

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم  
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير  
قسم المالية والمحاسبة



مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي  
تخصص: تدقيق ومراقبة التسيير

## دور القروض العقارية في الحد من أزمة السكن

تحت إشراف الأستاذة:

مقيدش فاطمة الزهراء

مقدمة من طرف الطالبة:

بن راشد بدر

### أعضاء لجنة المناقشة

الإمضاء	من جامعة	الرتبة	الاسم واللقب	الصفة
	مستغانم	أستاذ محاضر "أ"	بن شني يوسف	رئيسا
	مستغانم	أستاذة محاضرة "ب"	مقيدش فاطمة الزهراء	مشرفا
	مستغانم	أستاذة محاضرة "أ"	تمار خديجة	مقررا

السنة الجامعية: 2021-2022

# شكر و عرفان

فإني نهيته هذا الجهد، وبدأته هذه الصفات،  
نشكر صاحب الفضل الأول والأخير، الهادي الذي سواه السبيل...

## الله عز وجل

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده

نتوجه بأرق عبارات الامتنان والتقدير إلى الأستاذة الفاضلة:  
معيدة فاطمة الزهراء على التوجيهات والنصائح القيمة التي  
رافقت كل مراحل إنجاز هذا العمل والى كل من مد لنا يد  
العون من قريب أو من بعيد.

كما نتقدم بأسمى معاني الشكر والعرفان إلى كل أعضاء اللجنة  
المناقشة الموقرة على قبولها مناقشة موضوع المذكرة، وحضورها  
للمشاركة في أثره



# إهداء

أهدى عملي المتواضع هذا أولاً وقبل كل شيء... إلي الذين  
كانت دعوتهما لخالص تسيير معي في حياتي، وأفنيا حياتهما في  
تربيتي وتعليمي

## أمي وأبي حفظهم الله

إلي سندتي وقوتي وملاذيتي بعد والدتي إلي من أظفروا لي  
أجمل ما في الحياة إخوتي

إلي من جمعنا بين الصلح والصدق، وتقاسمت معهن أفرارنا  
وأحزاننا، صديقاتي ورفيقات دربي

إلي كل من تسعهم ذكرتي ولا تسعهم مذكرتي

## بدرية



# قائمة المحتويات

## قائمة المحتويات

	شكر وعرقان
	الإهداء
1	<b>المقدمة</b>
<b>الفصل الأول</b>	
<b>الإطار النظري للقروض العقارية والتمويل العقاري</b>	
5	<b>تمهيد</b>
6	<b>المبحث الأول: التمويل العقاري</b>
6	المطلب الأول: مفهوم التمويل العقاري
9	المطلب الثاني: خصائص التمويل العقاري
11	المطلب الثالث: أطراف التمويل العقاري
15	<b>المبحث الثاني: مدخل الى القروض العقارية</b>
15	المطلب الأول: ماهية القروض العقارية
16	المطلب الثاني: أنواع القروض العقارية
18	المطلب الثالث: خصائص القروض العقارية وأهميتها
23	<b>المبحث الثالث: إجراءات منح القروض العقارية</b>
23	المطلب الأول: مجال التطبيق وشروط القرض
24	المطلب الثاني: مخاطر القروض العقارية
26	المطلب الثالث: ضمانات القروض العقارية
28	<b>الخلاصة</b>
<b>الفصل الثاني</b>	
<b>التمويل العقاري وقطاع السكن في الجزائر</b>	
30	<b>تمهيد</b>
31	<b>المبحث الأول: ماهية قطاع السكن</b>
31	المطلب الأول: التعريف بالسكن وخصائصه
33	المطلب الثاني: أنواع وأهمية السكن

35	المطلب الثالث: تجارب ناجحة في مجال تمويل قطاع السكن
36	<b>المبحث الثاني: دعم الدولة والتمويل عن طريق الترقية العقارية</b>
36	المطلب الأول: التخفيض في أسعار الأراضي
36	المطلب الثاني: الدعم المالي للأسر
38	المطلب الثالث: تمويل الترقية العقارية
41	<b>المبحث الثالث: صيغ التمويل للسكن</b>
41	المطلب الأول: التمويل عن طريق القروض العقارية
42	المطلب الثاني: التمويل عن طريق صيغة التمويل الإسلامي المعاصر
45	المطلب الثالث: التمويل عن طريق التوريق
46	<b>الخلاصة</b>
<b>الفصل الثالث</b>	
<b>دراسة حالة قرض عقاري ببنك القرض الشعبي الجزائري</b>	
48	<b>تمهيد</b>
49	<b>المبحث الأول: مفاهيم عامة حول بنك القرض الشعبي الجزائري</b>
49	المطلب الأول: التعريف بالقرض الشعبي الجزائري
52	المطلب الثاني: التعريف بالقرض الشعبي الجزائري والهيكل التنظيمي له
54	<b>المبحث الثاني: سياسة الإقراض ببنك القرض الشعبي الجزائري</b>
54	المطلب الأول: أنواع القروض المقدمة من طرف الوكالة
54	المطلب الثاني: معايير منح القروض العقارية ببنك القرض الشعبي الجزائري والضمانات التي يطلبها
55	<b>المبحث الثالث: دراسة ملف قرض عقاري</b>
55	المطلب الأول: مراحل منح قرض عقاري
57	المطلب الثاني: الوثائق الخاصة بكل نوع من القروض العقارية
59	<b>الخلاصة</b>
61	<b>الخاتمة</b>
63	<b>قائمة المراجع</b>
69	<b>الملخص</b>

## قائمة الأشكال

رقم الصفحة	محتوى الشكل	رقم الشكل
10	خصائص التمويل العقاري	1-1
45	صيغ التمويل العقاري	1-2
50	الهيكل التنظيمي للنظام المصرفي الجزائري	1-3
53	الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري	2-3

# المقدمة

### المقدمة:

الجزائر كغيرها من الدول تعاني من أزمة السكن نظرا للنمو الديمغرافي المتزايد الذي شهدته في العشرية الأخيرة مما أدى بالدولة إلى إعادة النظر في هذا القطاع، حيث اتجهت إلى التنوع في صيغ الحصول على سكن، ذلك بهدف التخفيف من مشكلته وزيادة فرص الحصول عليه وذلك حسب المقدرة المالية للأفراد.

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

فالبنك هو قوام كل دولة، وركيزة أساسية لأي نظام اقتصادي نظرا للدور الذي يلعبه في تمويل الاستثمارات لمواجهة المشاكل وتحقيق التنمية والتقدم في كافة المجالات، من بينها مشكل السكن. إنه السكن الشغل الشاغل لكل فرد، وهو وسيلة من وسائل التنمية الاقتصادية، بواسطته تتحرك العمالة ويتحقق الاستقرار السياسي والثقافي والاقتصادي، وأمام الظروف الصعبة التي تمر بها الجزائر خاصة أمام الواقع المر المتعلق بالسكن من التزايد المستمر في النمو الديمغرافي، الكوارث الطبيعية والبناء الفوضوي نتيجة النزوح الريفي، كل هذا لا بد له من حل فوري، رغم تطلبه لأموال ضخمة لذلك لا بد على الدولة أن تتبنى سياسة تنموية جديدة أي أنها تقوم بالاستثمار في مجال السكن.

ولإعطاء البحث حقه في الدراسة والتحليل طرحنا الإشكالية التالية:

وانطلاقا من هذا يمكن طرح الإشكالية التالية :

### إشكالية الدراسة:

على ضوء ما تقدم يمكن طرح التساؤل التالي:

بعد أن حررت الدولة قطاع السكن، فهل بمقدور البنوك تحمل مسؤولية تمويله وبالتالي التقليل والقضاء من حدة أزمة السكن؟

### التساؤلات الفرعية :

ويتفرع عن هذا التساؤل جملة من التساؤلات الفرعية:

- هل تساهم القروض العقارية في الحد من الأزمة التي يعاني منها قطاع السكن؟
- ما مدى مساهمة بنك القرض الشعبي الجزائري في استراتيجية تمويل السكن؟
- هل استطاع بنك القرض الشعبي الجزائري في الحد من أزمة السكن؟

### فرضيات الدراسة:

وبغرض معالجة الاشكالية المطروحة تم الاعتماد على الفرضيات التالية:

- يعتبر التمويل العقاري آلية تمكن طالبي العقار من الحصول على التمويل المناسب لاقتناء سكن.
- يعتمد القرض الشعبي الجزائري عند منحه لمقروض معايير عملية دقيقة .
- يساهم بنك القرض الشعبي الجزائري CPA في تمويل قطاع السكن من خلال منح قروض عقارية للحصول على مسكن تلبية لاحتياجات الأفراد.

### 1-أسباب اختيار موضوع الدراسة

تكمن أسباب اختيار الموضوع في:

- يمثل موضوع الدراسة جزء من تخصص الباحثة.
- الرغبة في معرفة الدور الذي تلعبه القروض العقارية في تمويل قطاع السكن.
- ميلنا الطبيعي للبحث والتحليل في موضوع قطاع السكن من طرف البنوك.
- مدى أهمية الموضوع ومدى تأثيراته الكبرى على المستوى الاقتصادي.
- التعرف على واقع السكن في الجزائر وما هي السياسات التي تطبقها الدولة للنهوض بهذا القطاع ومدى نجاحها في الحد من أزمة السكن وخاصة مع ملاحظة الانعكاسات الأخيرة لهذه الأزمة على عدة جوانب.

### 2-أهداف الدراسة

نلخص اهداف الدراسة في النقاط التالية:

- تسليط الضوء على العلاقة بين القروض العقارية وقطاع السكن.
- دراسة الإطار النظري لمقروض العقارية.
- التطلع على صيغ التمويل العقاري التي يقدمها القرض الشعبي الجزائري.

### 3- مرجعية الدراسة

اعتمدنا في هذا البحث على مجموعة من الكتب والأبحاث العلمية السابقة لهذا الموضوع بالإضافة إلى المقالات والمذكرات هذا في الجانب النظري، أما الجزء التطبيقي فاعتمدنا على معطيات وبيانات من بنك القرض الشعبي الجزائري CPA.

### 4- المنهج المتبع

لقد اعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع على المنهج الوصفي التحليلي كإطار عام للوصف والتحليل في مناقشة فصول هذه الدراسة، ومنهج دراسة حالة في الدراسة التطبيقية.

### 5- هيكل الدراسة

لتحقيق أهداف البحث ومعالجة الإشكالية المطروحة سابقا تم تقسيم هذا البحث إلى ثلاث فصول كما يلي:  
\* **الفصل الأول** تناول الإطار النظري للقروض العقارية حيث قسم إلى ثلاث مباحث، كان أولها يتضمن مدخل إلى التمويل العقاري والمبحث الثاني يتضمن القروض العقارية وأهميتها أما المبحث الثالث فقد خصص لدراسة اجراءات منح القروض العقارية.

\* **الفصل الثاني** تناول قطاع السكن في الجزائر حيث قسم إلى ثلاث مباحث، كان أولها يتضمن ماهية قطاع السكن والمبحث الثاني يتضمن أنواع وأهمية السكن أما المبحث الثالث فيتضمن تجارب ناجحة في مجال تمويل قطاع السكن.

\* **الفصل الثالث** فقد تناولنا فيه الدراسة التطبيقية حيث قسم إلى ثلاث مباحث، كان أولها يتضمن تعريف عام للمقرض الشعبي الجزائري والمبحث الثاني يتضمن سياسة الإقراض ببنك القرض الشعبي الجزائري أما المبحث الثالث فيتضمن دراسة ملف قرض عقاري .

### 6- أهمية الدراسة

للموضوع أهمية كبيرة نلخصها فيما يلي:

- إبراز الدور الذي تلعبه القروض العقارية في تمويل قطاع السكن.
- معرفة الإجراءات التي يتبعها القرض الشعبي الجزائري عند قيامه بمنح القروض العقارية.

### 7- صعوبات الدراسة

يمكن تلخيص أهم الصعوبات التي وجدناها خلال إعدادنا لهذه المذكرة فيما يلي:

- قلة المراجع في الموضوع.
- صعوبة الحصول على المعلومات بحجة سريتها.
- توفر مراجع باللغة الأجنبية وصعوبة ترجمتها.

# الفصل الأول

الإطار النظري للقروض  
العقارية و التمويل العقاري

**تمهيد:**

يلعب التمويل دوراً هاماً في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وبغرض تلبية الأفراد لاحتياجاتهم ومع نقص الأموال تلجأ الأفراد إلى البنوك والمؤسسات المالية، والتي توفر العديد من الصيغ التمويلية المقابلة متطلبات الفرد المختلفة، ومن بين متطلبات الرئيسية للفرد السكن ومن بين آليات تمويل السكن القروض العقارية التي بدورها تهدف إلى زيادة العرض والطلب على السكنات وذلك للحد من الأزمة، وتمنح هذه الأخيرة عن طريق هيئات مختصة من قبل بنوك ومؤسسات مالية، وعند منحها مثل هذه القروض فإنها تتعرض للعديد من المخاطر، وقصد التحوط منها فإنها تطلب ضمانات تحميها.

ولذلك فقد خصصنا هذا الفصل الدراسة القروض العقارية حيث قمنا بتقسيمه إلى ثلاث مباحث كانت كالتالي:

- **المبحث الأول: التمويل العقاري**
- **المبحث الثاني: مدخل الى القروض العقارية**
- **المبحث الثالث: اجراءات منح القروض العقارية**

## المبحث الأول: التمويل العقاري وأهميته

يعتبر التمويل العقاري الأداة القانونية بين طالب التمويل والمؤسسة المالية التي تتولى عملية التمويل، فهو يساعد شرائح مختلفة من أفراد المجتمع أصحاب الدخل المحدود والمتوسط على تحقيق الرفاهية عن طريق تحسين مستوى المعيشة لديهم، وذلك بتوفير التمويل اللازم لهم من أجل الحصول على مسكن، حيث خصصنا هذا المبحث لتعرض إلى مفاهيم حول التمويل العقاري، ذلك بتخصيص المطلب الأول التعاريف متنوعة للتمويل العقاري، أما المطلب الثاني حول خصائص التمويل العقاري، وفي المطلب الأخير سنتعرض لأهمية التمويل العقاري ومدى الحاجة إليه.

## المطلب الأول: مفهوم التمويل العقاري

يأتي التمويل العقاري كمساهمة حقيقية تهدف القانون لوضع أحكاما وإجراءات سريعة للتنفيذ على العقار الضامن في حالة تخلف المستثمر "المشتري" عن سداد الإقساط المستحقة عليه، وتجنب الإجراءات الطويلة الموجودة في القانون المدني، و يعد هذا الجزء هو جوهر نجاح النظام الجديد للتمويل العقاري، فاذا لم تتوافر سرعة التنفيذ على العقار الضامن واقتضاء الممول حقوقه فقد المشروع جوهره وعجز بالتالي عن القيام بدوره الذي يتطلع إليه الجميع في إنعاش سوق العقارات.

## الفرع الأول: تعريف التمويل

يمكن تعريف التمويل على أنه: توفير المستلزمات المالية للمشاريع والخطط، وتدبير الأموال، وتنظيم شؤونها وإدارتها<sup>1</sup>.

التمويل هو توفير الموارد المالية اللازمة لإنشاء المشروعات الاستثمارية أو تكوين رؤوس الأموال الجديدة واستخدامها لبناء الطاقات الإنتاجية قصد إنتاج السلع والخدمات<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني: تعريف العقار

كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار. وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> قتيبة عبد الرحمان العاني، التمويل ووظائفه في البنوك الإسلامية والتجارية، دار الفانوس للنشر والتوزيع، الأردن، 2010، ص 44.

<sup>2</sup> معراج هوارى، حاج سعيد عمر، التمويل التجاري المفاهيم والأسس، دار كنوز المعرفة العلمية للنشر والتوزيع، الأردن، 2012، ص 15.

<sup>3</sup> خدوش الدراجي، الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة وسيلة جديدة لتمويل السوق العقارية، الملتقى الدول حول التسيير العقاري، 10 و11 جوان 2008، الجزائر، ص 253.

### الفرع الثالث: تعريف التمويل العقاري

من بين التعاريف التي قدمت للتمويل العقاري نجد:

- نشاط تمويلي بهدف الاستثمار في مجالات شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية والمباني والمحلات المخصصة للنشاط التجاري، وذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهنا رسميا أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول.<sup>1</sup>

- التمويل العقاري هو وضع إطار قانوني وواقعي لعملية إقراض الأموال لاستثمارها في شراء المساكن الخاصة بضمان رهن تلك العقارات.<sup>2</sup>

- التمويل العقاري هو عبارة عن الأموال الممنوحة لغاية إقامة أو شراء الأبنية السكنية والتجارية والصناعية، مقابل الحصول على ضمانة متمثلة برهن العقار المراد تمويله إضافة إلى تقديم الضمانات التي تعكس قدرة المقترض على تسديد الدين من مصدره.<sup>3</sup>

نظام التمويل العقاري المعمول به في كثير من الدول الغربية والمعروف باسم في إنعاش حركة البناء في تلك الدول، وتوفير الوحدات السكنية المختلفة بأقساط مريحة يدفعها المشترون دون أن يعطل هذا التقسيط مستحقات البائع الذي سيتقاضى كامل ثمنه كالتالي: " جزء منه من المقدم الذي سيسدده المشتري والباقي من الجهة التي ستقوم بدور الممول والتي ستتولى تحصيل باقي أقساط الثمن من المشتري بعد إضافة الفوائد المناسبة".

ويتضمن هذا النظام في الواقع ثلاثة اطراف رئيسية:

**المالك الأصلي** او البائع الذي أقام الوحدة والمشتري او ما اسماه مشروع القانون في بعض تجارب التمويل العقاري. **المستثمر** الذي يقوم بشراء الوحدة و**الممول** الذي يتولى نيابة عن المشتري او المستثمر تمويل كامل الثمن للبائع.

و يعمل هذا النظام في الأساس على تقسيط الجزء الأكبر من ثمن العقار المباع، و هو ما يعرف " بالتقسيط" وهو نظام معمول به وموجود في القانون المدني لمعظم دول العالم، و في هذا الإطار يأتي التمويل العقاري كمساهمة حقيقية تهدف القانون لوضع أحكاما وإجراءات سريعة للتنفيذ على العقار الضامن في حالة تخلف المستثمر "المشتري" عن سداد الأقساط المستحقة عليه، وتجنب الإجراءات الطويلة الموجودة في القانون

<sup>1</sup> عبيد نجوى ودرار هنده، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمية كلية العلوم الاقتصادية العلوم التجارية وعلوم التسيير، تخصص تمويل مصرفي، جامعة العربي التبسي تبسة، 2016، ص 11.

