر ، من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قرض متوسطة الأجل كأداة إستثمارية جديدة من شأنها جلب المدخرات الطويلة الأجل للمؤسسات الإدخارية البنكية و الغير بنكية لإستخدامها في إستثمارات متوسطة و طويلة الأجل⁴.

تدعيم الإستراتيجية المتعلقة بتطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن و ذلك بهدف تخفيف الضغط على ميزانية الدولة ، تنمية التحفيزات الكافية التي تهدف إلى تشجيع الوساطة

¹ - بن رقية بن يوسف ، التمويل و إعادة التمويل الرهني ، مذكرة ماجستير ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، بجامعة الجزائر بن يوسف بن خدة ، السنة الجامعية : 2012 / 2013 ، ص 263 .

² - مقرر رقم 98-01 المؤرخ في 06 أبريل 1998 ، يتضمن اعتماد مؤسسة مالية ، الجريدة الرسمية ، العدد 07 ، المؤرخة في 03 ماي 2005 .

³ - حنان موشارة ، دور شركة إعادة التمويل الرهني في تمويل عمليات الترقية العقارية ، مقالة منشورة بمجلة الحقوق و الحريات ، بجامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد تجريبي ، بدون تاريخ النشر ، ص 191 .

⁴ - تواتي منير ، علول نصيرة ، القرض العقاري كآلية لدعم قطاع السكن في الجزائر ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، بجامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، تخصص قانون عقاري ، السنة الجامعية : 2014 / 2015 ، ص 34 .

المالية في مجال القرض الرهني ، نشاط الشركة يدعم نشاط البنوك كما يؤدي إلى إضفاء حركية كبرى في السوق المالية و يوفر غرضا جيدا لتحريك السوق و فرصا مجدية للإستثمار في سنداتها¹ .

المطلب الثاني : آليات عمل شركة إعادة التمويل الرهني

لقد تم إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني في إطار الإصلاحات المالية من أجل تحفيز البنوك و المؤسسات المالية على منح قروض عقارية موجهة لتمويل السكن و نشاط الترقية العقارية حيث تعمل هذه الشركة على توفير السيولة للبنوك متى إحتاجت إليها حيث سيتم دراسة إعادة التمويل الرهني في الفرع الأول ثم توريق القروض الرهنية في الفرع الثاني .

الفرع الأول : إعادة التمويل الرهني

إن عملية إعادة تمويل القروض الرهنية التي تمنحها البنوك في إطار تمويل السكن تحقق زيادة قدرة البنوك على منح قروض أخرى غير أن لإعادة التمويل الرهني مبادئ و طرق تتم في إطارها .

أولا : مبادئ عملية إعادة التمويل الرهني

إعادة تمويل محافظ القروض الرهنية الممنوحة من البنوك و المؤسسات المالية (الوسطاء المعتمدون) للشرائح الإجتماعية المحرومة في إطار تمويل السكن العائلي مقابل ضمانات ، أن يكون مضمون القروض المقترحة من طرف الوسيط المعتمد لإعادة تمويلها هو الحصول على سكن قديم أو جديد ، بناء سكن شخصي ، توسيع أو ترميم سكن² ، تشكيل صندوق عقاري من الدرجة الأولى ضمانا لعملية إعادة التمويل المنجزة من قبل المؤسسة أثناء

¹ - مناع إبتسام ، المرجع السابق ، ص 116 .

² - عمار بوطكوك ، دور التوريق في نشاط البنك : حالة بنك التنمية المحلية ، مذكرة ماجستير ، بكلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة منتوري قسنطينة ، السنة الجامعية : 2007 / 2008 ، ص 111 .

الهلاك أو التعويض المسبق للقروض الأصلية ، إن التحويل لشركة إعادة التمويل الرهني لحق الملكية للديون العقارية يكون بواسطة عقد بيع ما بين الوسيط المعتمد و الشركة ، حسن مسؤولية تسيير القروض للوسيط المعتمد¹ .

ثانيا : طرق إعادة التمويل الرهني

تقوم الشركة بإعادة التمويل الرهني وفقا لطريقتين أساسيتين هما إعادة التمويل مع حق الرجوع و إعادة التمويل بدون حق الرجوع .

1 — إعادة التمويل مع حق الرجوع :

تبعاً لهذه الطريقة فإن شركة إعادة التمويل الرهني تمنح للبنك تمويلاً على شكل قرض كما بإمكان البنك الحصول على المبالغ المطلوبة لإعادة تمويل القروض التي منحها في إطار تمويل السكن في حدود 80 بالمائة من الضمانات المقدمة لذلك يتحمل البنك جميع الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في إطار تمويل السكن إذ تبقى الضمانات و التأمينات العينية أو الشخصية مسجلة بإسم البنك² .

2 — إعادة التمويل دون حق الرجوع :

تبعاً لهذه الطريقة فإنه بإمكان الوسيط المعتمد الحصول على المبالغ المطلوبة في إطار إعادة التمويل للمحتفظ العقارية التي تم تمويلها في إطار القروض السكنية ، بعد إتمام تحويل جميع الرهونات و الضمانات الأخرى بإسم الشركة أي عكس ما هي عليه الطريقة الأولى ،

¹ - عيسى بوراوي، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر : دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني ، مذكرة ماجستير ، بكلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة ، السنة الجامعية : 2013 / 2014 ، ص 181 .

² - إفتسان سليمة ، بومراو سميرة ، التوريق كألية لإعادة التمويل ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، السنة الجامعية : 2017 / 2018 ، ص 21 .

و تتحمل بمقتضى ذلك الشركة جميع الأخطار المتعلقة بالديون التي تمت إعادة تمويلها¹.

ثالثا : أهداف شركة إعادة التمويل الرهني

إن هذه المؤسسة المالية المعتمدة من طرف بنك الجزائر تهدف أساسا إلى إعادة تمويل القروض العقارية الممنوحة من قبل الوسطاء الماليين المعتمدين إضافة إلى ذلك فهي تهدف إلى :

- ترقية نظام تمويل السكن على المديين المتوسط و الطويل .
- تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية
- تمديد الإستحقاقات المتعلقة بإسترداد الفوائد و المبالغ الأصلية للقروض الممنوحة² .

