



جامعة عبد الحميد ابن باديس - مستغانم

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون الخاص

أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه نظام (ل.م.د) في القانون الخاص

التخصص : "القانون العقاري"

الموسومة بـ

القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري

تحت إشراف الأستاذ :

- مزيان محمد أمين

من إعداد الطالب :

- يوسف محمد

- أعضاء لجنة المناقشة -

الأعضاء	الرتبة	الجامعة	الصفة
قماري بن ددوش نضرة	أستاذة	جامعة مستغانم	رئيسا
مزيان محمد أمين	أستاذ	جامعة مستغانم	مشرفا و مقرا
فنينخ عبد القادر	أستاذ محاضر "أ"	جامعة مستغانم	عضوا مناقشا
ماموني فطيمة الزهراء	أستاذة محاضر "أ"	جامعة مستغانم	عضوا مناقشا
قماروي عز الدين	أستاذ محاضر "أ"	جامعة وهران 2	عضوا مناقشا
يحياوي سعاد	أستاذة محاضر "أ"	جامعة معسكر	عضوا مناقشا

السنة الجامعية : 2019 / 2020

جامعة عبد الحميد ابن باديس - مستغانم
كلية الحقوق و العلوم السياسية



قسم القانون الخاص

أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه نظام (ل.م.د) في القانون الخاص

التخصص : "القانون العقاري"
الموسومة بـ

القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري

نوقشت و أجيّزت بتاريخ : 2019/11/11

تحت إشراف الأستاذ :
- مزيان محمد أمين

من إعداد الطالب :
- يوسف محمد

- أعضاء لجنة المناقشة -

الأعضاء	الرتبة	الجامعة	الصفة
- قماري بن ددوش نضرة	- أستاذة	- جامعة مستغانم	- رئيسا
- مزيان محمد أمين	- أستاذ	- جامعة مستغانم	- مشرفا و مقرا
- فنينخ عبد القادر	- أستاذ محاضر "أ"	- جامعة مستغانم	- عضوا مناقشا
- ماموني فطيمة الزهراء	- أستاذة محاضر "أ"	- جامعة مستغانم	- عضوا مناقشا
- قماروي عز الدين	- أستاذ محاضر "أ"	- جامعة وهران 2	- عضوا مناقشا
- يحيوي سعاد	- أستاذة محاضر "أ"	- جامعة معسكر	- عضوا مناقشا

السنة الجامعية : 2019 / 2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

(مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا)

-صدق الله العظيم-

سورة البقرة، الآية 245.

إهداء

إلى الكنز الغالي، و المثل العالي إلى الذي لم يخل علي
يوما بدعمه المعنوي و المادي ، فكان السبب في نجاحي
أبي العزيز حفظه الله.

إلى التي كانت شمعة تضيء دربي ، و بسمة أستمد منها
قوتي ، إلى أطيب قلب و أجمل ما في الوجود ، أمي
الحنونة رعاها الله.

إلى إخوتي الأعزاء حفظهم الله.
إلى كل من مد لي يد العون في مشواري الدراسي
الجامعي من الأساتذة وزملاء
إلى كل من تمنى لي النجاح

-يوسف محمد

كلمة شكر و عرفان

لأن الكلمات هي كل ما نملك إزاء من غمرونا بالجميل
ولأن الشكر هو بعض الاعتراف بهذا الجميل
أتقدم باسمي عبارات الشكر والعرفان

"بعد حمدي وشكري لله عز وجل"

للأستاذ الدكتور مزيان محمد أمين الذي قبل الإشراف
على هذه الأطروحة و الذي رافقني بتوجيهاته طيلة المدة
التي استغرقتها لإتمام هذا البحث.
كما أتقدم بالشكر الجزيل للأساتذة الافاضل اعضاء لجنة
المناقشة الموقرة كل باسمه الذين شرفوني بقبولهم
مناقشة أطروحتي.

....كما أتقدم بامتناني الخالص إلى كل من ساعدني من
قريب أو من بعيد في مشواري الدراسي.

قائمة المختصرات:

❖ -المختصرات باللغة العربية:

- ج.ر : الجريدة الرسمية.
- ج : جزء.
- ص : الصفحة.
- ص ص : من الصفحة إلى الصفحة.
- ط : طبعة .
- د ط : دون طبعة.
- (ق.م.ج): القانون المدني الجزائري.
- (ق.ت.ج) : القانون التجاري الجزائري.
- (ق.ع.ج) : قانون العقوبات الجزائري.
- (ق.ا.م.ا) : قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- (ق.م.ف) : القانون المدني الفرنسي.
- (ق.م.م) : القانون المدني المصري.
- (د ج) : الدينار الجزائري .

❖ -Principales Adréviations

- P : page.
- PP: de la page. à la page..
- L : Loi.
- T : Tome.
- Op.cit.,: Ouvrage précité.
- Ed : Edition.
- OPGI..... Les offices de promotion et de gestion immobilière.
- AADL..... Agence nationale d'amélioration et de développement du logement.
- SATIM..... Société d'Automatisation de Transactions Interbancaires et de Monétique.
- CNEP Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance – banque.
- CPA.....le crédit populaire algérien.
- BNA..... Banque nationale d'Algérie.
- BDL.....Banque de Développement Local..
- SRH : Société de Refinancement Hypothécaire.
- CNL : Caisse Nationale de Logement.
- SGCI : Société De Garantie De Crédit Immobilier.
- FGCMPI : Fonds de Garantie de Caution Mutuelle de Promotion Immobilier.
- SATIM..... Société d'Automatisation de Transactions Interbancaires et de Monétique.
- SPV.....Special Purpose Vehicle.
- FCC.....le Fond Commun de Créance.

مقدمة:

يعتبر السكن من المتطلبات الأساسية في الحياة الاجتماعية، إذ يصنف ضمن الحاجات الضرورية للفرد التي لا يمكن أن يتم الاستغناء عنها، فهو يعتبر عاملا مهما يساهم في تحقيق النمو الاقتصادي و الرفاهية الاجتماعية و الاستقرار السياسي، و على اعتبار أهميته و مكانته، فقد اعتبرته مختلف الاتفاقيات و المعاهدات الدولية، و كذا مختلف دساتير العالم بما فيهما الدستور الجزائري، حقا من حقوق الإنسان التي يقع على عاتق كل دولة واجب توفيره لمواطنيها.

لذا فقد أولت الدولة الجزائرية و على غرار باقي الدول لقطاع السكني الأهمية اللازمة بحيث عمدت إلى ترفيقته وتنميته من خلال بحث إيجاد الحلول المناسبة و لاسيما منها تبني السياسة الوطنية للإسكان التي تجلت صورها عبر مختلف المخططات التنموية، ليصبح بذلك تسيير قطاع السكن بما يحتويه من مشاكل و مقومات رهانا يتصدر الأولويات كبرى لدولة.

و في إطار سعي الدولة إلى تحجيم فارق العجز في توفير السكن و ذلك بزيادة حجم العروض و التقليل من حجم الطلبات، فقد أخذت على عاتقها مهمة إنجاز الوحدات السكنية، بتسخير كل الوسائل المتاحة المادية منها و البشرية لأجل زيادة العرض و الحد من حجم الطلبات المتزايدة التي سجلت ارتفاعا محسوسا سنة بعد أخرى، و الجدير بالذكر أن السكن باعتباره سلعة فإنه يتميز بارتفاع تكلفة إنتاجه نسبيا إذا ما قارناه بدخل الأسرة فالفئات الاجتماعية من ذوي الدخل المتوسط و المحدود لا تتمكن من اقتناء مساكن أو إنجازها اعتمادا على مدخولها و مدخراتها الذاتية البسيطة، و لذا فإن عملية الاستثمار في ميدان إنجاز السكن تحتاج إلى أرصدة مالية ضخمة و من ثمة الاعتماد الشبه الكلي على الموارد المالية للدولة، هذا الأمر سرعان ما أثقل كاهلها بسبب ارتفاع حجم الطلب على السكن و بالموازاة مع ذلك تراجع حجم عروض السكن و محدوديتها، و يرجع سبب هذا إلى عجز الموارد المالية المتاحة و المتمثلة أساسا في موارد الخزينة العمومية و أموال الادخار الخاصة المرصودة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط المخصصة لتمويل إنجاز الوحدات السكنية.

من هنا ظهرت الحاجة الملحة إلى إيجاد طرق جديدة لتوفير مصادر للتمويل كتشجيع الأفراد على إيداع مدخراتهم المالية على مستوى البنوك و المؤسسات المالية بما يشكل موردا ماليا

يمكن منحه في شكل قروض بصيغة ما يعرف بالقرض العقاري⁽¹⁾، وقد أوكلت مهمة تقديم هذه الخدمة في البداية إلى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ابتداء من سنة 1971 ، بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10/05/1971 و الصادر ضمن قانون المالية لسنة 1971 ، أين سمح للصندوق بتقديم مساهمته في تمويل قطاع السكن عن طريق منح القروض للأشخاص المعنوية من القطاع العام و الخاص و للأفراد .

بالرغم من ذلك ، فقد بقيت نسبة القروض العقارية الممنوحة للأفراد ضئيلة نسبيا في الفترة الممتدة من 1971 إلى 1979 ، و السبب في ذلك هو أن القروض العقارية كانت خلال تلك الفترة موجهة فقط لفئة المدخرين كمكافأة لهم عن جهد الادخار الذي قاموا به ، ثم توسعت فيما بعد لتشمل فئة غير المدخرين ابتداء من سنة 1979 ، أين حرص الصندوق على اتخاذ الإجراءات اللازمة لتأطير عملية منح القروض⁽²⁾، وقد حقق في ذلك نجاحا معتبرا جعله يستحق لقب بنك السكن.

لكن بالرغم من المساعي الحثيثة و الإستراتيجية المتبعة انذاك في تسيير قطاع السكن و العمران بصفة عامة ، إلا أنها لم تستطع تحقيق التوازنات المطلوبة ، حيث استمرت الإختلالات المسجلة من خلال تباين النسب و عدم التوازن المسجل بين عروض السكن و الطلبات عليه وذلك مرده إلى المشاكل التي خضت الفئات الفاعلة في القطاع سواء الهيئات الممولة أو تلك القائمة بالإنجاز .

و بغية ايجاد الحلول كان لابد من تدخل المشرع في هذا الإطار و الذي حاول تنظيم القطاع و تحسينه من خلال تبني سياسة إسكانية جديدة تعتمد على توفير كل الامكانيات الممكنة و منها اعتماد نشاط الترقية العقارية و ذلك بسن القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 الذي يتعلق بتنظيم الترقية العقارية⁽³⁾ ، و الذي كان بمثابة أول خطوة إيجابية نحو مسار تنظيم و ضبط مجال السكن و العمران في إطار القضاء على مشكل السكن ، إلا أن توجه المشرع من خلال أحكام هذا القانون إلى حصر نشاط الترقية العقارية ضمن فئة المؤسسات العمومية فقط و دون غيرها ضف إلى ذلك محدودية الموارد المالية المرصودة و ما صاحب تلك الفترة من عوامل

¹ - عبد القادر بلطاس ، الاقتصاد المالي و المصرفي (السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن)، منشورات ليجوند (Editions Légende) ، الجزائر ، 2018 ، ص ص 54 ، 55 .

² - طالي لطيفة ، القرض العقاري، مذكرة ماجستير في القانون ،كلية الحقوق، جامعة الجزائر ، 2001/2002 ، ص 02.

³ - القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر عدد 10 (الملغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93).

خارجية إنعكست سلبا على الأوضاع المالية للبلاد ، حيث انهارت أسعار النفط في الأسواق العالمية و أصبحت البلاد أمام حتمية الاستدانة الخارجية التي لاحت في الأفق كل هذه الأسباب و أخرى جعلت من خيار الاعتماد على دور الدولة أمرا محدود الفعالية مما استدعى إيجاد حلول أخرى و منها فرضية الاستعانة بخدمات المتعاملين العقاريين الخواص التي أصبحت أمرا حتميا .

بذلك فالتحولات السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية التي شهدتها البلاد نهاية الثمانينات فرضت على الدولة تبني سياسة جديدة تمكنها من تحقيق أهدافها ضمن استراتيجية تنموية واضحة المعالم تأخذ بعين الاعتبار التطورات و المستجدات الدولية ، و قد تجسد ذلك بالفعل من خلال تبني خيار التحول نحو اقتصاد السوق و التخلي عن النظام الاشتراكي بمقتضى دستور 1989⁽¹⁾، لتشهد بذلك الدولة مرحلة جديدة في ظل هذا التوجه (نظام اقتصاد السوق) الذي يقوم على تشجيع المبادرات الخاصة و يحد من تدخل الدولة و احتكارها .

وتماشيا مع هذه التطورات استدعى الأمر مراجعة مختلف النصوص القانونية التي أقرها المشرع بما يواكب رهانات المرحلة الجديدة ، و لعل من بين أهم المجالات التي شملتها الاصلاحات سياسة التمويل العقاري ، فنظرا لأهمية عنصر التمويل في بعث نشاط الترقية العقارية ، وسياسة السكن بصورة عامة .

فقد لجأت الحكومة في سنة 1990 إلى اتخاذ قرار يقضي بتخلي الخزينة العمومية عن تمويل السكن و كحل مؤقت إسناد هذه المهمة للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، ليتم في نفس السنة إصدار القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد و القرض⁽²⁾، الذي جاء بقواعد و مبادئ تتماشى و سياسة اقتصاد السوق ، فقد تم ادخال تعديلات مهمة على هيكل الجهاز المصرفي ، لاسيما في مجال تحديد الخدمات المصرفية بما في ذلك خدمة القرض ، إذ منح هذا القانون للبنوك التجارية والمؤسسات المالية أكثر استقلالية ففتح أمامها المجال للاستثمار في تمويل السكن بكل حرية

¹ -المرسوم الرئاسي رقم 18/89 المؤرخ في 1989/02/28 المتعلق بدستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989، ج ر عدد 09 ، و الملغى بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 1996/12/07 المتعلق بدستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، ج ر عدد 76، و المعدل و المتمم بالقانون رقم 03/02 المؤرخ في 2002/04/10 ، و المعدل و المتمم بالقانون رقم 19/08 المؤرخ في 2008/11/15 ، و المعدل بالقانون رقم 01/16 المؤرخ في 2016/03/06 ، ج ر عدد 14 .

² -القانون رقم 10/90 المؤرخ في 1990/04/10 المتعلق بالنقد و القرض ، ج ر عدد 16 المعدل و المتمم بالأمر رقم 01/01 ج ر عدد 14 ، (الملغى).

و بدون أية قيود فقد أصبحت القروض تعتبر من أهم الخدمات الرئيسية التي تقدمها وهي مصدرا مهما في أرباحها وهو ما انعكس إيجابا على وتيرة تمويل عديد المشاريع السكنية .

و تزامنا مع هذه الإصلاحات التي مست مجال الاستثمار في تمويل النشاط العقاري ، تم إلغاء أحكام القانون رقم 07/86 الذي لم يعد يساير تطورات المرحلة الانتقالية ، إذ تم إقرار نصوص قانونية جديدة تتولى تنظيم نشاط الترقية العقارية وفق رؤيا جديدة ، تجسدت من خلال إصدار المرسوم التشريعي رقم 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري⁽¹⁾، الذي كان بمثابة نقلة نوعية في مجال تعبئة الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية ، حيث اعتبره المشرع نشاطا تجاريا فتح المجال أمام مشاركة كل من القطاع الخاص و القطاع العام على حد سواء و قد عولت عليه الدولة كأداة يمكن من خلالها بلوغ الأهداف المنشودة و لاسيما الحد من التباين المسجل بين نسب العرض و الطلب فيما يخص السكن .

في نفس الفترة سعت الدولة إلى توفير الضمانات الملائمة للتمويل ، و بغية مرافقة الهيئات المالية ، فقد تم تغيير سياسة التمويل المنتهجة في ظل النظام السابق ، و تم اعتماد استراتيجية تقوم على تحفيز البنوك و المؤسسات المالية لتقديم خدمة القرض العقاري على وجه الخصوص ، حيث تم في هذا الإطار انشاء السوق المالية لبورصة القيم المنقولة بموجب المرسوم التشريعي رقم 10/93 المؤرخ في 1993/03/01 و التي بدأت نشاطها فعليا في سنة 1997 ، و قد تم في نفس السنة إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط و تحويله إلى بنك متخصص في تمويل السكن بناء على مصادقة مجلس النقد والقرض حسب المقرر رقم 01/97، وقد تم نقل حصة من أملاكه و صلاحياته إلى هيئة مستحدثة جديدة وهي الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91⁽²⁾.

و لتشجيع البنوك بغية الانخراط أكثر في ممارسة نشاط التمويل بالقروض العقارية ، تم استحداث مؤسسات مالية متخصصة تدعم تدخلها في هذا المجال حيث توفر لها ضمانات و تؤمنها من مخاطر هذا النشاط، أين تم في سنة 1997 تأسيس شركة إعادة التمويل الرهني

¹ -المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر عدد 14 (الملغى بموجب القانون رقم 04/11 ما عدا أحكام المادة 27 منه) .

² -المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 1992/05/12 ، يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن ، ج ر عدد 25.

(SRH) و التي أوكلت لها مهمة توفير السيولة المالية للبنوك و المؤسسات المالية ، و كذلك تم إنشاء شركة ضمان القروض العقارية (SGCI) ، إضافة إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI)، بما يكرس ضمانة أكبر لاندماج البنوك التجارية على غرار بنك القرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية و بنك الوطني الجزائري....وغيرها ، لتقديم خدمات القرض العقاري وتحديدا منذ سنة 2000 خاصة بعد أن كانت هذه الخدمات و إلى غاية سنة 1999 حكرا على مؤسسة وحيدة و هي الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط .

و قد أدى اعتماد القرض العقاري كآلية للتمويل مفتوحة أمام جميع الفئات إلى زيادة الطلب على اقتناء الوحدات السكنية من طرف الأفراد ، مما شجع المتعاملين العقاريين على المبادرة لإنجاز مشاريع سكنية جديدة .

إن كل هذه المجهودات المبذولة لحل مشكلة تمويل نشاط الترقية العقارية لم تسجل النتائج المرجوة التي تعكس حجم الطموحات ، حيث شهدت الفترة الممتدة من سنة 1993 إلى غاية 2011 ركود نسبي في حركية نشاط الترقية العقارية و تمويله و ذلك بسبب عديد المشاكل التي شهدتها هذا النشاط سواء على مستوى جانب التمويل أو الجانب القانوني مما أدى إلى تعطيل انجاز العديد من المشاريع السكنية المبرمجة في تلك الفترة .

فعلى مستوى جانب التمويل ظل المشكل مطروحا و ذلك نظرا لضعف استثمارات الهيئات المالية المسجلة فيه بالمقارنة مع قطاعات أخرى رغم الضمانات المقدمة ، و ذلك راجع إلى نقص الفعالية في تسيير القروض العقارية ، و كذا التخوف من المخاطر المرتبطة بهذا النوع من القروض و لاسيما في ظل غياب تنظيم محكم للسوق العقارية ، كما أن نقص الاشهار و الدعاية من قبل الهيئات المالية المانحة للقروض و ارتفاع أسعار الفوائد المطبقة ، كلها أسباب أدت إلى عزوف فئة من المواطنين على الاقتراض ، صف إلى ذلك تعارضها مع المعتقدات الدينية للمجتمع (قروض ربوية) ، و في ظل محدودية الموارد المالية للأفراد ، و نقص تعبئة الموارد المالية من طرف المرقين العقاريين لانجاز المشاريع ، أدى هذا الوضع إلى تراجع عروض السكنات الموجهة للبيع ، و استحالة حصول فئة ذوي الدخل المتوسط و المحدود على ملكية مسكن .

و نظرا لهذه الوضعية استدعى الأمر تدخل الدولة لاتخاذ جملة من الإجراءات التي من شأنها أن تساهم في تطوير جانب تمويل نشاط الترقية العقارية باعتباره حجر الزاوية في استراتيجية تنمية قطاع السكن ، إذ يرتبط تحقيق النتائج الإيجابية فيه بمدى تطوير آليات تمويله و تفعيلها ،

حيث تم الاعتماد على آلية الدعم المقدم من طرف الدولة إلى جانب تكريس العمل بآلية القرض العقاري، وكان ذلك بموجب أحكام المادتين 75 و 109 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009⁽¹⁾ و المادتين 74 و 75 من قانون المالية لسنة 2010⁽²⁾، و ما تلاها من نصوص تنظيمية ، كان أهمها المرسوم التنفيذي رقم 87/10⁽³⁾، و المرسوم التنفيذي رقم 166/10⁽⁴⁾، و المرسوم التنفيذي رقم 167/10⁽⁵⁾، و التي تمحورت حول الترخيص للخرينة العمومية بدعم تخفيض نسب الفائدة على القروض العقارية الممنوحة من البنوك و المؤسسات المالية و كذا شروط الاستفادة منها ، و قد أُصطلح على هذا النمط من القرض بالقرض العقاري الميسر أو المدعم ، و الذي يهدف إلى دعم و مساعدة الأفراد و المرقين العقاريين على الاقتراض للرفع من قدراتهم المالية بغية تمويل مشاريعهم السكنية ، بالإضافة إلى استمرار العمل بنمط القرض العقاري العادي بدون دعم و الذي تمنحه باقي البنوك و المؤسسات المالية.

و قد تزامنت هذه الإصلاحات التي أقرتها الدولة في جانب التمويل بآلية القرض العقاري مع إعادة مراجعة الإطار التنظيمي لنشاط الترقية العقارية ، من خلال إصدار القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية⁽⁶⁾، و الذي جاء برؤية جديدة بغية مسايرة المستجدات و تدارك النقائص المسجلة سابقا في ذات المجال أين تناول تنظيم مهنة المرقى العقاري وعلاقته بالمقنتي و كذا ضبط المفاهيم و العمليات التي تدخل ضمن نشاط الترقية العقارية ، و إعادة تنظيم التقنيات القانونية المرتبطة بعقد حفظ الحق و البيع على التصاميم...، حتى تسمح بخلق ديناميكية في القطاع و هو الأمر الذي يدفع باتجاه الرفع من وتيرة انجاز الصيغ

¹- القانون رقم 01/09 المؤرخ في 2009/07/22، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ، ج ر عدد 44.

² - القانون رقم 09/09 المؤرخ في 2009/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2010 ، ج ر عدد 78 .

³ - المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 2010 /03/10 ، و الذي يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين ، ج ر عدد 17 .

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 166/10 المؤرخ في 2010/06/30 ، الذي يحدد كفاءات و شروط منح القروض من طرف الخزانة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن ، المعدل و المتمم، ج ر عدد 41.

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 167/10 المؤرخ في 2010/07/30، يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن و كفاءات منحه، ج ر عدد 41.

⁶- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14.

السكنية بغرض توفير أكبر عرض ممكن بما يضمن الاستجابة و تحقيق نوع من التوازن بين سوق العرض والطلب .

وبالتالي فجهود الدولة و مساعيها نحو القضاء على مشكلة السكن اقتضى منها ضرورة الاهتمام بتنظيم نشاط الترقية العقارية و كذا تفعيل آليات تمويله باعتبارهما وجهان لعملة واحدة لا يستقيم أحدهما دون الآخر ، و بذلك كان اللجوء إلى الاعتماد على آلية القرض العقاري بنمطيه العادي و الميسر الموجهة للأفراد و المرقين العقاريين كوسيلة لتمويل مشاريع الترقية العقارية أمرا ضروريا استوجبه الظروف و التطورات المتلاحقة و كذا المرحلة الراهنة .

و بناءا على ما سبق ذكره فإن البحث في هذا الموضوع يستدعي منا تسليط الضوء على دراسة القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في الجزائر لما لهذا الموضوع من أهمية و كذا اتساع مظاهره في الواقع العملي ، و ذلك من خلال التركيز على إبراز إطاره التنظيمي و انعكاساته على الواقع العملي في ظل ما هو متاح من معلومات و إحصائيات .

وعليه سنحاول معالجة هذا الموضوع على وجه التحديد ، في صورة المساكن الفردية أو الجماعية ،التي تنجز من طرف الأفراد أو المرقين العقاريين ، وعليه نستثني من هذه الدراسة المشاريع العقارية ذات الطابع التجاري أو المهني أو الحرفي المنجزة في إطار الترقية العقارية ، وهذا كونها تخرج عن نطاق دراستنا .

فإن أهمية دراسة هذا الموضوع تتمحور فيما يلي :

-يعتبر نشاط الترقية العقارية المحرك الأساسي لتنمية قطاع السكن من خلال توفير العروض السكنية لتلبية طلبات السكن المسجلة من خلال مختلف الصيغ السكنية المعتمدة للحصول على السكن لاسيما للفئة ذات الدخل المحدود و المتوسط في المجتمع نظرا لمحدودية مواردهم المالية .

- إن اعتماد عقد القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني يعد أحد أهم الحلول لمشكلة السكن التي تعرفها الجزائر ، و التي لا تزال تطرح إلى يومنا هذا .

- أهمية استثمار الهيئات المالية لأموالها في التمويل العقاري كونه عنصرا رئيسيا في تنشيط عمليات الترقية العقارية لاسيما تلك المرتبطة بإنجاز المحلات السكنية ، إذ أنها تمكن الأفراد والمرقين العقاريين من الحصول على القروض اللازمة لتمويل مشاريعهم العقارية .

- مساهمة التمويل العقاري في تنشيط القطاع المصرفي لما له من أهمية باعتباره مجالا خصباً لاستثمار أموال ضخمة و تحقيق أرباح كبيرة نتيجة الفوائد ، مما ينتج عنه انتعاش في السوق المالية و تنشيط حركة التداول في البورصة عن طريق تقنية التوريق مما يضمن توفير السيولة اللازمة بصفة دائمة ، و تفادي الوقوع في خطر نقص السيولة مما يشجع البنوك على الاستمرار في مزاولة خدمة القروض العقارية و توسيعها.

و لعل من أهم الأسباب التي دفعتني لاختيار هذا الموضوع ما يلي :

-بحكم التخصص في القانون العقاري و علاقة هذا الموضوع به .

-باعتبار موضوع السكن من المواضيع التي تشغل اهتمام الدولة بشكل كبير في الوقت الراهن و كونه القاطرة التي تجر معها كل القطاعات لاسيما منها القطاع الاجتماعي و الاقتصادي و حتى السياسي .

-المساعي الحثيثة للدولة في القضاء على أزمة السكن من خلال تسطير العديد من الإصلاحات لاسيما ما تعلق منها بنشاط الترقية العقارية من خلال إصدار القانون الجديد رقم 04/11 و المراسيم التنفيذية له في محاولة منها لسد الفراغات التشريعية الموجودة في هذا المجال .
-صدور نصوص قانونية و تنظيمية جديدة تتعلق بآلية القرض العقاري الموجهة لكل من الأفراد وكذا المرقين العقاريين ، وهذا ما يجعل من آلية القرض العقاري موضوعا جديرا بالدراسة .
-محاولة دراسة و إبراز أهم ما تضمنته النصوص القانونية التي أصدرها المشرع و التي تتعلق بشقي الدراسة أي ما تعلق بالقرض العقاري و نشاط الترقية العقارية .

مما تقدم ذكره نطرح الإشكالية التالية : ما مدى فعالية القرض العقاري كآلية معتمدة في تمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في ظل النصوص القانونية التي أقرها المشرع الجزائري ؟.

نهدف من خلال دراسة هذا الموضوع و بحث الاشكالية المطروحة إلى تحقيق جملة من الأهداف تتمثل فيما يلي :

-دراسة ماهية عقد القرض العقاري كآلية من آليات التمويل العقاري والإحاطة بكل جوانبه.

-دراسة ماهية نشاط الترقية العقارية على ضوء أحكام القانون رقم 04/11 .

- دراسة المشاريع العقارية ذات الطابع السكني في إطار الترقية العقارية من حيث تقنيات الإنجاز و الصيغ السكنية المعتمدة .

- دراسة أنماط عقد القرض العقاري الموجهة لتمويل المشاريع العقارية ذات الطابع السكني ، وكذا تبيان أهم الهيئات المالية المتدخلة في عملية منح و ضمان هذه القروض العقارية .

- دراسة المراحل التي يتم إتباعها لإبرام و تنفيذ عقد القرض العقاري ، وكذا تحديد أهم الالتزامات المترتبة على كل طرف في العقد ، بالإضافة إلى دراسة الحماية القانونية المقررة لصالح الطرف المقترض على ضوء التشريع المقارن ، وكذا طرق تسوية الإشكالات المتعلقة بعدم الوفاء .

-دراسة أهم المخاطر المرتبطة بتنفيذ عقد القرض العقاري و التي يمكن أن تكون سببا في إفشال عملية التمويل ، و معرفة الإجراءات المتبعة لمواجهة مخاطر القرض لاسيما ما تعلق بخطر عدم الوفاء و خطر نقص السيولة من طرف الهيئات المالية المقرضة .

لقد واجهتنا خلال إعداد هذه الدراسة جملة من الصعوبات كان أبرزها :

- قلة المراجع الوطنية المتخصصة المتعلقة بعقد القرض العقاري ، و كذا المتعلقة بنشاط الترقية العقارية .

-قلة الاجتهادات القضائية في هذا الموضوع خصوصا ما تعلق بعقد القرض العقاري .

- صعوبة الحصول على الوثائق الداخلية التي تتعامل بها البنوك و المؤسسات المالية نظرا لسريتها مما صعب من مهمة إعطاء صورة دقيقة عن العمل الميداني .

- تناثر النصوص القانونية التي لها علاقة بتنظيم عقد القرض العقاري و تشعبها ،و ما زاد من صعوبة الدراسة،هو اعتماد الهيئات المالية في عملها على بعض الأعراف والعادات المصرفية.

لقد تم الاعتماد على بعض المناهج التي تتوافق مع طبيعة هذه الدراسة بغية معالجة الإشكالية المطروحة ، حيث تم اعتماد كل من المنهج التاريخي لمعرفة التطور التاريخي لنشاط الترقية العقارية و كذا مراحل تطور نظام تمويلها ، كما تم الاعتماد على المنهج الوصفي الذي سمح لنا بإعطاء أكبر قدر ممكن من المعلومات و توظيفها حول هذا الموضوع و هذا بدراسة و تحديد مختلف المفاهيم لاسيما ما تعلق منها بعقد القرض العقاري و كذلك ما تعلق بماهية نشاط الترقية العقارية ، و اعتمدنا أيضا على المنهج التحليلي بهدف تحليل ما تضمنته مختلف النصوص القانونية المتعلقة بكل من عقد القرض العقاري و نشاط الترقية العقارية ، كما اعتمدنا على المنهج المقارن وذلك للمقارنة بين مدى مواكبة المشرع الجزائري في سنه للقواعد القانونية المتعلقة بحماية الطرف المقترض مع ما هو جاري العمل به في التشريعات المقارنة .

و عليه فقد ارتأينا معالجة هذا الموضوع من خلال خطة ثنائية التبويب مسبقة بفصل

تمهيدي كما يلي:

الفصل التمهيدي : ماهية عقد القرض العقاري وقد خصصناه لدراسة مفهومه و طبيعته القانونية و كذا أهميته ، ثم إبراز أهم خصائصه و مميزاته .

أما الباب الأول : بعنوان النظام القانوني لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني و أنماط عقد القرض العقاري الموجهة لتمويلها و الذي يحتوي على فصلين ، فقد خصصنا الفصل الأول لدراسة النظام القانوني لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني ، أما الفصل الثاني فقد خصص لدراسة أنماط عقد القرض العقاري و الهيئات المالية المساهمة في تفعيله .

أما الباب الثاني : بعنوان القواعد الإجرائية لعملية إبرام عقد القرض العقاري الموجه لتمويل المشاريع العقارية ذات الطابع السكني و ضماناته والذي يحتوي على فصلين ، حيث خصص الفصل الأول لدراسة القواعد المنظمة لعملية إبرام عقد القرض العقاري الموجه لتمويل المشاريع ذات الطابع السكني ، أما الفصل الثاني فقد خصصنا لدراسة المخاطر المرتبطة بتنفيذ عقد القرض العقاري و الإجراءات القانونية المعتمدة في مواجهتها .

إلى جانب خاتمة تتضمن جملة من النتائج المتوصل إليها من خلال هذه الدراسة ، بالإضافة إلى اقتراح بعض التوصيات التي من شأنها المساهمة في معالجة هذا الموضوع .

الفصل التمهيدي :

ماهية عقد القرض العقاري.

تعتبر مشكلة السكن في الجزائر من أكثر المشاكل تعقيدا نظرا لتداخل العديد من الأسباب و العوامل التي زادت من حدتها ، إذ أنها تأخذ شكلا هرميا فهي تتسع في القاعدة و التي تمثل طبقة الأفراد ذوي الدخل المتوسط و المحدود و تضيق شيئا فشيئا باتجاه القمة و التي تمثلها الطبقة ذات الدخل المرتفع و التي لا تعاني صعوبات في الحصول على السكن ، ومن هنا أصبحت القاعدة المتمثلة في الطبقة ذات الدخل المنخفض تعاني من مشكلة الحصول على سكن لائق وهذا راجع لقلّة مواردها المالية الذاتية ، يضاف إليهما جملة التعقيدات التي يعاني منها بعض المرقين العقاريين الخواص ، إذ أن أسعار الأوعية العقارية أصبحت في السنوات الأخيرة تشهد ارتفاعا كبيرا ، الأمر الذي يؤدي إلى القضاء على أحلام الطبقة البسيطة من الأفراد في الحصول على سكن ، وللد من هذا المشكل سعت الدولة إلى اتخاذ عدة إجراءات من أجل معالجته ، من خلال إقرار آلية القرض العقاري الذي تقدمه البنوك و المؤسسات المالية و الذي يتناسب مع الوضع الاجتماعي و المالي للمقترض ، و هو يختلف باختلاف المستفيد منها و وجهته ، سواء أكان موجها للأفراد أو موجها للمتعاملين في نشاط الترقية العقارية (المرقين العقاريين).

ومن هنا أصبح لعقد القرض العقاري أهمية بالغة في تنشيط و تمويل قطاع السكن بصفة عامة و مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني بصفة خاصة.

و عليه تستوجب منا هذه الدراسة أن نقوم بتسليط الضوء على ماهية عقد القرض العقاري كونه من بين الآلية التي لها من الأهمية ما يجعلها تساهم في بناء الاقتصاد و تحقيق التنمية المنشودة ، و لهذه الاسباب كان لابد من الإلمام بأحكامه و مقوماته لاسيما في ظل غياب تعاريف قانونية و فقهية خاصة به ، لهذا سنحاول أن نقسم هذا الفصل إلى مبحثين كما يلي :

المبحث الأول : مفهوم عقد القرض العقاري و طبيعته القانونية.

المبحث الثاني : خصائص عقد القرض العقاري و تميزه عن غيره من العقود.

المبحث الأول :

مفهوم عقد القرض العقاري و طبيعته القانونية.

يعتبر عقد القرض العقاري عقداً كغيره من العقود ، و للإلمام بمفهومه و طبيعته القانونية فيجب علينا أن نتعرض إلى تحديد مدلول كل من مصطلح القرض و العقار ، من الناحية اللغوية و الاصطلاحية و كذا القانونية من أجل الوصول إلى ضبط مفهوم عقد القرض العقاري (المطلب الأول)، و من ثم إبراز أهميته وتحديد طبيعته القانونية (المطلب الثاني).

المطلب الأول :

مفهوم عقد القرض العقاري.

يعتبر مصطلح القرض العقاري من المصطلحات المركبة التي تتكون من كلمتين الأولى " القرض " (الفرع الأول) و الثانية " العقار " (الفرع الثاني)، و لكل منهما مدلوله اللغوي و الاصطلاحى و القانوني ، لهذا سنحاول الإلمام بمفهوم كل مصطلح على حدى ثم نقوم بالربط بين المفاهيم حتى يتسنى لنا ضبط المفهوم النهائي لعقد القرض العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول : تعريف القرض.

لنتمكن من إيجاد تعريف للقرض و جب علينا التطرق إلى مدلوله اللغوي (أولاً) و الاصطلاحى (ثانياً) ثم من حيث الفقه و القانون (ثالثاً) و كذا أنواعه (رابعاً).

أولاً- القرض لغة :

القرض في اللغة القطع ، و القراض ما سقط بالقرض ، و منه قراضة الذهب. و القرض : هو ما يتجازى به الناس بينهم ، و يتقاضونه ، و جمعه قروض.

و القرض : هو ما أسلفه من إحسان ، و من إساءة. لذلك يقال : أقرضت فلاناً أي ما تعطيهِ ليقضيكهُ ، و بالتالي فالقرض : هو ما يعطيهِ من المال ليقضاه⁽¹⁾.

ويجمع القرض على قروض ، و إستقراض أي طلب القرض ، و إقتراض أي أخذه.

¹ - محمد بن مكرم ابن منظور الإفريقي المصري ، لسان العرب ، دار صادر للطباعة و النشر، بيروت ، لبنان ، 1956 ، باب القرض ، ص ص 70 ، 71 .

ويقال هو : " ما يعطيه غيرك من مال، على أن يرده إليك بعد أجل معلوم"، والقرض الحسن هو القرض بدون ربح أو فائدة ⁽¹⁾.

للقرض في اللغة العربية العديد من المرادفات نذكر أبرزها:

(1)-السلفة : سمي القرض بهذا الاسم لأن المقرض يقطع جزءا من ماله ليعطيه إلى المقرض ، وتعني كذلك المال المقرض وجمعها سلف ⁽²⁾.

(2)- الائتمان (Crédit) تعريفه لغة هو : على وزن افتعال ، وهو من الأمان و الثقة ، يقول ابن منظور : " أمنت على كذا و ائتمنته بمعنى ...ومؤتمن القوم : الذي يتقون إليه ، و يتخذونه أمينا حافظا " ⁽³⁾.

وبالرجوع إلى اللغة الفرنسية فنجد كلمة Crédit و التي يمتد أصلها من اللغة اللاتينية créateur مشتقة من الفعل اللاتيني créder ، ومعناه وضع الثقة - avoir confiance ⁽⁴⁾.

و عليه فإن عنصر الثقة يعد عاملا أساسيا في عقد القرض باعتبار توفره يمكن من منح المقرض المال اللازم للمقرض وهذا راجع للثقة التي تؤكد على استقاء المقرض لأمواله لاحقا.

(3)-الإقراض : وهو المضاربة ، وهو أن يدفع رجل إلى رجل نقدا ليتاجر به على أن الربح بينهما على ما يشترطانه ، قال الأزهري : " واصل القراض مشتق من القرض ، وهو القطع ، وذلك أن صاحب المال قطع للعامل فيه قطعة من ماله ، و قطع له من الربح فيه شيئا معلوما..... وخصت شركة المضاربة بالقرض ، لأن لكل واحد منهما في الربح شيئا مقروضا ، أي مقطوعا لا يتعداه " ⁽⁵⁾.

ثانيا - التعريف الاصطلاحي للقرض:

لقد حضى موضوع القرض باهتمام واسع لدى كل من فقهاء الشريعة الاسلامية ، و فقهاء الاقتصاد

¹ - زيدومة درياس، القرض العقاري ودوره في تأطير وتطوير النشاط العقاري السكني و آليات مساهمته في تطوير الاستثمار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، العدد 03 / 2011، جامعة الجزائر ، ص 380.

² - طالي لطيفة ، القرض العقاري ، مذكرة ماجستير في القانون ، تخصص عقود و مسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2001/2002 ، ص 5.

³ - محمد بن مكرم ابن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب، المرجع السابق ، مادة (امن)، ص 13 - 21، 22.

⁴ - Hervé le Borgne, mathématique du crédit, eyrolles, paris 1991, préface, p 6.

⁵ - نزي حماد ، عقد القرض في الشريعة الإسلامية (عرض منهجي مقارن) ، دار الشامية ، بيروت ، لبنان ، 1991 ، ص 11.

وكذا فقهاء القانون ، و عليه سنحاول ذكر بعض التعارف التي خص بها القرض فيما يلي:

أ- **القرض عند فقهاء الشريعة الإسلامية** : جاء في القرآن الكريم عدة آيات تشير إلى كلمة القرض و نذكر من بين الآيات:

قال تعالى : { من ذا الذي يقرض الله قرضا حسنا فيضاعفه له أضعافا كثيرة }⁽¹⁾.

وقال تعالى : { من ذا الذي يقرض الله قرضا حسنا فيضاعفه له وله أجر كريم }⁽²⁾.

و معناه : من يقطع الله جزءا من ماله فيضاعف له ثوابه أضعافا كثيرة وله أجر كريم.

و عرف الفقهاء القرض بعدة تعريفات نذكر منها⁽³⁾:

عند **فقهاء الحنفية** : (عرفه ابن عابدين) إن القرض هو: "ما تعطيه من مال مثلي لتتقاضاه".

عند **فقهاء المالكية** : (عرفه ابن عرفة) إن القرض هو : "دفع تمويل في عوض غير مخالف له ، لا عاجلا ، تفضلا".

عند **فقهاء الشافعية** : (عرفه الشر يبيني) إن القرض هو : "تمليك الشيء على أن يرد مثله".

عند **فقهاء الحنابلة** : (عرفه المر داوري) إن القرض هو : "دفع مال لمن ينتفع به ويرد بدله".

ويعرف **فقهاء الشريعة الإسلامية القرض** على أنه : "اقتطاع جزء من مال المقرض ليسلمه إلى المقرض و هو دفع مال أو أي شيء آخر مشمول بشرط أن يكون متماثلا أو أن يكون لمنفعة المقرض فقط"⁽⁴⁾.

