



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:.....

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

## التمويل العقاري في ظل التشريع الجزائري

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

الشعبة: حقوق

من إعداد الطالب(ة):

بلعياشي أمال

التخصص: القانون الخاص

تحت إشراف الأستاذ(ة):

مشرفي عبد القادر

### أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

بن عبو عفيف

الأستاذ(ة)

مقررا

مشرفي عبد القادر

الأستاذ(ة)

مناقشا

بن عودة نبيل

الأستاذ(ة)

السنة الجامعية: 2023/2022

تاريخ المناقشة: 2023/06/15

# إِهْدَاء

اهدي ثمرة جهدي المتواضع

إلى من وهبني الحياة والأمل والإحسان، عملا على حسن تربيتي ورعايتي:

والدي العزيز، والدتي العزيزة،

إلى من أنشأتني على شغف الإطلاع والمعرفة وعلمتني أن ارقى سلم

الحياة بحكمة وصبر ووفاء : جدتي رحمها الله،

إلى من وهبني الله نعمة وجودهم في حياتي ومن كانوا عوناً لي:

أخواتي وإخواني.

للأصدقاء الذين تبغنا مشوارنا الجامعي معا

وأخيرا إلى كل من ساعدني وكان لهم دور من قريب أو بعيد في إتمام

الدراسة ، سائلة المولى عزوجل الجميع خير الجزاء الدنيا والآخرة،

ثم إلى كل طالب علم سعى بعلمه ليفيد الجميع بكل

ما أعطاه الله من علم ومعرفة.



الحمد لله والشكر لله عزوجل الذي اعننا على انجاز هذا العمل المتواضع،

أوجه خالص شكري للأستاذ المشرف

"عبد القادر مشرفي"

على كل التوصيات والإرشادات المقدمة طوال فترة الدراسة،

كما أتوجه بالشكر للأساتذة الأفاضل لجنة المناقشة

على تكريمهم لمناقشة هذا العمل .

كما أتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير إلى كل من علمني حرفا

ولم يبخل علي بنصيحة

والى كل موظفون كليه الحقوق والعلوم السياسية

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم.

## قائمة المختصرات

ق.م.ج: قانون المدني الجزائري.

ج.ر: جريدة رسمية.

ع: عدد.

م: مجلد.

ص: صفحة.

ط: طبعة.

# المقدمة

## مقدمة:

يعتبر حق الملكية من الركائز الأساسية التي اهتمت بها التشريعات منذ القدم، ذلك بتنظيمها وضبط مجالها وحمايتها من التعدي، بحيث تصبح الملكية العقارية والحقوق العقارية من أهم الثروات التي يركز عليها النظام الاقتصادي، فمسألة العقار تقع في لب كل النقاشات والرهانات، إذ تبقى الوسيلة الأساسية في تحديد السياسات التنموية، فالعقار يعمل على تشجيع الاستثمار وتحقيق النمو الاقتصادي في المجتمع باعتباره ثروة مستقلة ومستقرة، لذا أوجب ضبطه بنصوص قانونية محددة. فقد بدأت الجزائر بترحيب وتدرج سياسة الاستثمار والتمويل في المجال العقاري نظرا للطلب المتزايد على السكن، فقطاع السكن يعد قطاعا محركا للقطاعات الأخرى وعامل مهم للناتج الوطني ودعم قوي لسوق الشغل، كما يرى المحللون مشكلة السكان يرجع لسيطرة الحكومة على الأراضي والعقار، إذ يشمل هذا الأخير قطاعا مستهلكا لرأس المال وغير مغر للمستثمرين نظرا للمخاطرة الكبيرة في كل هذا المجال، الشيء الذي يجعل قطاع التمويل مهم، فهي مسير غير قابل للمضاربة خاصة في البورصات والأسواق المالية والعقارية.

وعليه يظهر موضوع التمويل العقاري وتشجيع الأفراد وشركات البناء على الاستثمار في مجال الترقية العقارية كأهم صيغ التمويل، خاصة وأن الجزائر تشهد ثروة حقيقية في مجال السكن والعمران، ما تطلب تنوع هيئات التمويل قصد المساعدة والمساهمة في انجاز المشاريع العقارية في مجال التمويل بهدف تمكين كل الفئات من الحصول على مساعدات مالية وقروض لاقتناء سكن اجتماعي، وبهذا الصدد يلعب التمويل دورا أساسيا في عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية، إذ بدونها لا يمكن قيام منشأة والمشاريع الإنتاجية والخدمات، هذا ما يجعلنا نتطرق لهذا الموضوع بحيث تتمحور أهمية دراسة هذا الموضوع في أهمية السكن الاجتماعي واستقرار الأفراد، فتحرص الجزائر كغيرها من الدول على القضاء على مشكل السكن عن طريق اعتماد عدة سياسات اختلفت حسب المراحل التي مرت بالبلاد، فالتطورات الاقتصادية والتكنولوجية أعطت للتمويل العقاري أهمية كبيرة من الأنشطة الإنتاجية، وتلبية مختلف الاحتياجات للأفراد عن

طريق التعامل مع البنوك والمؤسسات المالية بمنح قروض مقابل ضمانات، لا تعتبر هذه إستراتيجية خاصة لجأت لها الجزائر باعتبار قطاع السكن أحد العوامل الرئيسية في الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي لابد لكل مؤسسة ما عليه أن تساهم في تحقيقه. ومن أهم الأسباب التي دفعت إلى اختيار هذا الموضوع منها ما هي أسباب موضوعية وأخرى أسباب شخصية.

الأسباب الموضوعية:

- مشكل السكن وترقية العقار من بين المشاكل العويصة التي تتصدر واجهة على الأحداث، وأن القضاء عليها عن طريق القرض العقاري وتمويل الدولة يبقى أهم الحلول الممكنة.
  - تزايد الطلب على القرض البنكي باعتباره أهم وسيلة في تلبية حاجات الأفراد.
  - أزمة السكن التي عرفت الجزائر.
  - معرفة المواطن كيفية الاستفادة من صيغ التمويل.
  - مساهمة التمويل العقاري في تشييد القطاع المصرفي لما له من أهمية باعتباره مجالا لاستثمار أموال ضخمة، وتحقيق أرباح كبيرة نتيجة الفوائد ما ينتج عنه انتعاش السوق المالية وتنشيط حركة البورصة.
  - تشجيع البنوك على الاستمرار في مزاوله خدمة القروض العقارية والتوسيع منها.
- الأسباب الشخصية:

- ميول ورغبته اتجاه الموضوع تولدت نتيجة دراسة مقياس القانون المصرفي خلال السداسي الأول التي تتضمن موضوع القروض بمختلف أنواعها.
- رغبة وفضول لمعرفة كيفية الحصول على عقارات وبنائيات للاستثمار أو الحصول على سكن اجتماعي.

مما تقد ذكره نطرح الإشكال التالي:

ما المقصود بالتمويل العقاري؟ وكيف نظم المشرع الجزائري نظام التمويل العقاري؟

نهدف من خلال دراسة هذا الموضوع وبحث الإشكالية المطروحة إلى تحقيق جملة من الأهداف تتمثل فيما يلي:

- القضاء على أزمة السكن من خلال اتفاق التمويل العقاري ذلك بفتح مجال لكافة الفئات وأطياف المجتمع للاستفادة من امتياز القرض العقاري وتشجيع الاستقرار في مجال الترقية العقارية مقابل ضمانات للهيئات المانحة للتمويل للحفاظ على مركزها المالي

- إبراز أهمية التمويل العقاري ومحاولة إلقاء الضوء على حقيقة هذا النوع من التمويل

- محاولة تقديم رصيد كافي لكل الباحثين والمستثمرين في هذا المجال

وقد واجهتنا خلال إعداد هذه المذكرة مجموعة من الصعوبات أبرزها:

- قلة الدراسات المتخصصة في هذا الموضوع.

- ندرة رسائل الدكتوراة في هذا المجال.

- قدمة الكتب وعدم احتوائها على دراسات مستحدثة حسب القوانين الجديدة.

- تعلق الموضوع بتخصص التسيير والاقتصاد ما جعل البحث متسع ومعقد.

- قلة الاجتهادات القضائية فيما يتعلق بعقد القرض العقاري.

وقد تم الاعتماد على بعض المناهج التي تتوافق مع طبيعة الموضوع تتمثل في المنهج الوصفي الذي يسمح بدراسة مختلف العمليات والقواعد والإجراءات التي تقوم بها الهيئات التي تمثل التمويل العقاري، كما اعتمدنا المنهج التاريخي لمعرفة التطور التاريخي لنشاط الترقية العقارية وما كان عليه التمويل سابقا وكذا تطور وظهور هيئات تمويل مستحدثة، وتم أيضا اعتماد المنهج التحليلي بهدف تحليل ما تضمنه مختلف النصوص القانونية المتعلقة بكل من القرض العقاري وكذا نشاط الترقية العقارية.

للاوصول إلى دراسة الموضوع قمنا بالتقسيم الآتي:

الفصل الأول نتناول فيه ماهية التمويل العقاري من خلال تبين مفهومه والتطرق للصيغ المنتهجة في التمويل العقاري، أما الفصل الثاني فقد خصصناه لهيئات التمويل العقاري المتمثلة من ناحية في هيئات مانحة للتمويل ومن الناحية الثانية للهيئات الضامنة للتمويل لنصل في الأخير وننهى



بحثنا بخاتمة تتضمن مجموعة من النتائج المتوصل إليها من خلال هذه الدراسة، بالإضافة إلى اقتراح بعض التوصيات التي من شأنها المساهمة في معالجة هذا الموضوع.

# الفصل الأول

## ماهية التمويل العقاري

## الفصل الأول: ماهية التمويل العقاري

لم يكن التمويل معروفا في العهود السابقة نظرا الى إن إشباع حاجات الاقتصادية الحاضرة كان يتم عن طريق الإنتاج وتبادل بصوره مباشره، لكن بظهور فكرة تقسيم العمل وتطور المجتمع وتكامل عوامل الإنتاج ظهرت الحاجة إلى التمويل من خلال تدبير العمل الثالث من عوامل الإنتاج وهو عامل رأس المال، حيث ساعد ذلك كله على تطور أعمال البنوك وخاصة أعمال الصرافة واستبدال العملة ومنح القروض وانتشار الأسواق التجارية ودورها في مجال تمويل، احتل التمويل العقاري أهمية بالغة من بين التمويلات الأخرى نظرا لحاجات الناس الماسة في مجال السكن لما يتطلبه من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات ولتفاعله مع القطاع الاقتصادي من الاستثمار العملاء في عده مجالات.

من خلال ذلك سوف نتطرق في هذا الفصل إلى مبحثين: المبحث الأول يتضمن مفهوم التمويل العقاري أما المبحث الثاني مخصص لصيغ التمويل العقاري.

## المبحث الأول: مفهوم التمويل العقاري

للمويل العقاري أهمية بالغة ذلك لما يوفره من أموال لازمة لتغطية نفقات المشاريع المختلفة (تجارية، صناعية، اجتماعية)، ما يجعل التمويل في تطور ملحوظ عبر الأزمنة نظرا لكونه يدرج الأعمال الاستثمارية.<sup>1</sup>

التمويل ينصرف إلى عدة وظائف من بينها التمويل العقاري، فالتمويل العقاري وعملية الاستقادة منه تواجه عدة عراقيل ترتبط بتشكيلة النظام المالي والبنكي للجزائر، وانتشار ظاهرة المزايدات والمحاسبات البيروقراطية بحيث التمويل العقاري في مجال العقارات يتم بموجب اتفاق تمويلي بين الجهة الممولة (البنك والمؤسسات المالية) وبين المشتري وبائع العقار.<sup>2</sup>

فمن اجل معرفة مفهوم التمويل بصفة أدق قسمنا مبحثنا إلى مطلبين، المطلب الأول سوف نتناول فيه تعريف التمويل العقاري وأهميته، أما المطلب الثاني خصصناه لخصائص التمويل العقاري وطبيعته.

## المطلب الأول: تعريف التمويل العقاري وأهميته

من خلال هذا المطلب سوف نتطرق إلى تمويل العقاري (فرع 1)، ثم إلى أهمية التمويل العقاري (فرع 2)

<sup>1</sup>إسلام عبد القادر، القروض البنكية كاده تمويل المؤسسات الاقتصادية والعقارية، مكتبه الوفاء القانونية، الإسكندرية، ط الأولى، 2017، ص 137.

<sup>2</sup>ربيع عبد الباقي، التمويل العقاري والهيئات المرافقة له (مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة المستر)، قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان العاشور الجلفة، 2015/2014، ص 06.

الفرع الأول: تعريف التمويل العقاري

أولاً: المقصود بالتمويل

التعريف اللغوي للتمويل:

هو الإمداد بالمال، سواء في شكل نقود أو في شكل أصول عينية منقولة أو غير منقولة.<sup>1</sup>

التعريف الاصطلاحي للتمويل:

من الناحية الضيقة: تعني كلمة تمويل مجموع من وسائل اقتراض التي تضمن للمؤسسة استثمار نشاطها.

من الناحية الواسعة: التمويل هو مجمل العمليات التي من خلالها تقوم المؤسسات بتلبية كل متطلباتها من أموال وزيادات لاحقة لعقود القروض بصفة عامة أو الإنشاءات المالية أو المساهمات الممنوحة من طرف الدولة، الخزينة العامة، الجماعات المحلية.<sup>2</sup>

من خلال ذلك نستنتج مفهوم التمويل العقاري بأنه عملية قانونية تهدف إلى وضع مؤسسة مالية تحت تصرف احد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لترميم و تحسين المساكن و المباني و ذلك بضمان حق الامتياز على العقار أو رهنه رهنا رسميا ، فالتمويل العقاري هو عملية مالية ائتمانية، له طابع قانوني كما نجد له جوهره الاقتصادي ، ما يجمع بينهما هو المجال العقاري ، أما فيما يخص المجال التشريعي فان المشرع الجزائري لم يتبنى قانونا للتمويل العقاري مقارنة مع النظم القانونية الأخرى.<sup>3</sup>

بعد التطرق في الفرع الأول إلى تعريف التمويل العقاري، نأتي بالفرع الثاني لتبيان الأهمية التي يكسبها التمويل العقاري.

<sup>1</sup>د. الطاهر نواصر، د. عبد الكريم بن رمضان، النظام القانوني للمؤسسات تمويل الاستثمار في القانون الجزائري، "مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية «، م 8، ع5، جامعة غرداية، 2019، ص 287.298.

<sup>2</sup>إسلام عبد القادر عثمان، المرجع السابق، ص13.

<sup>3</sup>عرعاد الياقوت، التمويل العقاري مذكرة شهادة المستر قانون الأعمال كلية الحقوق جامعة الجزائر بن يوسف بن خضه، الجزائر، 2009/2008، ص 09.

فرع 2: أهمية التمويل العقاري

أولاً: الأهمية الاجتماعية والاقتصادية

يعد التمويل عاملاً مهماً من عوامل علم الاقتصاد، حيث تتجلى أهميته من خلال تسهيل وتأمين عملية انتقال العامل النقدي من المؤسسات ذات الفائض إلى تلك الوحدات التي بها حيز مالي<sup>1</sup>، فإن الغرض من القرض والحصول على تمويل هو سد الحاجيات المالية للمشروع الاستثماري، خاصة الاحتياجات الطويلة الأجل التي تتعلق بالاستثمار حيث تتمكن هذه الأهمية في تغطية نفقات وتساعد على تحقيق الرفاهية لشراء كبيرة من الأفراد والمجتمع عن طريق تحسين المعيشة وتوفير السكن لعدد كبير من الأفراد ذوي الدخل المتوسط وكذا يمنح لطالب التمويل أطول فترة سداد ممكنة مما يؤدي إلى ظهور قدرة شرائية لم تكن متاحة من قبل ويسر عليها تملك الوحدة السكنية التي يريدها.

كما يمكن أن تبرز أهمية التمويل العقاري من خلال أهدافه الممثلة في:

مساعدة المؤسسة على تسوية توازنها المالي، المساهمة في تدعيم النشاط الاقتصادي و دعم بابتكار مشاريع جديدة، تفعيل الجهاز المصرفي من خلال حركة رأس المال وكذا إعطاء الحركة والحيوية الضرورية لتحقيق النمو الاقتصادي وتنمية شاملة<sup>2</sup>.

ثانياً: الأهمية القانونية

تقدر الإشارة إلى أنه أول من احتضن التمويل العقاري هو الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط [...] الذي تأسس سنة 1964 بموجب المرسوم 64/227 المؤرخ في 1964/10/08 واشتهر بكونه مستودع للمدخرات الصغيرة بتشجيعه للادخار في مجال السكن، أما بناء مسكن أو شراءه أو ترميم سكن حيث تقدم هذه التمويلات أي القروض بشروط محدودة كما اتبع هذا النوع من التمويل بنوك معينة كالقرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية

<sup>1</sup>اسلام عبد القادر عثمان، المرجع السابق، ص157.

<sup>2</sup>عزاد الياقوت، المرجع السابق، ص 15.

- هذا النوع من التمويل يكون بشروط محددة من طرف هذه المؤسسات تتمثل في:
- وجوب دفع مساهمة شخصية تحسب بالنظر إلى قيمة المسكن.
  - تحديد حد أقصى والمدة التي تصل إلى 15 سنة مقابل فائدة حسب الشروط المعينة للبنك
  - طلب البنك ضمانا قويا مقابل القروض الطويلة الأجل (رهن رسمي لعقار بنفسه)، كما تشترط بعض البنوك زيادة في الضمان مثال ذلك إبرام عقد التأمين.
  - تخفيض معدل الفائدة وتمديد القرض إلى مدة 3 سنوات، مع توفر الشروط اللاصقة والخاصة بكل بنك ومؤسسة مالية.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: خصائص التمويل العقاري وطبيعته

من خلال هذا المطلب الممثلة في خصائص التمويل العقاري، سوف نتطرق إلى خصائص التمويل العقاري (فرع 1)، ثم يليه طبيعة التمويل العقاري (فرع 2).

#### فرع 1: خصائص التمويل العقاري

إن اتفاق التمويل العقاري يتميز عن غيره من العقود والتصرفات العمليات القانونية بخصائص يمكن إجمالها فيما يلي:

أولاً: التمويل العقاري عقد مالي ومن عقود ذات التنفيذ المتتابع

أ- التمويل العقاري عقد مالي :

إن نظام التمويل العقاري يسمح بالتدخل المالي بحيث يترتب عليه التزامات متبادلة بين أطراف الاتفاق ومن خلال المؤسسات الدخول لها مزاولاً أنشطة النظام العقاري.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> محمد بودالي، لانتمان الاستهلاكي في الجزائر، "مجلة العلوم القانونية والإدارية"، العدد 2، مكتبة الرشاد للطباعة والتوزيع، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، 2015، ص 17.

<sup>2</sup> ربيع عبد القادر، المرجع السابق، ص 21.

فالتمويل العقاري عملية مالية في صورة ائتمان نقدي يتم عبر طرقتين، إما بطريقة مباشرة ذلك بأن يوضع بين يدي المشتري ليسد منه ثمنه (العقار) أو النفقات ترميم، إما الطريقة غير مباشرة تكون بأن يسلم للبائع وفاء لليمن، كما أن الأحوال التي يتعاقد فيها الممول مع الغير مقاولات لإقامة بناء على أرض طالب التمويل فان هذه العملية تتوج في صورة دين بمبلغ من النقود يلتزم طالب التمويل بسداد أقساط إلى الممول وفقا لما تم الاتفاق عليه.<sup>1</sup>

كما يتضمن اتفاق التمويل العقاري شروط وبنودا خاصة بكل بنك ومؤسسة مالية.

## II - التمويل العقاري من عقود ذات التنفيذ المتتابع :

ذلك أن الزمن وان كان عنصرا عادي وليس جوهريا من عناصر الاتفاق وانه لا اثر له في تحديد التزامات لأطرافه، إلا انه لا يمكن إهماله فمزال دور في تحديد مقدار الأقساط التي يلتزم بها المستثمر، فكلما زادت المدة التي يتعين على المستثمر أداء جميع الأقساط خلالها كلما قل مقدار القسط والعكس، هذا ما يعني أن التنفيذ المتتابع له علاقة مع التمويل العقاري، من خلال ذلك يتبن لنا مدى خضوع هذا الاتفاق لطائفة عقود الاستهلاك.<sup>2</sup>

أن اتفاق التمويل العقاري يختلف عن العقود الزمنية، إذ انه ينطبق عليه الأثر الرجعي للفسخ بحيث يعود المتعاقدين للحالة التي كان عليها سابقا قبل الانعقاد، هذا ما فهمت إليه محكمة النقض الفرنسية بمقتضى حكم نقض مدني صادر في 16/03/1994، حيث قضت بعدم مراعاة أحكام المادة 5 من القانون 1979/07/13 الخاص بتبصير وحماية المفترض في المجال العقاري التي خصصت المادة 312/8 من قانون الاستهلاك التي تقرر سقوط حق الممول في الفوائد وتقرير بطلان العقد، كما أن يترتب على التنفيذ المتتابع أن يكون لكل قسط من الأقساط ذاتيته الخاصة به فيتم الوفاء في موعده المحدد في الاتفاق كما يخدع لمدة تقدم مستقلة على الأقساط الأخرى ومتميزة عن المدة اللازمة للقادم الدعاوى الناشئة عن عقد التمويل نفسه.