<sup>2</sup> قدي عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، توزيع مؤسسة المعارف، مصر، 2004، ص 12.

<sup>3</sup> بن يحيى محمد، واقع السكن ف الجزائر واستراتيجية تمويله، مناقشة أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص تسيير، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2011/2012، ص 147.

المدني، و يعد هذا الجزء هو جوهر نجاح النظام الجديد للتمويل العقاري، فاذا لم تتوافر سرعة التنفيذ على العقار الضامن واقتضاء الممول حقوقه فقد المشروع جوهره وعجز بالتالي عن القيام بدوره الذي يتطلع اليه الجميع في إنعاش سوق العقارات .

### الفرع الرابع: أهمية التمويل العقاري

تظهر أهمية التمويل العقاري من خلال أهمية وضرورة توفر رأس المال اللازم الشراء أو بناء العقار من مسكن وغيره، لأن المسكن المملوك للإنسان له أهمية كبيرة في حياته، وتظهر هذه الأهمية من النواحي التالية:

#### 1. الأهمية المالية:

أن الإصلاحات التي أجريت مع تطوير القطاع المالي في الدول المتقدمة أبرزت أن تمديد استحقاقات القروض يتطلب إنشاء مؤسسات مالية جديدة متخصصة في القروض السكنية، مثل الصناديق العقارية وشركات التمويل العقاري وشركات التوريق والتي تؤدي إلى الزيادة في سوق رأس المال. وهذا مثل ما انتهجت الجزائر في كثرة الإصلاحات، نذكر من ذلك تمويل السكن عن طريق نظام الرهن العقاري الذي يعتبر من إحدى العوامل الأساسية التي تساعد على تنمية القطاع المالي وتدعيم استقراره، فعادة ما تكون المؤسسات المالية للدول النامية متحفظة نوعا ما في تقديم القروض طويلة المدى بما فيها التمويل العقاري خاصة قروض السكن.<sup>1</sup>

#### 2. الأهمية الاقتصادية:

إن للتمويل العقاري أهمية بحيث يمثل الاستثمار السنوي لا نجاز السكنات نسبة من الناتج الوطني الخام وكذلك نسبة من مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة ، وأيضا نسبة من مجموع النشاط الصناعي العمراني، حيث يساهم إنتاج السكنات في امتصاص نسبة البطالة وفي تشغيل اليد العاملة، وكذا يزيد في نمو قطاع البناء والأشغال العمومي للتمويل العقاري وظيفه اقتصادية فهو يهدف إلى تدبير المال بأقل تكلفة ممكنة ، وذلك بغية استثمار هذا المال فهو يساعد في تحقيق التنمية الاقتصادية للدول و ذلك عن طريق توفير فرص عمل متعددة و متنوعة لأعداد كبيرة من الحرفيين وغيرهم في مجالات النشاط المختلفة مما يؤدي إلى تقليل معدلات البطالة، حيث ترتبط الأنشطة العقارية بأكثر من مائة نشاط ، كما أن الاستثمارات في مجال التشييد والبناء تمثل أكثر من 50 بالمائة من استثمارات الدولة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> هشام محمد القاضي، "التمويل العقاري" دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، الطبعة 1، دار الفكر الجامعي الاسكندرية، 2011، ص73

<sup>2</sup> عبد العاطي السيد، "علم الاجتماع الحضري"، الجزء الثاني، الدار الجامعية، الاسكندرية، 2000، ص206.

### 3. الأهمية الاجتماعية:

يساعد التمويل العقاري على الاستقرار الاجتماعي و الأمني للفرد والمجتمع لأنه يساعد الفرد على تملك مسكنه حيث أن هذا الأخير علامة من علامات الاستقرار والأمان للفرد والمجتمع حيث يقضي على الحقد بين الطبقات والانهلال الخلقى الناشئ عن السكن العشوائي ويقضي على تكوينات البؤر الإرهابية ، وإذا حدث الاستقرار الاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع فإن ذلك سوف يسهم في جذب المزيد من الاستثمارات العاملة في هذا القطاع العقاري ، كما تحقق البعد الاجتماعي عن طريق تملك المسكن مما يثبت الاستقرار والأمان في القطاع العائلي وبالتالي يتحقق الاستقرار السياسي كما أنه يلبي احتياجات شركات الاستثمار العقاري من خلال توسيع قاعدة الملكية بدخول شرائح جديدة من المجتمع لديها القدرة على التملك على فترات زمنية طويلة ، لم يكن متاح لها في النظام السابق فرصة التملك وحدات سكنية.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: خصائص التمويل العقاري

تختلف صور وأشكال تطبيق نظام التمويل العقاري في دول العالم وفقا للأوضاع الاقتصادية والمالية، إلا أن التمويل العقاري ينفرد بخصائص يمكن إجمالها فيما يلي:

### الفرع الأول: التمويل العقاري عقد مالي

التمويل العقاري هو عملية مالية في صورة انتمان نقدي، يتم سواء مباشرة بأن يوضع بين أيدي المشتري ليسدد منه ثمن العقار أو نفقات ترميمه أو تحسينه، أو بطريقة غير مباشرة بأن يسلم للبائع وفاء للثمن.

### الفرع الثاني: التمويل العقاري من عقود الإذعان

وهو عقد مالي بين شخصية معنوية وشخصية طبيعية، ويتميز هذا النوع من العقود لفرض شروط عن الأفراد بغية حصولهم على طلباتهم حسب المادة 70 من القانون المدني الجزائري، على أن يكون الإيجاب موجهها إلى الجمهور كافة بشروط متماثلة ولمدة غير محدودة.<sup>2</sup>

كما عرفه محمد القري في بحثه بأن الإذعان: هو صيغة من صيغ إبرام العقود تعتمد على استخدام نموذج نمطي بالعقد يعده أحد طرفي العلاقة التعاقدية بصورة منفردة ويعرضه على الطرف الآخر الذي ليس له إلا

<sup>1</sup> هشام محمد القاضي ، نفس المرجع السابق،ص 68

<sup>2</sup> عزيزي رقية، التمويل العقاري وعلاقته بقطاع السكن، مذكرة لنيل شهادة ماستر، جامعة قاصدي مرباح، الجزائر، 2015، ص 05.

الموافقة عليه كما هو أو رفضه دون أن يكون له أن يغير في العبارات الواردة فيه أو الشروط أو الأحكام التي يتضمنها، ولا أن يدخل في مجادلة أو مساومة حقيقته على شروطه مع الطرف المعد لهذا العقد.<sup>1</sup>

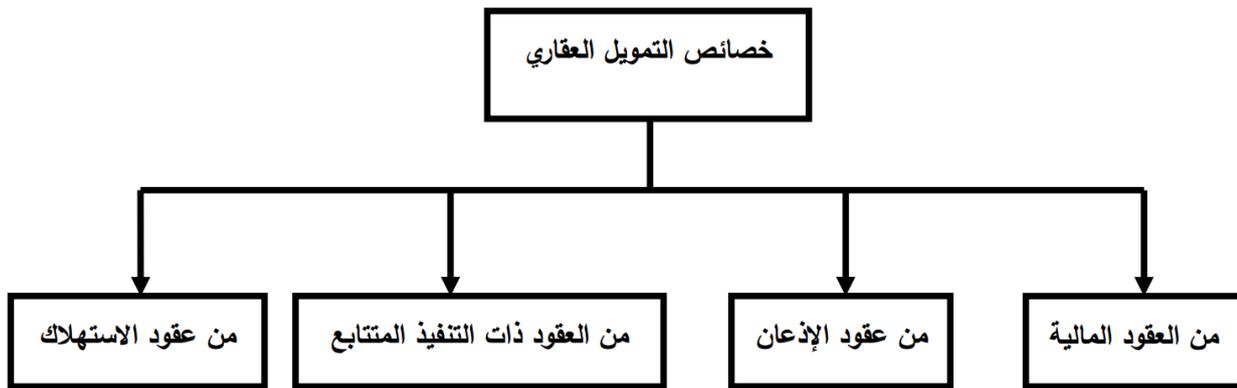
### الفرع الثالث: التمويل العقاري من العقود ذات التنفيذ المتتابع

يمكن تطبيق اتفاق التمويل العقاري ضمن طائفة العقود ذات التنفيذ المتتابع، ذلك أن الزمن أو المدة ولو لم يكن ركنا جوهريا في هذا العقد إلا أنه ولا شك يلعب دورا مهما في تحديد مقدار الأقساط التي يلتزم بها الممول أي المصرف، فكلما زادت المدة قل مقدار القسط، وعلى العكس كلما قلت المدة زاد مقدار القسط، دون تغيير في مبلغ القرض أو التزامات المقرض.<sup>2</sup>

### الفرع الرابع: التمويل العقاري من عقود الاستهلاك

وهي عقود يأخذ في اعتبارها طبيعة العلاقة بين أطراف العقد ودرجة التوازن المحققة فعليا، ليس فقط من ناحية القوة الاقتصادية لأطراف العقد، بل أيضا فيما يخص المعلومات التي يمتلكها كل منهم عن السلعة أو المال أو الخدمة موضوع العقد، من حيث المبدأ فإن الشخص المهني ليس مجردا تماما من الخبرات التي تؤهله للمحافظة على حقوقه.<sup>3</sup>

### الشكل رقم 1-1: خصائص التمويل العقاري



### من إعداد الطالبة اعتمادا على المعطيات السابقة

<sup>1</sup> فواز بن خلف اللويح المطيري، الحماية الجبائية والمدنية في التمويل العقاري، أطروحة دكتوراه الفلسفة في العلوم الأمنية، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض، 2011، ص55.

<sup>2</sup> بوزيدي الياس، حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية، séminaire sur la modernisation immobilière، جامعة تلمسان، الجزائر، 2012، ص05.

<sup>3</sup> عبيد نجوى ودرار هندا، مرجع سبق ذكره، ص 15

### المطلب الثالث: أطراف التمويل العقاري

هناك طرفان رئيسيان في اتفاق التمويل العقاري هما الممول والمستثمر، وتنظم إليها أطراف أخرى، فإذا كان التمويل لغرض الاستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المستثمر أو لغرض ترميم أو تحسين عقار يملكه، أو غير ذلك من المجالات، تعين أن يكون التمويل بموجب اتفاق بينه وبين الممول وبين أي طرف آخر يكون له شأن في الاتفاق.

### الفرع الأول: الهيئات المانحة للتمويل العقاري

الهيئة الممولة في التمويل العقاري هو الجهة التي تقدم التمويل، سواء كانت شركة تمويل عقاري أو بنك، يمارس نشاط التمويل العقاري، أو غير ذلك في الجهات التي رخص لها القانون القيام بدور الممول.

#### تعريف الممول:

الممول في اتفاق التمويل العقاري هو الشخص الذي يضع تحت يد المستثمر (المقترض) مبلغا ماليا معيناً لسداد التزاماته من عملية قانونية تدخل في نطاق تطبيق قانون التمويل العقاري"، كما لا تسمح نصوص التمويل العقاري بأن يكون الممول شخصا طبيعيا، بل يجب أن يكون في صورة مؤسسة مالية كما شخصية اعتبارية، فيما يلي الجهات التي يسمح لها بممارسة نشاط التمويل العقاري التالية:

#### 1. الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل نشاط التمويل العقاري ضمن أغراضها

يعرف الشخص الاعتباري بأنه كل مجموعة من الأشخاص والأموال بهدف تكوينها إلى تحقيق غرض معين ويمنحها الشخصية القانونية لتمكينها من تحقيق هذا الغرض، والأشخاص الاعتبارية نجد، الدولة وكذلك المديرات، والمصالح، وغيرها من المنشآت العامة التي يمنحها القانون شخصية اعتبارية، كصناديق السكن، شركات التأمين، صناديق الضمان ودعم نشاط التمويل العقاري.

#### 2. شركات التمويل العقاري

شركات التمويل العقاري هي " مؤسسات مالية استخدمها قانون التمويل العقاري لتقوم بممارسة نشاط التمويل العقاري الى جانب الجهات الأخرى العاملة في هذا المجال"، وتعتمد شركات التمويل العقاري أساسا على القروض التي تحصل عليها من مؤسسات مالية أخرى، وهي بذلك تقوم بدور الوسيط بين مصادر التمويل وراغبي الاقتراض، وهذا عكس البنوك التجارية والتي تعتبر وسيطا أوليا، ومن أهم وسائل شركات التمويل العقاري للحصول على الأموال إصدار الأوراق المالية طويلة الأجل (السندات)، أو إحالتها إلى الجهات التي تباشر نشاط التوريق.

### 3. البنوك المسجلة لدى البنك المركزي

تعتبر البنوك من أهم المؤسسات المالية التي تقوم بممارسة نشاط التمويل بصفة عامة بدور هام في التمويل العقاري ونجد من ثلاثة أنواع من البنوك العاملة في مجال التمويل العقاري:

**1.3. البنوك التجارية:** " تركز نشاطها في مجال الإقراض قصير الأجل، وتسهم بقدر محدود في منح القروض متوسطة وطويلة الأجل، ويرجع السبب في ذلك إلى أن معظم مواردها يتمثل في الودائع التي يتسم معظمها بطابع قصير الأجل، ومع ذلك فإن هذه البنوك رغبة منها في توسيع دائرة نشاطها وزيادة أرباحها توجه جانباً من ودائعها التي تتسم بالاستقرار نحو الإقراض متوسط الأجل."

**2.3. البنوك العقارية:** تعتبر البنوك العقارية بنوك غير تجارية يكون عملها الرئيس التمويل العقاري، أو الزراعي، أو الصناعي والتي لا يكون قبول الودائع تحت الطلب من أوجه أنشطتها الأساسية وتتميز القروض التي تصدرها البنوك العقارية بخاصتين هما:

- عبارة على قروض طويلة الأجل فالحد الأقصى لمدة قروض البنوك العقارية هو ثلاثون عاماً أما الحد الأدنى فعادة لا يقل عن خمس سنوات.

- عبارة على نوع من الضمانات المطلوبة من هذه البنوك مقابل القروض تتمثل في شكل (أراضي زراعية أو للبناء أو عقارات مبنية).

**3.3. بنوك الاستثمار:** تعتبر هذه البنوك من أهم الأجهزة المالية في تمويل المشروعات، وذلك من أجل الاستثمارات المنتجة، أن بنوك الاستثمار لها دور أساسي ورئيس في تمويل المشروعات الاستثمارية التي تساهم في إحداث التنمية الشاملة في المجتمع.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: المستثمر (طالب التمويل)

يرى البعض أن المستفيدين من التمويل العقاري هم المستثمرون (طالبي التمويل)، الذين يستهدفون الحصول على مبالغ التمويل لأغراض استثمارها في شراء أو بناء الوحدات السكنية أو الإدارية أو المنشأة الخدمية المخصصة للأنشطة التجارية لإعادة بيعها بعد ذلك بقصد الربح.

<sup>1</sup> أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري، دار النهضة العربية، 2005، القاهرة، ص 30

المستثمر " هو الشخص الذي يحصل على مبلغ القرض العقاري وذلك لسداد التزاماته تجاه المستفيد " و عليه فطالب التمويل او المستثمر او المقترض او المشتري او الطرف الذي يلجا الى جهة التمويل العقاري للحصول على قرض او تمويل عقاري، ويمكن أن يأخذ إحدى الصور التالية:

- أن يكون شخصا راغبا في شراء وحدة سكنية لسكنه الخاص .
- أن يكون المشتري شخص يلجا إلى جهة التمويل العقاري لشراء وحدة عقارية له ثم يقوم ببيعها لمشتري آخر بموافقة الممول العقاري.
- أن يكون شخصا لديه قطعة ارض يرغب في بناءها ، ثم يقوم ببيعها للغير بنظام التملك أو التسيط وفي كل ذلك فإن طالب التمويل او (المستثمر) قد يكون شخصا طبيعيا ، ويكون اعتباريا

### الفرع الثالث: نطاق تطبيق اتفاق التمويل العقاري

هناك على الأشخاص الطبيعيين والأشخاص الاعتباريين:

#### 1.الأشخاص الطبيعيين:

يجوز للشخص الطبيعي (الفرد العادي) أن يتقدم لطلب تمويل عقاري ، وفق للقوانين المعمول بها بغض النظر عن صفته أو مهنته ، إذ أيا كان يمكنه الحصول على قرض عقاري غير أن القواعد القانونية التي تنظم التمويل العقاري للطوائف ذات الدخل المحدود تختلف عن تلك ذات الدخل المرتفعة بالنسبة للشخص من الفئة ذوي الدخل المرتفعة يمكنه التوجه إلى أي مؤسسة مالية مرخص لها بمزاولة نشاط التمويل العقاري بطلب الحصول على قرض لغرض تمويل شراء عقار ، أو إقامة بناء على عقار يملكه ، أو ترميم وتحسين بناء ، عارضا ما لديه من تأمينات ، ضمانات للسداد ، وهذا عن طريق مؤسسات مالية مختصة في ذلك ، أما بالنسبة للأشخاص ذوي الدخل المنخفضة ، ونظرا لان هذه الفئة في حاجة ماسة لتملك عقار كمسكن لها وليس لديها الموارد لتمويل هذا الشراء ، ليس لديها ما تقدمه للمؤسسات المالية كضمانات التسديد أو تأمينات السداد ، فان الدولة التجات إلى ما يسمى " صندوق ضمان دعم نشاط التمويل العقاري " ، ويكون هذا الصندوق تابع للدولة وبتنويل من الخزينة العمومية ومن أمثلة هذا الصندوق في الجزائر نجد: - الصندوق الوطني للسكن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

2. الأشخاص الاعتباريين: كالوزارات والمحافظات والوحدات الإدارية و المجالس المحلية والبلدية، أو الجمعيات و المؤسسات والشركات ويعتبر شخصا اعتبارا "أشخاص القانون العام أو أشخاص القانون الخاص ، غير أن الشخص الاعتبار العام لن يطالب بتقديم تأمين عيني ، فالشخص الاعتباري العام يعمل على التمويل بهدف إقامة وحدات سكنية يتم توزيعها فيما بعد على الأفراد ، وفي هذا الغرض يجوز الإتقان على تلك

الوحدات السكنية، و عليه فالاتفاق الذي سيبرم مع الشخص الاعتباري العام عند اللجوء إلى التمويل العقاري يكون إنفاقاً من نوع خاص وليس كالاتفاق الذي يبرم مع الشخص الطبيعي أو الشخص الاعتباري الخاص.<sup>1</sup>

**3. الأطراف الأخرى:** تدخل أطراف أخرى في اتفاقية التمويل العقاري بمناسبة إبرامه أو بمناسبة تنفيذه، فيلبي الاتفاق على عاتقهم بالتزامات، أو يقرر لهم حقوقهم في مواجهة الأطراف الأخرى وهي:

### 1.3. صندوق ضمان ودعم نشاط التمويل العقاري

يمكن أن يكون لهذا الصندوق صفة الوساطة في اتفاق التمويل العقاري بمناسبة إبرامه أو أثناء تنفيذه وفقاً للسبب الذي أنشأ من أجله التزام الصندوق، فإذا كان الغرض هو تقديم الدعم لمستثمر من ذوي الدخل المنخفضة الراغب في شراء مسكن اقتصادي بحت يتحمل الصندوق جانب من قيمة القسط ، و عليه فإن الصندوق يصبح ملتزم بصفة أصلية في مواجهة الممول بسداد النسبة التي تعهد بها بحيث يصبح الصندوق ملتزماً بالوفاء بهذه الأقساط في مواجهة الممول.