من خلال التعاريف السالفة الذكر نجد أن فقهاء المذاهب الأربعة قد اتفقوا إلى حد بعيد في تحديد مفهوم القرض وإن اختلفت عباراتهم في ذلك تبعا لاختلاف اتجاهاتهم في اعتبار محل القرض.

إن القرض في الإسلام إحسان ، فإذا شرط فيه قرض مقابل خروج القرض عن الإحسان و صار معاوضة ، فكان حراما.

و من هذا يتضح لنا أن الشريعة الإسلامية لا تسمح باستخدام هذا العقد كأداة استثمارية

¹ - سورة البقرة ، الآية 245.

² - سورة الحديد ، الآية 11.

³ - علاء الدين الزعتري ، الخدمات المصرفية وموقف الشريعة الإسلامية منها، دار الكلم الطيب ، ط 1، لبنان ، 2002 ، ص ص 282، 283.

⁴ - خروقة علاء الدين ، عقد القرض في الشريعة الإسلامية و القانون الوضعي (دراسة مقارنة)، مؤسسة نوفل ، لبنان ، 1982 ، ص 93.

و لتنمية الأموال بحال جاء استغلالا لحاجة الضعفاء ، على عكس الأمر بالنسبة للقوانين الوضعية و المعاملات الاقتصادية فإنها تعد عقد القرض في صوره أداة استثمار ناجحة تدر على من لديه الأموال أرباحا طائلة استغلالا لحاجات المحتاجين من أفراد المجتمع على كافة المستويات.

ب- القرض عند فقهاء الاقتصاد:

يعرف (Ch , Gide) القرض على أنه : تأجير النقود من جانب الذي يملك منها الكثير إلى الذي لا يملك منها إلا القليل " ، وعرف كذلك الفقيه (L Baudin) القرض بقوله : " هو مبادلة مال حاضر بمال مستقبلي "(1).

وعرف القرض كذلك من المنظور الاقتصادي على أنه : " ذلك الفعل الذي يقوم بواسطته شخص ما هو الدائن (و يتمثل هذا الشخص في حالة القروض البنكية في البنك ذاته) بمنح أموال (بضاعة ، نقود....) إلى شخص آخر هو المدين أو يعده بمنحها إياه أو يلتزم بضمانه أمام الآخرين وذلك مقابل ثمن أو تعويض هو الفائدة "(2).

و كذلك يعتبر القرض على أنه : " تسليف المال لتثمينه في الإنتاج و الاستهلاك و هو يقوم على عنصرين هما الثقة و المدة "(3).

يعرف القرض على أنه : " هو بضاعة مالية يبيعها البنك إلى الزبون بسعر الفائدة ، و الذي لا نجد له أساسا في الاقتصاد الإسلامي باعتباره يبني عملياته على المشاركة و ليس بيع رؤوس الأموال "، هذا من جانب فقهاء الاقتصاد البنكي الربوي "(4).

ت- القرض عند فقهاء القانون:

يعرف عبد الرزاق السنهوري القرض فيقول : "عقد القرض يكون محله دائما شيئا متليا هذا في الغالب ، نقودا فينقل المقرض إلى المقترض ملكية الشيء المقترض على أن يرد مثله في نهاية القرض ، وذلك دون مقابل أو بمقابل هو الفائدة "(5).

¹ - نبيل إبراهيم سعد ، التمويل العقاري (دراسة في القانون المدني)، دار الجامعة الجديدة ، مصر ، 2012 ، ص 16.

² - الطاهر لطرش ، تقنيات البنوك ، ديوان المطبوعات الجامعية ، ط 7 ، الجزائر ، 2010 ، ص 55.

³ - شاكور القزويني ، محاضرات في اقتصاد البنوك ، ديوان المطبوعات الجامعية ، ط 5 ، الجزائر ، 2011 ، ص 90.

⁴ - عبد القادر بحيج ، الشامل لتقنيات أعمال البنوك ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2013 ، ص 255.

⁵ - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، ج 05 ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت

ط 2010 ، ص 419.

يعرف عبد المطلب عبد الحميد القرض على أنه: "الخدمات المقدمة للعملاء و التي يتم بمقتضاها تزويد الأفراد و المؤسسات و المنشآت في المجتمع بالأموال اللازمة على أن يتعهد المدين بسداد تلك الأموال و فوائدها و العمولات المستحقة عليهم و المصاريف دفعة واحدة أو على أقساط في تواريخ محددة و تدعم تلك العملية بتقديم مجموعة من الضمانات التي تكفل للبنك استرداد أمواله في حالة توقف العميل على السداد بدون أية خسائر" (1).

بالرجوع إلى الفقه الفرنسي نجده على عكس الفقهاء الآخرين لم يعطي تعريفا للقرض بل اكتفى فقط بتحديد العناصر الواجب توفرها في عملية القرض و هي (4) أربع عناصر (الثقة - الخطر - المدة - غياب المضاربة) (2)، كما سبق الإشارة أعلاه فإن الثقة تعد عنصرا أساسيا في عملية القرض و ما يزعزع هذه الثقة هو الخطر الذي يهدد عملية القرض و الذي تتعدد أسبابه و منها: عدم الوفاء و نقص السيولة و... غيرها، فالخطر يزعزع عنصر الثقة بين المقرض و المقترض، و فيما يخص المدة لا يوجد مدة محددة أي حتى لو كانت لبضع ساعات كما هو الحال في (credit spot)، بالإضافة إلى غياب المضاربة حتى لا تكون هناك أية عرقلة في إتمام عملية منح القرض.

ثالثا-التعريف القانوني للقرض:

حسب نص المادة 542 من (ق.م.م) القرض هو: "على المقترض أن يدفع الفوائد المتفق عليها عند حلول مواعيد استحقاقها ، فإذا لم يكن هناك اتفاق على فوائد اعتبر القرض بغير أجر ". ومعنى هذا أن يكون القرض بفائدة أو بدونها أمر راجع لاتفاق المتعاقدين ، و ما تتجه إليه إرادتهما (3).

و بالرجوع إلى التشريع الجزائري نجده يعرف القرض في القانون رقم 10/90 المتضمن قانون النقد والقرض في نص المادة 112 و التي جاء فيها: "يشكل عملية قرض في مفهوم هذا

¹ - عبد المطلب عبد الحميد ،البنوك الشاملة وعمليات إدارتها ،دار الجامعة الاسكندرية ،مصر، 2000، ص 103.

² - le droit du crédit est celui de la confiance, il y a pour objet les institutions qui permettent au créancier de faire confiance parce qu'elle lui donnent l'assurance qu'il sera payé à l'échéance –Alain Couret –Jean Déréze – Gerard Hirogoyen sou la direction de Marie *Laure Hillion – Lécuyer lamy droit de financement haut bilan trésorie. Relation banque entreprise, 2édition LAMYS. A 1996 N° 2696 P 1286.

³ - هشام محمد القاضي ، التمويل العقاري (دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة)، دار الفكر الجامعي ، مصر ، 2012 ، ص 276.

الأمر ، كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان "، وهو نفس النص الوارد في الأمر رقم 11/03 المعدل والمتمم المتعلق بالنقد والقرض في نص المادة 1/69 منه⁽¹⁾.

و يعرف القرض حسب نص المادة 450 من (ق.م.ج) كما يلي : "القرض الاستهلاكي هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع و القدر و الصفة"⁽²⁾.

كما تضمن القانون رقم 05/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بتوريق القروض الرهنية تعريف القرض في المادة 5/02 منه على أنه : "السلفيات الممنوحة من البنوك و المؤسسات المالية في إطار تمويل السكن"⁽³⁾.

نستخلص من خلال ما تقدم من تعريفات لغوية و فقهية و اقتصادية و قانونية أن محل القرض يكون دائما شيئا مثليا وهو في الغالب عبارة عن مال (نقود)، فينقل المقرض إلى المقترض ملكية الشيء المقترض على أن يسترد منه مثله في نهاية القرض وذلك دون مقابل أو بمقابل هو الفائدة⁽⁴⁾.

إن الفرق بين تعريف القرض من الناحية القانونية و من الناحية الاقتصادية يتمثل أساسا في عنصر الفائدة ، فبينما نص القانون على أنه يمكن إبرام عقد القرض سواء كان بفائدة أو بدونها، فإنه من الناحية الاقتصادية نص على ضرورة الفائدة في إبرام عقد القرض، و أنه لا ينعقد بدونها.

وعليه يمكن القول أن القرض عقد يتم بين طرفين و هما (المقترض و المقرض)، فإن وجوده يتوقف على صيغة تفصح عن رغبة العاقدین في إنشائه تعبر بصراحة عن اتفاقهما على تكوينه ، و هما الإيجاب و القبول المتصلين المتوافقين ، وهذا الأمر نستخلصه من الفقه الإسلامي

¹ - الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد و القرض المعدل و المتمم بالأمر رقم 04/10 المؤرخ في 26/08/2010. ج ر، عدد 52.

² - القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 يعدل و يتمم الأمر 58/75 ، المتضمن القانون المدني ، ج ر ، عدد 31.

³ - القانون رقم 05/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بتوريق القروض الرهنية ، ج ر عدد 15.

⁴ - عرعار الياقوت ، التمويل العقاري ، مذكرة ماجستير في القانون ، تخصص قانون الأعمال ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2008/2009 ، ص 38.

و القانون الوضعي.

رابعا-أنواع القروض:

توجد العديد من القروض التي تقوم المؤسسات المصرفية في الجزائر بمنحها و هي تختلف عن بعضها البعض في الخصائص و المميزات ⁽¹⁾، و يمكن حصرها في ما يلي:

أ- **من حيث صفة المستفيد** : فقد دأبت البنوك على منح ثلاثة أنواع من القروض ⁽²⁾:

-القروض المخصصة لتلبية حاجات المؤسسات.

-القروض المخصصة للاستثمار.

-القروض المخصصة للأسر.

ب- **من حيث المدة أو الأجل** :نميز بين ثلاثة أنواع من القروض من حيث الأجل و التي تمنحها البنوك إلى:

-**قروض قصيرة الأجل** : وهي ما تعرف بالقروض العائمة أو السائرة أو الطافية هي التي يكون واجب سدادها عند الطلب أو بعد عدة أسابيع أو شهور ، وقد تصل مدتها إلى عامين أو أكثر بشروط خاصة ⁽³⁾.

-**قروض متوسطة الأجل** : هذا النوع من القروض يوجه إلى تمويل شراء وسائل الإنتاج من عتاد و آلات ، ووسائل النقل ، بحيث مدة تسديده لا تتجاوز 07 سنوات و تساوي مدة اهتلاك العتاد موضوع القرض.

-**قروض طويلة الأجل**:و هي القروض التي تفوق مدتها 07 سنوات ، و تصل لحدود 20 إلى 30 سنة ، وهي في غالبية الأحيان توجه لتمويل الاستثمارات الصافية لأصول المؤسسة من أراضي ، أو مباني ، أو عقارات بصفة عامة و عتاد ، و التي تكون مدة اهتلاكها طويلة جدا ⁽⁴⁾.

ت- **من حيث الضمانات**:و تتمثل فيما يلي :

-**قروض بضمان شخصي** : وهي التي يتم فيها إدخال طرف ثالث في إطار الكفالة أو

¹- BESSKER ,l'intervention de la société de garantie du crédit immobilier dans le financement du logement ,séminaire régional sur le crédit immobilier et les hypothèque ANNABA ,2000,p9,10

² - زيدومة درياس ، المرجع السابق ، ص 382.

³ - صبرى مصطفى حسن السبك ،القرض المصرفي كصورة من صور الائتمان وأداة للتمويل (داسة مقارنة) ، دار الفكر الجامعي ،مصر ، 2011 ، ص 129.

⁴ -عبد القادر بحيح ، المرجع السابق ، ص ص 271 ، 272.

التأمين سواء كان شخص طبيعي أو معنوي يضمن الوفاء بقيمة القرض ، في حالة عدم قدرة المقترض الوفاء نتيجة العجز أو امتناعه عن الوفاء (1).

-قروض بضمان عيني : وهي التي يشترط فيها المقرض ضمانا عينيا لمنح القرض كأن يكون الضمان في شكل رهن لعقار يملكه أو بضاعة أو ودائع...

-قروض غير مضمونة : وهي التي يقوم فيها البنك المقرض بتقديم قرض للمقترض دون أن يشترط عليه ضمانات عقارية أو شخصية بل يكفي بوعده بالسداد في الموعد المتفق عليه مستندا في ذلك الى سمعة المقرض الطيبة و مركزه المالي و الثقة بمقدرته على الوفاء.

ث-من حيث الغرض:تنقسم القروض في هذا التصنيف إلى ثلاثة أنواع.

-قروض إنتاجية و استثمارية : هي تلك التي يقترضها الموسرون و يوظفونها في مشروعات إنتاجية تدر عليهم ربحا وفيرا ،و يعد هذا من قبيل تعاون البنوك مع عملائها في ميدان الإنتاج و الاستثمار (مثل النشاط التجاري و مقاولات البناء كالمعاملين في الترقية العقارية)، وهذا نظرا لحاجتهم إلى الائتمان (القروض) يستعينون بها على استكمال نفقات مشاريعهم(2).

-قروض استغلال : هي قروض قصيرة الأجل ، تسمح بمواجهة ظرف مؤقت ، و تتراوح مدتها من بضعة أشهر إلى سنة واحدة ، تلجأ المؤسسة لهذا النوع إذا أرادت التغطية النسبية لاحتياجات خزينتها و إذا أرادت مواجهة عملية تجارية في زمن محدود.

-قروض مدنية (استهلاكية):هي القروض التي تقدمها البنوك لبعض المقترضين ليستعينوا بها على مطالبهم الأساسية من مأكلا و مشرب و ملابس و مسكن(3).

ح-من حيث الجهة المانحة : فهي تنقسم الى :

-قروض عادية : و هي تلك القروض التي يقوم الأشخاص الطبيعيين بتقديمها فيما بينهم.

-قروض مصرفية:وهي تلك القروض التي تختص بمنحها البنوك و المؤسسات المالية دون سواها طبقا للقانون المعمول به في البلاد للعملاء أو الزبائن المقبلين على هذه العمليات(4).

بعد التطرق لهذه الأنواع من القروض يمكن استخلاص النتائج التالية :

¹ -عرعار الياقوت ، المرجع السابق،ص 41.

² -صبرى مصطفى حسن السبك ، المرجع السابق،ص 142.

³ - صبرى مصطفى حسن السبك ، المرجع نفسه ، ص 143.

⁴ -طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 7.

-القرض علاقة مديونية تجد مصدرها في العقد فلا يجد القرض مصدره إلا في عقد⁽¹⁾.
-موضوع القرض شيء مثلي قابل للاستهلاك ، ويتمثل في مبلغ نقدي .
- يقع على المقرض الالتزام بمنح مبلغ من النقود ، يقابله رد قيمة المبلغ بالإضافة إلى الفوائد من قبل المقرض ، وذلك في أجل متفق عليه سابقا في العقد.
الفرع الثاني : تعريف العقار :

حتى يمكن الإلمام بمصطلح العقار وجب التطرق إلى مدلوله اللغوي (أولا) و الاصطلاحي من جهة (ثانيا) ثم نتعرض إلى تعريفه من حيث الفقه و القانون من جهة أخرى (ثالثا).
أولا - العقار لغة :

العقار : الضيعة ، و النخل و الأرض و نحو ذلك ، يقال : " ماله دار و لا عقار " ⁽²⁾ ، وقيل في المصباح المنير : " العقار كل ملك ثابت له أصل كالدار و النخل " ⁽³⁾ ، ومن أهل اللغة من يخص العقار بالنخل ، فيقال للنخل خاصة من بين المال عقارا ⁽⁴⁾ ، و في الحديث الشريف : " من باع دارا أو عقارا " ، وأطلق بعضهم على العقار معنى اليبس ⁽⁵⁾ ، فكل ما ليس بماء فهو عقار على هذا الإطلاق ، و العقار باللغة الفرنسية هو (FONCIER) : (Tout ce qui se rapporte à un fonds de terre) أي يعني : كل ما يتعلق بالعقارات الأرضية ⁽⁶⁾.

ثانيا - التعريف الاصطلاحي للعقار :

نظرا لأهمية و مكانة العقار المادية و المعنوية لدى الافراد فقد حضي هو الآخر باهتمام واسع من طرف فقهاء الشريعة الاسلامية ، و فقهاء الاقتصاد وكذا فقهاء القانون ، و عليه سنحاول ذكر بعض التعارف التي خص بها العقار فيما يلي:

أ-العقار عند فقهاء الشريعة الإسلامية : ساد اختلاف فقهي في التعريف الاصطلاحي للعقار

¹ - « Le crédit ne peut trouver sa source que dans un acte juridique » Ancel p droit DECP,litec 1995 in Lamy droit de financement op cit p1286 .

² - محمد بن مكرم ابن منظور الإفريقي المصري ، لسان العرب ، المرجع السابق ، ص 598/4.

³ - أحمد بن محمد بن علي المقري الفيومي ، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي ، المكتبة العلمية ، بيروت ، ص 421/3.

⁴ - محمد بن مكرم ابن منظور الإفريقي المصري ابن منظور ، لسان العرب ، المرجع السابق ، ص 598/4.

⁵ - محمد بن مكرم ابن منظور الإفريقي المصري ، المرجع نفسه ، ص 598/4.

⁶ - إبتسام القرام ، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري (قاموس باللغتين العربية و الفرنسية)، قصر الكتاب ، البلدة ، الجزائر ، ص 134.

حيث انقسم إلى اتجاهين⁽¹⁾:

-**الاتجاه الأول** : و الذي يرى أنصاره أن العقار لا يشمل سوى الأرض فقط ، وإن الغراس و البناء لا يدخلان في مسمى العقار ، و هو مذهب (الحنفية و الحنابلة).
و أنصار هذا الاتجاه يطلقون على الغراس و البناء عقارا بالتبعية للأرض ، فإذا انفصلا عن الأرض فليسا بعقار.

-**الاتجاه الثاني** : والذي يرى أنصاره أن العقار يطلق على البناء و الشجر ، كما يطلق على الأراضي ، و هو مذهب (المالكية و الشافعية).
و أنصار هذا الاتجاه يجعلون العقار ما لا يمكن نقله و تحويله مع بقاء هيئته و صورته ، وهذا يشمل البناء و الأشجار إذ بنقلهما تتغير حالتها و هيئتهما.

وعليه فإن الاختلاف الفقهي الذي يدور بين الاتجاهين يتمحور أساسا على إن أنصار الاتجاه الأول لا يقبلون بالشفعة في الأشجار و الأبنية إذا بيعت منفصلة عن الأرض ، بينما يرجحها أنصار الاتجاه الثاني باعتبار أنها من العقار.

مما سبق فلعل الاتجاه المرجح هو الاتجاه الثاني (فقهاء المالكية و الشافعية) ، و ذلك لسببين و هما:

-إن أرائهم موافقة للمعنى اللغوي الذي يوسع معنى العقار كما سبق بيانه في التعريف اللغوي.
-إن أرائهم موافقة لما جاء في السيرة النبوية من توسيع لمعنى العقار ليشمل (النخل و الغراس).
مما تقدم ذكره من مواقف مختلفة للفقهاء يمكن أن نصوغ تعريفا للعقار كما يلي:"هو المال الثابت الذي لا يمكن نقله وتحويله إلى مكان آخر دون أن تتغير هيئته كالأرض و البناء و الأشجار"⁽²⁾.

ب- العقار عند فقهاء الاقتصاد : يعرف العقار من الوجهة الاقتصادية على أنه : " ذلك المورد الذي بواسطته يمكن تلبية حاجات المجتمع في مختلف المجالات بما يحقق منافع للأفراد و يخدمها سواء كان ذلك بصفة مباشرة أم غير مباشرة "⁽³⁾.

¹ - أحمد بن عبد العزيز العميرة ، نوازل العقار (دائرة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة)، الميمان للنشر و التوزيع ، ط 1 ، 2011 ، المملكة العربية السعودية ، ص ص 37 ، 38.

² - أحمد بن عبد العزيز العميرة ، المرجع نفسه ، ص 39.

³ - مختار حديد ، العقار من الندرة و سوء التسيير إلى حتمية انتهاج أسلوب التخطيط ، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية ، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر 3 ، 2002/2003 ، ص 5.

ت- العقار عند فقهاء القانون: يعرف الأستاذ عبد الرزاق السنهوري العقار بأنه : " كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه ، لا يمكن نقله منه دون تلف " .

يعرف كذلك العقار بحكم طبيعته على أنه هو : " كل شيء له مستقر ثابت لا يمكن نقله بدون تلف ، فكل شيء حائز لصفة الاستقرار سواء كان ذلك في أصل خلقته كالأرض ، أو من صنع الإنسان كالبناء يعتبر عقار بطبيعته ، أما إذا كان يمكن نقله دون تلف كالأكشاك فلا تعتبر عقارا و إنما منقولاً ⁽¹⁾ .

من خلال استقراء التعارف الفقهية نجد أن المشرع الجزائري لم يذهب بعيدا في تعريفه للعقار عما توصل إليه الفقهاء وهذا ما سندرسه في التعريف القانوني للعقار .

ثالثا- تعريف العقار في التشريع الجزائري :

عرف المشرع الجزائري العقار في نص المادة 683 من (ق.م.ج) بقوله : " هو كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول " . ومن خلال نص هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري قد عرف العقار على أنه الشيء الثابت في حيزه الذي لا يمكن نقله بدون تلف ، وهذا خلافا للمنقول الذي هو بطبيعته ، قابل للانتقال و الحركة ، وهذا التعريف يؤدي بنا إلى الاستنتاج التالي : أن الموقع الثابت للعقار يعد عنصرا جوهريا يساعد في عملية التحكم فيه ، وصيانتة ، بالنظر لعدم إمكانية تحوله من جهة إلى أخرى . وعلى العموم نلاحظ أن الأملاك العقارية تنحصر في ثلاثة صور و هي :

1-أرض فضاء غير عامرة سواء كانت فلاحية أم لا .

2-بناء مشيد بغرض السكن بصفة أساسية ، كالمساكن الفردية أو الجماعية أو المخصصة للاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي أو الصناعي .

3- الأملاك الصناعية العمومية ، وهي المنشآت الثابتة كالجسور و القناطر و الطرق⁽²⁾ .

¹ - أنور طلبة ، شرح قانون التمويل العقاري ، المكتب الجامعي الحديث الاذاريطة ، الاسكندرية ، مصر ، ط 2004 ، ص 13 .

² - سفيان زغدي ، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2012/2013 ، ص 17 .

الفرع الثالث: ضبط تعريف عقد القرض العقاري.

بعد دراسة كل من مفهوم القرض و العقار و الإلمام بمختلف التعاريف اللغوية و الفقهية و القانونية لكليهما نسعى إلى الربط بينهما لاستخلاص مفهوم عقد القرض العقاري وهذا من خلال الإلمام بالعمليات الممولة بعقد القرض العقاري (أولا) ، ثم التعاريف التي خص بها عقد القرض العقاري في القانون المقارن (ثانيا) ، لنصل إلى تعريف عقد القرض العقاري (ثالثا) .

أولا - العمليات الممولة بعقد القرض العقاري:

(أ)-إن عقد القرض العقاري الموجه لتمويل نشاط الترقية العقارية يمكن أن تتحصر مجالات تطبيقه في القروض الموجهة لتمويل النشاطات التالية:

-شراء عقار أو حق انتفاع عليه وذلك قصد استعماله لسكن أو لغرض مهني وسكني معا.

-عمليات الترميم و التوسيع و المحافظة على العقار.

-شراء قطعة أرض بقصد إنجاز بنايات بهدف البيع أو بناء فردي للسكن⁽¹⁾.

ب)- إن الأشخاص المخولين بممارسة التمويل عن طريق القروض العقارية هم فقط الأشخاص الاعتبارية التي منحهم القانون هذه الصلاحية و يتمثلون في البنوك التجارية والبنوك المتخصصة و كذا المؤسسات المالية و كذا صناديق التوفير⁽²⁾، و التي يسمح لها القانون بمنح مثل هذه القروض في مقابل فوائد⁽³⁾، في حين أن الأفراد لا يمكنهم ممارسة هذا النوع من العمليات وحتى إن قاموا بها فإنها تعتبر في نظر القانون باطلة⁽⁴⁾، وذلك نظرا لصفة المقرض الذي يشترط فيه المشرع الجزائري حسب نص المادة 70 من الأمر رقم 04/10 سالف الذكر "...بصفة مهنتها العادية".

ت)-أما بالرجوع إلى الطرف الثاني في عقد القرض العقاري فهو يحمل صفة المقترض أي

طالب القرض وعادة ما يكون هذا الطرف شخص طبيعي أو معنوي (أفراد أو متعامل في مجال

العقار)، يقوم بعملية منصبة على الأملاك العقارية المذكورة في الفقرة (أ) أعلاه،و يعاني من عجز

¹- بوحفص جلاب نعناعة ، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري (دراسة مقارنة)،رسالة دكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2009/2008، ص 88.

²- بوحفص جلاب نعناعة ، القروض العقارية و أثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر ، مجلة الحقوق و الحريات ، عدد تجريبي /2013 ، جامعة بسكرة ، ص ص 133،130 .

³- أنظر المادة 456 من (ق.م.ج).

⁴- أنظر المادة 454 من (ق.م.ج) .

في إمكانياته المالية فيلجأ إلى الاقتراض لتمويل هذه العمليات⁽¹⁾، وعلى المقترض أن يقوم بتقديم ضمان للمقرض حتى يضمن تسديد مبلغ القرض كاملا وكذا الفوائد المتفق عليها في العقد المبرم بينهما.

ث- من حيث مدة القرض فهي تتراوح ما بين 24 شهرا كحد أقصى للمتعاملين في الترقية العقارية في مشاريع تتراوح ما بين 10 و 50 مسكن وتتغير المدة حسب حجم المشروع المنجز⁽²⁾، و قد تصل هذه القروض طويلة المدى إلى 30 سنة بالنسبة للأفراد لكن بعد توفر الشروط المطلوبة⁽³⁾، و يتم تسديدها في شكل أقساط شهرية أو دفعة واحدة.

ثانيا-تعريف عقد القرض العقاري في القانون المقارن :

تعتبر آلية القرض العقاري من بين أهم آليات التمويل التي تعرف انتشارا ملحوظا في العديد من دول العالم و لقد تم العمل على وضع إطار قانوني خاص بها في العديد من الدول لذي خص عقد القرض العقاري في القانون المقارن بعدة تعاريف ، حيث يطلق عليه أيضا تسمية " القرض الرهنى " و باللغة الفرنسية (Le Crédit Hypothécaire) .

1- نجد أن المشرع المصري قد عرف التمويل العقاري بالاعتماد على نص المادة 6 من قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 على أنه : " يكون التمويل العقاري في مجال شراء العقارات وفقا لأحكام هذا القانون بموجب اتفاق تمويلي بين الممول و المشتري باعتباره المستثمر و بائع العقار... فإذا كان التمويل لغرض الاستثمار في بناء عقار على أرض يملكها المستثمر أو لغرض ترميم أو تحسين عقار... تعين أن يكونا لاتفاق بينه و بين الممول و بين أي طرف آخر له شأن في الاتفاق "، و عليه يعرف التمويل العقاري على أنه : " عقد مركب يلتزم فيه شخص يسمى الممول بإقراض مبلغ نقدي وفاء لصالح شخص ثالث إما أن يكون بائع العقار أو المقاول لعملية عقارية ، على أن يلتزم طالب التمويل بالسداد بدين التمويل أقساطا شهرية للممول ، مع تقرير الضمانات الكافية التي تكفل الوفاء بالدين "⁽⁴⁾.

¹ - عبد القادر بحيح ، المرجع السابق ، ص 254 .

² - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دار الهدي ، الجزائر ، 2011 ، ص 234.

³ - بوحفص جلاب نعناعة ، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، المرجع السابق ، ص 138.

⁴ - علاء حسين على ، اتفاق التمويل العقاري ، مجلة القادسية للقانون و العلوم السياسية ، العدد 02 المجلد 2 ، كانون الأول 2009 ، ص 92.

(2)-أما المشرع الفرنسي فقد قام بتنظيم الأحكام المتعلقة بالتمويل العقاري في القانون رقم 596/89 المؤرخ في 13 يوليو 1989 و الذي يسمى بـ (Scrivener II) و الذي كان مخصص لحماية المستهلكين في مجال الائتمان العقاري ، أي القرض المخصص لتمويل شراء ملكية عقار ، أو بناء عقار ، أو ترميم أو تهيئة العقار ، و قد تم إدماجه في قانون الاستهلاك الفرنسي رقم 949/93 المؤرخ في 26 يوليو 1993 .

وتعرض لتعريف عقد التمويل العقاري بأنه : "عقد قرض ملزم لجانبين ، حيث يبرم بين طرفين أحدهما هو الممول ، و الآخر هو المقترض - المستهلك ، بموجبه يلتزم الممول بتقديم ائتمان أي مبلغ من المال لتمويل إحدى الأنشطة العقارية التي تدخل في نطاق تطبيق قانون التمويل العقاري في مقابل تسديد المقترض لهذا القرض و فوائده في المدة المتفق عليها "(1).

غير أنه بالرجوع إلى القانون الجزائري لم نجد قانون معين ينظم عقد القرض العقاري بل توجد نصوص مبعثرة تنظم عقد القرض بشكل عام و الذي يتفرع منه عقد القرض العقاري الذي يضبطه كل من القانون المدني وقانون النقد و القرض و كذا بعض الأعراف و العادات المصرفية.

ثالثا - تعريف عقد القرض العقاري :

في هذا الصدد نجد أن بعض الباحثين من ذوي الاختصاص قد عرفوا عقد القرض العقاري كل على حسب وجهة نظره معتمدين على الجانب القانوني أو العملي في ذلك كما يلي:

يعرفه هشام محمد القاضي على أنه : "نوع من أنواع القروض التي تمارسها البنوك التجارية ، وهي تستخدم في تمويل شراء مباني قائمة بالفعل ، أو في تمويل إنشاء مباني ، أو إقامة مباني جديدة ، وقد يمتد تاريخ استحقاقها إلى ثلاثين سنة ، يسدد خلالها القرض على أقساط ، أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجله ، وعادة ما تكون هذه القروض مضمونة بالعقار الذي تم شراؤه ، أو إقامته ، و نظرا لضخامة حجم هذه القروض وطول الفترة التي يستحق بعدها القرض فإنها عادة ما تكون من نصيب البنوك الكبيرة " (2).

و تعرفه طالي لطيفة على أنه : " عقد يلتزم بمقتضاه المقرض (مؤسسة القرض) بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقترض (الفرد أو المتعامل في الترقية العقارية) ليستعمله أو يستهلكه في تمويل إنجاز عملية ذات طابع عقاري ، مقابل أن يلتزم المقترض بتقديم الضمانات اللازمة

¹ -علاء حسين على ، المرجع السابق ، ص 91.

² - هشام محمد القاضي ، المرجع السابق ، ص 288.

للمقرض ، بتسديد مبلغ القرض و بدفع الفوائد المتفق عليها في الأجل و بالكيفيات المحددة في العقد⁽¹⁾.

ويعرفه إسلام عبد القادر عثمان على أنه : " هو قرض موجه لتمويل عمليات بناء ، شراء مسكن ، عقار أو للصيانة أو تحسين مسكن ، مدة القرض تصل في المتوسط إلى 25 سنة ، المبلغ لا يتعدى 80% من قيمة المشروع ، يعوض على أساس دفعات ثابتة متساوية شهريا ، فالزبون يقدم ضمانات و يرهن المشروع ، سعر الفائدة في الجزائر ما بين 8 % و 6,5 %⁽²⁾.

و عرفه كذلك الخبير المصرفي أكرم محمد حشيش على أنه : "عملية مالية من حيث الفكرة و الموضوع و هي في حقيقتها التطبيقية ائتمان نقدي في غالب الأحوال يمنح للمشتري ليسدد منه ثمن العقار أو نفقات لترميمه أو تحسينه أو أن يسلم للبائع وفاء لدين الثمن و حتى في شكل قروض للشركات العاملة في مجال السكن ذات الايجارات المعتدلة وفي النهاية تترجم هذه العملية في صورة دين بمبلغ من النقود يلتزم المستثمر بسداد أقساطه إلى الممول وفقا للشروط التي يتفقان عليها"⁽³⁾.

نجد أن التعريف الأول قد ركز في تعريفه للقرض العقاري على محل العملية أي مبلغ القرض و العملية المراد تمويلها و هي ذات الصلة بالعنصر العقاري.

أما التعريف الثاني فقد ركز على الجانب القانوني من خلال العلاقة التعاقدية التي ينتج عنها التزامات في ذمة كلا الطرفين المقرض و المقترض.

أما التعرف الثالث فقد جمع بين التركيز على العملية محل التمويل و على المدة التي يمكن أن يتم خلالها استيفاء أصل القرض و الفوائد ناهيك عن تحديد قيمة التمويل التي لا يجب أن تتعدى حدا معينا لتجنب مخاطر عدم التسديد و في نفس الوقت إمكانية تحصيل المبلغ بموجب الضمانات المقدمة وعلى رأسها رهن العقار محل عملية التمويل.

أما التعريف الرابع فقد حاول أن يركز على المحل الذي يتم فيه صرف مبلغ القرض العقاري الممنوح من طرف المقرض وقد عدد مختلف العمليات التي يمكن أن تكون محل عقد القرض

1 - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 9.

2 - إسلام عبد القادر عثمان ، القروض البنكية (كأداة لتمويل المؤسسات الاقتصادية و العقارات) الجزائر كنموذجنا، مكتبة الوفاء القانونية ، ط 1 ، 2017 ، ص 294.

3 - أكرم محمد حشيش ، الموسوعة لإدارة المخاطر المصرفية ، دار الكتاب الحديث ، مصر ، 2017 ، ص 28.

العقاري وهي إما شراء عقار أو ترميمه أو تحسينه .

هذا فيما يخص أهم التعاريف التي خص بها عقد القرض العقاري من طرف الباحثين في

مجال التمويل العقاري بصفة عامة و القرض العقاري بصفة خاصة .

وعليه مما سبق ذكره يمكن أن نقترح التعريف التالي لعقد القرض العقاري بأنه : " عقد ملزم لجانبين بشروط مسبقة و بتراضي الطرفين ، حيث يلتزم فيه المقرض و الذي يكون (بنك أو مؤسسة مالية) بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقترض و الذي يكون (فرد أو مرقى عقاري) ، بغرض استخدامه في تمويل عمليات تنصب على أملاك عقارية سواء باقتناء مباني قائمة بالفعل أو في طور الإنشاء أو ترميمها أو توسيعها ، وفي المقابل يلتزم المقترض بتسديد مبلغ القرض و بدفع الفوائد المتفق عليها في أجل محدد في العقد قد يصل أجال استحقاقها إلي ثلاثين سنة ، في شكل أقساط أو دفعة واحدة عند حلول الأجل، و عادة ما يكون هذا القرض مضمونا برهن رسمي للعقار محل عملية التمويل لضمان تغطية مخاطر عدم الوفاء بمبلغ القرض و الفائدة و أي ضمانات أخرى يراها المقرض مناسبة حسب الشروط المتفق عليها في عقد القرض العقاري " .

و بهذا نكون قد توصلنا إلى تحديد تعريف شامل لعقد القرض العقاري حسب ما نص عليه الفقه و القانون الجزائري لنتنقل إلى العنصر الموالي و الذي يخص إبراز أهمية عقد القرض العقاري و تحديد طبيعته القانونية.

المطلب الثاني :

أهمية عقد القرض العقاري و طبيعته القانونية .

-بعد أن تم تحديد مفهوم عقد القرض العقاري و جب علينا أن نقوم بدراسة مدى أهمية هذا العقد كآلية للتمويل سواء في المجال السياسي و الاقتصادي و كذا الاجتماعي للبلاد (الفرع الأول) ، و من تم تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد بالاعتماد على أطرافه (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : أهمية عقد القرض العقاري .

لقد أصبح لعقد القرض العقاري اليوم من الأهمية ما يجعله آلية فعالة في إنعاش العديد من المجالات الحساسة في البلاد ، و هذا لكونه يتعلق بأحد العناصر المهمة والذي يمثل قيمة مالية و

اقتصادية و اجتماعية لدى الأفراد و الدول و هو العقار بكل أنواعه سواء كان موجها للسكن أو للصناعة أو للفلاحة أو للسياحة أو للاستثمار بشكل عام، وهذا ما أضفى عليه ميزة و أهمية خاصة مكنته من أن يكون من بين الآليات التي اعتمدتها الدولة في النهوض بالقطاعات الحيوية في البلاد بهدف تحقيق التنمية المستدامة، وعلى رأسها قطاع السكن الذي يحظى باهتمام بالغ من طرف الدولة و عليه سنحاول إبراز أهمية عقد القرض العقاري كآلية للتمويل فيما يلي:

أولا - الأهمية السياسية :

لآلية القرض العقاري أهمية بالغة تأثيرا جد فعال في بناء سياسة الدولة و هذا من خلال تقوية البنية التحتية في المجال الاقتصادي و الاجتماعي و كذا المصرفي باعتبار هذه المجالات الثلاثة تعد أساسية لبناء الدولة القوية في العصر الحديث⁽¹⁾، و يمكن إبراز هذه الأهمية فيما يلي:

- إن العمل بعقد القرض العقاري يؤدي إلى تحقيق الاستقرار الداخلي للدولة سواء كان ذلك بشكل مباشر أو غير مباشر على جميع الأصعدة (لاسيما في مجال السكن باعتباره يلبي مطالب الجبهة الاجتماعية و يضمن عدم انتشار الفوضى،... و غيرها من مظاهر عدم الاستقرار الداخلي) و هو ما يؤدي إلى بسط الدولة سيادتها المطلقة في قراراتها و سياساتها التنموية دون تدخل أطراف خارجية⁽²⁾.

- إن العمل بعقد القرض العقاري و نجاحه في الوصول إلى الأهداف المسطرة له يجعل من البلاد نموذجا يحتذى به و تجربة ناجحة تصدر إلى مختلف دول العالم ، مما يضمن لها مكانة مرموقة في المجتمع الدولي.

ثانيا - الأهمية الاقتصادية :

تبرز أهمية عقد القرض العقاري و كذا الآثار المترتبة عن اعتماده كآلية في العديد من المجالات ، و التي بدورها تساهم في تطوير الاقتصاد الوطني و تمضي به قدما في سبيل تحقيق التنمية المستدامة المنشودة ، و تظهر هذه الأهمية في النقاط التالية كما يلي :

- إن العمل بهذا النوع من القروض البنكية سوف تكون له فائدة كبيرة على القطاع المصرفي و هذا من خلال تنشيط عمل البنوك و المؤسسات المالية بزيادة نسبة ربحيتها جراء منح

¹ - مخالدي عبد القادر ، القرض العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2006/2007 ، ص 11.

² - أكرم محمد حشيش، المرجع السابق، ص 29، 30.

قروض متوسطة أو طويلة الأجل مما ينجر عنه تحصيل نسبة فائدة عالية لصالح مؤسسة القرض.
-لעقد القرض العقاري أهمية كبيرة ليس فقط في مجال تمويل قطاع السكن فحسب بل يمكن تمويل به مختلف المشاريع الاستثمارية المرتبطة بالعقار كما هو الحال في المجال الصناعي و الزراعي و حتى السياحي و بالتالي تحقيق تنمية شاملة من خلال توفير عنصر التمويل الذي يعتبر شريان الحياة بالنسبة لأي مشروع استثماري⁽¹⁾.

-يساهم منح القروض العقارية في تسوية العديد من المشاكل لاسيما ما تعلق منها بملف السكن و ضعف القدرة الشرائية بالنسبة للعائلات و الأفراد ذوي الدخل المتوسط و الضعيف في المجتمع مما يجعل من القرض وسيلة فعالة سواء كان في شكل مساعدات مباشرة أو غير مباشرة للعائلات تتيح لهم إمكانية امتلاك مسكن لائق (عن طريق شراء مسكن أو بنائه) و بالتالي التخفيف من مشكلة السكن⁽²⁾.

-إن توفير التمويل في شكل قروض عقارية للمتعاملين في نشاط الترقية العقارية يؤدي إلى تطوير و ازدهار هذا المجال من خلال تنوع الصيغ السكنية و كذا الجودة في الإنجاز و استقطاب متعاملين جدد يودون استثمار أموالهم في نشاط الترقية العقارية.

-تبرز كذلك أهمية القرض العقاري في إنعاش سوق العقار من خلال العمل على تركيز رؤوس الأموال و استقرار أسعار العقار مما يؤدي إلى القضاء على المضاربة في أسعار الأوعية العقارية و بالتالي انطلاق إنجاز المشاريع الجديدة و المتعثرة جراء نقص التمويل.

-كذلك يؤدي العمل بهذه الآلية إلى تنشيط سوق السندات و تطوير عمل البورصة في الجزائر من خلال نشاط شركة إعادة التمويل الرهني في السوق الرهنية بتداول الأوراق و السندات التي تشتمل على الديون و القروض الرهنية ، بهدف مواجهة ندرة رؤوس الأموال البنكية الموجهة لتمويل مختلف المشاريع السكنية.

-إن تمويل نشاط الترقية العقارية بالقرض العقاري له عدة نتائج من أهمها تنشيط سوق صناعة مواد البناء و المواد الأولية و هذا يعتبر ذو أهمية نظرا لكونه يساهم في تطوير و تنمية

¹ -طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 142.

² - مكدال سعيدة ، القروض البنكية الموجهة لتمويل قطاع السكن في الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة تيزي وزو ، 2007 ، ص 13،14.

الاقتصاد الوطني⁽¹⁾.