الفرع الثاني : توريق القروض الرهنية

تعتبر عملية التوريق تقنية حديثة لها أهمية كبيرة للبنوك و المؤسسات .

أولا : تعريف التوريق

عرفه المشرع الجزائري في المادة 02 من القانون 06- 05 المتعلق بتوريق القروض الرهنية على أنه يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي : " التوريق هو عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية"³.

¹ - عيسى بوراوي ، المرجع السابق ، ص 184 .

² - موقع شركة إعادة التمويل الرهني http://SRH_DZ.ORG ، تاريخ الدخول إلى الموقع 15 أبريل 2021 .

³ - القانون رقم 06 - 05 المؤرخ في 20 فيفري 2006 ، المتعلق بتوريق القروض الرهنية ، الجريدة الرسمية ، العدد 15 ، المؤرخة في 12 مارس 2006 .

ثانيا : أحكام توريق القروض الرهنية

تخضع عملية إصدار و استرداد قيم الأوراق المالية من طرف مؤسسة التوريق لقواعد قانونية ملزمة لها و للمستثمرين في هذا المجال ، و قد ذكرها المشرع الجزائري في القسم الفرعي الخامس من القسم الحادي عشر الخاص بالقيم المنقولة المصدرة ، و تكون هذه العملية ملزمة للغير في حالات التصفية و الإفلاس دون المساس بحقوق الغير الذي لم يكن على علم بها¹.

ثالثا : أهمية توريق القروض الرهنية

تتمثل أهمية التوريق بالنسبة للبنوك و المؤسسات المالية في توفير السيولة و نقل المخاطر و مساعدة البنوك و المؤسسات المالية على الإلتزام بمعدل اليسار إضافة إلى زيادة معدل النشاط الإئتماني و إنخفاض عمولاته و كذا فتح المجال أمام أنشطة جديدة للبنوك و تعظيم مواردها المالية² ، و كذا رفع كفاءة الدورة المالية و الإنتاجية و معدل دوراتها عن طريق تحويل الأصول الغير سائلة إلى أصول سائلة لإعادة توظيفها مرة اخرى ، مما يساعد على توسيع على توسيع حجم الأعمال للمنشآت بدون الحاجة غلى زيادة حقوق الملكية³.

كما تجدر الإشارة إلى هيئة ضمان أخرى تتمثل في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة و هو مؤسسة عمومية يتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي ، موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن ، و له طابع تعاوني⁴ ، تتمثل مهامه في ضمان التسبيقات التي يدفعها

¹ - خنفوسي عبد العزيز ، الأثار القانونية و الإقتصادية للعولمة على الجهاز المصرفي الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجزائر 1 ، السنة الجامعية : 2012 / 2013 ، ص 87 .

² - سليمان مليكة ، بوندر كريمة ، توريق القروض الرهنية ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، السنة الجامعية : 2018/2019 ، ص 10 .

³ - مدروس فتيحة ، حديد سلية ، التوريق و دوره في التمويل ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، السنة الجامعية : 2015 / 2016 ، ص 13 .

⁴ - جعيد نعيمة سلسبيل ، جلال سمية ، تمويل الترقية العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة ألكلي محند أولحاج البويرة ، السنة الجامعية 2019 / 2020 ، ص 24 .

المشترون إلى المرقبين العقاريين في إطار إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنجائه¹ ، كما يسمح بطمأنة المقبلين على التعاقد مع المرقى العقاري على مستقبل العقار محل العقد ، مراقب أشغال إنجاز العقار الذي اكتسب المرقى العقاري تأميناً بمناسبة إنجازه له ، ما يسمح بالقول أن نشاط الترقية العقارية له مساحة من الأمان لا بأس يمكن الوثوق فيها² .

بالإضافة إلى موارده تتكون من حقوق الإنخراط و الإشتراكات التي يدفعها المتعاملون في الترقية العقارية ، الإيرادات المالية للودائع و التوضيفات ، التحصيلات المالية الناتجة عن تحقيق تأمينات عينية للمنخرطين العاجزين عن الوفاء ، الفوائد المستحقة على الدفعات المؤجلة ، الهبات و الوصايا ، كل الموارد الأخرى المحتملة ، كما يمكن للصندوق اللجوء إلى الحصول على تسهيلات بنكية عند الضرورة لتغطية حاجيات الخزينة³ .

¹ - فنى سعدية ، دور صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية ، مقالة منشورة بمجلة الحقوق و الحريات ، بجامعة الوادي ، العدد تجريبي ، 18 فيفري 2013 ، ص 117 .

² - زروقي إبراهيم ، مداخلة بعنوان التأمين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة ، ملتقى وطني حول تأملات حول الضمان في نشاط الترقية العقارية ، جامعة محمد بن أحمد وهران ، 28 أبريل 2016 ، ص 02

³ - ربيع عبد الباقي ، التمويل العقاري و الهيئات المرافقة له ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور بالجلفة ، السنة الجامعية 2014 / 2015 ، ص 74 .

من خلال هذا الفصل تم دراسة الآليات المستحدثة لضمان القروض العقارية ، فتم تخصيص المبحث الأول لدراسة شركة ضمان القرض العقاري حيث لجأ المشرع على غرار العديد من الدول إلى إنشاء مؤسسة مالية تختص بتقديم ضمانات للمؤسسات البنكية و المالية المانحة للقروض العقارية ، و تم تخصيص المبحث الثاني لدراسة شركة إعادة التمويل الرهني حيث جاء تأسيس هذه الشركة تكريسا للإصلاحات التي تبنتها السلطات العامة من أجل إعادة هيكلة النظام المالي عامة ، و نظام تمويل السكن خاصة بغرض تمكين البنوك من تقديم قروض طويلة الأجل و تحفيز البنوك على الإستثمار في القرض العقاري .

و أخيرا تم الإشارة إلى هيئة ثالثة و هي صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة كمؤسسة مدعمة لتمويل نشاطات الترقية العقارية .