### 2.3. شركات التأمين

قد تجد نفسها ملزمة بسداد مبلغ التأمين إلى الممول في حالة وفاة المستثمر أو بثبوت عجزه الكلي أو الجزئي أو بنسبة لا تقل عن 50 بالمائة وبثبات هذا الالتزام بناء على شرط في اتفاق التمويل العقاري بمقتضاه يلتزم بالتأمين لصالح الممول بقيمته حقوق لدى إحدى الشركات التأمين ضد مخاطر عدم الوفاء أو بسبب وفاة المستثمر أو عجزه. و عليه ف أطراف التمويل العقاري في حالة شراء ، أو بناء أو ترميم أو تحسين هم ثلاثة أطراف الهيئات الممولة هم الأشخاص الاعتباريين أو شركات التمويل العقاري والبنوك ، كما يمكن قبول الممول في العقد بصفته أحد المتعاقدين، أما طالبي التمويل أي من يلجأ للتمويل الشراء عقار، وكذلك من يقترض لحاجته ولمسكنه وأطراف أخرى كبائع العقار وقد يكون هو القائم بأعمال البناء والترميم كالمقاول والبناء والمهندس. وأيضاً هناك أطراف أخرى عادة ما تكون الضامنة كصناديق الضمان أو شركات التأمين وغيره.

<sup>1</sup> أيمن سعد سليم، مرجع سابق، ص 43 - 46

### المبحث الثاني: مدخل الى القروض العقارية

ان اعتبار القرض العقاري كأداة أو نمط للتمويل ضمن استراتيجية وطنية تقوم على تشجيع ودعوة رؤوس الأموال الخاصة البنوك والأفراد للمساهمة في التخفيف من حدة أزمة السكن والتصدي لها ، و ان كان يضفي على هذا القرض طابع وأهمية خاصة لا ينفي كونها أداة في حقيقتها عملية قرض تتم في شكل عقد ، وفي غياب تعريف قانوني أو فقهي محدد للقرض العقاري يتوجب علينا من أجل التمكن من حصر ماهية هذا العقد و وصفه الإحاطة بمقوماته و العناصر المكونة له و التي تؤثر بشكل مباشر على طبيعته، أحكامه خصائصه ونظامه القانوني.

### المطلب الأول: ماهية القروض العقارية

يعمل البنك على منح القروض العقارية والتي عادة ما تكون طويلة الأجل، و سوف نتطرق إلى أهم التعاريف المتعلقة بالقروض العقارية و إجراءات منحها و أهم أطرافها.

### الفرع الأول: تعريف القرض

بالرجوع إلى القانون 03/11 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالقرض والنقد فانه عرف القرض على أنه: "تشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه لصالح شخص آخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان تعتبر بمثابة عمليات قرض عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار بالشراء ولا سيما عمليات القرض الإيجاري."

### الفرع الثاني: تعريف العقار

عرفت المادة 683 من القانون المدني الجزائري العقار على أنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول ومن هذا النص يتبين أن المشرع في الفقرة الأولى قد عرف العقار لكنه لم يعرف المنقول وذلك معناه إذا ما عرفنا العقار فكل الأشياء التي ليست داخله في ذلك التعريف تعتبر من المنقولات.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> مخالدي عبد القادر: القرض العقاري في التشريع الجزائري "مذكرة ماجستير" جامعة البليدة، ماي 2007 ، ص 45

### الفرع الثالث: القرض العقاري

من خلال تعريف القرض والعقار كل على حدى قانونا يمكن تعريف القرض العقاري على أنه:

- هو كل عمل يرد على الأملاك العقارية لقاء عوض يضع بموجبه شخص مؤسسة القرض أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر - المستفيد على أن يلتزم هذا الأخير كالضمان أو الكفالة
- هو قرض موجهة لتمويل عميلة بناء، شراء مسكن أو عقار، أو لصيانة أو تحسين مسكن، ومدة القرض تصل في المتوسط إلى 25 سنة يعوض على أساس دفعات ثابتة متساوية شهريا، فالزبون يقدم ضمانات ويرهن المشروع.
- هو قرض موجه لتمويل طالب القرض على الحصول على سكن مهما كانت صفة هذا السكن أو إقامة مشروع عقاري على أرض قابلة للاستغلال

### المطلب الثاني: أنواع القروض العقارية

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

### الفرع الأول: القروض العقارية موجهة للأفراد

وهي يندرج تحت هذا التصنيف كل من القروض العقارية الموجهة للبناء والقروض العقارية الموجهة للشراء وهي كالتالي:

#### **1.القرض العقاري الموجه للبناء:**

هذا النوع من القروض العقارية يقدمه المصرف للزبون المقترض والذي هو شخص طبيعي للقيام بعملية بناء سكن عائلي، وهنا يكون الطالب القرض قطعة أرضية مخصصة للبناء، ويرغب في بناء مسكن عليها ولكن إمكانياته المالية لا تسمح بذلك ويدخل في فئة الطالبين للقروض العقارية. تمنح المؤسسات البنكية هذا النوع من القروض العقارية للأفراد على دفعات، تتراوح مدتها من 15 إلى 30 سنة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> براحلية زويبير، القرض العقاري والرهن الرسم في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم الس أس ة، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2016-2017، ص 38-39

## 2. القرض العقاري الموجه للشراء:

تأخذ هذه النوعية من القروض العقارية التي يلجأ إليها الأشخاص الطبيعيون عادة قصد شراء مسكن الصور التالية:

**-القرض العقاري لتمويل شراء مسكن جاهزة:** ويقصد بالمسكن الجاهز بناية قابلة للسكن وفقا للمعايير المعمول بها في إطار أدوات مخطط التهيئة والتعمير حاصلة على رخصة البناء وكذا شهادة المطابقة، ومن ثم على سند الملكية، سواء يكون هذا المسكن ملك للغير أي الأفراد الخواص وكانت فردية أو جماعية جديدة أو قديمة سبق استعمالها، أو كان هذا المسكن في إطار السكن الاجتماعي التساهمي من خلال تمويل شراء وحدة سكنية منجزة في إطار الترقية العقارية.

**- قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم:** ويعني أن الأفراد يستطيعون شراء مساكن قبل إنجازها أو على قيد الإنجاز، ولكنها موجودة على التصاميم، والبنوك أو المؤسسات المالية يمكنها إقراض الأشخاص أي تمويل السكن قبل بناءه، وتقنية البيع على التصاميم جديدة حيث لم تعرفها الساحة العقارية إلا في السنوات القليلة الماضية.

## الفرع الثاني: القروض العقارية موجهة للمتعاملين في الترقية العقارية

### 1.تعريف الترقية العقارية:

مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال للتوظيف، محلات تجارية أو مصانع.

ويمكن تعريف القرض العقاري الموجه للمتعاملين في الترقية العقارية على أنه: قرض تمويل إنشاء السكنات والمحلات التجارية والمهنية المحددة للبيع أو الإيجار، أو شراء قطعة أرض لأجل إنشاء عليها عمليات الترقية العقارية.<sup>1</sup>

ومن التعريف الخاص بالترقية العقارية نستخلص أن موضوع القرض العقاري الموجه إلى الترقية العقارية يخص الإنجاز والتجديد للأملاك العقارية.

<sup>1</sup> زغبيدي سفيان، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2013/2012، ص26.

## 2. تمويل الإنجاز:

ونقصد به تشييد مختلف المشاريع العقارية خاصة تلك المتعلقة بالسكن لتلبية متطلبات وحاجيات أفراد المجتمع من سكنات سواء كانت فردية أو جماعية أو في إطار تعاونيات عقارية.

## 3. تمويل التجديد:

يقصد به الزيادة في حجم البناء سواء في التوسيع والتعلية أو حتى في التهيئة والترميم وإعادة التأهيل للعقار المبني.

## المطلب الثالث: خصائص القروض العقارية وأهميتها

تم التطرق من خلال هذا المطلب إلى كل من خصائص القروض العقارية و مدى أهميتها لما لها من دور كبير في دفع عجلة التقدم والتطور بالعقار الذي من شأنه أن يعود على الدولة بالتطور والرفي من الناحية السياسية والاقتصادية والاجتماعية باعتبار أن القرض هو عملية مالية تضمن تمويل مختلف الأعمال والأشغال والنشاطات التي ترد على الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها وأصنافها.

### الفرع الأول: خصائص القرض العقاري

يتميز العقد الذي يربط بين المقرض والمقترض في عملية القرض العقاري بكونه يجمع بين أوصاف مستمدة من القواعد العامة وأخرى مستمدة من التقنيات الخاصة التي تحيط بممارسته من مراكز أطرافه ومن العملية التي يرتبط بتمويلها ويتبين لنا مما سبق أن عملية القرض العقاري تتسم بالعديد من الخصائص منها ما ينتسب إلى العقد الذي تفرغ فيه العملية ومنها ما يرجع إلى القرض نفسه.

ويستمد عقد القرض العقاري باعتباره تصرف قانوني ينظم علاقة تعاقدية، بعض خصائصه من القواعد العامة فيوصف بأنه عقد رضائي، عقد ملزم لجانبين، عقد زمني وعقد معاوضة كما أن دراسة عملية القرض العقاري تبين أن أهم ما يميزها عن غيرها من العقود والقروض المصرفية أنها تستدعي تدخل عدة أطراف ومؤسسات مالية في ممارستها و صيرورتها سنتطرق لها بالتفصيل:

### 1. القرض العقاري عقد رضائي:

نستنتج من خلال نص المادة 450 من ق م ج أن عقود القرض هي عقود رضائية تنشأ بمجرد تطابق إرادتي المقرض والمقترض فبمجرد تلاقي الإيجاب والقبول تنتقل ملكية مبلغ القرض من المقرض إلى المقترض أما تسليم هذا المال فهو التزام ينشأ عن عقد القرض في ذمة المقرض وليس ركنا في العقد ذاته فالتراضي كاف لانعقاد القرض دون حاجة لا إلى التسليم ولا إلى الشكل.

إن المبدأ في القانون المدني هو رضائية العقد إلا أن هذا المبدأ ليس مطلق بل ترد عليه استثناءات تتمثل في بعض العقود التي يجب لقيامها صحيحة تحقيق شروط شكلية معينة لذا نتساءل عن حقيقة الشكلية في عقد القرض العقاري فمبادئ القانون العامة تدعو لاعتبارها شكلية إثبات لا غير إلا أن الواقع أو التطبيق يدعونا للتساؤل عن إمكانية إبرام عقد بين البنك أو المؤسسة المالية والفرد دون سند أو محرر يفرغ فيه هذا الاتفاق.

هناك نوع معقد وخطير من العقود يستوجب إبرامها تدخل شخص محترف له الكفاءة اللازمة والقدرة على توجيه الأطراف في تحرير شروط العقد بدقة ووضوح ويتطلب أيضا الاستعانة بالكتابة للإعلام وتوعية الأطراف حول الخطورة التي يشكلها العقد على مصالح المتعاقدين خاصة ذمتهم المالية فيجب أن يرد في العقد بعض البنود والعبارات لزوما كالتالي تتعلق بأسعار ومعدلات الفوائد وإبرام العقد الممول بالقرض وبالضمانات المؤسسة بمناسبة عقد القرض.<sup>1</sup>

فالغاية من الشكلية في عقد القرض هو تحقيق الحماية التعاقدية اللازمة للطرف الضعيف في العقد وهو المقترض ونلاحظ فيما يخص عقد القرض العقاري في الجزائر وفي غياب نصوص تشريعية مماثلة لتلك المكرسة في التشريع الفرنسي، أن ممارسة هذا القرض تخضع لتقنيات وإجراءات خاصة ومتميزة تتطلب كثيرا من التأني والتبصر.

إذ يبين التطبيق أن ، عقود القروض العقارية التي تعدها مؤسسات القرض تخضع بموجب العرف والممارسات المصرفية لنوع من الشكلية في ممارساتها إلا أن هذا النوع من العقود يتم دائما في صورة عقد مكتوب يتمثل في العقود النموذجية التي تتضمن عبارات و شروط عامة وخاصة وعليه يمكن القول بأن الشكلية المتبعة في عقد القرض العقاري هي في الأصل شكلية إثبات وليست شكلية انعقاد لكن تتضمن اتفاقيات القروض العقارية المبرمة بين مؤسسات القرض والمتعاملين في الترقية العقارية التجار- بندا صريحا على إخضاع هذه الاتفاقية الإجراءات التسجيل وهذا اتفاق صريح على جعل عقود القرض العقاري من هذه الفئة عقود شكلية

ومن المؤكد أن الشكلية في عقد القرض العقاري تلعب دورا هاما يتجسد فيما يلي: توفير وسيلة لإثبات حقوق الأطراف وفقا لنص المادة 333 من التقنين المدني الجزائري. - توفير الحماية اللازمة لمصالحهم، حيث أن انعدام هذه الكتابة قد يؤدي إلى تسرع وتهور المتعاقد في إبرام العقد دون أن يقدر الأمور حق تقديرها ويعي حقيقة الالتزامات التي ستقع على عاتقه بينما تمكن الكتابة في عقد القرض من تفادي الأضرار التي قد تلحق بكل من الطرفين بسبب سوء الإعلام والاستعلام، فالتروي في إبرام العقد وتحريره كتابة يضمن للأطراف أخذ المعلومات الكافية عن بعضهم من جهة وعن شروط عقد القرض العقاري وظروف تنفيذه.

<sup>1</sup> Le formalisme contractuel servant souvent a l'exécution d'une obligation pré- contractuelle d'information. droit civil, Economica, 1998p126

## 2. القرض العقاري قرض نقدي:

يجب أن يكون المحل في عقد القرض من الأشياء المثلية القابلة للاستهلاك كالسلع والبضائع إلا أن الحياة العملية تثبت أن الشيء المقترض يكون في معظم الحالات مبلغ من النقود مما دفع المشرع إلى تخصيصها بالذكر في نص المادة 450 من ق م ج فيدخل القرض العقاري ضمن صنف أو نمط القروض النقدية حيث يكون المحل دائما في القرض العقاري مبلغا من النقود يسلمه المقرض للمقترض من أجل تمويل العملية أو المشروع العقاري.

يعتبر القرض العقاري في التشريع الفرنسي من القروض النقدية وهي فئة من العقود تستوجب تطبيق قوانين خاصة كتلك المتعلقة بأسعار الفوائد المختلفة، الربا، التقييس والرأسمة والتي لا تجد لها مقابلا في التشريع الجزائري فالتصرفات والمعاملات التي يكون محلها مبلغا من النقود والتي بدأت تأخذ حجما كبيرا ومكانة تزداد أهمية يوما عن يوم، تستدعي تطبيق مجموعة إجراءات وتقنيات خاصة لا تعرفها العقود الأخرى.

## 3. القرض العقاري قرض بفائدة:

تنقسم القروض الاستهلاكية وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري إلى نوعين: - قروض استهلاكية مجانية قروض استهلاكية بفائدة قرر المشرع الجزائري وعلى عكس معظم التشريعات الأخرى أن تكون عقود القرض الاستهلاكية المدنية المبرمة بين الأفراد دائما قروض مجانية فلا يجوز لأي فرد أن يتقاضى اجرا مهما كانت طبيعته أو شكله مقابل أن يقرض مالا أو شيئا مثليا آخر للغير.

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

**الحالة الأولى:** تنصت المادة 455 من التقنين المدني الجزائري على ما يلي: " يجوز لمؤسسات القرض في حالة إيداع أموال لديها أن تمنح فائدة يحددها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية لتشجيع الادخار " ، تعتبر عملية إيداع الأموال لدى المؤسسة المالية عمليات قرض المقرض فيها هو الفرد المودع والمقترض هو مؤسسة القرض المودع لديها المال وعليه يرخص المشرع الجزائري ويجيز أن تمنح مؤسسة القرض اجرا فيشكل فائدة للفرد مقابل أن تستخدم وتوظف الأموال التي أودعها لديها.

**الحالة الثانية:** تنص المادة 456 من التقنين المدني الجزائري على ما يلي: " يجوز المؤسسات القرض التي تمنح قروضا قصد تشجيع النشاط الاقتصادي الوطني أن تأخذ فائدة يحددها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية " ، وعليه فالقروض الاستهلاكية التي تبرم بين المؤسسة المالية كطرف مقرض والفرد كطرف مقترض هي في الحقيقة ليست قروض عادية بل تدخل ضمن فئة القروض المصرفية التي تفتح مجالاً لاشتراط

الفوائد، وليس هذا أكثر من تكريس للمبدأ الذي يقضي بأن عقد القرض الذي يبرمه البنك لا يفترض فيه نية التبرع.

فتعتبر القروض الصادرة عن مؤسسات القرض قروضا بفائدة بقوة القانون وبقوة العرف والعادات المصرفية. وعليه نستنتج أن المشرع أجاز ورخص اشتراط الفوائد في عقود القرض التي يكون فيه أحد الأطراف مؤسسة قرض وجوبا سواء كمقرض أو كمقترض.