- كذلك يساهم العمل بالقرض العقاري في تطوير نشاط شركات التأمين و ذلك بإشراك مختلف شركات التأمين خاصة شركة ضمان القروض العقارية (SGCI) في هذه الآلية من خلال اشتراط أنواع مختلفة من التأمين مما يؤدي إلى ارتفاع أرباح شركات التأمين و بالتالي تطوير قطاع التأمينات ككل في البلاد.

- يحقق التعامل بآلية القرض العقاري منافع عامة تتمثل في تحصيل الخزينة العمومية للأعباء و الرسوم الناتجة عن عملية منح القرض العقاري و كذا عملية الرهن الناتجة عنها و بالتالي تساهم هذه الأموال في تحقيق أهداف تنمية لصالح الأفراد و الدولة.

كانت هذه بعض النقاط التي تبرز فيها أهمية عقد القرض العقاري لأنها توجد العديد منها إلا أننا قد اكتفينا بهذا القدر ، فأهميته لا تتوقف عند المجال السياسي أو الاقتصادي فقط بل تتعداه إلى المجال الاجتماعي باعتباره آلية مساعدة تلجأ إليها الأسر من أجل تلبية احتياجاتها في مجال العقار (الحصول على المسكن اللائق) مما يترتب عنه أهمية تشمل كل المستويات الأسرية و الاجتماعية و الاقتصادية نظرا لارتباطها بقطاع السكن الذي يعتبر همزة و صل بين كل القطاعات الحساسة في المجتمع⁽²⁾، و عليه سنحاول في العنصر الموالي إبراز الأهمية الاجتماعية للقرض العقاري .

ثالثا - الأهمية الاجتماعية :

إن لعقد القرض العقاري أهمية كبيرة في المجال الاجتماعي كما هو الحال بالنسبة للمجال الاقتصادي و تظهر هذه الأهمية فيما يلي:

- يساهم عقد القرض العقاري في مساعدة العائلات ذات الدخل المتوسط و الضعيف في المجتمع على توفير التمويل اللازم لتمكينهم من اقتناء سكن لائق أو تلبية احتياجاتهم العقارية.

- إن توفير مثل هذه الآلية في تمويل السكن من شأنه أن يساهم في القضاء على بعض المشاكل الاجتماعية مثل التشتت الاسري بسبب غياب السكن وارتفاع أسعار الإيجار والذي ينتج عنه (التشرد و الانحراف و ضياع الأسر داخل المجتمع)، بالإضافة إلى عزوف الشباب عن

¹ -علاء حسين على ، المرجع السابق ، ص 95.

² - أكرم محمد حشيش ، المرجع السابق ، ص 29 .

الزواج مما يؤدي إلى ارتفاع العنوسة ، و كذلك ارتفاع عدد حالات الطلاق أمام المحاكم⁽¹⁾.

-تحقيق مكسب مادي للفرد لأن العقار بغض النظر عن طبيعته بخاصة العقارات المبنية

تشكل قيمة اجتماعية و اقتصادية للأفراد مما يحقق الاستقرار في المجتمع .

-كذلك مساهمة هذه الآلية في تمويل مشاريع سكنية ينجر عنها تحقيق بعض النتائج الهامة

و تساعد على حل بعض المشاكل من بينها التخفيف من مشكلة السكن ، و زيادة اليد العاملة في مجال البناء و التعمير⁽²⁾، وهذا ينتج عنه أمرين وهما :

-التقليص من حجم البطالة المنتشرة في أوساط المجتمع .

-تحسين القدرة الشرائية والرفع من المستوى المعيشي للأفراد نتيجة توفير مناصب الشغل.

-إن الأهمية الاجتماعية الأساسية هي مساهمة آلية القرض العقاري في توفير السكن الذي

يعتبر الأمان و الراحة و هو أول متطلبات الحياة التي يحقق فيها الفرد كل احتياجاته⁽³⁾، و بتوفره يمكن تحقيق الازدهار و الرخاء في المجتمع و الذي يضمن بدوره التطور و التنمية الاقتصادية المنشودة.

-إن السعي لتحقيق الرفاهية لأفراد المجتمع سيعود بالنفع على مرد ودية الهيئات المصرفية

المانحة للقرض العقاري.

ما يمكن أن نخلص إليه من دراسة أهمية عقد القرض العقاري كآلية للتمويل في الجزائر أن

له دورا كبيرا و هاما في تمويل و تنشيط مختلف مجالات الاستثمار العقاري و على رأسها قطاع السكن بصفة عامة و نشاط الترقية العقارية بصفة خاصة ، إذ يعد من بين الأسباب الرئيسية المؤدية إلى الاستقرار الاقتصادي و الاجتماعي في البلاد ، و حتى يتحقق ذلك يجب توفير كل الضوابط و الشروط القانونية و التنظيمية الضرورية لإنجاحه ، و التي من خلالها يتم تفعيل العمل بآلية القرض العقاري ، حتى تكون آلية فعالة و مساهمة في تمويل مختلف مشاريع الترقية العقارية و لاسيما ذات الطابع السكني ، وهنا يمكن ان نستدل بالمثل القائل : "عندما يذهب قطاع السكن الكل يذهب معه"⁽⁴⁾، وهذا إن دل على شيء فإنما يدل على الترابط بين قطاع السكن

¹ -مخالدي عبد القادر ، القرض العقاري في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 12.

² -زيدومة درياس ، المرجع السابق ، ص 388.

³ - أكرم محمد حشيش ، المرجع السابق ، ص 29 .

⁴ -طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 149.

و القطاعات الأخرى سواء كانت اقتصادية أو سياسية أو اجتماعية بحيث أن أي تحول في هذا القطاع (السكن) بشكل إيجابي أو سلبي يبرز و ينعكس بصورة مباشرة على باقي القطاعات.

الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لعقد القرض العقاري .

إن الوقوف على تحديد الطبيعة القانونية لعقد القرض العقاري بشكل دقيق يقتضي منا تحديد المراكز القانونية لأطراف عقد القرض العقاري ، فهناك أطرف رئيسية و هما الطرف المقرض و الطرف المقترض (أولاً)، ويوجد كذلك أطراف أخرى هي أطراف ثانوية لها دور هام في عملية إتمام إبرام عقد القرض العقاري و تنفيذه (ثانياً)، إن الإلمام بكل أطراف عقد القرض العقاري و تحديد مراكزهم القانونية سيمكننا من تحديد الطبيعة القانونية لهذا النوع من القروض البنكية بشكل دقيق وواضح (ثالثاً).

أولاً -الأطراف الرئيسية في عقد القرض العقاري:

لا يمكن أن يتم إبرام عقد القرض العقاري إلا بوجود طرفين رئيسيين و هما المقرض و المقترض و بغياب أحدهما لا يمكن أن ينعقد هذا العقد صحيحا وعليه سنحاول أن ندرس كل طرف على حدى كما يلي :

(أ) - **الطرف المقرض** :وهنا بشأن الطرف المقرض يمكن أن نميز بين البنوك و المؤسسات مالية .
1-البنوك: إن كلمة البنك هي كلمة مشتقة من كلمة (بانكو) - (banco) الإيطالية والتي تعني "المصطبة" ، وأصل هذه الكلمة من اللغة اللاتينية القديمة ، حيث كان يقصد بها المنضدة التي يقف عليها الصراف لتحويل العملة...⁽¹⁾.

- يعرف البنك (La Banque) بوجه عام على أنه عبارة عن: " منشأة مالية تتصب عملياته الرئيسية على تجميع النقود الفائضة عن حاجة الجمهور أو منشآت الأعمال لغرض إقراضها للآخرين وفق أسس معينة ، واستثمارها في أوراق مالية (أسهم وسندات) محددة."
و بالتالي فإن البنك هو: "مؤسسة تتعامل في القروض و الائتمان من أجل الحصول على أموال من الغير ، وتقدم مقابلها وعودا بالدفع عند الطلب أو بعد أجل محدد في شكل ائتمان ، وتقوم بإقراض الغير " .

وعليه فإن الدور الأساسي للبنك ، أو الوظيفة التقليدية للبنك هو الوساطة بين أصحاب

¹ -شاكر القزويني ، المرجع السابق ، ص 24.

السيولة الزائدة (المودعين) وأصحاب السيولة الناقصة (المقترضين) أي بين أصحاب الأموال و مستعمليها ، مقابل عمولة محددة⁽¹⁾.

و بالرجوع إلى المشرع الجزائري ومن استقراء نص المادة 70 من قانون النقد و القرض 11-03 لم يورد تعريفا للبنك بل اكتفى فقط بتعداد العمليات المصرفية التي يقوم بها و هذا كما يلي : "البنوك مخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبينة في المواد من 66 إلى 68 أعلاه ، بصفة مهنتها العادية " ، و من استقراء المواد المذكورة نجد أن هذه البنوك تقوم بالعمليات التالية:-
-تلقي الأموال من الجمهور .

-عمليات القرض نص المادة 68 من الامر رقم 11-03.
-توفير وسائل الدفع اللازمة ووضعها تحت تصرف الزبائن و السهر على ادارتها.....
غير أنه بالرجوع إلى قانون النقد و القرض رقم 90-10 نجد أن المشرع في المادة 114 قد أعطى تعريفا للبنك على أنه : " أشخاص معنوية مهمتها العادية و الرئيسية إجراء العمليات الموصوفة في المواد من 110 الى 113 من هذا القانون " .

2-المؤسسات المالية : يعرف الفقه المؤسسات المالية على أنها : " المنشأة أو المكان الذي يتم فيه التعامل بالنقد أو الأموال " ، وهناك تعريف آخر يعتبر أن هذه المؤسسات المالية هي التي : " تمارس العمليات المصرفية و تشارك البنوك في ذلك دون أن تملك صفة بنك " ⁽²⁾.

و بالرجوع إلى المشرع الجزائري يعد القانون رقم 90-10 أول قانون يتعرض لتنظيم المؤسسات المالية في نص المواد من 115 الى 119 إذ عرفها في نص المادة 115 على أنها : " أشخاص معنوية مهمتها العادية القيام بالأعمال المصرفية ما عدا تلقي الأموال من الجمهور " .

ومن استقراء نص المادة 71 من قانون النقد و القرض 11-03 نجد أن المشرع لم يورد أي تعريف للمؤسسات المالية بل اكتفى فقط بتعداد العمليات المصرفية التي تقوم بها و هذا كما يلي : " لا يمكن للمؤسسات المالية تلقي الأموال من العموم ، و لا إدارة وسائل الدفع أو وضعها تحت تصرف زبائنها ، و بإمكانها القيام بسائر العمليات الأخرى " ، من خلال استقراء المادة نجد أن المشرع قد أجاز للمؤسسات المالية القيام بالعمليات البنكية مستثنيا من ذلك قيام هذه المؤسسات بـ (

¹ - براهيمى سهام و آخرون ، أبحاث الإصلاح المالي دار بلقيس للنشر ، الجزائر ، 2010 ، ص 145.

² -Grand Usuel Larousse : dictionnaire encyclopédique , volume 2 , Aubin imprimeur , France, 1997 , p 2758.

تلقى الأموال من الجمهور في شكل ودائع و إدارة وسائل الدفع ووضعها تحت تصرف الزبائن⁽¹⁾، وعليه نستخلص أن هذه المؤسسات المالية تقوم بمنح القرض على غرار البنوك التجارية⁽²⁾.

على الرغم من أن المؤسسات المالية و البنوك التجارية المتواجدة في الساحة كان مسموحا لها في نهاية التسعينيات المشاركة في تمويل السكن الترقوي ، إلا أن هذه المؤسسات فضلت الابتعاد عن هذا النشاط ما عدا البعض منها حيث شاركت في تمويل المتعاملين في الترقية العقارية نذكر منها بنك القرض الشعبي و بنك التنمية المحلية و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك و غيرها ، مما جعل سياسة التمويل السكني تخرج عن مبدأ التخصص المصرفي ، وبالتالي لم يعد التمويل يقتصر فقط على الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بل أصبح هناك بنوك تجارية و مؤسسات مالية أخرى تمارس هذا النشاط بصفة مقرض⁽³⁾، لكن ما نشير إليه في هذا الخصوص هو تواجد البنوك العمومية فقط في مجال منح القروض العقارية في ظل غياب شبه تام للبنوك الخاصة و هذا ما يعني أن مجال التمويل العقاري في الجزائر لا يزال يحتاج إلى الكثير من التنظيم و الضبط في الجانب القانوني و العملي حتى يسمح باستقطاب البنوك الأجنبية و الخاصة لاستثمار أموالها في تمويل مختلف المشاريع ذات الطابع العقاري و على رأسها مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني بالدرجة الأولى.

ب- الطرف المقترض: وهو المستفيد من التمويل بالقرض ويمكن أن يكون المقترض شخصا طبيعيا أو معنويا ، و يوجد ثلاثة فئات و هم الأكثر إقبالا على طلب القروض العقارية و هم:

1- الأفراد : يمكن اعتبار الأفراد أو الأسر هم الفئة الأكثر إقبالا على طلب القروض العقارية من مؤسسات القرض في الجزائر لتلبية احتياجاتهم المتمثلة في تمويل مشاريعهم العقارية المختلفة سواء بغرض إنجاز مسكن أو شرائه في حالة ما إذا تم استخدام القرض لشراء عقار مبني ، كمنزل أو مقر لمزاولة عملية البناء أو الترميم أو التهيئة⁽⁴⁾ ، و نذكر من بين الأفراد الذين يقبلون على طلب

¹ - يمكننا التفريق بين البنك و المؤسسة المالية من خلال مصادر الاستخدام و توظيف الأموال : إذ أن البنك يعتمد على ودائع الزبائن أي التي يتلقاها من الجمهور و التي يجيز له القانون أن يقوم بتوظيفها و استعمالها و هذه الصلاحية لا نجدها عند المؤسسة المالية، - أنظر المادتين 70، 71 من الأمر رقم 11/03 سالف الذكر.

² - الطاهر لطرش، الاقتصاد النقدي والبنكي، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 2 ، الجزائر، 2015 ، ص 355.

³ - عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مطبعة الأسطورة، ط 2، الجزائر، 2007، ص 195.

⁴ - عبد الحميد ثروت ، اتفاق التمويل العقاري دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري و التشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة ، مصر، 2007، ص 66.

قروض عقارية و الاستفادة من تخفيضات على نسبة الفائدة المتعلقة بها هؤلاء : الموظفين المصنفين في سلم الوظيفة العمومية ، القضاة و العسكريون و المستخدمين في وزارة الدفاع الوطني.....و غيرهم.

2- المرقى العقاري : يعتبر المرقى العقاري أحد أهم المتدخلين في نشاط الترقية العقارية، و يعد كذلك من بين المقترضين الرئيسيين بعد الأفراد من خلال طلب قروض عقارية بمبالغ كبيرة نظرا لحجم المشاريع السكنية التي يبادر بإنجازها و التي بطبيعتها تحتاج لتمويل ضخمة في كثير من الأحيان و الذي يدفع بالمرقى العقاري إلى التوجه لإحدى مؤسسات القرض لطلب التمويل اللازم نظرا لقلّة موارده المالية من جهة و لأن القانون أجاز له اللجوء لطلب مبالغ مالية في شكل اكتتاب قروض بنكية لصالحه من جهة أخرى ⁽¹⁾، و يمكن أن يكون المرقى العقاري من المرقين الخواص أو من المرقين العموميين مثل دواوين الترقية و التسيير العقاري ، مؤسسات ترقية تسيير السكن العائلي (EPLF)...

3-التعاونيات العقارية : تعد التعاونيات العقارية⁽²⁾ أحد الطرق التي تمكن الأسر من الحصول على ملكية محل سكني عائلي و ليس محلا تجاريا أو مهنيا ⁽³⁾، وقد حدد المشرع في نص المادة 13 من الأمر رقم 92-76 شكلها بأنها : "شركة مدنية تتأسس بموجب عقد موثق ، تتكون من أشخاص مدنية تسعى لتلبية حاجتها الشخصية في الإيواء فلا يجوز أن تشترك الأشخاص المعنوية في هذه التعاونية"⁽⁴⁾، و تهدف هذه التعاونيات العقارية إلى مساعدة العائلات للحصول على ملكية سكن لائق وهذا ما أشارت إليه المادة 02 من الأمر رقم 92-76 سالف الذكر : "...هدفها الأساسي هو المساعدة على الحصول على ملكية السكن العائلي ، ..".

¹ -القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2012/12/06 ، المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري ، ج ر عدد 02.

² - مكدال سعيدة ، المرجع السابق ، ص ص 66 ، 69.

³ -أنظر المادة 1 و 2 من الأمر رقم 92-76 المؤرخ في 1976/10/23 ، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري ، ج ر عدد 11 (الملغى).

⁴ - وقد حدد القرار المؤرخ في 1978/01/21 المتضمن القانون النموذجي للتعاونيات العقارية ، ج ر عدد 7 الإطار القانوني لها وقد اعتبرها شركة مدنية ذات رأسمال متغير تتكون من 05 أعضاء على الأقل و يساهمون بحصصهم النقدية أو تقديم قطعة أرض مخصصة للبناء أو تقديم عمل ، وذلك من أجل بناء مساكن فردية أو عمارات جماعية ، يحرر القانون الأساسي لهذه التعاونيات العقارية وفقا للنموذج المحدد في القرار المذكور أعلاه.

و في هذا الإطار يمكن لهذه التعاونيات العقارية أن تستفيد من قروض عقارية من أجل إنجاز عمليات الترقية العقارية المخصصة للسكن فبالرجوع إلى المادة 22 من القانون رقم 86-07 الملغى فإنه : "باستثناء التعاونيات العقارية والبناء الذاتيين بصفة فردية الذين يبقون خاضعين للقواعد المنطبقة عليهم ، فإن هذه القروض لا يمكن أن تتجاوز نسبة خمسين في المائة (50%) من التكاليف المقدرة لعملية الترقية العقارية التي يحدد مبلغها الأقصى بالطرق التنظيمية " ، وعليه فإن هذه التعاونيات العقارية تدخل ضمن فئة المقترضين و تتميز القروض العقارية التي تستفيد منها هذه التعاونيات بقصر مدتها فهي لا تتجاوز 24 شهرا كحد أقصى لتمويل مشروع سكني يتراوح عدد السكنات فيه ما بين 50 الى 100 مسكن في حين تكون نسبة الفائدة متغيرة⁽¹⁾ .

لكن رغم ما كانت توفره هذه التعاونيات العقارية من سكنات تنجزها لصالح العائلات ، إلا أن المشرع الجزائري قد تخلى عن هذا الشكل القانوني من خلال نص المادة 80 من القانون 04/11 و التي ألغت تماما هذه التعاونيات العقارية بالرغم من الأهمية التي تحتلها على الصعيد الاقتصادي و الاجتماعي⁽²⁾، وقد ابقت على التعاونيات التي تم إنشائها قبل صدور هذا القانون سارية المفعول إلى حين انتهاءها من الغرض الذي انشأه لأجله⁽³⁾.

ثانيا - الأطراف الثانوية المتدخلة في عملية القرض العقاري.

يضاف إلى الأطراف الرئيسية لعقد القرض العقاري (المقرض و المقترض) أطراف أخرى لها دور كذلك في إتمام إبرام العقد و تنفيذه ، و الذين سنتطرق إليهم فيما يلي :

أ - **المهندس المعماري** : يعتبر المهندس أحد أهم الأشخاص التي تتدخل في عملية تشييد البناء محل التمويل بالقرض العقاري وقد تم تنظيم مهنة هذا الأخير بمقتضى الأمر رقم 22/66 المعدل والمتعلق بالمهندس المعماري⁽⁴⁾، و هذا من خلال الإشراف على وضع التصميم و كذا إعداد المخططات المتعلقة بالبناء مما يسمح بالحصول على رخصة البناء ، و التي تعتبر وثيقة أساسية في الملف الذي يتم تقديمه من طرف المقترض لدى البنك أو المؤسسة المالية للحصول على

¹ - مكدال سعدية ، المرجع السابق ، ص 69.

² - مسكر سهام ، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية ، رسالة دكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق و العلوم الادارية ، جامعة قسنطينة ، 2016/2015 ، ص 175.

³ - راجع الملحق رقم 3/2 التعليمات المتعلقة بالبيع على التصاميم .

⁴ - الأمر رقم 22/66 المؤرخ في 13/01/1966 المعدل بموجب المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 و المتعلق بالمهندس المعماري ، ج ر عدد 32.

القرض العقاري المطلوب للقيام بالعملية العقارية.

ب - الموثق : يعتبر موظفا عموميا و يزول هذه المهنة لحسابه الخاص أو لحساب الدولة ، ويعرف بأنه : "هو من توكل له مهام توثيق جميع الاتفاقيات و عقود البيع على التصاميم أو البيع النهائي و حتى عقود الإيجار و ما إلى ذلك من الوثائق المهمة في التعاملات العقارية" ⁽¹⁾، وقد نظم المشرع هذه المهنة من خلال مجموعة من النصوص نذكر منها الأمر رقم 91/70 ⁽²⁾، وكذلك القانون رقم 27/88 ⁽³⁾، و كان أخرها القانون رقم 02/06 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق ⁽⁴⁾.

يبرز دور الموثق في عقد القرض العقاري في مرحلة تأسيس الضمانات المقدمة من طرف المقترض و التي غالبا ما يشترط أن تكون عقارا يتم رهنه لصالح المؤسسة المقرضة ، لذي يجب أن يتم التأكد من صحة عقود الملكية للعقار أو العقارات المقدمة للمقرض كضمان و لا يتم التأكد من صحتها إلا عن طريق الاستعانة بموثق ، و يقوم بتأسيس الرهن الرسمي على العقار محل التمويل بالقرض لصالح المؤسسة المقرضة و يتم تسجيله بالمحافظة العقارية ، و كذلك القيام بتحرير عقد البيع (مثلا في حالة البيع على التصاميم) أو الوعد بالبيع الوارد على العقار ⁽⁵⁾.

ت - المحافظة العقارية : للمحافظة العقارية دور أساسي و هو حفظ العقود المختلفة و المحررات الخاضعة للشهر و هذا بعد القيام بعملية الشهر و القيد في البطاقات العقارية وكذا شهر الحقوق العينية العقارية التبعية بطريق القيد كالرهن و الامتياز ، ويظهر دورها كطرف ثانوي في عقد القرض العقاري من خلال القيام بعملية قيد الرهن و إتمام إجراءات الشهر العقاري الواردة على العقار محل عملية التمويل باعتبار الرهن العقاري يمثل الضمانة رقم واحد بالنسبة للمؤسسة المقرضة لاستيفاء أو تحصيل مبلغ و فوائد القرض ⁽⁶⁾.

¹ - خوجة نور الدين عمار ، الترقية العقارية و اقتصاديات تصميم المباني السكنية ، دار علي بن زيد ، ط 1 ، 2016 ، الجزائر ، ، ص 28.

² - الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتعلق بتنظيم مهنة الموثق ، ج ر عدد 107 (الملغى).

³ - القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 ، المتعلق بتنظيم مهنة الموثق، ج ر عدد 28 (الملغى).

⁴ - القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 ، المتعلق بتنظيم مهنة الموثق، ج ر عدد 14.

⁵ - رملة العجلة ، التمويل وإعادة التمويل الرهني ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2013 ، ص 37.

⁶ - أنظر الملحق رقم 2/3 التعلية رقم 09296 الصادرة في 12/09/2012 ، المتعلقة بتسجيل و شطب الرهن القانوني المعد من طرف الهيئات والمؤسسات المالية ، الصادرة عن وزارة المالية ، المديرية العامة للأموال الوطنية.

ث- **الخبير العقاري** : يعرف بأنه : "هو من يقوم بأعمال المسحية و التحقيق العقاري لتحديد الطبيعة القانونية للقطعة الارضية و حدودها الدقيقة"⁽¹⁾، و يظهر دور الخبير العقاري في عقد القرض من خلال استعانة الطرف المقرض به من أجل القيام بتقييم البناء أو العقار محل التمويل بالقرض العقاري و الذي يكون في أغلب الأحيان هو الضمانة التي يؤسس عليها الرهن الرسمي لصالح المقرض لاستيفاء أمواله في حالة إخلال المقرض بالتزاماته ، و يتجلى ذلك بالعمل على إعطاء القيمة الحقيقية للعقار (La valeur vénal réelle) وهذا بالاعتماد على القيمة السوقية و ما حدده المشرع في نص القانون رقم 11/99 المؤرخ في 1999/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2000⁽²⁾.

ح- **شركة التأمين** : تعتبر شركات التأمين من بين الأطراف الثانوية المساهمة في إتمام عقد القرض العقاري ، وهذا من خلال اكتتاب عقد التأمين على القرض العقاري لديها من كلا الطرفين المقرض لضمان استيفاء مبلغ القرض و الفوائد و المقرض من أجل تعزيز الضمانات المقدمة للحصول على القرض المطلوب ، و عليه فإننا نجد في أغلب اتفاقيات القرض التي تعدها مؤسسة القرض أنها تلزم فيها طالب القرض باكتتاب تأمين على الحياة و تأمين على العقار محل عملية التمويل من خطر الحريق و الكوارث الطبيعية ، و بدون هذه التأمينات لا يمكن للمؤسسة المقرضة الموافقة على منح القرض وهذه الصور من التأمين تقوم شركات تأمين متخصصة باكتتابها لصالح المقترضين و لعل أهمها شركة ضمان القرض العقاري (SGCI) و بعض الشركات الأخرى.

ج - **بعض الهيئات المتدخلة في عقد القرض** :وهنا نقصد بها كل من الصندوق الوطني للسكن (CNL) و كذا صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI) وهذا نظرا لارتباطهم بعقد القرض العقاري ، فالأول بالنسبة للمساعدة المالية التي يقدمها لطالب القرض⁽³⁾،

¹ - خوجة نور الدين عمار ، المرجع السابق ، ص 28.

² -رملة العجلة، المرجع السابق ، ص 37.

³ -القرار رقم 581228 الصادر بتاريخ 2010/07/22 ، الغرفة المدنية ، المحكمة العليا ، قضية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك ضد (س . ع) و الصندوق الوطني للسكن ، وجاء فيه: "لكن ما يعيبه الطاعن على القرار المطعون فيه في غير محله بحيث أن قضية الموضوع لم يقعوا في تناقض الاسباب وإنما سببوا قرارهم تسببها كافيًا بحيث اعتبروا بأن الطاعن قد أحل بالتزاماته المنصوص عليها في الاتفاقية المبرمة بينه و بين المطعون ضدها بحيث كان عليه توجيه وإعلام المدعية المطعون ضدها امكانية الحصول على الدعم ودراسة=

و الثاني يعمل على ضمان التسيقات التي سيدفعها المقترض (المكاتب) في إطار البيع على التصاميم فيما بعد و كذا الضمان للمقرض في حالة كان المقترض مرقى عقاري ، و عليه فإن كل من الهيئتين تعتبران من الأطراف الثانوية المساهمة في إبرام عقد القرض العقاري.

ثالثا - ضبط طبيعة عقد القرض العقاري:

بعد أن تم تحديد المراكز القانونية لأطراف عقد القرض العقاري فإننا سنبحث في الطبيعة القانونية لهذا العقد ، فتكون طبيعة هذا القرض بدون شك مدنية إذا كان طرفاه أفراد تستهدف إنجاز عمليات متصلة بالعقار كما أورده المشرع الجزائري في أحكام القانون المدني ، غير أن السؤال الذي يطرح هو ما طبيعة عقد القرض العقاري إذا كان أحد أطرافه مؤسسة القرض و الطرف الآخر من الخواص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ؟، هل هو قرض ذو طبيعة تجارية أم ذو طبيعة مدنية ؟ أم ذو طبيعة مختلطة ، و هنا سنحاول معرفة الطبيعة القانونية له بالنسبة لكل من الطرف المقرض و المقترض.

1)- الطبيعة القانونية بالنسبة للطرف المقرض : يعتبر القرض عملا مدنيا بطبيعته أي لا يدخل ضمن الأعمال التجارية و هذا لكونه يدخل ضمن طائفة العقود المسماة و التي نص عليها المشرع الجزائري في المادة 451 و ما بعدها من (ق.م.ج) ، غير أنه يمكن أن يكتسب الصفة التجارية إذا قام به شخص معنوي مرخص له قانونا بممارسة هذا النوع من الأعمال كالبنوك و المؤسسات المالية ، و هذا على اعتبار أن عملية القرض تدخل ضمن العمليات المصرفية التي تقوم على المضاربة و تحقيق الربح⁽¹⁾، و عليه يمكن القول أن القروض التي تقوم البنوك أو المؤسسات المالية بمنحها تعد عملا تجاريا بالنسبة لها كطرف مقرض حتى ولو كان الطرف المقرض لا يحمل صفة التاجر .

و بالرجوع إلى عقد القرض العقاري و بالإسقاط على ما تم ذكره فهو يعتبر إذن من القروض المصرفية و هذا لكونه يخضع للأحكام العامة المنصوص عليها في (ق.م.ج) في مراحل تكوينه وكذا للأعراف و الممارسات والشروط المصرفية ، حيث تم النص على العمليات المصرفية التي يمارسها البنك على الخصوص في نص المادة 66 من الأمر رقم 11/03 بقوله دون أن يعرفها: "

= طلبها و إرسالها للصندوق الوطني للسكن قبل التوقيع على اتفاقية القرض "، مجلة المحكمة العليا عدد 02 لسنة 2010، ص ص 161، 165.

¹ - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 12.

تتضمن العمليات المصرفية ، تلقي الأموال من الجمهور و عمليات القرض ،..... الخ ."

وقد حددت المادة 2 من النظام رقم 13/94 المؤرخ في 1994/06/02 المحدد للقوانين العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية : " تعتبر عمليات مصرفية كل العمليات التي تقوم بها البنوك و المؤسسات المالية في معاملاتها مع الزبائن كما يحددها التشريع و التنظيم المعمول بهما " ، و مما سبق بيانه و بعد أن قمنا بالشرح اللازم يمكننا القول أن الطبيعة القانونية التي يتميز بها القرض العقاري بالنسبة للطرف المقرض هو ذو طبيعة تجارية.

(2)- **الطبيعة القانونية بالنسبة للطرف المقرض:** فيما يخص تحديد الطبيعة القانونية للقرض العقاري من جهة الطرف المقرض يجب التمييز بين المقرض إذا كان شخصا طبيعيا (أ) أو إذا كان شخصا معنويا (ب).

أ- **الطبيعة القانونية بالنسبة للمقرض في حالة الشخص الطبيعي :** بالرجوع إلى تعريف القرض في القانون المدني فإنه يعتبره في الأصل عملا مدنيا وهذا لكون الشخص المقرض يهدف من وراء الاقتراض إلى تلبية حاجة شخصية تتمثل في الإيواء و السكن ، و ليس لغرض آخر كاستثمار و السعي لتحقيق الربح من ورائه ، و بهذا فإن عملية طلب قرض عقاري لتمويل مشروع عقاري يتمثل في شراء أو بناء مسكن أو ... ، هذا بالنسبة للشخص الطبيعي فهو في هذه الحالة يعتبر قرضا ذو طبيعة مدنية ، و بالتالي تطبق عليه القواعد العامة المتعلقة بحماية المستهلك لكون من بين خصائص هذا القرض أنه ذو ميزة استهلاكية ، و الذي يسري على الأشياء القابلة للاستهلاك مرة واحدة و كذلك الأشياء الدائمة كما هو الحال بالنسبة للعقارات (مسكن) بذاتها في عملية الترميم و التهيئة ، وعليه يمكن القول أنه بالنسبة للفرد المقرض يعد القرض العقاري ذو طبيعة مدنية ، و تزول عنه هذه الصفة إذا ما قام بممارسته شخص طبيعي ليس له صفة التاجر إلا أنه يقتضيه من أجل اقتناء عقار ما بهدف إعادة بيعه أي المتاجرة فيه فهنا يعد عملا استثماريا خاصا وليس استهلاكيا⁽¹⁾.

ب- **الطبيعة القانونية بالنسبة للمقرض في حالة الشخص المعنوي :** إن الطبيعة التي يكتسبها القرض العقاري بالنسبة للمقرض عندما يكون شخصا معنويا هي طبيعة تجارية و هذا بالرجوع إلى صفة المقرض الذي يحمل صفة التاجر والغرض من العملية التي تعد من قبيل الأعمال التجارية ، لأن القائمين بها هم أشخاص معنوية تتعامل في نشاط الترقية العقارية و هؤلاء المتعاملين قد

¹ - زيدومة درياس ، المرجع السابق ، ص 386.

منحهم المشرع بموجب القانون رقم 04/11⁽¹⁾ ومن قبله المرسوم التشريعي رقم 03/93 صفة التاجر⁽²⁾ للمرقي العقاري و بصفة عامة لكل متعامل في الترقية العقارية ، وعليه في حالة أقدم المرقي العقاري أو أي متعامل في مجال الترقية العقارية على الاستفادة من قرض عقاري ممنوح من بنك أو مؤسسة مالية فإن طبيعة هذا القرض العقاري هي طبيعة تجارية بدون أي شك ، نظرا لصفة أطراف عقد القرض البنك تاجر و المتعامل في الترقية العقارية كذلك تاجر .

تجدر الإشارة هنا أنه في حالة ما إذا كان المقترض شخصا معنويا في شكل تعاونية عقارية فهو طبقا للقانون المتعلق بتنظيم التعاون العقاري رقم 76-92 في نص المادة 93 منه⁽³⁾، فقد نص المشرع على أن التعاونيات العقارية تكون معفية من كل الضرائب الخاصة بالنشاط الصناعي و التجاري ، و هذا يرجع لكون أن هذه التعاونيات العقارية لا تهدف للمضاربة و تحقيق الربح كما هو الحال بالنسبة لباقي المتعاملين العقاريين (المرقي العقاري)، و بهذا يمكن أن نستثني القروض العقارية التي تستفيد منها التعاونيات العقارية من اعتبارها قروض ذات طبيعة تجارية بل هي ذات طبيعة مدنية.

ومن هنا نستخلص أن عقد القرض العقاري يجمع بين الطبيعة التجارية و كذا الطبيعة المدنية أي استهلاكية ، وهذا يدفعونا إلى القول أن هذا القرض هو ذو طبيعة مختلطة في أغلب الأحيان وهذا بحسب صفة أطراف العقد و كذا الغرض منه⁽⁴⁾، كأن يكون المقرض بنكا و المقترض موظفا يريد اقتناء مسكن ، في حين نجد الفقه و القضاء المصري يعتبران عمليات القرض التي تبرمها البنوك هي عمل تجاري دون النظر إلى صفة المقترض إذا كان تاجرا أو غير تاجر ، وكذلك إلى الغرض المراد تحقيقه من وراء الاقتراض⁽⁵⁾.

¹ -أنظر المادة 1/4 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14 ، التي جاء فيها: "يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين و المسجلين في السجل التجاري ، المبادرة بالمشاريع العقارية...".

² -أنظر المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 (الملغى)، التي جاء فيها: "و يعد المتعاملين في الترقية العقارية تجارا ،.....".

³ - الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23/10/1976 ، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري ، ج ر عدد 11 (الملغى).

⁴ - بوحفص جلاب نعاة ، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري ، المرجع السابق ، ص 96 .

⁵ - زيدومة درياس ، المرجع السابق ، ص 387.

المبحث الثاني :

خصائص عقد القرض العقاري و تمييزه عن غيره من العقود.

بعد ما تم توضيحه من مفاهيم متعلقة بعقد القرض العقاري و كذا تحديد مفهومه و طبيعته القانونية ، فإننا سنحاول أن ندرس أهم الخصائص التي يتميز بها هذا النوع من القروض المصرفية ، و هذا حتى نتمكن من تمييزه عن غيره من العقود و التصرفات المشابهة له سواء كانت عقود أو عمليات مصرفية ، لهذا ارتأينا دراسة خصائص عقد القرض العقاري (المطلب الأول)، ثم التطرق إلى تمييز عقد القرض العقاري عن غيره من العقود و التصرفات الأخرى المشابهة له (المطلب الثاني) .

المطلب الأول :

خصائص عقد القرض العقاري.

من خلال دراسة مفهوم عقد القرض و تحديد طبيعته القانونية نجد أنه يخضع لأحكام عامة منصوص عليها في (ق.م.ج) و أحكام خاصة به نص عليها قانون النقد و القرض ، وعليه فإن هذه الأحكام الخاصة هي التي تضي عليه نوع من التميز و الخصوصية عن غيره من العقود التي تشبهه و تتمثل خصائص عقد القرض العقاري في كونه : عقد رضائي (الفرع الأول)، و أنه عقد نقدي (الفرع الثاني)، و أنه عقد بفائدة (الفرع الثالث)، و أنه ذو تنفيذ متتابع (الفرع الرابع)، و أنه من عقود الإذعان (الفرع الخامس).

الفرع الأول : عقد رضائي .

بالرجوع إلى القانون المدني فإن العقود تقوم على مبدأ الرضائية باعتبارها هي الأصل غير أنه يمكن أن يرد استثناء على هذا المبدأ من خلال اشتراط شكلية معينة لقيام هذا العقد صحيحا وهذا ما يتضح من خلال نص المادة 450 من (ق.م.ج) التي تنص على اعتبار عقد القرض هو من فئة العقود الرضائية التي تنشأ بمجرد توافق إرادتي طرفي العقد المقرض و المقترض أي (الإيجاب مع القبول) ⁽¹⁾، و هذا ما يستشف من نص المادة 62 من الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد و

¹ - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 22.

القرض ، و يعتبر تسليم مبلغ القرض مجرد التزام يترتب عن عقد القرض و ليس ركنا في العقد ذاته ، ومنه فإن التراضي وحده يكفي لانعقاد عقد القرض دون الحاجة لا إلى التسليم و لا إلى شكل معين⁽¹⁾، بينما يعتبر في الشريعة الاسلامية عقد القرض من العقود العينية و ليس الرضائية لأنه يقوم على أساس تسليم المقرض للعين التي اقرضها⁽²⁾.

و بالرجوع إلى رأي المشرع الفرنسي نجده عكس رأي المشرع الجزائري الذي يعتبر عقد القرض العقاري من العقود العينية و ليس رضائيا و التي يجب أن يتم فيها تسليم مبلغ القرض للمقترض حتى يتم انعقاد العقد ، وقد نظم المشرع الفرنسي أحكام عقد القرض العقاري بموجب القانون رقم 592/79 المؤرخ في 1979/07/13 و المتضمن قانون الاستهلاك و الذي يعتبر فيه القرض العقاري من العقود الاستهلاكية⁽³⁾.

بينما في التشريع الجزائري فنلاحظ غيابا للنصوص القانونية التي تنظم عقد القرض العقاري و عليه نجد أن عقد القرض العقاري يجمع بين الأحكام العامة المنصوص عليها في (ق.م.ج) و كذا قانون النقد و القرض و بعض الأعراف و العادات المصرفية التي تجعله يتطلب توفر الشكلية لممارسته ، و عليه يطرح سؤال حول الشكلية في عقد القرض العقاري هل هي لصحة انعقاد العقد أم هي مجرد وسيلة للإثبات ؟ ، و في ظل انعدام نص قانوني صريح يلزم أطراف العقد إفراغ اتفاق القرض في شكل معين مكتوب إذن فالشكلية هنا تعتبر وسيلة للإثبات يلجأ إليها الأطراف عند التنفيذ وكذلك وسيلة للإعلام و ليست ركنا في عقد القرض⁽⁴⁾، إذ يستخلص من منطوق القرار أن عقد القرض لا يخضع لمبدأ الشكلية، وهذا لأن القانون لم يحدد شكلا يجب توفره يفرغ فيه اتفاق القرض كما لم يجب اشتراط أن يتضمن هذا الاتفاق مجموعة من العناصر الأساسية حتى يكون العقد صحيحا ، و ما دام أن المحكمة قد استعانة بخبير في الشؤون المالية و الحسابات لتحديد

1 - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 47.

2 - علاء الدين خروقة ، المرجع السابق ، ص 93.

3 - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 25.

4 - القرار رقم 311002 الصادر بتاريخ 2006/04/12 ، الغرفة العقارية ، المحكمة العليا ، (غير منشور)، جاء فيه : "و حيث أن القضاة حتى يتأكدوا من صحة الدعوى يجب أن يقوموا ببحث وندب خبير مختص في المالية و الحسابات ليبرز لهم عناصر القرض من عدمه و عندئذ يفصل في الدعوى لما تكون أمامه جاهزة لكنهم لم يفعلوا ذلك فكان قرارهم مشوب بالقصور في التسبيب و منعدم الأساس القانوني و هو الأمر الذي جعله عرضة للنقض ".

عناصر القرض فهذا يعني أن عقد القرض يخضع لمبدأ الرضائية دون الشكلية و هو ما سندرسه فيما يلي:

أ- **الشكلية وسيلة للإثبات** : كما أشرنا سابقا فإن عقد القرض يخضع لمبدأ الرضائية دون الحاجة إلى شكلية معينة ، إلا أنه في حالة تنفيذ العقد فإنه يتوجب على الدائن إثبات وجود الدين و المطالبة به، و بالرجوع إلى القانون التجاري فإن المبدأ ينص على حرية الإثبات بعكس القانون المدني الذي ينص في المادة 333 منه على أنه يجب تقديم دليل كتابي إذا تجاوزت قيمة الدين 100.000 د ج أو كان غير محدد القيمة ، و باعتبار أن عقد القرض العقاري يدخل ضمن طائفة الأعمال المصرفية التجارية فإن الشكلية فيه تعتبر وسيلة للإثبات و ليس لصحة العقد⁽¹⁾.