خاتمة

وضعت الجزائر منذ الإستقلال إلى يومنا هذا إستراتيجية سكنية تعتمد في مجملها على دورها الأساسي في الإنجاز و التسيير بما في ذلك التمويل من خلال تشجيع البنوك التجارية على منح القروض العقارية التي تعد أداة قانونية فعالة لتنشيط قطاع السكن ، و على هذا الأساس أوجد المشرع الجزائري مجموعة من الأنظمة القانونية المؤطرة للقروض العقارية مما يضمن حقوق البنوك و إلتزاماتها وواجبات المستفيدين من القروض و حقوقهم ، حيث خفف العبء الذي كان يتحمله الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط لكن واجهت هذه السياسة أخطار على البنك مما دفع إلى إنشاء مؤسسات مالية من أجل ضمان القروض منها شركة ضمان القرض العقاري التي تضمن القرض من المخاطر المحدقة به و شركة إعادة التمويل الرهني التي تعمل على سير الخزينة .

توصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج حول القروض العقارية ، و يمكن تلخيص أهم هذه النتائج على النحو التالي :

- إن قانون النقد والقرض قد أرسى هيكله جديدة لنظام البنكي الجزائري قائمة على أساس التنظيم المحكم والصرامة والضبط الواضح للصلاحيات .
- تعد القروض من الوسائل المعتمدة لتمويل نشاط الترقية العقارية ، كونها جعلت شريحة كبيرة من المجتمع تقبل على الإعتماد عليها من أجل شراء أو بناء سكن .
- إهتمام الدولة بحل مشكلة السكن جعلها تلجأ إلى اعتماد نشاط الترقية العقارية باعتباره محركا أساسيا لتنمية قطاع السكن ، وذلك من خلال إحاطته بالعديد من النصوص القانونية كان آخرها القانون رقم 04 / 11 و المراسيم التنفيذية المرتبطة به ، والتي تم بموجبها ضبط و تنظيم أحكام النشاط بما يتماشى و السياسة السكنية المنتهجة، بالإضافة إلى ضبط مهنة المرقي العقاري القائم بانجاز المشاريع العقارية ذات الطابع السكني بتنظيم قانوني خاص ضمن أحكام نفس القانون رقم 04 / 11 .

– أمام تخوف البنوك في تعاملها بالقروض العقارية بسبب مخاطرها، وقصد تشجيع البنوك والمؤسسات المالية في عمليات التمويل العقاري، قامت الدولة بإنشاء مؤسسات وصناديق على تقديم خدمات محفزة للبنوك على تمويل الأفراد على السكن وكان ذلك بإنشاء شركات مالية من أجل تأطير البنوك وضمان قروضها على غرار شركة إعادة التمويل وشركة ضمان القرض العقاري .

من خلال الدراسة سيتم اقتراح التوصيات التالية :

- ✓ على المشرع الجزائري سن قوانين تواكب التطورات الحاصلة في القطاع المصرفي وقواعد تحكم المعاملات البنكية خاصة منح القروض ووضع جزاءات على من يخالفها.
- ✓ لا بد من سن قانون خاص بالقروض العقارية و إحداث هيئات تفصل في النزاعات المرتبطة بالقروض ما بين المقرض و المقترض .
- ✓ تحديد القواعد الإجرائية الخاصة بمنح القرض العقاري ممثلة في الشروط ، الوثائق الأساسية المطلوبة ، وكذا طريقة دراسة الملف من طرف مؤسسة القرض .
- ✓ استحداث هيئات تساهم في تأمين القروض العقارية من اجل تعزيز سوق التأمين في الجزائر بالإضافة إلى إصدار نصوص قانونية من شأنها تنظيم و ضبط مختلف الجوانب التي تتعلق بعملية تأمين القروض العقارية .

قائمة المصادر

والمراجع

المصادر

التشريع الأساسي :

1. الدستور رقم 18/89 المؤرخ في 28 فيفري 1989 المتعلق بدستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989 ، الجريدة الرسمية ، العدد 09 ، و الملغى بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96 / 438 المؤرخ في 22 ديسمبر 1996 المتعلق بدستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996 ، الجريدة الرسمية ، العدد 76 ، و المعدل و المتمم بالقانون رقم 02 / 03 المؤرخ في 10 أبريل 2002 ، و المعدل و المتمم بالقانون 08 / 19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 ، و المعدل بالقانون 16 / 01 المؤرخ في 06 مارس 2016 ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 ، و المعدل بالمرسوم الرئاسي رقم 20 - 442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 ، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في إستفتاء أول نوفمبر 2020 ، الجريدة الرسمية ، العدد 82 ، المؤرخة في 30 ديسمبر 2020 .

التشريع العادي

الأوامر :

1. الأمر رقم 74 - 26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ، الجريدة الرسمية ، العدد 19 ، المؤرخة في 05 مارس 1974 .

2. الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ 26 1975 ، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 96 - 27 المؤرخ في 09 ديسمبر 1996 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-02، المؤرخ في 06 فيفري 2005 ، الجريدة رسمية، العدد 11 ، المؤرخة في 09 فيفري 2005 .

3. الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني ،
الجريدة الرسمية ، العدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 ، المعدل و المتمم بالأمر
07 - 05 ، المؤرخ في 13 ماي 2007 ، الجريدة الرسمية ، العدد 31 ، المؤرخة في
13 ماي 2007 .
4. الأمر رقم 76 - 92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري ،
الجريدة الرسمية ، العدد 12 ، المؤرخة في 09 فيفري 1977 .
5. الأمر رقم 95 - 07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 ، المتعلق بالتأمينات ، الجريدة
الرسمية ، العدد 13 ، المؤرخة في 08 مارس 1995 ، المعدل و المتمم بموجب
بالأمر 06 - 04 المؤرخ في 20 فيفري 2006 ، الجريدة الرسمية ، العدد 15 ،
المؤرخة في 12 مارس 2006.
6. الأمر رقم 01 - 01 المؤرخ في 27 فبراير 2001 يعدل و يتم القانون 90 - 10
المؤرخ في 14 ابريل 1990 المتعلق بالنقد و القرض ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 ،
المؤرخة في 28 فبراير 2001 .
7. الأمر رقم 01 - 03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار ، الجريدة
الرسمية العدد 47 ، المؤرخة في 22 أوت 2001 ، المعدل و المتمم بالأمر 06 -
08 المؤرخ في 15 جويلية 2006 ، الجريدة الرسمية ، العدد 47 ، المؤرخة في 19
جويلية 2006 .
8. الأمر رقم 11-03 المؤرخ في 26 أوت 2003 يتعلق بالنقد و القرض ، الجريدة
الرسمية ، العدد 52 ، المؤرخة في 27 أوت 2003 .
9. الأمر رقم 10 - 04 المؤرخ في 26 أوت 2010 ، يعدل و يتم الأمر رقم 11_03
المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد و القرض ، الجريدة الرسمية ، العدد 50 ،
المؤرخة في 01 سبتمبر 2010 .
10. الأمر رقم 21 - 07 المؤرخ في 08 جوان 2021 ، يتضمن قانون المالية
التكميلي لسنة 2021 ، الجريدة الرسمية ، العدد 44 ، المؤرخة في 08 جوان 2021 .