### الفرع الثاني: أهمية القرض العقاري

لقرض العقاري دور كبير في دفع عجلة التقدم والتطور بالعقار الذي من شأنه أن يعود على الدولة بالتطور والرقي من الناحية السياسية والاقتصادية والاجتماعية باعتبار أن القرض هو عملية مالية تضمن تمويل مختلف الأعمال والأشغال والنشاطات التي ترد على الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها وأصنافها انطلاقا من فكرة أن المال عنصر حيوي يمكن من خلاله الحصول على العقار أولا ثم تنفيذ مختلف الأعمال المتعلقة به بعد توفير الوسائل والشروط لذلك كمرحلة ثانية وعليه سنورد أهمية القرض العقاري في النقاط التالية:<sup>1</sup>

#### 1. الأهمية السياسية:

من المتعارف عليه إن قوة الدولة تقاس بقوة اقتصادها فان كانت دولة قوية اقتصاديا فإنها لا محالة تكون قوية سياسيا ولأجل تحقيق ذلك فانه لا بديل عن القرض العقاري كوسيلة حيوية لتمويل مختلف المشاريع العقارية سواء تعلق الأمر منها بالمحلات المعدة للسكن أو المحلات ذات الاستعمال الحرفي أو الصناعي أو التجاري أو الأشغال الفلاحية بالنسبة للفضاءات غير المبنية ومما لا شك فيه أن تمتع الدولة بقوة سياسية يكسبها الكثير من الامتيازات على المستوى الدولي كما يجعل قراراتها وتوصياتها التي تتخذها ذات تأثير بالغ في المجتمع الدول.

#### 2. الأهمية الاقتصادية:

انه من المتعارف عليه في الميدان الاقتصاد أن المال عنصر حيوي لا يمكن الاستغناء عنه في دفع عجلة الاقتصاد فبدونه لا يمكن تصور وجود اقتصاد باعتباره الشريان الذي يمدّه بالدعم المادي والمالي الأمر الذي يجعل من القرض العقاري من بين الوسائل التي من شأنها توفير الدعم المالي لمختلف الأشغال والأعمال العقارية بما في ذلك ترقية الاستثمار في المجال الفلاحي التي تضمن للدولة الاكتفاء الذاتي في مجال الغذاء وتغنيها عن الاستيراد بالعملة الصعبة بالإضافة إلى تنمية المناطق الصناعية التي تضمن توفير إنتاج أوفر وأفضل في ظروف جيدة ومن ثم دفع عجلة التنمية التي تؤثر إيجابا على تطور الدولة سياسيا واجتماعيا ضمن

<sup>1</sup> لطيفة طالي: القرض في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر 2001 - 2002 ص 25

القواعد التي يحددها ويضبطها المشرع حسب التوجه السياسي والإيديولوجي السائد وإستراتيجيته لتحقيق النمو والازدهار للمجتمع.

### 3. الأهمية الاجتماعية:

إن توفير المال اللازم الذي من شأنه أن يوفر للمواطن سكنا خاصا به وعملا ينتج من خلاله يعود به بالنفع على نفسه وعلى المجتمع لا يتأتى إلا بتفعيل القرض العقاري كوسيلة لتمويل الأشغال العقارية المختلفة المتمثلة في البناء والتجديد والتوسع والتهيئة التي تهدف إلى توفير السكن للمواطن وإقامة المناطق الصناعية واستغلال الأراضي الفلاحية التي من شأنها توفير مناصب شغل الأمر الذي يكفل تطور الحياة الاجتماعية ورفع مستوى المعيشة للمواطن ومن ثمة القضاء على العديد من المشاكل الاجتماعية وفي مقدمتها أزمة السكن والنتائج المترتبة عليها كالتشرد و عزوف الشباب على الإقبال على الزواج بالإضافة إلى أزمة البطالة.

### 4. الأهمية المالية:

للقرض أهمية مالية كبيرة تتمثل في ضمان استقرار رؤوس الأموال والتحكم فيها واستثمارها داخل حدود الدولة الجغرافية لأن القرض كميكانيزم مالي يحصر العمليات بين الدولة عن طريق مؤسساتها المالية المختلفة من جهة والجمهور من جهة ثانية مما يعود على الدولة بفوائد مالية كبيرة نتيجة استعمال القروض من طرف الجمهور، حيث تستفيد الدولة من نسبة الفائدة على منحها وفقا للقواعد التي يضبطها المشرع الأمر الذي يضمن مداخل إضافية لخزينة الدولة التي من شأنها أن تستثمر في مشاريع أخرى تتعلق بالتنمية الوطنية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> لطيفة طالي ، مرجع سبق ذكره ، ص . 27

### المبحث الثالث: إجراءات منح القروض العقارية

تسعى البنوك إلى تحقيق جملة من أهدافه المسطرة و ذلك قصد نيل ثقة زبائنهم و احترامهم و تحسين نوع الخدمة المقدمة ضمن إطار القروض و نخص بالذكر منح القروض العقارية قصد تميل عملية شراء أو بناء أو ترميم السكنات و من أهم الخطوات التي انتهجها البنك بالضبط على مستوى مديرية القرض العقاري و القروض الخاصة و هو ما سوف نوضحه فيما يلي :

#### المطلب الاول: مجال التطبيق وشروط القرض

تتخذ البنوك مجموعة من الإجراءات لتقديم القروض العقارية سوف نستخلص أهمها فيما يلي:<sup>1</sup>

#### الفرع الأول: موضوع القرض

توجه القروض العقارية من قبل البنك إلى تمويل ما يلي:

- شراء سكن جديد لدى مقاول عقاري سكن جماعي، نصف جماعي، فردي؛
- شراء سكن قديم لدى الخواص؛
- بناء ذاتي؛
- توسيع السكن؛
- إعادة ترميم؛

#### الفرع الثاني: معايير التأهيل

يمكن لكل شخص جزائري الحصول على قرض عقاري وذلك بتوفر الشروط التالية:

- أن يحمل الجنسية الجزائرية؛
- أن يكون قد بلغ سن الرشد 19 سنة؛
- أن لا يتجاوز 70 سنة؛
- أن يكون مقيماً إقامة مستقرة بالجزائر أو بالخارج؛
- أن يكون دخله ثابتاً ومنتظماً على شكل جراً يساوي أو يفوق ضعف الأجر الوطني الأدنى المضمون

<sup>1</sup> شريحة سمية، التمويل العقاري في البنوك التجارية الجزائرية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، تخصص مالية وبنوك، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، 2013-2014، ص 05-04.

### الفرع الثالث: نسب القرض العقاري

#### - نسبة قيم القرض إلى قيمة السكن:

عادة لا تتعدى هذه النسبة 80 بالمئة و يمكن أن تصل إلى 90 بالمئة ، بمعنى أن المبلغ المقرض لا يجب أن يتجاوز هذه النسبة من قيمة السكن المرغوب حيازته، فالفرق بين قيمة القرض و قيمة السكن يشكل قيمة المبلغ الذي يدفعه الزبون و يسمى بالمساهمة الشخصية.

#### - نسبة المستحقات الشهرية إلى الدخل:

تعتبر هذه النسبة عن قيمة الاستحقاقات الشهرية إلى الدخل الشهري، و الهدف من حسابها هو تحديد قدرة المقرض على دفعه لمستحقاته، فكلما كانت مرتفعة فهذا يزيد من احتمال قدرة الزبون على الدفع و من الأحسن أن لا تتجاوز نسبة التسديدات الشهرية 30 بالمئة من الدخل الإجمالي ، و هي نسبة متعارف عليها دوليا ما عدا ذوي الدخل المرتفعة قد ترتفع النسبة لتصل 40 بالمئة و ذلك طبعاً بموافقة الزبون

### المطلب الثاني: مخاطر القروض العقارية

طالما أن البنوك تقدم قروضا عقارية لطالبيها فيجب عليها أن تتخذ الحيطة والحذر، وتعمل على تقدير كل المخاطر المستقبلية للقروض الممنوحة، على الرغم من أن منح القروض العقارية يكون بتقديم ضمانات شخصية أو عينية من المستفيد، إلا أن الواقع أثبت عدم كفاية هذه الضمانات التقليدية، ما جعل التشريعات تنص على آليات من أجل تفادي المخاطر الناتجة عن القروض العقارية وتتمثل في إعادة التمويل الرهنى، و ضمان القروض من طرف شركة الضمان، وتأمين القروض العقارية.

### الفرع الأول: المخاطر التقنية

هذه المخاطر متعلقة بعدم احترام المقاييس القانونية كالمدة، مبلغ التعويض، المعادلات و يجب تعيين قواعد و أنظمة قانونية بغرض توفير حماية للزبائن، وهذا لتوضيح خصائص القروض و مجالات التسديد.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> بوراوي عيسى، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، تخصص اقتصاد التنمية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2013/2014، ص 119.

### الفرع الثاني: المخاطر الإدارية

هي المخاطر المتعلقة بالتجاوزات والأخطار الإدارية المرتبطة بتكوين ملف القرض وكيفية معالجته وتسييره إدارياً.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: المخاطر التجارية

وهي تلك الأخطار المتعلقة بالجانب التسويقي للمنتجات البنكية بصفة عامة، أو القروض السكنية بصفة خاصة.

### الفرع الرابع: المخاطر القانونية

يقصد بها الوضعية القانونية للمقترض، أي يجب التأكد من النشاط الذي يمارسه والتأكد من صحة الوثائق التي يقدمها، حتى لا يتعرض البنك لمساءلة قانونية فيما بعد أو يدخل في مشاكل كبيرة بسبب هذا الزبون غير المؤهل.

### مخاطر متعلقة بتحرير القروض:

- إن فتح قرض عقاري كبقية القروض يستلزم صياغة اتفاقية قرض .
- تحرير العقد يجب أن يدرس خصوصيته بدقة لتوضيح مسؤولية كل طرف في العقد .
- على العقد أن يحمل كل المعلومات المتعلقة بعملية القرض.

### مخاطر متعمقة بقيمة الرهن العقاري:

على البنك التأكد من أن العقار ليس له قيمة ثانية (بالنقصان أو الزيادة) وهي مرتبطة بالتأثير الاقتصادي عليه، إذ يجب التمسك بقيمة البيع، وقت إبرام العقد وهذا التقييم الحسن لقيمة الملك المرهون.

<sup>1</sup> طوبال ابتسام، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، مذكرة ماجستير غير منشورة في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، 2005، ص 124.

### الفرع الخامس: مخاطر عدم السداد<sup>1</sup>

هو عدم قدرة الزبون على الوفاء بالدين أو ما يعرف بعجز المقترض في تسديد القرض و الذي يعود لعدة عوامل منها داخلية خاصة بظروف الزبون و أخرى خارجية خارجة عن نطاقه . و يعتبر هذا المخطر من أسوء المخاطر و الذي على البنك أن يحترس منها بشتى الطرق لأنه الأكثر حدوثاً مقارنة بالمخاطر الأخرى.

### المطلب الثالث: ضمانات القروض العقارية

تلجأ البنوك إلى طلب ضمانات كافية وهذا لتغطية المخاطر إلى أقصى حد ممكن، فمنح القروض مرتبطة بدرجة كبيرة من الثقة اتجاه الزبون، وذلك من حيث متانة مركزه المالي ومدى احترامه لتعهداته ومدى قدرته على تقديم الضمان، تأميناً للوفاء بتلك التعهدات وبالتالي فإن هذه الضمانات تسمح للبنك باسترجاع المبلغ المقترض كما تؤمن له حقوقه.

### الفرع الأول: مميزات الضمانات

أفضل أنواع الضمانات التي تقدم للبنك هو ذلك النوع الذي يتمتع بالمميزات الأربعة التالية:

- الضمان الواضح في قيمته دون أتعاب و إجراءات؛
- الذي يمكن تسييله إلى نقد سريع و بكل سهولة؛
- الذي يحتفظ بقيمته مهما حدث من تقلبات في الأسعار أي الذي يتمتع باستقرار في قيمته السوقية؛
- الذي لا يدخل البنك مع أطراف أخرى في التزام إضافي.

و الضمانات المقبولة لدى البنك بصفة عامة هي :

- الأوراق المالية،
- الأسهم و السندات؛
- العقارات و الأراضي؛
- الضمانات الشخصية ؛
- تجميد رصيد دائن بالعملة الأجنبية أو المحلية؛
- ضمان كفالة مصرفية.

<sup>1</sup>Johnp wiedemer et autres ، ترجمة محمد داود عثمان، الاستثمار العقاري، الطبعة الأولى، دار الفكر ناشرون وموزعون، عمان،

## الفرع الثاني: أنواع الضمانات

ترتكز سياسة منح القروض من قبل البنوك على عاملين أساسيين وهما تقييم الأخطار وتحديدها، ثم متابعة القروض الممنوحة والإشراف عليها، ولكن رغم هذا يبقى الخطر في منح الثقة التامة للزبون قائمة وذلك خوفاً من عدم تسديد مستحقاته في التواريخ المحددة، ولتفادي والتقليل من خطر عدم تسديد المستحقات فإن البنك يشترط تقديم ضمانات تدرس بهدف عدم الوقوع في أخطار أخرى ليا علاقة بالمصرف.

### 1. الضمانات الحقيقية

هو عبارة عن حق معطى من طرف الزبون للبنك والذي يسمح لهذا الأخير بتقديم القرض بكل أمان وترتكز على موضوع الشيء المقدم للضمان) قد يكون أصل مالي، أصل منقول أو أصل عقاري (حيث يعطى على سبيل الرهن وليس على سبيل تحويل الملكية وذلك من أجل ضمان استرداد القرض، حيث يمكن للبنك بيع هذا الضمان في حالة عدم استرداد القرض.

### 2. الضمانات الشخصية

يعرف الضمان الشخصي عادة بأنه التزام شخص أو أكثر بالوفاء بالتزامات المدين تجاه الدائن (البنك)<sup>1</sup>، أي أنه تعهد يقوم به طرف ثالث غير المدين والدائن، قد يكون هذا الطرف شخصاً أو مجموعة أشخاص، طبيعياً كان أم معنوياً، بأن يقوم بأداء التزامات المدين تجاه الدائن في حالة عجز الأول عن الوفاء بدينه في تاريخ الاستحقاق، والضمان الشخصي يرتبط بالصفة الشخصية للضامن كالسمعة الحسنة والملاءة في التسديد. ويمكن التمييز بين نوعين من الضمانات الشخصية:

**أولاً: الكفالة:** هي نوع من الضمانات الشخصية التي يلتزم بموجبها شخص معين بتنفيذ التزامات المدين تجله البنك إذا لم يستطع الوفاء بهذه الالتزامات عند حلول أجل الاستحقاق، كما أنه لا يجوز إصدار الكفالات بدون تحديد مدتها<sup>2</sup>.

**ثانياً: الضمان الاحتياطي:** وهو التزام مكتوب من طرف شخص معين يتعهد بموجبه على تسديد مبلغ ورقة تجارية أو جزء منه في حالة عدم قدرة أحد الموقعين عليها على التسديد.

<sup>1</sup> حنان موشارة، الضمانات العينية للممول في اتفاق التمويل العقاري، مجلة المفكر، العدد السابع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية.

<sup>2</sup> خالد وهيب الراوي، العمليات المصرفية الخارجية، الطبعة الثانية، دار المناهج للنشر والتوزيع، الأردن، 2000، ص 121

**الخلاصة:**

حاولنا من خلال هذا الفصل إعطاء مفاهيم واضحة حول التمويل العقاري فهو عملية مالية وائتمانية لها طابعها القانوني المميز، ولدراستها تعرضنا لمفهوم التمويل العقاري في حد ذاته من خلال مفهومه، وأهميته التي تستمد من أهمية العقار بصفة عامة وأثره في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية في المجتمع وتميزه بخصائص تميزه عن غيره من العقود والاتفاقات، و أيضا دراسة أطراف التمويل العقاري من هيئات ممولة ومانحة للتمويل العقاري والطرف المستفيد أو طالب التمويل ، وكذا الأطراف الأخرى والتي يكون فيها للأطراف الضامنة والمدعمة الدور الأساسي في عملية التمويل.

أما فيما يتعلق بالقروض العقاري تم التطرق إلى التعريف بالقروض العقاري و الأطراف المتعاقدة، و حاولنا بقدر الإمكان توضيح المخاطر المرتبطة بالقروض العقاري، وكلما كانت هناك تنمية عقارية واسعة كلما زادت المخاطر لذلك، حيث هناك علاقة وطيدة بين توسيع المشاريع التنموية والمخاطر التي تنجم لذلك نجد هناك عدة ضمانات توضع للحد من هذه المخاطر من أجل استمرار المؤسسات المالية في السوق التي تنجر عنها أزمة الرهن العقاري.

## الفصل الثاني

# التمويل العقاري و قطاع السكن في الجزائر

## تمهيد

كانت الدولة هي الممول الوحيد للعقار باعتبارها العون الوحيد في هذا المجال، وكان التمويل يتم بطريقة غير مدروسة مما أدى أحيانا إلى تبديد أموال الخزينة العمومية كما أن السكنات التي تنجز كانت توجه دائما إلى الفئات المحرومة، مما أدى إلى اختلال التوازن في توزيع السكنات و استبعاد الفئات المتوسطة، و عدم قدرة الدولة على تلبية الطلب المتزايد على السكن، مما أدى إلى فشل السياسة التمويلية التي اتبعتها الجزائر. بحيث قامت الدولة بمراجعة مصادر التمويل العقاري، من خلال تجنيد الهيئات المالية لتقديم قروض عقارية موجهة لتمويل السكن، وأيضا العمل بعدة صيغ في تمويل السكن الموجه للطبقات المتوسطة والضعيفة والمحرومة، و استحداث صيغ جديدة وفي هذا الاطار تم التركيز على إعادة هيكلة المؤسسات الممولة لهذه الصيغ، فقطاع التمويل العقاري تميز منذ الاستقلال إلى سنة 1990 بهيمنة الدولة، وكانت سنة الانطلاقة الفعلية للإصلاحات المالية بما فيه التركيز على القطاع العقاري الذي يلعب دورا هام في الحياة الاجتماعية، وتم دراسة فترة ما بين (1990 – 2000) و الفترة (2001 - 2019) وهذا اعتمد على تقسيمات الإصلاحات المالية في الجزائر والمخططات المبرمجة من طرف الدولة والسياسة النقدية المعتمدة منذ الاستقلال إلى يومنا هذا.

- المبحث الأول: ماهية قطاع السكن
- المبحث الثاني: دعم الدولة والتمويل عن طريق الترقية العقارية
- المبحث الثالث: صيغ التمويل للسكن

## المبحث الأول: ماهية قطاع السكن

يعتبر قطاع السكن من بين القطاعات التي تحظى باهتمام كبير من طرف الدولة، فقد كرس حق السكن لكل مواطن يتمتع بكل حقوقه ويؤدي كل واجباته، ونظرا لأهميته البالغة فقد خاضت العديد من الدول الأجنبية والعربية تجارب منها ما نجحت سياسته المنتهجة في تمويل هذا القطاع ومنها ما فشلت ولذلك حاولنا من خلال هذا المبحث التطرق إلى الإطار النظري للسكن وأهم التجارب الناجحة فيه.