<sup>1</sup> اعراد الياقوت، المرجع السابق، ص14.

<sup>2</sup> د.مصطفى، احمد البقلي استاذ مساعد في قانون مدني، جامعة اسيرط، ص 22.



ثانيا: التمويل العقاري من عقود الإذعان وعقود الاستهلاك

I- التمويل العقاري من عقود الإذعان:

عقد الإذعان هو عقد يملئ فيه المتعاقد شروطه على المتعاقد الثاني الذي ليس له إلا رفض العقد أو قبوله، حيث من مميزات هذا العقد انه يتميز بسيطرة احد المتعاقدين على الآخر ويفرض عليه شروط ولا يقبل مناقشتها ويرجع ذلك عادة إلى سيطرة على احتكار فعلي أو قانوني للسلع والخدمات من طرف المتعاقد القوي<sup>1</sup>.

ذلك ما ذهبت إليه المادة 70 من القانون المدني الجزائري التي تنص على: "يحصل القبول في عقود الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل مناقشة فيها"<sup>2</sup>.  
ما يجعلنا نسأل هل يمكن اعتبار العقود المتضمنة لاتفاق التمويل العقاري من قبل عقود الإذعان؟ أو أن الشروط المتضمنة في هذه الاتفاقات هي في حقيقتها شروط تعسفية؟  
فلا اعتبار العقد من عقود الإذعان لبد من توفر شروط يمكن إجمالها فيما يلي:

-تعلق العقد بسلع أو مرافق تعتبر من الضروريات الأولى بالنسبة للمستهلكين أو المنتفعين.  
-احتكار لهذه السلع أو المرافق احتكار قانونيا أو فعليا أو على الأقل عدم تعرضه بالنسبة لها إلا لمناقشة محدودة النطاق.

أن يكون الإيجاب موجها إلى الجمهور كافة وبشروط متماثلة ولمدة غير محدودة<sup>3</sup>  
وفق هذه الشروط السالفة الذكر لا يمكن رفضها ولا تقبل مناقشتها، وحيثما تقام هذه الشروط والخصائص في العقد فإنه ينبغي أن يقام الدليل على وجوب الشرط التعسفي المجفف الذي جاء في روح الحق والعدل وتقدير إذا كان شرط تعسفي أم لا مناط بالقضاء.

<sup>1</sup>عرداد الياقوت، المرجع السابق، ص 18.

<sup>2</sup>المادة 70 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 / 09 / 1975، متضمن القانون المدني، ج.ر، ع 78، الصادر في 30 / 09 / 1975 المعدل والمتمم، ص 13.

<sup>3</sup>عرداد الياقوت، المرجع السابق، ص 21.

قامت محكمة فرنسا بأداء رأيها بهذا الصدد أي مدى اعتبار عقد التمويل العقاري من قبيل عقد الإذعان، وبعد التحليل رفضت المحكمة هذا الوصف حيث ورد بهذا الحكم القول أن "فيما يخص الادعاء بالصحة العافية للشرط محل النزاع فإن المحكمة بقدر هذا الشرط ليس مناقضا أو متعارضا مع توصيات لجنة الشروط التعسفية رقم 9001 الذي يتضمن في حاجياته: "يمكن فقط الاحتجاج على المستهلك بالشروط الواردة في العقد المبرم بين المؤمن وبين المفترض، إذا كان قد أعلن عنها قبل انضمامه إلى عقد التأمين كما أن الشروط الخاصة بمعدل الفائدة تكون تعسفية إذا كان من شأنها أن تجعل تحديد الثمن الذي يدفعه المستهلك رهن إرادة المهني، سواء بطريقة مباشرة أو من خلال تحييده للعوامل المؤدية لتغير عوامل معدل الفائدة.<sup>1</sup>

كما تضيف المحكمة انه: "لم يكن في الدعوى ما يمكن أن يعتبر تعسفا في استخدام المكانة الاقتصادية وفقا للمادة 1/132 من تقنين الاستهلاك، في المقابل هناك اتجاه يميل إلى الاكتفاء باشتراط وجود احد طرفي العقد (المهني) في موقع يتفرق على الطرف الآخر (المستهلك) من حيث القدرة الاقتصادية أو الخبرة الطبيعية وان يصدر في صورة عامة وقالب نموذجي، كما أن لا يمكن القول انه بإمكان العميل الذي لا تتاسبه الشروط التي تقرضها عليه إحدى المؤسسات المالية أن يتعامل مع غيرها من المصاريف بشروط تختلف عن الشروط المعروضة عليه، ذلك أن أدراج الشروط ضمن نماذج العقود التي تطردها المؤسسات التمويل العقاري على الجمهور، فليس بمقدور المستهلكين إلا القبول بالشروط التي يضعها الطرف المذعن والرضوخ للالتزامات.<sup>2</sup> فعلى اعتبار اتفاق التمويل العقاري من قبيل عقود الإذعان نتائج مهمة تتصل بسلطة القضاء إزاء تفسير الشروط الغامضة وإلغاء أو إبطال الشروط التعسفية.

<sup>1</sup> د. ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 37.

<sup>2</sup> عرعد الياقوت، المرجع السابق، ص 22.

## 1- الشروط الغامضة :

إن إجراءات الخاصة بالتمويل العقاري يجب أن تكون واضحة ومحددة بحيث يمكن للمقترض معرفة حقوقه وواجباته، كما يجب أن يكون المقرض المقدم لطالب التمويل مكتوباً وأن تكتب البيانات الرئيسية بخط بارز واضح، بحيث تنص المادة 05 من التوجيهات الأوروبية الصادر في 1995/04/15 على أنه: "في حالة ما إذا كانت العقود المعروفة على المستهلك تتضمن شروط مكتوبة فإنها يجب أن تحرر بطريقة واضحة ومفهومة"، غير أن المؤسسات المالية قد تلجأ في سبيل إغراء طالبي التمويل إلى تحرير العرض وإصدارها بطريقة تحيط الكثير من الإبهام والغموض بحيث لا يستطيع طالب التمويل أن يحدد بصفة واضحة مقدار حقوقه والتزاماته.<sup>1</sup> حسب المادة 112/02 من القانون المدني التي تنص على: "لا يجوز أن يكون تفسير العبارات الغامضة في عقود الإذعان ضاراً بمصلحة اللطيف المذعن".<sup>2</sup>

ما يعني أن تفسير العبارات الغامضة في اتفاق التمويل العقاري تتم ضد مصلحة الطرف القوي ذلك أن هذا الأخير هو الذي وضع ذلك الصياغة وهذا تفسير كجزء عن عدم وضوح العبارات فهو في الأخير المسؤول ويتحمل المخاطر.

كما أن الغموض يتجلى في جميع شروط اتفاق التمويل العقاري على عبارات غير مقروضة نتيجة للحالة المادية، أو غير مفهومة نتيجة لسوء الصيانة كذلك طول النص وتفاوت الخط المكتوب به أو تكون مكتوبة بلغة أجنبية وغير مصحوبة بترجمة يفهما طالب التمويل.<sup>3</sup> كما يعتبر أيضاً الشرط غامضاً إذا كان وارد ضمن ملاحق الاتفاق دون إشارة تعبر عن وجوده، حيث يستلزم القضاء للاعتداء بالشروط الواردة ضمن ملاحق الاتفاق شرطاً مزدوجاً.

<sup>1</sup> ثروت عبد الحميد، المرجع السابق، ص 37.

<sup>2</sup> المادة 12 الفقرة 02 من ق.م.ج، المرجع السابق، ص 08.

<sup>3</sup> ربيع عبد الباقي، المرجع السابق، ص 26.

أم يكون الطرف الآخر وقت إبرام العقد على علم بوجوده وعلى معرفة تامة بمضمونه ويقع عبء إثبات ذلك على عاتق الطرف الذي صدر منه العرض محل النزاع<sup>1</sup>.

## 2- الشروط التعسفية :

يعرف الفقه الشروط التعسفية بأنها: " كل شرط يدرج في نماذج العقود بواسطة الطرف القوي ذي الخبرة ويكون من شأنها منحه ميزة مبالغ فيها على حسب الطرف الآخر".  
كما يعرف القانون الصادر في 10 / 01 / 1978 المتعلق بتصدير وحماية المستهلك بأنها: "الشروط التي يتضح أنها مفروضة على المستهلك نتيجة لما يتمتع به الطرف الآخر من قوة اقتصادية ويمكن من شأنها أن تمنح هذا الطرف القوي ميزة مبالغ فيها"<sup>2</sup>.  
فالممول يضع الشروط العامة لاتفاق التمويل قبل عرضها على طالب التمويل ولا يقبل تعديلها فبهذه الشروط يراعي مصلحة خاصة، كما تضيف المادة السالفة الذكر في فكرتها الخامسة أن الخاصية التعسفية للشرط ينظر إليها وقت إبرام العقد مع الآخر في الاعتبار كل الشروط الأخرى التي يتضمنها العقد.

تتميز الشروط التعسفية بخاصيتين:

التعسف في استعمال التفوق الاقتصادي والخبرة العملية.

الحصول على ميزة مبالغ فيها دون أن يقابلها التزام، ووجود شروط وطبيعة التمويل العقاري وإلزام طالب التمويل وفق ما هو منصور عليه قانونا فالمادة 110 من القانون المدني الجزائري تقتضي في هذا المجال أن: "إذا تم العقد بطريقة الإذعان وكان قد تضمن شروط تعسفية جاز للقاضي أن يعدل هذه الشروط أو يعطي الطرف المذعن منها وذلك وفقا لما تقتضي به العدالة ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك".

<sup>1</sup>ثروت عبد الحميد، المرجع السابق، ص 38.

<sup>2</sup>ربيع عبد الباقي، المرجع نفسه، ص 27.

وعليه من خلال ذلك يتبين أن الجزاء يتراوح بين تعديل الشروط التعسفية أو إلغائها كليا دون أن يكون لذلك تأثير على العقد نفسه الذي يضل صحيحا منتجا لأثاره في كل نصوصه ما عدا تلك التي تقرر أنها تعسفية

فان وسائل المختلفة المستخدمة والمقترحة لحماية الطرف المذعن في عقود الإذعان وإلغاء الشروط التعسفية، مازالت تحتوي ثغرات وعيوب لكنها على كل حال لأغنى عنها، وتجتهد القوانين الوضعية في حل هذه المعضلة والارتقاء بمستوى الحماية، سواء عن طريق تحديد مضمون العقد أو تسديد الرقابة الإجرائية الوقائية.<sup>1</sup>

## II- التمويل العقاري من عقود الاستهلاك :

إن إبطال الشروط التعسفية وإلغائها ليس كاف لتوفير الحماية للأفراد العادين لذا أصبح من الضروري إنشاء جمعيات لحماية المستهلك أو اللجوء للسلطات العامة لإمكان التقاضي كطرف في الدعوى بهدف حماية الطرف المذعن طالب التمويل أي المستهلك)<sup>2</sup>

يعتبر عقد الاستهلاك الإطار المنظم للمفاعيل القانونية المترتبة على العملية الاستهلاكية التي تتم بين الطرفين فاغلب التشريعات لم تعرف عقد الاستهلاك تاركة ذلك للفقهاء والقضاء، فقد عرفت المادة 02 من التوجيهات الأوروبية الصادر في 1975/05/20 عقد الاستهلاك في صورته الإلكترونية انه: "عقد متعلق بالسلع والخدمات يتم بين المورد ومستهلك من خلال الإطار التنظيمي الخاص بالبيع عن بعد أو تقديم الخدمات التي ينظفها المورد والذي يتم باستخدام واحدة أو أكثر من وسائل الاتصال الإلكترونية حتى إتمام التعاقد"، كما عرف المشرع الكندي في الفقرة 20 من قانون ولاية كيبيك لحماية المستهلك: "هو عقد يتم بين تاجر ومستهلك بدون الحضور المادي لهما سواء في مرحلة الإيجاب أو القبول، وذلك عندما يكون الإيجاب موجها لكافة" (5)، بينما باقي التشريعات بقت صامدة، فالتشريع الجزائري لم يعرف عقد الاستهلاك مباشرة بل

<sup>1</sup>العشب محفوظ، عقد الإذعان في القانون المدني الجزائري والمقارن، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1995، ص142.

<sup>2</sup> ربيع عبد الباقي، المرجع السابق، ص 28.

عرف بعض مصطلحات التي لها علاقة به تمكننا من استنتاج مفهومه، أطرافه ومحلّه، حيث عرفت المادة 03 فقرة 04 من قانون 04/02 العقد انه: "العقد كل اتفاق أو اتفاقية تهدف إلى بيع سلعة أو تأدية خدمة محرر مسبقا من احد أطراف الاتفاق مع إذعان الطرف الآخر بحيث لا يمكن لهذا الأخير أحداث تغيير حقيقي فيه".

#### تعريف الخدمة:

من خلال نص المادة 03 من القانون 03.09 تعرف أنها: "كل عمل مقدم غير تسليم السلعة حتى ولو كان التسليم تابعا لها أو مدعما للخدمة المقدمة"

#### 1- تعريف السلعة:

عرفت ذات المادة الفقرة 17 السلعة بأنها كل شيء مادي قابل للتنازل عنه بمقابل أو مجانا.<sup>1</sup>

#### 2- تعريف المستهلك:

عرف المشرع الجزائري المستهلك من ذات المادة من خلال الفقرة الأولى: "انه كل شخص طبيعي أو معنوي. يقتني بمقابل أو مجانا سلعه أو خدمه موجهه للاستعمال النهائي من اجل تلبية حاجاته الشخصية أو تلبية حاجه شخص أو حيوان متكفل به".<sup>2</sup>، من خلال ذلك يمكننا تعريف عقد الاستهلاك بأنه العقود التي يبرمها الشخص إشباعا لحاجياته الشخصية من الأموال والخدمات ويدخل في هذا التعريف كل ما يبرمه الشخص من عقود بهدف إشباع حاجاته الاستهلاكية الخاصة. فطبقا للتفصيل في مفهوم عقد الاستهلاك. فانه يمكننا القول بان اتفاق التمويل العقاري

<sup>1</sup>ط.فاطنة شرشال، النظام القانوني لعقد الاستهلاك في التشريع الجزائري، "مجلة السنة للبحوث والدراسات"، ع 166/179 الجزائر، المدينة، 2020، ص 169.

<sup>2</sup>المادة 03 الفقرة 01 من القانون 09/03 المتضمن حماية المستهلك وقمع الغش المؤرخ في 25 /02/ 2009، ج.ر مؤرخة في 08 /03/ 2009، ع15، ص 13.

يندرج تحت طائفة من العقود. بالنظر إلى انطباق عناصر هذا الاتفاق [المستثمر، الممول، التمويل] مع عناصر عقد الاستهلاك [المستهلك، المهني، المنتج].<sup>1</sup>

هذا ما سوف يتم شرحه على النحو التالي:

### 1-المستثمر :

لا يوجد ما يمنع انطباق وصف المستهلك على المستثمر في اتفاق التمويل العقاري فالغالب انه شخص طبيعي أقدم على إبرام الاتفاق بهدف تأمين عقار مسكن ومن ثم فهو يهدف إلى إشباع حاجاته الشخصية كما ينطبق هذا الوصف على المهني سواء كان شخص طبيعي أو معنوي الذي يبرم الاتفاق بهدف الحصول على مقر لممارسه مهنته، لكن تستثنى في الحالة التي يمتن فيها المستثمر لنشاط التوصيل العقاري ويكون لديه من الخبرة والدراية بمجال التمويل العقاري ما يجعله في مركز متساوي مع الممول ، فهنا لا ينطبق عليه وصف المستهلك حيث تتنافى عنه حاله الجهل المصرفي بمجال التعاقد الأمر الذي لا يوجد معه.

### 2-تعريف المهني:

عرف المشرع الفرنسي المهني في تقنين الاستهلاك بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص، يتصرف لأغراض تدرج في نشاطه التجاري أو الصناعي أو الحرفي أو الزراعي ويشمل ذلك عندما يتصرف باسم أو لحساب مهني آخر". كما أن المشرع المصري استعمل مصطلح "المورد" بدلا من المصطلح المهني وقد عرفه من خلال المادة الأولى من قانون حماية المستهلك لسنة 2011 بأنه: "كل شخص يمارس تجاريا أو صناعيا أو مهنيا أو حرفيا يقدم خدمه للمستهلك أو ينتج السلعة أو يصنعها أو يستوردها أو يسوقها وذلك بهدف تقديمها إلى المستهلك أو التعامل أو التعاقد معه عليها بأي طريقه من الطرق بما في ذلك الوسائل الإلكترونية وغيرها من الوسائل

<sup>1</sup>ثروت عبد الحميد، المرجع السابق، ص 19.

التقنية الحديثة<sup>1</sup>. مبررا بإمكانه تطبيق قانون حماية المستهلك على اتفاق التمويل العقاري المبرم بينه وبين الممول.

كما يتضح من خلال استعمال المشرع الفرنسي الاصطلاحي المقترض والمستهلك معا على أنها مترادفين من خلال المادة 311 من التقنين الاستهلاك المتعلقة بتعريف المصطلحات الخاصة بلي ائتمان على أن: "المقترض أو المستهلك كل شخص طبيعي ويكون مرتبطا مع مقترض أو وسيط ائتماني في مقابل معاملة ائتمانية تحت أو إتمامها الغرض أجنبي عن نشاطه التجاري"، من خلال ذلك نستنتج أن هذا الاصطلاح يتمثل أيضا في المستثمر في اتفاق التمويل العقاري. فقد سمح المشرع للأشخاص الاعتبارية الخاصة من الاستفادة من قواعد الحماية المنصوص عليها في تقنين الاستهلاك بشأن التمويل العقاري متى كان الائتمان الممنوح لهم لا يقصد منه تمويل نشاط مهني أما بالنسبة للأشخاص الاعتبارية العامة فقط استثناها المشرع من هذا الأمر حيث لا يمكنها الاستفادة من أحكام الحماية المنصوص عليها، بالرجوع للمشرع المصري نجد انه لم يصرح صراحة بالوصف المستهلك على المستثمر في اتفاق التمويل العقاري إلا أن هذا الوصف استفادوا من ضمن من نص المادة 1/1 من القانون المدني الجزائري والتي عرفت المستهلك انه: "كل شخص طبيعي أو اعتباري يقدم إليه احد السلع أول خدمات لإشباع حاجته غير مهنيه أو غير الحرفية أو غير التجارية أو يجري التعامل أو التعاقد معه بهذا الخصوص". وهو ما يعني انطباق وصف المستهلك على المستثمر متى كان لائتمان الممنوح له لا يقصد منه تمويل نشاطه المهني أو الحرفي أو التجاري.

<sup>1</sup>ثروت عبد الحميد، المرجع السابق، ص 20.19



## 3- الممول:

وما دام ممارسته لنشاط التمويل فقط تتم على سبيل الاحتراف معناه قد يكون شخص طبيعي أو معنوي تنطبق عليه مصطلح المهني. كما قد يكون الممول شركة يسمح لها القانون مزاوله هذا النشاط أو احد البنوك المسجلة لدى البنك المركزي.<sup>1</sup>

خلال ما تقدم يتضح بتطبيق عناصر الاستهلاك على عناصر اتفاق التمويل العقاري [الخدمات، المستثمر، الممول]، وهو ما يعني اعتبار هذا الاتفاق من عقود الاستهلاك يتبع ذلك من إمكان الاستفادة المستثمر من آليات الحماية المنصوص عليها في القوانين الاستهلاك.

## فرع 2: طبيعة التمويل العقاري

يعتبر اتفاق التمويل العقاري عقد قرض المبلغ من النقود، يكون عن طريق ضمانات من بينها الرهن العقاري أو حق الامتياز إلى غير ذلك من الضمانات. فان الضمان العقاري يقع على العقار موضوع التمويل العقاري ينتج عنه قاعدة أن العقار الذي يقدم القرض لتمويل شرائه تنتقل ملكيته بكامل عناصرها إلى المقرض (المشتري) إلى (البائع) مباشرة دون اللجوء إلى ذمه الممول المقرض.