11. الامر رقم 03-12 المؤرخ في 26 اوت 2003 ، المتعلق بالزامية تامين الكوارث الطبيعية و تعويض الضحايا ، الجريدة الرسمية ، العدد 52 ، المؤرخة في 27 أوت 2003 . .

القوانين :

1. القانون 64 - 227 المؤرخ في 10 أوت 1964 يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، الجريدة الرسمية ، العدد 26 ، المؤرخة في 25 أوت 1964 .
2. القانون 86 - 07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية الملغى ، الجريدة الرسمية ، العدد 10 ، المؤرخة في 05 مارس 1986 .
3. القانون رقم 86 - 12 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتضمن نظام القرض و البنك الملغى ، الجريدة الرسمية ، العدد 34 ، المؤرخة في 20 أوت 1986 .
4. القانون رقم 88 - 06 المؤرخ في 12 جانفي 1988 يعدل و يتم القانون رقم 86 - 12 المؤرخ في 19 أوت 1986 المتعلق بنظام البنوك و القرض ، الجريدة الرسمية ، العدد 02 ، المؤرخة في 12 جانفي 1988 .
5. القانون رقم 90 - 10 المؤرخ في 14 ابريل 1990 يتعلق بالنقد و القرض الملغى ، الجريدة الرسمية ، العدد 16 ، المؤرخة في 18 ابريل 1990 .
6. القانون 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 49 ، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990 .
7. القانون 17 - 10 المؤرخ في 11 أكتوبر 2017 ، يتم الأمر رقم 03 - 11 المؤرخ في 26 أوت 2003 ، المتعلق بالنقد و القرض ، الجريدة الرسمية ن العدد 57 ، المؤرخة في 22 أكتوبر 2017 .
8. القانون رقم 09 - 01 المؤرخ في 22 جويلية 2009 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ، الجريدة الرسمية ، العدد 44 ، المؤرخة في 26 جويلية 2009.

9. القانون 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 ، المؤرخة في 06 مارس 2011 .
10. القانون رقم 06 - 05 المؤرخ في 20 فيفري 2006 ، المتعلق بتوريق القروض الرهنية ، الجريدة الرسمية ، العدد 15 ، المؤرخة في 12 مارس 2006 .
11. القانون 09 - 09 المؤرخ في 30 ديسمبر 2009 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2010، الجريدة الرسمية ، العدد 78 ، المؤرخة في 31 ديسمبر 2009 .

التشريع الفرعي :

النصوص التنظيمية :

المراسيم الرئاسية:

1. المرسوم التشريعي 93 - 03 المؤرخ في 01 مارس 1993 ، المتعلق بالنشاط العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 ، المؤرخة في 03 مارس 1993 .
2. المرسوم التشريعي 93 - 12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 ، يتعلق بترقية الاستثمار ، الجريدة الرسمية ، العدد 64 ، المؤرخة في 10 أكتوبر 1993 .

المراسيم التنفيذية :

1. المرسوم التنفيذي 14 - 180 مؤرخ في 05 جوان 2014 ، المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 37 ، المؤرخة في 19 جوان 2014 .
2. المرسوم التنفيذي 12 - 84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 ، يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ، الجريدة الرسمية ، العدد 11 ، المؤرخة في 26 فيفري 2012 ، معدل و متم بموجب المرسوم التنفيذي 13 - 96 مؤرخ في 26 فيفري 2013 ، الجريدة الرسمية ، العدد 13 ، المؤرخة في 06 مارس 2013.

3. المرسوم التنفيذي 12 _ 85 مؤرخ في 20 فيفري 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 11 ، المؤرخة في 26 فيفري 2011 .
4. المرسوم التنفيذي 13 - 386 المؤرخ في 19 نوفمبر 2013 ، المحدد لتشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري و تنظيميه و سيره ، الجريدة الرسمية ، العدد 61 ، المؤرخة في 08 ديسمبر 2013 .
5. المرسوم التنفيذي 15 - 234 المؤرخ في 29 أوت 2015 يحدد شروط و كفيات ممارسة الأنشطة و المهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 48 ، المؤرخة في 09 سبتمبر 2015 .

المقرر :

1. المقرر رقم 98-01 المؤرخ في 06 أفريل 1998 ، يتضمن إعتقاد مؤسسة مالية ، الجريدة الرسمية ، العدد 07 ، المؤرخة في 03 ماي 2005 .

النظام :

1. النظام رقم 02-03 المؤرخ في 14 نوفمبر 2002 ، المتعلق بالرقابة الداخلية للبنوك و المؤسسات المالية ، الجريدة الرسمية ، العدد 84 ، المؤرخة في 18 ديسمبر 2002 .

المراجع :

الكتب المتخصصة

1. بوسته إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية : دراسة تحليلية ، دار الهدى ، عين مليلة ، 2011 .
2. عبد القادر ، بحيح الشامل بتقنيات أعمال البنوك ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2013 .

الكتب العامة

1. عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الجزء 10 ، الطبعة 03 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2000 .
2. همام محمد محمود زهران ، التأمينات العينية و الشخصية ، الطبعة 01 ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 2002 .