غير أنه فيما يخص اتفاقية القرض العقاري التي يتم إبرامها بين مؤسسة القرض و أحد المتعاملين في مجال الترقية العقارية (المركي العقاري) فإنها تحتوي بندا صريحا ضمن العقد النموذجي ينص على ضرورة إخضاع هذا العقد لإجراءات التسجيل و القيد ، و بهذا يمكن اعتبار عقد القرض العقاري من فئة العقود الشكلية⁽²⁾.

على عكس المشرع اتجه القضاء الجزائري إلى ضرورة إفراغ مضمون عقد القرض العقاري في شكل مكتوب بين طرفي العقد بهدف تحديد الالتزامات المترتبة على كل طرف⁽³⁾، ومن جهة أخرى اعتبر القضاء أن الإرسالية الموجهة من المقرض إلى طالب القرض و التي تتضمن الموافقة المبدئية على منح مبلغ القرض تدخل ضمن المرحلة السابقة لإبرام عقد القرض و الهدف منها هو دعوة طالب القرض للدخول في مفاوضات مع المقرض للوصول إلى الاتفاق النهائي لإبرام عقد القرض العقاري⁽⁴⁾.

¹ - أنظر المادة 333 من (ق.م.ج) .

² - مكدال سعدية ، المرجع السابق ، ص 18.

³ - القرار رقم 590758 الصادر بتاريخ 2010/01/07 ، الغرفة التجارية ، المحكمة العليا ، بين (ج . ف) (أ.ر) ، ضد القرض الشعبي الجزائري ، وجاء فيه : " أنه لا وجود للاتفاقية المكتوبة وأن الطاعن الحالي يؤسس مطالبته على رسالة محررة بتاريخ 2002/09/25 التي بينت الشروط التي يلتزم بها الطاعن و أن مجرد الموافقة المبدئية لكتابة الاتفاقية النهائية بين الطرفين " ، مجلة المحكمة العليا ، العدد 01 ، لسنة 2010، ص 161.

⁴ - القرار رقم 407925 الصادر بتاريخ 2008/04/23 ، الغرفة التجارية ، المحكمة العليا ، بين (بنك القرض الشعبي) ، ضد (المركز الإستشفائي الجامعي بني مسوس)، وجاء في حيثيات القرار ما يلي: " حيث أنه من الثابت قانونا طبقا لنص المادة 54 من القانون المدني أن العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخصا أو عدة اشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما و أنه من المقرر قانونا طبقا لنص المادة 55 من نفس القانون فإن العقد يكون ملزم =

ومنه صحيح أن المشرع لم يحدد بنص صريح العناصر الرئيسية في عقد القرض العقاري إلا أنه بالرجوع إلى النظم المتعلقة بتنظيم العمليات المصرفية نجد النظام رقم 13/94 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية ، و الذي ألزم كل من البنوك و المؤسسات المالية بضرورة احترام الشروط الواجبة التطبيق على العمليات المصرفية التي تقدمها و العمل بها ومن بينها عملية القرض و تحدد العناصر الرئيسية و هي (الأطراف - مبلغ القرض - الفوائد - أجال دفع الأقساط)⁽¹⁾.

مما سبق نقول بأن الشكالية المشتربة في عقد القرض العقاري هي شكالية للإثبات ويدعم هذا الطرح سببين و هما :

-تضمن اتفاقية القرض بندا يتعلق بضرورة تسجيلها و التسجيل شكالية اتفاقية.
-غياب نص قانوني يوجب إفراغه في شكل رسمي كما هو الحال في عقد بيع العقار .
يمكن القول أنه في ظل غياب نصوص قانونية تنظم عقد القرض العقاري و تحدد إطاره القانوني فإن تحديد النموذج أو العناصر الأساسية التي يتوجب ذكرها في محرر عقد القرض ، يجعل للشكالية أهمية بالغة ليس فقط في كونها وسيلة للإثبات بل تتعداها لتعطي للعقد كل الفاعلية و خاصة ما تعلق بتوفير الحماية القانونية للأطراف و خصوصا للطرف الضعيف (المقترض).

ب- الشكالية وسيلة للإعلام : تتلخص الشكالية كوسيلة للإعلام في ضرورة تدخل شخص محترف و مؤهل له الكفاءة اللازمة لتوجيه أطراف عقد القرض عند تحريرهم للعقد بالدقة و الوضوح و هنا يتطلب الأمر استخدام الكتابة من أجل إعلام الأطراف بالخطورة التي يمكن أن تترتب على

= للطرفين متى تبادل المتعاقدين التزام بعضهما البعض ، و حيث أنه من المقرر أيضا تطبيقا لنص المادة 450 من القانون المدني أن القرض هو عقد يلتزم به المقرض بنقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع و القدر و صفة ، و حيث أنه من الثابت في قضية الحال أن الطاعن لم يبرم أي عقد قرض مع المطعون ضده و إنما أعرب فقط بموجب الإرسالية المنوه عنها أعلاه عن موافقته المبدئية لتمويل هذا الأخير بمبلغ القرض بعد استكمال الوثائق اللازمة و عليه فإن قضاة الموضوع حين اعتبروا هذه المراسلة عقد منشئ للالتزامات في جانب الطرفين و الزموا الطاعن بدفع مبلغ القرض إلى المطعون ضده فإنهم شابوا قرارهم في الأسباب وعرضوه للنقض "،مجلة المحكمة العليا ،العدد 02 لسنة 2009، ص ص 121 ، 126.

¹ -النظام رقم 13/94 المؤرخ في 1994/11/06 و الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بالشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية ، ج ر عدد 72.

إبرام هذا العقد و هذا ما نقصد به شكلية الإعلام⁽¹⁾.

تظهر الشكالية كوسيلة للإعلام من خلال بعض البنود و العبارات اللازمة التي تدل على محتوى العقد للأطراف و التي تتعلق بأسعار و معدلات الفوائد و بإبرام العقد الممول بالقرض و الضمانات المقدمة للحصول على القرض⁽²⁾.

و عليه فإن الشكالية المتبعة في عقد القرض العقاري هي في الأصل شكلية للإثبات و الإعلام و ليست لانعقاد العقد ، و الهدف منها هو توفير الحماية اللازمة لطرفي عقد القرض و على الخصوص للطرف الضعيف (المقترض)⁽³⁾، وغياب هذه الشكالية يؤدي إلى آثار يمكن أن تؤدي إلى عدم تنفيذ العقد و قد يصل الأمر إلى إبطاله أو توقييع عقوبات على المقرض كعدم تحصيل المقرض للفوائد باعتباره هو المسؤول عن إعداد نموذج اتفاق القرض العقاري.

الفرع الثاني: عقد نقدي :

يمكن اعتبار القرض العقاري عملية مالية حيث تكون دائما النقود هي محله ، إذ يتم منحه في صورة نقدية من قبل البنوك و المؤسسات المالية لصالح المقترضين⁽⁴⁾، و بالرجوع إلى نص المادة 450 من (ق.م.ج) و التي جاء فيها: "... قرض يلتزم فيه المقرض أن ينقل إلى المقترض مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر..."، و نجد أن المشرع الجزائري قد قام بالتخصيص في نص هذه المادة حيث سمح أن يكون محل عقد القرض من الأشياء المثلثة التي تكون قابلة للاستهلاك كما هو الحال بالنسبة للسلع و البضائع ، إلا أنه في الحياة العملية يكون محل عقد القرض العقاري هو مبلغا من النقود ، إذ تقوم البنوك و المؤسسات المالية بتسليم النقود من أجل تمويل عملية أو مشروع عقاري (بناء ، شراء ، ترميم...)، سواء بطريقة مباشرة كتسليم مبلغ القرض للمقترض لشراء عقار ما ، أو غير مباشرة كتسليم المبلغ للبائع (مركبي عقاري) من أجل تسديد ثمن العقار مثلا⁽⁵⁾.

¹ - مكدال سعدية ، المرجع السابق ، ص 18.

² - بالرجوع إلى نص المادة 1907 من (ق.م.ف) نجده قد نص على نوع من العبارات اللازمة في عقود القرض بفائدة بشكل عام و جاء في المادة ما يلي : "Le taux de l'intérêt conventionnel doit être fixé par écrit".

³ - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 23.

⁴ - زيدومة درياس ، المرجع السابق ، ص 383

⁵ - إلياس بوزيد ، حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية ، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر ، يومي 27-28 فيفري 2012 ، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة ، ص 5.

وعليه فإن القرض بمعناه الأكثر شيوعا هو يعتبر مرادفا لعبارة قرض النقود ،ومنه يمكن تصنيف عقد القرض العقاري ضمن طائفة القروض النقدية و التي يكون دائما محلها مبلغ من النقود يتم فيه التسليم من المقرض إلى المقترض بهدف تمويل عملية ذات طابع عقاري⁽¹⁾، وهو ما يأخذ به المشرع الفرنسي حيث يستوجب أن يتم تطبيق قوانين خاصة على عقد القرض من حيث أسعار الفوائد المختلفة ، التقييس ، و الراسملة و نحن لم نجد لهذا الإجراء ما ينطبق عليه في التشريع الجزائري.

الفرع الثالث: عقد بفائدة:

بالرجوع إلى القانون الجزائري نجد أن المشرع قد قسم القروض الاستهلاكية إلى نوعين أساسيين و هما قروض مجانية و أخرى بفائدة :

أ- **القروض المجانية** : و هي القروض التي يتم إبرامها بين الأفراد إذ اعتبرها المشرع الجزائري من قبيل عقود العارية أو العقود التبرعية و المجانية و التي لا يجوز فيها اشتراط الفائدة و هو ما تنص عليه المواد من 450 الى 454 من (ق. م. ج) ، وفي حالة مخالفة هذه القاعدة فإن جزاءها هو البطلان لأنها تخالف قواعد النظام العام فقد نصت المادة 120 من قانون النقد و القرض رقم 10/90 على أنه : "يمنع على كل شخص طبيعي أو معنوي القيام بالعمليات التي تجريها البنوك و المؤسسات المالية بشكل عادي عملا بأحكام المادتين 114 و 115 "، و هذا الموقف يتفق مع موقف الشريعة الاسلامية التي ترفض و تحرم التعامل بالربا بشكل قاطع و صريح وهو ما ورد في العديد من النصوص القرآنية⁽²⁾ و كذلك في العديد من الأحاديث النبوية الصحيحة التي تحرم الربا في القروض⁽³⁾.

غير أنه بالرجوع إلى التشريعات المقارنة نجد أن المشرع المصري و الفرنسي قد اتجاها خلافا

¹ -طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 25.

² - من بين الآيات التي حرمة التعامل بالربا أو الفائدة نذكر:-سورة الروم الآية 39.- سورة النساء الآية 161. - سورة ال عمران الآية 130.- سورة البقرة الآيات من 275 إلى 279.

³ - و من بين الأحاديث النبوية التي حرمة الربا أو الفائدة نذكر :

-قال رسول الله (ص): "كل قرض جر نفعا فهو ربا" ، و في رواية أخرى: "كل قرض يجر نفعا فهو ربا".
-وعن عبد الله بن مسعود قال : قال رسول الله (ص): "لعن الله آكل الربا و موكله و شاهده و كاتبه "،-أسامة السيد عبد السميع ، القروض و الودائع البنكية ، مكتبة الوفاء القانونية ، ط 2010 ، مصر ، ص 29.

لموقف المشرع الجزائري ، حيث نجد أن المشرع المصري في نص المادة 542 من (ق.م.م) لا يمانع من اشتراط الفائدة في القروض بين الأفراد إذا كان هناك اتفاق ينص على دفع هذه الفائدة⁽¹⁾ ، إلا أنه بالرجوع إلى المادة 3 من قانون التمويل العقاري نجد أن المشرع المصري لم يذكر الأشخاص الطبيعية المزولة لنشاط التمويل العقاري إذ عدد الناشطين على سبيل الحصر لا على سبيل المثال⁽²⁾، و هو نفس الاتجاه الذي سلكه المشرع الفرنسي من خلال نص المادة 1905 من (ق.م.ف) حيث اشترط في الشخص أن يمارس هذا النشاط على وجه الاحتراف و الاعتياد وهذا ينطبق فقط على الاشخاص الاعتبارية دون الطبيعية في مجال منح القروض العقارية⁽³⁾.

ب- القروض بفائدة: وهي عقود القروض التي تبرمها مؤسسة القرض مع الأفراد والمؤسسات الاقتصادية حيث أجاز المشرع اشتراط الفائدة عند منح القروض و ذلك في حالتين استثنائيتين أتى على ذكرهما في المادتين 455 و 456 على التوالي:

-الحالة الأولى : نصت عليها المادة 455 من (ق.م.ج) و تخص عملية إيداع أموال لدى مؤسسة القرض و هنا تقوم مؤسسة القرض بمنح فائدة لصالح المودعين بهدف تشجيعهم على إيداع أموالهم من أجل توظيفها من طرف مؤسسة القرض في مشاريع أخرى⁽⁴⁾ .

- الحالة الثانية : نصت عليها المادة 456 من (ق.م.ج) و تخص القروض الممنوحة من مؤسسة القرض قصد تشجيع النشاط الاقتصادي و التي يدخل في إطارها القرض العقاري الذي يهدف إلى تطوير و تنشيط مجال الترقية العقارية و قطاع السكن بصفة عامة⁽⁵⁾، وعليه فإن هذا النوع من القروض يتم اشتراط فيه الفائدة إذا كان أحد أطرافه مؤسسة مصرفية لأنه يدخل ضمن فئة القروض البنكية و هذه الأخيرة تعد قروض بفائدة بنص القانون و ليست تبرعية وهو الأمر

¹ -المادة 542 من (ق.م.م) تنص على : "على المقرض أن يدفع الفوائد المتفق عليها عند حلول مواعيد استحقاقها ، فإذا لم يكن هناك اتفاق على الفوائد اعتبر القرض بغير أجر " .

² - موشارة حنان، الضمانات العينية للممول في اتفاق التمويل العقاري، مجلة الفكر، العدد 7، جامعة بسكرة، ص 343.

³ -المادة 1905 من (ق.م.ف) تنص على :
"IL est permis de stipuler des intérêts pour simple prêt ,soit d'argent, ou autres choses mobilières " .

⁴ -المادة 455 من (ق.م.ج) تنص على : "يجوز لمؤسسات القرض في حالة إيداع أموال لديها أن تمنح فائدة يحدد قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية لتشجيع الادخار " .

⁵ -المادة 456 من (ق.م.ج) تنص على : "يجوز لمؤسسات القرض التي تمنح قروضا قصد تشجيع النشاط الاقتصادي الوطني أن تأخذ فائدة يحدد قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية " .

الذي أكدته المحكمة العليا في إحدى قراراتها ⁽¹⁾.

وعليه فإن اشتراط الفائدة في القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية هو أمر عادي باعتبار أن نسبة الفائدة هي المحرك الأساسي لعمل هذه المؤسسات المصرفية سواء أكانت بنوك أو مؤسسات مالية فهي تعد مصدر لتحقيق الربح نظرا لكونها تاجرا و تنتوع الفائدة التي يتم العمل بها بين الفائدة الثابتة و المتغيرة حسب السوق النقدية ، غير أن مؤسسات القرض تحاول إيجاد طرق و صيغ أخرى تضمن لها الربح دون اللجوء إلى فرض نسبة فائدة على هذه القروض ، وهذا حتى تتماشى مع العادات و العقيدة الاسلامية للفرد و المجتمع الجزائري من خلال صيغ التمويل الاسلامية التي تحاول بعض البنوك التجارية اعتمادها كما هو الحال في صيغة الإيجارة التمليلية و التي تم تطبيقها من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك و بنك التنمية المحلية كتجربة أولية ، استجابة لفئة كبيرة من المجتمع الجزائري التي ترفض فكرة الاقتراض بالفائدة أو المعاملات الربوية بشكل صريح .

الفرع الرابع : عقد ذو تنفيذ متتابع :

يعتبر عقد القرض العقاري من عقود المدة أي العقود الزمنية لأن آجال هذه القروض طويلة تتراوح ما بين 25 و 30 سنة ، و عليه فإن الزمن يلعب في هذه العقود عنصرا جوهريا كما هو الحال في عقد الإيجار مثلا.

لأنه على أساس المدة يتم تحديد الالتزامات التعاقدية لكل طرف في عقد القرض العقاري خاصة الطرف المقترض من خلال دفع الأقساط المحددة في اتفاقية القرض مع الفوائد ، وعليه لا يمكن أن نتصور قيام عقد دون أن نحدد له مدة ، و الزمن لا يعتبر ركنا أساسيا من أركان إبرام عقد القرض و هو ما ذهب إليه المشرع المصري في البند (ج) من المادة 6 من قانون التمويل العقاري رقم 148 لسنة 2001 و التي تعتبر الزمن عاملا خارجا عن عقد القرض و ليس ركنا من أركان إبرامه ، لأنه لا يؤثر و لا يحدد مقدار التزامات الأطراف و إن كان للزمن بعض التأثير

¹ -القرار رقم 327763 المؤرخ في 16/04/2006 ، الصادر عن الغرفة المدنية القسم الثاني ، المحكمة العليا ، (غير منشور) و الذي جاء فيه:"حيث بالرجوع للقرار المطعون فيه و الحكم المؤيد منه يتبين أن القرض الممنوح للطاعن لم يكن محل اتفاقية أبرمت بين الطرفين و تضبط شروط التسديد و الأقساط و نسبة الفوائد و هذا يجعل الاستناد لفوائد معينة أمرا يتعذر تحقيقه ، و حيث أن قضاة الموضوع بالحكم بفوائد لم تكن مبنية على نسبة معينة مضبوطة و متفق عليها فيكونوا قد تجاوزوا سلطتهم الأمر الذي يعرض القرار المطعون فيه إلى النقض " .

على قيمة الأقساط و هذا كون زيادة مدة القرض تؤدي إلى تقليص قيمة القسط المسدد و العكس كلما نقصت المدة تؤدي إلى زيادة قيمة القسط المسدد وهذا دون أن يكون هناك أي تغير في مبلغ القرض أو التزامات المقرض.

وعليه تتجلى أهمية اعتبار عقد القرض العقاري من طائفة العقود الزمنية ذات التنفيذ المتتابع في أنه :

1- اعتبر المدة الممنوحة في عقد القرض العقاري سببا للجوء المقترض إلى هذا النوع من العقود باعتبار أن طول المدة⁽¹⁾، تمكنه من الوفاء بما يترتب في ذمته من أقساط تتلاءم و ملاءته المالية⁽²⁾، سواء كان فردا أو مرفقي عقاري .

2- لا يكون للفسخ أثرا رجعيا ، وهذا لكون ما مضى من الوقت لا يمكن أن يتدارك أو يعود ، و كذلك أن المنفعة التي تم الحصول عليها من أحد أطراف العقد لا يمكن استرجاعها ، مما يتطلب في هذه الحالة الحكم بتعويض عادل و منصف ، غير أن هذه الحالة لا تسري في عقد القرض العقاري لأنه يمكن إعمال الأثر الرجعي للفسخ بحيث يعود أطراف العقد إلى الحالة التي كانا عليها قبل انعقاد العقد وهو ما أكدته قرار صادر عن محكمة النقض الفرنسية بتاريخ 16/03/1994 حيث قضت المحكمة بأن عدم مراعاة أحكام المادة 5 من القانون الصادر بتاريخ 13 يوليو 1979 و المتعلق بتبصير و حماية المقترض في المجال العقاري ، و التي أصبحت المادة 312-08 L من قانون المستهلك ، و التي أقرت سقوط حق الممول في الفوائد و كذا بطلان العقد مما ينجم عنه التزام المقترض برد القرض و التزام الممول برد الفوائد و الأقساط التي حصل عليها⁽³⁾.

3- كذلك إنه في حالة مضي المدة الخاصة بتقادم دعوى إبطال عقد القرض العقاري ، إذ أن البدء في تنفيذ العقد ، ولو جزئيا يحول بين المقترض و تمسكه بالقاعدة التي تقضي بأنه: "إذا كانت الدعوى تتقادم ، فإن الدفع مؤبد "، وهذا ما يتفق مع القرار الصادر عن محكمة النقض الفرنسية في قضية تتعلق بعقد قرض عقاري حيث أبرم زوجين عقد قرض من أجل تملك مسكن لكنهما توقفا عن دفع الأقساط و قد دفعا أمام المحكمة المختصة بنظر الموضوع ببطلان عقد

¹ - المنشور رقم 26/2006 بنك BDL ، N°026/2002 ، Cerculaire ، Stoueli Le27/10/2002

² - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 54.

³ - ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 15 ، 16.

التمويل العقاري وهذا لمخالفته للأحكام المنصوص عليها في القانون الصادر بتاريخ 13 يوليو 1979 المتعلق بتبصير و حماية المقترضين إلا أن المحكمة رفضت الدفع المقدم ، وبعد تقديم الطعن في الحكم على أساس أن مدة تقادم دعوى إبطال العقد قد انقضت فإن الدفع بالبطلان أبدي لا يتقادم ، فرفضت محكمة النقض الطعن و قررت أن الدفع بالبطلان يمكن إثارته فقط بخصوص العقد القابل للإبطال الذي لم ينفذ بعد أو لم يبدأ في تنفيذه ، وعليه فإن عقد القرض العقاري الذي بدأ تنفيذه بالفعل من خلال تسديد الأقساط لا يقبل إثارة الدفع ببطلانه⁽¹⁾ .

الفرع الخامس : عقد إذعان .

إن المبدأ العام ينص على الرضائية في العقود و التي تكون مبنية في الأساس على توافق الإرادتين نتيجة المساواة الموجودة عند إبرام العقد من خلال المناقشة و المفاوضة على شروط و بنود العقد و التوصل إلى اتفاق يرضي كل أطراف العقد ، غير أنه يوجد نوع من العقود يخرج عن هذا المبدأ و هذا بتغليب إرادة أحد الأطراف على إرادة الطرف الثاني و بالتالي يصبح لهذا العقد طرف قوي و طرف ضعيف وهو ما يصطلح عليه جمهور الفقهاء تسميته "عقد الإذعان"⁽²⁾ . وقد خص هذا النوع من العقود بعدة تعاريف نذكر منها تعريفا للدكتور عبد المنعم فرج الصده و الذي عرفه على أنه : "العقد الذي يسلم فيه القابل بشروط مقررة يضعها الموجب و لا يقبل مناقشة فيها، وذلك فيما يتعلق بسلعة أو مرفق ضروري يكون محل احتكار قانوني أو فعلي، أو تكون المنافسة محدودة النطاق في شأنها"⁽³⁾ .

و لاعتبار العقد ، عقد إذعان فإنه يتعين توفر بعض الشروط نذكرها فيما يلي:

- أن يتعلق العقد بسلع أو مرافق تعتبر من الضروريات الأولى بالنسبة لجمهور المستهلكين و المنتفعين .

- احتكار هذه السلعة و المرافق احتكارا قانونيا فعليا أو على الأقل عدم تعرضه بالنسبة لها إلا لمنافسة محدودة النطاق .

¹ - ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 17، 18.

² - لقد ذكر المشرع الجزائري هذا النوع من العقود في القانون المدني في المادة 70 و التي جاء فيها: "يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررة يضعها الموجب و لا يقبل المناقشة فيها " .

³ - بودالي محمد ، مكافحة الشروط التعسفية في العقود (دراسة مقارنة)، دار الفجر للنشر و التوزيع ، الجزائر ، ط 1 ، 2007 ، ص 10.

-أن يكون الإيجاب موجها إلى الجمهور بكافة الشروط المتماثلة و لمدة غير محدودة .
و تجدر الإشارة إلى أنه في الوقت المعاصر يعرف عقد الإذعان انتشارا واسعا و هذا بسبب التطور الاقتصادي و ما واكبه من ظهور لشركات و أشخاص يتحكمون في المستهلكين بما لهم من احتكار و سلطة تجبر المستهلكين على الامتثال ، و لهذا نجد هؤلاء المحتكرين أو المحترفين يمثلون الطرف القوي نظرا لمركزهم الاقتصادي و المعرفي ، إذ يقومون بتقديم خدمة أو سلعة هي محل العقد وهذا ما يدفعهم إلى إضافة بنود تخدم مصالحهم دون أن يفكروا في مصلحة الطرف الضعيف و هو (المستهلك) ⁽¹⁾ ، و الذي لا يمكنه المناقشة لهذه البنود نظرا لحاجته الضرورية لهذه السلعة أو الخدمة.

و في هذا السياق قد أدلت إحدى المحاكم الفرنسية برأي حول مدى اعتبار عقد القرض العقاري من قبيل عقود الإذعان ، ورفضت اسباغ هذه الصفة على عقد القرض العقاري محل النزاع ⁽²⁾، وورد فيه : " إن هذا الشرط لا يعد متناقضا مع توصيات لجنة الشروط التعسفية رقم 9001 ، والذي تضمن في ديباچته أنه " يمكن الاحتجاج على المستهلك بالشروط الواردة في العقد المبرم بين المؤمن و المقرض ، إذا أعلن بها قبل انضمامه إلى العقد".

و إضافة إلى ذلك فإن الشروط المتعلقة بتحديد معدل الفائدة في القرض العقاري : " تكون تعسفية إذا كان من شأنها أن تجعل تحديد الثمن الذي يدفعه المستهلك رهنا بإرادة المهني أو المحترف ، سواء بطريقة مباشرة أو من خلال تحديده للعوامل المؤدية لتغير معدل الفائدة " ⁽³⁾.
إن اعتبار عقد القرض العقاري من طائفة عقود الإذعان تترتب عليه نتائج تتعلق أساسا بسلطة القاضي المختص في الفصل في النزاعات التي يمكن أن تحصل خاصة ما يتعلق بسلطة تفسير الشروط الغامضة التي يحتويها العقد (أولا) ، و الشروط التعسفية (ثانيا).

أولا-الشروط الغامضة :

يتم إبرام عقد القرض العقاري في شكل اتفاقية مكتوبة يتم خلالها تحرير كل بنود العقد

¹ -يعرف المستهلك حسب التوجيهات الأوربية الصادرة في 15 / 04 / 1993 و المتعلقة بالشروط التعسفية على أنه هو : " كل شخص طبيعي يكون طرفا في أحد العقود التي تتدرج ضمن نطاق هذه التوجيهات ، و التي يدخل فيها متاعدا تحقيقا لغايات لا تتدرج ضمن انشطته المهنية "، ثروت عبد الحميد، المرجع السابق ، ص 21.

² - حكم الاستئناف في قضية (كولمار)، بتاريخ 17 يونيو 1995 - الأسبوع القانوني 1995-2-22532 ، ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 33.

³ - عرعار الياقوت ، المرجع السابق ، ص 30.

و البيانات الخاصة به بخط واضح و بارز وهذا حتى يسهل على الطرف المقترض معرفة كل حقوقه و الالتزامات المترتبة على عاتقه ، وفي هذا السياق فقد نصت المادة 05 من التوجيهات الأوروبية الصادرة بتاريخ 1995/04/15 على ما يلي : " في حالة ما إذا كانت العقود المعروضة على المستهلك تتضمن شروطا مكتوبة فإنها يجب أن تحرر بطريقة واضحة ومفهومة ، " كما نصت في المادة 20 من نفس التوجيهات الأوروبية على أنه : " من حق المستهلك أن تتاح له فرصة حقيقة ليحيط إحاطة كاملة بالشروط التي يتضمنها العقد ."

وعليه فإن الطرف القوي و المتمثل في المقرض (البنوك و المؤسسات المالية) يلجأ إلى تحرير اتفاقية القرض مسبقا معتمدا في ذلك على طريقة ذكية و خبرته المهني مما يجعل من هذه الاتفاقية يلفها الغموض و التعقيد بحيث يتعذر على الطرف المقترض أن يوفق في تحديد حجم حقوقه و التزاماته بالشكل الصحيح نتيجة لجهله و قلة خبرته ، وهذا يؤدي بطبيعة الحال إلى وقوعه كضحية للطرف القوي و بالتالي يسبب اختلال في التوازن العقدي ، و من أبرز مظاهر الشروط الغامضة التي نجدها في عقد القرض العقاري نذكر :

- احتواء اتفاقية القرض على عبارات غير مقروءة نتيجة الحالة المادية للورقة (الطباعة سيئة).
- صياغة غير مفهومة لنص الاتفاقية و طوله.
- استخدام خط صغير في بعض البنود لتشتيت تركيز المقترض أثناء الإطلاع على محتوى الاتفاقية .
- إحالة بعض الشروط المهمة في الاتفاقية بشكل غامض في الملاحق المرفقة مما يزيد من الطابع الوهمي للرضا .
- استعمال بعض العبارات و المصطلحات التقنية التي يتعذر في الكثير من الأحيان على الطرف المقترض فهمها و التي يعتمد الطرف القوي إدراجها في اتفاق القرض.
- استعمال الكتابة باللغة الأجنبية كالفرنسية في الجزائر دون مصاحبتها بالترجمة الصحيحة و التي لا يفهمها طالب القرض في بعض الأحيان⁽¹⁾.

و لهذا نجد أن المشرع الجزائري ينص في المادة 112 / 2 منها " : لا يجوز أن يكون تفسير العبارات الغامضة في عقود الإذعان ضارا بمصلحة الطرف المذعن " ، على أن تفسير العبارات الغامضة و المعقدة في عقود الإذعان تكون دائما لمصلحة الطرف المذعن أي الضعيف و هذا

¹ - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 60.

لأن هذه البنود الغامضة قد وضعها الطرف القوي لهذا يجب عليه أن يتحمل مسؤوليتها و تبعاتها في حالة نجم عنها ضرر للطرف الضعيف ، و هذا يعد كجزاء على عدم الحرص على كتابة هذه البنود بالشكل الواضح و الصياغة المطلوبة ، وقد أكد هذا موقف المحكمة العليا الجزائرية في أحد قراراتها الصادرة بتاريخ 1997/10/08 و الذي اعتبر فيه⁽¹⁾: " أن القاضي غير مجبر على الاجتهاد في تفسير عقد الإذعان لحماية الطرف الضعيف ، و إنما تفسير الشك لصالح المذعن ، سواء أكان دائنا أو مدينا .

ثانيا-الشروط التعسفية:

حتى نكون بصدد شروط تعسفية⁽²⁾ يجب أن تدرج في عقد يتضمن سلعة أو خدمة تكون ضرورية للطرف الضعيف و لا يمكن أن يستغني عنها مما يجعله يرضخ للطرف القوي الذي يتمتع بالاحتكار القانوني و الفعلي للسلعة أو الخدمة ، أو فيه القليل من المنافسة محدودة النطاق ، و بالرجوع إلى القانون المقارن نجد أن المشرع الفرنسي قد نص على الشروط التعسفية و ضرورة حماية الطرف الضعيف في العقد منها ،وقد نص على مكافحتها من خلال القانون رقم 23/78 المؤرخ في 1978/01/10 المتعلق بحماية المستهلكين ضد الشروط التعسفية و الذي يطلق عليه تسمية قانون (Scrivener) إذ تم تخصيص فصل كامل للشروط التعسفية و قد عرف القانون المتعلق بتبصير المستهلك الشروط التعسفية في نص المادة 1- L132 الفقرة الأولى منها بأنها : " الشروط التي يتضح أنها مفروضة على المستهلك نتيجة تمتع الطرف الآخر بقوة اقتصادية يمكن من شأنها أن تمنح هذا الطرف القوي ميزة مغاليا فيها " ، وعدل هذا التعريف لاحقا بموجب المادة الأولى من القانون الصادر في 1995/02/01 وأصبحت الشروط التعسفية هي تلك : " الشروط التي يتمثل موضوعها أو أثرها في احداث اخلال صارخ في التوازن بين حقوق و التزامات أطراف العقد ، اضرار بمصلحة غير المهني أو المستثمر و بواجبات الطرفين في العقد " .

وتضيف الفقرة 5 من نفس المادة بأن الخاصية التعسفية للشروط ينظر إليها وقت إبرام العقد

مع الأخذ بعين الاعتبار كل الشروط الأخرى التي يتضمنها العقد.

¹ -القرار رقم 160673 الصادر بتاريخ 1997/10/08 عن الغرفة المدنية ، المحكمة العليا ، المجلة القضائية ، عدد 2 سنة 1998، ص ص 113 ، 119.

² - نصت المادة 3 الفقرة 2 من القانون رقم 02/04 المؤرخ في 2004/06/23 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية ، ج ر عدد 41 ، أن الشرط التعسفي هو : " كل بند أو شرط بمفرده أو مشتركا مع بند واحد أو عدة بنود أو شروط أخرى من شأنه الإخلال الظاهر بالتوازن بين حقوق وواجبات أطراف العقد " .

و يمكن القول أن الشروط التعسفية تتميز بخاصيتين أساسيتين و هما:

-التعسف في استعمال التفوق الاقتصادي و الخبرة العملية و المعرفية .

-الحصول على ميزة مبالغ فيها دون أن يقابلها التزام ، ووجود شروط تنتافي و طبيعة عقد القرض العقاري و إلزام طالب القرض فوق ما هو منصوص عليه قانونا .

و مثلها : الشروط الجزائية و شروط الإلغاء و البطلان و السقوط و... غيرها ⁽¹⁾، ونصت الفقرتين 6-8 من المادة 1-312 L من قانون الاستهلاك الفرنسي، على أن الشروط التعسفية لا يعتد بها و كأنها غير مكتوبة ، و أن العقد يظل صحيحا منتجا لأثاره في كل نصوصه إن أمكن دون هذه الشروط.

و في هذا السياق قضت إحدى المحاكم المغربية في قضية تتعلق بتعديل معدل الفائدة من طرف واحد وهو البنك المقرض مستغلا في ذلك مكانته كطرف قوي في عقد القرض ، و " قضت بإلغاء قرار المؤسسة البنكية برفع سعر الفائدة ، و إبطال الاقتطاعات التي تمت بالسعر الجديد ، والحكم على البنك بأداء تعويض للمدعي قدره 20 ألف درهم جبرا للأضرار اللاحقة به ، وهو القرار الذي تم تأييده ⁽²⁾ .

وعليه فإن هذه الشروط التعسفية يقوم الطرف القوي بصياغتها في اتفاق القرض العقاري الذي يعده مسبقا بهدف خدمة مصالحه الشخصية دون الاكتراث و المراعاة لمصلحة الطرف الآخر و هذا نظرا لسعيه إلى حماية نفسه و تحقيق أكبر ربح ممكن.

و يمكن لنا أن نميز إذا كان العقد عقد إذعان أم لا من خلال وجود توازن في العقد أم

¹ - ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 39.

² - قرار رقم 1242 مؤرخ في 2017/07/13 ، محكمة الاستئناف التجارية بفاس ، المؤيد للحكم الصادر عن المحكمة التجارية بفاس بتاريخ 2014/02/11، جاء فيه : " لجأت المحكمة إلى إجراء خبرة حسابية خلصت إلى أن المؤسسة البنكية أعادت تقييم استحقاقات القرض على أساس مبلغ فائدة قدرها 12 % عوض 2.5 % المحددة في العقد الأصلي ، مما أدى إلى تأزم وضعية المقرض وعجزه عن أداء قيمة الأقساط التي أصبحت مرتفعة ، وهو ما ألحق به عدة أضرار منها فقدان لرصيده ، واضطراب نظامية تسديده للقرض ودخوله في منازعات قضائية مكلفة ماديا و زمانيا ، فضلا عن تأثير كل ذلك على نفسيته ، و اعتبرت المحكمة التجارية بفاس بأن التعديل المنفرد لسعر الفائدة من طرف البنك يعد شرطا تعسفيا ، مع ما يترتب عن ذلك من آثار ، وعليه قضت بإلغاء قرار المؤسسة البنكية برفع سعر الفائدة ، و إبطال الاقتطاعات التي تمت بالسعر الجديد ، والحكم على البنك بأداء تعويض للمدعي قدره 20 ألف درهم جبرا للأضرار اللاحقة به ، وهو القرار الذي تم تأييده إستئنافيا " .-أنظر الموقع: <http://www.legal-agenda.com/article.php?id=3864> -2017/10/22-12:14.

هناك اختلال فإن كان هناك اختلال في ميزان الحقوق و الالتزامات أي يصبح طرف قوي يملئ شروطه على الطرف الآخر الذي يصبح في هذه الحالة طرف ضعيف لا يستطيع أن يناقش أو يفاوض على شروط و بنود العقد نظرا لاستخدام التفوق الاقتصادي و المتمثل في احتكار الطرف القوي للسلعة أو الخدمة التي يكون الطرف الضعيف في أمس الحاجة إليها.

وكذلك اعتبار الشرط الجزائي في حالة تحديده مسبقا فإنه يؤدي في الأخير إلى عدم تحقيق التوازن العقدي ، ومن أمثلة ذلك هو الشرط المطبق على الطرف المقترض في حالة تخلفه عن دفع القسط في الآجال المحددة في رزنامة التسديد فهنا يقوم المقرض في بعض الأحيان بطلب دفع تعويض عن التأخير يقدر بـ 3% من إجمالي المبلغ المتبقي و القسط المستحق الدفع على الرغم من أنه قد تم تحديد الفوائد التأخيرية و التعويضات مسبقا في العقد و هذا يجعل الطرف المقترض يعرض على نفس الضرر مرتين ووفقا لنفس الأساس وهو ما يعد من قبيل الشروط التعسفية⁽¹⁾.

و في هذا الخصوص نص المشرع الجزائري في المادة 110 من (ق.م.ج) على أنه : "إذا تم العقد بطريق الإذعان و كان قد تضمن شروطا تعسفية ، جاز للقاضي أن يعدل هذه الشروط أو أن يعفي الطرف المذعن منها وذلك وفقا لما تقضي به العدالة يقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك".

لقد منح المشرع للقاضي السلطة الواسعة من أجل حماية الطرف الضعيف من الشروط التعسفية وهذا إما بتعديل أو إعفاء أو إلغاء هذه الشروط التعسفية دون جواز اتفاق الأطراف على مخالفتها ، و عليه نجد أن القاضي يراعي مبادئ العدل و العدالة ، و الهدف من توسيع هذه السلطة هو تحقيق الحماية اللازمة للطرف المذعن أو الضعيف.

و بذلك يتضح أن المشرع الجزائري قد منح للقاضي السلطة التقديرية في أن يعدل بنود عقد الإذعان في حالة تضمنه شروط تعسفية ، أو إعفاء المذعن منها أو تفسير الشك لصالحه في حال الغموض الذي يكتنف العقد ، بينما في القانون الاستهلاكي الفرنسي فقد اعتبرت هذه الشروط التعسفية باطلة ، لا يعتد بها و كأنها غير مكتوبة ، و هذا يعني أن المشرع الفرنسي قد وفر حماية أكثر ثباتا بالنص القانوني الخاص.

إن كل ما ذكر حول الشروط التعسفية و ما نص عليه المشرع الجزائري من تدابير للتخفيف من حدتها على الطرف الضعيف (المقترض) من خلال توسيع سلطة القاضي في هذا الإطار في

¹ -رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 61.

العديد من العقود كعقد العمل و التأمين و غيرها ، لكن بالرجوع إلى عقد القرض العقاري لم نجد أي إشارة من المشرع تخصه ، و في ظل غياب نص قانوني ينظم أحكام هذا العقد و الذي يطرح العديد من الاشكالات القانونية و العملية و لعل من أهمها هو حماية المقترض من الشروط التعسفية المدرجة في عقد القرض العقاري ، فرغم تنظيمه الشروط التعسفية في القانون رقم 03/09 المؤرخ في 2009/02/25 و المتعلق بحماية المستهلك و قمع الغش⁽¹⁾، إلا أنه لم يتكلم في مواده إلى ما يشير إلى عقد القرض العقاري بل جاءت مواد هذا القانون متسمة بالعمومية و الشمولية مما يستشف منه امكانية تطبيقها على عقد القرض العقاري ، و سوف ندرس هذه النقطة فيما بعد.

وبهذا نكون قد انتهينا من دراسة أهم الخصائص التي تميز عقد القرض العقاري و التي تتمثل في كونه عقد رضائي و محله مبلغ من النقود و هو قرض بفائدة و هو من العقود ذات التنفيذ المتتابع نظرا لطول مدته و هو عقد إذعان نظرا لوجود طرف قوي و هو المقرض صاحب المال و طرف ضعيف و هو المستهلك المقترض الذي يكون في حاجة ماسة لهذا المال من أجل تمويل مشروعه العقاري .

المطلب الثاني:

تمييز عقد القرض العقاري عن غيره من العقود.

- بعدما تم توضيحه بشأن خصائص عقد القرض العقاري ، و نظرا لتعقيد نظامه القانوني سواء قبل الإبرام أو عند التنفيذ أو عند الانقضاء و كونه عقد يجمع بين العديد من القواعد القانونية التي تنظم بعض العقود فإننا نبحث في امكانية تمييزه عن بعض العقود المسماة (الفرع الأول) ، وكذا بعض العمليات المالية (الفرع الثاني)، وبعض صيغ التمويل الإسلامي (الفرع الثالث).

الفرع الأول : تمييز عقد القرض العقاري عن بعض العقود المسماة .

سنحاول تمييز عقد القرض العقاري عن كل من القرض الاستهلاكي (أولا)، و القرض الإيجاري (ثانيا) .

¹ - القانون رقم 03/09 المؤرخ في 2009/02/25 ، المتعلق بحماية المستهلك و قمع الغش ، ج ر عدد 15.

أولاً - القرض الاستهلاكي:

من تعريف عقد القرض العقاري و الذي يعتبر عملية قانونية تهدف إلى أن يضع بنك أو مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لتملك أحد العقارات في مقابل ضمان يقدمه الشخص المدين⁽¹⁾.

و بالرجوع إلى تعريف القرض الاستهلاكي حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 114/15 المؤرخ في 2015/05/12 المتعلق بشروط و كفايات العروض في مجال القرض الاستهلاكي⁽²⁾ في نص المادة 2 في الفقرة 1 و 2 منها:

-**القرض الاستهلاكي** هو : " كل بيع لسلعة يكون الدفع فيه على أقساط ،مؤجلاً أو مجزأ " .