في حاله ما كان التمويل يتعلق باستثمار في بناء العقار على ارض يملكها المستثمر أو لغرض ترميه فان الملكية لا تزول عن المستثمر الذي حصل على التمويل ولا ينال من ذلك أن يقرر مقترض أو المستثمر تأميناً عينياً على عقاره صالح الممول ذلك ضماناً للوفاء بالحقوق والالتزامات الناشئة عن اتفاق التمويل العقاري، من اجل ثبوت حق الملكية للمستثمر لابد أن يتضمن الاتفاق بندا بمقتضاه يتمتع عليه التصرف في العقار الضامن خلال مدة محدودة رعاية لمصلحة مشروعته. وفي حاله ما كانت الملكية بكل عناصرها تتقرر المستثمر تحميلها لك العقار أو تلافيه مهما كان سبب الهلاك، كما يعد مسؤولاً عن الأضرار التي تحدث للغير بسبب العقار باعتباره حارس له.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>د.مصطفى احمد البقلي، المرجع السابق، ص48.

<sup>2</sup>ثروت عبد الحميد، المرجع السابق، ص17.

ذهب اغلب الفقه إلى أن التمويل العقاري أحكامه متصلة بالنظام العام نظرا لكون الأحكام المنظمة له تتعلق بالحقوق العينية الأصلية والتبعية، أي الملكية العقارية التي حرص عليها المشرع من خلال تنظيم قوانين خاصة بها وعدم ترك الحرية للأفراد المتعاقدة.

فقد استحدثت الرقابة لبعض الجهات الإدارية على الشركات التي تزاول نشاط التمويل العقاري ومنحها السلعة الضبطية القضائية في إثبات الجرائم ذلك من أجل ضمان حسن سير قواعد التمويل العقاري وتوفير الحماية عن طريق فرض إجراءات صارمة لمن يخالفها تسقط عليه عقوبات جنائية، إدارية، مدنية.

يتبين لنا من خلال ذلك إن اتفاق تمويل عقاري قواعده أميره فلا يجوز المساس بمصالح المستثمر أي الحاصل على التمويل من خلال تدمير الاتفاق بنودا أو شروط الضمان الحماية المقررة له أو تحرمه من حقوقه متضمنة من خلال نصوص القانون.

للقاضي الناظر في مثل هذه الظروف إذا تعلق الأمر بتجزئة الشاطئ الذي يتعلق بالنظام العام إذ انه قواعد التمويل العقاري قواعده أميره مطلقه يترتب على مخالفتها البطلان وهي تلك القواعد المتعلقة بتنفيذ على العقار والأحكام المتضمنة لشركات التمويل والإجراءات والإشراف والمراقبة عليها، يقتصر البطلان على الشرط المخالف لأحكام القانون ويبقى اتفاق التمويل العقاري صحيحا إذا تبين أن العقد مكان لين عقد لولا وجود هذا الشرط في هذه الحالة يبطل كله تطبيقا للقواعد العامة<sup>1</sup>

حسب نص المادة 104 من القانون المدني الجزائري أن: "إذا كان العقد في الشق منه باطلا أو قابل للإبطال وتوفرت فيه أركان العقد آخر فان العقد يكون صحيحا باعتباره العقد الذي توفرت أركانه إذا تبين انه نية المتعاقدين كانت تنصرف إلى إبرام هذا العقد".

<sup>1</sup> ربيع عبد الباقي، المرجع السابق، ص 33.34.

كما تنص المادة 461 من ذات القانون انه: " لا يجوز الصلح في المسائل المتعلقة بالحالة الشخصية أو بالنظام العام ولكن يجوز الصلح على المصالح المالية الناجمة على الحالة الشخصية".<sup>1</sup>

مفاد هذه المادة أن الحقوق والضمانات التي يمنحها تمويل العقاري متصلة بالنظام العام ولها هدفان، هدف توجيهي وهدف حمائي إذ إن الحقوق والضمانات المتعلقة بالنظام العام ذات الهدف التوجيهي تتصل بالمصلحة العامة فهي قواعد تحميل المبادئ الأساسية والمصالح العليا في الميدان الاقتصادي والاجتماعي ولا يصح التنازل عنها، أي المساس بالمصلحة الحماية، أما المتعلقة بالنظام العام لهدف حماية تتعلق بالمصالح الفردية (مصالح العمال والمستهلكين).

يجوز التنازل عنها بعد ثبوت الحق فيها، ما يعني أن قواعد التمويل تلعب عليها الطابع الحمائي، لذا يجوز التنازل على الضمانات والحقوق المقررة بعد استحقاقه حسن نص المادة السالفة الذكر، وهذا ما طبقت محكمه النقد الفرنسية بصدد إحدى القضايا التي تقتضي أن: "إذا كان غير الجائز التنازل مقدما عن القواعد القانونية الحماية المقررة بنصوص أسرة فانه يجوز التنازل عن آثار المترتبة عن تلك القواعد"، حيث كانت الدعوة تتعلق بعقد بناء منزل خاص بين مقترض مقاول مبرم تحت شرط واقف هو الحصول على قرض بهدف التمويل العقاري تطبيقا لنص المادة 17 من 13 / 07 / 1979 غير أن طالب تعرض تم رفضه من قبل البنك ولم يتم إخطار مقاول بذلك بمضي المال البناء قبل أن يعود ويخطره بقرار العدول عن المشروع وفسخ العقد تطبيقا لنصل ماده 17 سالفة الذكر الذي تتعلق بقواعدها الحمائية بالنظام العام، غير أن المحكمة رفضت دعواها استنادا إلى سلوكه يدل بصوره مباشره على تنازله عن الحماية القانونية، هو في الحقيقة تنازل عن الآثار المترتبة على القواعد الحمائية وهو أمر ممنوع قانونيا لأنه يتعلق بالسلطة تكون شخص في التصرف في حقوقه، وعليه قررت المحكمة أن المقترض كانت لديه قدره فسخ عقد المقاوله المبرم تحت شرط واقف هو الحصول على قرض تمويل عقاري وكان في هذه الحالة

<sup>1</sup>المواد 104 / 461 من الامر 58/75 المتضمن ق.م، المرجع السابق ، ص18 و 72.

له إمكانية المطالبة بالفصل أو النزول عنه، أما وإن قد اختار النزول عن حقه في طلب فسخ عقد المقاوله فلا رجح في اختياره والمطالبة مره أخرى بالفصح فلم يعد الأمر متعلق بالنظام العام.<sup>1</sup>

### المبحث الثاني: صيغ التمويل العقاري.

لقد كانت سابقا تمويل السكن يقع على عاتق الخزينة العمومية والصندوق الوطني لتوفير والاحتياط، ومن خلال فتره التسعينات تزايد تدخل الدولة في تمويل السكن وجعلها ارتفاع مستوى التمويل الذي يرجع إلى عدة عوامل تتمثل في الإسراع في نمط انجاز السكنات الاجتماعية، إلى جانب الارتفاع المتزايد لأسعار مواد البناء وظهور أزمة مواد البناء وهو ما أدى إلى أزمة حادة في قطاع السكن التي عرفت الجزائر خلال فتره التسعينات نتيجة عدم قدره الصندوق الوطني للتوصيل والاحتياط على التلبية الطلب المتزايد لعدد الوحدات السكنية، من هنا جاءت ضرورة التفكير في حلول عمليه تابعه للخروج من الأزمة حيث بعد الدراسة والبحث تم التوصل إلى حلول بخلق وإنشاء مؤسسات ماليه متخصصة في القروض لكل حل المشاكل على المستوى الاقتصادي والاجتماعي، ابتداء من سنة 1997 تم إنشاء مؤسسات مالية 9 إلى جعل النشاط العقاري نشاطا حيويا اقل خطورة وأكثر أمانا لكل من المتعاملين في الترقية العقارية والمستفيدين والهيئات المالية الممولة.

بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 39/ 03 المتعلق بالنشاط عقاري وفتح مجال لتمويل أمام الخواص من خلال بنوك المؤسسة المالية، حيث تعتبر عمليه في الائتمان من أهم عمليه البنوك إذ تقوم هذه الأخيرة بتقديم لعملائها نقودا ووسائل أخرى للوفاء بديون مقابل فائدة متفق عليها.<sup>2</sup> لائتمان عديدة من أبرزها القروض وعليه فان مختلف البنوك في العمل تتبع صيغ مختلفة لتمويل عقاري خاصة، وهذا ما سوف نتطرق له من خلال المطلبين الآتيين: المطلب الأول مخصص

<sup>1</sup> ثروت عبد الحميد، المرجع السابق، ص 50.

<sup>2</sup> بوسته ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 157.

لدراسة العقود العقارية باعتبارها الأكثر شمولاً في التمويل العقاري، أما المطلب الثاني مخصص لصغتي تمويل السكن الاجتماعي و تمويل الترقية العقارية.

### المطلب الأول: القروض العقارية.

القروض العقارية من أهم صيغ التمويل العقاري، تهدف إلى مساعدته الأسر ذات الدخل المتوسط للحصول على ملكية السكن وذلك عن طريق القرض موجه للأفراد، أما القرد العقاري الموجه للمتعاملين في الترقية العقارية فإن الهدف الأساسي هو ارتفاع عرض السكنات للبيع فبالتالي فإن القروض العقارية تعمل على محاولته تقليص من الأمانة السكنية، وعليه فإن القروض العقارية أهم الصيغة للتمويل خاصة بعد إلغاء قانون النقد والقرض للشروط التمييزية لمنح القروض بين القطاع العام والقطاع الخاص. فلم يعد اعتبار المؤسسة العمومية سبباً كافياً لتستفيد من قروض بشروط أخف من المطبقة على المؤسسات الخاصة كما أن منح القروض أصبح يخضع إلى قواعد التجارة ومعايير المر دودية الربحية الشيء الذي يدفع البنوك والمؤسسات المالية إلى تكيف مناهجها وتحسين فعالية إجراءات التقسيم الخاص وضعيه الزبائن وأداء مشاريعهم.

إذا كانت القروض العقارية صيغته من صيغته التمويل تتحدث شروطها بين القطاع العام والقطاع الخاص فإنها تختلف حسب المستفيد الأفراد (المتعاملين بالترقية العقارية) كما تختلف حسب موضوع القرض العقاري.<sup>1</sup>

هذا ما سوف نتطرق له من خلال هذا المطرب المقسم بدوره إلى ثلاث فروع:

<sup>1</sup>بوستة إيمان، المرجع السابق، ص216.

فرع 1: تعريف القروض وأنواعها.

أولاً: تعريف القروض

هناك عدة تعريف للقروض لكنها لا تخرج من التعبير عن عملية تتم بموجب تمكين المتعامل الاقتصادي من التعرف أو الاستغلال المالي النقدي حاضر أو مستقبل في تمويل أي نشاط اقتصادي،<sup>1</sup> وعليه نذكر بعض التعريف المواجهة للقروض.

التعريف الاقتصادي:

هو ذلك الفعل الذي يقوم بواسطته الشخص ما ( الدائن ) إلى شخص آخر ( المدين ) بمنحه إياه أو يلتزم بضمانه أمام الآخرين وذلك بمقابل ثمن أو تعويض ما يسمى بالفائدة.<sup>2</sup>

تعريف اللغوي:

ترجع كلمة قرد إلى كلمة اللاتينية CREDERE التي تعني منح الثقة "faire confiance" على اعتبار أن الائتمان أساس كل قرار أو قرض.

التعريف القانوني:

القرض هو العقد الذي يستلم فيه احد الأطراف المقرض من الطرف الآخر المقرض شيئاً يحق له أن يستعمله ويتوجب عليه أن يردده.<sup>3</sup>

تشريع الجزائري:

فقد عرف المشرع الجزائري القرض من خلال نص المادة 69 فقرة 01 من الأمر 11/03 المتعلق بالنقد والقرض بان: "شكل عملية قرض مفهوم هذا الأمر كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه

<sup>1</sup> أبو عتروس عبد الحق، الوجيز البنوك التجارية، جامعة مستوى، قسنطينة، 2010، ص36.

<sup>2</sup> يوستة ايمان، المرجع السابق، ص 217.

<sup>3</sup> أبو عتروس، المرجع السابق، ص 38.

شخص ما أو بعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر ويأخذ بموجب لصالح الشخص الآخر التزاما بتوقيع كالدمار الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان.<sup>1</sup> كما يعرف المشرع الجزائري من خلال القانون المدني نص المادة 450 بان: "قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض بان ينقل ملكيه مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع والصفة".<sup>2</sup>

من خلال ذلك يتبين لنا أن قرض الاستهلاك نوع من أنواع القروض نص عليه المشرع الجزائري وهو ما يعرف بالقرض المدني حيث يكون هذا النوع من القروض بين الأفراد أو عندما تقدمه مؤسسه القرض أي البنك للأفراد بغرض تلبية حاجيتهم ك شراء سلع الاستهلاك الشخصي والمنزلي بالتقسيط.

تجدر الإشارة إلى أن القانون الجزائري يمنع أن يكون القرض بين الأفراد مقابل الفائدة ويكون باطله كل اتفاق يقضي بخلاف ذلك من خلال نص المادة 454 من القانون المدني الجزائري التي تنص على: "قرض بين الأفراد يكون دائما بدون اجر ويقع باطلا كل نص يخالف ذلك"<sup>3</sup> من خلال التعريفات السابقة نستنتج أن القرض يعني تسليف مال لتستمر في الإنتاج والاستهلاك ويقوم على عناصر تتمثل في الثقة والمدة لأنه مبلغ من المال يضعه المقرض بين يدي المقترض لمدة زمنية معينة ولغرض معين أو غير معين على أن يدفع المخترع فائدة مقابل إقراضه حسب الاتفاق.<sup>4</sup>

ثانيا: أنواع القروض.

تختلف القروض وتقسم لعدة أنواع يمكن تصنيفها كما يلي:

<sup>1</sup> المادة 69 الفقرة 01 من القانون الأمر 03/11 المتعلق بالنقد والقرض المؤرخ في 27/08/2003، ج.ر. مؤرخة في 27 / 08 / 2003 ، ع52، ص 11.

<sup>2</sup> المادة 450 قانون مدني جزائري،مرجع السابق،ص70.

<sup>3</sup> المادة 454 قانون مدني جزائري،مرجع نفسه،ص71.

<sup>4</sup> ابو عتروس،المرجع السابق،ص 37.

أ- تصنيف القروض وفقا لمدتها ووفقا لنشاط الممول :

1- قروض وفقا لمدتها

أ- قروض قصيرة الأجل:

تعرف بقروض الاستغلال وهي تلك القروض الموجهة لتمويل الجانب الاستغلالي في المؤسسة والتي عادة ما تكون لفترة زمنية قصيرة لا تتجاوز لسنتين تتراوح بين شهر وستين كحد أقصى، تتبع البنوك عده طرق لتمويل هذه الأنشطة وذلك حسب طبيعة النشاط (ذاتي تجاري صناعي إداري)، حسب الوضعية المالية للمؤسسة أو الغاية من القرض حيث ترتبط هذه النوعية من القروض صفه عامه بحركات الصندوق الخاص بالمؤسسة التي تكون مدينا أو دائما ذلك حسب وتلبيه النشاط في المؤسسات واقتراضها على تحصيل ديونها على الغير<sup>1</sup>

ب- قروض متوسطة الأجل:

تراوح مدتها بين سنتين إلى خمس سنوات هدفها تمويل بعض العمليات الرأسمالية التي تقوم بها المشروعات مثل الاستبدال الآلات المصنع بوحدات جديد.<sup>2</sup>

ج-قروض طويلة الأجل

المؤسسات التي تقوم باستثمارات طويلة إلى البنوك لتمويل العمليات التي تتطلب مبلغ كبير وذلك نظرا لمدته الاستثمار وفراغات الانتظار الطويلة حيث تفوق مدتها الخمس سنوات مع أمكانيه إلى غاية 20 سنة مثل الحصول على عقارات أراضي مباني بمختلف الاستعمالات المهنية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان حرج الساحة المركزية، الجزائر، 2003، ص 56.

<sup>2</sup>ربيع عبد الباقي، المرجع السابق، ص 39.

<sup>3</sup>الطاهر لطروش، المرجع السابق، ص 75.



2: وفقا للنشاط الممول:

أ- القروض الإنتاجية:

تلك القروض التي تقدمها الدولة المؤسسات المالية و المصرفية يكون هدفها تمويل النشاط الإنتاجي والاستثماري.

ب- القروض الاستهلاكية:

هي القروض التي يكون هدفها تشجيع الاستهلاك خاصة كالبيع والتقسيم<sup>1</sup> ونص المشاريع الجزائري على 9 مواد تناول فيها أحكامه من خلال قانون مدني حيث جاءت لمادة 450 بتعريفه (السابقة الذكر) كما جاء المشرع الجزائري حديثا للقروض الاستهلاكية بمرسوم تنفيذي 15 / 114 المتعلق بشروط وكيفية القروض في مجال القرض الاستهلاكي في الفقرة اثنين من المادة 2 بتعريفه على انه: "كل بيع لسلعه يكون الدفع فيه إلى أقساط مؤجلا أو مجزأ".<sup>2</sup>

أن المشرع قد قام بحصره في السلع فقط دون الخدمات وتأسيسا على ما تقدم فان القرض الاستهلاكي وفقا لقانون حماية المستهلك الجزائري ينشأ علاقة طبيعية مباشرة بين عقدين مرتبطين ببعضهما، يكون القرض عمليه البيع يكون الدفع فيها مقسطا أو مؤجلا أي أن القرض يكون مرتبطا بعقد آخر مثال ذلك عقد بيع وهو عقد رئيسي وآخر عقد تتبعي يمثل عقد القرض كلاهما لهم علاقة مع بعضهم البعض.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> ابو عتروس، المرجع السابق، ص 39.

<sup>2</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15/114 المؤرخ في 12 / 05 / 2015 المتعلق بشروط وكيفيات العروض في مجال القرض الاستهلاكي، ج.ر، ع24، مؤرخة في 13 / 05 / 2015، ص11.

<sup>3</sup> بن موسى نوال، باسم شهاب، أحكام القرض الاستهلاكي في ق. جزائري على ضوء مرسوم 15 / 114، "مجلة العلوم القانونية والاجتماعية"، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، م6، ع1، 2021، ص 54.

ج- القروض التجارية:

هدفها تمويل جميع أوجه النشاط التجاري تكون قروض قصيرة الأجل تمنح للمنتجين والزراعيين لتمويل نشاطهم التجاري وعمليا تهتم الإنتاجية وتتميز بالطابع الموسمي، تمثل نسبه كبيره من استثمار البنوك لأنها تحقق سيوله ذاتيه في اجل قصير ك شراء السلع وتزويدها وتمويل رأس مال العمل.<sup>1</sup>

ويكون القرض التجاري بالنسبة للمقرضين ويجوز إثباته بكافة وسائل الإثبات عقده لعمل من أعمال التجارة.<sup>2</sup>

د- قروض المضاربة:

قوم المصرف بمنح هذه القروض لغاره التمويل الأنشطة قرض المضاربة حيث ينظر المضارب باستمرار التغيرات المتوقعة في الأسعار يقوم بشراء بضائع وأوراق المالية متوقعا ارتفاعا في أسعارها وقد يبيع المنتجات موجودات لا يمتلكها غالبا على أساس التسليم في المستقبل و ثم يشري موجودات مطلوبة بعد ذلك بأسعار مناسبة للوفاء بالالتزام السابق.<sup>3</sup>

II- تصنيف القروض وفقا للغرض منها ومن حيث الضمان :

1- قروض وفقا للغرض منها :

أ- قروض صناعية:

هدفها تمويل مختلف الأنشطة الصناعية من إنتاج واستهلاك تجديد إنشاء وتجهيز.

<sup>1</sup>قزلان سعيدة، مذكرة تخرج القرض التجاري في القانون الجزائري، قسم الحقوق، مستر أعمال، جامعة عربي بن مهدي ، ام البواقي، 201- 2020، ص 12.

<sup>2</sup>عبد الرزاق احمد الصنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني جديد، العقود التي تقع على ملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2000، ص 442.