المقالات

1. أبو خالد خوالد ، تقييم إصلاح قانون النقد و القرض الجزائري و ابرز التعديلات الطارئة عليه ، مقالة منشورة بمجلة العلوم السياسية و القانون ، بجامعة عنابة ، المجلد 02 ، العدد 07 ، فبراير 2018 .
2. إلهام بخوش ، المرقى العقاري في التشريع الجزائري ، مقالة منشورة بمجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية ، بجامعة باجي مختار عنابة ، العدد 03 ، بدون تاريخ النشر .
3. بالي مصعب ، صديقي مسعود ، تطور قطاع التأمين في الجزائر ، مقالة منشورة بمجلة رؤى الاقتصادية ، بجامعة حمى لخضر بالوادي ، العدد 11 ، ديسمبر 2016 .
4. بن الدين فاطمة ، مفهوم القرض العقاري ، مقالة منشورة بمجلة دراسات في الوظيفة العامة ، بالمركز الجامعي البيض ، العدد الثالث ، جوان 2015 .
5. بنت الخوخ مريم ، دور الكفالة المصرفية في مجال الإئتمان ، مقالة منشورة بمجلة دفاتر البحوث العلمية ، بالمركز الجامعي مرسلبي عبد الله ، العدد 11 ، ديسمبر 2017 .
6. بوحفص جلاب نعناع ، القروض العقارية و أثرها في تفعيل لترقية العقارية ، مقالة منشورة بمجلة الحقوق و الحريات ، بجامعة بسكرة ، عدد تجريبي ، 2013 .

7. حنان موشارة ، دور شركة إعادة التمويل الرهني في تمويل عمليات الترقية العقارية ،
مقالة منشورة بمجلة الحقوق و الحريات ، بجامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد تجريبي
، بدون تاريخ النشر .
8. دبار محمد أمين ، نجية بوراس ، آليات التمويل العقاري و دور المؤسسات المالية ،
مقالة مشورة بمجلة الحوار المتوسطي ، المجلد 10 ، العدد 03 ، 31 جانفي 2020 .
9. عباسي طلال ، دور الإصلاح المصرفي في الجزائر في تفعيل دور البنوك في تمويل
الاقتصاد ، مقالة منشورة بمجلة البحوث القانونية و الاقتصادية ، بجامعة محمد الشريف
مساعدية سوق أهراس ، المجلد 02 ، العدد 01 ، جانفي 2020 .
10. عبدلي أمينة ، الشروط الشكلية لعقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري ، مقالة
منشورة بمجلة دائرة البحوث و الدراسات السياسية و القانونية ، بجامعة خميس مليانة ،
العدد 04 ، جانفي 2018 .
11. فنى سعدية ، دور صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط
الترقية العقارية ، مقالة منشورة بمجلة الحقوق و الحريات ، بجامعة الوادي ، العدد
تجريبي ، 18 فيفري 2013 .
12. قوال زواوية إيمان ، إسماعيل مراد و آخرون ، القروض العقارية في الجزائر :
دراسة حالة ، مقالة منشورة بمجلة الدراسات المالية و المحاسبية و الإدارية، العدد 07 .
13. قورش ليلي ، تأمين القرض العقاري الممنوح للأفراد في القانون الجزائري ، مقالة
منشورة بالمجلة الجزائرية للأبحاث و الدراسات ، بجامعة الجزائر 01 ، المجلد 03 ،
العدد 03 ، جوان 2020
14. لعور ريم رفيعة ، اثر جائحة الكوفيد 19 على نشاط الترقية العقارية بين
التحديات و الحلول القانونية ، مقالة منشورة بمجلة حوليات جامعة الجزائر ، جامعة
مستغانم ، المجلد 34 ، العدد خاص: القانون و جائحة كوفيد 19 .
15. مريم قشي ، واقع البنوك الأجنبية المستثمرة في القطاع المصرفي الجزائري :
دراسة حالة بنك سويتي جينيرال الجزائر ، مقالة منشورة بمجلة الشريعة و الاقتصاد ،
المجلد 07 ، العدد 14 ، 26 ديسمبر 2018 .
16. مسعودي يوسف ، دور القرض العقاري في تمويل قطاع السكن في الجزائر ،
مقالة منشورة بمجلة القانون العقاري ، بجامعة البليدة ، بدون تاريخ النشر .

17. مسعودي يوسف ، دور القرض في تمويل قطاع السكن في الجزائر ، مقالة منشورة بمجلة القانون ، 2018 .
18. نايلي الهام ، لموشية زهية ، إصلاحات النظام المصرفي الجزائري و أثرها على مواكبة تغيرات البيئة المصرفية الدولية ، مقالة منشورة بمجلة الإدارة و التنمية للبحوث و الدراسات ، جامعة أم البواقي، المجلد 09 ، العدد 01 ، 01 جوان 2020 .
19. نوال بن خالدي ، محمد بن بوزيان ، النظام المصرفي الجزائري : بين معوقات تطبيق نموذج الصيرفة الشاملة و محدودية الصيرفة التقليدية ، مقالة منشورة بمجلة les cahiers du Mecas ، العدد 12 ، جوان 2016 .
20. النوعي احمد ، الترقية العقارية في التشريع الجزائري ، مقالة منشورة بمجلة أفاق العلمية ، بجامعة عمار ثليجي الاغواط ، المجلد 11 ، العدد 04 ، 2019 .
21. يوسف محمد ، مزيان محمد أمين ، الإستثمار في تمويل مشاريع الترقية العقارية و أثره على تنمية قطاع السكن ، مقالة منشورة بمجلة تشريعات التعمير و البناء ، بجامعة مستغانم ، العدد 05 ، 23 مارس 2018 .

المحاضرات :

1. حسام علي اللامب ، محاضرات في إدارة الخطر و التأمين ، كلية الإدارة و الإقتصاد ، بجامعة بغداد .

الملتقيات :

1. بلعزوز بن علي، كتوش عاشور، مداخلة بعنوان واقع المنظومة الجزائرية و منهج الإصلاح ، ملتقى المنظومة المصرفية الجزائرية و التحولات الإقتصادية : واقع و تحديات ، جامعة الشلف من 14 15 ديسمبر 2004 .
2. مفتاح صالح ، مداخلة بعنوان أداء النظام المصرف الجزائري من قبيل الإستقلال إلى فترة الإصلاحات ، المؤتمر العلمي الدولي حول الأداء المتميز للمنظمات و الحكومات ، جامعة ورقلة من 8 إلى 9 مارس 2005 .

3. زروقي إبراهيم ، مداخلة بعنوان التأمين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة ، ملتقى وطني حول تأملات حول الضمان في نشاط الترقية العقارية ، جامعة محمد بن أحمد وهران ، 28 أفريل 2016 .