-**عقد القرض** هو : " عقد يقبل بموجبه بائع أو مقرض أو يلتزم بالقبول اتجاه مستهلك بقرض في شكل أجل دفع سلفة أو أي دفع بالتقسيط مماثل " .

ومن هذين التعريفين نستخلص أوجه الاختلاف و التي على أساسها يتم التمييز بين كل من عقد القرض العقاري و القرض الاستهلاكي ولعل أهم الاختلافات تكمن في نوع الضمان المقدم و الهدف المراد تحقيقه و مدة الوفاء :

أ- من حيث الضمان المقدم:

1- بالنسبة للقرض الاستهلاكي : يعتمد هذا النوع من القروض على ضمانات شخصية فقط و غالبا ما تكون في شكل اقتطاعات من الراتب الشهري للمقترض.

2- أما بالنسبة للقرض العقاري : فإن الضمانات المقدمة تتعدد لضمان هذا القرض فالغالب ما يكون الضمان رهنا للعقار و لكن قد يحل محله ضمانات أخرى (الكفالة أو التأمين أو ...)، بهدف ضمان استرداد مبلغ القرض في حالة عدم قدرة المقترض على رد مبلغ القرض وكذا الفوائد المترتبة عنه .

ب- من حيث محل القرض :

1 -بالنسبة للقرض الاستهلاكي : في أغلب الحالات تكون الاستفادة منه بغرض شراء

¹ -عبد الله بن أحمد بن داوود المغلوث ، التمويل العقاري ، ط 1، دار المباني ، المملكة العربية السعودية ، 2008 ، ص 61.

² -مرسوم التنفيذي رقم 114/15 المؤرخ في 2015/05/12 يتعلق بشروط و كفايات العروض في مجال القرض الاستهلاكي ، ج ر عدد 24 .

السلع (شيء منقول) و بالرجوع إلى المادة 1 من المرسوم رقم 114/15 سالف الذكر و التي جاء فيها : "..... و كفايات حصول العائلات على القرض الاستهلاكي الموجه للسلع ،...". و منه نجد أن الهدف الأساسي من اعتماد هذا النوع من القروض هو شراء المقترض أشياء استهلاكية لا تتجاوز المنقولات مثل الآلات الكهرومنزلية ⁽¹⁾.

2- أما بالنسبة للقرض العقاري : فمن التسميته يستشف الهدف أو الغرض منه أي أن المقترض يهدف للاستفادة منه من أجل تمويل إنجاز عمليات ذات طابع عقاري ⁽²⁾.
-فهذا القرض يكون ممنوح للأغراض التالية و هي ⁽³⁾:

- *-شراء مسكن أو إقامة سكنات جديدة.
- *-بناء سكن عائلي فردي.
- *-توسيع السكن الموجود.
- *-إعادة ترميم السكن أو الإقامة.

ت- من حيث مدة تسديد مبلغ القرض:

1- بالنسبة للقرض الاستهلاكي : يتميز هذا النوع بقصر مدته بالنظر إلى الهدف منه و هو شراء سلع معينة يترتب عليها تخفيض في مبلغ القرض وهذا يجعل مدة تسديدها قصيرة يتراوح ما بين 3 أشهر و 60 شهرا أي 5 سنوات على الأكثر حسب ما جاء في نص المادة 3 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 114/15 المذكور أعلاه.

2- بالنسبة للقرض العقاري : يمكن للبنوك و المؤسسات المالية الناشطة في هذا المجال أن تمنح هذا النوع من القروض إلى مدة طويلة تتراوح ما بين 10 إلى 30 سنة بأسعار فائدة ثابتة أو متغيرة تتحدد عند إبرام العقد ⁽⁴⁾.

ومن خلال ما تم تبيانه أعلاه نجد أنه يوجد اختلاف واضح بين القرض العقاري و القرض الاستهلاكي من حيث الضمان و المحل و المدة وهذا يعد كافي للتمييز بينهما .

ثانيا- القرض الإيجاري :

يصطلح عليه باللغة الفرنسية (Crédit-Bail) أما باللغة الانجليزية فيصطلح عليه بـ (finance-lease) يعتبر القرض الإيجاري من تقنيات التمويل نشأ وتطور بتطور النشاط

¹ -بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 218.

² - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع نفسه ، ص 219.

³ - موشارة حنان ، المرجع السابق ، ص 342.

⁴ - عبد القادر بلطاس ، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر ، المرجع السابق ، ص 219.

الاقتصادي للإنسان و أصبح من التقنيات الشائعة الاستعمال في العصر الحديث و نظرا للتطور الكبير الذي تعرفه تقنية التمويل بالقرض الإيجاري ، هذا دفع بالعديد من الأنظمة و التشريعات إلى إعطاء تعريف دقيق لهذه التقنية حتى يسهل فيما بعد تنظيمها و التعامل بها.

ومن بين التعريفات ما أعطاه المشرع الفرنسي في القانون 1966/07/02 و كذلك في التعليمات الصادرة في 1967/09/28 المتعلقة بعمليات القرض الإيجاري بقوله : " القرض الإيجاري عبارة عن عملية تأجير لأصول و تجهيزات لغرض مهني ، مشترأة أو معدة بمناسبة هذا التأجير ، و هذا من طرف مؤسسات معينة تصبح مالكة لها ، بحيث أن هذه العملية ، و مهما كانت تسميتها ، تمنح للمستأجر خيارا بحيازة كل أو جزء من الأصول المؤجرة بقيمة متفق عليها تأخذ بعين الاعتبار الدفعات المسددة كإيجارات ⁽¹⁾ .

أما المشرع الجزائري فقد عرف القرض الإيجاري في نص المادة الأولى من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري على أنه : " عملية تجارية و مالية....." ⁽²⁾.

يتخذ القرض الإيجاري عدة تقسيمات يمكن أن نعددها في ثلاثة أنواع أساسية وهذا بحسب المعيار المتبع في التقسيم ⁽³⁾:

(1)-القرض الإيجاري حسب معيار نقل الخطر : و يتفرع عنه القرض الإيجاري التشغيلي و التمويلي.

(2)-القرض الإيجاري حسب معيار طبيعة الأصول المؤجرة : و يتفرع عنه القرض الإيجاري للمنقول و للعقارات و للقيم المعنوية.

(3)-القرض الإيجاري حسب معيار جنسية العقد : و يتفرع عنه القرض الإيجاري المحلي و الدولي.

-بالرغم من اعتبار القرض الإيجاري من صنف العمليات المصرفية من حيث الخصائص التي يتميز بها إلا أنه يختلف عن عقد القرض العقاري في بعض النقاط الجوهرية و التي سوف نعددها كما يلي:

¹ -Michel di Martino, guide financier de la petite et moyenne entreprise, Les éditions d'organisations et les éditions finance et gestion, Paris et Champagnole, 1993, p 97.

² -الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10/01/1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري ، ج ر عدد 03 .

³ -طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 32.

أ- من حيث أطراف العقد:

1- بالنسبة للقرض الإيجاري : يتميز بعلاقة تعاقدية مكونة من ثلاثة أطراف و هم المستأجر و يسمى كذلك بالمستخدم (Utilisateur) ، و المؤجر و يسمى بمالك الأصل (le propriétaire) ، و المورد (le fournisseur) و مهمته توفير الأصل المطلوب⁽¹⁾.

2- بالنسبة للقرض العقاري : بينما يتميز القرض العقاري بعلاقة تعاقدية بطرفين و هما المقرض (بنك أو مؤسسة مالية) و مقترض (أفراد أو متعاملين في الترقية العقارية).

ب- من حيث الطبيعة القانونية:

1- بالنسبة للقرض الإيجاري : يعتبر القرض الإيجاري عملية تجارية ومالية ينص عليها القانون ، دون النظر إلى صفة الطرف المستفيد منه⁽²⁾.

2- بالنسبة للقرض العقاري: أما طبيعة القرض العقاري فهي متغيرة في وصفه بين قرض مدني إذا كان المقترض (فردا) و الغرض منه تلبية حاجات خاصة (الإيواء) أو تجاري إذا كان المقترض تاجر (متعامل في الترقية العقارية) أو يهدف إلى تحقيق ربح (البيع أو التأجير).

ت- من حيث محل العقد:

1- بالنسبة للقرض الإيجاري : تتمثل في عدم منح نقود إلى المقترض ، و إنما يتم تقديم أصول عينية موجهة للاستعمال المهني و الصناعي ، منقولة (العتاد الانتاجي بأنواعه) أو عقارية (البنائات المنجزة أو في طور الإنجاز) إلى الزبون⁽³⁾.

2- بالنسبة للقرض العقاري: أما بالنسبة لمحل التمويل في عقد القرض العقاري فهو ينصب على تمويل عمليات ذات طابع عقاري فقط دون سواه كما أوردناها سابقا في عنصر القرض الاستهلاكي.

ث- من حيث الخيار:

1- بالنسبة للقرض الإيجاري : يتميز هذا النوع عن كافة العقود بما فيها القرض العقاري بكونه يمنح للمستأجر ثلاث خيارات وهي : شراء الأصل بقيمة متفق عليها أو إرجاع الأصل أو

¹-André sigonney, La PME et son financement, Les Editions d'organisations, Paris, 1994, p p 120. 124.

² -طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 32.

³-Rose Noëlle Schütz, Les recours du crédit preneur dans l'opération de crédit – bail, Tome 25, France, 1994, p 10.

إعادة استتجاره بعقد جديد⁽¹⁾.

2- بالنسبة للقرض العقاري : فإن المقترض يلتزم برد ما يقابل أو يماثل الأموال المقترضة نوعا و كيفا وفق ما اتفق عليه الطرفين في العقد المبرم بينهما.

الفرع الثاني : تمييز عقد القرض العقاري عن بعض العمليات البنكية المشابهة له.

سنحاول أن نميز عقد القرض العقاري عن كل من الودائع (أولا) ، فتح الاعتماد (ثانيا) ، وكذلك الخصم (ثالثا) فيما يلي :

أولا -الودائع :

-تعرف الوديعة على أنها : "هي اتفاق (عقد) يدفع بموجبه المودع مبلغا من النقود للبنك بوسيلة من وسائل الدفع المعتمدة في البنوك ، و يبني على ذلك خلق وديعة سواء كانت وديعة تحت الطلب أو لأجل يحدد بالاتفاق بين المودع و المودع لديه كما ينشأ عن تلك الوديعة التزام مصرفي بدفع مبلغ معين من وحدات النقود القانونية للمودع أو لأمره لدى الطلب أو حينما يحل الآجل"⁽²⁾ .

نستنتج من هذا التعريف أن الوديعة ترتكز على أمرين أساسيين وهما:

1- الزمن فالمدة التي تمتد من لحظة الإيداع إلى لحظة السحب مهمة لكلا الطرفين أي للمودع من حيث تحديد مرد ودية الوديعة من جهة ، و للبنك من الناحية الاقتصادية من خلال تقدير مدى التوظيف اللازم لهذه الأموال التي هي في شكل ودائع.

2- الوديعة ليست ناقلة للملكية حيث تعتبر الوديعة دائما ملك للمودع تخلى عن التصرف فيها لمدة مؤقتة .

وتختلف أنواع الودائع على حسب اختلاف أهداف المودعين أي الغرض من الوديعة ومن هنا يمكن أن نذكر أربعة أنواع رئيسية للودائع⁽³⁾ و هي:

¹ - ليلي بعناش ، عقد الاعتماد الإيجاري ، مجلة العلوم الانسانية ، العدد 33 / جوان 2010 ، جامعة قسنطينة ، ص ص 227 ، 230.

² - أسامة السيد عبد السميع ، القروض و الودائع البنكية (في ميزان الشريعة الإسلامية)، مكتبة الوفاء القانوني ، ط 1، مصر ، 2010، ص 50.

³ - الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، المرجع السابق ، ص ص 26،27.

-**الودائع تحت الطلب** : يتميز هذا النوع بكونها دائما تحت تصرف أصحابها لذا سميت الودائع تحت الطلب ، فيمكن لهم سحب جزء منها أو كلها متى شاءوا ، ودون اشعار مسبق.

-**الودائع لأجل** : وهي التي يتم ايداعها لدى البنك مع الاتفاق على تاريخ سحبها في أجل معين يكون قصيرا.

-**الودائع الادخارية** : هي عملية توفير و ادخار حقيقية لمدة طويلة لا يمكن سحبها إلا بعد انقضاء المدة المعينة تمكن صاحبها من الحصول على فوائد ، و تمكن البنك من منح قروض ذات أجل طويل.

-**الودائع الائتمانية** :هي الناشئة عن مجرد فتح حسابات ائتمانية و القيام بعملية الإقراض. تستفيد البنوك من الودائع المودعة لديها من طرف أصحابها عن طريق استخدامها و التصرف فيها وهذا بمنحها في شكل قروض للغير مقابل أن تحصل البنوك من وراءها على أرباح تتمثل في الفوائد التي تفرضها على منح هذه الأموال و التي يذهب جزء منها أي الفوائد إلى المودعين نظير وضعهم لأموالهم و تشجعهم على الاستمرار في وضع ودائعهم لدى البنك الذي تكون له إمكانية التصرف فيها⁽¹⁾.

بالنظر إلى القاعدة العامة للعمل المصرفي نجد أن كل من الوديعة و القرض العقاري من صنف العمليات المصرفية التي تمارسها البنوك و المؤسسات المالية ، و بالرجوع إلى الطبيعة القانونية للوديعة نجد أن المشرع الجزائري قد فصل في ذلك دون أن يترك مجالا للتأويل في نص المادة 598 من (ق.م.ج) باعتبارها عقد قرض إذا توفرت الشروط اللازمة⁽²⁾.

و يمكن اعتبار كل من عملية الوديعة و القرض العقاري طريقتان لتمويل المشاريع ذات الطابع العقاري كالمساكن إلا أنهما تختلفان لكون الوديعة تستعمل لتمويل السكن بوسائل و أموال خاصة بالفرد ، بينما القرض العقاري يستعمل لتمويل مشاريع سكنية بأموال الغير بشرط إرجاعها⁽³⁾، وتوجد أوجه اختلاف أخرى بين العمليتين نذكرها كما يلي:

¹ -طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 30.

² -المادة 598 من (ق.م.ج): "إذا كانت الوديعة مبلغا من النقود أو أي شيء آخر مما يستهلك وكان المودع لديه مأذونا له في استعماله اعتبر العقد قرضا ."

³ - طالي لطيفة ، المرجع نفسه ، ص 30.

أ- من حيث استرداد الأموال:

1- بالنسبة للوديعة : يحق للمودع بصفته دائن أن يطلب استرداد ما أودعه لدى البنك متى يشاء وهنا للمؤسسة المالية الحق في الانتفاع بهذه الأموال المودعة لديها من خلال توظيف جزء منها في شكل قروض مقابل الحصول على أرباح (فوائد) في حدود ما تسمح به عمليات السحب التي يتوقع إجرائها من قبل المودعين⁽¹⁾.

2- بالنسبة للقرض العقاري : يلتزم المقرض (بنك أو مؤسسة مالية) بعدم مطالبة المقرض بالوفاء بمبلغ القرض الممنوح إلا بعد حلول أجل الاستحقاق المحددة في عقد القرض.

ب- من حيث الفائدة:

1- بالنسبة للوديعة : يتقاضى المودع فوائد نظير إيداعه لأمواله لدى البنك حتى لو كان الغرض من عملية الادخار هو تمويل عمليات ذات طابع عقاري.

2- بالنسبة للقرض العقاري: فإن المقرض ينتفع بمبلغ القرض الممنوح له في تمويل عملية ذات طابع عقاري (اقتناء ، إنجاز ، ترميم ، توسيع...) في مقابل أن يلتزم بتسديد مبلغ القرض زائد الفوائد المترتبة عليه للبنك.

وهنا على عكس الوديعة التي يمنح فيها البنك الفائدة للمودع فإن في عملية القرض تمنح الفائدة من المقرض إلى البنك.

ثانيا - فتح الاعتماد :

يعتبر فتح الاعتماد من بين العمليات التي تدخل ضمن طائفة العمليات المصرفية فهو يبنى على التزام البنك بأن يتعهد للعميل بإقراضه مبلغ من المال محدد المقدار و يضعه تحت تصرفه وله الحرية في عملية السحب (مرة أو عدة مرات) وهذا خلال مدة زمنية محددة مسبقا و يمكن للعميل في حالة تسديد المبلغ المسحوب أن يكرر سحبه مرة أخرى⁽²⁾.

باعتبار أن كل من فتح الاعتماد و القرض العقاري من قبيل العمليات الائتمانية و التي تبنى في الأساس على نقل ملكية مبلغ من المال إلى الطرف المتعاقد معه من طرف البنك من أجل استهلاكه في تلبية حاجاته و يكون في مقابل فائدة معلومة يدفعها العميل للبنك ، ويمكن لكل من

¹ - الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، المرجع السابق ، ص 26.

² - شاكر القزويني ، تقنيات البنوك، المرجع السابق ، ص 93.

فتح الاعتماد و القرض العقاري تمويل مشاريع الترقية العقارية من الجانب النظري و العملي⁽¹⁾، لكن بتوفر بعض الشروط التي يبرز فيها الاختلاف بين العمليتين وسنحاول توضيح هذه الاختلافات فيما يلي:

أ- من حيث الطبيعة القانونية:

1-بالنسبة لفتح الاعتماد :يكيف في الاعتماد على أنه مجرد وعد بالقرض من قبل البنك⁽²⁾.

2-بالنسبة للقرض العقاري : فهو يعتبر عقد قرض.

ب- من حيث عملية السحب:

1-بالنسبة لفتح الاعتماد : فإن البنك بمجرد أن يتعهد للعميل فإنه يضع تحت تصرفه مبلغا

معينا من المال يحق له أن يسحب منه ما يشاء و متى يشاء خلال أجل محدد.

2-بالنسبة للقرض العقاري : بمجرد إبرام عقد القرض العقاري يلتزم البنك بنقل المبلغ إلى

المقترض الذي يسحبه دفعة واحدة .

ت- من حيث احتساب الفائدة:

1-بالنسبة لفتح الاعتماد : يتم احتساب الفائدة في هذه العملية على المبلغ الذي تم سحبه

من طرف العميل فقط من تاريخ سحبه.

2-بالنسبة للقرض العقاري :يتم احتساب الفائدة بتحديد لها مسبقا في العقد (ثابتة أو متغيرة)

ويبدأ تاريخ احتسابها من تاريخ إبرام عقد القرض على كل المبلغ إلى غاية أجل الوفاء به و

المحددة في عقد القرض .

ث- من حيث إمكانية السحب:

1-بالنسبة لفتح الاعتماد : يمكن للعميل أن يسحب و بشكل متكرر كلما قام بتسديد جزء من

المبلغ أي (يمكن سحب 85% من مقدار الجزء المسدد)⁽³⁾ .

2-بالنسبة للقرض العقاري : في عملية القرض لا يمكن إعادة سحب المبلغ بعد تسديده

نهائيا ولو كان ذلك قبل انتهاء الأجل المتفق عليه للوفاء بمبلغ القرض.

¹ -طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 28.

² - طالي لطيفة ، المرجع نفسه ، ص 29.

³ - شاكر القزويني ، تقنيات البنوك ، المرجع السابق ، ص 93.

ثالثا - عملية الخصم :

تعد عملية الخصم من قبيل العمليات الائتمانية إذ تأخذ شكل القروض التي تمنحها البنوك لزمائنها وهذه العملية تتم من خلال قيام أحد البنوك بشراء الأوراق أو السندات التجارية⁽¹⁾ من حاملها قبل تاريخ الاستحقاق ، و يحل محل هذا الشخص في الدائنية إلى غاية هذا التاريخ⁽²⁾ ، و بهذا تعتبر عملية الخصم بمثابة قرض نظرا لقيام البنك هنا بإعطاء مال لحاملها و ينتظر تاريخ الاستحقاق لتحصيل هذا الدين.

وهنا يكون الربح الذي يحصل عليه البنك عبارة عن المقابل من القيام بهذه العملية و هو ما يطلق عليه بـ "سعر الخصم " ، و يتم تطبيقه بالاعتماد على فترة انتظار البنك أي مدة القرض و التي يقصد بها الفترة التي تفصل بين تاريخ تقديم الورقة للخصم و تاريخ الاستحقاق ، و يرجع أصل تسمية عملية الخصم إلى أن البنك يقوم بخصم عمولته مباشرة من مبلغ الورقة التجارية⁽³⁾ ، وهنا يستطيع البنك كذلك أن يعود على كل من المدين و صاحب الكمبيالة معا باعتبارهما يكفلان سداد الدين بالتضامن⁽⁴⁾.

وتحرص البنوك على أن تكون الأوراق التجارية على العموم قابلة للتعبئة لدى معهد الإصدار وفقا لشروط إعادة الخصم لدى البنك المركزي⁽⁵⁾، في حالة ما إذا احتاج البنك إلى السيولة مقابل ثمن يسمى بـ "سعر إعادة الخصم " ⁽⁶⁾.

يمكن أن نبرز الاختلافات التي توجد بين كل من عملية الخصم و القرض العقاري في عدة نقاط نذكرها فيما يلي⁽⁷⁾:

¹ - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 29.

² - الطاهر لطرش ، تقنيات البنوك ، المرجع السابق ، ص 66.

³ - الطاهر لطرش ، تقنيات البنوك ، المرجع نفسه ، ص 66

⁴ - مكدال سعدية ، المرجع السابق ، ص 25.

⁵ - النظام رقم 01/15 المؤرخ في 2015/02/19 الذي يتعلق بعمليات خصم السندات العمومية ، إعادة خصم السندات الخاصة ، التسبيقات والقروض للبنوك والمؤسسات المالية ، و الذي ألغى أحكام النظام رقم 01/2000 المؤرخ في 2000/02/13 الذي يتعلق بعمليات إعادة خصم و القروض الممنوحة للبنوك و المؤسسات المالية ، بموجب أحكام المادة 22 من النظام رقم 01/15.

⁶ - الطاهر لطرش ، تقنيات البنوك ، المرجع نفسه ، ص 67.

⁷ - طالي لطيفة ، المرجع نفسه ، ص 29.

أ- من حيث الطبيعة القانونية:

تعد عملية الخصم ذات طبيعة تجارية لأنها تتناول أوراق تجارية .
بينما القرض العقاري يمكن أن يكون ذو طبيعة تجارية إذا كان بين تاجرين (بنك و متعامل
في الترقية العقارية) و قد يكون مدنيا إذا كان أحد أطرافه (بنك و فرد يريد الحصول على مسكن
عائلي) و يهدف إلى تلبية احتياجاته الخاصة.

ب- من حيث الأطراف:

في عملية الخصم يكون أطراف العملية إما مؤسسة مالية و مؤسسة مالية آخر أو بين
مؤسسة مالية و أحد التجار .
بينما في القرض العقاري فيكون أطرافه مؤسسة مالية أو بنك يحمل صفة المقرض خوله
القانون القيام بمنح قروض عقارية و الطرف الثاني يحمل صفة المقترض قد يكون فردا أو متعامل
في الترقية العقارية.

ت- من حيث الهدف:

إن الهدف من القيام بعملية الخصم هو الحصول على السيولة اللازمة التي يحتاجها التاجر
أو المؤسسة المالية لمزاولة النشاط .
أما في القرض العقاري فهو القيام بتمويل عملية ذات طابع عقاري تدخل ضمن تلبية
احتياجات خاصة أو عمليات في إطار الترقية العقارية.

ث- من حيث عمولة البنك:

في عملية الخصم العمولة التي يتقاضاها البنك مقابل قيامه بهذه العملية تسمى سعر الخصم
الذي يقطع مباشرة من مبلغ الورقة التجارية .
بينما عمولة البنك في القرض العقاري هي الفائدة سواء كانت ثابتة أو متغيرة حسب ما هو
محدد في اتفاقية القرض العقاري.

ح- من حيث الآجل : و في عملية الخصم قلنا أنه شكل من أشكال القرض ويتميز بكونه قصير
الأجل .

بالمقارنة مع القروض العقارية التي تعد قروض متوسطة و طويلة الأجل قد تصل إلى 30
سنة أو أكثر كما هو الحال في الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك تصل إلى 40 سنة.

الفرع الثالث : مقارنة بين القرض العقاري و بعض صيغ التمويل الإسلامي .

إن الدارس لصيغ التمويل الإسلامية الموجهة للتمويل العقاري من الوهلة الأولى يجد عدم تطابق أو تشابه بين هذه الصيغ و آلية القرض العقاري التي تنتهجها البنوك التقليدية ، غير أنه يوجد عدة شروط وإجراءات و أحكام مشتركة و متشابهة إلى حد بعيد مع القرض العقاري ، مع وجود بعض الاختلافات التي تعتبر هي الفاصل بين هذه الصيغ وآلية القرض العقاري في الممارسة الميدانية بين الجانب الفنية و التقنية كذلك ، و هو ما سنحاول تبيانها فيما يلي :

أولاً-صيغة المشاركة المنتهية بالتملك:

تعتبر من بين أهم صيغ التمويل الاسلامي و الأكثر انتشارا في البنوك الإسلامية ،و عليه سنحاول دراستها بشكل مختصر و وضع مقارنة بسيطة بينها و بين القرض العقاري فيما يلي:

أ-**تعريف المشاركة:**تعرف على أنها : " عقد بين المتشاركين في رأس المال و الربح ، فكل شريك يقدم مالا(لذلك قلنا في شركة في رأس المال و الربح معا)، ويستحق الربح بالمال أو بالعمل حسب الاتفاق ، أما الخسارة فهي على المال و حسب نسبته "(1).

ب-**شروط المشاركة:**حتى يجوز التمويل بصيغة المشاركة يجب أن تتوفر بعض الشروط نذكر منها(2):

-يشترط في رأس المال أن يكون من الأثمان المطلقة وليس بالضرورة أن تكون مساواة في مقدار المال المقدم.

-أن تكون المشاركة في الربح و الخسارة بقدر حصة كل شريك في رأس المال دون أن يتحملها طرف واحد.

-أن تكون يد كل شريك أمانة في أموال الشركة ، فلا يضمن إلا حين التقصير التعدي.

-لا يجوز للبنك الدخول في المشاركات التي تدل الدراسات النهائية لها على تحقيقها لخسارة مؤكدة.

ت-**أنواع المشاركة :** تتنوع تطبيقات صيغة المشاركة في البنوك المشاركة بحسب طبيعة

¹ -حمزة شوادر ،علاقة البنوك الإسلامية بالبنوك المركزية (في ظل نظم الرقابة النقدية التقليدية)،ط 1،عماد الدين للنشر و التوزيع ،الأردن ، 2014 ، ص 205.

² -شوقي بورقبة ، التمويل في البنوك التقليدية و البنوك الإسلامية (دراسة مقارنة من حيث المفاهيم و الإجراءات و التكلفة)، عالم الكتب الحديث ، الأردن ، 2013 ، ص 124.

التمويل و أجاله و استمرار مشاركة البنك و يمكن تمييز نوعين رئيسيين لها و هما: المشاركة الثابتة (1) و المشاركة المنتهية بالتمليك و هي ما يهم في دراستنا باعتبارها تتشابه إلى حد بعيد مع آلية القرض العقاري في بعض الجوانب كما سوف نرى ذلك.

-المشاركة المنتهية بالتمليك :

يمكن استخدام هذا النوع من المشاركة في مجال التمويل العقاري، فصيغة المشاركة المنتهية بالتمليك هي نوع من المشاركة بين البنك و العميل⁽²⁾، و الذي يكون له الحق أن يحل محل البنك في ملكية المشروع إما دفعة واحدة أو على دفعات ، حسب الشروط المتفق عليها بين الطرفين و طبيعة العملية التمويلية ، و بموجب عقد المشاركة تتناقص حصة البنك في الشراكة بصورة تدريجية كلما قام العميل بتسديد حصص متزايدة من أصل مبلغ تمويل البنك للمشروع ، وفي نهاية الأمر يصبح طالب التمويل أو الشريك مالكا للمشروع بصورة كاملة⁽³⁾، و يتم تطبيق هذه الصيغة وفق المراحل التالية:

- يوقع البنك و طالب التمويل عقد مشاركة و يشتري طالب التمويل المسكن ، وتكون ملكية مشتركة بين الطرفين حسب نسبة رأس المال .

- يستأجر طالب التمويل المسكن من البنك بموجب عقد الإيجار ، يحدد فيه مدة الإيجار و قيمة الأقساط و كيفية الدفع أو التسديد .

- يشتري طالب التمويل المسكن تدريجيا و تتناقص قيمة أقساط الإيجار مع تناقص حصة البنك حتى يصبح طالب التمويل مالكا للمسكن بكامله⁽⁴⁾.

ث-تمييز آلية القرض العقاري عن صيغة التمويل بالمشاركة المنتهية بالتمليك:

بعد أن تم دراسة صيغة التمويل بالمشاركة المنتهية بالتمليك بشكل مختصر ، سنحاول وضع مقارنة بسيطة عن أوجه التشابه و الاختلاف بينها و بين القرض العقاري فيما يلي:

¹ - المشاركة الثابتة أو المتوازنة : وهي المشاركة التي يرتبط أجلها بأجل المشروع الممول نفسه ، فالمشاركة قائمة طالما بقي المشروع قائما ، و لا يمنع هذا بطبيعة الحال أيا من الشركاء من بيع حصته أو التصرف فيها بشكل ينهي مشاركته في المشروع-شوقي بورقية ، المرجع السابق ، ص 123.

² -منى لطفي بيطار ، منى خالد فرحات،آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية،مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية و القانونية - المجلد 25 - العدد 2 / 2009 ، سوريا ، ص 26.

³ - حمزة شوارد ، المرجع السابق ، ص 209.

⁴ - منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات،المرجع نفسه ، ص 26.

(1)-أوجه الشبه : توجد عدة أوجه تشابه بين الصيغتين نذكر أبرزها:

-يشارك كل من البنك و العميل في دفع ثمن السكن أو العقار في صيغة المشاركة دون تساوي قيمة المبلغ المدفوع وهو نفس الشيء في القرض العقاري يدفع البنك نسبة من المبلغ تتراوح من 60% إلى 90% من مبلغ القرض و يدفع طالب التمويل الباقي بما يعرف بالمساهمة الشخصية.

-يتم تسديد الأقساط حسب الاتفاق سواء دفعة واحدة أو في شكل أقساط شهرية متساوية و متناقصة لهذا يطلق عليها بالمشاركة المتناقصة⁽¹⁾، وهو نفس الشيء في القرض العقاري فهنا يقوم المقترض بدفع اقساط حسب رزمة التسديد حتى يتم الوفاء النهائي ليصبح مالكا للمسكن خالي من الرهون التي تم ترتبها كضمان للمقرض .

-كل من صيغة المشاركة و القرض العقاري تعتبران من آليات التمويل المتوسطة و طويلة الأجل التي تفوق 5 سنوات و تصل إلى أكثر من 20 سنة .

-كلا الصيغتين تمكنان طالب التمويل من الحصول على ملكية المسكن أو العقار في نهاية الأمر بعد تسديد ما عليه .

-كل من الصيغتين موجه للفئة ضعيفة و متوسطة الدخل من أفراد المجتمع لتمكنهم من امتلاك مسكن لائق .

(2)-أوجه الاختلاف:توجد عدة أوجه اختلاف بين الصيغتين نذكر أبرزها:

- العلاقة بين البنك و طالب التمويل في صيغة المشاركة هي علاقة مشاركة في الربح و الخسارة ، بينما في القرض العقاري هي علاقة مديونية (دائن و مدين).

-خضوع كل صيغة لنظام بنكي مختلف عن الأخرى فصيغة المشاركة تجد أحكامها في البنوك الإسلامية (طبقا لأحكام الشريعة الإسلامية) بينما القرض العقاري يجد أحكامه في البنوك التقليدية (القانون الوضعي).

-في صيغة المشاركة لا يتم اشتراط ضمانات لتمويل المشروع فقط دراسة جدية المشروع ،

¹ -تعرف المشاركة المتناقصة على أنها:"صيغة تمويل بالمشاركة حيث تعتمد في البداية على اشتراك المصرف مع أحد عملائه في شراء أصل من الأصول (عقار)، ثم الاتفاق على بيعه تدريجيا بعد ذلك للعميل"،و الغرض من صيغة المشاركة المتناقصة هو أن تكون بديلا عن القرض الربوي"،-هاشم محمد القاضي،المرجع السابق، ص 234.

بينما في القرض العقاري يتم اشتراط ضمانات عينية و شخصية إن تطلب الأمر.

-العائدات المتحصل عليها من التمويل بصيغة المشاركة هو هامش الربح المحقق نتيجة

التمويل ، أما في القرض العقاري فهي نسبة الفائدة التي يفرضها البنك على طالب التمويل.

-ارتفاع درجة الخطر إلى حد كبير في صيغة المشاركة أكثر منها في القرض العقاري لأن

في الأولى يتحملها البنك بفقدان رأس المال أما في الثانية يتحملها طالب التمويل بالتنفيذ على الضمانات المقدمة⁽¹⁾.

ثانيا - صيغة المربحة للأمر بالشراء:

تعتبر من بين أهم صيغ التمويل الاسلامي المعتمدة في البنوك الإسلامية ، و عليه سنحاول

دراستها بشكل مختصر و وضع مقارنة بسيطة بينها و بين القرض العقاري فيما يلي:

أ-**تعريف المربحة:** "هو بيع الشيء بثمنه مضافا إليه زيادة معينة ، و يعتبر بيع المربحة جائزا شرعا ، لقوله تعالى: ﴿وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَ حَرَّمَ الرِّبَا﴾⁽²⁾، وهو من بين بيوع الأمانة⁽³⁾، وسمى أمانة لأن المشتري يأتمن البائع فيه عادة على بيان تكلفة البيع⁽⁴⁾.

ب-**شروط المربحة:** تتميز المربحة ببعض الشروط الخاصة عن غيرها و يمكن أن نجعلها

فيما يلي:

-أن يكون الثمن الأول معلوما (تكلفة الشراء)، و أن يكون الربح أيضا معلوما.

-أن يكون عقد البيع الأول صحيحا و خاليا من الربا.

-أن يتفق البنك و العميل على باقي الشروط (الزمان و المكان و التسليم...).

-يجب أن يقع البيع على السلع مقابل النقود ، إذ لا تجوز المربحة بمقاصة سلعة بأخرى⁽⁵⁾.

ت-**أنواعها:** يمكن أن نقسم المربحة التي تمارسها البنوك الإسلامية إلى نوعين : بيع

المربحة بدون طلب من المشتري⁽⁶⁾، و المربحة للأمر بالشراء وهي ما يهم في هذه الدراسة نظرا ل

1 - شوقي بورقية ، المرجع السابق، ص 142.

2 - سورة البقرة ، الآية 275.

3 - شوقي بورقية ، المرجع نفسه ، ص 100.

4 - حمزة شوارد ، المرجع السابق ، ص 213.

5 - حمزة شوارد ، المرجع نفسه ، ص 213.

6 - بيع المربحة بدون طلب من المشتري : " هو قيام البنك بشراء سلعة بدون طلب المشتري ، ثم يقوم ببيعها في حالة الطلب ، فهو يقوم بعملية المتاجرة ، غير أن هذه العملية لا تتوافق مع النشاط البنكي "، لهذا ليست محل =

اقتربها من آلية القرض العقاري في بعض المزايا.

-المرابحة للأمر بالشراء :حيث يطلب العميل (المشتري) من البنك شراء سلعة معينة يحدد

فيها جميع مواصفاتها ، و يحدد فيها ثمن الشراء ، و يتحمل البنك خطر الهلاك و تلف السلعة قبل التسليم .

ث-شروطها : توقيع العميل مع البنك عقد مرابحة يحدد فيه (مواصفات المسكن ، مقدار النقدية

- وهو ضمان للالتزام العميل بالشراء و يطلق عليه ب **هامش الجدية** ، قيمة الأقساط و كيفية التسديد).

-تحديد الثمن الأساسي للمسكن المطلوب وهامش ربح البنك و الثمن الإجمالي.

-شراء البنك للمسكن حسب المواصفات المحددة من قبل العميل ، و يبيع المسكن للعميل

بالتقسيط ، و تنتقل ملكية المسكن للعميل⁽¹⁾.

-توقيع الرهن على المسكن المتفق عليه ضمانا لسداد الأقساط المحددة في بيع المرابحة من

طرف العميل⁽²⁾.

ح-تمييز القرض العقاري عن المرابحة للأمر بالشراء:

بعد أن تم دراسة صيغة المرابحة للأمر بالشراء بشكل مختصر ، سنحاول وضع مقارنة

بسيطة عن أوجه التشابه و الاختلاف بينها و بين القرض العقاري فيما يلي:

(1)-أوجه الشبه:

-إن العلاقة التي تربط بين طرفي كل من البيع بالمرابحة و القرض العقاري هي علاقة مديونية.

-تحدد في كلا الصيغتين المبلغ الإجمالي و الأقساط المراد تسديدها مع المدة المطلوبة للتنفيذ .

-يمكن طلب توقيع البنك لرهن عقاري على العقار أو المسكن لصالح البنك ضمانا لتسديد الأقساط.

- يتقاضى البنك في كلا الصيغتين عمولة محددة و معلومة حسب الاتفاق و المدة⁽³⁾.

(2)-أوجه الاختلاف:

=لدراستنا .- شوقي بورقبة ،المرجع السابق ، ص 102.

¹ - منى لطفي بيطار ، منى خالد فرحات،المرجع السابق ، ص 26.

² - هاشم محمد القاضي ، المرجع السابق ، ص 204.

³ - شوقي بورقبة ،المرجع نفسه ، ص 135.

-المرابحة هي تبادل سلعة بثمن ، بينما القرض العقاري هو تبادل نقود بمثلها.
-ثمن المسكن في المrabحة مستقر و ثابت لا يزيد ،أما في القرض العقاري فإن مبلغ القرض و الفائدة يزداد بازدياد المدة.

-تختلف مشروعية العمولة التي يتقاضاها البنك بين الصيغتين ففي المrabحة تعتبر هامش الربح وهو مشروع شرعا أما في القرض العقاري فتعتبر فائدة و هي محرمة شرعا.

-إجراءات التمويل بالمrabحة تختلف بحيث يقوم البنك بشراء المسكن ثم إعادة بيعه للعميل بينما في القرض العقاري لا يتدخل البنك في عملية الشراء.

ثالثا - صيغة الإجارة المنتهية بالتملك:

تعتبر من بين أهم صيغ التمويل الاسلامي المعتمدة في البنوك الإسلامية ، و عليه سنحاول دراستها بشكل مختصر و وضع مقارنة بسيطة بينها و بين القرض العقاري فيما يلي:
أ-تعريف الإجارة:"هي عقد على منفعة مباحة معلومة ، مدة معلومة ، من عين معلومة ، أو موصوفة في الذمة ، أو عمل بعوض معلوم "(1).

ب-شروط الإجارة:يتضمن عقد الإجارة الشروط التالية التي أوردها الفقهاء و المتمثلة في(2):
-أن تكون المنفعة معلومة للطرفين.

- أن تكون الأجرة مالا معلوما.

-أن تكون المنفعة مباحة شرعا وليست منفعة محرمة شرعا.

-أن تكون المدة معلومة نفيا للجهالة و النزاع.

-يتحمل المؤجر تبعة هلاك أو خسارة العين المؤجرة ما لم يثبت تقصير أو تعدي المستأجر.

ت-أنواع الإجارة : هناك نوعين من صيغة التمويل بالإجارة وهما الإجارة التشغيلية(3) و

الإجارة المنتهية بالتملك و ما يهم في هذه الدراسة هو النوع الأخير و الذي يتشابه مع آلية القرض العقاري في بعض النقاط ويختلف معها في نقاط أخرى نحاول ذكرها فيما يلي:

1 - حمزة شوادير ، المرجع السابق ، ص 221 .

2 - شوقي بورقية ، المرجع السابق ، ص 115.

3 -الإجارة التشغيلية:في الإجارة التشغيلية يملك المؤجر الأصل و يقوم بتأجيره إلى مستأجر لفترة معينة ووفق أوضاع محددة ، على أنه ضامن للتلف و المخاطرة المترتبة عن عملية التأجير ، إلا إذا ثبت تعدي المستأجر ، و يهدف المؤجر من وراء هذا العقد إلى تملك الأصل بغاية تأجيره مرات عديدة حيث أنه لا يتنازل عن ملكية الأصل بل يسترده في نهاية فترة التأجير . - حمزة شوادير ، المرجع نفسه ، ص 223.

-الإجازة المنتهية بالتملك :يمكن استخدام هذه الصيغة في التمويل العقاري ،فهى عقد إجازة يتضمن وعدا من المؤجر (البنك) للمستأجر (العميل) بنقل الملكية له بعد قيامه بسداد ثمن الشيء المؤجر إضافة إلى الأجرة ، وغالبا ما يتم سداد هذا الثمن على أقساط فيكون مقدار الأجرة متناقصا مع تزايد الحصة من الأصل المؤجر التي يمتلكها المستأجر⁽¹⁾،و يمكن أن نحصر الشروط الواجب توفرها للتمويل بهذه الصيغة في الشروط التالية:

-إبداء العميل رغبته في الإجازة المنتهية بالتملك لعين (المسكن) غير موجودة لدى البنك.
-قيام البنك بشراء المسكن المطلوب من البائع أو القيام ببنائه بنفسه أو بمساعدة مقاول بناء⁽²⁾.

-ضبط مدة التأجير و تطبيق أحكامه عليها طيلة هذه المدة ، و تحديد مقدار كل قسط من أقساط الإيجار .

-نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة تنفيذ لوعده سابق بذلك ،بين البنك و العميل⁽³⁾.

ث-التمييز بين القرض العقاري و الإجازة المنتهية بالتملك:

بعد أن تم دراسة صيغة الإجازة المنتهية بالتملك بشكل مختصر ، سنحاول وضع مقارنة بسيطة عن أوجه التشابه و الاختلاف بينها و بين القرض العقاري فيما يلي:

1-أوجه الشبه : توجد عدة أوجه تشابه بين الصيغتين نذكر أبرزها:

- تجمع بين طرفين في عقد واحد أحدهما بنك و الآخر عميل .
- كلاهما ينتهيان بدفع أقساط مترتبة في ذمة العميل إلى البنك .
- كلاهما من آليات التمويل التي تنصب على العقار مبني و غير المبني .
- كلاهما يمكنان العميل من امتلاك المسكن في نهاية العقد .
- كلاهما يعتبران من آليات التمويل المتوسطة و طويلة الأجل .

2-أوجه الاختلاف : توجد عدة أوجه اختلاف بين الصيغتين نذكر أبرزها:

- العلاقة بين البنك و العميل في صيغة الإجازة هي علاقة مؤجر و مستأجر ، بينما في

¹ - شوقي بورقية ، المرجع السابق ،ص 125.

² - منى لطفي بيطار ، منى خالد فرحات،المرجع السابق ، ص 28.

³ - شوقي بورقية ، المرجع نفسه ، ص 126.

القرض العقاري هي علاقة مقرض و مقترض .

-خضوع كل صيغة لنظام بنكي مختلف عن الأخرى فصيغة الإجارة تجد أحكامها في

البنوك الإسلامية بينما القرض العقاري يجد أحكامه في البنوك التقليدية .

-العائدات المتحصل عليها من التمويل بصيغة الإجارة هي الأجرة المحددة مسبقا ، أما في

القرض العقاري فهي نسبة الفائدة التي يفرضها البنك على طالب التمويل.

-تنتهي صيغة الإجارة المنتهية بالتملك بعد سداد قيمة الأصل المؤجر ، أما في القرض

العقاري فينتهي بانتهاء المدة المحددة في عقد القرض العقاري .

-ارتفاع درجة الخطر إلى حد كبير في صيغة الإجارة أكثر منها في القرض العقاري لأن في

الأولى يتحملها البنك بفقدان العين المؤجرة إلا في حالة ثبوت تقصير أو تعدي من المستأجر أما

في الثانية يتحملها طالب التمويل بالتنفيذ على الضمانات المقدمة⁽¹⁾.

يمكن اعتبار صيغ التمويل الإسلامية التي تعتمد البنوك الإسلامية من أنجح الأساليب في

مجال التمويل العقاري نظرا لسلاستها و سهولة التعامل بها ، وكذلك إلى مشروعيتها ، على خلاف

ما هو موجود في آلية القرض العقاري التي تتعامل بها البنوك التقليدية أو الربوية كما تسمى وهذا

راجع إلى معاملاتها التي تبنى على الفائدة التي تحرمها الشريعة الإسلامية هذا من جهة و نظرا

لما لها من انعكاسات سلبية على الحياة الاجتماعية و الاقتصادية من جهة أخرى ، وكذا بعض

المخاطر التي تهدد نجاحها في مجال تمويل مشاريع الترقية العقارية على وجه الخصوص .

¹ - شوقي بورقبة ، المرجع السابق ، ص 144.

خلاصة الفصل التمهيدي :

-نخلص في ختام هذا الفصل التمهيدي الذي خصصناه لدراسة ماهية عقد القرض العقاري إلى أن عقد القرض العقاري يعتبر نوع من أنواع عقد القرض الذي تمنحه مؤسسات المقرضة للمقترضين سواء كانوا من الأفراد أو من المتعاملين في مجال الترقية العقارية لاسيما المرقين العقاريين .

فهو يعتبر من القروض طويلة الأجل ويوجه إلى تمويل العمليات المنصبة على العقار فقط ، و يأخذ هذا النوع من القروض شكل عقد يجمع بين طرفين أحدهما المقرض و الآخر المقترض بالإضافة إلى تدخل أطراف أخرى في هذا العقد ، وتحدد الطبيعة القانونية لهذا النوع من القروض حسب العملية الممولة و الطرف المقترض فإذا كان طرفي القرض يحملان صفة التاجر عد القرض ذو طبيعة تجارية ،و إذا كان الطرف المقترض شخصا مدنيا لا يهدف من وراء تمويل العملية العقارية القيام بعملية تجارية كالبيع فإن القرض يعد هنا ذو طبيعة مدنية ،و المرجح هو أن القرض العقاري ذو طبيعة قانونية مختلطة .

كما أن عقد القرض يتميز عن غيره من العمليات المصرفية ،و خاصة القروض ببعض الخصائص فهو عقد رضائي و عقد نقدي ،و كذلك عقد بفائدة ، كما أنه من العقود ذات التنفيذ المتتابع التي تصل مدتها إلى 30 سنة ،وأنه من عقود الإذعان ،وبناء على هذه الخصائص يمكن تمييز عقد القرض العقاري عن غير من العقود المشابهة له كالقرض الاستهلاكي و القرض الإيجاري و الوديعة و فتح الاعتماد و كذا بعض صيغ التمويل الإسلامية التي لجأت بعض البنوك الجزائرية مؤخرا إلى تجربة العمل بها ، و هذا في محاولة منها للتماشي مع العقيدة الإسلامية التي يدين بها المجتمع الجزائري و التي تحرم المعاملات الربوية .

وعليه يمكن القول أن عقد القرض العقاري هو من بين الآليات التي تعتمد عليها الدولة لتمويل نشاط الترقية العقارية من خلال تمويل مختلف العمليات المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية ، و التي تنصب على الأملاك العقارية المخصصة للاستعمال السكني بالدرجة الأولى وهذا بهدف التخفيف من مشكل السكن الذي تعاني منه الدولة .

الباب الأول:

النظام القانوني لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع

السكني و أنماط عقد القرض العقاري الموجهة لتمويلها.

لقد حاولت الجزائر جاهدة لمعالجة مشكل السكن منذ الاستقلال ، و الذي تقاوم مع مطلع التسعينات مما أثر على كل مجالات التنمية لاسيما المجال الاقتصادي و الاجتماعي ، مما جعل الدولة تأخذ على عاتقها مسؤولية حل هذا المشكل من خلال إنجاز و تمويل مختلف المشاريع السكنية التي برمجتها ، و في سبيل ذلك بادرت بتنظيم نشاط الترقية العقارية كخطوة أولى و التي تهدف من ورائها إلى تنظيم و ضبط قطاع السكن من جانب القانوني و العملي ، حيث يعكس هذا الإصلاح الأهمية الاستراتيجية لنشاط الترقية العقارية ضمن السياسة العامة للدولة الرامية لتنمية قطاع السكن ، وهذا نظرا لما شهده من تطور و إعادة تنظيم و ضبط من الناحية القانونية بدءا بالقانون رقم 07/86 مرورا ب المرسوم التشريعي رقم 03/93 ، وصولا إلى القانون رقم 04/11 ساري المفعول حاليا ، وهذا من خلال التركيز على المشاريع ذات الطابع السكني المنجزة من خلال التقنيات المعتمدة للإنجاز ، و كذا الصيغ السكنية المتنوعة ، و هو الأمر الذي أعطى دفعا كبيرا لهذا النشاط كونه يعتبر المحرك الأساسي لتطوير قطاع السكن.

ولتجسيد هذه المشاريع العقارية تم العمل على توفير التمويل الكافي لضمان تمويلها، و تزامنا مع هذه الاصلاحات تم إتخاذ عدة إجراءات فيما يخص جانب التمويل باعتباره يعد شريان أي مشروع عقاري من خلال العمل على تفعيل آليات مناسبة تتماشى و تستجيب لحاجات المرقين العقاريين و حتى الأفراد الذين يبحثون عن التمويل اللازم لتمويل سكناتهم المنجزة في إطار الترقية العقارية وقد برز عقد القرض العقاري كآلية مساعدة وجد فعالة في توفير التمويل المناسب لكل من الأفراد و المرقين العقاريين من أجل إنجاز مختلف المشاريع العقارية لاسيما تلك المخصصة للسكن و حتى يتم الاستفادة من هذه الآلية لابد من دراسة أنماط عقد القرض العقاري الموجه لتمويل المشاريع العقارية ذات الطابع السكني ، وعليه سنحاول دراسة هذا الباب حسب التقسيم التالي :

الفصل الأول: النظام القانوني لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني.

الفصل الثاني: أنماط عقد القرض العقاري الموجهة لتمويل المشاريع ذات الطابع السكني و الهيئات المالية المساهمة في تفعيلها.

الفصل الأول:

النظام القانوني لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني

لقد سعت الدولة الجزائرية إلى الحد من مشكل السكن وهذا من خلال تنظيم القطاع السكني فيما يعرف بنشاط الترقية العقارية كحل فعال للتقليل من تبعات هذه المشكلة ، وهذا بإصدار أول قانون ينظم هذا النشاط وهو القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية ، و الذي لم تدم مدة سريانه طويلا نظرا لدخول البلاد مرحلة جديدة هذا من جهة ، و كذا فشل هذا القانون لعدة اعتبارات من جهة أخرى ، حيث تدخل المشرع بإلغائه بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ، و الذي اعتبر بمثابة قفزة نوعية في مجال تنظيم سوق العقار وقد جاء ببعض الإضافات التي لم تكن في سابقه ، من خلال إعطاء مفاهيم جديدة للترقية العقارية و كذا استحداث تقنيات جديدة تساعد على تطوير النشاط ، إضافة إلى فتح الباب أمام الخواص الذين يريدون دخول هذا المجال تماشيا مع التوجه الجديد للبلاد و اقتصاد السوق .

لكن سرعان ما كشفت التطبيقات عن قصور و نقاط ضعف هذا التشريع من خلال النقائص و المشاكل التي أصبحت تطرح في مجال الترقية العقارية خاصة عدم انسجام النصوص القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية مع الواقع العملي ، مما جعل من تدخل المشرع أمر ضروريا و حتميا لإصلاح الأوضاع من خلال إصدار القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و الذي ألغى أحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 و الذي اتخذ فيه المشرع عدة إجراءات و تدابير التي تخص الأحكام العامة المتعلقة بهذا المجال و التي من شأنها أن تضبط أكثر العلاقات بين المتدخلين في مجال الترقية العقارية من خلال تحديد واجبات و التزامات و كذا مسؤوليات كل طرف ، وإعطاء نفس جديد لهذا النشاط بتنظيم تقنيات إنجاز المشاريع العقارية في إطار الترقية العقارية ، وكذلك في تنوع الصيغ السكنية بما يتلاءم مع رغبات و متطلبات كل فئات المجتمع ، بهدف زيادة العرض و امتصاص الطلب على السكن .

و فيما يلي سنحاول أن ندرس هذا الفصل من خلال التقسيم التالي:

المبحث الأول: ماهية نشاط الترقية العقارية و تحديد القائمين بها.

المبحث الثاني: تقنيات و صيغ المشاريع العقارية ذات الطابع السكني.

المبحث الأول :

ماهية نشاط الترقية العقارية و تحديد القائمين بها .

لقد جاء اعتماد الدولة على نشاط الترقية العقارية كأحد الحلول لمشكلة السكن التي تعرفها ، وهذا من خلال سن عدة نصوص قانونية متعلقة بنشاط الترقية العقارية ، كان آخرها القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ساري المفعول حاليا ، وقد صدر هذا القانون لتدارك النقائص المسجلة ميدانيا من خلال إعادة ضبط ماهية نشاط الترقية العقارية (المطلب الأول) ، و كذا تحديد الإطار القانوني للمركي العقاري القائم بإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني (المطلب الثاني) .

المطلب الأول :

مفهوم نشاط الترقية العقارية.

إن دراسة نشاط الترقية العقارية يتطلب منا البحث بشكل معمق وواسع ، في مفهومها من خلال الإلمام بتعريفها و تحديد أهم العمليات التي تدخل ضمن نشاط الترقية العقارية (الفرع الأول) ، ثم تحديد أشكال المشاريع العقارية المنجزة في إطار الترقية العقارية و الغرض منها (الفرع الثاني).

الفرع الأول : تعريف نشاط الترقية العقارية:

لقد حاول المشرع الجزائري تعريف نشاط الترقية العقارية من خلال عدة نصوص قانونية منظمة لنشاط الترقية العقارية بدءا بالقانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية الملغى ، ثم بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى ، وصولا إلى القانون رقم 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية (أولا) ، ثم تحديد العمليات التي يشملها نشاط الترقية العقارية (ثانيا).

أولا- تعريف نشاط الترقية العقارية حسب التطور التشريعي لها :

على خلاف ما جرت عليه العادة في تولى كل من الفقه و القضاء مهمة إعطاء التعاريف ، فيلاحظ هنا أن موضوع الترقية العقارية لم يحظى بالاهتمام من قبل الفقه نظرا لعدم وجود تعاريف

تناولت الترقية العقارية بشكل دقيق و شامل ، و يرجع سبب ذلك في كون الترقية العقارية لم تظهر بشكل كامل كما هي عليه اليوم بل ظهرت بصورة تدريجية و بأشكال مختلفة هذا الامر جعل من إعطاء تعريف شامل و دقيق يلم بكل الجوانب المتعلقة بموضوع الترقية العقارية مهمة صعبة لما أن القضاء الجزائري هو الآخر لم يعرف الترقية العقارية فلم نجد أي اجتهاد قضائي في هذا الخصوص ، مما يدفعنا إلى الاعتماد على النصوص القانونية المذكورة أعلاه فقط لاستخلاص تعريف للترقية العقارية كما يلي:

أ- **التعريف الوارد في القانون رقم 07/86 (الملغى) :** يعتبر القانون رقم 07/86 أول نص قانوني يتعلق بنشاط الترقية العقارية في الجزائر حيث وضع لها إطار قانوني ينظمها ، وقد أورد المشرع في نص المادة 2 منه التي جاء فيها : " تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية ./ وتتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في بناء العمارات أو مجموعات العمارات تستعمل أساسا للسكن ، و تشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني و تجاري تقام على أراضي خاصة أو مقتناة عارية ، أو مهنية ، أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في هذا إطار إعادة الهيكلة و التجديد ./ ويمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية ، أو للبيع أو للإيجار ، و ذلك في إطار القوانين و التنظيمات المعمول بها و أحكام هذا القانون ."

لكن بعد مرور 7 سنوات فقط من صدور هذا القانون ، تم إصدار المرسوم التشريعي رقم 03/93 الذي قضت أحكامه بإلغاء هذا القانون و هذا يرجع إلى التحول الذي عرفته البلاد في سنة 1989 في الانتقال من النظام الاشتراكي إلى النظام الرأسمالي مما أثر على المجالات الاقتصادية و السياسية و الاجتماعية .

ب- **التعريف الوارد في المرسوم التشريعي رقم 03/93 (الملغى) :** لقد أعاد المشرع من خلال المرسوم رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري تنظيم الترقية العقارية في إطار قانوني جديد و خص الترقية العقارية بتعريف ورد في المادة 2 منه جاء فيها ما يلي : " يشمل النشاط العقاري على مجموعة الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو للإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري ."

إلا أن هذا التعريف الذي خص به المشرع الترقية العقارية تعرض كذلك لعدة انتقادات في العديد من الجوانب و في نفس الوقت تم تسجيل بعض الملاحظات الايجابية فيه نذكرها فيما يلي:

1- تضارب في الصياغة اللغوية في المادة 2 بين النص العربي و النص الفرنسي ، فالنص العربي نجده يتكلم عن النشاط العقاري ، أما في النص الفرنسي يتكلم عن نشاط الترقية العقارية أي باللغة الفرنسية (*Activité de la promotion immobilière*) و هذا ما يجعل المعنى في المادة بالنص العربي يختلف عن معنى النص باللغة الفرنسية و هو المعنى الذي كان يقصده المشرع⁽¹⁾.

2- تميز التعريف بالغموض والعمومية و عدم الدقة في حصره للعمليات التي يشملها نشاط الترقية العقارية إذ أنه اقتصر على عملية إنجاز و تجديد الأملاك العقارية فقط ، وهذا ما يجعل أي عملية تساهم في الإنجاز أو التجديد تعتبر ضمن نطاق الترقية العقارية كما هو الحال بالنسبة لأعمال المقاول و هذا يعد خلط و بالتالي هو أمر غير مقبول كون أن هذه الأخيرة (المقاول) خاضعة لأحكام خاصة بها⁽²⁾.

3- عدم تحديد القائم بعمليات الترقية العقارية نظرا لأخذ المشرع بالمعيار المادي و عدم أخذه بالمعيار الشخصي الذي يحدد القائم بهذه العمليات⁽³⁾، و هذا حتى يكون التعريف المقدم أكثر دقة و وضوح ، كون أنه لا يمكننا أن نميز بين المرقى العقاري و مقاول البناء و حتى المهندس المعماري باعتبار أن لكل واحد منهم دور في عملية إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية سواء بصفة فرعية أو أساسية الأمر الذي يحتاج إلى توضيح أكثر من طرف المشرع.

4- ضعف المعيار الذي يميز نشاط الترقية العقارية عن غيره من النشاطات الأخرى خاصة أعمال المقاول ، وهو أخذ زمام المبادرة و العناية الرئيسية من طرف المتعامل في الترقية العقارية

¹ -المقصود بالنشاط العقاري هو: "كل المعاملات و التصرفات المالية و القانونية الواردة على العقار و المتعلقة به مثل بيع العقار ، تأجيره ، إعداد نظام الملكية المشتركة ، بناء العقارات ، هدمها و إدارة الشيوخ قسمته ، تسبير العقارات بغض النظر عن نوع العقار و طبيعته و الهدف منه "، أما الترقية العقارية فهي لا تشكل سوى مظهر من مظاهر النشاط العقاري فهي تشمل فقط نوع معين من التصرفات و التي تنصب على نوع معين من العقارات كذلك، - رحمانى فايزة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004/2003 ، ص 3.

² - عربي باي يزيد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة ، 2010/2009 ، ص 13.

³ - سفيان زغيدي ، المرجع السابق ، ص 30.

في العملية ، وهذا يرجع إلى استخدام المشرع لعبارة "الأعمال التي تساهم..." ، فكان من الصواب تحديد العمليات الرئيسية و حصرها لا الأعمال المساهمة ، لكون العمليات الرئيسية تحدد التعامل في الترقية العقارية لارتباطه بها على عكس الأعمال المساهمة فرغم أهميتها لا تعبر دائما عن التعامل .

رغم الانتقادات إلا أنه تم تسجيل عدة إيجابية على هذا التعريف نذكر من بينها :

1- لقد تميز هذا المرسوم بإضفاء البعد الاقتصادي إلى جانب البعد الاجتماعي على نشاط الترقية العقارية وهو ما يعكس التحول من النظام الاشتراكي إلى النظام الرأسمالي من طرف الدولة.

2- التوسيع من أهداف العمليات المنجزة في إطار الترقية العقارية إذ أصبحت تشمل كل من البيع و الإيجار و تلبية الحاجات الخاصة كذلك بشكل صريح من خلال صدور عدة نصوص تنظيمية و تنفيذية تبين ذلك خاصة ما تعلق بالإيجار .

3- فتح المجال أمام كل شخص طبيعي أو معنوي له صفة التاجر أن يكون مرقى عقاري يمارس نشاط الترقية العقارية و ذلك حسب الشروط المحددة في هذا القانون ، بهدف المساهمة في تطوير نشاط الترقية العقارية.

4- أصبح نشاط الترقية العقارية يشمل إنجاز المحلات ذات الطابع السكني و المحلات ذات الطابع الحرفي و الصناعي و التجاري على حد سواء.

بناء على الانتقادات و الملاحظات المسجلة على هذا التعريف فقد حاول بعض الباحثين في مجال الترقية العقارية اقتراح تعاريف نذكر من بينها:

-عرفت الباحثة بوسنة إيمان الترقية العقارية على ضوء هذا المرسوم كما يلي:"هي ذلك النشاط العقاري الذي يقوم به - في أي شكل و بأي طريقة - شخص طبيعي أو معنوي من أجل إنجاز أو تجديد مبان بغرض بيعها أو تأجيرها أو استعمالها لتلبية حاجات خاصة ، ملتزما بأخذ زمام المبادرة و العناية الرئيسية في عملية الإنجاز أو التجديد ، وبأن يباشر - بنفسه أو بواسطة الغير - كل أو بعض الأعمال التي تتطلبها العملية"⁽¹⁾.

-بينما عرف الباحث عربي باي يزيد الترقية العقارية على أنها : " عملية إنجاز أو تجديد للبناءات من قبل المحترفين المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة بحيث تمتد هذه

¹ بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 21.

البناءات على نطاق واسع لتشمل المحلات السكنية أو التجارية أو الصناعية أو الحرفية ⁽¹⁾.

ما يمكن أن نقوله باختصار أن التعريف الوارد في المادة 2 من المرسوم رقم 03/93 ساهد الكثير من الغموض وعدم الوضوح إذ جاء شاملا وغير دقيق إلا أنه يعد خطوة ايجابية تمهد لبناء نظام قانوني جديد للترقية العقارية يتماشى مع مجريات أحداث الفترة التي صدر فيها و نظرا للعقبات التي نتجت عنه بسبب عدم احتواء كل المشاكل و تأخر إصدار النصوص التنظيمية المتعلقة به وكذا عدم ضبط مهنة المرقى العقاري بالشكل المطلوب كلها أمور أملت حتمية إعادة النظر في النظام القانوني لنشاط الترقية العقارية وهذا ما تم في سنة 2011 بإصدار قانون جديد.

ت- التعريف الوارد في القانون رقم 04/11 ساري المفعول : نظرا للمشاكل المسجلة في مجال الترقية العقارية قام المشرع بإصدار القانون رقم 04/11 المتعلق بتحديد قواعد نشاط الترقية العقارية والذي ألغى أحكام المرسوم رقم 03/93 وقد أورد تعريفا لنشاط الترقية العقارية من خلال مادتين 3 و 14 منه و التي حاول أن يتدارك من خلالها الانتقادات و الهفوات السابقة و إضافة أمور جديدة تتعلق بنشاط الترقية العقارية نبينها كما يلي :

- حيث جاء في المادة 3 منه الفقرة 10 تعريف الترقية العقارية على أنها : " مجموعة عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية ، و كذا إدارة المشاريع العقارية " .

-في حين تم تعريف نشاط الترقية العقارية في نص المادة 14 من نفس القانون أنه : " يشمل نشاط الترقية العقارية مجموعة العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة. / يمكن أن تكون هذه المشاريع محلات ذات استعمال سكني أو مهني و عرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري " .

إلا أن هذا التعريف الذي خص به المشرع الترقية العقارية كذلك تعرض لعدة انتقادات في العديد من الجوانب و في نفس الوقت تم تسجيل بعض الملاحظات الايجابية فيه نذكرها كما يلي :

1- لم يحدد المشرع في التعريف الوارد في المادة 14 القائم بعمليات الترقية العقارية مما يطرح عدة تساؤلات حول المتعامل القائم بهذه العمليات ، إلا أنه فصل فيما بعد في المادة 3 الفقرة 15 و في المادة 4 من هذا القانون من هو القائم بهذه العمليات و هو المرقى العقاري وهذا مما يعاب على المشرع أنه لم يشر إليه في التعريف الوارد في المادة 14 سألقة الذكر .

2- عدم حصر و تعداد العمليات التي تدخل ضمن عمليات الترقية العقارية بل اكتفى

¹ - عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص 16.

المشرع بتعداد العمليات المساهمة في إنجاز المشاريع العقارية التي وردت في المادة 3 دون أن يحصر العمليات الرئيسية و اكتفى بذكرها بشكل عام في الفقرة 10 من المادة 3 من القانون و التي اشتملت على تعبئة الموارد العقارية و الموارد المالية و كذا إدارة المشاريع العقارية.

3- رغم اعتبار نشاط الترقية العقارية من النشاطات الاقتصادية ذات الأهمية و التي تساهم في تنمية الاقتصاد الوطني إلا أنه لم يشر إليها المشرع بهذا المنظور ، كما لم يعتبر المرفي العقاري مستثمرا مما يجعله لا يستفيد من المزايا التي يمنحها قانون الاستثمار.

4- ورود عبارة عرضية و التي لم يرد لها تفسير في القانون أو توضيح من خلال صدور نص تنفيذي يبين المحلات ذات الأولوية و حالاتها و كذا المحلات التي تتجز عرضيا و حالاتها. - هذه تعد بعض الانتقادات التي تم تسجيلها من خلال استقراء نص المادتين 3 و 14 من القانون رقم 04/11 التي خص بهما المشرع تعريف نشاط الترقية العقارية ، غير أنه أضاف عدة أمور جديدة كان لها الإسهام في نشاط الترقية العقارية نعددها فيما يلي :

1- ما يلاحظ على نصوص هذا القانون و بالأخص ما تعلق بتعريف الترقية العقارية هو محاولة المشرع قدر الإمكان عدم الوقوع في التناقض و التضارب في المصطلحات بين النص العربي و الفرنسي فقد أعاد صياغة اللغوية للمواد بشكل يتوافق فيه النصين معا(نشاط الترقية العقارية) - (L'activité de promotion immobilière) و بهذا يكون قد تدارك الخطأ الذي وقع فيه في المادة 2 من المرسوم رقم 03/93 الملغى.

2- كذلك نجد أن المشرع قد وسع من عمليات الترقية العقارية المساهمة في الإنجاز و التي عددها في المادة 3 منه فأصبحت تضم أعمال البناء و التهيئة و الترميم و إعادة الهيكلة و التجديد و تدعيم البنايات المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

3-ركز المشرع على عملية إنجاز المشاريع العقارية و استبعد عملية التجديد التي تم ضمها إلى العمليات المساهمة في الإنجاز و هذا في نظرنا هو الصواب باعتبار أن الترقية العقارية تعتمد على الإنجاز أكثر من التجديد.

4-التركيز على المحلات ذات الطابع السكني كأساس للترقية العقارية ،و إنجاز المحلات ذات الطابع المهني و الحرفي و التجاري بصفة عرضية أي ثانوية مستبعدا بذلك المحلات الصناعية التي ورد ذكرها في المادة 2 من المرسوم رقم 03/93 الملغى .

يرجع السبب في إعطاء الأولوية و الأهمية للمشاريع أو المحلات ذات الطابع السكني إلى كونها

تهدف لتوفير السكن و التخفيف من الأزمة التي تعرفها البلاد في تغطية الطلب المتزايد على السكن وهو ما يعكس التنوع في الصيغ السكنية المنجزة و المقننة من طرف المشرع حتى تستجيب لكل الطلبات والفئات ،وهي محور هذه الدراسة .

ما يمكن قوله حول التعريف الذي أورده القانون 04/11 أنه لم يخلو من الانتقادات إلا أنه أضاف عدة أمور تصب في صالح تطوير و ضبط مفهوم الترقية العقارية برغم من الشمولية وعدم الدقة في التعريف ، وفي هذا الصدد حاول بعض الباحثين الاجتهاد في وضع تعريف يتماشى مع ما أراد المشرع بلوغه و من بين هذه التعاريف نذكر :

تعد مسكر سهام من بين الذين قدم تعريف لنشاط الترقية العقارية على أنه : " يشمل نشاط الترقية العقارية الذي يقوم به شخص طبيعي أو معنوي تتوفر فيه الشروط و صفة مرقي عقاري المحدد في المواد من 18 إلى 23 ، العمليات التي تساهم بصفة رئيسية في إنجاز المشاريع العقارية مع أخذ زمام المبادرة و العناية من طرف المرقي العقاري و المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة التي تهدف لتحقيق الربح ، و يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أساسا و يمكن أن تشمل معها محلات ذات استعمال مهني أو حرفي أو تجاري"(1).

كما عرفته أو محمد حياة على أنه : " يشمل نشاط الترقية العقارية الذي يبادر به شخص طبيعي أو معنوي يدعى في صلب هذا القانون المرقي العقاري ، مجموع العمليات التي تساهم بصفة رئيسية في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة ، و يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية أساسا محلات ذات استعمال سكني يمكن أن تشمل معها بصفة ثانوية محلات ذات استعمال مهني أو حرفي أو تجاري كما يشمل مجموع عمليات تعبئة الموارد المالية و كذا إدارة المشاريع العقارية "(2).

هذا فيما يخص التعريفين المقدمين و الذين حاول كل واحد منهما أن يضع تعريفا دقيقا و

شاملا لكل الجوانب التي تتعلق بنشاط الترقية العقارية من خلال التركيز على العمليات التي

¹ -مسكر سهام، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر،الواقع والأفاق،المنعقد يومي27/28 فيفري 2012، جامعة ورقلة،ص07 .

² -أو محمد حياة ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون رقم 04/11 ، مذكرة ماجستير في القانون ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 2015 ، ص 22.

تشملها الترقية العقارية و كذا على الشخص القائم بها و الذي يجب أن يتصف بالاحترافية من خلال توفر الشروط والمؤهلات المطلوبة فيه قانونا وهو ما نجده يتطابق مع رأي الفقهين (Philippe Malinvaud) و (Philippe Jestaz) اللذان يعرفان الترقية العقارية على أنها⁽¹⁾: "نشاط يتعلق بإنجاز عمليات البناء من طرف المحترفين وفق نماذج وتقنيات متخصصة لتوجه إلى متلقي الملكية".

وبناء على كل ما تقدم من تحليل للمواد القانونية و التعاريف المقترحة من طرف الباحثين من أهل الاختصاص فإنه يمكن أن نعرف نشاط الترقية العقارية بأنه: " هو مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية و كذا إدارة العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية من طرف محترف سواء كان شخص طبيعي أو معنوي يدعى في صلب هذا القانون بالمركبي العقاري يلتزم بأخذ زمام المبادرة و العناية الرئيسية في هذه المشاريع المخصصة إما للبيع أو للإيجار أو لتلبية الحاجات الخاصة ، و التي تشمل أساسا محلات ذات طابع سكني و يمكن أن تشمل بصفة ثانوية محلات ذات طابع مهني أو حرفي أو تجاري " ، وهذا في رأينا التعريف الذي يقارب التصور الذي أراد المشرع الوصول إليه من خلال نص المادة 3 و 14 من هذا القانون.

و حتى نكون أمام عمليات تنجز في إطار نشاط الترقية العقارية من قبل المركبي العقاري لابد من توفر بعض الشروط و هي :

- أخذ زمام المبادرة و العناية الرئيسية في أي عملية من طرف القائم بها.
- أن ينصب النشاط على إحدى العمليات المساهمة في إنجاز المشاريع العقارية مخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة. .
- أن يباشر بنفسه أو عن طريق غيره عملية إنجاز المشروع العقاري بصفة كلية أو جزئية.
- وعليه نجد أن المشرع من خلال هذا التعريف قد أفصح عن نيته في ضبط و تنظيم نشاط الترقية العقارية بشكل أدق و أشمل بما يضمن تفادي المشاكل السابقة و كذا تدارك الهفوات و النقائص التي سجلت فيما مضى ، من خلال التصحيح و التدقيق و كذا التوسيع من مجال النشاط و هي الأمور الإيجابية التي تم تسجيلها على هذا القانون.

¹ - Philippe JESTAZ, Philippe MALINVAUD, Droit de la promotion Immobilière, 6^{ème} édition .DALLOZ, Paris .1995, P23.

ثانيا - المواضيع التي تدخل ضمن مفهوم نشاط الترقية العقارية:

بالرجوع إلى نص المادة 15 من القانون رقم 04/11 نجدها تنص على مجموعة من العمليات التي يشملها نشاط الترقية العقارية عكس ما كان عليه الحال في ظل المرسوم رقم 03/93 الذي كان ينص على عملية إنجاز و تجديد الأملاك العقارية فقط ، أما حاليا فقد وسع المشرع من دائرة العمليات التي يشملها نشاط الترقية و نعددها فيما يلي:

أ- عملية إنجاز المشاريع العقارية : تعد عملية الإنجاز هي العملية الرئيسية التي يركز عليها نشاط الترقية العقارية و التي نص عليها المشرع في المادة 14 الفقرة 1 من القانون رقم 04/11⁽¹⁾ و عملية إنجاز المشاريع العقارية التي تشملها الترقية العقارية كان يشار إليها في نص هذا القانون بمصطلح البناء وهذا لا يثير أي جدل حول معنى الكلمتين في نظرنا ، فيقصد بعملية الإنجاز : " كل عملية بناء أو تشييد بناية و/ أو مجموع بنايات جديدة"⁽²⁾ ، لغرض البيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ، وتأخذ هذه المشاريع العقارية المنجزة الطابع السكني بالدرجة الأولى لأن ظهور نشاط الترقية العقارية كان بهدف القضاء أو التخفيف من مشكلة السكن في البلاد⁽³⁾، وكذا تنظيم و ضبط سوق العقار الحضري ،بالإضافة إلى المشاريع العقارية ذات الطابع المهني أو الحرفي أو التجاري ،و تكون عملية الإنجاز بمبادرة من المرقى العقاري باعتبار أن الإنجاز يدخل ضمن المهام الرئيسية التي يقوم بها فهو ليس مساهما فيها فقط فلقد أكدت ذلك المادة 17 من القانون رقم 04/11 إذ نصت على أنه : " يتولى المرقى العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار، وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري " ، حيث أقرت الفقرة 14 من المادة 3 من القانون رقم 04/11 أن المرقى العقاري له دور أساسي و ليس مساهم في عملية الإنجاز و هذا باعتباره هو من يبادر بعملية إنجاز المشاريع العقارية الجديدة⁽⁴⁾، وهذا هو الأصح من وجهة نظرنا و هو ما كان يرمي إليه المشرع كذلك.

ب- اقتناء و تهيئة الأراضي من أجل البناء : تعد هذه العملية كذلك من العمليات الرئيسية

¹ -نصت الفقرة 1 من المادة 14 من القانون 04/11 على: "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية....".

² -أنظر المادة 3 الفقرة 1 من من القانون 04/11 سالف الذكر.

³ -كتو لامية ، عقد البيع على التصاميم - في إطار القانون رقم 04/11 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 2013، ص 26.

⁴ -نصت المادة 3 الفقرة 14 من القانون 04/11 أنه: "يعد مرقيا عقاريا...، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة...".

التي يشملها نشاط الترقية العقارية و التي يصطلح المشرع على تسميتها بـ تعبئة الموارد العقارية⁽¹⁾ وهي اقتناء و تهيئة الأرضيات التي سوف تستقبل المشاريع العقارية التي يبادر بها المرفقي العقاري ، فعملية الاقتناء يقصد بها شراء الأوعية العقارية التي تكون صالحة لإقامة بنايات عليها ثم القيام بعملية التهيئة ، فالتهيئة حسب تعريف المشرع هي : " كل عملية إنجاز و/ أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية "⁽²⁾، وهنا تجدر الإشارة إلى أن المشرع قد فصل في الجدل الذي كان موجودا في ظل المرسوم رقم 03/93 الملغى ضمن نص المادة 4 منه⁽³⁾، و الذي كان يعتبر عملية الاقتناء و التهيئة من قبيل الأعمال التجارية و في نفس الوقت لم يعتبر هذه العملية من العمليات التي تشملها الترقية العقارية⁽⁴⁾، لكن في ظل القانون رقم 04/11 نجد أن المشرع قد وسع من دائرة العمليات التي يشملها نشاط الترقية العقارية بإدخال عملية الاقتناء والتهيئة في إطارها⁽⁵⁾، ففي السابق كانت الجماعات المحلية ممثلة في الوكالات المحلية العقارية⁽⁶⁾ المكلفة بإعداد كل الدراسات السابقة لمنح برامج التهيئة للمناطق المخصصة للسكن أو المناطق الصناعية⁽⁷⁾، وهذا أثر سلبا على تطوير الترقية العقارية أما حاليا فهي تدخل ضمن مهام المرفقي العقاري⁽⁸⁾ مما يساعد على الانطلاق في المشاريع العقارية في الوقت المحدد دون انتظار تدخل طرف آخر للقيام بعملية التهيئة التي تعد المرحلة التمهيديّة لانطلاق أي مشروع.

ت - التجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة الهيكلة أو الترميم أو تدعيم البنايات : سيتم تحديد

كل عملية من هذه العمليات على حدى طبقا لما ورد في نص المادة 3 من القانون رقم 04/11

¹ - أشارت الفقرة 10 من المادة 3 من القانون رقم 04/11 إلى أن الترقية العقارية هي : "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية و".

² - أنظر الفقرة 2 من المادة 3 من القانون 04/11 سالف الذكر .

³ - تنص المادة 4 من المرسوم رقم 03/93 الملغى على : " فضلا عن الأحكام تعد أعمالا تجارية بحكم غرضها الأعمال الاتية : - كل نشاط الاقتناء و التهيئة لأوعية عقارية قصد بيعها أو تأجيرها.....".

⁴ - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص ص 23 ، 24.

⁵ - أنظر الفقرة 2 من المادة 15 من القانون 04/11 سالف الذكر .

⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 04/86 المؤرخ في 07/01/1986، المتضمن إنشاء الوكالة العقارية المحلية، ج ر عدد 23.

⁷ - لكرون سيد أحمد، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار قانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2014 ، ص 40.

⁸ - أنظر الفقرة 14 من المادة 3 من القانون 04/11 سالف الذكر .

سالف الذكر كما يلي:

1-التجديد : ورد ذكر عملية التجديد في المرسوم رقم 03/93 في المادة 2 و التي جاء فيها : " يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية "، وهنا نشير إلى أن لفظ " التجديد " الوارد في المادة 2 له دلالة واسعة ، إذ أن تجديد البناء قد يقصد به توسعة أو تعلية بناء ما كما يمكن أن يشمل أيضا الصيانة و حتى ترميم البناء⁽¹⁾، وقد اعتبرت عملية التجديد من المهام الرئيسية للمتعامل العقاري في ظل هذا المرسوم⁽²⁾ ، إلا أن المشرع لم يعطي عملية التجديد الاهتمام الكافي كالذي أولاه لعملية الإنجاز من حيث التوضيح ، غير أنه بصدور القانون رقم 04/11 فقد أورد المشرع تعريفا لهذه العملية في الفقرة 5 من المادة 3 كما يلي : "كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي ، تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة ، و عند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع "، و بهذا أصبحت عملية التجديد تدخل ضمن العمليات المساهمة في إنجاز المشاريع العقارية في إطار الترقية العقارية.

2 - إعادة التأهيل : ورد تعريف عملية إعادة التأهيل في الفقرة 6 من المادة 3 من القانون رقم 04/11 كما يلي : "كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى و تحسين شروط الرفاهية و استعمال تجهيزات الاستغلال "، يفهم مما تقدم أن عملية إعادة التأهيل تهدف إلى إدخال بعض التعديلات على البناء الذي بدأ يفقد ميزة الرفاهية من حيث تآكل الجدران أو إهتراء الطلاء أو تسرب في قنوات الصرف الصحي و ملحقاتها ، مما يحتم إعادة تحسينها و تأهيلها حتى تكون كما كانت قبل شغلها ، وهنا يبرز دور المرقى العقاري من خلال تدخله في إعادة تأهيل البنايات كما هو الحال في إعادة تأهيل واجهات البنايات ببعض المدن كالجزائر العاصمة مثلا تحت شعار الجزائر البيضاء.

3 - إعادة الهيكلة : ورد تعريف عملية إعادة الهيكلة في الفقرة 7 من المادة 3 كما يلي : "يمكن أن تكون شاملة أو جزئية ، و تخص شبكات التهئية و كذا البنايات أو مجموع البنايات./ و يمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل

¹ - ويس فتحي ، المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في البيع قبل الإنجاز ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2003/2004 ، ص 29 .

² -عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص 25.

النشاطات بكل أنواعها و إعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر " ، منه يفهم أن الغرض من هذه العملية هو التغير الجذري في الخصائص العامة للحي وتحويل النشاطات فيه و إعادة تخصيص البنايات لاستعمالات أخرى غير التي كانت تمارس فيها مثلا تحويلها من سكنية إلى تجارية⁽¹⁾.

4 - الترميم : ورد تعريف عملية الترميم في الفقرة 4 من المادة 3 كما يلي : "كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي ، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 04/98 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق لـ 15 يونيو سنة 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي " ، مما تقدم يفهم أن عملية الترميم تنصب على مجموع البنايات التي تكون معرضة للإضرار و الخراب و تشكل خطرا على حياة مستعمليها سواء كانت مساكن أو محلات ، ونشير إلى أن المشرع لم يوضح المقصود بالتأهيل بل نص على إعادة التأهيل الذي تم التطرق إليه ، وبهذا يمكن القول أن الترميم العقاري كما ورد في هذا القانون لا يقتصر على إعادة البناء إلى حالته التي كان عليها قبل تعرضه للخراب أو التدهار⁽²⁾ ، وإنما يتعدى ذلك إلى إمكانية إدخال تحسينات و تهيئة العقار بما يجعله قابلا للاستعمال كمسكن أو كمحل لممارسة نشاط مهني أو حرفي أو تجاري.

5 - تدعيم البنايات : ورد تعريف عملية تدعيم البنايات في الفقرة 8 من المادة 3 كما يلي : "كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبنانية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة " ، أي أن هذه العملية تهدف إلى تقوية البناء من خلال إضافة مواد من شأنها زيادة تماسك البناء كوضع أعمد حديدية أو إسمنتية قصد تفادي انهيار البناء ، وجعله أكثر تحملا للعوامل الطبيعية كالرياح و الفيضانات و الزلازل على الخصوص⁽³⁾.