<sup>3</sup>زكريا الدوري و يسرى السامرئي، البنوك المركزية والسياسات النقدية، دار البارودي للنشر والتوزيع ، الاردن، عمان، 2000 ، ص

ب- قروض زراعية:

هدفها تمويل الأنشطة الفلاحية وما يرتبط به.<sup>1</sup>

ج- قروض عقارية:

هدفها تمويل الأنشطة ذات العلاقة بالعقارات من مباني أراضي وإقامتها لمنشأ الكبرى.<sup>2</sup>

د- قروض شخصية :

تقدم عادة الأشخاص ذوي الدخل الثابتة ويناسب مبلغها مع الدخل الشهري للمستفيد ما تجدر الإشارة إليه أن هذا نوع من القروض لا يزال في بدايته في الجزائر.<sup>3</sup>

2- قروض من حيث الضمان:

1- قروض مكفولة بضمان:

هناك دائما مخاطرة من أن يتوقف الشخص المقترض من سداد القرض وعزه على سداد مدفوعات الفائدة لذلك فالغرض من وراء الحصول على ضمان هو حماية المقرض أو الدائن من هذه المخاطرة. أن ضمان القرض عبارة عن تامين فهو ليس بالشيء الذي يرغب المقترض في استعماله ولكنه يزيل بعض المخاطرة المصاحبة للإقراض، تتميز القروض المضمونة أنها من النوع الذي يمكن ملكه مثل الرهن أو الرهن العقاري الذي بموجبه يحق للمقترض استخدام الأصول المضمونة لكن مع احتفاظ المقترض ببعض الحقوق على هذه الأصول في حاله توقف المقرض عن سداد الدين.

ضمان يكون (رهن، حق الحجز، الرهن الحيازي، الرهن العقاري)، أن هناك ضمان شخصي عبارة عن عهد يقطع شخص ما الضامن المقترض يتعهد فيه أن يقوم بالسداد دين المقرض عندما يتوقف المقترض عن السداد أو عند العجز عن التسديد، مثال ذلك اقتراض شركة خاصة صغيره

<sup>1</sup> ابو عتروس، المرجع السابق، ص 40.

<sup>2</sup> الطاهر لطروش، المرجع السابق، ص 69.

<sup>3</sup> براكيل كويل، التعاملات المالية للبنك، دار الفاروق للنشر والتوزيع بنكوت، 2008، ص 74.

قد يأخذ البنك ضمانا شخصيا من مالك الشركة التي يتولى مسؤولياتها إدارتها أيضا كي يوافق على اقتراض هذه الشركة حيث يجعل هذا النوع من الاقتراض الفرد مسؤولا عن ديون الشركة بشكل شخصي.<sup>1</sup>

تصدر الإشارة أن البنوك لا تقدم قرودا بنفس المبلغ أو قيمه الأصل موضوع الضمان بل بمبلغ أكثر قيمة من فصل تجنبنا لانخفاض قمة الأصل المرهون مع مرور الوقت وذلك بنسبه معينه تصبح نسبه التغطية التي غالبا المقدر ب 25% على الأقل أي أن القرض المضمون يساوي 75% من قيمه الأصل موضوع الضمان.

النص المادة 121 من الأمر 11/03 ومتعلق بالنقد والقرود على أن: "تستفيد المؤسسات المذكورة من امتياز على جميع الأملاك وديون والأرصدة المسجلة في الحساب ضمانه لدفع كل مبلغ يترتب أصل دين أو فوائد أو مصاريف كل ديون مستحقه للبنوك والمؤسسات المالية أو المخصصة لها لإيفاء السندات المعيبة لها أو المسلمة لها كراهن حيازي وكذا لضمان أي تعهد تجاههما أو تكفل أو تطهير أو ضمان يترتب هذا الامتياز فورا بعد امتيازات الأجزاء الخزينة صناديق التامين الاجتماعي...". ما يعني من خلال هذا النص أن الضمانات التي تتحصل عليها البنوك والمؤسسات المالية تتمتع بامتياز كلا من الأجزاء امتياز خزينة عموميه امتياز صناديق الضمان الاجتماعي هذا ما يجعل البنوك أكثر اطمئنانا عند منحها هذا النوع من القروض.<sup>2</sup>

ب-قروض غير مكفولة بضمان:

الأصل البنك لا يقدم قروض ضمان تكون هذه النوعية من القروض في حال ما يكون المقترض له اعتياد على الاقتراض باستمرار من البنك نظرا لمركزه المالي وإمكانيته على تسديد ذلك بان

<sup>1</sup> ابو عتروس، المرجع السابق، ص 43.

<sup>2</sup> بوسته ايمان، المرجع السابق، ص 237.

يقوم البنك بفتح اعتماد لعملية لتمكينه من السحب ما تشاء من البنك ضمن مبلغ ومدته معينه أي منح الائتمان وفقا لوضعيته ومركزه المالي للمقترض.<sup>1</sup>

الفرع 2: مفهوم القروض العقارية

أولا: تعريف القروض العقارية :

لم ينظم المشرع الجزائري عقد القرض في القانون مستقل قائم بذاته، لكن تناول في أحكامه بقواعد خاصة في كل من قانون النقد والقرض والقانون التجاري، بالإضافة غالى الأحكام العامة المنصوص عليها من خلال القانون المدني المواد من 54 إلى 183 المتعلقة بالنظرية العامة للقرض، وعقد القرض عبارة عن عملية قرض من خلال ذلك نتعرض لتعريف القرض العقاري ثم خصائصه.

تعريف القرض العقاري:

تنقسم إلى جزأين القرض و العقار

عرفت المادة 450 ق.م القرض، بالرجوع لأهم رقم 11.03 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم ، نجد المادة 1/68 عرفت القرض: " يشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو بعد وضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص لآخر والتزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان". كما أن العقار قد سبق تعريفه من خلال المادة 683 من ق.م.ج نستخلص تعريف القرض العقاري.<sup>2</sup> يعرف القرض العقاري كما يلي: " القرض العقاري يلزم بمقتضاه المقر (مؤسسة القرض) بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقترض (الفرد والمتعامل في الترقية العقارية) ليستعمله أو يستهلكه في تمويل لإنجاز عملية ذات طابع عقاري مقابل أن يلتزم المقترض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض بتسديد مبلغ القرض وبدفع الفوائد المتفق عليها في الآجال وبالطرق المحددة في العقد.

<sup>1</sup>ابو عتروس، المرجع السابق، ص 40.

<sup>2</sup>حابل فريال، بدرات سعدين ، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر في القانون، قانون العقاري، قسم القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018، ص 06.

كما تسمى أيضا "القروض الرهنية" لكونها ترتبط بعقد الرهن يتم اكتتابه من طرف المقترض لصالح البنك أو المؤسسة المالية المقرضة ضمان سداد الدين في حالة العجز المالي أو إفسار أو إفلاس المقترض عند انتهاء مدة القرض وفي الجزائر تعتبر "القروض الرهنية" أي القروض العقارية هي القروض الوحيدة المستعملة لتمويل الترقية العقارية والنشاط العقاري عموما.<sup>1</sup>

#### 1 - خصائص القرض العقاري:

إذا كان القرض العقاري أطراف معينة تتمثل أهمها في المقرض والذي يكون بنكا أو مؤسسة مالية متخصصة تهدف إلى الربح ويعد عمله عملا تجاريا، أما الطرف الثاني يمثله الفرد أو المستثمرين في مجال الترقية العقارية لهذا فإنه يتميز بعدة خصائص أهمها:

#### أ- القرض العقاري عقد رضائي:

إن إبرام العقود يرتكز أساسا على مبدأ الرضائية، لكن هذا لا يمنع من اشتراط الشكلية والتي قد تكون كما لإثبات أو الانعقاد حيث يكون أثر غيابها في الحالة الأولى عدم إمكانية الاحتجاج التصرف في مواجهة الغير وفي الحالة الثانية يترتب عنها عدم إمكانية الاحتجاج بالتصرف ليس في مواجهة الغير فقط، وإنما فيما بين المتعاقدين، حيث ينعقد عقد القرض بمجرد تبادل لإرادة الطرفين المتمثلين في المقترض والبنك بالرغم من أن إيداع مبلغ القرض من طرف هذا الأخير في حساب المقترض لم يكن قد تم في ذلك التاريخ، نظرا لأن هاذ القرض من العقود الطويلة المدة والتي قد تصل إلى 25 سنة وكذا ضخامة المبلغ الممنوح وقيمة العقار الممول وسعر الفائدة المتغير، فإن الحاجة إلى إثبات ذلك في عقد يوقعه طرفاه ضرورة لبد منها، تحتسب أهميتها في كونها وسيلة لإثبات حقوق الأطراف وفق لنص المادة 333 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني التي تنص على "في غير المواد التجارية آدا كان التصرف القانوني تزيد قيمته على 100.000 دينار جزائري أو كان غير محدد القيمة فلا يجوز الإثبات بالشهود في وجوده أو إنقاصه ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك..."<sup>2</sup>

<sup>1</sup> حابل فريال، المرجع نفسه، ص 07.

<sup>2</sup> المادة 333 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 / 09 / 1975، المتضمن ق.م المعدل والمتمم بالأمر 05/07 مؤرخ في 13 / 05 / 2007، ج.ر، ص 52.

وتوفير الحماية اللازمة من الأطراف المتعاقدة، حيث أن هذه الكتابة قد تؤدي إلى تسرع وتهور المتعاقد في إبرام العقد دون أن يقدر الأمور حق تقديرها ويعني كصيغة الالتزامات التي ستقع على عاتقه، بينما تمكن الكتابة في عقد القرض من تقادي الأضرار التي قد تلحق بكل من الطرفين بحيث يعلم كل طرف حجم المعاملة ويعي حقيقة الالتزام الذي سيقع على عاتقه، وتلجأ مؤسسات القرض المصرفية إلى تبني صيغة العقد النموذجي، وذلك للأسباب التالية:

- ضمان السرعة في وثيقة إبرام العقود، حيث أن العقود النموذجية الاحترافية تستجيب للحاجات والرغبات الملحة للتجارة الحديثة، وذلك بالإنقاص من فترة الثقة والمسايرة وتيرة الحياة العصرية، التي تزداد سرعتها يوماً بعد يوم.

- التمكين من تدارك النقص الموجود في القواعد العامة (مدنية، تجارية)، بينما بعض المسائل التقنية والتي لا يجدها البنك بمناسبة إبرامه عقد القرض العقاري إلا في الممارسات المصرفية، وتجدر الإشارة أن القرض العقاري ولو كان عقداً نموذجياً فإنه لا يرقى إلى النوع الذي يتميز بالثبات حيث أن عقود القرض تختلف من بنك إلى آخر ومن نوع إلى آخر ومن مقترض إلى آخر ومن فترة إلى أخرى كما تبقى للمؤسسة في التعديل حسب الظروف والمتغيرات<sup>1</sup> يتبين من خلال ذلك أن الشكلية في عقد القرض العقاري هي شكلية الإثبات ويدعم هذا الطرح بين:

تضمن واتفاقية القرض بندا يتعلق بضرورة تسجيلها على مستوى مصالح الضرائب شكلية اتفاقية. غياب نص قانوني أو تنظيمي بموجب إفراغه في شكل رسمي لما هو الحال في عقد بيع العقار<sup>2</sup>.

ب- القرض العقاري قرض نقدي:

يجب أن يكون المحل في عقد القرض من الأشياء المثلية القابلة للاستهلاك (كالسلع والبضائع)، ولأن 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 يدخل القرض العقاري ضمن

1 لعصب عبد القادر، أزو محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل الترقية العقارية، قيم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قانون عقاري، جامعة ادرار 2013-2014 ص 15.

<sup>2</sup> ابن الدين فاطمة، مفهوم القرض العقاري، "مجلة دراسات في الوظيفة العامة"، ع3، البيض، جوان 2015. ص 111.

صنف أو نمط القروض النقدية، حيث يكون المحل دائما مبلغا من النقود يسلكه المقرض للمقترض من أجل تمويل العملية أو المشروع العقاري.<sup>1</sup>

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

### ج- القرض العقاري قرض بفائدة:

حسب نص المادة 450 ق.م.ج لا تستحق الفوائد على القرض الاستهلاكي في التشريع الجزائري، إلا إذا توفرت شروط معينة تتمثل في:

- أن يكون القرض مصرفيا، أي منحته مؤسسته قرض مؤهلة ومؤهلة.
  - أن يكون محل القرض مبلغا من النقود، محددًا ومعلوما حتى يتسنى حساب الفوائد.
  - أتفق على الفوائد في العقد، لأن القرض هو مجاني في الأصل والقرض بفائدة لإنشاء وبالتالي لا تقترض في القرض بل يجب أن يتضمن العقد شرطا يقضي بأخذ الفوائد.<sup>2</sup>
- فالمشرع الجزائري على عكس معظم التشريعات الأخرى يشترط في القرض الاستهلاكي المبرم بين الأفراد دائما المجانية طبقا للأحكام 454 ق.م.ج تنص على: "القرض بين الأفراد يكون دائما بدون أجر ويقع باطلا كل نص يخالف ذلك" يعتبر حكم هذه المادة من النظام العام فلا يجوز مخالفته.

إن تقاضي أجر أو ثمن في عقد القرض الذي يبرمه الأفراد هو أمر استثنائي برهن بيه المشرع الجزائري في حالتين هما:

### الحالة 01:

تنص المادة 455 على ما يلي: "يجوز لمؤسسة القرض في حالة إيداع أموال لديها أن تمنح فائدة يحدد قدها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية لتشجيع الادخار". حيث تعتبر عملية

3 لطيفة طالي، القرض في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2001، 2002، ص25.

<sup>2</sup>المادة 450، ق.م.ج، المرجع السابق، ص70.



الإيداع الأموال لدى المؤسسات المالية عملية قرض، يعتبر المقر في هذه العملية، الفرد المودع، والمقترض من مؤسسته القرض المودع لديها المال، حيث يرخص المشرع لمؤسسته القرض المودع لديها المال، حيث يرخص المشرع لمؤسسة القرض أن تمنح اجل في شكل.

### الحالة 02:

تنص المادة 456 م.ق.ج: " يجوز لمؤسسات القرض التي تمنح قروضا قصد تشجيع النشاط الاقتصادي الوطني أن تأخذ فائدة يحدد قدها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية: " نستنتج من النص المادة أن قروض التي تبرم بين المؤسسات المالية كطرف مقرض والفرد كطرف مقترض هي في الحقيقة ليست قروض عادية بل تدخل ضمن فئة القروض المصرفية التي تفتح المجال لاشتراط الفوائد، وهذا تكوين المبدأ الذي يقضي أن عقد القرض الذي يبرمه البنك لا تقترض فيه نية التبرع، حيث تعتبر القروض الصادرة من المؤسسات القرض قروضا بفائدة بقوة القانون والصرف والعائدات المصرفية، فهذه العمليات التي يمارسها البنك تسعى دائما إلى تحقيق التوازن بين توظيف واستخدام الأموال وبين تقديم الخدمات الجيدة لعملائه، فيقدم رؤوس الأموال الموجودة لديه للعملاء ويمكنهم استخدامها لزمين معين مقابل أن يلتزموا بإعادتها في الوقت المحدد مع تقديم ثمن نظرا لاستخدام هذه الأموال تسمى الفائدة، حيث تعرف الفائدة بأنها ثمن تأجير النقود يلتزم المقترض بدفعه مقابل التنازل عن ملكية هذه النقود لزمين معين<sup>1</sup>.

لقد رخص المشرع الجزائري لاشتراط الفوائد في عقود القرض التي يكون فيه أحد الأطراف مؤسسة قرض وجوبا سواء كمقترض أو كمقرض، فإذا كانت القاعدة في ق.م هي مجانية القروض الاستهلاكية، إلا أن هذا الأمر ليس مغلق لأن القرض الاستهلاكي هو قرض تبرع أو مجاني بطبيعته فقط، عكس العارية التي تعتبر مجانية بذاتها وعليه فإن قرض العقاري مثل قرض الاستهلاك هو قرض مجاني في الأصل لكنه يصبح قرض بفائدة نظرا لممارسته من طرف مؤسسات القرض<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>ناصر داودي عدون، الرصيدات المالية، دار المحمدية العام، الجزائر، 1996 ص 08.

<sup>2</sup> مناع ابتسام، النظام القانوني للقرض العقاري في ت.ج، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، 2016، 2017، ص 63.

القروض العقارية الممنوحة من طرف البنك والمؤسسات صنفين أساسيين هما القروض الممنوحة من أجل إنجاز مسكن خاص في إطار البناء الذاتي والقروض الممنوحة من أجل شراء سكن خاص منجز أو في طور الإنجاز وذلك في إطار الترقية العقارية الخاصة .

### 1- قروض للحصول على الملكية:

#### 1- قرض لشراء مسكن ترقوي لدى مرقي عقاري :

لشراء مسكن لدى المرقي من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يستوجب توفير قرار منح مسكن مدون من طرف المرقي يحدد فيه سعر المسكن، تسميته والعنوان، كما أنه لشراء مسكن لدى المرقيين آخرين يستوجب توفير قرار استفاضة مدون من طرف الموثق، والذي يجب الإشارة فيه إلى سعر المسكن، تسميته والعنوان، وشهادة تسليم مفاتيح المسكن بالإشارة لتاريخ التسليم والسعر النهائي للمسكن

#### 2- قرض لشراء مسكن لدى الأفراد الخواص :

يقوم البنك بتقديم هذا القرض للأشخاص الراغبين في شراء مسكن من أفراد خواص، سواء كانت مساكن قديمة أي سبق استعمالها أو بناية فردية ولم يكتمل إنجازها بعد وقد احتلت القروض الممنوحة لشراء مسكن لدى الخواص في سنة 2006 الصدارة وقد عرفت في عام 2007 ارتفاعاً، منح من خلاله 2503 قروض بمبلغ مالي قدر بـ 3621 مليون دينار<sup>1</sup>.

#### 3- قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم :

يمكن للفرد الاستفادة من القرض العقاري بواسطة عقد بيع على التصاميم « Contrat de vente sur plan » من أجل شراء مسكن في طور الإنجاز وهو تقنية جديدة ونوع جديد من العقود لم يعرفها ق.ج إلا حديثاً، إذ نضمها أول مرة بموجب القانون رقم 07.86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية ثم بموجب المرسوم التشريعي رقم 03.93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، ويخضع لأحكام المواد من 03 إلى 19 من هذا المرسوم.

<sup>1</sup>عرعار الياقوت، المرجع نفسه، ص 47.

كما تجدر الإشارة إلى أن قانون الترقية العقارية ومن بعده المرسوم المتعلق بالنشاط العقاري لم يعرفها هذا العقد الجديد. غير أن هذا الأمر لم يستمر طويلا حيث بادر القانون رقم 04.11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية المؤرخ في 2011/02/17 بتعريف عقد البيع على التصاميم في المادة 28 التي تنص أنه: " عقد البيع على التصاميم لبناية على جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الإشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز..."

يسمح عقد البناء على التصاميم (USP) للمتعامل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشتريين بناية أو جزء من البناية قبل إتمام الإنجاز، شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية، إذ يعتمد على تمويل شراء السكن قبل بناءه أي على التصاميم، فنصه العملية تساعد المستثمر على بيع الأصل قبل بناءه .

فقد جاء المشرع الجزائري بعنصرين أساسيين لهذا العقد بحيث لا يوجد بيع على تصاميم دونهما وما التزم البائع بالبناء والمدة التي يقام خلالها البناء<sup>1</sup>.

حدد نموذج هذا العقد بموجب المرسوم التنفيذي 58.94 المؤرخ في 1994/03/07 والمتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم<sup>2</sup>، وهو عقد رسمي يحرر على الشكل الأصلي ويخضع للشكليات القانونية في التسجيل والإشهار، ويتضمن عناصر وبنود إلزامية تتعلق بتنظيم المسائل التي تخص: رخصة بناء، وصف البناية، آجال السليم، الأسعار، التكاليف، الضمانات بحيث يساعد هذا النوع من العقود بتطوير النشاط العقاري وترقيته بتمكين المقاول من الحصول على الأموال اللازمة لتمويل مشاريعه، حيث يتحصل على أقساط من مبلغ العقار وهذا قبل إنهاء البناء فبنياته إحداث هذا النوع من العقود تم إنشاء صندوق ضمان خاص، لاكتتاب التأمين الإجباري الذي تنص عليه المادة 11 من م.ت رقم 03.93 المتعلق بالنشاط العقاري بموجب م. تنفيذي رقم 406.97 وهو صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في التزاماتها<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>مناخ ابتسام، المرجع السابق، ص 50.

<sup>2</sup>مرسوم تنفيذي رقم 58.94 المؤرخ في 07 / 03 / 1994 متعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر، ع13.

<sup>3</sup> طاهر غياطو، القروض العقارية من الآليات القانونية لتمويل مشاريع الترقية العقارية بالتشريع الجزائري، "دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية"، م05، ع03، 2021، ص 95، 96.