الرسائل العلمية

أطروحات الدكتوراه :

1. براحلية الزوبير ، القرض العقاري الرهن الرسمي في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة باتنة 1 ، السنة الجامعية 2016 / 2017 .
2. محمد السعيد ليندة ، الكفالة البنكية ، أطروحة دكتوراه ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر 1 ، السنة الجامعية 2017 / 2018 .
3. حميدة فتح الدين محمد ، تأثير النظام القانوني للقروض العقارية على مشاريع التنمية ، أطروحة دكتوراه ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة ابن خلدون تيارت ، السنة الجامعية 2019 / 2020 .
4. بوسته إيمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، السنة الجامعية 2016 / 2017 .
5. نوي عقيلة ، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية بودواو ، جامعة محمد أمحمد بوقرة ، السنة الجامعية 2017 / 2018 .
6. يلس مباركة الملودة كباب ، سياسية الدولة في ميدان الترقية العقارية : مجال السكن ، أطروحة دكتوراه ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجزائر 1 ، السنة الجامعية 2018 / 2019 .
7. بطاهر علي ، إصلاحات النظام المصرفي و أثرها على تعبئة المدخرات و تمويل التنمية ، أطروحة دكتوراه ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2005 / 2006 .

8. مناع إبتسام ، النظام القانوني للقرض العقاري ، في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة منتوري بقسنطينة ، السنة الجامعية 2016 / 2017 .
9. يوسف محمد ، القرض العقاري كألية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ، أطروحة دكتوراه، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد ابن باديس بمستغانم ، السنة الجامعية 2019 / 2020 .
10. خنفوسي عبد العزيز ، الآثار القانونية و الإقتصادية للعولمة على الجهاز المصرفي الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، بجامعة الجزائر 1 ، السنة الجامعية 2012 / 2013 .

رسائل الماجستير :

1. أومحمد حياة ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، على ضوء أحكام القانون 11 - 04 ، مذكرة ماجستير ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري بتييزي وزو ، السنة الجامعية 2014 / 2015 .
2. إبتسام طوبال ، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن : دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط ، مذكرة ماجستير ، بكلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة منتوري قسنطينة ، السنة الجامعية 2004 / 2005 .
3. بن رقية بن يوسف ، التمويل و إعادة التمويل الرهني ، مذكرة ماجستير ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة ، السنة الجامعية 2012 / 2013 .
4. بن قديدح فيروز ، مسؤولية البنك في تغطية مخاطر القروض ، مذكرة ماجستير ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجزائر 1 ، السنة الجامعية 2010 / 2011 .

1. بورمة هشام ، النظام المصرفي الجزائري و إمكانية الإندماج في العولمة المالية ، مذكرة ماجستير ، بكلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة ، السنة الجامعية 2008 / 2009 .
2. حفيظ أمال ، تطور التأمينات الشخصية ، مذكرة ماجستير ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة بومرداس ، السنة الجامعية 2011 / 2012 .
3. حوحو يمينة ، عقد التأمين على الحياة ، مذكرة ماجستير ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2003 / 2004 .
4. ريمان حسينة ، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11 - 04 ، مذكرة ماجستير ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، بجامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2013 / 2014 .
5. زرياحن محمد ، النظام المصرفي الجزائري و دوره في التنمية الإقتصادية ، مذكرة ماجستير ، بكلية الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة وهران ، السنة الجامعية 2011/2012.
6. شريط لعلاء ، الموازنة في العلاقة بين المرقى العقاري و مقتني العقار على التصاميم ، مذكرة ماجستير، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أحمد بوقرة بومرداس ، السنة الجامعية 2014 / 2015 .
7. شلغوم رحيمة ، ضمانات القرض ، مذكرة ماجستير ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2007 / 2008 .
8. عربي باي يزيد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، السنة الجامعية 2009 / 2010 .
9. العربي دواجي عمر ، عارية الإستعمال و عارية الإستهلاك ، مذكرة ماجستير ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة وهران ، السنة الجامعية 2013 / 2014 .
10. عمار بوطكوك ، دور التوريق في نشاط البنك : حالة بنك التنمية المحلية ، مذكرة ماجستير ، بكلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة منتوري قسنطينة السنة الجامعية 2007 / 2008 .

11. عيسى بوراوي ، دور البنوك و المؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر: دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الهني ، مذكرة ماجستير ، كلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة العقيد الحاج لخضر باتنة ، السنة الجامعية 2013 / 2014 .
12. قريب نزهة ، القروض الرهنية ، مذكرة ماجستير ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجزائر يوسف بن خدة ، السنة الجامعية 2013 / 2014 .
13. نادية منصوري ، الترقية العقارية الخاصة : دراسة مقارنة ، مذكرة ماجستير ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجزائر 1 ، السنة الجامعية 2001 / 2002 .
14. نورة فضيل ، النظام القانوني للتأمين على القرض العقاري في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2003 / 2004 .
15. نوي نور الدين ، دور الجهاز المصرفي في تمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة ، مذكرة ماجستير ، بكلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر 1 ، السنة الجامعية 2008 / 2009 .
16. هبال عادل ، إشكالية القروض المصرفية المتعثرة : دراسة حالة الجزائر ، مذكرة ماجستير بكلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية 2011 / 2012 .
17. هدى بن محمد ، تحليل ملاءة و مردودية شركات التأمين ، مذكرة ماجستير ، كلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة منتوري قسنطينة ، السنة الجامعية 2004 / 2005 .