¹ - كتو لامية ، المرجع السابق ، ص 28.

² - انتصار مجوح ، مفهوم الإصلاح و الترميم العقاري في قانون رقم 04/11 ، وأثره في تحديد مفهوم عقد الترميم في قانون 07/01 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف رقم 10/91 ، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع و الافاق ، المنعقد يومي 27/28 فيفري 2012 ، بجامعة ورقلة ، (كتاب الملتقى) ص 82.

³ - كتو لامية ، المرجع نفسه ، ص 29.

الفرع الثاني : أشكال المشاريع العقارية المنجزة في إطار الترقية العقارية و الغرض منها.

لقد عدد المشرع في القانون رقم 04/11 و بالخصوص في نص المادة 14 منه أنواع المشاريع المنجزة في إطار الترقية العقارية و التي تأخذ أساسا ثلاثة أشكال من المحلات (أولا) ، و يكمن الغرض من إنجازها كذلك في ثلاثة أغراض (ثانيا).

أولا - أشكال المشاريع العقارية المنجزة في إطار الترقية العقارية :

ذكر المشرع ضمن المادة 14 الفقرة 2 منها الأشكال التي تأخذها المشاريع العقارية و التي يتم إنجازها في إطار الترقية العقارية وقد جاء ترتيب هذه الأشكال حسب الأهمية و الأولوية التي تكتسبها في الواقع ، فبدأ بالمحلات ذات الطابع السكني ، ثم تلتها المحلات ذات الطابع المهني ، ثم عرضيا محلات ذات طابع حرفي أو تجاري ،وعليه سنحاول تبيان طابع هذه المحلات فيما يلي:

أ-محلات ذات طابع سكني : كان الهدف الأساسي من اعتماد نشاط الترقية العقارية هو تنظيم قطاع السكن بالدرجة الأولى لذا كانت المشاريع ذات الطابع السكني ضمن أولويات و اهتمامات المشرع في مختلف القوانين الصادرة و المتعلقة بالترقية العقارية و التي كان آخرها القانون رقم 04/11 ، حيث أورد فيه هذا النوع من المشاريع العقارية في نص المادة 14 الفقرة 2 منها و التي جاء فيها ما يلي : "يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو...."، فنجد أن المشرع في ترتيبه لهذه المحلات المنجزة يضع ذات الطابع السكني في مقدمتها لكون أن نشاط الترقية العقارية يهدف إلى القضاء أو التخفيف من مشكلة السكن ، لهذا كانت المشاريع ذات الطابع السكني من أهم نشاطات الترقية العقارية بمختلف تقنياتها وكذا صيغها و التي تساهم في تطوير الحظيرة السكنية بعمارات أو مجمعات سكنية بمختلف الصيغ ذات جودة في الإنجاز من الناحية التقنية و الفنية ⁽¹⁾، و التي يبادر المرقى العقاري بإنجازها حيث تختلف حسب مصادر تمويلها و الفئات المستفيدة منها و الأشكال التي تتجز في ظلها كل هذا سيتم التفصيل فيه بأكثر دقة في المبحث الثاني باعتبارها موضوع الدراسة .

وتتميز هذه المشاريع بطبيعة مختلفة عن باقي المشاريع العقارية المنجزة و التي نذكر منها⁽²⁾: (-التركيبة العمرانية -التصميم المعماري -التنظيم الفضائي للمسكن -تنظيم المساحات و

¹ -كتو لامية ، المرجع السابق ، ص 26.

² -AIT AMMAR Karim, Le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire fin d'étude, école national d'administration, 2001,p 14.

توزيعها -نظام البناء -تجهيزات السكنات -معايير الراحة).

1-من حيث المساحة و الأجزاء المكونة لها : تكون أكبر من مساحة محل تجاري أو مهني أو حرفي (50 متر مربع فما فوق)، وكذلك فيما يخص الأجزاء التي تتكون منها فلا بد من توفر أجزاء أساسية حتى يمكن اعتبارها ذات طابع سكني مثل: مطبخ و حمام و ريواق و غرفة أو غرفتين و غرفة الاستقبال و كذلك لابد من توفر الشرفات و الأبواب في كل الغرف و غيرها و بمساحة مقبولة بالإضافة إلى إمكانية إضافة طوابق ، و التي لا توجد في المحلات ذات الطابع التجاري أو المهني أو الحرفي.

2-من حيث نظام التسيير : إن هذا النوع من المشاريع العقارية يخضع بعد الانتهاء منه لنظام تسيير خاص به وهو "نظام الملكية المشتركة" ⁽¹⁾، و الذي لا نجد له مثيل فيما يخص المشاريع ذات الطابع التجاري أو المهني أو الحرفي.

3-من حيث الأشخاص المستفيدين منها : هنا نجد أن الأشخاص المستفيدين هم كل من تتوفر فيه شروط الاستفادة دون استثناء ، أما في المشاريع الأخرى لابد أن يكون إما تاجر أو مهني أو صاحب حرفة حتى يستفيد من محل لممارسة نشاطه.

4-من حيث تقنيات الإنشاء و الصيغ المنجزة فيها : تتفرد المشاريع ذات الطابع السكني عن غيرها من حيث تقنيات الإنشاء سواء كانت في إطار عقد حفظ الحق أو البيع على التصاميم أو عقد الإيجار أو البيع بالإيجار ، و تأخذ عدة صيغ مما يجعلها تستجيب لمجموعة كبيرة من أفراد المجتمع دون استثناء.

5-من حيث التكلفة : نجد أن هذه المشاريع من حيث التكلفة تكون عالية لذا يتطلب إنجازها رصد موارد مالية كبيرة و يعد القرض العقاري من بين أهم الآليات المستعملة في تمويل إنجازها أو اقتنائها.

6-من حيث طبيعة الاستعمال : كذلك من حيث الاستعمال فهي معدة للسكن و ليس لمزاولة نشاط أو استعمال آخر وهو ما يميزها عن ذات الطابع التجاري أو المهني أو الحرفي .

7- من حيث الدعم و الإعانات : نجد أن المشاريع ذات الطابع السكني تحضاً بدعم كبير من طرف الدولة من خلال الدعم و الإعانات المالية المقدمة سواء كانت بخصوص الوعاء العقاري

¹ -المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 2014/03/04 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبقة في مجال الترقية العقارية ، ج ر عدد 14.

الذي تتجزأ عليه أو من حيث القروض التي يتم بها تمويل عملية الإنجاز من خلال تخفيض نسبة الفائدة أو بالاستفادة من تحفيزات جبائية مختلفة ، على عكس المشاريع الأخرى ذات الطابع التجاري و غيرها إذ لا نجدها تستفيد مما تقرر للمشاريع ذات الطابع السكني من حيث الدعم.

إن كل هذه الخصائص تجعلها متميزة و متفردة عن غيرها من المشاريع العقارية الأخرى المنجزة في إطار الترقية العقارية، و الأهم من ذلك هو اعتبارها المفتاح للقضاء على مشكلة السكن في البلاد وهو ما يعكسه اهتمام الدولة بها و الحرص على إنجاز أكبر عدد ممكن من الوحدات السكنية لتغطية الطلب الكبير المسجل في كل الصيغ .

ب-محلات ذات طابع مهني: جاء ترتيب هذا النوع من المشاريع في المرتبة الثانية بعد المشاريع ذات الطابع السكني حسب الفقرة 2 من المادة 14 كما يلي :**....محلات ذات استعمال سكني أو استعمال مهني و....**، و الذي يشمل كل عملية تشييد بناية أو مجموعة من البنايات ذات الاستعمال المهني يتم شغلها من طرف أصحاب المهن ، و التي يقوم المرقى العقاري بإنجازها سواء كانت مستقلة أو تدخل ضمن المشاريع ذات الطابع السكني حسب المخططات المدرجة فيها هذه المحلات كملاحق ثانوية ، وهو ما يكرسه المشرع الفرنسي إذ قام بتوسيع مجال تدخل المرقى العقاري فأصبح يساهم في بناء المكاتب و كذا إنجاز المراكز التجارية⁽¹⁾، و تهيئة المناطق الصناعية⁽²⁾، و تعد هذه المحلات ذات الطابع المهني التي تدخل ضمن الترقية العقارية ذات الطابع التجاري والتي قد استثنأها المشرع من الاستفادة من دعم الدولة في التخفيض على الوعاء العقاري المنجزة عليه⁽³⁾، و كذا نسبة الفائدة على القروض العقارية الموجهة لتمويل إنجازها.

¹ -يقوم المرقى العقاري في فرنسا بإنجاز المشاريع وفق التوزيع و النسب التالية:- إنجاز السكنات بنسبة 75%. -بناء العقارات لأوقات الفراغ بنسبة 5%/-بناء الاقامة للطلبة و المسنين بنسبة 3%/-التهيئة بنسبة 3%، و إعادة تأهيل المال القديم بنسبة 2%/-و القيام بنشاطات متنوعة أخرى بنسبة 5% ، -تواتي نصيرة ، نظام المتعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص)، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2001 / 2002 ، ص 31.

² -تجدر الإشارة هنا إلى أن المشرع قد استبعد المحلات ذات الطابع الصناعي التي كان منصوفا عليها في المرسوم رقم 03/93 الملغى و التي تم إخضاعها للنصوص المتعلقة بالعقار الصناعي.

³ -أنظر المرسوم التنفيذي رقم 281/15 المؤرخ في 2015/10/26 الذي يحدد شروط و كفايات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر عدد 58.

ت-محلات عرضية ذات طابع حرفي أو تجاري : لقد أورد المشرع كذلك المحلات أو المشاريع بصفة عرضية ذات الطابع الحرفي أو التجاري و هذا حسب ما جاء في الفقرة 2 من المادة 14 فيما يلي : "...وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري"، مما يعني أنها لم تحض بقدر كبير من الاهتمام كما هو الحال بالنسبة للمشاريع ذات الطابع السكني ، و يرجع السبب في ذلك إلى كون الطلب على هذه المحلات قليل جدا بالمقارنة مع المحلات ذات الطابع السكني مما يجعلها لا تشكل أي مشكلة بالنسبة للدولة في تغطية الطلب إن وجد ، و تدخل هذه المحلات ضمن الترقية العقارية ذات الطابع التجاري و التي قد استثنائها المشرع من الاستفادة من دعم الدولة في الاستفادة من التخفيض على الوعاء العقاري⁽¹⁾، و كذا نسبة الفائدة على القروض العقارية الموجهة لتمويل إنجازها.

ما يمكن أن نشير إليه هو أن المشرع قد قام بترتيب المشاريع المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية حسب الأهمية و الأولوية فبدأ بالمشاريع ذات الطابع السكني في صدارة المشاريع التي تستوجب توفيرها بشكل عاجل باعتبارها هي المفتاح لحل مشكلة السكن في البلاد ، ثم المشاريع ذات الطابع المهني باعتبارها كذلك تشكل مفتاحا لامتناس البطالة و الاستثمار في المورد البشري ، و تنجز عرضيا أي في بعض الأحيان مشاريع ذات طابع حرفي و تجاري إن اقتضت الحاجة لذلك باعتبار أنه لم يتم تسجيل نقص في هذا النوع من المحلات.

ونحن بدورنا حاولنا التركيز في هذه الدراسة على المشاريع ذات الطابع السكني دون سواها من المشاريع الأخرى (المحلات ذات الطابع المهني أو تجاري أو الحرفي) باعتبارها محور الدراسة و كونها ذات الأولوية بالنسبة للدولة في الوقت الحالي ، و التي يكثر عليها الطلب بشكل كبير و متزايد من طرف الأفراد و التي تشهد عدة مشاكل أهمها مشكلة التمويل لإنجازها بغية تغطية الطلب المسجل عليها ، و التي سنحاول التفصيل فيها من خلال المبحث الثاني من هذا الفصل.

ثانيا - الغرض من إنجاز المشاريع العقارية في إطار الترقية العقارية :

لقد نصت المادة 14 الفقرة 1 من القانون رقم 04/11 على أن المشاريع العقارية المنجزة يكمن الغرض أو الهدف منها في البيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ، وعليه سنحاول التطرق إلى هذه الأغراض الثلاثة كما يلي:

¹ -أنظر الملحق رقم 4/2 التعليم رقم 01 المؤرخة في 2011/05/30 المتعلقة بكيفيات تنفيذ برامج السكنات الترقية المدعمة ، صادرة عن وزارة السكن و العمران ، ص 5.

أ-البيع : لقد نصت المادة 1/14 على البيع كأول غرض أو هدف من وراء إنجاز المشاريع العقارية ، فلقد عرفت المادة 351 من (ق. م. ج) البيع بأنه : " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي " ، و عليه فإن البيع يعتبر من أهم التصرفات القانونية ، و أكثرها ورودا على الاملاك العقارية لاسيما في إطار الترقية العقارية على وجه الخصوص ⁽¹⁾، إذ يوفر البيع ضمانات عامة و خاصة لصالح الطرفين المتعاقدين أي المرقى العقاري و المقتني ، لهذا نجد أن البيع يعتبر الهدف الأساسي الذي يبتغيه المرقى العقاري من وراء إنجاز المشاريع العقارية و هو ما أكدته المادة 18 من نفس القانون⁽²⁾، حيث نجده الغرض الأول من إنجاز المشاريع العقارية في كل مراحل تطور الترقية العقارية بدءا من القانون رقم 07/86 مرورا بالمرسوم رقم 03/93 وصولا إلى القانون رقم 04/11 ، ونظرا لأهميته نجد أن المشرع قد اعتمد عدة اشكال للبيع منها البيع النهائي و البيع على التصاميم⁽³⁾، و كذلك البيع بالإيجار طبقا للمرسوم رقم 105/01 وهذه الأشكال من البيع تسمح لكل الأفراد باقتناء مسكن لائق حسب قدراتهم المالية خاصة ذوي الدخل المتوسط و المحدود في المجتمع .

ب-الإيجار : نصت كذلك المادة 1/14 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر على غرض آخر و هو الإيجار غير أن هذا الأخير لم يحض بنفس الاهتمام الذي حضي به البيع فلم يتم توضيح هذا الغرض لا في القانون نفسه و لا من خلال إصدار مرسوم يوضح أحكامه ، كما فعل المشرع في ظل المرسوم رقم 03/93 ، إذ قام بإصداره تطبيقا لنص المادة 21 التي نصت على ضرورة وضع نموذج خاص بعقد الإيجار المبرم في إطار الترقية العقارية⁽⁴⁾، وهو ما تجسد من خلال المرسوم رقم 96/94 المتضمن المصادقة على عقد الإيجار ، الذي نظم علاقة الإيجار خاصة ما تعلق بالالتزامات بين المتعامل العقاري باعتباره مؤجرا و الأفراد باعتبارهم مستأجرين⁽⁵⁾. وتجدر الإشارة إلى أن عدم توضيح المشرع للغرض من الإيجار يعد من بين أهم الانتقادات التي وجهت لهذا القانون وهنا يطرح التساؤل هل يتم الإيجار وفقا للقواعد العامة لعقد الإيجار أم يتم

1 - كتو لامية ، المرجع السابق ، ص 30.

2 - تنص المادة 18 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر على: "يعد مرقيا عقاريا ، في مجموع الحقوق و الواجبات ، مرقى الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و / أو للتجديد العمراني قصد بيعها " .

3 - أنظر المواد 26 و 28 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر.

4 - كتو لامية ، المرجع نفسه ، ص 31.

5 - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 26.

تطبيق أحكام المرسوم رقم 96/94 المتضمن المصادقة على عقد الإيجار الصادر في فترة سريان المرسوم رقم 03/93 الملغى ؟، ضف إلى ذلك إن الحياة العملية في ظل المرسوم رقم 03/93 أثبتت نفور المرقين العقاريين من إنجاز المشاريع العقارية لغرض الإيجار نظرا لأنها غير مربحة على المدى القريب عكس البيع الذي يحقق الأرباح التي يتوقعها و يهدف إليها المرقى هذا بالنسبة للمرقين الخواص غير أننا نجد بعض المرقين العموميين كما هو الحال بالنسبة لدواوين الترقية و التسيير العقاري (OPGI) ، و كذا مؤسسة ترقية السكن العائلي (EPLF)، يقومان بإنجاز مشاريع سكنية بغرض الإيجار موجهة للفئة محدودة الدخل تنفيذا لسياسة الدولة في مجال السكن⁽¹⁾.

ت-تلبية حاجات خاصة : لقد أوردت المادة 1/14 كذلك غرض آخر يضاف إلى البيع و الإيجار و هو تلبية حاجات خاصة و التي يستبعداها المشرع من دائرة عمليات الترقية العقارية التي تضاف عليها الصفة التجارية نتيجة لكونها لا تستهدف تحقيق الربح من ورائها بل تلبية حاجات خاصة متعلقة بالمرقي العقاري و يقصد بمصطلح "الحاجات الخاصة " هي الحاجات الخاصة بالمرقي العقاري ،أي أن المرقى ينشط في مجال الترقية العقارية من أجل إنجاز مشاريع عقارية أو تجديدها أو توسيعها أو...⁽²⁾، بغرض الاحتفاظ بها لنفسه دون أن يستهدف من ورائها تحقيق الربح ، و لعل أفضل مثال عن تلبية الحاجات الخاصة هو نظام التعاونيات العقارية المنظم بموجب أحكام الأمر رقم 92/76 الملغى و التي كانت تهدف لتلبية حاجات المشاركين فيها من السكن و كانت عملياتها ذات طابع مدني وليست تجارية ، غير أن الغرض الغالب على المشاريع المنجزة هو البيع و التأجير أكثر من تلبية الحاجات الخاصة⁽³⁾ .

هذا كل ما يتعلق بماهية نشاط الترقية العقارية و الذي حاولنا فيه قدر الامكان دراسة مختلف جوانبه من تعريف و العمليات المنجزة وصولا إلى أشكال هذه المشاريع و الغرض منها ، و الآن نحاول دراسة ثاني أهم عنصر في نشاط الترقية العقارية و هو القائم بإنجاز هذه المشاريع و الذي يطلق عليه تسمية المرقى العقاري في صلب هذا القانون بنوع من التفصيل في العنصر الموالي.

¹ -فتحي ويس ، المرجع السابق ، ص 36.

² - كتو لامية ، المرجع السابق ، ص 31.

³ - تنص الفقرة 14 من المادة 3 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر على : "...قصد بيعها أو تأجيرها " .

- وكذلك المادة 12 من نفس القانون: "يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار....".

المطلب الثاني :

الإطار القانوني للمرقي العقاري القائم بإنجاز المشاريع العقارية

ذات الطابع السكني

يعتبر المرقي العقاري الحلقة الأساسية في نشاط الترقية العقارية فقد أصبحت مهنته مقننة ومنظمة بموجب أحكام القانون رقم 04/11 ، إذ حدد مفهوم المرقي العقاري (الفرع الأول) ، وكذلك شروط اكتساب صفة المرقي العقاري (الفرع الثاني)، بإضافة إلى تحديد المهام الأساسية التي يمارسها في ظل هذا القانون (الفرع الثالث) .

الفرع الأول: مفهوم المرقي العقاري.

لقد شهدت مهنة المرقي العقاري إعادة تنظيم و ضبط بأكثر دقة من خلال القانون رقم 04/11⁽¹⁾ و المراسيم التنفيذية له ، وهذا من خلال إعطاء تعريف للمرقي العقاري (أولا) ، و تمييزه عن غيره من المهن المشابهة له (ثانيا) ، و تحديد طبيعته القانونية (ثالثا) ، وكذا أنواع المرقي العقاري الناشط في مجال الترقية العقارية (رابعا).

أولا -تعريف المرقي العقاري:

لقد حظيت مهنة المرقي العقاري بالعديد من التعاريف من طرف الفقه (1) ، و القضاء (2) ، وكذا القانون (3) ، و سناحول أن نحيط بمختلف هذه التعاريف التي خصت هذه المهنة ، كما يلي:

أ-**التعريف الفقهي** : لقد استقطبت هذه المهنة اهتمام العديد من المنظمات المهنية و الفقهاء

المهتمين بنشاط الترقية العقارية وهذه بعض التعاريف التي تناولت مهنة المرقي العقاري :

لقد عرفت **الفيدرالية الدولية للمهن العقارية** المرقي العقاري بأنه هو: "الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يحدد و يضع مشروع بناء ، من خلال طلب ، يقوم بضمان أو يسعى لضمان التمويل ، يكون مسؤول عن قيادة و حسن انتهاء كل العمليات ذات الطابع الإداري ، القانوني ، التجاري و التقني ، التي تدخل في دراسة و إنجاز البرنامج ، و أنه مسؤول بالخصوص عن تنظيم

¹ - أنظر المادة 2 الفقرة 3 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر .

اختيار الوسائل اللازمة و شروط وضعها في تنفيذ مختلف العمليات المذكورة انفا⁽¹⁾.

-عرفه **عبد الرزاق حسين يس** بأنه : " الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يعهد بها إليه العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري ، وذلك عن طريق القيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل و إدارة و إبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة باسم رب العمل ، حتى تسليم العقار تاما خاليا من العيوب "⁽²⁾.

-عرفه أيضا **Philippe Malinvaud et Philippe Jestaz** بأنه : "العون الاقتصادي الذي يقوم بإنجاز مبنى أو عدة مباني حتى يقوم بتمليكها لشخص أو عدة أشخاص يطلق عليهم تسمية الحائزين على الملكية "⁽³⁾.

-عرفه **محمد صحراوي (المرقى العقاري)** استنادا للقواعد المنظمة لهذه المهنة في التشريع الجزائري بأنه : "الذي يأخذ زمام المبادرة للأعمال والمحرك الرئيسي للمبادرة الأولى لإنشاء الإنجازات و النشاطات المتعلقة بالترقية العقارية ، وضمان إنجازها وتمويلها "⁽⁴⁾.

ب-التعريف القضائي : لم نجد في القضاء الجزائري أي اجتهاد قضائي أو قرار يعرف لنا المرقى العقاري أو المتعامل في الترقية العقارية إذ أن جل القرارات القضائية كانت تنصب في نظر المنازعات مترتبة عن الترقية العقارية و التركيز على المسؤولية المدنية للمتعامل في الترقية العقارية (المرقى العقاري)⁽⁵⁾، و حماية المستفيد أو المشتري كونه طرف ضعيف دون أن تعبر أي اهتمام لتعريف المرقى العقاري⁽⁶⁾، أيضا بالرجوع إلى القضاء الفرنسي نجده كذلك لم يعر أي اهتمام لتعريف هذه المهنة سوى في بعض القرارات الصادرة عن جهات قضائية و من بين هذه القرارات نذكر القرار الصادر في 1963/06/12 عن مجلس باريس و الذي عرف المرقى العقاري بأنه :

¹ - حلواجي عبد الرؤوف ، النظام القانوني للمرقى العقاري ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2014 / 2015 ، ص 15.

² -حسين يس عبد الرزاق ، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقاول البناء ، شروطها و نطاق تطبيقها ، و الضمانات المستحدثة بينها ، دراسة مقارنة في القانون المدني ، دار المعارف ، مصر ، 1987 ، ص 542.

³ - Philippe Malinvaud et Philippe Jestaz ,Le Droit de la promotion immobilière 5ème éd, Paris, Dalloz, 1991, P:1 .

⁴ - مسكر سهام ، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية ، المرجع السابق، ص 26.

⁵ - راجع القرار رقم 509321_الصادر بتاريخ 2009/12/17 ، عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا ، مجلة المحكمة العليا ، العدد 01 ، لسنة 2010، ص ص 138 ، 141.

⁶ - راجع القرار رقم 516800 الصادر بتاريخ 2009/04/08 ، عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا ، مجلة المحكمة العليا ، العدد 02 ، لسنة 2009، ص ص 243 ، 247 .

كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر مباشرة أو عن طريق شركة مخصصة للبناء أو اقتناء عقار أو جزء من عقار مخصص للسكن ، وعليه يأخذ المبادرة و العناية التامة بالعملية ⁽¹⁾.

ت-التعريف القانوني: لقد حاول المشرع الجزائري إعطاء تعريف للمرقي العقاري وهذا بضبط مفهومه في القانون رقم 04/11 على عكس ما كان عليه المرسوم رقم 03/93 الذي تعرض لعدة انتقادات ، وهذا من خلال وضع نظام قانوني خاص به حتى يميزه عن باقي المهن المشابهة له.

إذ عرفته المادة 3 الفقرة 14 من القانون رقم 04/11 بأنه : " يعد مرقيًا عقاريا ، في مفهوم هذا القانون ، كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة ، أو ترميم أو إعادة تأهيل ، أو تجديد أو إعادة هيكلة ، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها " .

و عرفته كذلك المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المتضمن كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا مسك الجدول الوطني للمرقلين العقاريين ⁽²⁾، بأنه : "يعتبر مرقيًا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتمادا و يمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون رقم 04/11...".

ومما تقدم ذكره أعلاه يمكن القول أنه يطلق لفظ المرقي العقاري على كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بتنشيد مباني ويقوم برصد الأموال و الأوعية العقارية اللازمة لتحقيق مشروع البناء ، وهذا من خلال الإشراف على العملية التي يبادر بها مع جميع ما يترتب عنها من الأعمال الإدارية و القانونية ⁽³⁾، وعليه فإن العمليات التي يمارسها المرقي العقاري هي تلك التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية كما وردت في المادة 14 و التي نصت عليها المادة 3 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر ، و التي توجه إما للبيع أو للإيجار أو لتلبية حاجات خاصة.

إن ما أقره المشرع يعد أمرا إيجابيا يساهم في تطوير و ضبط مهنة المرقي العقاري من

¹ -منصوري نادية ، تمويل الترقية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير في القانون ،كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2003/2004 ، ص 34.

² - المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20/02/2012 المتضمن كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا مسك الجدول الوطني للمرقلين العقاريين ، ج ر عدد 11.

³ -عبد الحليم بن مشري ، فريد علواش ، التزامات المرقي العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد ، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية الواقع و الأفاق ، جامعة ورقلة ، 27 و 28 فيفري 2012 ، ص 4.

الجانب القانوني حتى يمكن للمتخصصين و لعامة الناس التمييز بينها و بين المهن الأخرى ذات الصلة ، وعدم الإدعاء بصفة المرقى العقاري لأي كان كونها تتطلب شروط محددة لذلك ، وهو ما يؤدي إلى تطوير نشاط الترقية العقارية ، إذ أن أغلب المشاكل التي عرفها نشاط الترقية العقارية كانت نتيجة ممارسة بعض الدخلاء المحسوبين على مهنة المرقى وتحايلهم على الإدارة والمواطن.

ثانيا - الطبيعة القانونية لنشاط المرقى العقاري:

لقد عرف نشاط الترقية العقارية تغييرات مست طبعته القانونية عبر مراحل تطوره فقد شهد نظامين مختلفين سادى كل مرحلة من المراحل التي مر بها الأمر الذي انعكس على الطبيعة القانونية لنشاط المرقى العقاري ، فقد كانت جميع العمليات المنجزة في إطار الترقية العقارية ذات طبيعة مدنية تخضع لأحكام القانون المدني في ظل القانون رقم 07/86 ، وهذا حسب طبيعة النظام الاشتراكي ، ثم نظرا للتغيرات التي شهدتها الجزائر في أواخر الثمانينات حيث تبنت النظام الرأسمالي بموجب دستور 1989 والذي حتم تغير المنظومة القانونية لكي تتماشى مع التغيرات الاقتصادية و السياسية انذاك و كان مجال الترقية العقارية من بين المجالات التي شملها التعديل من خلال صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري و الذي ألغى القانون رقم 07/86 سالف الذكر ، و بالتالي تم إلغاء الطبيعة المدنية لنشاط الترقية العقارية ، و أصبحت جميع عمليات الترقية العقارية ذات طبيعة تجارية و التي تعكس التوجه الرأسمالي و هي الطبيعة التي كرسها المشرع أيضا في القانون رقم 04/11 المحدد لنشاط الترقية العقارية الذي ألغى أحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 ، و هو القانون ساري المفعول ، وعليه سيتم دراسة الطبيعة القانونية لنشاط المرقى العقاري فيما يلي:

أ- الطبيعة المدنية لنشاط المرقى العقاري : كانت جميع العمليات المنجزة في إطار الترقية العقارية في ظل القانون رقم 07/86 ذات طبيعة مدنية أي تخضع للقانون المدني و هذا نظرا لكونها كانت تستهدف توفير حاجات الأفراد من السكن و ليس الغرض منها المضاربة و تحقيق الربح ، وهذا ما أشارت إليه المواد 13 و 14 و 15 من هذا القانون ، و قد أضفت هذه الصفة بالخصوص على المكتتبين في إحدى العمليات المنجزة في إطار الترقية العقارية ، وكان المشرع في ظل هذا القانون يمنع كل من له صفة التاجر بأن يقوم بأي عملية في إطار الترقية العقارية⁽¹⁾، وهذا يعكس احتكار الدولة الذي كانت تمارسه في هذا القطاع ، و كون أن السياسة التي كانت

¹ -بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 56.

تنتهجها آنذاك تهدف إلى حل مشكلة السكن وليس لغرض الإنجاز و البناء من أجل البيع و تحقيق الربح⁽¹⁾، لأن توفير السكن في تلك المرحلة كان مطلباً اجتماعياً أكثر منه اقتصادياً ، فلهذا الأمر قام المشرع بإخضاع هذه العمليات لأحكام القانون المدني و أضفى عليها الصفة المدنية⁽²⁾.
تجدر الإشارة أيضاً إلى أن المشرع قد أبقى بصفة استثنائية على الطبيعة المدنية للعمليات المنجزة في إطار الترقية العقارية في المرسوم التشريعي رقم 03/93 سالف الذكر من خلال إدراج العمليات التي ينجزها المتعاملين في الترقية العقارية لأجل تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك⁽³⁾، كون أن هذا النوع من العمليات لا يهدف المتعاملين من ورائها إلى تحقيق الربح لهذا استبعدها المشرع من دائرة العملية ذات الطابع التجاري ، و هو نفس الأمر الذي استمر تكريسه من طرف المشرع في القانون 04/11 من خلال نصه على أن العمليات التي تنجز بغرض تلبية حاجات خاصة تعد من قبيل العمليات ذات الطبيعة المدنية إذا كانت لا تهدف إلى تحقيق الربح⁽⁴⁾.

ب- الطبيعة التجارية لنشاط المرقى العقاري : إن التغيرات التي عرفت بها البلاد و ما شهدته المنظومة القانونية من تحولات لاسيما في مجال العقار بصفة عامة و نشاط الترقية العقارية بصفة خاصة أدى إلى صدور المرسوم رقم 03/93 الذي تم من خلاله وضع إطار قانوني جديد لنشاط الترقية العقارية يتمشى والوضع الاقتصادي الجديد الذي يشجع المبادرات الشخصية و يقلص من احتكار الدولة ، فاعتبر نشاط الترقية العقارية نشاطاً تجارياً يهدف المتعاملين فيه إلى إنجاز عمليات من أجل البيع أو الإيجار بغية تحقيق الربح باستثناء العمليات التي تنجز لتلبية الحاجات الخاصة و المشاركين في ذلك فهي ذات طبيعة مدنية.

و بعد أن كان يستبعد الأشخاص الطبيعيين و المعنويين الحاملين لصفة التاجر من مزاوله نشاط الترقية العقارية⁽⁵⁾، أصبحوا في ظل هذا المرسوم قادرين على القيام بمختلف العمليات المندرجة في إطار الترقية العقارية والتي عدتها المواد من 2 إلى 5 من المرسوم 03/93 إذ يخول

¹ -عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص 16.

² -أو محمد حياة ، المرجع السابق ، ص 29.

³ - أنظر المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 (ملغى).

⁴ - أنظر المادة 14 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر .

⁵ - أنظر المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 (ملغى) .

لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بأعمال تجارية أن يزول نشاط الترقية العقارية⁽¹⁾، وهذا ما يجعلنا نتأكد من أن المشرع قد أصبح يعتبر نشاط الترقية العقارية من قبيل الأعمال التجارية و بالتالي إخضع لأحكام القانون التجاري بدل خضوعها لأحكام القانون المدني كما كان عليه الأمر في ظل القانون رقم 07/86 الملغى .

لأن قيام التعامل في الترقية العقارية بعمليات بغرض تخصيصها للبيع أو للإيجار تجعل من العمل التجاري القاعدة الأساسية و المحور الذي يدور حوله تطبيق القانون التجاري و هذا بصرف النظر عن الشخص القائم بهذه الأعمال⁽²⁾.

وقد تبني المشرع نفس وجهة النظر في القانون رقم 04/11 الذي ألغى أحكام المرسوم رقم 03/93 من خلال عدة مواد تبين الطبيعة التجارية التي تميز نشاط الترقية العقارية نذكر منها ما جاء في نص المادة 4 منه : " يرخّص للمرقّين العقاريين المعتمدين و المسجلين في السجل التجاري...."، وكذلك ما ورد في نص المادة 19 منه : " يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال تجارية بممارسة نشاط الترقية العقارية..."، وهذا يؤكد على أن المشرع يضيف الطبيعة التجارية على العمليات المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية و كذا القائمين بها بشرط توفر السجل التجاري و كذا الأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية.

و تؤكد الطبيعة التجارية لنشاط المرقّي العقاري في ظل هذا القانون الهدف من العمليات التي ينجزها أي البيع أو الإيجار التي تقتضي منه ضرورة ممارسة هذا النشاط بشكل مستمر دون انقطاع و على وجه الاحتراف⁽³⁾، وهو ما أشارت إليه المادة 12 في نصها : " يجب أن يبادر بمشاريع الترقية العقارية المعدة للبيع أو الإيجار ، محترفين..."، وهو ما تم تأكيده في المادة 3 من المرسوم رقم 84/12 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقّي العقاري و كفايات مسك الجدول الوطني للمرقّين العقاريين المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 13 / 96 سالف الذكر ، و تكمن الحكمة في إضفاء الصفة التجارية على نشاط الترقية العقارية و اعتبار المرقّي العقاري تاجرا هو القدرة على ممارسة الرقابة على نشاطه من خلال إلزام المرقّي بالحصول على سجل

¹ - أنظر المادة 6 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 (ملغى) .

² - شعوة مهدي ، تطور المركز القانوني للمرقّي العقاري الخاص في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2015/2014 ، ص 71.

³ - شعوة مهدي ، المرجع نفسه ، ص 72.

تجاري و كذا مسك الدفاتر التجارية باعتباره يمارس نشاط تجاري و التي من خلالها يمكن التعرف على المركز المالي لهذا المرقى كبيان الديون المترتبة عن مزاوله الأعمال التجارية ، وبما أن هذه الأخيرة تسري عليها أحكام الإفلاس و التسوية القضائية و كيفية ممارسة النشاط التجاري و كذا الشروط الواجب توفرها في الممارس من استمرارية و احترافية ، فإن نشاط الترقية العقارية يعد كذلك نشاطا تجاريا و يخضع إلى نفس هذه الأحكام⁽¹⁾.

ثالثا - تمييز المرقى العقاري عن بعض المتدخلين في نشاط الترقية العقارية:

إضافة إلى المرقى العقاري يوجد بعض المهنيين الذين يتدخلون في عمليات الترقية العقارية كما هو الحال بالنسبة للمهندس المعماري ، و المقاول ، و كذا الوكيل العقاري ، مما يجعل بعض الناس و حتى المختصين يخلطون بين مهنة المرقى العقاري و هؤلاء المتدخلين في عمليات الترقية العقارية ، لكن بعد صدور القانون رقم 04/11 أصبح من السهل التفريق بين مهنة المرقى عن باقي المهن الأخرى كون أن هذا القانون من بين أهدافه الأساسية هو تحديد قانون أساسي للمرقى العقاري و ضبط مضمون العلاقات بين المرقى و باقي المتدخلين⁽²⁾، وهو ما سندرسه فيما يلي:

أ- **المهندس المعماري** : يعرف **عبد الرزاق السنهوري** المهندس المعماري بأنه : " من يعهد إليه إدارة العمل و الإشراف على تنفيذه و مراجعة حسابات المقاول و التصديق عليها و صرف المبالغ المستحقة إليه "⁽³⁾، و يعرف أيضا على أنه: "صاحب العمل الفني من تصاميم معمارية وواجهات عمرانية ، فهو من يضع التصاميم الأولى للمشروع "⁽⁴⁾، وعليه لا يخضع المهندس في عمله لأحكام القانون التجاري كونه يمارس مهنة حرة غير تجارية تختلف عن مهنة المرقى و المقاول الذين لهم صفة التاجر ، لكن إذا تعدى عمله إلى التنفيذ بنفسه و قام بعملية توريد المواد الأولية اللازمة و كذا اليد العاملة المؤهلة لتنفيذ التصاميم المتعلقة بالمشروع ، فإنه يعتبر مقاولا و يأخذ هنا صفة التاجر كون هذه الأعمال ذات طبيعة تجارية بحثة ، و يمكن أن يكون المهندس المعماري أو مهندس حر أو مكتب دراسات سواء عمومي أو خاص⁽⁵⁾، وعليه فإن

1 - أو محمد حياة ، المرجع السابق ، ص 30.

2 - أنظر المادة 1 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر.

3 - عبد الرواق السنهوري ، ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج 7، حول العقود الواردة عن العمل ، المقالة و الوكالة و الوديعة و الحراسة ، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2000 ، ص 109.

4 - خوجة نور الدين عمار ، المرجع السابق ، ص 28.

5 - أو محمد حياة ، المرجع نفسه ، ص 47.

مهنة المهندس المعماري تختلف عن باقي المهن الأخرى ، المرتبطة بمجال البناء سواء كان المرقى أو المقاول حيث تتعارض مهنة المهندس المعماري مع ممارسة المهن الأخرى⁽¹⁾.

فقد كان في ما مضى قانون الترقية العقارية ، لا يمنع المرقى من ممارسة مهنة الهندسة المعماري و حتى المرسوم التشريعي رقم 07/94 فإنه لم يمنع المهندس من ممارسة نشاط الترقية العقارية باستثناء الترقية العقارية الصناعية فقط⁽²⁾، غير أنه بصدر القانون رقم 04/11 فقد تم تحديد و بدقة شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري و أصبح هذا المنع في قانون الترقية العقارية منصوصا عليه إذ تم النص عليه في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 سالف الذكر والتي جاء فيها : " أن نشاط المرقى العقاري مهنة منظمة في مفهوم التشريع و التنظيم المعمول بهما تكون ممارستها مانعة لأي نشاط آخر مدفوع الأجر " ، وبهذا تبرز الفوارق بين المهنتين في كون المرقى العقاري يقوم بالتنسيق بين مختلف العمليات التي تدخل في إطار المبادرة بالمشاريع و تعبئة الموارد المالية و الأوعية العقارية و كذا الدراسات و الإشراف على التنفيذ⁽³⁾، وهذا يلزم المرقى العقاري بأن يستعين بالمهندس المعماري لوضع التصاميم و الدراسات التقنية و الفنية للمشروع العقاري دون أن يتعداه ليمارس ما هو من صميم أعمال المرقى العقاري⁽⁴⁾.

و تمثل مهنة المهندس جزءا جوهريين في عملية التعمير و التشييد بفضل تكوينه التقني و خبرته المهنية فهو يعمل على الرقابة في احترام و تنفيذ التصاميم بدقة ، و هو يعد أحد الضمانات في عملية التعمير و التشييد للمساكن باختلاف صيغها و اغراضها⁽⁵⁾، كونه يتحمل المسؤولية إلى جانب المرقى العقاري في حالة ظهور عيوب أو نتجت أضرار عن تنفيذ التصاميم الموضوعة من طرف المهندس المعماري⁽⁶⁾.

¹ - أنظر المادة 22 من المرسوم رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994، المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004.

² - لكروان سيد أحمد ، المرجع السابق ، ص 27.

³ - لكروان سيد أحمد ، المرجع نفسه ، ص 28.

⁴ -التعليمية رقم 361 المؤرخ في 20 /04/ 2017 عن المديرية العامة لل عمران و الهندسة المعمارية ، وزارة السكن ، العمران و المدينة ، المتعلق بنموذج شهادة اعتماد لممارسة مهنة المهندس المعماري .

⁵ - عبد القادر فنينخ ، النظام القانوني الأساسي لمهنة المهندس المعماري ، مجلة القانون العقاري و البيئة ، العدد 2، جانفي 2014، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مستغانم ، الجزائر ، ص 156.

⁶ - أنظر المادة 46 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر.

ب-المقاول : يعتبر المقاول من بين أهم الأشخاص المهنيين المتدخلين في الترقية العقارية وقد عرف المقاول من طرف بعض الفقهاء على أنه: "الشخص الذي يعهد إليه بتشديد المباني أو إقامة المنشآت الثابتة الأخرى بناء على ما يقدم له من تصميمات ، وذلك في مقابل أجر و دون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة" ⁽¹⁾، كما عرف أيضا على أنه : "هو الذي يتعهد بالاتفاق مع المالك لقاء أجر معين على القيام بعمل معين يتعلق بالبناء أو الإنشاءات كإقامته أو تعديله أو ترميمه أو هدمه" ⁽²⁾، وعرف أيضا على أنه ⁽³⁾: "هو الذي توكل له عملية الإنجاز في مختلف مراحلها "، بينما نجد أن المشرع قد عرفه في نص المادة 03 الفقرة 13 من القانون رقم 04/11 على أنه : "كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية "، فهو الشخص المنفذ للمشاريع التي يبادر بها المرقى ⁽⁴⁾، إذ يعهد إليه بإقامة المباني والمنشآت طبقا للتصميمات التي يعدها المهندس المعماري ، في إطار تقيده بالبنود المنصوص عليها في عقد المقاولة الذي تم إبرامه بين المقاول ورب العمل ⁽⁵⁾.