### المطلب الأول: التعريف بالسكن وخصائصه

تم التطرق من خلال هذا المطلب إلى تعريف السكن والتعرف على أهم أنواعه.

### الفرع الأول: مفاهيم مرتبطة بمصطلح السكن

#### أولاً: تعريف السكن:

يعتبر السكن عن حق وإحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة.<sup>1</sup> السكن هو الذي ينصرف إلى المسكن باعتباره المأوى الذي يقيم فيه الأفراد، أو البناء المادي الذي يتألف من الحيطان والسقف الذي تقع عليه عين الإنسان.<sup>2</sup>

#### ثانياً: السياسة السكنية:

يمكن تعريف السياسة السكنية على أنها: جملة من التدابير المباشرة وغير المباشرة التي تتخذها الحكومة بقصد التأثير الكمي والنوعي على السلوك الديموغرافي، وفي الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للسكان، وفي إحداث التوازن بين المتطلبات السكانية والتنمية المستدامة.<sup>3</sup> كما يمكن تعريفها على أنها:

<sup>1</sup> مناع ابتسام، قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الانسانية، العدد 43، الجزائر، جوان 2017 ص. 135.

<sup>2</sup> سلام عبد الرزاق وبوسهوية نذير، آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية، الملتقى الدول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة الجزائر، 23-24 ماي 2012، ص.3.

<sup>3</sup> مفيد ذنون يونس، اقتصاديات السكان، الطبعة الأولى، الأكاديميون للنشر والتوزيع، الأردن، 2011، ص.263.

- عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طرف الدولة، الهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معايير السعر والكمية المحددة.<sup>1</sup>
- أو أنها: العمل المخطط لتهيئة السكن، ويشمل جميع القضايا المتعلقة بتخطيط المدن والخدمات الاجتماعية التي تهيء ظروف سكنية جديدة.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: خصائص السكن

يتميز السكن بمجموعة من الخصائص تجعله يختلف عن باقي المنتجات الاستهلاكية والاستثمارية الأخرى ومن بين هذه الخصائص نذكر ما يلي:

- السكن سلعة غير متجانسة، نظرا لاختلاف المساكن من حيث المواقع والمساحات والعمر والمواد المستخدمة في البناء وغيرها.<sup>3</sup>
- يعتبر البذرة الأساسية لادخار العائلات ذات الدخل المتوسط والمرتفع على السواء، حيث يسمح لهم بحجز مبالغ معتبرة وتخصيصها للاستثمار في مجال السكن الفردي والجماعي على السواء.<sup>4</sup>
- يتميز السكن بخاصية الثبات أي عدم إمكانية نقل العقار السكني من مكان لآخر، حيث يمكن تغيير شكله أو إزالته أو إعادة بناءه إلا أن الأرض لا يمكن تغييرها بالرغم من التعديلات التي يمكن إجراؤها عليها
- يتميز السكن بصفة الديمومة والتعمير فهو قابل للاستغلال لفترة زمنية طويلة، وهذا ما يجعله من أفضل الأشكال للاحتفاظ بالثروة.

<sup>1</sup> زرقة دليلة، سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في علم الاجتماع، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، 2016/2015، ص 62.

<sup>2</sup> الموسوعة العربية العالمية، مؤسسة أعمال الموسوعة للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، مجلد 13، الرياض، المملكة العربية السعودية، 1999، ص5

<sup>3</sup> جعيل جمال، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في التسيير، شعبة تسيير مؤسسات، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2011/2010، ص16.

<sup>4</sup> زرقة دليلة، مرجع سبق ذكره، ص 42.

## المطلب الثاني: أنواع وأهمية السكن

من خلال هذا المطلب سوف نتطرق إلى أنواع السكن وأهميته.

### الفرع الأول: أنواع السكن

نتيجة للتطورات التي تشهدها السياسات العمومية السكنية في الجزائر عرض سوق السكن صيغ متنوعة يتم عرضها كآتي:

#### 1. السكن الفردي:

بعد عجز عن تلبية الطلب على السكن واستيعاب السكان النازحين من الريف نتيجة الظروف الاجتماعية والاقتصادية، لجأ بعض أفراد المجتمع إلى هذا النوع من السكن أي بعد حصولهم على قطع أرضية صالحة للبناء في إطار عمليات توزيع القطع الأرضية، إلى بناء وإنجاز سكنات فردية دون الاعتماد على سياسة الدولة وبرامجها التنموية، ويتم تمويل هذه السكنات من الحساب الخاص للأفراد أو اللجوء إلى القروض من البنوك .

#### 2. السكن الاجتماعي التساهمي LSP :

هو السكن الذي يخضع لإجراء هيئات عن طريق المرقبين العقاريين والمتعاملين العموميين أو الخواص الذين بإمكانهم إثارة طلب محتمل ميسور من بين الأسر المدعوة بالأسر ذات الدخل المتوسط وهذا على أساس المزايا المالية والجبائية التي تمنحها الدولة<sup>1</sup> .

#### 3. السكن الترقوي المدعم LPA :

هو صيغة جديدة استحدثت منذ 2010 من طرف السلطات العمومية، لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي للسكن المعروف تحت تسمية ال، LSP<sup>2</sup> يتم بناؤه من طرف مرقي عقاري وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة<sup>2</sup> ويتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة

#### 4. السكن الاجتماعي:

يعتبر سكنا اجتماعيا كل سكن ممول كليا من أموال الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> [www.logement-algerie.com](http://www.logement-algerie.com) في 26 أبريل 2022 على الساعة 15:52

<sup>2</sup> مرسوم قانون توزيع السكن الجماعي الاجباري، المؤرخ في 2008/01/31

<sup>3</sup> [www.al-souWafa.ahlamontada.com](http://www.al-souWafa.ahlamontada.com) في 26 أبريل 2022 على الساعة 16:22

### 5. السكن الريفي LR<sup>1</sup>:

هو كل سكن منجز في إطار سياسة التنمية الريفية الذي يهدف إلى تشجيع إنجاز سكنات في المحيط الريفي وترقيتها وكذا محاربة النزوح الريفي. وهذا النوع من السكنات موجه إلى فئات المجتمع المتوسطة.

### 6. السكن التساهمي:

هي مساكن تنجز عن طريق متعهدين عقاريين عمومي أو خواص توجه إلى عمليات البيع الحر دون قيود متعلقة بالملكية أو الدخول، وقد عرفت هذه الصيغة حاليا تطور نسبي في حجم السكنات ونوعيتها بالإضافة إلى ارتفاع مردوديتها مقارنة بباقي الأنماط السكنية.<sup>2</sup>

### 7. السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار LV :

ظهر هذا النوع من العرض السكني طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل، 2001 يحدد شروط وطرق الحصول على مساكن منجزة من أموال عمومية<sup>3</sup> وهو صيغة موجهة للفئات المتوسطة الدخل لا يتجاوز مدخولها 05 أضعاف المدخول الوطني المتوسط المضمون « SNMG » ويقدم طلب الاستفادة على مستوى وكالة تطوير وترقية السكن « AADL » تقدم شروط الأهلية لهذا المسكن ويدفع شطر مالي أولي بقيمة 25% كحد أدنى من سعر المسكن و الباقي يدفع على مدار 30 سنة، وقد نالت هذه العملية إعجاب المواطنين لأنها تسهل لهم الاستفادة من سكنات في آجال قصيرة وبمبالغ معقولة، وهو ما يظهر الطابع الاجتماعي لهذه الصيغة خصوصا في ظل تدهور القدرة الشرائية للمواطن الجزائري، وأشرفت على إنجاز هذه السكنات عدة شركات جزائرية كشركة كوسيدار، ومن جنسيات مختلفة كشركات الإنجاز الصينية scse.

### الفرع الثاني: أهمية السكن

تكمن أهمية السكن في:

- إن توفر السكن يعتبر من أولويات التنمية في المجتمعات المتقدمة والنامية على حد سواء، وذلك على اعتبار أن توفر السكن يعد عاملا مهما للاستقرار الاجتماعي والتقدم الاقتصادي والذي ينعكس بدوره على تقدم ورفاهية الأفراد والدولة.

<sup>1</sup> العمودي محمد الطاهر، الإستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، تخصص تحليل إقتصادي، الجزائر، 2012، ص 131.

<sup>2</sup> <http://www.mhuv.gov.dz> في 25 أبريل 2022 على الساعة 10:25

<sup>3</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001، ج.ر. العدد 58، الصادر في 07 أكتوبر 2010.

- الاهتمام بقطاع السكن يؤدي في الغالب على زيادة ديناميكية الدور الاقتصادي لشركات البناء والمقاولات.
- توفير السيولة المالية للمقاولات الصغيرة والكبيرة المختصة في البناء من خلال زيادة ثقافة الادخار لدى المواطن جراء تخصيص الأفراد لجزء من راتبهم الشهري للحصول على سكن في المستقبل الحفاظ على الهوية الاجتماعية والاستقرار الأسري والنسيج الاجتماعي.
- تحقيق التوازن النفسي لأفراد المجتمع على اعتبار أن مسألة السكن لها علاقة وطيدة بالصحة النفسية والمعنوية لأفراد المجتمع.

### المطلب الثالث: تجارب ناجحة في مجال تمويل قطاع السكن

قدمت العديد من الدول مجهودات معتبرة الهدف منها حل مشكلة السكن، من خلال توفير سكن مناسب لكل فئات المجتمع، وذلك باعتمادها على بعض التجارب المتعلقة بتمويل هذا القطاع، لذلك سنحاول من خلال هذا المطلب أن نلمس مجموعة من التجارب الناجحة التي اعتمدها هذه الدول.

#### الفرع الأول: تجربة الوم.أ

اعتمدت الوم.أ على صيغة التوريق باعتبارها إحدى صيغ التمويل العقاري، حيث عمدت خلال الفترة (2006-2011) إلى توثيق علاقاتها مع العديد من المؤسسات الفيدرالية والشبه حكومية، ذلك بهدف إيجاد حلول شاملة تغطي مختلف جوانب المشكلة السكنية، وذلك من خلال تأمين أدوات مالية تضمنها الحكومة في السوق الثانوي، ما يسمح بربط سوق المال بسوق السكن الفيدرالي، فهي تقوم بدور الضامن لمجموع الأوراق المالية المدعومة بأصول عقارية والتي تقوم بإصدارها بعض المؤسسات المالية الحاصلة على اعتماد هذه المؤسسة لممارسة هذا النشاط، وتعتبر هذه التقنية طريقة غير مباشرة لتوفير الإئتمان اللازم للحصول على سكن ملائم في الوم.أ.

#### الفرع الثاني: تجربة فرنسا

اعتمدت فرنسا في تمويل قطاع السكن على مجموعة من أشكال التمويل، حيث ركزت بالدرجة الأولى، على منح القروض المساعدة لتمويل البناءات الجديدة وعمليات التجديد التي يتكفل بها صندوق الودائع (CDC) إفادة الفئة الراغبة بتملك السكنات بقروض بمعدلات فائدة ممنوحة من طرف القرض العقاري الفرنسي (CFF) حيث عمدت بشكل واضح في اتجاه تشجيع الملكية اعتمادا على مفهوم التطوير المستدام بالإضافة إلى تقديمها للقروض النظامية وقروض القطاع الحر.

**الفرع الثالث: تجربة ألمانيا**

بهدف تشجيع الملكية قدمت ألمانيا الشرقية مساعدات مباشرة في شكل قروض بمعدلات فائدة منخفضة، بالإضافة إلى إمتيازات ضريبية للملاك، كما قامت الحكومة الفيدرالية بوضع تنظيمات استرجاع القروض الممنوحة في إطار السكن الاجتماعي. أما ألمانيا الغربية فقد أخذت دور القطاع الخاص في العميات الإنتاجية وذلك بهدف إعادة إنعاش سوق السكن، ذلك في إطار مفهوم السياسة السكنية لألمانيا الموحدة.

**المبحث الثاني: دعم الدولة والتمويل عن طريق الترقية العقارية**

نظرا لعدم كفاية القروض العقارية للحصول على السكن بالنسبة لبعض شرائح المجتمع المحرومة، ومنه جاءت ضرورة تدخل الدولة في مجال التمويل العقاري، والتمويل عن طريق الترقية العقارية، لقد اتخذ هذا الدعم ثلاث صور تتمثل في:

**المطلب الأول: التخفيض في أسعار الأراضي**

إذا تم البيع بالتراضي لعقارات تابعة للدولة لفائدة هيئات عمومية او هيئات ذات منفعة عمومية مكلفة بإنجاز مساكن ذات طابع اجتماعي فإنه يمكن تخفيض سعر الأراضي المبرمجة في مناطق الترقية وفق للتنظيم المعمول به، أما في المناطق الأخرى فيكون تخفيض سعرها حسب معدلات تحدد بقرار وزاري مشترك بين وزير المالية والمكلف بالبناء.<sup>1</sup>

**المطلب الثاني: الدعم المالي للأسر**

انتهج المشرع سياسة جديدة في مجال السكن، من خلال تقليص تدخل الدولة، واقتصر تدخلها في انجاز سكنات اجتماعية ممولة كليا في ميزانية الدولة، وموجها لشرائح اجتماعية معوزة وبسيطة الدخل، ويتم استغلالها على أساس عقود إيجار بتكلفة شهرية معتدلة، أو يكون تدخل الدولة في شكل مساعدات مالية عمومية غير قابلة للتسديد، تمنح عن طريق الصندوق الوطني للسكن.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 303-93 المؤرخ في 1993/12/08

<sup>2</sup> صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري

### الفرع الأول: اعانة الدولة عن طريق السكن الاجتماعي الايجاري

صدر المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 01/02/1998 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي، ثم تم تعديله مرتين: سنة 2000 وسنة 2004.

### الفرع الثاني: الإعانات المالية عن طريق الصندوق الوطني للسكن

صدر أول مرسوم تنفيذي تحت رقم 91-146 مؤرخ في 12/05/1991 ينص على كيفية تنظيم تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال السكن وقد كان موجها للعائلات ذات الدخل الضعيف والمتوسط غير أن هذا المرسوم ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-308 المؤرخ في 04-10-1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، وقد ألغي هذا القرار سنة 2000 بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

### الفرع الثالث: الإعانات المالية عن طريق السكن الاجتماعي التساهمي

على غرار المبادئ المنصوص عليها في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري " تشجع الدولة نشاطات الترقية العقارية المبادر بها من طرف أشخاص طبيعيين أو معنويين في شكل أعمال تجارية."

### الفرع الرابع: دعم الدولة

تكون هذه الاعانات إما بطريقة مباشرة او غير مباشرة

#### 1. الإعانة المباشرة للدولة:

يتعلق الأمر بإعانة مالية غير قابلة للتسديد تدعى (إعانة للحصول على ملكية مؤسسة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 94-308 المؤرخ في 04 أكتوبر، 1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر. (تجد هذا المرسوم في ركن التنظيم)، يحدد مستوى الإعانة المالية الممنوحة من طرف الصندوق الوطني للسكن حسب دخل المستفيد مضافا إليه دخل زوجه، حدد الأجر الوطني الأدنى المضمون ب 000-12 دينار في الشهر.

#### 2 . إعانات غير المباشرة:

تمنح الدولة مزايا أخرى في شكل إعانات غير مباشرة لصالح المكتتبين للسكن من هذه الطبيعة ، ويتعلق الأمر بـ:

- تخفيض 80% من قيمة أراضي الدولة التي تعد لازمة لإنجاز برامج سكن اجتماعي تساهمي.<sup>1</sup>
- إعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي IRG و على أرباح الشركات IBS المطبقتان على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز برامج السكن التي تستوفي الشروط التنظيمية من حيث كلفة البيع ومساحة السكن.
- إعفاء من الضريبة على دفع حقوق التسجيل و رسم الشهر.<sup>2</sup>

### المطلب الثالث: تمويل الترقية العقارية

لدراسة تمويل الترقية العقارية لا بد من التطرق لتحديد مفهومها ودراسة الإطار القانوني لها :

#### الفرع الأول: مفهوم الترقية العقارية

المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري: عرفت نشاط الترقية العقارية على انه " مجموع العمال التي تساهم في انجاز او تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع او الإيجار او تلبية حاجات خاصة من محلات تجارية او مصانع.

لكن في غالب الأحيان مصطلح الترقية العقارية ينطبق على النشاطات التي يكون هدفها انجاز العقارات لا سيما السكنات من اجل بيعها او تأجيرها.<sup>3</sup>

المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 السابق ذكره عرفت المرقى العقاري انه كل شخص طبيعي او معنوي يمارس النشاط العقاري المذكور في المادة 02 السابقة الذكر، ويعد المتعامل العقاري تاجر ويخضع للمادة 3.

بالتالي لأحكام التقنين التجاري، فالمرقى العقاري يقترض لدى البنك لمدة اقصاها 03 سنوات مع انه يتعين عليه أن يحتفظ بالمجمع المبني طيلة مدة الاستهلاك أي مدة أدناها 15 سنة او 20 سنة والمرقى يمول في حدود 20%.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> قرار وزاري مشترك مؤرخ في 05 أفريل 2003

<sup>2</sup> قرار وزاري مشترك مؤرخ في 08 أفريل 2006

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر، 2005، ص618

<sup>4</sup> الجريدة الرسمية، العدد 14، مؤرخة في 2011/03/06

## الفرع الثاني: الإطار القانوني للترقية العقارية:

### 1. على مستوى الهيئات:

#### 1.1. الفترة الممتدة بين 1962 الى غاية: 1970

نصت المادة 01 من المرسوم 03 - 62 المؤرخ في 23/10/1962 على "منع تنظيم كل معاملات البيع بالإيجار وكراء الاراضي بإستثناء تلك التابعة للدولة"

#### 2.1. الفترة الممتدة بين 1971 الى غاية 1981:

قد حدث انفراج في هذا القطاع بصدور أمر 23 اكتوبر 1976 الذي فتح الباب امام التعاون العقاري اضافة الى القانون الصادر في 07 فيفري المتضمن التنازل عن أملاك الدولة "التنازل في إطار العقار المبني الموروث ولا يشمل عمليات الإنجاز.

#### 3.1. الفترة الممتدة بين 1981 الى غاية 1993:

كانت الترقية العقارية مخصصة أساسا لدواوين الترقية والتسيير العقاري وقد انتزعت منها مهمة الإشراف على المشروع لحساب الإدارة. وكان هناك الديوان الوطني للسكن العائلي مكلف بالإنجاز سكن الترقية والتسيير العقاري وقد ظهر منذ 1976 البناء الذاتي والنظام تعاوني ولم يستعمل هذا النظام الا للحصول على الأراضي التي كانت تحتكر البلدية منحها وسادت الترقية العمومية دون الخاصة.