مذكرات الماستر :

1. أمحمدي دليلة ، الحاج أحمد محمد ، الإصلاحات المصرفية في ظل قانون النقد و القرض 90 - 10 : دراسة قياسية ، مذكرة ماستر ، بكلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة أحمد دراية أدرار ، السنة الجامعية 2018 / 2019 .
2. أوزغل عقيلة ، حبال وزنة ، تأطير القروض المصرفية في القانون المصرفي ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، بجامعة مولود معمري بتيزي وزو ، السنة الجامعية 2013 / 2014 .
3. إيتسام سليمة ، بومراو سليمة ، التوريق كآلية لإعادة التمويل ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، السنة الجامعية 2017 / 2018 .
4. باكور حنان ، الجهاز المصرفي الجزائري و متطلبات العولمة المالية ، مذكرة ماستر ، بكلية العلوم الإقتصادية ، جامعة أكلي محند أولحاج بويرة ، السنة الجامعية 2013 / 2014 .
5. بلقاسم محمد وعلي ، القرض العقاري ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور الجلفة ، السنة الجامعية 2016 / 2017 .
6. بن قطاق إسمهان ، النظام القانوني لمهنة المرقي العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم ، السنة الجامعية 2018 / 2019 .
7. تراح سامية ، معزوز ثينينة ، دور الضمانات التقليدية في تمويل الإستثمار في الجزائر ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري بتيزي وزو ، السنة الجامعية 2017 / 2018 .
8. تعزيبت غانية ، حميدشي راضية ، خصوصية القرض العقاري ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري بتيزي وزو ، السنة الجامعية 2017 / 2018 .

9. تواتي منير ، علول نصيرة ، القرض العقاري كألية لدعم قطاع السكن في الجزائر ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، السنة الجامعية 2014 / 2015 .
10. جبار فضيلة ، عمارة سمية ، ضمانات القروض البنكية ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أكلي محند أولحاج بويرة ، السنة الجامعية 2016 / 2017 .
11. جعيد نعيمة سلسبيل ، جلال سمية ، تمويل الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة ، السنة الجامعية 2019 / 2020 .
12. حابل فريال ، بدرات تسعديت ، القرض العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، السنة الجامعية 2017/2018
13. حبيبة بومعرافي ، التأمين ودوره في ضمان القروض البنكية : دراسة الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين ، مذكرة ماستر ، بكلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي ، السنة الجامعية 2012 / 2013 .
14. رياض الدين بلعيد ، كنزة شوية ، صيغ التمويل العقاري و دورها في التقليل من أزمة السكن في الجزائر : دراسة حالة ديوان الترقية و التسيير العقاري بالوادي ، مذكرة ماستر ، بكلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة الشهيد حمى لخضر الوادي السنة الجامعية 2018 / 2019 .
15. سليمان مليكة ، بوندر كريمة ، توريق القروض الرهنية ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري بتيزي وزو ، السنة الجامعية 2018 / 2019 .
16. عبد السلام خضرة ، أحكام الكفالة في التشريع الجزائري و بعض التشريعات العربية: دراسة مقارنة ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور الجلفة ، السنة الجامعية 2015 / 2016 .

17. عبود تيتي ، تأمين الكوارث الطبيعية في الجزائر ، مذكرة ماستر ، كلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي ، السنة الجامعية 2012 / 2013 .
18. العرابوي أمين ، حرير ياسين ، الإصلاحات البنكية في الجزائر واقع و آفاق ، مذكرة ماستر ، بكلية العلوم الإقتصادية والتجارية و علوم التسيير ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان ، السنة الجامعية 2015 / 2016 .
19. قدوة سلاوي ، تطور النظام المصرفي في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي ، السنة الجامعية 2018/2019
20. قروط زهرة ، العايدي سعيدة ، تقييم آليات منح القروض في البنوك التجارية : دراسة مقارنة بين الوكالات ، مذكرة ماستر ، بكلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، بجامعة أحمد دراية أدرار ، السنة الجامعية 2014 / 2015 .
21. قويدري زروقي أحمد ، آليات الرقابة على شركات التأمين في الجزائر ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد ابن باديس ، السنة الجامعية 2017 / 2018 .
22. كميليا مقراني ، التحفيزات الممنوحة للمرقي العقاري الخاص للإستثمار في مجال السكن ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة ، السنة الجامعية 2019 / 2020 .
23. لعصب عبد القادر ، أزوة محمد ، القرض العقاري كألية لتمويل الترقية العقارية ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أدرار ، السنة الجامعية 2013 / 2014 .
24. محمدي قديرة ، نشاطات و مجالات الترقية العقارية ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور الجلفة ، السنة الجامعية 2014 / 2015 .

25. محي الدين مهني ، مجلس النقد و القرض ، مذكرة ماستر ، بكلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم ، السنة الجامعية 2019/2018
26. مدروس فتيحة ، حديد سلية ، التوريق ودوره في التمويل ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقو و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، السنة الجامعية 2015 / 2016 .
27. معوش محمد أمين ، دور الرقابة على النشاط التقني في شركات التأمين على الأضرار في تعزيز ملاءتها المالية : دراسة حالة الشركة الجزائرية للتأمينات ، مذكرة ماستر ، كلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة فرحات عباس سطيف ، السنة الجامعية 2014/2013.
28. هارون زهرة ، أيلول وزنة ، النظام القانوني للتأمين على القرض في القانون الجزائري ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، السنة الجامعية 2017 / 2016 .
29. ياسين زويب ، ضمانات القروض البنكية ، مذكرة ماستر ، بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي ، السنة الجامعية 2018 / 2019 .

المواقع الإلكترونية :

1. موقع شركة إعادة التمويل الرهني http://SRH_DZ.ORG .
2. موقع شركة ضمان القرض العقاري WWW.SGCI.dz .

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات :

01	مقدمة
13	الفصل الأول : الإطار القانوني للقروض العقارية
14	المبحث الأول : الإطار التشريعي للقروض العقارية
14	المطلب الأول : قبل صدور القانون 90 - 10
14	الفرع الأول : إصلاحات النظام المصرفي في الفترة من 1962 إلى 1988
16	أولا : إصلاحات 1971
17	ثانيا : إصلاحات 1986
18	ثالثا : إصلاحات 1988
19	المطلب الثاني : بعد صدور القانون 90 - 10
19	الفرع الأول : قانون النقد و القرض الجزائري
19	أولا : أهداف إصدار قانون النقد و القرض
20	ثانيا : مضمون قانون النقد و القرض
20	1 - البنك المركزي
21	2 - البنوك
21	ثانيا : أهم الإصلاحات في النظام المصرفي الجزائري بعد القانون 90 - 10