II- قروض من أجل الحصول على البناء الذاتي :

- تمنح هذه القروض لكل شخص يملك قطعة أرض لبناء مسكنه الشخصي أو العائلي أو لمالك مسكن من أجل إصلاحه أو تحسينه أو صيانته بحيث يتميز هذا النوع من القروض بما يلي:
- يتم تسليم القروض على دفعات حسب مراحل تقدم الأشغال المنجزة .
  - قيمة القرض لا تغطي سوى 60% أو 70% من قيمة العملية الممولة.
  - يكون طالب القرض حائزا على عقد ملكية الأرض محل البناء ورخصة البناء أو عقد ملكية المسكن في حالة القيام بأعمال الإصلاح والتحسين والصيانة.
  - تقديم الضمانات المطلوبة.
  - دراسة ملفات طالبي القروض من طرف البنوك والمؤسسات المالية.
  - أن يكون له دخل ثابت ومستقر حتى يتأكد البنك والمؤسسة المانحة للقرض من قدرة المقترض على التسديد.<sup>1</sup>

1- القرض الموجه من أجل بناء مسكن في إطار بناء ذاتي أو ترقية عقارية:

هذا النوع من القروض يقدم المصرف قرض للزبون للقيام بعملية البناء فقط، ويمثل القرض إذا من المبلغ الإجمالي

2- القرض الموجه لتعليق مسكن أو توسيعه:

يمنح هذا النوع من القرض للأشخاص الذين يرغبون في توسيع مساكنهم أما عن طريق زيادة بناية أو توسيع خارجي داخل البناية إلى غير ذلك.<sup>2</sup>

3- قروض موجه لتهيئة مسكن :

يمكن للأشخاص الذين يريدون تهيئة مساكنهم أو تهيئة حماماتهم أو إعادة بلاطتهم أو صيانته أو تغيير على المستوى الذاتي أن يتوجهوا للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لمنحهم القرض الخاص بذلك، وقد عرق قرض التهيئة ارتفاعا قدره 60% في سنة 2006 بحيث منح بنك

<sup>1</sup> بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 229.

<sup>2</sup> ظاهر غياطو، المرجع السابق، ص 94.

CNEP 500 قرص عوض 36 الذي منح سنة 2005 ويرجح الأخصائيون هذا إلى ندرة السكن مما اضطر الجزائريون إلى محاولة تحسين ظروفهم المعيشية بتحسين مساكنهم، وحسب مدير التسويق بالبنك فإن قرص التهيئة لا بد أو يحظى باهتمام أكبر بحكم أنه كثير الطلب من طرف الزبائن<sup>1</sup>.

#### 4- القرص الموجه لشراء قطعة أرض:

هذا النوع من القروض العقارية، يمكن شراء قطعة أرض لدى وكالة عقارية أو عند الخواص لبناء مسكن عن طريق هذه القروض وهذا القرص قد شرع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في منحه سنة 2001 بحيث يختلف عن القروض العقارية من أجل الحصول على ملكية مسكن في عدة جوانب منها:

- قيمة الأموال الممنوحة، تصل قيمة المبلغ الممنوح في هذا النوع إلى 70% من الفاتورة الأولية للأشغال في قيد الإنجاز دون تجاوز 50% من ثمن السكن، بينما يصل المبلغ إلى تغطية 90% من قيمة المسكن الجاهز.

- طريقة التمويل، يتم تسليم هذا النوع من القروض على أقساط حسب مراحل تطور الأشغال المنجزة في حين يتم تسليم المبلغ دفعة واحدة عند الاقتناء.

### المطلب 2: تمويل السكن الاجتماعي وتمويل الترقية العقارية

#### الفرع 1: تمويل السكن الاجتماعي

السكن الاجتماعي هو مجموعة من السكنات الموضوعة تحت تصرف العائلات من طرف السلطات العمومية، على شكل إعلانات الاستثمارية التي تسمح بزيادة العرض وتخفيض الإيجار في القطاع، كما تسمح بتخفيض دفعات السداد للحائزين وكذلك الإعلانات الممنوحة للأشخاص مع مراعاة دخلهم، فالسكن الاجتماعي تتكفل به الدولة "الخزينة العمومية" لأن من أهداف السياسة الوطنية هي تمكين ذوي الدخل الضعيف من الحصول على سكن إيجاري، بحيث يتم التمويل من طرف الدولة إما بمساهمات مؤقتة وإما يتقدم القروض من ادخار الأسر لدى الصندوق الوطني

<sup>1</sup> عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 50.

للتوفير والادخار، وعليه نقول أن تمويل السكن الاجتماعي هو من بين أهم نشاطات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط باستعمال مدخرات المواطنين في الصندوق<sup>1</sup>. والسكنات الاجتماعية التي تقوم بإنجازها دواوين الترقية والتسيير العقاري OPGI التابعة لوزارة السكن كانت تمول حسب ما يلي:

- 75% من الموارد المالية تأتي من خ. العمومية، تسدد على غرة 40 سنة بمعدل فائدة تقدر بـ 1%

- 25% من الموارد المتبقية تدفع من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP وتسترد على 20 سنة بمعدل فائدة 4.75% حسب الرسوم النقدي رقم 84/93<sup>2</sup>.

وفي سنة 1991 اتخذ قرار يقضي بتبني الدولة عن التزاماتها فيما يخص تمويل وبناء المساكن مع استمرارها في تقديم الدعم المالي اللازم للعائلات التي ترغب في بناء سكن ذاتي. وبناء على ذلك تقرر إنشاء الصندوق الوطني للسكن CNL والذي من بين أهدافه تقديم المساعدات اللازمة للمواطنين من أجل الحصول على سكن اجتماعي وعام 1992 تم إلغاء القرار الذي كان يقضي بتبني الدولة عن التزاماتها في ميدان السكن.

والمرسوم رقم 84/93 مؤرخ في 1993/03/23 الذي يحدد شروط تخفيض المساكن الممولة من مساهمات الخزينة أو المضمونة منها هو الذي يضع تحديدا دقيقا للسكن الاجتماعي انطلاقا من كيفية تمويله<sup>3</sup>.

## الفرع 2: تمويل الترقية العقارية

في ظل الأزمة السكنية التي عرفت الجزائر، لجأ المشرع الجزائري في سبيل الحد منها أو على الأقل تخفيضها إلى الترقية العقارية كحل أمثل ومن أجل ذلك سن القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية بالنشاط العقاري الساري مفعول حاليا وقد جاء هذا الأخير بالمفهوم الجديد للترقية العقارية.

<sup>1</sup>مناح ابتسام، المرجع السابق، ص51.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 84/93 مؤرخ في 23 / 03 / 1993 الذي يحدد شروط تخفيض المساكن والتي تمولها خزينة عمومية بمواردها، ج8، عدد20.

<sup>3</sup> المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، تقرير حول السكن الاجتماعي، مارس 1995، ص 16.

## 1- مفهوم الترقية العقارية:

قد تطرق المشرع الجزائري، لتعريف الترقية العقارية من خلال نصوص كلا من القانون رقم 07.86 المتعلق بالترقية العقارية والمرسوم التشريعي رقم 03.93 المتعلق بالنشاط العقاري، بحيث عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية في نص المادة 02 من القانون رقم 07.86 المتعلق بالترقية العقارية كما يلي: " تستهدف الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في بناء عمارات أ، مجمعات تستعمل للسكن أساسا وتشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أرض خاصة أو مقتناة عارية أو هيئة أ، واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار الهيكله والتجديد، ويمكن أن تخصص العمارات أو بمجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع، أو للإيجار، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون"

غير أن هذا القانون أصبح ملغى بصدور المرسوم التشريعي رقم 93/03 المتعلق بالترقية العقارية وعرفها نص المادة 02 منه كما يلي: " يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية مجال ذات الاستعمال السكني أو مجال مخصصة لإيواء نشاط حرفي، صناعي أو تجاري"<sup>1</sup>.

انطلاقاً من نص المادة 02 من المرسوم التشريعي 03.93 يمكن تعريف الترقية العقارية أنها: " ذلك النشاط العقاري الذي يقوم به في أن شكل وبأي طريقة شخص طبيعي أو معنوي من أجل إنجاز أو تجديد مبان بغرض بيعها أو تأجيرها أو استعمالها لتلبية حاجات خاصة، ملتزماً بأخذ زمام المبادرة أو العناية الرئيسية في عملية الإنجاز أو التحدي وبأن يباشر بنفسه أو بواسطة الغير كل أو بعض الأعمال التي تتطلبها العملية.

أما النشاط العقاري يقصد به كل المعاملات والتصرفات القانونية والمادية الواردة على العقار أو المتعلقة به مثل بيع العقار، تأجير، إعداد نظام الملكية المشتركة بناء العقارات هدمها وإدارة الشيوخ، قسمته، وتسبير العقارات، بغض النظر عن نوع العقار وطبيعته والهدف منه<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> بوسته إيمان، المرجع السابق، ص16.

<sup>2</sup> فائزة رحمان، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، ماجستير، تخصيص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003، 2004، ص 03.

II- الإطار القانوني للترقية العقارية :

1- على المستوى المؤسسي:

في الفترة الممتدة ما بين 1958 إلى غاية 1976 الدولة هي وحدها التي تنجز بعض السكنات في إطار القوى الاشتراكية والسكنات الوظيفية، وقد حدث انفراج في هذا القطاع بصدور أمر 1976/10/23 الذي فتح الباب أمام التعاون العقاري إضافة إلى صدور القانون في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة إلى غاية الثمانينات كانت الترقية العقارية مخصصة لدواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري وقد انتزعت منها مهمة الإشراف على المشروع لحساب الإدارة، وكان هناك الديوان الوطني للسكن العائلي EPLF مكلف بإنجاز سكن الترقية وقد ظهر منذ عام 1976 البناء الذاتي ونظام تعاوني لم تستعمل إلا للحصول على أراضي وبصدور القانون رقم 07.86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، قامت السلطات العامة بتشجيع المرقين العقاريين العموميين والخواص وتطوير بناء السكنات الترقية، ونهاية بالتالي احتكار الدولة لقطاع الترقية العقارية، وأصبح بإمكان المواطن المشارك في التمويل السكني عن طريق مدخراته وإدراج السكن في إطار تمويل بنكي إلى غاية صدور قانون 1993 الذي من شأنه إضافة الترقية العقارية<sup>1</sup>.

2- على المستوى المالي:

أمام الاحتكار المجبر لصندوق التوفير والادخار وعدم التزام المنظومة البنكية بتعهداتها بصورة عامة يمر إنعاش الترقية العقارية عبر المراجعة الكلية لأشكال وطرق التمويل التي يتعين وضعها حيز التطبيق حيز يضمن إنعاش هذا النشاط إنعاشا حقيقيا ذلك ب :

- تنويع أدوات التمويل الجديدة ووضعها حيز التنفيذ باعتبارها سندا للترقية
- التجسيد الضمني للصندوق الوطني للسكن
- توفير الإمكانيات المالية اللازمة لتجسيد هذه السياسة
- إعادة لتنظيم المنظومة المالية التي يجب أن تضع وتحدد معايير جيدة للحصول على القروض بمعدلات وأجال التسديد وتغطية مالية جديدة لنشاط الترقية العقارية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> ربيع عبد الباقي، المرجع السابق، ص 44.

<sup>2</sup> ربيع عبد الباقي، المرجع نفسه، ص 45.



III- شروط التمويل الترقية العقارية:

الشروط التمويل للترقية العقارية تكون من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يمكن تصنيفها بما يلي:

1- مقدار التمويل:

بحيث يتراوح مقدار الدعم المالي بين 60% و 80% من قيمة المشروع حسب جدية المرفقي ونوعية المشروع.

2- مدة القرض:

تعادل مدة إنجاز المشروع 36 شهرا على أقصى تقدير حسب نص المادة 03 من المرسوم رقم 39/86.

3- نسبة الفائدة:

7.5 سنويا، تكون قابلة للمراجعة حسب تطور شروط البنك وحسب المرسومة من قبل الهيئة المهنية التي تمثل البنوك والمؤسسات المالية.

# الفصل الثاني

## هيئات التمويل العقاري

## الفصل الثاني: هيئات التمويل العقاري

كان تمويل الترقية العقارية في الجزائر يؤمن من موارد الخزينة العمومية في فترات سابقة، غير أن بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03 /93 المتعلق بالنشاط العقاري، وفتح مجال الترقية العقارية أمام الخواص أصبح من الضروري اشتراك البنوك والمؤسسات المالية في تمويل نشاط الترقية العقارية، باعتباره من بين النشاطات الاقتصادية الحيوية في البلاد، وبالفعل لجأت الجزائر إلى سلسلة من الإصلاحات في المجال المالي من أجل تحفيز البنوك والمؤسسات المالية على التدخل في تمويل نشاط الترقية العقارية، ومن بين الإجراءات إحداث مؤسسات مالية جديدة تتدخل في دعم مصادر تمويل الترقية العقارية، وتساهم في تمويل النشاط بطريقة غير مباشرة، وهي تعمل بتقنيات حديثة وتحقق أكثر مرونة في التعامل بين البنوك والمؤسسات المالية من جهة، والأفراد والمتعاملين في الترقية العقارية من جهة أخرى، وعليه سوف نتطرق من خلال هذا الفصل إلى مبحثين، المبحث الأول تناول فيه الهيئات المانحة للتمويل العقاري، أما المبحث الثاني نتطرق فيه للهيئات الضامنة للتمويل العقاري.

## المبحث الأول: الهيئات المانحة للتمويل العقاري

سوف نتطرق من خلال هذا المبحث إلى الهيئات المانحة للتمويل العقاري على أهم البنوك والمؤسسات المالية الناشطة في مجال التمويل العقاري مقسمة إلى مطلبين، المطلب الأول الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، أما المطلب الثاني القرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية.

### المطلب الأول: الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

#### الفرع الأول: الصندوق الوطني للسكن CNL

يعتبر الصندوق للسكن أول مؤسسة متخصصة في الجزائر ثم إنشاؤها من أجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل إعانتهم ماليا للحصول على ملكية سكن.

#### 1- نشأة ومهام الصندوق الوطني للسكن CNL

##### 1- نشأة الصندوق الوطني للسكن:

تعود نشأته عند إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91 144 الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن حيث تنص المادة 01 منه على أن: "ينشأ الصندوق الوطني للسكن وباختصار (ص.و.س) يدعى في صلب النص "الصندوق في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقا للتشريع المعمول به يحدد القانون الأساسي للصندوق بمرسوم تنفيذي"، وحدد القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 145.91 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 111.95<sup>1</sup>

<sup>1</sup>بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 180.

والصندوق الوطني للسكن عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويعتبر الصندوق تاجرا في علاقاته مع الغير ويخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولقانونه الأساسي، وحيث نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 145.91 فإن الصندوق الوطني للسكن كان يمارس مهامه تحت وصاية وزارة المالية مقره في مدينة الجزائر مع إمكانية نقله إلى أي مكان آخر من التراب الوطني بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالسكن يديره مجلس الإدارة ويشرف عليه مدير عام<sup>1</sup>.

## 2- مهام الصندوق الوطني للسكن:

الصندوق الوطني للسكن عبارة عن مؤسسة مالية نشأت لكي تقدم الدولة من خلالها الدعم المالي للمواطنين من أجل الحصول على ملكية سكن اجتماعي، وبالتالي فإن وظيفته الأساسية تقديم الدعم المالي باسم الدولة أكثر من تقديمه القروض العقارية وهذا ما يظهر من خلال المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 111.94 التي حددت مهام الصندوق الوطني للسكن بدقة حيث نصت على: "تتمثل مهام الصندوق الوطني وصلاحياته فيما يلي:

1- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبني وصياغته وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي

2- ترقية كل أشكال تمويل السكنات لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها ولتحقيق هذه الأهداف يكلف الصندوق الوطني للسكن لا سيما بما يلي:

- المشاركة في تحديد سياسة تمويل السكن لاسيما ذي الطابع الاجتماعي.
- تسليم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما وتسييرها.

<sup>1</sup>بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 181.

- ينشئ كل الفروع ويأخذ جميع المساهمات وسيرها لا سيما في المؤسسات المالية والتجمعات أو المؤسسات ذات الصلة لحقل نشاطه .
- يقترح كل الدراسات الراهنة إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح السكن بالخصوص السكن ذي الطابع الاجتماعي.
- ينجز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المترتبة بالسكن ويقدم خبرته التقنية والمالية ويشجع الأعمال الإعلامية ويتبادل التجارب واللقاء من أجل ترقية السكن وتطويره.<sup>1</sup>

## II- موارد الصندوق الوطني للسكن ومساعدة الدولة للحصول على السكن :

### 1- موارد الصندوق الوطني للسكن:

تتكون موارد الصندوق الوطني للسكن من:

- مساهمات الميزانية المتأنية من التكفل بتبعات الخدمة الوطنية التي تفرضها الدولة
- الأعمال المرتبطة الإعانات المالية التي أسندت الدولة جمعها إلى الصندوق
- عائدات أعماله.
- عائدات الأموال الموظفة.
- الهبات والوصايا.
- أما نفقات الصندوق الوطني للسكن تتكون مما يلي:
- نفقات السير.
- نفقات التجهيز.
- كل النفقات الأخرى الضرورية لبلوغ غايته.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> الدكتورة شايب باشا كريمة، الصندوق الوطني للسكن كهيئة ممولة للترقية العقارية ، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ص 16.

<sup>2</sup> بوسته ايمان، المرجع السابق، ص 181.

## 2- مساعدة الدولة للحصول على سكن:

لقد نظمت المساعدات الدولية للحصول على ملكية من خلال أحكام القرار الوزاري المشترك الصادر في 2000/11/15 المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك الصادر في 2002/04/09 والذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 الصادر في 1994/10/04 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للحصول على سكن في مجال الدعم المالي للأسر.<sup>1</sup>

أولاً: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر قبل تاريخ  
2008/04/01:

## 1- المساعدة المالية:

يقصد بالدعم المالي الإعانة المالية بحيث تنص المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 الذي يحدد كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر على: " يتمثل الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي في مساعدة مالية غير مستحقة السداد تمنحها الدولة إما للمستفيد مباشرة وإما عن طريق هيئة كالإقراض المالية يجب على المستفيد في جميع الحالات أن يثبت مسبقاً لدى الصندوق الوطني للسكن توفر شروط التأهيل للاستفادة من المساعدة المنصوص عليها في المادة 06 أدناه، أما في المادة 03 من نفس القرار فتتص على: " تمنح المساعدة المالية في المادة 02 أعلاه، في غير الحالات لاستعمال التمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل مساهمة شخصية و/أو في شكل قرض في حالة البناء الذاتي يمكن أن نكتسي المساهمة الشخصية شكل امتلاك أرضية البناء أو المشروع في أشغال إنجاز المسكن "

<sup>1</sup> ربيع عبد الباقي، المرجع السابق، ص 50.

فالمساعدة المالية حسب نص المادة 03 السابقة لا تمنح لتمويل كل تكاليف إنجاز أو شراء مسكن بل تمنح فقط لاستعمال التمويل الذي خصه الذي قد يكون كما في شكل مساهمة شخصية وقرض مع الأخذ بعين الاعتبار في البناء والشروع في الأشغال.

تحدد المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن حسب دخل الاسم، ويقصد به دخل المستفيد يضاف إليه دخل زوجه بحيث المساعدة المالية الموحدة للسكنات التي شرعت في إنجازها قبل 01-04-2008 لا تتجاوز مبلغ خمسمائة ألف دينار جزائري، وهي تحتسب إسنادا إلى دخل الأسر وهذا ما تبينه المادة 05 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق المعدل والمتمم بموجب المادة 02 من القرار الوزاري المؤرخ في 09-04-2002<sup>1</sup>.

## 2- الأشخاص المستفيدين من الإعانة المالية:

يستفيد من الإعانة المالية الأشخاص التالية:

- من لم يستند من تنازل عن سكن من الأملاك العقارية العمومية أو من مساعدة من الدولة مخصصة للسكن.
  - من لا يملك مبنى ذا استعمال سكني ملكية تامة.
  - من يثبت دخلا شهريا يقل عن الأجر الوطني الأدنى المضمون بـ 5 مرات.
- كما أن الإعانة المالية قد تمنح للمستفيد مباشرة وقد تمنح بطريقة غير مباشرة من خلال المؤسسات والهيئات والمتعاملين في الترقية العقارية، والذين يطلبون مساعدات لحساب زبائنهم ومستخدميهم والمنخرطين فيهم الذين تتوفر فيهم شروط الاستفادة من المساعدة ذلك على أساس ملف تقني وإداري يحتوي على الوثائق والسندات الثبوتية، وبناء على قرار من الوزير المكلف بالسكن وبالنية للمساعدات التي تخص المتعاملين في الترقية العقارية فتكون على أساس دفتر شروط يلتزم بموجبه بتخصيص المساكن المدعمة للمستفيدين المعتمدين<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>بوستنة إيمان، المرجع السابق، ص 282 .