وبصدور القانون رقم 07/86 في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية ، قامت السلطات العامة بتشجيع المراقبين العقاريين العموميين والخواص وتطوير بناء السكنات الترقية ، ونهاية بالتالي احتكار الدولة لقطاع الترقية العقارية وأصبح بإمكان المواطن ، المشاركة في التمويل السكني عن طريق مدخراته و ادراج السكن في اطار تمويل بنكي وكان هدف الترقية العقارية محصور للسكن المخصص للبيع فقط ، غير ان هذا القانون لم يحقق النتائج المرجوة منه في الترقية العقارية.

لم يتم تقنين النشاط الترقية العقارية إلا في السنة، 1993 حيث صدر المرسوم التشريعي رقم 93/03 في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري وقد تفادى هذا المرسوم انتقادات الموجهة لقانون رقم ، 86 /07 والأحكام الجديدة لهذا النص القانوني من شأنها أن أضفت على النشاط الترقية العقارية الصفة التجارية يمارس هذا النشاط الأعوان الاقتصاديون العموميون والخواص على السواء. وهذا المرسوم يركز على آلية وهي الصندوق التعاون لضمان الترقية العقارية ، وضع هذا الصندوق حيز التطبيق في أوت 2000<sup>1</sup> كما ان المرسوم رقم 03/93 لم يحقق النتائج الموجودة منه وذلك للأسباب الآتية:<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار ال هومة، الجزائر، 2003، ص 17،21

<sup>2</sup> عرعار الياقوت، "التمويل العقاري"، منكرة ماجيستر في الحقوق ، جامعة الجزائر يوسف بن خدة ، 2009-2008. ص 54-55

- عدم صدور النصوص التطبيقية أو التنظيمية لاسيما تلك المتعلقة بإنشاء صناديق الضمان
- ندرة الأراضي من اجل تنفيذ برامج 55
- تهرب المنظومة المصرفية من تمويل الترقية العقارية، أو انها عندما تدخل في تمويل فإنها تفرض أسعار فائدة باهظة
- وجود منافسة غير شريفة في مجال التمويل من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي يحتكر عمليا جمع الادخار من اجل السكن والذي يشجع البرامج الخاصة به على حساب باقي المؤسسات الترقية العقارية
- ضعف في توظيف رؤوس الأموال من قبل مؤسسات التامين والتعاضديات والخدمات الاجتماعية في العقار.
- غياب ارادة حقيقية لتجديد الادخار الصغير والمتوسط.
- غياب ارادة سياسية فعلية لتنظيم ودعم نشاط الترقية.

## 2. على مستوى المالي:

أمام الاحتكار المجرى لصندوق التوفير والادخار ودعم التزام المنظومة البنكية بتعهداتها بصورة عامة، يمر إنعاش نشاط الترقية العقارية عبر المراجعة الكلية لأشكال وطرق التمويل التي يتعين وضعها حيز التطبيق حتى يضمن إنعاش هذا النشاط إنعاشا حقيقيا، وذلك بإنشاء قانون للتمويل العقاري يضمن إنشاء شركات عقارية وغيرها من الهيئات التي توفر أدوات التمويل العقاري.

## الفرع الثالث: شروط تمويل الترقية العقارية

نذكر شروط تمويل الترقية العقارية المطبقة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط كما يلي:

أ. **مقدار التمويل:** يتراوح مقدار الدعم المالي الذي يقدمه الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك بين 60% و 80% من قيمة المشروع تبعا لجدية المرقي ونوعية المشروع.

ب. **مدة القرض:** تعادل مدة القرض مدة انجاز المشروع 36 شهرا على أقصى تقدير.

ج. **نسبة الفائدة:** % 5.7 سنويا، تبعا لتطور شروط البنك، و في الحدود المرسومة من قبل الهيئة المهنية التي تمثل البنوك و المؤسسات المالية و عليه يبقى تدعيم الدولة وتدخلها المباشر في نشاط الترقية العقارية بالرغم من تعاون الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بشكل عائقا في حد ذاته لحل ازمة السكن و عليه جاءت سنة 1990 بجملة من الاصلاحات نذكر منها قانون النقد والقرض كما نلفت النظر إلى سنة 1987 التي تم

تعديل فيها قانون الترقية العقارية وذلك بفتح المجال امام البنوك، خاص الطبيعيين أمام نشاط التمويل العقاري والمبحث القادم سوف تدرس فترة ما بعد دعم الدولة وصيغة التمويل عن طريق الترقية العقارية.<sup>1</sup>

### المبحث الثالث: صيغ التمويل للسكن

تعددت صيغ التمويل المعتمدة في قطاع السكن، فمنها ما يمنح على أساس ربوي ومنها ما يمنح على أساس إسلامي ومن خلال هذا المبحث سنحاول إبراز أهم هذه الصيغ التمويلية من خلال عرضها في ثلاثة مطالب تمثل المطلب الأول في التمويل عن طريق القروض العقارية، أما المطلب الثاني تمثل في التمويل عن طريق صيغة التمويل الاسلامي المعاصر وفي المطلب الثالث خصص للتمويل عن طريق التوريق.

#### المطلب الأول: التمويل عن طريق القروض العقارية

من خلال هذا المطلب سنحاول عرض أهم أشكال القروض الممنوحة لتمويل معاملات سوق السكن الثانوي.

#### الفرع الأول: القروض العقارية حسب برامج معدل الفائدة

يعتمد هذا المعيار على البرامج الخاصة بمنح القروض، والتي يمكن أن يعرضها البنك على المقترضين في شكل بدائل يختارون منها ما يناسبهم، أو كقاعدة يعمل بها البنك لا خيار فيها، ونميز هنا بين:

##### أولاً: القروض العقارية بأسعار فائدة ثابتة:

يطبق هذا النوع من القروض عادة في الحالات التي يتصف بها الاقتصاد بنوع من الاستقرار في الأسعار، حيث يستطيع البنك أن يقدم قروضا طوية المدى تتراوح ما بين 15 إلى 30 سنة، وهنا يقوم المقترض بتسديد مبلغ الفائدة وقسط القرض الأصلي بمبلغ ثابت شهريا، ولا يمكن أن تتغير هذه الأقساط طيلة فترة الاستحقاق، مما يعني احتمال خسارة أحد الطرفين في حالة حدوث تقلبات في أسعار الفائدة.<sup>2</sup>

##### ثانياً: القروض العقارية بأسعار فائدة متغيرة

يتضمن هذا النوع من القروض أسعار فائدة متحركة طيلة فترة الاستحقاق، حيث يمكن أن ترتفع أو تنخفض حسب المؤشرات التي اعتمدت في تحديد معدل الفائدة، وغالبا ما تحدد أسعار الفائدة حسب شروط السوق

<sup>1</sup> عرار الباقوت، مرجع سبق ذكره ص 56.

<sup>2</sup> الخانجي إبراهيم مروان جميل، آثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان في الأردن (1980-1996)، رسالة ماجستير في التمويل والمصارف، كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية، جامعة آل البيت، الأردن، 2000، ص 15.

المالي باعتماد مؤشرات أذونات الخزينة كمؤشر رئيسي لتعديل معدل الفائدة في هذا النوع من القروض ويتميز هذا النوع من البرامج بمقدرته على تغطية خطر سعر الفائدة بالنسبة للمقرض والمقترض.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: القروض العقارية حسب مدة القرض<sup>2</sup>

يعتمد هذا المعيار على المدة الزمنية للقرض كأساس لتقسيم القروض العقارية إلى:

أولاً: قروض قصيرة ومتوسطة الأجل : توجه لتمويل عمليات الإنتاج السكني

ثانياً: قروض طويلة الأجل: لتمويل شراء السكنات من طرف العائلات والأفراد.

وتكون هذه القروض عادة طويلة الأجل، وعادة ما تكون مضمونة بالعقار نفسه . ونظرا لضخامة حجم هذه القروض وطول الفترة التي يستحق بعدها القرض فإنها عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة.

### المطلب الثاني: التمويل عن طريق صيغة التمويل الإسلامي المعاصر

قسم التمويل عن طريق صيغة التمويل الإسلامي المعاصر إلى قسمين قصير الأجل وطويل الأجل.

### الفرع الأول: التمويل قصير الأجل

وهو يتمثل في التمويل عن طريق المرابحة والقرض الحسن وعن طريق السلم.

#### أ. التمويل بصيغة المرابحة:

تعرف المرابحة المصرفية بأنها اتفاق بين المصرف (بائع السلعة والعميل المشتري ) على شراء سلعة معينة وبمواصفات محددة على أساس كلفة شراءها، ويتفق العميل مع المصرف على طريقة الاستلام والتسديد، سواء كان الدفع فوراً أو بالتقسيط.<sup>3</sup>

#### ب. التمويل بصيغة القرض الحسن:

وهو قرض بين طرفين أحدهما المقرض والثاني المقترض، يتم بمقتضاه دفع مال مملوك من المقرض إلى المقترض على أن يقوم هذا الأخير برده أو رد مثله إلى المقرض في المدة و المكان المتفق عليهما، وقد سمي

<sup>1</sup> طوبال ابتسام، دراسة وتحليل سوق السكن على ضوء السياسات العمومية دراسة حالة الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في

العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد مهري قسنطينة 2، الجزائر، 2016/2017، ص 60

<sup>2</sup> المرجع السابق، ص 60.

<sup>3</sup> بورقية شوقي وزراري هاجر، إدارة المخاطر الائتمانية في المصارف الإسلامية، الطبعة الأولى، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، 2015، ص 53-54.

بالقرض الحسن للتفريق بينه وبين القروض في البنوك التقليدية. يوجه مثل هذا النوع من التمويلات للقطاعات التي تتطلب اعانة دائمة بواسطة الدولة.<sup>1</sup>

### ت. التمويل بالسلم :

هو بيع أجل بعاجل، أو دين بعين، أو بيع يتقدم فيه رأس المال (التمن)، ويتاجر المثلثن (المبيع) لأجل، أو بيع موصوف في الذمة ببدل يعطى عاجلا أو أن يسلف عوضا حاضرا في عوض موصوف في الذمة إلى أجل.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: التمويل متوسط الأجل

وهو يتمثل في التمويل عن طريق صيغة الاستصناع والتقسيط والتمويل التأجيري

#### أ. التمويل بصيغة الاستصناع :

هو عقد يتعهد بموجبه أحد الأطراف بإنتاج شيء معين وفقا لمواصفات إتفق بشأنها، وبسعر وتاريخ محددين، ويشمل هذا التعهد كل خطوات الإنتاج، من تصنيع وانشاء وتجميع أو تغليف، ولا يشترط في الاستصناع أن يقوم الطرف المتعهد بتنفيذ العمل المطلوب بنفسه، إذ بإمكانه أن يعهد بذلك العمل أو بجزء منه إلى جهات أخرى تنفذ بإشرافه ومسؤوليته .

ويمكن تطبيقه في التمويل العقاري في عدة تطبيقات كبناء المساكن والعماير وغيرها، وذلك ببيان موقعها والصفات المطلوبة فيها، كما يمكن أن يكون الاستصناع في تخطيط الأراضي وانارتها وشق الطرق فيها وتعبيدها، وغيرها من المجالات العقارية و التي يمكن الاستفادة من الاستصناع فيها.

#### ب. التمويل عن طريق البيع بالتقسيط :

وهو بيع يعجل فيه المبيع، ويتأجل الثمن كله أو بعضه على أقساط معلومة، لأجل معلومة، وهذه الأقساط قد تكون منتظمة المدة، في كل سنة مثلا قسط، أو غير ذلك، كما قد تكون متساوية المبلغ أو متزايدة أو متناقصة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> طوبال ابتسام و كورتل نجاه، طرق وأساليب التمويل العقاري دراسة حالة بنك البركة الجزائري، مداخلة في اليوم الدراسي بعنوان: نحو تفعيل دور التمويل الإسلامي في الاقتصاد، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد مهري قسنطينة 2، الجزائر، يوم 04 نوفمبر 2018، ص 11-12.

<sup>2</sup> منى لطفي بيطار ومنى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25، العدد الثاني، 2009، ص 21.

<sup>3</sup> رفيق يونس المصري، البيع بالتقسيط، الطبعة الثانية، دار القلم، دمشق، 1997،

### ت. التمويل التأجيري:

يتم تطبيق هذا النظام التمويلي من خلال إبرام عقد يعرف بعقد التمويل التأجيري، حيث ينص هذا الأخير على تأجير العقار حسب المدة المتفق عليها لدفع الثمن، ليتم البيع بعد استيفاء الثمن ونهاية المدة، وهنا نميز بين حالتين، ففي حالة ما إذا كان الوعد غير ملزم للمتعاقدين فلهم الخيار في إنهاء عملية التأجير بالبيع أو إنهاء العملية، أما إذا كان الوعد ملزماً فشرط التملك يكون مناقضاً للمقصود الأساسي للعملية، ويمكن تصحيح هذا العقد بتطبيق المشاركة المتناقضة إلى أن ينتهي دفع ثمن العقار بالتمام.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: التمويل طويل الأجل

وهو يتمثل في التمويل عن طريق المشاركة وعن طريق المضاربة.

#### أ- التمويل بالمشاركة :

هي عبارة عن امتزاج بين المال أو بين المال والعمل في عملية استثمارية، وبين مسؤوليات الشركاء والتزاماتهم، وتقسّم النتائج مشاركة بينهم حسب الإتفاق المنصوص عليه في عقد الشركة.<sup>2</sup>

#### ب- التمويل بالمضاربة:

تقوم المضاربة على أساس تقديم المال من جانب رب المال (صاحب المال أو الشريك بماله)، وتقديم العمل من جانب المضارب (الشريك بعمله و جهده) ويقوم المضارب (عميل البنك) بالاتجار في هذا المال الذي حصل عليه من رب المال (البنك) في مشروعات تجارية أو صناعية أو زراعية أو خدمية تتصف بالحلال وتبتعد عن الحرمة، وما يرزق الله به من ربح يتم اقتسامه بين البنك (رب المال) والعميل (المضارب بعمله) بالنسب الشائعة والمعمولة في الربح، وأما الخسارة فإنها تكون على حساب رب المال (البنك).<sup>3</sup>

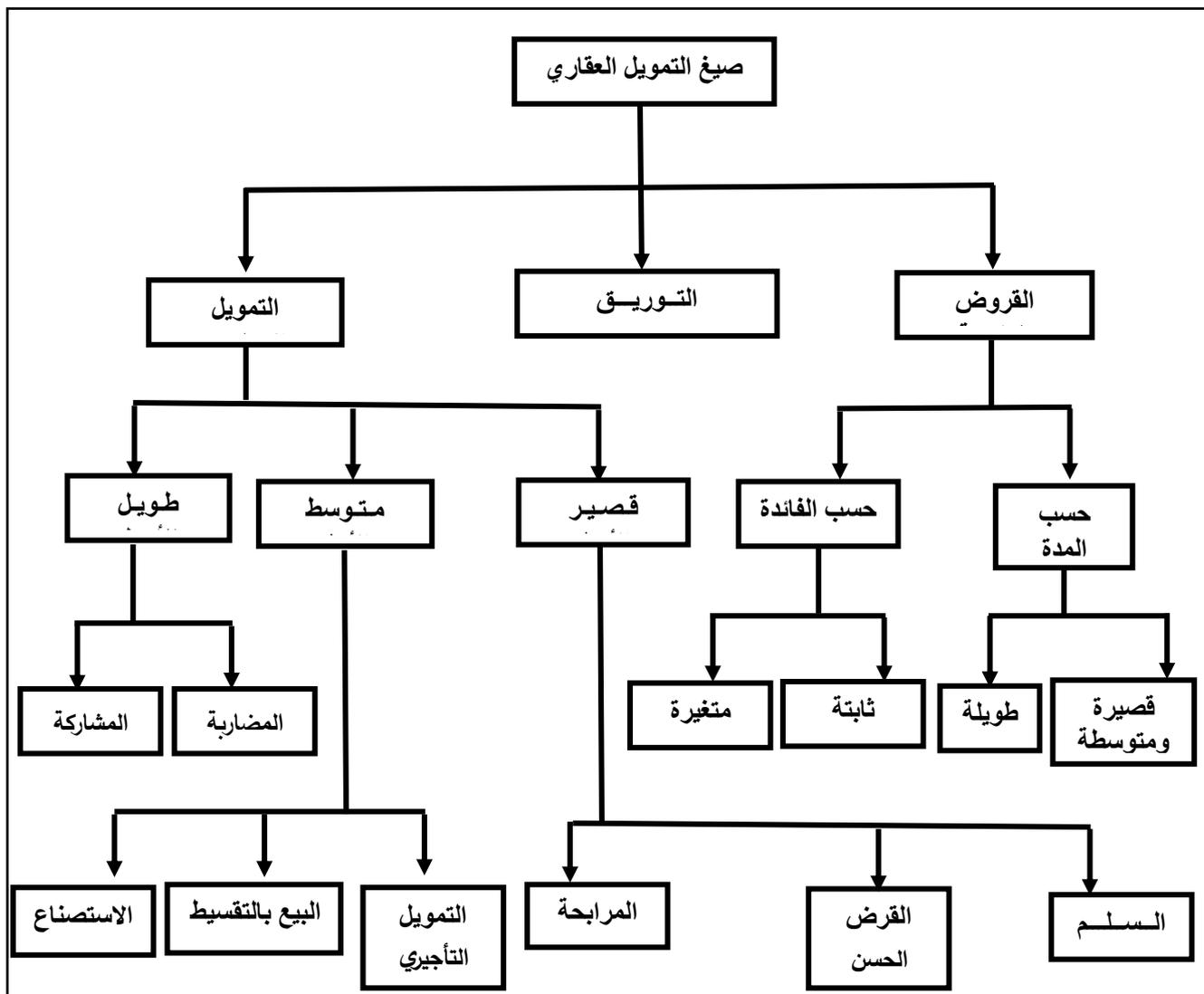
<sup>1</sup> البيديعي سلطان سالم حمد الله، تطوير إستراتيجية التمويل الإسكاني لتلبية الاحتياجات السكنية وتطوير أداء قطاع الإسكان في الأردن، أطروحة دكتوراه في فلسفة التمويل، جامعة عمان العربية للدراسات العليا، الأردن، 2015، ص 37

<sup>2</sup> المسلف عيلة، الدور الاقتصادي للمشاركة المصرفية دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر،

المطلب الثالث: التمويل عن طريق التوريق

يعتبر التوريق تقنية تسمح بتحويل الذمم الرهنية إلى أوراق مالية قابلة للتداول في أسواق المال<sup>1</sup>. وقد عرفها البنك الدولي للإنشاء والتعمير على أنها حشد للأصول التي غالبا ما تكون مديونيات مجمعة لبطاقات إئتمانية أو رهونات عقارية أو إيجارات ومقيدة بالميزانية لشركة أو لمؤسسة تمويل وعرضها للبيع على المستثمرين في شكل أوراق مالية قابلة للتداول على مستوى السوق الثانوي الرهني<sup>2</sup>.