22	1 - الأمر 01 - 01
22	2 - الأمر 03 - 11
23	3 - الأمر 04 - 10
24	4 - القانون 10 - 17
26	المبحث الثاني : الإطار التنظيمي للقروض العقارية
26	المطلب الأول : قبل صدور المرسوم التشريعي 03 - 93
26	الفرع الأول : تنظيم قطاع السكن قبل صدور المرسوم التشريعي 03 - 93
26	أولا : من 1962 إلى 1986
27	ثانيا : من 1986 إلى 1993
29	المطلب الثاني : بعد صدور المرسوم التشريعي 03 - 93
29	الفرع الأول : تنظيم قطاع السكن في ظل المرسوم التشريعي 03 - 93
29	أولا : أهم الأحكام التي جاء بها المرسوم التشريعي 03 - 93
31	ثانيا : القانون 04 - 11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية
34	خلاصة الفصل
36	الفصل الثاني : الآليات المستحدثة لضمان القروض العقارية
37	المبحث الأول : شركة ضمان القرض العقاري
37	المطلب الأول : مفهوم شركة ضمان القرض العقاري
37	الفرع الأول : نشأة شركة ضمان القرض العقاري

- 37..... أولآ : إنشاء شركة ضمان القرض العقاري
- 38..... 1 - البنوك العمومية
- 38..... أ - البنك الوطني الجزائري
- 38..... ب - البنك الخارجي الجزائري
- 39..... ج - بنك الفلاحة و التنمية
- 39..... د - القرض الشعبي الجزائري
- 39..... هـ - الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط
- 40..... 2 - شركات التأمين
- 40..... أ - الشركة الوطنية للتأمينات
- 40..... ب - الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين
- 41..... ج - الشركة المركزية لإعادة التأمين
- 41..... د - الشركة الجزائرية للتأمين الشامل
- 42..... ثانيا : أهمية شركة ضمان القرض العقاري
- 42..... الفرع الثاني : صلاحيات و أهداف شركة ضمان القرض العقاري
- 42..... أولآ : صلاحيات شركة ضمان القرض العقاري
- 43..... ثانيا : أهداف شركة ضمان القرض العقاري
- 44..... المطلوب الثاني : آليات عمل شركة ضمان القرض العقاري

44	الفرع الأول : مجال تدخل الشركة في مجال لقروض العقارية
44	أولا : قروض الترقية العقارية
44	ثانيا : القروض الموجهة للأفراد
45	الفرع الثاني : مظاهر تدخل الشركة في مجال القروض العقارية
45	أولا : التأمين على القروض العقارية
45	1 - التأمين على القروض العقارية الممنوحة للأفراد
46	2 - التأمين على القروض العقارية الممنوحة للمقيمين العقاريين
47	ثانيا : مظاهر التأمين على القروض العقارية
48	1 - التأمين المتعلق بالمقترض
48	أ - التأمين على وفاة المقترض
49	ب - التأمين ضد الأضرار الجسمانية
49	2 - التأمين المتعلق بالعقار المرهون محل عملية التمويل بالقرض العقاري
50	أ - التأمين ضد الحريق
50	ب - التأمين على أخطار الكوارث الطبيعية
52	المبحث الثاني : شركة إعادة التمويل رهني
52	المطلب الأول : الإطار العام لشركة إعادة التمويل الرهني
52	الفرع الأول : نشأة شركة إعادة التمويل الرهني

52.....	أولاً : مفهوم إعادة التمويل الرهني
53	ثانيا : نشأة شركة إعادة التمويل الرهني
53	الفرع الثاني: صلاحيات شركة إعادة التمويل الرهني
54.....	المطلب الثاني : آليات عمل شركة إعادة التمويل الرهني
54	الفرع الأول : إعادة التمويل الرهني
54	أولاً : مبادئ عملية التمويل الرهني
55.....	ثانيا : طرق إعادة التمويل الرهني
55.....	1 - إعادة التمويل مع حق الرجوع
55.....	2 - إعادة التمويل دون حق الرجوع
56	ثالثاً : أهداف شركة إعادة التمويل الرهني
56	الفرع الثاني : توريق القروض الرهنية
56	أولاً : تعريف التوريق
57.....	ثانيا : أحكام توريق القروض الرهنية
57	ثالثاً : أهمية توريق القروض الرهنية
59.....	خلاصة الفصل
61.....	خاتمة
64	قائمة المصادر و المراجع

ملخص

أصبح لنشاط الترقية العقارية أهمية إستراتيجية في السياسة العامة للدولة الرامية لتنمية قطاع السكن والتخفيف من الأزمة الحالية في مجال السكن، هذا وقد تم اعتماد عقد القرض العقاري الذي ترى فيه الدولة آلية جد فعالة لحل مشكلة تمويل السكن، وهذا بتمكين كل من الأفراد والمقرين العقارية للاستفادة منه، لتمويل مشاريعهم العقارية لاسيما ذات الطابع السكني .

و يعد التامين على القرض العقاري من بين أهم الضمانات التي تشترطها البنوك المانحة للقروض العقارية على المقترضين حتى يتم الموافقة على منحهم القروض المطلوبة لتمويل مشاريعهم السكني ، كما قامت الدولة بإنشاء عدة هيئات ومؤسسات مالية مهمتها الأساسية مساعدة المواطن ومؤسسات القرض على خوض مجال التمويل العقاري وممارسة القروض العقارية بالإنفاص من مخاطر هذه العملية ، أهم هذه المؤسسات شركة إعادة التمويل الرهنى و شركة ضمان القرض العقاري .

الكلمات المفتاحية : الترقية العقارية - القرض العقاري - الضمانات - شركة إعادة التمويل الرهنى -

شركة ضمان القرض العقاري .

Abstract:

The real estate promotion activity has become a strategic importance in the general policy of the state aimed at developing the housing sector and alleviating the current crisis in the field of housing, In this case, an estate credit contract has been approved, which is seen by the State as the effective mechanism to solve the funding housing problem, through enabling both individuals and real estate promoters to benefit from it, in order to finance their real estate projects and that of residential nature in particular.

The insurance on the Real estate credit is one of the most important guarantees required by the Real estate credit banks to the borrowers until they are approved to grant the loans required to finance their housing projects, The State has also created several financial institutions mainly designed to help the citizen and credit institutions engaging in the property funding by reducing property loan risk, The most important institution is the Mortgage Refinancing Company and credit guarantee company .

Keywords : real estate promotion - Real estate credit - Guarantees - Mortgage Refinancing Company - credit guarantee company .