<sup>2</sup>بوستنة إيمان، المرجع السابق، ص 284.



ثانياً: قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر بعد تاريخ 01-04-2008 :

تخضع المساعدات المالية الموجهة للسكنات الاجتماعية التساهمية والريفية التي تم الانطلاق في إنجازها ابتداء من تاريخ 01-04-2008 الأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 04-11-1994 التي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر وفيما بين نسب المقصود بالدعم المالي في مفهوم هذا القرار، ومبالغ للإعانة المحدد والأشخاص المستفيدين.

- المقصود بالدعم المالي: يتمثل في الحصول على ملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي في مساعدة مالية تمحها الدولة إما للمستفيد مباشرة أو عن طريق هيئة الإقراض المالي بحيث يتم منح المساعدة حسب الشكل التالي:

- إعانة شخصية لفائدة المستفيدين من المسكن الجديد أما متعامل في الترقية العقارية  
- إعانة ترميم و/أو توسيع مسكن ممتلك ملكية تامة في الوسط الحضاري والريفي ويدخل في إطار عملية التعمير الهادفة لمعالجة الإطار المبني طبقاً للشروط والكيفيات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.<sup>1</sup>

تنص المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008 على: " تمنح المساعدة المالية المنصوص عليها في المادة 02 تكلف جميع الحالات لاستكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل مساهمة شخصية و/أو في شكل قرض وفي حالة البناء الذاتي في الوسط الريفي يمكن أن تشكل المساهمة الشخصية في وعاء عقاري والالتزام بإنجاز الأشغال.<sup>2</sup> يتبين من خلال ذلك أن المشرع بالنسبة للبناء الذاتي في الوسط الريفي قد خفض من شروط منح المساعدة المالية، حيث كان يشترط في السابق إلى جانب ملكية أرضية البناء الشروع في أشغال

<sup>1</sup>بوستة إيمان، المرجع السابق، ص285.

<sup>2</sup> المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 / 09 / 2008 يحدد كيفيات تطبيق تنفيذي رقم 94/308 المؤرخ في 04 / 11 / 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

إنجاز المسكن أما حالياً أصبح يشترط إلى جانب ذلك فقط الالتزام بإنجاز الأشغال، وهو تحقيق المستفيدين من المساعدات المالية وتشجيعها من المشرع للبناء الذاتي في الوسط الريفي يختلف مبلغ المساعدات المالية لكي يمنحها الصندوق الوطني للسكن المستفيدين بين ما إذا كانت تلك المساعدة موجهة لاكتساب ملكية مسكن جديد أو إنجاز مسكن في إطار البناء الذاتي وبين ما إذا كانت موجهة لإعادة ترميم و/أو توسيع مسكن مملوك بالنسبة للحالة الأولى أي لمساعدة المالية التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن من أجل اكتساب ملكية سكن جديد من طرف متعامل في الترقية العقارية أو من أجل إنجاز مسكن في الوسط الريفي في إطار البناء الذاتي، فإن مبلغ المساعدة يقدر ب سبعمائة ألف دينار جزائري، دون تمييز بين فئة وأخرى غير أن المساعدات المالية من أجل الحصول على الملكية لا يمكن أن تمنح إذا تجاوزت تكلفة إنجاز المسكن أو اقتنائه أربع مرات مبلغ المساعدة المالية المحددة.

أما بالنسبة للحالة الثانية أي إذا كانت المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن موجهة لإعادة الترميم و/أو التوسيع، فإن مبلغ المساعدة المالية لا يتجاوز مبلغ سبعمائة ألف دينار جزائري للوحدة السكنية ويحدد على أساس دراسة مسبقة مصادق عليها من طرف المصالح المؤهلة التابعة للوزارة المكلفة بالسكن وفي حدود المواد المالية المحددة<sup>1</sup>.

## 2- الأشخاص المستفيدين من الإعانة المالية:

نصت المادة 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008 الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي 308.94 التي تختص المساعدات المالية المنصوص عليها في المادة 03 أعلاه للعائلات التي تثبت دخلاً شهرياً لا يفوق 06 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، ومن جهة أخرى يجب توفر شروط في طالبي الإعانة تمثل فيما يلي:

- عدم الاستفادة من مسكن في الحضرية العمومية الإيجارية، ما عدا في حالة تعهد مسبق بإرجاعه، تحدد كفاءات التكفل بهذا الشرط بمنشور من الوزير المكلف بالسكن

<sup>1</sup>بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 287 .

- عدم الاستفادة من مساعدة الدولة مخصصة للسكن.
  - عدم حيازة أي محل ذي استعمال سكني حيازة تامة".
- وعليه يبين لنا أنه في النص الجديد نص صراحة على ضرورة توفر كل الشروط مجتمعة كي يتمكن الشخص م الاستفادة من المساعدة المالية للصندوق الوطني للسكن وهو ما يؤكد دقة نصوص القرار الوزاري الجديد مقارنة مع القديم.
- وفي ظل هذا القرار الوزاري المشترك الجدي فإن المساعدات المالية يتم منحها بقرار من الوزير المكلف بالسكن باسم للمستفيدين منها للمتعاملين في الترقية العقارية<sup>1</sup>

### III- طريقة تدخل الصندوق الوطني للسكن:

- من أجل تمكين المواطن من الحصول على سكن عائلي تستفيد العائلات ذات الدخل المحدود والمتوسط من الامتيازات التالية من طرف CNL
- إعانة مالية.
  - تمديد فترة تسديد القرض.
  - طبيعة وقيمة الامتيازات المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن لها علاقة مباشرة مع نسبة دخل العائلة.

نعني بدخل عائلي حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 146.91 بـ 1990/05/12 المتضمن كفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم للحصول على ملكية السكن مداخل رب الأسرة وزوجته الذين يعيشان بصفة اعتبارية في نفس المأوى وتتمثل الإعانة المالية للحصول على ملكية السكن في مساعدة مباشرة مجانية مضمونة من طرف الدولة أو على شكل نسب غير قابلة للتسديد يطلبها المستفيد عند إحدى المؤسسات المالية في إطار حصوله أو بناءه لمسكن<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>بوسته إيمان المرجع السابق، ص288.

<sup>2</sup> ربيع عبد الباقي، المرجع السابق، ص55.

IV- الامتيازات الممنوحة للمستفيدين :

- تكون المساعدات المالية الممنوحة للمستفيدين حسب الأمور التالية:
- في إطار برامج مساعدة السكن والقسمة سنويا بين الولاية والبلديات.
  - في إطار شراء مسكن من المتعهدين بالبناء العقاري حيث يكون المشروع مقبول من طرف وزارة السكن والعمران أو الولاية.
  - في إطار القرض العقاري الممنوح من البنك من أجل شراء أو إنجاز ذاتي لسكن جديد.
  - في إطار تعاونية عقارية أو مؤسسة قرض عقاري والمتحصلة على قسم من المساعدات الممنوحة من وزارة السكن والعمران والولاية.
  - في إطار قسط من المساعدة الممنوحة إلى منظمات الممنوحة من طرف وزارة السكن والعمران أو الولاية.
  - الصندوق الوطني للسكن، يقدم مساعدة الدولة بأقساط وهذا نظرا لتقديم الأشغال، ويتم توزيع المبلغ بين البلديات والولاية بموجب القرار الوزاري رقم 38 الصادر في سبتمبر 1998 الذي يجعل من التوزيع ذلك النشاط الموكل للجنة الولاية المكلفة بتوزيع برنامج السكن والمساعدات العمومية على مستوى كل بلدية<sup>1</sup>.
  - من خلال ذلك يتبين أن تمويل السكن العمومي المخصص لكراء سيعهد بيه إلى صندوق متخصص مكلف بالبرامج الاجتماعية الجارية وعملية تطهير الديون المتبادلة ما بين الديوان الوطني للتسيير العقاري والخزينة ممثلة في الصندوق الوطني للسكن وتسيير المساعدات عند الطلب للحصول على الملكية والتشجيع الممثل للمتعهدين بالترقية لإعادة النهوض سوق الإيجار متكون من مهام الصندوق الوطني للسكن عن طريق تثبيت التركيبات المالية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 93.

<sup>2</sup>ربيع عبد الباقي، المرجع السابق، ص 55.

الفرع 2: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط أهم الهيئات المالية الممولة لنشاط الترقية العقارية وقطاع السكن بصفة خاصة وأثرها خبرة في هذا المجال وذلك بالنظر إلى أهمية مبالغ موارد التوفير التي تجمعها ولقيمة القروض الممنوحة للخواص، ويعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مؤسسة مالية متخصصة في المجال العقاري لا سيما جمع الادخار في هذا المجال وتمويل السكن وكذلك يتبعه ويعرف أنه بنك يتخصص في جمع التوفير ومنح القروض العقارية للخواص وتمويل المقاولين العموميين والخواص.<sup>1</sup>

1- إنشاء ومهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

1- إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في 10/08/1964 بموجب القانون رقم 227/64، وتتمثل مهمة الصندوق في جمع الادخارات الصغيرة للعائلات والأفراد، كما في مجال القرض فإن الصندوق مدعو لتمويل ثلاثة أنواع من العمليات: تمويل البناء، والجماعات المحلية وبعض العمليات الخاصة ذات المنفعة الوطنية. وفي إطار هذه العمليات الأخيرة، فإن الصندوق بإمكانه القيام بشراء مسندات التجهيز التي تصدرها الخزينة العمومية

وابتداء من عام 1971 وبقرار من وزارة المالية، تم تكريس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كبنك وطني للسكن وهذا أمر قد أعطى دفعا قويا له حيث أنه أمام .... في الحصول على سكن في إطار برامج الصندوق، قد زاد من ادخار العائلات وارتفعت بالتالي موارده المالية وفي إطار

<sup>1</sup> ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقاري في الجزائر، سالة دكتوراه، دولة، قسم قانون عام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2004، 2005، ص 305.

سياسته الافتراضية في مجال السكن فإن الصندوق يقوم بمنح قروض إما لبناء سكن أو شراء سكن جديد أو تمويل مشاركة المقترض في تعاونية عقارية<sup>1</sup>.

## 2- مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

إن مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تنحصر في جمع الادخار، تمويل السكن والترقية العقارية وهذا ما سوف نتطرق له:

### أ- جمع الادخار :

إن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ولحالات منتشرة عبر كافة الوطن تعمل لصالحه ومن الوسائل التي يستعملها في جمع الادخار:

- دفتر الادخار.

- دفتر ادخار تتبعي.

- ودائع الأجل خاصة بالسكن.

- ودائع الأجل خاصة بالسكن.

- ودائع الأجل بنكية .

### ب- تمويل السكن:

تتمثل هذه العملية في تمويل بعض القروض نذكر منها:

- قروض شراء مسكن من مالك خاص.

- قروض لتهيئة مسكن.

- قروض لشراء مسكن جديد عند مقاول عقاري خاص أو عمومي.

- قروض لشراء مسكن بناء على التصاميم .

<sup>1</sup> الطاهر لطرش، تخقنيات البنوك دراسة في طرق استثمار النقود من طرف البنوك مع إشارة إلى التجربة الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزيين، بن عكنون، الجزائر، 2003، ص 189.

- قروض لشراء قطعة أرض.
- قروض لتوسعة مسكن خاص.
- قروض لبناء مسكن خاص.

### ج- تمويل الترقية العقارية:

قام الصندوق بتمويل الترقية العقارية بسبب نقص عرض السكن والفائض الذي سجل في الخزينة، فقام بتمويل المرقيين العقاريين والخواص وبذلك وجد حل مشكل الفائض لخزينة ومشكلة السكن<sup>1</sup>. فقد قرر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط عن تمويل البرامج السكنية لغير المدخرين بداية بالسكن الاجتماعي لتساهمي والبيع بصيغة الإيجار، خاصة مع التوجه الجديد للصندوق نحو تمويل القروض الاستهلاكية وهذا القرار الذي اتخذه الصندوق كان بناء على توصيات مكتب الدراسات الأمريكي، وقد أوصى مجلس إدارة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في اجتماعه المنعقد بتاريخ 2007/02/28 بالانسحاب التام عن فرعه للبناء مع اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الانسحاب وقد صرح مصدر مالي أن بانسحاب الصندوق فإنه حتما سيحصل بوادر فنائه لأنه أنشأ أصلا وحصر لتمويل المشاريع السكنية.<sup>2</sup>

### المطلب 2: القرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية

#### الفرع 1: القرض الشعبي الجزائري CPA

##### 1- نشأة وصلاحيات القرض الشعبي الجزائري :

تم إنشاء القرض الشعبي الجزائري بتاريخ 1966/12/29 بموجب الأمر 366/66 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، وقد كان القرض الشعبي الجزائري عند إنشائه شركة وطنية مصرفية، حيث تنص المادة 01 من الأمر 366/66 (السالف الذكر) أن: "تحدث شركة وطنية

<sup>1</sup> عزوز سعاد، "La cneq تتوقف عن تمويل السكن"، مقال في جريدة الشروق 03، أبريل 2007، ص 05.

<sup>2</sup> عزوز سعاد، المرجع السابق، ص 06.

مصرفية تحت تسمية "البنك الشعبي الجزائري"، إلا انه أصبح شركة مساهمة سنة 1997 عندما أعيد اعتماده بصفة بنك بموجب القرار رقم 02.97 المؤرخ في 1997/04/06 المتضمن اعتماد بنك، حيث تنص المادة 01 منه على: " عملا بالمادتين 114-139 من القانون 10.90 المؤرخ في 1990/04/14 والمذكور أعلاه، يعتمد القرض الشعبي الجزائري شركة مساهمة بصفة بنك" في سنة 1967 صدر الأمر 78.67 المؤرخ في 1967/05/11 المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، بموجبه اعتبر القرض الشعبي الجزائري تاجرا في معاملاته مع الغير ويخضع لقواعد القانون التجاري إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك"<sup>1</sup>.

### 3- صلاحياته:

قد حدد المشرع الصلاحيات للقرض الشعبي الجزائري من خلال نص المادة 07 و08 من الأمر 78.67 المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، حيث نصت المادة 07 على أ،: " إن القرض الشعبي الجزائري الذي له صفة بنك للإيداع والذي هو مقيد في قائمة البنوك، تنحصر مهمته بصفة خاصة بالقيام بالماليات المصرفية ومنح القروض والاعتماد على تبني الأشغال وتطوير النشاط وتنمية الصناعة التقليدية والفندقية والسياحة والصيد البحري والنشاطات الملحقة وكذلك التعاونيات غير الفلاحية للإنتاج والتوزيع والتسويق والخدمات والمقاولات الصغيرة والمتوسطة من جميع الأنواع بما في ذلك المؤسسات الداخلة في قطاع السير الذاتي

2- يجوز للقرض الشعبي الجزائري بمفرده، ابتداء من التاريخ المحدد بقرار من وزير المالية والتخطيط، أن يتدخل لتمويل عمليات البيع بالتقسيط وعلى وجه الخصوص البيوع النشيئة الخاصة بالسيارات

3- يكون للقرض الشعبي الجزائري في المراكز التي ستقر فيها الامتياز الخاص بالخدمة المالية للتعويضات غير الفلاحية .

<sup>1</sup>بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 175 .



- 4- يكلف بإجراء عملها القرض لقاء الرهن الحيازي المنصوص عليها في القانون ... وذلك في المراكز التي سيقمها وزير المالية والتخطيط.
- 5- تسليم ودائع المبالغ ويقوم بجميع العمليات المعرفية لجميع الأشخاص الطبيعيين والتعاونيات غير الفلاحية والأشخاص الطبيعيين والأشخاص المعنويين التابعين للقانون الخاص وفي نطاق التنظيم الجاري العمل لمؤسسات القطاع العمومي والقطاع المسير ذاتيا".<sup>1</sup>
- أما المادة 08 نصت على: " يختص القرض الشعبي الجزائري علاوة على ذلك بما يلي:
- تقديم معونة مالية للمهن الحرة.
  - منح الاعتماد الشخص.
  - منح القروض والسلفيات على سندات عمومية صادرة أو مضمونة من الدولة أو الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية.
  - الاكتتاب بكل سندات عمومية صادرة عن الدولة أو مضمونة منها أو الالتزام القطعي بها أو شراؤها أو حفظها أو رهنها الحيازي أو توظيفها أو المتاجرة بها والقيام بالخدمة المالية لهذه السندات.
  - توقيف كل قرض ممنوح من مؤسسات أخرى للقرض أو المساهمة في مثل هذه القروض وتوقيف كل التمويلات التي يكون قد منحها للمؤسسات الأخرى للقرض على أن يتم ذلك كله، وفقا للمخططات المالية الوطنية.
  - الاستدانة بمختلف الأشكال بقصد إجراء التمويلات التي يتكيف بها.
  - القيام بجميع عمليات خزينة الدولة لتسيير الأموال المتوفرة أو إعادة استعمالها".
- نستخلص من خلال ذلك أن صلاحيات القرض الشعبي الجزائري في المجال العقاري تعتبر محدودة إذا ما قارناها بصلاحيات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وذلك إلى غاية سنة 1999 أين دخل القرض ش.ج المجال العقاري من خلال القروض العقارية؟، ويعتبر أول بنك

<sup>1</sup> المادة 07 من الأمر 67/ 78 المتعلق بالقانون الأساسي للقرض التبعي الجزائري المؤرخ في 11 / 05 / 1967 ، ج ر، مؤرخة في 16/05/1967، ع 04، ص 20.

في الجزائر وضع القرض العقاري حيز التنفيذ، وقد اعتمد عدة صيغ لتمويل السكن، إلى غاية 2002 أين أصبح يمنح القروض العقارية بكل أنواعها وبتاريخ 2003/04/10 تم إنشاء شركة الترقية العقارية بين ق.ش.ج والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط سميت بشركة "GEPIM" تتكفل بالنشاطات العقارية<sup>1</sup>.

## الفرع 2: بنك التنمية المحلية BDL

### 1- نشأة وصلاحيات بنك التنمية المحلية:

#### أ- نشأته:

تأسس بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم رقم 85.85 المؤرخ في 1985/04/30 وهو آخر بنك تجاري يتم تأسيسه في الجزائر قبل الدخول في مرحلة الإصلاحات، وذلك تبعا لإعادة هيكلة القرض الشعبي الجزائري<sup>2</sup>، حيث تنص المادة 01 الفقرة 01 منه على أن: "ينشأ البنك الإيداع والاستثمار يسمى "بنك التنمية المحلية" ويشار إليه في صلب النص بـ "بنك".

يتمتع بنك التنمية المحلية بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما يعد تاجرا في علاقته مع الغير، ويخضع لكل من القواعد العامة المتعلقة بالنظام البنوك والقروض والأحكام الشرعية المعمول بها المطبقة على عقود وأهدافه ووسائله وهياكله وأعماله إلى جانب أحكام القانون الأساسي الذي ينظمه أحكام المرسوم رقم 85.85 السابق<sup>3</sup>.

#### ب- صلاحياته:

حدد المشرع مهام بنك التنمية المحلية BDL في نص المادتين 04 من المرسوم رقم 85.85 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي، حيث تنص المادة 04 على: "

<sup>1</sup>بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 117.

<sup>2</sup> الطاهر لطرش، المرجع السابق، ص 119.

<sup>3</sup>بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 177.

تتمثل مهمة البنك خاصة عن طريق تنفيذ جميع العمليات المصرفية، طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها، في منح سلفيات وقروض بجميع أشكالها، والمساهمة في تنمية الجماعات المحلية تنمية اقتصادية واجتماعية، وفقاً لسياسة الحكومة، وفي حدود مخططات الجماعات المحلية المعتمدة في إطار المخططات الوطنية للتنمية وهو مكلف على الخصوص باستخدام وسائله الخاصة والوسائل التي تقدمها الدولة له، قصد السعي وفقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها إلى التمويل:

أ- المؤسسات والمقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي الموصوف تحت وصاية الولايات والبلديات

ب- عمليات الاستثمارات المنتجة المخططة التي تبادر بها الجماعات المحلية

ج- العمليات التي لها صلة بالقروض على الرهن

د- المؤسسات الخاصة غير الفلاحية، وهذا بطريقة البنوك التجارية الأخرى نفسها<sup>1</sup>.