الشكل رقم 1-2: صيغ التمويل العقاري



من إعداد الطالبة اعتمادا على المعطيات السابقة

### خلاصة

لقد تطرقنا في هذا الفصل إلى قطاع السكن من خلال تعريف السكن وأنواعه وأهم التجارب الناجحة فيه وحاولنا إعطاء نظرة واضحة حول دعم الدولة والتمويل العقاري حيث تم التطرق إلى تعريفه مع إبراز قدر الإمكان أهمية التمويل العقاري وخصائصه وأظهرنا من خلاله العقود التي يندرج في إطارها التمويل العقاري، كما حاولنا إبراز مختلف أنواع صيغ التمويل العقاري.

إن هدف الدولة هو تنفيذ برنامج طموح للقضاء على أزمة السكن مواصلة جهودها بمضاعفة العمل بالتعاون مع الأطراف المعنية ومؤسسات الدولة لضمان تمويل السوق العقاري، كما تجدر الإشارة إلى أن نقص اليد العاملة المؤهلة في مختلف الاختصاصات التي لها علاقة بالسكن والبناء تعتبر إحدى العوامل التي يتعين التغلب عليها بتكاتف الجهود الوطن.

## الفصل الثالث

دراسة حالة قرض عقاري ببنك  
القرض الشعبي الجزائري

**تمهيد:**

بعدما تطرقنا في الفصلين السابقين إلى الجانب النظري من موضوع الدراسة وتعرفنا إلى الأطر النظرية للقروض العقارية ، نستعرض في هذا الفصل الجانب التطبيقي خلال اسقاط الدراسة على بنك القرض الشعبي الجزائري CPA الذي يعد من البنوك التي ساهمت بشكل واضح في مساعدة الحكومة على حل أزمة السكن.

وقد قمنا بتقسيم هذه الدراسة التطبيقية إلى ثلاث مباحث:

- المبحث الأول: مفاهيم عامة حول بنك القرض الشعبي الجزائري
- المبحث الثاني: سياسة الإقراض ببنك القرض الشعبي الجزائري
- المبحث الثالث: دراسة ملف قرض عقاري

### المبحث الأول: مفاهيم عامة حول بنك القرض الشعبي الجزائري

يعتبر بنك القرض الشعبي الجزائري CPA بنك تجاري يقوم بتقديم قروض لتمويل القطاعات من بينها قطاع السكن حيث يتم تمويله عن طريق القروض العقارية. وقد مر هذا البنك بعدة تطورات منذ تأسيسه وهذا ما سوف نتعرف عليه في المطلب الأول، أما المطلب الثاني حول أهداف ووظائف بنك القرض الشعبي الجزائري، وفي الأخير في الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري كمطلب ثالث.

### المطلب الأول: التعريف بالقرض الشعبي الجزائري

سوف نتناول من خلال هذا المطلب إلى لمحة تاريخية حول نشأة القرض الشعبي الجزائري.

### الفرع الأول: لمحة تاريخية عن القرض الشعبي الجزائري

تم تأسيس بنك القرض الشعبي الجزائري في شهر ديسمبر 1966، بموجب الأمر رقم 66-366 الصادر بتاريخ 29/12/1966، كنتيجة لتأميم قطاع البنوك في الجزائر، برأس مال قدره 15 مليون دينار جزائري، وورث فعاليات البنوك ونشاطاتها التي كانت تديرها من قبل البنوك الشعبية والمتمثلة في:

- البنك الشعبي التجاري والصناعي للجزائر (BPCIA)؛
- البنك الشعبي التجاري والصناعي بوهران (BPCIO)؛
- البنك الشعبي التجاري والصناعي بقسنطينة (BPCIC)؛
- البنك الجهوي للقرض الشعبي الجزائري.

ثم اندمجت فيه بعد ذلك ثلاثة بنوك أجنبية:

- شركة مرسليليا للإقراض SMC؛
- الوكالة الفرنسية للقرض والبنك (CFCB) سنة 1972؛
- البنك المختلط الجزائر (MCSR- BMAV) سنة 1967.

وفي سنة 1985 انبثق القرض الشعبي الجزائري بنك التنمية المحلية (BDL) حيث تم التنازل لفائدته عن 40 وكالة وتحويل 550 موظف وإطار وكذلك 89000 حساب جاري للزبائن، وبعد إصدار القانون المتعلق باستقلالية المؤسسات في سنة 1988 أصبح القرض الشعبي الجزائري مؤسسة عمومية اقتصادية ذات أسهم تملكها الدولة كلياً، وطبقاً لأحكام هذا القانون فإن مهمة القرض الشعبي الجزائري تكمن في المساهمة في

ترقية قطاع البناء والأشغال العمومية، قطاع الصحة، صناعة الأدوية، التجارة والتوزيع والفندقة، السياحة، وسائل الإعلام، الصناعة المتوسطة والصغيرة، وكذا الصناعة التقليدية.

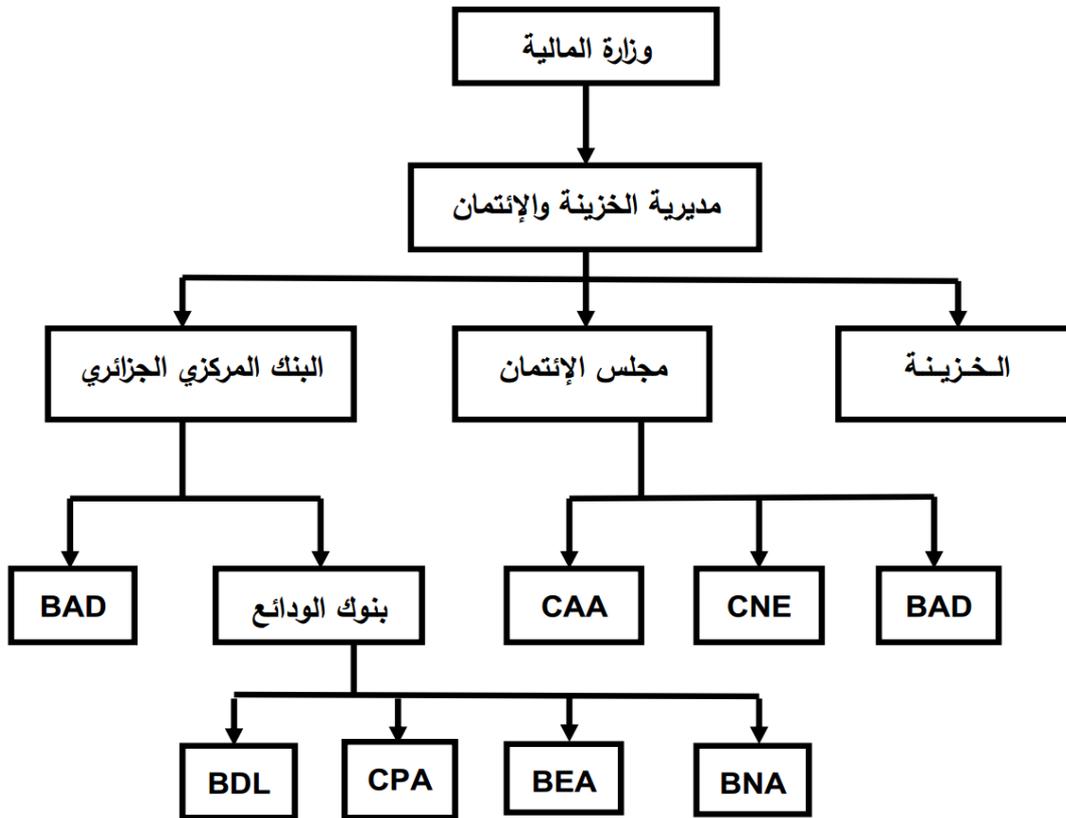
وإبتداءا من سنة 1996 وبمقتضى المرسوم القانوني الخاص بإدارة الأموال التجارية للدولة، وضعت المصارف العمومية تحت سلطة وزارة المالية، وبعدها أوفي البنك بكل الشروط المؤهلة المنصوص عليها في أحكام قانون النقد والقرض رقم 90/10 الصادر في 14/04/1990، تحصل القرض الشعبي الجزائري على موافقة مجلس النقد والقرض، وأصبح ثاني بنك معتمد في الجزائر.

### مقر القرض

الشعبي الجزائري CPA بالجزائر العاصمة يضم 118 وكالة موزعة على ثلاثة مجموعات: مجموعة الوسط، مجموعة الشرق، مجموعة الغرب، وهو يحتل المرتبة الخامسة على المستوى الوطني وذلك بحسب عدد الوكالات، ويحتل المرتبة الثالثة من حيث حصيلة الوكالات.

و نتعرف فيما يلي على موقع بنك القرض الشعبي الجزائري CPA في مخطط النظام المصرفي الجزائري:

الشكل 1-3: الهيكل التنظيمي للنظام المصرفي الجزائري



المصدر: وثائق مقدمة من طرف الوكالة

### الفرع الثاني: وظائف القرض الشعبي الجزائري

يلعب القرض الشعبي الجزائري دورا هاما في النشاط الاقتصادي، ومن بين وظائف التي يقوم بها:

- تقديم القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة مثل قطاع السياحة والصيد البحري؛
- القيام بعمليات البناء والتشييد من خلال القروض المتوسطة والطويلة الأجل؛
- تقديم القروض للأفراد؛
- تقديم معونة مالية لأصحاب المهن الحرة؛
- جمع الودائع؛
- تحويل العملات؛
- تسهيل المعاملات بين المستورد والمورد في عمليات التجارة الخارجية؛
- تقديم قروض وسلفيات لقاء سندات عامة إلى الإدارات المحلية وتمويل مشتريات الدولة والولاية والبلدية والشركات الوطنية.

### الفرع الثالث: أهداف القرض الشعبي الجزائري

تتمثل أهداف بنك القرض الشعبي الجزائري في:

- تكوين وتحفيز هيئة الموظفين لضمان التسيير الحسن؛
- اكتساب عدد كبير من الزبائن ( مؤسسات، أفراد عاديين...) من أجل الحصول على عمولات أكبر مرتبطة بخدمات بنكية مقدمة؛
- تنفيذ المخططات والبرامج المقررة لإنجاز الأهداف المرسومة للهيكل؛
- رفع الموارد بأفضل التكاليف؛
- زيادة نسبة تقديم القروض بأنواعها؛
- المساهمة في دعم الاقتصاد الوطني.

### المطلب الثاني: التعريف بالقرض الشعبي الجزائري والهيكل التنظيمي له

يعتبر القرض الشعبي الجزائري من أهم البنوك الاستثمارية من حيث تعاملاتها مع الأفراد ولأهميتها ارتأينا التحدث عنها واعطاء نظرة عنها.

#### الفرع الأول: التعريف بالقرض الشعبي الجزائري

يعتبر القرض الشعبي الجزائري CPA بنك ودائع يهتم بإعطاء كل أشكال القروض لمختلف القطاعات. إن القرض الشعبي الجزائري يخضع للتشريع البنكي والتجاري، ويعتبر بنكا عاما وشاملا مع الغير، ويتخذ مقرا له في 02 نهج عميروش بالجزائر العاصمة وله فروع ووكالات أو مكاتب تحقق نشاطاته الاقتصادية. يضم القرض الشعبي الجزائري 121 وكالة تشرف عليها 15 مجموعة استغلال، ويبلغ عدد الموظفين بالبنك أكثر من 4500 فرد ومن بينهم 1200 متحصلين على شهادات جامعية من مدارس كبرى، وقد تطور رأسماله ليصل إلى 48 مليار دج سنة 2010.

#### الفرع الثاني: الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري

يتكون الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري من المديرية العامة والمتواجد مقرها في الجزائر العاصمة، حيث أن المديرية العامة تحوي على عدة مديريات كل مديرية مستقلة عن الأخرى، والمخطط الآتي عرضه يبين المديرية العامة للقرض الشعبي الجزائري.

#### أولاً: رئاسة المديرية العامة

إن رئاسة المديرية العامة هي العضو المركزي في المديرية، بحيث تقوم بعدة أدوار تتمثل في القيادة، التنسيق والرقابة، وفي هذا الإطار فإنها تعمل على تطبيق استراتيجية المؤسسة و كذا مخططات العمل.

إن رئاسة المديرية تتضمن لجنة المساهمة و رئاسة الفرقة إلى جانب المفتشية العامة، و كذا تحتوي على

خمس (05) مديريات مساعدة تتمثل في:

- المساعدة للإدارة والوسائل؛
- المديرية العامة المساعدة للتنمية؛
- المديرية العامة المساعدة للاستغلال؛
- المديرية العامة المساعدة للأعمال؛
- المديرية العامة المساعدة للالتزامات.

ثانيا: رئاسة الفرقة

هي عبارة عن هيئة استثمارية تعمل لدى رئيس المديرية العامة.

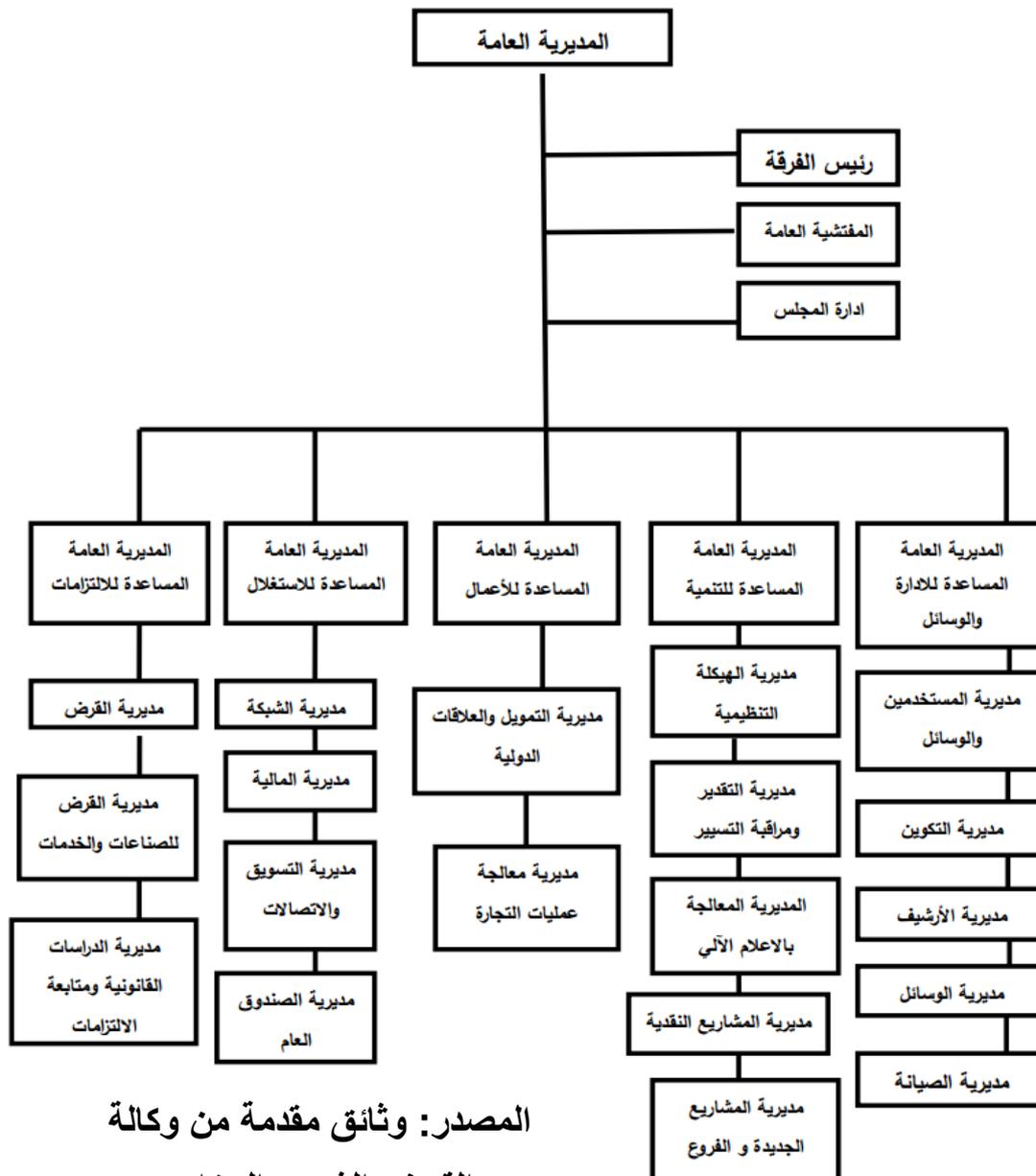
ثالثا: المفتشية العامة

إن المفتشية العامة تعمل على المراقبة الداخلية، اتجاه هياكل البنك وبمراعاة احترام الإجراءات والأوامر وتقوم بتقديم مختلف عمليات المراقبة الهرمية والوظيفة المعمولة من طرف مختلف مراكز المسؤولية.

رابعا: خلية المجلس (إدارة المجلس)

تقوم خلية المجلس بتطوير طرق قياس درجة الفعالية وأمن الدوائر ومعالجة المعلومات والعمليات والقرارات.

الشكل 3-2: الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري



المصدر: وثائق مقدمة من وكالة

القرض الشعبي الجزائري

### المبحث الثاني: سياسة الإقراض ببنك القرض الشعبي الجزائري

انتهج القرض الشعبي الجزائري سياسة لمنح القروض حيث لجأ إلى فرض معايير لا بد من توفرها لدى طالب القرض واشترط ضمانات عينية وحقيقية لمواجهة الخطر الممكن التحقق وهذا ما سنقوم بإيجازه من خلال هذا المبحث.