وتنص المادة 05 من ذات المرسوم على: " يكلف البنك طبقاً لأحكام القوانين والتنظيمات الجاري بها الكل بالمساهمة كأداة تخطيط مالية فيما يأتي:

- تنفيذ المخططات والبرامج المقررة لإنجاز الأهداف المرسومة للهياكل والأعمال المذكورة في المادة 04 أعلاه، لا سيما فيما يخص دفع إنتاجها وإنتاجيتها كما وكيفا، في إطار تحقيق مخططات التنمية الوطنية والقطاعية

- احترام القواعد المطبقة على الهياكل والأعمال المذكورة في مجال التسيير والانضباط المحاسبي

- الحركة المالية للهياكل والأعمال المذكورة في حسابات متميزة مطابقة للعمليات والمخططات أو البرامج التي تهمها<sup>2</sup>.

<sup>21</sup> المادة 04، المادة 05، المرسوم رقم 85/85 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي المؤرخ في

1985/04/30، ج.ر مؤرخة في 1985/05/18، ع 19، ص 398.

<sup>3</sup>بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 179.

من خلال ذلك يتبين لنا أن بنك التنمية المحلية غير مختص في مجال العقار، إلا أنه سنة 2000 دخل مجال تمويل السكن متخذاً تدخلاً القرض الشعبي الجزائري في مجال تمويل السمن، كما أن دخول قرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية في مجال تمويل السكن أدى إلى تنوع مصادر تمويل الترقية العقارية ما يجلب عنصر المنافسة إلى سوق القروض العقارية<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: الهيئات الضامنة للتمويل العقاري

من أهم المشاكل التي تتعرض لها البنوك والمؤسسات المالية عند منحها القروض العقارية هو مشكل الضمان لكون هذا النوع من القروض يتطلب وقتاً طويلاً لدى لجأ المشرع الجزائري إلى استحداث مؤسسات مالية.

سوف نتطرق لها من خلال هذا المبحث مقسمة إلى مطلبين، المطلب الأول شركة إعادة التمويل الرهنى (SRH) وشركة ضمان القرض العقاري (SGCI).

#### المطلب 1: شركة إعادة التمويل الرهنى وشركة ضمان القرض العقاري

لقد تم استحداث شركة إعادة التمويل الرهنى (SRH) (الفرع الأول) فهي مصدر لتمويل البنوك لإعادة تشكيل سيولة في القروض، وعليه تتخلص البنوك من مخاطر منح القروض العقارية بحيث لا يتحملها المقرض وحده بل يتقاسمها في السوق مع مؤسسات مالية متخصصة في ضمان القرض العقاري (SGCI) (الفرع 2).

#### الفرع 1: إعادة التمويل الرهنى (SRH)

كانت السياسة التمويلية في السابق ترتكز على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي كان يمول السكن بدعم من الخزينة العمومية، لكن بعد اعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط صفة البنك وجب إنشاء مؤسسة خاصة لإعادة التمويل للقروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية، نظراً لعدم مخاطرة البنوك في منح القروض الطويلة الأجل وعليه تم إنشاء هيئات تتكفل بهذا الجانب من بينها شركة إعادة التمويل الرهنى (SRH)

1- إنشاءها ومهامها:

1- إنشاءها:

أنشئت شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) في نوفمبر 1997 كمؤسسة مالية ذات طابع اقتصادي عمومي<sup>1</sup> مباشرة بعد تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) إلى بنك، واعتمدت الشركة من قبل مجلس النقد والقرض (بنك الجزائر) كمؤسسة مالية بموجب القرار رقم 01.98 المؤرخ في 1998/04/06 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، حيث تنص المادة 1/1 منه على: "عملا بأحكام المادتين 115 و 137 من القانون رقم 10.90 المؤرخ في 1990/04/14 والمذكور أعلاه، يتم اعتماد شركة إعادة التمويل الرهني بصفتها مؤسسة مالية"<sup>2</sup> فشركة إعادة التمويل الرهني هي مؤسسة عمومية اقتصادية تمارس مهامها في شهر شركة أسهم والمساهمون فيها هم:

- الخزينة العمومية نسبة 40 30% من رأسمال الشركة
- البنك الوطني الجزائري نسبة 13.07% من رأسمال الشركة.
- القرض الشعبي الجزائري نسبة 13.07% من رأسمال الشركة.
- بنك الجزائر الخارجي بنسبة 17.07% من رأسمال الشركة.
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط/ بنك نسبة 09.12 من رأسمال الشركة.
- الشركة الجزائرية للتأمين نسبة 06.08% من رأسمال الشركة.
- البنك الجزائري للتنمية الريفية نسبة 06.08% من رأسمال الشركة.
- الشركة الوطنية للتأمين نسبة 06.08% من رأسمال الشركة.
- الشركة الجزائرية لتأمينات النقل نسبة 03.03% من رأسمال الشركة.<sup>3</sup>

2- مهامها:

تحدد مهام شركة إعادة التمويل الرهني SRH فيما يلي:

<sup>1</sup> أنظر: موقع شركة إعادة التمويل الرهني <http://sch-dzorg> تاريخ الدخول إلى الموقع 2023-04-26

<sup>2</sup> المادة 01 فقرة 01 من القانون 01/98 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية مؤرخ في 06 / 04 / 1998، ج.ر. مؤرخة في 03/05/1998، ع 07، ص 8.

<sup>3</sup> بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 202.

1. تدعيم إستراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض سكنية وتخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة فيما يتعلق بتمويل السكن.
2. المساهمة في تطوير السوق المالية وسوق الرهن العقاري في ظل مناقشة السوق الحرة بتشجيع منح القروض السكنية من خلال إعطاء فرض أكبر للمؤسسات المالية والمعرفية المعتمدة.
3. إصدار سندات وقيم عقارية بغرض إعادة تمويلها في إطار قدرته الشركة على تمويل السكن بصفة مستقلة قصد ضمان موارد مالية في الأسواق
4. العمل على تشجيع الوسطاء الماليين المعتمدين (البنوك) على منح بنوك سكنية<sup>1</sup>

## II- مصادر شركة إعادة التمويل الرهني ومزايا الاقتراض منها:

### 1- مصادرها:

المصادر (المواد) المالية لشركة إعادة التمويل الرهني تتمثل في:

- إصدار السندات على مستوى السوق المالية المحلية.
- الاقتراض من السوق المالية الدولية.
- اللجوء إلى إعادة التمويل من بنك الجزائر.<sup>2</sup>

### 2- مزايا الاقتراض منها:

- تتمثل مزايا الاقتراض من شركة إعادة التمويل الرهني في ما يلي:
- تمكن شركة إعادة التمويل الرهني البنك من تلبية حاجاته من الأموال الجارية الناتجة عن قواعد السيولة والتحويل التي فرضها بنك الجزائر وتقديم عملية إعادة تمويل البنوك لهذا القطاع
- تقوم هذه الشركة بإصدار سندات خاصة بالديون، مما يساعد على تطوير السوق المالية والتي بعد تطويرها توفر للمدخرين المحتملين إمكانية توظيف أموالهم في البنوك.
- تخفيض كلفة التشغيل.
- تمكين البنوك من إدارة موجوداتها بكفاءة أعلى.

<sup>1</sup> أمينة عبدلي، الإطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، ع 02.2020 الجزائر (خمس مليانة)، سنة 2020، ص 96.

<sup>2</sup> انظر: موقع شركة إعادة التمويل الرهني، المرجع السابق .

كما يشترط في المؤسسات المالية الراغبة في الحصول على قرض من شركة إعادة التمويل الرهني ما يلي:

- تكون لها صفة البنك أو المؤسسة المالية معتمدة وفقاً للتشريعات المعمول بها.
- تتوفر على تطابق لتسيير محافظ القروض الرهنية يكون مقبولاً لدى شركة إعادة التمويل الرهني.
- تكون لها الموافقة من الجمعية العامة العادية للمساهمين بالنسبة للحسابات الختامية للسنة التي تسبق تاريخ طلب إعادة التمويل.<sup>1</sup>

### III- مبادئ عملية إعادة التمويل المهني:

ترتكز عملية إعادة التمويل الرهني على المبادئ التالية:

- إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الاجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين الملزمون بتقديم قائمة اسمية بالديون المعاد تمويلها لشركة إ.ت.ر.
- تشكيل صندوق عقاري من الدرجة الأولى، ضامن لعملية التمويل المنجزة من قبل شركة أثناء الامتلاك أو التعويض المسبق للقروض الأصلية.
- الاحتفاظ بحق الملكية للديون الغير عقارية التي هي في حوزة الحويلة م وجودها للوسطاء المعتمدين، وكذا حق التحقق والمراقبة من وجودها المادي في عين المكان المحدد وذلك في أي فترة كانت.
- يلتزم الوسيط المعتمد المستفيد من عملية إعادة التمويل الرهني، بضمان الدفع المنتظم للفوائد والأصول حتى في حالة توقف المقترض عن الدفع المؤقت.
- حسن مسؤولية تسيير القروض للوسيط المعتمد.
- فترة القروض العقارية لا تتعدى 25 سنة.
- تضمن القروض بروهن من الدرجة الأولى، استناداً إلى التنوع الجغرافي والمقاييس وتقييم الأخطار.<sup>2</sup>

### الفرع 2: شركة ضمان القرض العقاري SGCI

<sup>1</sup> ربيع عبد الباقي، المرجع السابق، ص 69.

<sup>2</sup> أنظر: موقع شركة إعادة التمويل الرهني، المرجع السابق

من أهم المشاكل التي تعترض البنوك والمؤسسات المالية عند منحها القروض العقارية للحصول على ملكية سكن هو ضمان القروض نظرا لكونها قروض طويلة المدى، على هذا الأساس لجأ المشرع الجزائري على غرار الكثير من دول العالم إلى إنشاء مؤسسة مالية تختص ب ضمان القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية للأفراد للحصول على ملكية، وهذه الشركة المستحدثة هي شركة ضمان القرض العقاري SGCI.

#### 1- شركة ضمان القرض العقاري SGCI

##### 1- إنشاءها:

هي مؤسسة اقتصادية عمومية ذات أسهم، أنشئت يوم 1997/10/05 برأسمال قدره 01 مليار دينار جزائري ، وبدأت نشاطها يوم 1998/07/01<sup>1</sup>، بمساهمة البنوك وشركات التأمين التالية:

##### أ- البنوك:

- البنك الوطني الجزائري BNA.
- البنك الخارجي الجزائري BEA.
- القرض الشعبي الجزائري CPA.
- بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR.
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP.

##### ب- شركات التأمين:

- الشركة الوطنية للتأمينات SAA.
- الشركة المركزية لإعادة التأمين CCR.
- الشركة الجزائرية لتأمين النقل<sup>2</sup> CCAT.

<sup>1</sup> عبيد نجوى، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة حاج لخضر، باتنة، 2017، ص 71.

<sup>2</sup> دراجي كريمو، دور صندوق الضمان القروض في دعم تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في علوم الاقتصاد، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، قسم علوم اقتصادية، جامعة الجزائر، سنة 2006، ص 74.



واستنادا لنص المادة 14 فقرة 03 من القانون رقم 01.88 التي تنص على: " تنشأ المؤسسة العمومية والاقتصادية بموجب قرارات مشتركة صادرة عند مؤسسات عمومية اقتصادية وأخرى تتخذها الأجهزة المؤهلة لهذا الغرض طبقا لقوانينها الأساسية الخاصة بها وضمن الأشكال المشترطة قانونا".

وتم اعتماد هذه الشركة من طرف وزير المالية بموجب قرار مؤرخ في 18/05/1999، يتضمن شركة ضمان القرض العقاري، من أجل ممارسة عملية التأمين رقم 1.5 أي "تأمين القرض" وذلك عملا بأحكام الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25/01/1995 المتعلق بتأمينات والمرسوم التنفيذي رقم 96-267 المؤرخ في 03/08/1996 الذي يحدد شروط منح شركات التأمين وإعادة التأمين الاعتماد وكيفيات منحه<sup>1</sup>.

## 2- مهامها:

تقوم شركة ضمان القرض العقاري بتشجيع البنوك والمؤسسات المالية المتدخلة في التمويل العقاري على منح القروض في إطار الترقية العقارية أو الحصول على ملك عقاري بهدف السكن من طرف الخواص وفي المقابل نجد المؤسسات المكافحة للقروض تتحصل على ضمانات من أجل تغطية المخاطر المالية الممكنة الحدوث بالإضافة إلى هذا نجدها تقوم ب:

- التسيير بطريقة مستقلة مال الضمان المكون من حصص المؤسسات المالية
- مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية، مع حق الحلول محلهم لمتابعة عملية استرجاع الديون<sup>2</sup>
- تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بمتعهدي البناء وعموما كل العمليات المالية العقارية أو المنقولة التي يمكن أو ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوعها أو من شأنها أن تسهل تطور أو تنفيذ هدفها أو نشاطها مع تطوير حساب الاستثمار في مجال الترقية العقارية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> تعزيبت غانية، حميدشي راضية، شركة ضمان القرض العقاري، مذكرة نيل شهادة ماستار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2017-2018، ص 82.

<sup>2</sup> تعزيبت غانية، حميدشي راضية، المرجع نفسه، ص 83.

<sup>3</sup> فائزة رحمان، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير تخصص إدارة مالية، كلية الحقوق، جامعية الجزائر، 2003/2004، ص 53.

II- مصادر وضمانات شركة ضمان القرض العقاري

1- مصادرها:

- تتكون مصادر (موارد) المالية لشركة ضمان القرض العقاري من ما يلي:
- الرأسمال التأمين الذي شارك فيه المساهمين.
  - أقساط التأمين الناتجة عن نشاط الضمان الذي تحدد قيمته وفق النصوص القانونية في مجال التأمين.
  - استثمار الشركة لأموالها الخاصة في مجالات مربحة لا سيما في المجال العقاري<sup>1</sup>.

2- الضمانات:

- أ- ضمان قروض المؤطرين: يغطي هذا الضمان المؤمن له ضد خطر الإعسار النهائي للمقترض، والتعويض المقرر في هذه الحالة يساوي 9% من مجموع الاستحقاقات والفوائد المحصلة من المبالغ عند بيع العقار محل الرهن، ويتم التعويض كما يلي:
- 50% من مجموع المبالغ المستحقة الأصلية والفوائد المقررة خلال مدة شريان الضمان بعد إثبات وقوع الحادث أما الباقية تمثل الرصيد المتحصل عليه بعد البيع الفعلي للعقار فيتم حسابه من التعويض الذي يصل إلى 50% المدفوعة مسبقا للمؤمن من له بعد البيع في حدود 40% المتبقية.

- ب- ضمان قروض الخواص: هذا الضمان قد يكون بسيطاً كما قد يكون شاملاً، فالضمان البسيط يكون بتخطي الشركة (التأمين) للمؤمن له (البنك) ضد خطر الإعسار النهائي للمقترض، أما الضمان الشامل يغطي الضمان البسيط وكذا التأخر المؤقت على تسوية الاستحقاقات من طرف المقترض<sup>2</sup>.

مطلب 2: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI)

<sup>1</sup> درافي كريمو، المرجع السابق، ص 74.

<sup>2</sup> ربيع عبد الباقي، المرجع السابق، ص 71.

ابتداء من سنة 1997 تم إنشاء مؤسسات مالية تسعى إلى جعل النشاط العقاري أكثر حيوية وأمانا وأقل خطورة لكل من المتعاملين في الترقية العقارية والمستفيدين من السكنات والهيئات المالية الممولة للترقية العقارية، كما رأينا سابقا تم إنشاء كل من شركة إعادة التمويل الرهني وشركة ضمان القرض العقاري وعليه تم استحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كضمان للمستفيدين، بحيث يعرف الصندوق أنه هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، موضوعة نحن وصاية وزارة السكن وكالمران، له طابع تعاوني لا يسعى إلى تحقيق ربح، إذ يتمثل دوره في ضمان الدفعات المقدمة في شكل تسبق على الطلب من طرف المستفيدين من السكنات التساهمية وبما أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لا يهدف إلى تحقيق ربح فإنه يختلف عن شركات التأمين التي هي مؤسسات تهدف إلى تحقيق الربح<sup>1</sup>. وعليه سوف نتطرق إلى نشأة وطبيعة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة (الفرع 01) ومهامه ومصادره (الفرع 02).

فرع 01: نشأة وطبيعة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

1- نشأة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة :

أنشئ صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97.406 المؤرخ في 1997/11/03 وذلك عملا بأحكام المادة 131 من الرسوم التشريعي 93.01 المؤرخ في 1993/01/19، المتضمن قانون المالية لسنة 1993 التي نصت على: " يمكن إحداث صناديق للضمان والكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي عن طريق التنظيم... "<sup>2</sup>. وكذا نص المادة 11 من الرسوم التشريعي رقم 93.03 المتعلق بالنشاط العقاري التي تنص على: "تعيين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي

<sup>1</sup> إبراهيم أبو النجا، التأمين في القانون المدني الجزائري، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، 1992، ص03.

<sup>2</sup> المادة 131 من الرسوم التشريعي 93/01 المؤرخ في 19 / 01 / 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج.ر. مؤرخة في 1993، ع04.

التزاماته بتأمين إجباري يكتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به"

أما استحداثه الرسمي فقد تم إصداره بموجب الرسوم التنفيذية رقم 97.406 المؤرخ في 1997/11/03، وكانت انطلاقته الفعلية سنة 2000، وقبل هذا التاريخ قامت شركات التأمين المصرفية بكفالة المتعامل في الترقية العقارية طبقا لنص المادة 138 من قانون المالية لسنة 1994 التي رفضت لشركات التأمين والبنوك التدخل مكان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وهذا ما أكدته المذكرة الصادرة عن وزارة المالية والموجهة لمديري الحفظ العقاري<sup>1</sup>.

وتقرر إنشاء هذا الصندوق من أجل تأمين حماية للمستثمرين المستفيدين من هذه السكنات، خاصة بعد ما أنشئت شركات أجنبية للترقية العقارية، ولتفادي النصب والاحتيال الذي قد يواجه المواطنين عند بيع هذه الشركات لبناية أو جزء من بناية قبل الإنجاز دون وجود أي ضمان، لهذا الغرض فتح الصندوق ثماني ممثلات جيهوية موزعة على الشكل التالي:

- أربعة (04) ممثلين عن الشرق (عنابة، قسنطينة، برج بوعرييج، بسكرة).
- ثلاثة (03) ممثلين عن الغرب (وهران، شلف، معسكر).
- ممثل واحد عن الجنوب (غرداية).

أما بالنسبة للولايات الشمال والوسط تبقى مترابطة بالإدارة العامة للصندوق بالعاصمة ونظرا لأهمية هذا الضمان فقد أقره القاطنون رقم 04.11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في الفصل الرابع منه المضمون بـ " صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية" المنظم من المادة 54 إلى غاية المادة 59 من هذا القانون.

II - طبيعته:

<sup>1</sup> المذكرة رقم 700 الصادرة بتاريخ 1999/02/08 عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

يعد صندوق الضمان والكفالة ا لمتبادلة أداة لتحقيق الأمان، في التعاملات التجارية في المجال العقاري أو مجال الترقية العقارية العامة والخاصة.

وحددت الطبيعة القانونية لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة بمقتضى نص المادة 04 من وثيقة التأمين (عقد البيع بناء على التصاميم) الصالحة كشهادة ضمان، التي تنص على: "الضمان الممنوح في العقد الحالي هو التزام بالكفالة تحكمه المواد 644 وما يليها من القانون المدني"، من خلال هذا النص نستخلص أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يعد كفيلا شخصيا للمتعامل في الترقية العقارية<sup>1</sup>.

فرع 02: مهام ومصادر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

1- مهامه:

تتمثل مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية في ضمان التسبيقات التي يدفعها المستثمرون إلى المتعاملين في الترقية العقارية في إطار عقد البيع بناء على التصاميم، حيث أنه على المتعامل الذي يتلقى التسبيقات أن يقوم بتأمينها لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، حتى يتمكن الصندوق من حماية المستثمرين من احتمالات عجز المتعامل لأسباب سواء كان الوفاة، الاختفاء، الاحتيال، الإفلاس، أو أي عجز صادر عن المتعامل في الترقية العقارية، فيقوم الصندوق بإرجاع المبالغ المالية المدفوعة إلى المستثمرين بعد التأكد من عجز المتعامل بالطرق القانونية شرط أن يكون المشتري حائزا على عقد بيع بناء على ا لتصاميم يتضمن تأمينا لدى الصندوق<sup>2</sup>.

كما نصت المادة 11 من المرسوم رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري على: "يتعين على المعامل العقاري في عمليات البيع بناء على التصاميم أو يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتبه

<sup>1</sup> طيب عائشة، أستاذة مساعدة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، ص 468.

<sup>2</sup> بوسته إيمان، المرجع السابق، ص 197.

لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به وترافق شهادة الضمان إجبارياً بعقد البيع بناء على التصاميم<sup>1</sup>

II - مصادره:

يدير صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية مجلس إدارة ويسيره مدير عام وزيادة على ذلك يزود بجمعية عامة، كما يزود بلجنة تسمى "لجنة الضمان" أما بالنسبة لمواد الصندوق أي مصادره فقد حددها نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 406.97 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية كما يلي: "تتكون موارد الصندوق مما يأتي:

- حقوق الانخراط والأشتراكات التي يدفعها المتعاملون في الترقية العقارية.
- الحقوق التي يدفعها المنخرطون بعنوان الضمان المنصوص عليه في المادة 03 أعلاه
- الإيرادات المالية لودائع والتوظيف.
- التحصيلات المالية الناتجة عن تحقيق تأمينات عينية للمنخرطين العاجزين عن الوفاء.
- الفوائد المستحقة على الدفعات المؤجلة.
- الهبات والوصايا.
- كل الموارد الأخرى المحتملة.

يمكن أن يلجأ الصندوق عند الحاجة إلى تسهيلات بنكية لتغطية حاجات الخزينة. ويمكن أن تستفيد هذه التسهيلات كلما دعت الحاجة بناء على طلب مجلس الإدارة وبموافقة صريحة من الخزينة العامة من ضمان الدولة المنصوص عليه في المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 01.93 المؤرخ في 19/01/1993 والمذكور أعلاه<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> عرعاد الياقوت، المرجع السابق، ص 74.

<sup>2</sup> بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 193.



الخاتمة



من خلال ما سبق عرضه ندرك أهمية ودور المؤسسات المالية والبنكية في عملية التمويل العقارية خاصة المرتبطة لدعم الأفراد ومساعدتهم، سواء عن طريق الدعم المالي المباشر أو الغير مباشر لاقتناء سكن، حيث أصبحت هذه المؤسسات شريك حقيقي ومرافق أساسي في دعم البرامج السكنية، إلا أن هذه الهيئات المالية ما زالت بعيدة عن الأهداف المرجوة منها نظرا لعدم انسجام الإطار التشريعي والقانوني مع المنظومة المصرفية في الجزائر، خاصة وأن البنوك المانحة للقروض العقارية تعد على الأصابع وهذا ما يقيد تحقيق الأهداف والنتائج المطلوبة في هذا المجال.

فإن المشرع الجزائري يسعى دوما لإيجاد آليات وشروط جديدة لدعم المواطن المتوسط الدخل للحصول على ملكية سكن وهذا ما تبين من خلال التعديلات التي أجراها في الشروط والإجراءات المتعلقة بالتمويل العقاري، وقد تم التوصل إلى جل من النتائج والملاحظات نبرزها فيما يلي:

- من أجل الصد من التحايل والتلاعب منع المشرع الجزائري التنازل عن السكنات التي استقادت من إعانة الدولة ذلك لمدة 10 سنوات كاملة، من أجل وضع حماية قانونية.
- بالنسبة للسكنات الاجتماعية التساهمية التي تم ابتداء من تاريخ 2008/04/01، تمنح فقط للمتعاملين في الترقية العقارية ذلك من أجل الحفاظ على انتظام العملية.
- تم توحيد مستوى المساعدة المالية على أن لا يتجاوز دخلها ستة مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، على عكس السابق كان المبلغ يحدد على أساس دخل الأسر
- انطلاق الإصلاحات لم يمكن من إحداث تغيير حقيقي على مستوى النصوص القانونية، بل جاء بتراكم النصوص التنظيمية والهيكل دون مراعاة ضرورة الحاجة إلى تحديد مجال كل هيكل ما أدى إلى تداخل الصلاحيات ونشوب نزاعات تعرقل حركة التمويل.
- هناك ترابط بين قطاع السكن والنظام البنكي وكذا الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مما له دور فعال في تمويل السكن خاصة بعد تحويله إلى بنك عقار في الجزائر مما خوله كسب الزبائن من خلال القروض التي يمنحها بمعدلات فائدة تتناسب مع ادخارات المواطنين.

- كما أن إنشاء شركة إعادة التمويل وشركة ضمان القرض العقاري قد أدى إلى تغيير المخطط العام للقطاع المالي وآلياته التقليدية، مما أنتج عنه إعطاء السيولة الثانوية وسهولة للمتعاملين الجدد من خلال توسيع سوق عمليات التمويل التأمينية شاملا كل البنوك التجارية، كما عمل على توسيع قائمة التمويل المتوفر للسكن وتشجيع المؤسسات المالية الأخرى على المساهمة في عملية القروض التأمينية عن طريق تقديم سندات ملكية محددة وواضحة، فقد تم اللجوء لهذه الطريقة الائتمانية لتحديد مدة القرض للخواص ونقص تكلفته وتمكين الهيئات المانحة للقروض من التفاوض حول ديونها الائتمانية، وبفضل هذه الصيغ أصبحت مرافقة البنوك لهذا النوع من العمليات السكنية واسع النطاق وشامل، نظرا لكون قدرات التمويل التي يحشدها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط غير كافية لتلبية جميع الاحتياجات، وعليه نقوم بطرح مجموعة من الاقتراحات والحلول المتمثلة في:

- ضرورة تدخل الدولة في عملية تكوين الادخار وجمعه وتحويله إلى قروض طويلة المدى لتتكيف مع المجال العقاري وتساعد الأسر في الحصول على مسكن
- الاهتمام بعصرنة القطاع المالي والمصرفي عن طريق القضاء على البيروقراطية وتحرير البنوك وخلق جو من المنافسة بين القطاع العام والقطاع الخاص الناشط في هذا المجال
- توسيع مجال تدخل البنوك ومسايرتها للقوانين والتشريعات العقارية
- تحديد أعمال دعم التمويل من خلال إقامة مؤسسات مالية مستقلة عن السوق العقارية والمؤسسات المالية الخاصة بالقروض العقارية
- مراجعة القانون 04/11 المتعلق بالنشاط الترقية العقارية لاسيما ما تعلق بتدخل الدولة في تمويل المشاريع العقارية .
- تحسين الشروط العامة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة وفقا للمهام المستحدثة في المراسيم التنظيمية لاسيما ضمان إتمام الإنجاز وتوضيح الجهات القضائية المتخصصة لفض النزاع في حالة فشل التسوية القضائية.

- على البنوك توظيف أشخاص ذو كفاءة مهنية، وتكوينهم في المجال من أجل العمل بتقنيات عالمية جديدة لاختصار الوقت ورفع السيولة.
- تدريس مقياس في الجامعات والمعاهد يتعلق باقتصاد السكن باعتباره عاملا مستقلا بحد ذاته.

# قائمة المراجع

### الكتب:

- إبراهيم أبو النجا، التأمين في القانون المدني الجزائري، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، 1992.
- أبو عتروس عبد الحق، الوجيز البنوك التجارية، جامعة مستوى، قسنطينة، 2010.
- إسلام عبد القادر، القروض البنكية كاده تمويل المؤسسات الاقتصادية والعقارية، مكتبه الوفاء القانونية، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2017.
- براكيل كويل، التعاملات المالية للبنك، دار الفاروق للنشر والتوزيع بنكوت، 2008.
- بوسته ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، الجزائر، 2011.
- د. ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.
- د. مصطفى، احمد البقلي استاذ مساعد في قانون مدني، جامعة اسيرط.
- زكريا الدوري و يسرى السامرئي، البنوك المركزية والسياسات النقدية، دار البارودي للنشر والتوزيع، الاردن، عمان، 2000.
- طاهر غياطو، القروض العقارية من الآليات القانونية لتمويل مشاريع الترقية العقارية بالتشريع الجزائري، "دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية"، م05، ع03، 2021.
- الطاهر لطرش، تخقنيات البنوك دراسة في طرق استثمار النقود من طرف البنوك مع إشارة إلى التجربة الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزيين، بن عكنون، الجزائر، 2003.
- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان حرج الساحة المركزية، الجزائر، 2003.
- طيب عائشة، أستاذة مساعدة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة.
- عبد الرزاق احمد الصنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني جديد، العقود التي تقع على ملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2000.
- لعشب محفوظ، عقد الإذعان في القانون المدني الجزائري والمقارن، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1995.

لعصب عبد القادر، أزو محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل الترقية العقارية، قيم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قانون عقاري، جامعة ادرار 2013-2014 .

ناصر داودي عدون، الرصيدات المالية، دار المحمدية العام، الجزائر ، 1996 .

#### المذكرات والرسائل:

تعزيبت غانية، حميدشي راضية، شركة ضمان القرض العقاري، مذكرة نيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2017-2018. حابل، بدرات سعدين ، القرض العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر في القانون، قانون العقاري، قسم القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018.

دراجي كريمو، دور صندوق الضمان القروض في دعم تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في علوم الاقتصاد، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، قسم علوم اقتصادية، جامعة الجزائر، سنة 2006.

ربيع عبد الباقي، التمويل العقاري والهيئات المرافقة له (مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة المستر)، قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان العاشور الجلفة، 2014/2015.

عبيد نجوى، الصيغ المستحدثة للتمويل العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة حاج لخضر، باتنة، 2017.

عرعاد الياقوت، التمويل العقاري مذكرة شهادة المستر قانون الأعمال كلية الحقوق جامعة الجزائر بن يوسف بن خضه، الجزائر، 2008/2009.

فائزة رحماني، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، ماجستير، تخصيص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003 / 2004.

- فائزة رحماني، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير تخصص إدارة مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004/2003.
- قرلان سعيدة، مذكرة تخرج القرض التجاري في القانون الجزائري، قسم الحقوق، مستر أعمال، جامعة عربي بن مهدي، ام البواقي، 2019-2020.
- لطيفة طالي، القرض في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2002 / 2001.
- مناع ابتسام، النظام القانوني للقرض العقاري في ت.ج، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، 2017 / 2016.
- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقاري في الجزائر، رسالة دكتوراه، دولة، قسم قانون عام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2005 / 2004.

### المجلات :

- ابن الدين فاطمة ، مفهوم القرض العقاري، "مجلة دراسات في الوظيفة العامة"، ع3 ،البيضاء، جوان 2015.
- أمينة عبدلي، الإطار القانوني لشركة إعادة التمويل الرهني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، ع 02.2020 الجزائر (خمس مائة)، سنة 2020.
- بن موسى نوال، باسم شهاب، أحكام القرض الاستهلاكي في القانون مدني جزائري على ضوء مرسوم 114.15، "مجلة العلوم القانونية والاجتماعية"، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، المجلد6، العدد1، 2021.
- د. الطاهر نواصر، د. عبد الكريم بن رمضان، النظام القانوني للمؤسسات تمويل الاستثمار في القانون الجزائري، "مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية «، المجلد 8، عدد5، جامعة غرداية، 2019.
- الدكتورة شايب باشا كريمة، الصندوق الوطني للسكن كهيئة ممولة للترقية العقارية، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية.

ط.دفاطنة شرشال، النظام القانوني لعقد الاستهلاك في التشريع الجزائري، "مجلة السنة للبحوث والدراسات"، العدد 179.166 الجزائر، المدينة، 2020.

محمد بودالي، لائتمان الاستهلاكي في الجزائر، "مجلة العلوم القانونية والإدارية"، العدد 2، مكتبة الرشاد للطباعة والتوزيع، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، 2015.

محمد مرابط، إشكالية القروض العقارية والآليات الجيدة لبنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مجلة الموثق، العدد 6، الغرفة الوطنية للموثقين، 2000.

### القوانين:

المادة 07 من الأمر 78.67 المتعلق بالقانون الأساسي للقرض التبعي الجزائري المؤرخ في 1967/05/11، ج ر، مؤرخة في 1967/05/16، عدد 04.

المادة 70 من الأمر 75-85 المؤرخ في 1975/09/26، متضمن القانون المدني، ج.ر، ع 78، الصادر في 1975/09/30 المعدل والمتمم.

المادة 04، المادة 05، المرسوم رقم 85/85 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي المؤرخ في 1985/04/30، ج.ر مؤرخة في 1985/05/18، ع 19.

المادة 131 من الرسوم التشريعي 93.01 المؤرخ في 1993/01/19، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج.ر مؤرخة في 1993، ع 04.

مرسوم تنفيذي رقم 84/93 مؤرخ في 1993/03/23 الذي يحدد شروط تخفيض المساكن والتي تمولها خزينة عمومية بمواردها، م 8، عدد 20.

مرسوم تنفيذي رقم 58.94 المؤرخ في 1994/03/07 متعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر، ع 13.

المادة 01 فقرة 01 من القانون 01/98 المتضمن اعتماد مؤسسة مالية مؤرخ في 1998/04/06، ج.ر مؤرخة في 1998/05/03، ع 07.



المادة 69 الفقرة 01 مت القانون الأمر 03/11 المتعلق بالنقد والقرض المؤرخ في 27/08/2003، ج.ر مؤرخة في 27/08/08، ع52.

المادة 333 من الأمر 75. 58 المتضمن ق.م المعدل والمتمم بالأمر 05/07.

المادة 04 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008 يحدد كفايات تطبيق تنفيذي رقم 308.94 المؤرخ في 04/11/1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

المادة 03 الفقرة 01 من القانون 09/03 المتضمن حماية المستهلك وقمع الغش المؤرخ في 25/02/2009، ج.ر مؤرخة في 08/03/2009، ع15.

المرسوم التنفيذي رقم 15.114 مؤرخ في 12/05/2015 المتعلق بشروط وكفايات العروض في مجال القرض الاستهلاكي، العدد 15.

#### مقالات :

المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، تقرير حول السكن الاجتماعي، مارس 1995.  
المذكرة رقم 700 الصادرة بتاريخ 08/02/1999 عن المديرية العامة للأموال الوطنية.  
عزوز سعاد، "La cneq تتوقف عن تمويل السكن"، مقال في جريدة الشروق 03، أبريل 2007.

#### مواقع :

أنظر: موقع شركة إعادة التمويل الرهني <http://sch-dzorg> تاريخ الدخول إلى الموقع 26-

2023.-04

# الفهرس

## الفهرس

إهداء

الشكر

قائمة المختصرات

1.....	المقدمة
7.....	الفصل الأول: ماهية التمويل العقاري
8.....	المبحث الأول: مفهوم التمويل العقاري
8.....	المطلب 1: التمويل العقاري وأهميته
8.....	فرع 1: تعريف التمويل العقاري
8.....	أولاً: المقصود بالتمويل
8.....	ثانياً: المقصود بالعقار
10.....	فرع 2: أهمية التمويل العقاري
10.....	أولاً: الأهمية الاجتماعية والاقتصادية
10.....	ثانياً: الأهمية القانونية
11.....	المطلب 2: خصائص التمويل العقاري وطبيعته
11.....	فرع 2: خصائص التمويل العقاري
11.....	أولاً: التمويل عقد مالي ومن عقود ذات التنفيذ المتتابع
11.....	I- التمويل عقد مالي
12.....	II- التمويل عقد ذات التنفيذ المتتابع
13.....	ثانياً: التمويل من عقود الإذعان وعقود الاستهلاك
13.....	I- التمويل من عقود الإذعان
17.....	II- التمويل من عقود الاستهلاك

21.....	فرع2: طبيعة التمويل العقاري
24.....	المبحث الثاني: صيغ التمويل العقاري
25.....	المطلب 1: القروض العقارية
26.....	فرع1: تعريف القروض وأنواعها
26.....	أولاً: تعريف بالقرض
27.....	ثانياً: أنواع القروض
28.....	I- تصنيف القروض من حيث مدتها، ووفقاً للنشاط المعمول
31.....	II- تصنيف القروض وفقاً للغرض منها، ومن حيث الضمان
33.....	فرع2: مفهوم القروض العقارية
33.....	أولاً: تعريف القروض العقارية وخصائصها
33.....	I- تعريف القروض العقارية
34.....	II- خصائصها
35.....	ثانياً: أنواع القروض العقارية
38.....	I- قروض عقارية للحصول على ملكية
40.....	II- قروض عقارية من أجل البناء
41.....	مطلب2: تمويل السكن الاجتماعي وتمويل الترقية العقارية
41.....	فرع 1: تمويل السكن الاجتماعي
42.....	فرع 2: تمويل الترقية العقارية
43.....	I- مفهوم الترقية العقارية
44.....	II- إطارها القانوني
45.....	III- شروط تمويل الترقية العقارية
47.....	<b>الفصل الثاني: هيئات التمويل العقاري</b>
48.....	المبحث الأول: الهيئات المانحة للتمويل العقاري

- المطلب 1: الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ..... 48
- فرع 1: الصندوق الوطني للسكن CNL ..... 48
- I- نشأة ومهام الصندوق الوطني للسكن ..... 48
- II- موارد الصندوق الوطني للسكن ومساعدة الدولة للحصول على سكن ..... 50
- III- طريقة تدخل الصندوق الوطني للسكن ..... 55
- IV- الامتيازات الممنوحة للمستفيدين ..... 56
- فرع 2: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP ..... 57
- I- نشأة ومهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ..... 57
- مطلب 2: القرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية ..... 59
- فرع 1: القرض الشعبي الجزائري CPA ..... 59
- I- نشأة القرض الشعبي الجزائري وصلاحياته ..... 59
- فرع 2: بنك التنمية المحلية BDL ..... 62
- I- نشأة بنك التنمية المحلية وصلاحياته ..... 62
- المبحث الثاني: الهيئات الضامنة للتمويل العقاري ..... 64
- المطلب 1: شركة إعادة التمويل الرهني وشركة ضمان القرض العقاري ..... 64
- فرع 1: شركة إعادة التمويل الرهني SRH ..... 64
- I- إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني ومهامها ..... 65
- II- مزايا ومصادر شركة إعادة التمويل الرهني ..... 66
- III- مبادئ عملية إعادة التمويل الرهني ..... 67
- فرع 2: شركة ضمان القرض العقاري SGCI ..... 68
- I- إنشاء شركة ضمان القرض العقاري ومهامها ..... 68
- II- مصادر و ضمانات شركة ضمان القرض العقاري ..... 70
- مطلب 2: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية FGCMPI ..... 71

71.....	فرع1: نشأة وطبيعة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
71.....	فرع2: مهام ومصادر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
76.....	الخاتمة
80.....	قائمة المراجع
86.....	الفهرس

## الماستر ملخص مذكرة

ثمة صيغ تمويلية متعددة يتم التعامل بها من قبل المؤسسات العقارية تخضع لضوابط وقوانين وضعها المشرع الجزائري، من بين هذه الصيغ التمويلية ما يعرف بـ "اتفاق التمويل العقاري"، فهو طريقة مستحدثة للتمويل في السوق العقاري، فقد حاول المشرع الجزائري تحسين جميع القطاعات عن طريق منح القروض خاصة الموجهة للقطاع العقاري، كما قامت الدولة باستحداث هيئات لتمويل هذه العملية باعتبار البنك مؤسسة مالية ذات شخصية معنوية يقوم بوظائف عديدة أهمها استلام الودائع من العملاء وإعادة توزيعها على الزبائن في شكل قروض، حيث تأخذ هذه الأخيرة أشكالاً مختلفة تتدرج ضمن إطار التمويل العقاري الذي يكون عن طريق هيئات مانحة للتمويل وهيئات مستحدثة ضامنة للتمويل العقاري، والغاية من ذلك القضاء على مشكل السكن الذي هو محل اهتمام الدولة كما قد قام المشرع بسن قوانين لحماية المعاملات البنكية والمؤسسات المالية ذلك من أجل تشجيع هذه الأخيرة لممارسة نشاطها في تدعيم المشاريع العقارية بكل أمان وثقة.

الكلمات المفتاحية:

3/صيغ تمويلية

2/القروض

1/التمويل

6/البنك

5/ومؤسسات مالية

4/اتفاق التمويل

### Abstract of Master's Thesis

There are multiple financing formulas that are dealt with by real estate institutions that are subject to controls and laws set by the Algerian legislator. Among these financing formulas is what is known as the "real estate financing agreement." It is an innovative method of financing in the real estate market. The Algerian legislator has tried to improve all sectors by granting private loans directed to the real estate sector. The state has also created bodies to finance this process, considering the bank a financial institution with a legal personality that performs many functions, the most important of which is receiving deposits from customers and redistributing them to customers in the form of loans, as the latter takes various forms that fall within the framework of real estate financing, which is through financing granting agencies and financial institutions. An innovation that guarantees real estate financing, and the aim is to eliminate the housing problem that is of interest to the state. The legislator has also enacted laws to protect banking transactions and financial institutions in order to encourage the latter to exercise its activity in supporting real estate projects with safety and confidence.

#### Keywords:

1/ financing

2/ loans

3/finance formulas

4/ financing agreements

5/ financial institution

6/the bank