#### المطلب الأول: أنواع القروض المقدمة من طرف الوكالة

من بين أهم القروض التي يقدمها القرض الشعبي الجزائري نجد:

**قروض الاستغلال:** وهي القروض التي تمنح لتلبية احتياجات قصيرة الأجل ،

**قروض الاستثمار:** وهي القروض التي تمنح بهدف التوسيع التجديد والتهيئة.

#### المطلب الثاني: معايير منح القروض العقارية ببنك القرض الشعبي الجزائري والضمانات التي يطلبها

تخضع عملية منح القروض إلى عدة اجراءات تخص الهيئة المانحة وطالب القرض وهي كالآتي:

##### الفرع الأول: المعايير

هناك معايير لمنح قروض عقارية تتمثل في:

- الجنسية جزائرية؛
- الدخل يعادل أو يفوق 18000 دج؛
- العمر يكون 19 سنة كاملة؛
- يكون لدى طالب القرض دخل ثابت.

##### الفرع الثاني: الضمانات التي يطلبها بنك القرض الشعبي الجزائري

من بين الضمانات التي يطلبها البنك نجد:

- رهن حيازي من الدرجة الأولى؛
- رهن عقاري؛
- الكفالة؛

• شهادة العضوية.

وهذه الضمانات تطلب ذلك لتغطية الخطر الذي يمكن تحقيقه في هذا النوع من القروض ألا وهو نوع عقد العمل.

**المبحث الثالث: دراسة ملف قرض عقاري**

تمر عملية منح القرض العقاري بعدة مراحل كل حسب طبيعة القرض المراد الحصول أنواع القروض العقارية فقد أسقطنا دراستنا على أحدها وهو قرض عقاري مدعم ب 3 %.

**المطلب الأول: مراحل منح قرض عقاري**

مثلاز يتقدم السيد (x) للبنك لطلب قرض شراء مسكن على المخطط (ترقوي مدعم).

يقوم الوكيل التجاري باستقبال الزبون وإعلامه بكامل شروط التمويل والقبول من أجل الحصول على القرض بالإضافة إلى تكاليف القرض وطريقة المعالجة ومدتها.

وعند إجراء الزبون المقابلة مع المكلف بمنح القروض يتحصل هذا الأخير على المعلومات من الزبون التحديد مبلغ القرض. يتم تحديد هذه المعلومات من خلال مراجعة:

- **الوضعية المدنية:** وهي معلومات شخصية تخص الزبون الاسم، اللقب، مكان الميلاد وتاريخ الميلاد.
- **الوضعية العائلية:** وتخص الحالة العائلية للزبون، هل هو متزوج أم أعزب حيث تساعد هذه المعلومات في معرفة قدرة الزبون عن السداد.
- **الوضعية المهنية:** ويشمل كل ما يتعلق بمهنة الزبون ومداخله ونوع الوظيفة التي يشغلها وهل ينتمي إلى القطاع العام أو الخاص.
- **الوضعية المالية:** كشف الحسابات البنكية، والحساب الجاري البريدي وكل معاملاته المالية.

أثناء هذه المقابلة يتم التعرف على مبلغ القرض، عدد الدفعات والتأمينات.

عند قبول الزبون للشروط يقدم له قائمة الوثائق المطلوبة لتكوين ملف القرض.

يتم تحديد موعد مع الزبون لإيداع كل الوثائق المطلوبة منه حسب نوع القرض المراد الحصول عليه.

يتكون ملف القرض من ملف إداري وملف مالي:

يتمثل الملف الإداري في: (من كل وثيقة نسختين الأولى للوكالة والثانية للجهات الرقابية)

- شهادة ميلاد أصلية؛
- نسخة بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة؛
- شهادة عائلية؛
- شهادة إقامة لأقل من ثلاثة أشهر.

أما الملف المالي فهو يتمثل في: إذا كان طالب القرض موظف لدى الدولة يطلب منه كل من:

- كشف الراتب لثلاث أشهر الأخيرة بالنسبة للأجراء؛
- شهادة عمل لا تقل عن ستة (06) أشهر؛
- الكشف السنوي للراتب؛
- استمارة معلومات تقدم من طرف القرض الشعبي الجزائري تضمن الأجر القاعدي، نوع العقد، الاقتطاعات، الديون التابعة للخدمات الاجتماعية، المبلغ، القسط الشهري، المدة لتحديد القدرة على السداد.

ومن بين اللواحق التي تتبع القرض العقاري:

- طلب قرض عقاري (تملاً ويصادق عليها من طرف المصالح البلدي)؛
- التزام بتجديد التأمين متعدد الأخطار كل سنة؛
- تعهد؛
- تصريح شرفي؛

## المطلب الثاني: الوثائق الخاصة بكل نوع من القروض العقارية

بعد تزويد الزبون بكافة المعلومات حول القروض المقدمة من طرف الهيئة المقرضة، يتطلب تكوين ملف لدراسة الاستيفاء لطلب القرض و التأكد من أن الوثائق المقدمة أصلية وسارية المفعول.

### 1. الوثائق الخاصة بملف شراء مسكن:

- وثيقة وعد بالبيع مصادق عليه من طرف البلدية؛
- نسخة عقد ملكية للبائع؛
- شهادة سلبية؛
- تقرير الخبير متعاقد مع البنك.

### 2. الوثائق الخاصة بملف شراء مسكن جديد أو LSP مسكن تساهمي:

- شهادة الحجز من طرف المقاول؛
- قرار الاستفادة من مسكن جديد.

### 3. الوثائق الخاصة بشراء مسكن عند الخواص:

- وثيقة وعد بالبيع مصادق عليه من طرف البلدية؛
- نسخة عقد الملكية للبائع؛
- شهادة سلبية؛
- تقرير الخبير متعاقد مع البنك.

### 4. الوثائق الخاصة بشراء مسكن على المخطط:

- اتفاقية بيع على المخططات أو مقرر التخصيص؛
- شهادة ضمان سارية المفعول تحمل نفس ثمن العقار المذكور؛
- شهادة تقدم الأشغال من مكتب دراسات المكلف.

#### 4. الوثائق الخاصة ببناء ذاتي أو توسعة مسكن:

- تقرير الخبير المتعاقد مع البنك؛
- عقد ملكية؛
- تقييم تقديري وكمي للأعمال المنجزة؛
- تصريح لبناء ساري المفعول؛
- شهادة سلبية للرهن سارية المفعول.

#### 5. الوثائق الخاصة لتهيئة مسكن:

- عقد ملكية؛
- تقرير الخبير؛
- نسبة تقديرية وكمية لإنجاز الأعمال؛
- مخطط التمويل.

أما أسعار الفائدة المطبقة على القروض العقارية فهي كالاتي:

- شراء مسكن على المخطط 6.25%
- اتفاقية CPA CNEP فهي 3.5% و1%.
- شراء مسكن (خاص بموظفي الوكالة) هناك ما هو مدعم ب 1% وهناك ما هو مدعم ب 3% كل حسب رتبته.
- 1% عندما يكون الدخل أقل من الأجر الأدنى المضمون 18000 دج.
- 3% عندما يكون الدخل أكبر من الأجر الأدنى المضمون 18000 دج. ،
- شراء مسكن جديد 6.25%

يقوم بإحضار الملف إلى مصلحة القروض لتقوم بدورها بالتأكد من مطابقة الوثائق المقدمة لتفادي أي مشكل والتأكد من أن الزبون ليس له ارتباك مع أحد البنوك وأنه قادر على الوفاء.

في حالة لم يكن الملف كاملا يطلب منه استكمال الملف وتحديد موعد جديد معه. ولتكن طبيعة العقد على أنه عقد منتهي المدة متجدد.

### خلاصة:

لقد قمنا في هذا الفصل بتقييم القرض الشعبي الجزائري، والوكالة مانحة القرض، من خلال التعرف على نشأتها ومختلف عملياتها، بحيث تطرقنا لمصلحة القرض التي تتكفل بدراسة ملفات طلب القرض وهذا عن طريق الدراسة التي يقوم بها مكلف بالزبائن، ويتم إصدار قرار منح القرض عن طريق موافقة مدير الوكالة.

# الخاتمة

### الخاتمة:

تناولنا من خلال هذه الدراسة واقع قطاع السكن واستراتيجية تمويله، كما تطرقنا إلى أهم الصيغ للتمويل الملائمة لتمويل المشاريع السكنية، كما تطرقنا إلى مفهوم القروض العقارية وآلية عملها وكيف يمكن الاستفادة من هذه الآلية للتقليل من أزمة السكن، فبهذه الآلية يمكن للوزارة الخاصة بالسكن استخدامها لتمويل استثماراتها العقارية.

وفي الأخير لاحظنا من خلال دراستنا لبنك القرض الشعبي الجزائري أن القروض التي يقدمها تمس عدة مجالات، كما لاحظنا أن على البنك في دراسته لملفات القروض دراسة دقيقة وجيدة، والتأكد من صحة الوثائق للتقليل من المخاطر.

بالنسبة للفرضية الأولى المتمثلة في اعتبار التمويل العقاري آلية تمكن طالبي العقار من الحصول على التمويل المناسب لاقتناء سكن تم التأكد من صحة هذه الفرضية من خلال دراستنا للفصل الثاني حيث اتضح لنا أن التمويل العقاري بصيغة المختلفة يدعم قطاع السكن وذلك بتمكين طالبي العقار من الحصول على التمويل المناسب.

بالنسبة للفرضية الثانية المتمثلة في اعتماد القرض الشعبي الجزائري عند منحه للقروض على معايير عملية دقيقة حيث تم اثبات صحة هذه الفرضية في الفصل التطبيقي من خلال الاجراءات التي يقوم بها عند منحه القروض لطالبيها.

من خلال دراستنا لموضوع دور القروض العقارية في تمويل قطاع السكن و الحد من أزمته يمكن استخلاص بعض النتائج يمكن اجمالها في :

- تستخدم البنوك معايير وأدوات فعالة خلال منحها للقروض بغرض التقليل من المخاطر؛
- قلة امكانيات الأفراد في تخصيص جزء من المدخول للادخار السكني؛
- تساهم القروض العقارية بشكل فعال في دعم قطاع السكن؛
- قيام الدولة بإنشاء مؤسسات مالية وصناديق من أجل ضمان البنوك لقروضها العقارية ومن بين هذه المؤسسات نجد شركة إعادة التمويل الرهنوي، شركة ضمان القروض العقارية وكذا صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

# قائمة المراجع

## قائمة ال مراجع

### أ- الكتب:

- أيمن سعد سليم، مشكلات اتفاق التمويل العقاري، دار النهضة العربية، 2005 ، القاهرة.
- الموسوعة العربية العالمية، مؤسسة أعمال الموسوعة للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، مجلد 13، الرياض، المملكة العربية السعودية، 1999.
- بورقبة شوقي وزراري هاجر، إدارة المخاطر الإئتمانية في المصارف الإسلامية، الطبعة الأولى، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، 2015.
- حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر، 2005.
- خالد وهيب الراوي، العمليات المصرفية الخارجية، الطبعة الثانية، دار المناهج للنشر والتوزيع، الأردن، 2000.
- رفيق يونس المصري، البيع بالتقسيط، الطبعة الثانية، دار القلم، دمشق، 1997
- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار ال هومة، الجزائر، 2003،
- عبد العاطي السيد، "علم الاجتماع الحضري"، الجزء الثاني، الدار الجامعية، الاسكندرية، 2000 .
- قتيبة عبد الرحمان العاني، التمويل ووظائفه في البنوك الإسلامية والتجارية، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، 2010 .
- قدرى عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، توزيع مؤسسة المعارف، مصر، 2004 .
- معراج هواري، حاج سعيد عمر، التمويل التأجيري المفاهيم والأسس، دار كنوز المعرفة العلمية للنشر والتوزيع، الأردن، 2012 .
- مفيد ذنون يونس، اقتصاديات السكان، الطبعة الأولى، الأكاديميون للنشر والتوزيع، الأردن، 2011.
- هشام محمد القاضي، "التمويل العقاري" دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة، الطبعة 1، دار الفكر الجامعي الاسكندرية، 2011.

## ب- مذكرات التخرج:

- البديعي سلطان سالم حمد الله، تطوير إستراتيجية التمويل الإسكاني لتلبية الاحتياجات السكنية وتطوير أداء قطاع الإسكان في الأردن، أطروحة دكتوراه في فلسفة التمويل، جامعة عمان العربية للدراسات العليا، الأردن، 2015.
- الخانجي إبراهيم مروان جميل، آثار التمويل العقاري على قطاع الإسكان في الأردن (1980-1996)، رسالة ماجستير في التمويل والمصارف، كلية الإقتصاد والعلوم الإدارية، جامعة آل البيت، الأردن، 2000.
- العمودي محمد الطاهر، الإستثمار العقاري ودوره في مواجهة مشكل السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، تخصص تحليل إقتصادي، الجزائر، 2012.
- المسلف عبلة، الدور الاقتصادي للمشاركة المصرفية دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر.
- بن يحيى محمد، واقع السكن ف الجزائر واستراتيجية تمويله، مناقشة أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص تسيير، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2012/2011 .
- براحلية زوبير ، القرض العقاري والرهن الرسم في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم الس أس ة، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2017-2016.
- بوراوي عيسى، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، تخصص اقتصاد التنمية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014/2013.
- جعيل جمال، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في التسيير، شعبة تسيير مؤسسات، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2011/2010.
- زرقة دليلة، سياسات السكن والإسكان بين الخطاب والواقع، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في علم الإجتماع، كلية العلوم الإجتماعية، جامعة وهران 2 محمد بن أحمد، 2016/2015.
- زغديدي سفيان، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر في الحقوق، كلية الحقوق، فرع قانون الأعمال، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2013/2012.

- شيخة سمية، التمويل العقاري في البنوك التجارية الجزائرية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، تخصص مالية وبنوك، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر.
- طوبال ابتسام، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن، مذكرة ماجستير غير منشورة في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة، 2005.
- طوبال ابتسام، دراسة وتحليل سوق السكن على ضوء السياسات العمومية دراسة حالة الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد مهري قسنطينة 2، الجزائر، 2016/2017.
- عبید نجوى ودرار هنده، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمية كلية العلوم الاقتصادية العلوم التجارية وعلوم التسيير، تخصص تمويل مصرفي، جامعة العربي التبسي تبسة.
- عرعار الياقوت، "التمويل العقاري"، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر يوسف بن خدة، 2008-2009.
- عزيزي رقية، التمويل العقاري وعلاقته بقطاع السكن، مذكرة لنيل شهادة ماستر، جامعة قاصدي مرباح، الجزائر، 2015.
- فواز بن خلف اللويحق المطيري، الحماية الجبائية والمدنية في التمويل العقاري، أطروحة دكتوراه الفلسفة في العلوم الأمنية، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض، 2011.
- لطيفة طالي: القرض في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر 2001 - 2002.
- مخالدي عبد القادر: القرض العقاري في التشريع الجزائري "مذكرة ماجستير" جامعة البليدة، ماي 2007.

### ج- المجالات و الملتقيات:

- خدوش الدراجي، الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة وسيلة جديدة لتمويل السوق العقارية، الملتقى الدول حول التسيير العقاري، 10 و 11 جوان 2008، الجزائر.
- سلام عبد الرزاق وبوسهوه نذير، آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية، الملتقى الدول حول أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع وآفاق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة الجزائر، 23-24 ماي 2012.

- طوبال ابتسام و كورتل نجاة، طرق وأساليب التمويل العقاري دراسة حالة بنك البركة الجزائري، مداخلة في اليوم الدراسي بعنوان: نحو تفعيل دور التمويل الإسلامي في الاقتصاد، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد مهري قسنطينة 2، الجزائر، يوم 04 نوفمبر 2018.
- مناع ابتسام، قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الانسانية، العدد 43 ، الجزائر.
- منى لطفي بيطار ومنى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 25، العدد الثاني، 2009.
- موشارة حنان ، الضمانات العينية للممول في إتفاق التمويل العقاري، مجلة المفكر، العدد السابع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية.

#### د- المواقع

- [www.al-souWafa.ahlamontada.com](http://www.al-souWafa.ahlamontada.com)
- [www.logement-algerie.com](http://www.logement-algerie.com)
- <http://www.mhuv.gov.dz>

#### ه- المراجع الأجنبية:

- بوزيدي الياس، حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية، séminaire sur la modernisation immobilier ، جامعة تلمسان، الجزائر.
- Le formalisme contractuel servant souvent a l'exécution d'une obligation pré-contractuelle d'information. droit civil, Economica, 1998p126
- Johnp wiedemer et autres، ترجمة محمد داود عثمان، الاستثمار العقاري، الطبعة الأولى، دار الفكر ناشرون وموزعون، عمان، 2013، ص 273.

## و- القوانين و المراسيم:

- مرسوم قانون توزيع السكن الجماعي الايجاري، المؤرخ في 3110:25/01/2008
- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001، ج.ر. العدد 58، الصادر في 07 أكتوبر 2010.
- المرسوم التنفيذي رقم 303-93 المؤرخ في 08/12/1993
- صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 05 أفريل 2003
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 08 أفريل 2006
- الجريدة الرسمية، العدد 14، مؤرخة في 06/03/2011

# الملخص

### الملخص:

أصبح الطلب المتزايد على السكن من المخاوف التي تواجه الدول في الوقت الراهن، ولمعالجة هاته المخاوف سمحت الدولة الجزائرية للبنوك التجارية بالدخول في مجال التمويل العقاري فكان الهدف من الدراسة هو تحديد العلاقة التي تربط بين قطاع السكن والقروض العقارية بالإضافة إلى التعرف على مختلف الصيغ التمويلية التي تدعم قطاع السكن والتقليل من الأزمة التي يعاني منها، وذلك من خلال الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي كإطار عام للوصف والتحليل في مناقشة فصول هذه الدراسة، ومنهج دراسة حالة في الدراسة التطبيقية.

ومن خلال النتائج المتحصل عليها يمكن القول ان الاجراءات التي اتخذتها الدولة يمكنها القضاء على مشكلة السكن في الجزائر، وهذا ظاهر على حجم القروض العقارية المقدمة من قبل البنوك التجارية في مجال تمويل السكن

### الكلمات المفتاحية:

البنوك، التمويل العقاري، القروض العقارية، قطاع السكن

## Abstract

The increasing demand for housing is considered as one of the most concerns facing all the countries, To eliminate this huge problem, the Algerian state has allowed commercial banks to enter the field of mortgage finances. The aim of the study was to determine the relationship between the housing sector and real estate loans, in addition to identifying the different financing formulas that support the housing sector and reducing the crisis it suffers from, by relying on both an analytical descriptive approach as a general framework for description and analysis in order to discuss main chapters of the study, and on a case study in the practical part

From the results obtained, it can be said that the measures taken by the state it can eliminate the housing problem in Algeria, and this is evident in the volume of real estate loans provided by commercial banks in the field of housing finance

**Key words:** Banks; real estate finance; real estate loans; housing sector