يمكن التفريق بين مهنة المرقى العقاري و المقاول من خلال التزامات و حقوق كل طرف من الأطراف ، فمهنة المرقى العقاري هي مهنة مستقلة لها شروط قانونية محددة لممارستها تميزها عن باقي المهن المتدخلة في نشاط الترقية العقارية لاسيما المقاول و المهندس المعماري ، فالمرقى العقاري يخضع للأحكام المنصوص عليها في القانون المنظم لنشاط الترقية العقارية و المراسيم التنفيذية له ⁽⁶⁾، أما المقاول فهو يخضع للأحكام التي تنظم عقد المقاولة المنصوص عليها في القانون المدني ⁽⁷⁾، وكذا العقد الذي يتم إبرامه بين المرقى و المقاول ، وكذلك يظهر التمييز في المسؤولية التي يتحملها كلا الطرفين في حالة تسجيل عيب أو خلل في المشروع العقاري ⁽⁸⁾.

هذه النقاط تبرز التميز الموجود بين مهنة المرقى العقاري و المقاول و بالتالي تزيل الخلط

¹ - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 55.

² -منصور محمد حسين ، المسؤولية المعمارية ، دار الجامعة الجديد للنشر، ط 1 ، مصر ، 1991 ، ص 87.

³ -خوجة نور الدين عمار ، المرجع السابق ، ص 28.

⁴ -لكرون سيد أحمد ، المرجع السابق ، ص 26.

⁵ -عبد الرواق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج 7، المرجع السابق ، ص 110.

⁶ -المرسوم التنفيذي رقم 84/12 و المرسوم التنفيذي رقم 85/12 سالف الذكر.

⁷ - أنظر المادة 549 و ما يليها من (ق.م.ج) .

⁸ - أنظر المادة 46 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر.

الذي كان موجودا سابقا بسبب عدم وجود نصوص قانونية تبين و تنظم مهنة المرقى العقاري ، فالآن أصبح التفريق ممكنا و سهلا فقد ألزم المشرع المرقى العقاري بأن يستعين بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع ، وهذا عن طريق إبرام عقد مقابلة بينهما ، بعد توفر عقود و رخص التعمير المطلوبة للانطلاق في المشروع العقاري⁽¹⁾.

ت-الوكيل العقاري : لقد تم تنظيم مهنة الوكيل العقاري بإصدار المشرع للمرسوم التنفيذي رقم 18/09 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري⁽²⁾، فهذه المهنة لم تكن منظمة بشكل دقيق فطبقا للمادة 28 من المرسوم 03/93 استوجب الأمر تنظيم و ضبط هذه المهنة لتجنب الفوضى والتداخل من الناحية العملية مع مهنة المرقى العقاري في الوقت الحالي⁽³⁾. فالوكيل العقاري هو ذلك الوسيط المهني الذي يتلقى أتعابا ليضع علاقة بين المشتريين و البائعين للأموال العقارية أو يتولى التفاوض بين الأطراف حول إيجار هذه المباني كما تطلق على الوكيل العقاري عدة تسميات منها وكيل الأعمال ، سمسار المباني... وغيرها⁽⁴⁾، و يمكن أن يكون الوكيل العقاري شخصا طبيعيا أو معنويا ، ويعتبر المشرع عمله عملا تجاريا⁽⁵⁾، متى كانت طبيعة الصفقة التي أبرمها مدنية أو تجارية وهذا ما أكد عليه كل من القانون التجاري⁽⁶⁾ و المرسوم التشريعي رقم 03/93⁽⁷⁾.

وبهذا يمكن القول أن مهنة المرقى العقاري تختلف عن مهنة الوكيل العقاري فهذا الأخير مهمته تتمثل في تولى الوساطة في البحث عن شراء أو إيجار أو مبادلة أملاك عقارية أو محلات تجارية و المفاوضة فيها و إبرام عقود بشأنها ، و أيضا مهمة الوساطة العقارية و الإدارة و كذا التسيير العقاري و تقديم النصح و المشورة للزبائن⁽⁸⁾.

¹ - أنظر المادة 16 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر.

² - المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المؤرخ في 20/01/2009 ، الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري ، ج ر عدد 06.

³ - لكروان سيد أحمد ، المرجع السابق ، ص 28.

⁴ - مكدال سعدية ، المرجع السابق ، ص 79.

⁵ - أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 سالف الذكر.

⁶ - أنظر المادة 13 من (ق. ت. ج).

⁷ - أنظر المادة 4 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 سالف الذكر (الملغى).

⁸ - أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 سالف الذكر.

وبهذا نكون قد ميزنا بين مهنة المرقى العقاري باعتبارها مهنة مستقلة لها نظام قانوني خاص بها و بين مهنة المهندس المعماري و المقاول و الوكيل العقاري و هي مهن تعد متدخلة بشكل أو بآخر في نشاط الترقية العقارية و حيث كانت تتداخل مع مهنة المرقى العقاري فيما مضى مما كان يؤدي إلى صعوبة التمييز بينهم ،غير أنه بصدر القانون رقم 04/11 والمراسيم التنفيذية له تم إزالة الغموض و الاختلاف و الخلط الذي كان واقعا بين هذه المهن و مهنة المرقى العقاري.

رابعا -أنواع المرقى العقاري:

من استقراء نص المادة 3 الفقرة 14 و كذا نص المادة 19 من القانون رقم 04/11 نجد بأن المرقى العقاري قد يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا يكون مؤهلا للقيام بأعمال تجارية بممارسة نشاط الترقية العقارية ،وهنا يجب أن نميز بين ما إذا كان هذا الشخص من أشخاص القانون العام فيكون عندئذ تابعا للدولة و بالتالي يسمى بالمرقى العقاري العمومي،أو إذا كان من أشخاص القانون الخاص ،سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا فيسمى "المرقى العقاري الخاص" .

أ-المرقى العقاري العمومي : قبل فتح المجال أمام القطاع الخاص كانت الدولة هي من تقوم بعمليات الترقية العقارية وهذا عن طريق مؤسساتها ذات الطابع العمومي و التي أصبحت في ظل القانون رقم 04/11 يسمى بالمرقى العقاري العمومي ومن أبرز المرقين العموميين الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية نذكر:الجماعات المحلية ، دواوين الترقية والتسيير العقاري ،الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره ،المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ، والتي سندرسها باختصار فيما يلي:

1-الجماعات المحلية : لقد ساهمت الجماعات المحلية بشكل كبير في مجال الترقية العقارية ، و المقصود بالجماعات المحلية في الجزائر كل من البلدية⁽¹⁾ و الولاية⁽²⁾ ، ولقد برزت مساهمتها من خلال الصلاحيات التي منحها إياها المشرع و التي تجسدت في العديد من النصوص القانونية كان أهمها : الأمر رقم 26/74 المتضمن الإحتياجات العقارية لصالح البلديات و الذي جعلها المتعامل الوحيد و المحتكر في المعاملات العقارية ، وكذلك الأمر رقم 92/76 المتعلق بالتعاون العقاري و الذي ينظم التعاونيات العقارية وقد كان للبلديات دور هام في إنجاحها

¹ -أنظر المادة 1 من القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/07/2011 المتعلق بقانون البلدية الجديد، ج ر عدد 37.

² -أنظر المادة 1 من القانون رقم 07/12 المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بقانون الولاية الجديد، ج ر عدد 12.

من خلال دراسة الملفات و منح الاعتمادات و كذا المساهمة مع هذه التعاونيات بمنح الأوعية العقارية لإنجاز السكنات ⁽¹⁾، وكذلك صدور المرسوم رقم 190/82 الذي يحدد صلاحيات الجماعات المحلية و اختصاصها في قطاعي الاسكان والتعمير ، والذي تم من خلاله منح البلدية والولاية صلاحيات للمبادرة بالمشاريع وإنجاز البرامج السكنية ومراقبة تنفيذها في نطاق اختصاصها الإقليمي ⁽²⁾.

وفي ظل كل هذه المعطيات و الصلاحيات التي تتمتع بها الجماعات المحلية اعتبرها المشرع في ظل القانون رقم 07/86 من المتعاملين الرئيسيين في مجال الترقية العقارية من خلال نص المادة 6 منه و التي جاء فيها : " تتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات و الأشخاص الآتية :- الجماعات المحلية ، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها..."، وكذا من خلال عملية الإشراف على تحضير دفتر الشروط من الناحية التقنية والذي تحدد فيه تركيبة المشروع من جميع النواحي الفنية ⁽³⁾.

لكن مع صدور دستور 1989 و الذي كرس توجه جديد و هو اقتصاد السوق تم إدماج نشاط الترقية العقارية في التنظيم الاقتصادي العام ، وهذا بإضفاء الطبيعة التجارية عليه ⁽⁴⁾، مما أدى إلى ضرورة إلغاء النصوص القانونية التي تتعارض مع هذا التوجه الجديد وكان من بينها الأمر رقم 26/74 الملغى بمقتضي القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري ⁽⁵⁾ و القانون رقم 07/86 الملغى بمقتضي المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ، وهذه التعديلات أدت إلى ظهور مهنيين جدد و كذا تقلص دور الجماعات المحلية في مجال الترقية العقارية ، وعلى الخصوص البلدية فأصبح دورها يقتصر على القيام بعمليات إنجاز السكنات الاجتماعية وهذا بالتنسيق مع الوكالة الولائية المحلية للتسيير و تنظيم العقاريين الحضريين ⁽⁶⁾.

¹ - شعوة مهدي ، المرجع السابق، ص 32.

² - المرسوم التنفيذي رقم 190/82 المؤرخ في 1982/05/29 المتضمن صلاحيات الجماعات المحلية و إختصاصها في قطاعي الاسكان و التعمير ، ح ر عدد 22.

³ - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومو ، الجزائر ، 2003 ، ص 127.

⁴ - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 60.

⁵ - القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 ، يتضمن قانون التوجيه العقاري ، ج ر عدد 49.

⁶ - بولحية علي ، سعدي عبد الحليم ، الوكالات العقارية في نظر القانون رقم 25/90 ، مجلة المحاماة ، العدد 2 لسنة 2007 ، دار الهدى، الجزائر ، ص 126.

كما تقوم بالمساهمة في عملية إنجاز السكنات في إطار البيع بالإيجار و كذا الإشراف على متابعة و تسيير ملفات السكن الريفي المدعم من طرف الصندوق الوطني للسكن⁽¹⁾ ، و بالرجوع إلى القانون الجديد للبلدية و الولاية نجد أن دورهما أصبح يتمحور حول العمل على تقديم الدعم و التحفيزات في مجال الترقية العقارية⁽²⁾، و كذا المساهمة في إنجاز البرامج السكنية لاسيما تلك الموجهة للقضاء على السكن الهش⁽³⁾.

2-دواوين الترقية و التسيير العقاري: يعتبر ديوان الترقية و التسيير العقاري(OPGI) من أهم المرقبين العموميين الناشطين حاليا في ميدان الترقية العقارية وقد مرت هذه المؤسسة بمجموعة من التعديلات القانونية مست بالخصوص الطبيعة القانونية لهذه الدواوين ، فقد تم إنشاءها بموجب الأمر رقم 63/74 المؤرخ في 10/06/1974 المتضمن إنشاء و تحديد القانون الأساسي لدواوين الترقية و التسيير العقاري⁽⁴⁾ (Les offices de promotion et de gestion immobilière)، حيث اعتبرت في ظل هذا النص مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي و تجاري ، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي⁽⁵⁾، وقد تم إنشاء هذه الدواوين لتحل محل الدواوين العمومية للسكن ذي الإيجار المعتدل⁽⁶⁾، ثم تم إلغاء الأمر رقم 63/74 بمقتضى الأمر رقم 93/76 المؤرخ في 23/10/1976 و الذي يتضمن شروط إحداث و تنظيم و سير دواوين الترقية و التسيير العقاري للولاية⁽⁷⁾، وفي ظل هذا الأمر اعتبر المشرع هذه الدواوين مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، وتمارس مهامها تحت رقابة الوالي⁽⁸⁾،

¹ -أومحمد حياة ، المرجع السابق ، ص 38.

² -نصت المادة 119 الفقرة 1 من القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية :”توفر البلدية في مجال السكن الشروط التحفيزية للترقية العقارية ، كما تبادر أو تساهم في ترقية برامج السكن ”.

³ -نصت المادة 100 من القانون رقم 07/12 المتعلق بالولاية :”يمكن للمجلس الشعبي الولائي أن يساهم في إنجاز برامج السكن ”. - أنظر كذلك المادة 101 من نفس القانون.

⁴ -الأمر رقم 63/74 المؤرخ في 10/06/1974 المتضمن إنشاء و تجديد القانون الأساسي لدواوين الترقية و التسيير العقاري ، ج ر عدد 49.

⁵ - أنظر المادة 1 من الأمر رقم 63/74 سالف الذكر .

⁶ - مسكر سهام ، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية ، المرجع السابق ، ص 37.

⁷ -الأمر رقم 93/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن شروط إحداث و تنظيم و سير دواوين الترقية و التسيير العقاري للولاية ، ج ر عدد 12.

⁸ - أنظر المادة 2/1 من الامر رقم 93/76 سالف الذكر .

ثم أعاد المشرع النظر في نظامها القانوني من خلال إصدار المرسوم التنفيذي رقم 270/85 المؤرخ في 1985/11/05 المتضمن تنظيم دواوين الترقية و التسيير العقاري في الولاية وعملها⁽¹⁾ ، وقد نص على تغيير الطبيعة القانونية للدواوين من مؤسسة عمومية ذات طابع إداري إلى مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي⁽²⁾، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي⁽³⁾.

ثم أعاد كذلك النظر من جديد في تنظيم هذه الدواوين من خلال المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن تفسير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية للترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات ذلك وتنظيم عملها⁽⁴⁾، وهو المرسوم ساري المفعول حالياً فقد أعتبر دواوين الترقية مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري ، و تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، و تعد تاجرة في علاقتها مع الغير ، و بالتالي فهي تخضع لأحكام القانون التجاري⁽⁵⁾، و تمارس مهامها تحت رقابة الوزير المكلف بالسكن⁽⁶⁾، وقد تم تعديل المرسوم رقم 147/91 بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 1993/01/02⁽⁷⁾.

تمارس دواوين الترقية و التسيير العقاري في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة مهمة ترقية الخدمة العمومية في مجال السكن وعلى الخصوص ما يتعلق بالفئات الاجتماعية الأكثر حرماناً ، وفي هذا الصدد فهي تسهر طبقاً للمرسوم رقم 147/91 على ما يلي⁽⁸⁾:

-ترقية البناءات./-الترقية العقارية./-الإجابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليها./-عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الاملاك العقارية و إعادة الاعتبار إليها و صيانتها./-بالإضافة إلى كل عملية تتوخى من ورائها تحقيق مهامها.

¹ -المرسوم التنفيذي رقم 270/85 المؤرخ في 1985/11/05 المتضمن تنظيم دواوين الترقية و التسيير العقاري في الولاية و عملها ، ج ر عدد 46.

² - أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 270/85 سالف الذكر .

³ - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 62.

⁴ -المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن تفسير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية للترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات ذلك و تنظيم عملها، ج ر عدد 25.

⁵ - أنظر المادتين 1 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 سالف الذكر .

⁶ - أنظر المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 08/93 سالف الذكر .

⁷ - المرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 1993/01/02 المعدل للمرسوم رقم 147/91 المتضمن تفسير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية للترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات ذلك و تنظيم عملها، ج ر عدد 02.

⁸ - أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 سالف الذكر .

وبالموازاة مع مهمة ترقية الخدمة العمومية في مجال السكن تمارس دواوين الترقية و التسيير العقاري مهمة التسيير من خلال العمل على (1):

تأجير المساكن و المحلات ذات الاستعمال المهني و التجاري والحرفي أو التنازل عنها./-
تحصيل مبالغ الإيجار و الأعباء المرتبطة بالإيجار ، وكذا إجراءات التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها ./-المحافظة على العمارات و ملحقاتها ، قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن./-إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها و ضبطه ، ومراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق و المحلات الكائنة بهذه العمارات./-تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي تسييرها و تنسيق ذلك./-ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو التي سوف تلحق بها ، حسب شروط خاصة ، في حدود قواعد تسيير الممتلكات العقارية./-كل العمليات الأخرى التي تندرج في إطار التسيير العقاري.

3-المؤسسة الوطنية للترقية العقارية: تعود نشأة المؤسسة الوطنية للترقية العقارية إلى الديوان الوطني للسكن العائلي(ENPI) الذي أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 213/80 و المؤرخ في 1980/09/13 (2)، والذي تم حله بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 177/84 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي(3)، ولقد حلت محل الديوان مقاولات عمومية محلية نظمها المرسوم التنفيذي رقم 201/83 المؤرخ في 1983/03/19 (4)، و التي اسندت لها نفس الصلاحيات التي كان يتمتع بها الديوان الوطني للسكن العائلي (5)، و في نهاية التسعينات استقلت مؤسسة ترقية السكن العائلي و أصبحت عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية تأخذ شكل شركة ذات أسهم من الناحية القانونية(6)، و تركز في عملها و تنظيمها على كل من القانون رقم 01/88

1 - أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 سالف الذكر.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 213/80 ، المؤرخ في 1980/09/13، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسكن العائلي ، ج ر عدد 38.

3 - المرسوم التنفيذي رقم 177/84 ، المؤرخ في 1984/07/21 ، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي ، ج ر عدد 30.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 201/83 ، المؤرخ في 1983/03/19 الذي يحدد شروط إنشاء المقاولات العمومية المحلية و تنظيمها و سيرها ، ج ر عدد 12.

5 - أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 213/83 سالف الذكر.

6 - ناصر لباد ، النظام القانوني للسوق العقاري في الجزائر ، رسالة دكتوراه دولة في القانون ، كلية الحقوق، جامعة عنابة ، 2004/2005 ، ص 354 ، - أنظر كذلك المواد من 610 الى 685 من (ق.ت.ج).

(1)، و الأمر رقم 04/01⁽²⁾، و بهدف السير الحسن لمقاولات ترقية السكن العائلي تم إنشاء جهاز مشترك بين هذه المقاولات يسمى بـ "تجمع المصالح المشتركة لمقاولات ترقية السكن العائلي" والذي يرمز له باللغة الفرنسية بـ (G.I.C.E.P.L.F)، و قد تم إنشاؤه في شهر أكتوبر من سنة 1994، و هذا عملاً بأحكام المادة 796 من (ق. ت. ج) .

وتجدر الإشارة إلى أن مؤسسة ترقية السكن العائلي كانت تابعة لصندوق المساهمة " البناء " ثم بعد حله أصبحت تابعة للشركات القابضة وبعد حل هذه الأخيرة أصبحت حالياً تابعة لشركات تسيير المساهمات الجهوية⁽³⁾.

و نظراً للأداء الضعيف و المشاكل المسجلة على مؤسسات ترقية السكن العائلي فقد تقرر بمقتضى محضر مجلس مساهمات الدولة المؤرخ في 2009/01/22 و حل و ضم كل مؤسسات ترقية السكن العائلي المنشأة عبر الولايات و كذا إعادة تنظيم ذممها المالية ، ليصبح لها هيكل و تسمية جديدة وهي المؤسسة الوطنية للترقية العقارية⁽⁴⁾، و التي تعد هي الأخرى مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي ، ومن أبرز مهامها معالجة طلبات السكن المقدمة من طرف فئة ذوي الدخل المتوسط الذين لهم دخل أقل أو يساوي (80.000 د ج) و الذين يجب أن لا تتوفر فيهم شروط الاستفادة من السكن الاجتماعي التساهمي ، و كذا اقتناء الأوعية العقارية ، و القيام بعمليات إنجاز مختلف البرامج السكنية و⁽⁵⁾.

4-الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره: تعتبر من بين المرقين العموميين الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لصالح الدولة وقد تم إنشاء هذه الوكالة (AADL) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 1991/05/12 و الذي يتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره⁽⁶⁾، حيث تأخذ هذه الوكالة شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري

¹ -القانون رقم 01/88 المؤرخ في 1988/01/12، المنظم للقانون التوجيهي للمؤسسات الاقتصادية، ج ر عدد 02.

² -الأمر رقم 04/01 المؤرخ في 2001/08/20 ، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها و خصوصيتها ، ج ر عدد 47.

³ -ناصر لباد ، المرجع السابق ، ص 256.

⁴ - مسكر سهام ، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية ، المرجع السابق ، ص 41.

⁵ -عربي باي يزيد، المرجع السابق ، ص 31.

⁶ -المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 1991/05/12 ، المتضمن احداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره ، ج ر عدد 25.

تتمتع ب الشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، و تدعى في صلب هذا النص ب " الوكالة " ، كما تخضع في ممارسة المهام المسندة إليها إلى وصاية الوزير المكلف بالسكن ⁽¹⁾، و تعد تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع لأحكام القانون التجاري ⁽²⁾، كما تحدد اتفاقية شروط التدخل و كفاءاته ، وكذا أجرة الوكالة فيما يخص الخدمات التي تقدمها لفائدة الدولة و الجماعات المحلية كلما استدعت الضرورة ذلك ⁽³⁾، وقد باشرت هذه الوكالة عملها الفعلي في شهر جويلية 1992 ⁽⁴⁾.

للوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره مجموعة من المهام التي تقوم بها و التي حددها المرسوم رقم 148/91 سالف الذكر ⁽⁵⁾ .

وأهم البرامج السكنية التي تنجزها هذه المؤسسة تدخل في إطار البيع بالإيجار المنظم بموجب المرسوم رقم 105/01 الذي يحدد شروط المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك ⁽⁶⁾، وفي الوقت الحالي تقوم بإتمام إنجاز البرامج السكنية عدل 1 و 2. وبهذا نكون قد ذكرنا أهم المرقين العقاريين العموميين الذين ينشطون في ميدان الترقية العقارية و الذين يقومون بإنجاز مختلف البرامج السكنية المبرمجة من طرف الدولة ، إلا أن هؤلاء المرقين العموميين لم يستطيعوا أن يغطوا الطلب المسجل على السكن مما دعى الدولة إلى فتح المجال أمام القطاع الخاص ليساهم في الاستثمار في قطاع السكن من خلال المرسوم رقم 03/93 و الملغى بمقتضى القانون رقم 04/11 الذي ركز على الاهتمام أكثر بالمرقي العقاري الخاص .

ب -المرقي العقاري الخاص : و الذي تطورت مكانته مع تطور نشاط الترقية العقارية فقد

¹ - أنظر المادتين 1 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 148/91 سالف الذكر .

² -مسكر سهام ، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية ، المرجع السابق ، ص 42.

³ - أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 148/91 سالف الذكر .

⁴ - بوسته إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 65.

⁵ -تتمثل المهام التي تقوم بها هذه الوكالة حسب ما جاء في المادة 5 وما يليها من المرسوم 148/91 فيما يلي :

-ترويج السوق العقارية و تطويرها./-تأطير الأعمال الآتية و تنشيطها./-القضاء على السكن غير الصحي.
-تحديث الأنسجة القديمة و إصلاحها./-تغيير البنية الحضرية./-إنشاء مدن جديدة./-إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها و تعميمها قصد تطويرها./-تصور الإعلام و نشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية (المقاولين ، المواطنين ، المؤسسات المالية العمومية المحلية ، منتجي مواد البناء ، مكاتب الدراسات ، مؤسسات الإنجاز ، مسيري العمارات و الجمعيات...).

⁶ - أنظر المادة 7 و 8 و 11 من المرسوم رقم 105/01 المعدل و المتمم ب المرسوم رقم 137/04 المؤرخ في

2004/04/21 ، ج ر عدد 27.

ظهر لأول مرة من خلال الأمر رقم 92/76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري في شكل **تعاونيات عقارية** و التي تعتبر من الناحية القانونية شركات مدنية هدفها الأساسي هو الحصول على ملكية السكن العائلي للأشخاص الطبيعيين المكتتبين فيها بحصص مشتركة⁽¹⁾، و بصدر القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية أطاقت تسمية **المكتتب** على الخواص القائمين بعمليات الترقية العقارية سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون الخاص شريطة أن لا يكون لهم صفة التاجر ، و الذين يقومون بإنجاز عمليات الترقية العقارية⁽²⁾ ، أما في ظل المرسوم رقم 03/93 فقد عرف هذا المجال انفتاحاً جاء بعد نص المشرع صراحة على إمكانية مشاركة الخواص في القيام بعمليات الترقية العقارية المتعلقة بالإنجاز و تجديد الأملاك العقارية من خلال فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين القطاعين العام و الخاص⁽³⁾، و إضفاء الصفة التجارية على نشاط الترقية العقارية باستثناء العمليات التي تهدف لتلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين فيها ، و قد اصطلح على المتدخلين في الترقية العقارية تسمية **المتعامل في الترقية العقارية**⁽⁴⁾ و الذي يقوم بهذه العمليات بغرض البيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ، وقد بلغت نسبة المرقين الخواص 95 % بعد سنة 1993 من المتعامل العقاريين الناشطين في سوق السكن و في الترقية العقارية و هي تعد نسبة كبيرة جداً تعكس مدي أهمية الدور الذي يؤديه المرقين الخواص (مؤسسات الترقية العقارية) في ميدان الترقية العقارية على وجه الخصوص و في قطاع السكن على العموم⁽⁵⁾.

أما في ظل القانون رقم 04/11 ساري المفعول فقد فتح الباب واسعاً أمام الخواص وسماه المشرع **بالمركبي العقاري**⁽⁶⁾ حيث حرص على إعادة ضبط الأحكام الخاصة به من خلال

-
- 1 - أنظر المادة 2 من الأمر رقم 92/76 سالف الذكر، - أنظر عربي باي يزيد ، المرجع السابق ، ص 35.
 - 2 - أنظر المادة 15 و 19 من المرسوم التنفيذي رقم 38/86 المؤرخ في 04/03/1986، المحدد لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية و كفاءاته و يضبط دفتر الشروط النموذجي لعقد حفظ الحق ، ج ر عدد 10.
 - 3 - شعوة مهدي ، المرجع السابق ، ص 65.
 - 4 - أنظر المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 سالف الذكر (ملغى).
 - 5 - بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 69.
 - 6 - في تصريح لوزير السكن و العمران عبد الوحيد تمار بتاريخ 2017/10/24 في اجتماع مع المرقين العقاريين الأول من نوعه صرح عن إعادة إطلاق صيغة السكن الترقوي المدعم (LPA) و كذا العمل على استحداث صيغة جديد تسمى بـ السكن العمومي الإيجاري و التي سيتم الشروع فيها في سنة 2018 ، وقد أعطي الوزير إحصائيات حول عدد المرقين العقاريين الخواص إذ تم تسجيل عدد طلبات الإعتماد 9000 طلب وهي في=

هذا القانون فنص في المادة 2 منه في الفقرة 3 منها على: "تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري و ضبط مضمون العلاقات بين المرقي و المقتني"، و كذا المراسيم التنفيذية له، فأصبح المتعامل الرئيسي الذي يقوم بمختلف العمليات التي يشملها نشاط الترقية العقارية، و قد اعتبر كل شخص طبيعى أو معنوي له سجل تجاري و مؤهل للقيام بالأعمال التجارية بالإضافة إلى توفر مجموعة من الشروط فيه مرقياً عقارياً، طبقاً للمواد 3 الفقرة 14 و المادة 4 و 19 من هذا القانون و يخضع لأحكام القانون الخاص، فالمرقي العقاري الخاص قد وسع له المشرع مجال تدخله في نشاط الترقية العقارية من خلال صلاحية المبادرة بإنجاز مشاريع عقارية و كذا القيام بالعمليات التي يشملها مجال الترقية العقارية و هو يعد أمراً إيجابياً⁽¹⁾، و عليه وجب التمييز بين الشخص الطبيعي و المعنوي في اكتساب صفة المرقي العقاري فيما يلي:

1- بالنسبة للشخص الطبيعي : لقد نص القانون رقم 04/11 على أنه يمكن للشخص الطبيعي أن يكتسب صفة المرقي العقاري و أن يبادر بمشاريع عقارية ضمن نشاط الترقية العقارية وهذا ما تم ذكره في الفقرة 14 من المادة 3، إلا أن المشرع أوجب على المرقي أن تتوفر فيه بعض الشروط كالجنسية الجزائرية لأنه لا يسمح للأجانب بممارسة هذا النشاط أو اكتساب صفة المرقي العقاري و أن تكون له صفة التاجر أي يملك سجل تجاري و أيضاً مؤهلاً للقيام بالأعمال التجارية⁽²⁾، وكذا الحصول على الاعتماد و تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين⁽³⁾، وهذا من أجل كشف الدخلاء على المهنة ومنع الاحتيال و التلاعب بالمقتنين⁽⁴⁾، و أن يمتن هذه المهنة

=قيد الدراسة، وكذا تسجيل 5000 مرقي عقاري مسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين و كذا صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ومن هؤلاء 50 % لا ينشطون فعلياً في الميدان و لا يحملون أي مشروع عقاري، كل هذه الأرقام تعكس مدى التطور الذي تعرفه مهنة المرقي العقاري الخاص في الواقع، أنظر الموقع التالي: <https://www.youtube.com/watch?v=Kq6hAfAn5yM>، تاريخ الاطلاع 2017/10/24 - 21:32 .

- 1 - شعوة مهدي، المرجع السابق، ص 68.
- 2 - أنظر المادة 4 الفقرة 1 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر.
- 3 - أنظر المادة 6 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20/02/2012 الذي يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر عدد 11.
- 4 - تشير إلى أنه في السنوات الأخيرة تم تسجيل العديد من القضايا في أروقة العدل التي تتعلق بالنصب والاحتيال على المكتنين من طرف مرقين عقاريين، و هناك العديد منها و لعل أبرزها نذكر قضية احتيال مرقي عقاري في ولاية وهران على أكثر من 400 مكتب في صيغة السكن الترقوي المدعم أين تعرض لعملية نصب و احتيال من قبل المرقي العقاري (أ.س) مسير مؤسسة ابراهيم سالم للترقية العقارية الذي سلب كل منهم مبلغ مالي يتراوح ما =

على وجه الاحتراف و امتناعه عن ممارسة أي نشاط آخر ⁽¹⁾، و هنا نشير إلى أن هناك مرقين عقاريين هم أشخاص طبيعية تكون أعمالهم مخصصة لتلبية حاجات خاصة فقط و ليس الهدف منها تحقيق الربح و تكون خاضعة لأحكام القانون المدني.

2- بالنسبة للشخص المعنوي : إضافة إلى الشخص الطبيعي كذلك مكن المشرع الشخص المعنوي من أن يكتسب صفة المرقى العقاري الخاص عكس ما كان عليه الحال في ظل القانون رقم 07/86 (الملغى) فقد نص عليه في المرسوم رقم 03/93 (الملغى) في المادة 3 الفقرة 1 ، و في القانون رقم 04/11 في نص الفقرة 14 من المادة 3 و كذلك في المادة 19 منه إذ أنه يمكن للشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص أن يكتسب صفة المرقى العقاري لكن بتوفر مجموعة من الشروط التي يفرضها القانون كأن يكون الشخص المعنوي تم إنشاؤه طبقا للقانون وأن يكون يتمتع بكل حقوقه القانونية وأن يتحمل التزاماته ⁽²⁾ و أن تكون له أهلية و ذمة مالية ⁽³⁾، و أن يكون مسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين و أن يحصل على الاعتماد ⁽⁴⁾، و يأخذ هذا الأخير شكل شركة أو مؤسسة تقوم بعمليات يشملها نشاط الترقية العقارية على النحو التالي : شركة ذات الشخص الوحيد (EURL) ، أو شركة ذات مسؤولية محدودة (SARL) ، أو شركة مساهمة (SPA)

= بين 50 و 100 مليون سنتيم كمستحقات أولية لانجاز 622 مسكن (LPA) ببلقايد بلدية بئر الجير و هذا خلال فترة امتدت من سنة 2012 إلى غاية 2017 ، و قد تقدم هؤلاء الضحايا بشكاوى أمام العدالة و انتهت بإدانة المرقى المحتال في هذه القضية بعدة أحكام قضائية ، وللمزيد من المعلومات أنظر الموقع التالي: <https://www.eldjournhouria.dz/art.php?Art=59091> تاريخ الإطلاع : 2019/04/22 - 14:04.

و في نفس السياق توجد قضية أخرى تتعلق بالنصب و الاحتيال من طرف مؤسسة للترقية العقارية (صاغر حدوش) الواقع مقرها بشارع قنبيط بولاية وهران ، أين ذهب ضحيتها أزيد من 500 مكتب بعد أن قاموا بدفع مبالغ مالية معتبرة للحصول على مساكنهم التي أوهمهم بها المرقى المحتال و بعد تقديم العدد من الشكاوي أمام السيد وكيل الجمهورية لمحكمة وهران أمر بتوقيف المتهم (بوزيان هاجر) يوم 2019/04/02 و إحالته أمام العدالة يوم 2019/04/03 و تم صدور أمر بإيداع المتهم بالمؤسسة العقابية، إلى حين استكمال التحقيق في القضية ، وللمزيد من المعلومات أنظر الموقع التالي : https://www.youtube.com/watch?v=A-xUMq_MM9U ، تاريخ الإطلاع : 2019/06/01 ، 15:06.

- ¹ - أنظر المادة 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 سالف الذكر .
- ² - أنظر الملحق المتعلق بالمرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 2012/02/20 ، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقى العقاري ، ج ر عدد 11.
- ³ - مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية ، المرجع السابق ، ص 47.
- ⁴ - أنظر المادة 6 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 سالف الذكر .

، و هي شركات تجارية تخضع لأحكام القانون التجاري⁽¹⁾ و تنشأ بموجب عقد توثيقي طبقاً لنص المادة 324 مكرر 1 من (ق.م.ج)⁽²⁾.

الفرع الثاني : شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري:

لقد حرص المشرع على ضبط مهنة المرقى العقاري بشكل أكثر دقة عما كان عليه الأمر في النصوص السابقة من خلال إصدار القانون رقم 04/11 و الذي أقر في مادته 2 أنه سيتم تحديد قانون أساسي للمرقى العقاري وقد تجسد هذا الأمر من خلال مواد هذا القانون وبعض المراسيم التنفيذية له وقد ركز المشرع على سن شروط جديدة تتناسب مع طبيعة المهنة و تضع حداً للدخلاء عليها و قد تم تعداد هذه الشروط في المادة 4 من القانون رقم 04/11⁽³⁾، وعليه سيتم التركيز على دراسة أربعة شروط أساسية كما يلي:

أولاً - الحصول على الاعتماد المسبق:

يعتبر طلب الحصول على الاعتماد أول شرط نص عليه المشرع للمرشح الذي يريد أن يمارس مهنة المرقى العقاري والذي يتم منحه من طرف السلطات المؤهلة قانوناً ولقد نص على هذا الشرط القانون رقم 04/11 في المادة 4 منه والتي جاء فيها: "يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين و...، ولقد نص كذلك عليه في المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المتضمن كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، و التي جاء فيها: "تخضع مهنة المرقى العقاري إلى الحصول المسبق على الاعتماد و...، وبالتالي يفهم أو يستشف من هذه المواد أن الاعتماد المسبق اعتبره المشرع شرطاً ضرورياً لاكتساب صفة المرقى العقاري وممارسة نشاطاته ، فهو يعد شرطاً مستحدثاً لم يكن منصوصاً عليه من قبل وهذا إن دل على شيء فإنما يدل على حرص المشرع على ضبط و تنظيم مهنة المرقى العقاري بشكل أكثر دقة وقد أصدر المرسوم رقم 84/12 سالف الذكر من أجل تبيان كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة

¹ -أنظر المادة 544 من (ق.ت.ج) .

² - أو محمد حياة ، المرجع السابق ، ص 43.

³ - أنظر المادة 04 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر.

المركبي العقاري و الذي تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96/13⁽¹⁾، وحتى يتم الحصول على الاعتماد المسبق من طرف المرشح سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا لابد من المرور بعدة مراحل ، بدءا بتوفر الشروط ، ثم إيداع طلب الاعتماد مرفقا بملف لدى الهيئة المكلفة بذلك ، ثم دراسة الطلبات وصولا إلى صدور قرار منح الاعتماد و تسليمه للمرشح لاستكمال باقي الشروط المطلوبة⁽²⁾، وعليه سنتطرق لهذه المراحل فيما يلي:

أ- استيفاء الشروط في طالب الاعتماد : لقد نص المشرع على ضرورة استيفاء مجموعة من الشروط في المرشح لاكتساب صفة المركبي العقاري سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا من خلال نص المادتين 6⁽³⁾ و 7 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 سالف الذكر⁽⁴⁾.

ب- إيداع طلب الاعتماد مرفقا بالملف : بالرجوع إلى نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 و المعدل بمقتضى المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 96/13 نجدها تنص على إيداع طلب الاعتماد لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن على أن يتم تسليم وصل استلام عندما يكون الملف المرفق كاملا بالوثائق المطلوبة حسب المرشح طالب الاعتماد إذا كان شخصا طبيعيا أو معنويا⁽⁵⁾.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 96/13 المؤرخ في 26/02/2013 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 84/12 المتضمن كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المركبي العقاري وكذا مسك الجدول الوطني للمركبين العقاريين ، ج ر عدد 13.

² - حلواجي عبد الرؤوف ، المرجع السابق ، ص ص 63، 67.

³ - أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 96/13 المعدل للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 .

⁴ - أنظر المادتين 6 و 7 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 سالف الذكر لمعرفة الشروط المطلوبة .

⁵ -ملف طلب الاعتماد يتكون من الوثائق التالية حسب طالبيه كما يلي :

أ- بالنسبة للشخص الطبيعي :

-مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12.

-مستخرج من صحيفة السوابق العدلية (رقم 3) لا يزيد تاريخ صدورهما عن ثلاثة (3) أشهر .

-الوثائق التي تثبت الكفاءات المهنية .

-نسخة من عقد الملكية أو إيجار محل .

-شهادة الجنسية و شهادة إقامة الطالب .

-دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المركبي العقاري و مسؤوليته المهنية المملوء كما ينبغي .

ب- بالنسبة للشخص المعنوي:

-نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.

-نسخة من الجدول الرسمي للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة.=

ت- لجنة اعتماد المرقين العقاريين : يتم إنشاء لجنة اعتماد المرقين العقاريين لدى الوزير المكلف بالسكن يرأسها ممثله تتشكل من أعضاء ممثلين لعدة وزارات و مصالح ،يتم تعيينهم بقرار من الوزير المكلف بالسكن بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد ، وتتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة ، كما يمكن للجنة الاستعانة بأي شخص بحكم اختصاصه لمساعدتها في أشغالها⁽¹⁾.

-يكون عمل اللجنة في شكل دورة عادية (4) مرات في السنة على الأقل ،وهذا بناء على استدعاء من طرف رئيسها ، و يمكن أن تجتمع هذه اللجنة في دورة غير عادية كلما دعت الضرورة إلى ذلك بطلب من رئيسها ، وتصح دورات اللجنة بحضور ثلثي (3/2) أعضائها ، وتدون مداولات اللجنة في محاضر و تسجل في سجل خاص بعد توقيعها من طرف أعضاء اللجنة يتم إرسالها إلى الوزير المكلف بالسكن⁽²⁾، ولقد حدد هذا المرسوم مجموعة من المهام التي تقوم بها هذه اللجنة على غرار دراسة طلبات الاعتماد و الطعون و كذا دراسة أي مسألة تتعلق بالمهنة يعرضها عليها الوزير المكلف بالسكن ودراسة كل قرار سحب للاعتماد يعرضه كذلك الوزير المكلف بالسكن⁽³⁾.

ث-دراسة الطلبات و الفصل فيها : بعد إتمام الملف المرفق بطلب الاعتماد و إيداعه لدى مصالح وزارة السكن ، يشرع مباشرة الوزير المكلف بالسكن في الرد على طالبي الاعتماد الذين تتوفر فيهم الشروط في أجل (3) أشهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب ، و هذا بعد أن يتم إجراء التحقيق الإداري من طرف مصالح الأمن المختصة وكذا إبداء رأيها في مدة لا تتجاوز (2) شهر ابتداء من تاريخ مراسلتها ، وهنا يأخذ رأي اللجنة احتماليين: إما الموافقة أو الرفض مع التعليل⁽⁴⁾.

1-قرار الموافقة بمنح الاعتماد : في حالة كان رأي اللجنة بالموافقة يقوم الوزير المكلف

=نسخة من المداولات التي تعيين الرئيس و المدير العام أو المسير ، ما لم يكن هؤلاء مؤسسين قانونا .
-دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقى العقاري و مسؤولياته المهنية كما ينبغي .
-اثبات أن المدير العام أو المسير المؤسسين قانونا تتوفر فيهم الكفاءات المهنية المحددة اعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين ،أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المعدلة بالمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 96/13 .
1 - أنظر المادتين 14 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 سالف الذكر .
2 - أنظر المواد 18 و 20 و 22 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 سالف الذكر .
3 - حلواجي عبد الرؤوف ، المرجع السابق ، ص 67.، أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 .
4 - أنظر المواد 9 و 10 و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 سالف الذكر .

بالسكن بتسليم وثيقة الاعتماد للمرشح لاكتساب صفة المرقى العقاري⁽¹⁾، بعد موافقة لجنة اعتماد الترقية العقارية ، وهذا طبعا بعد توفر جميع الشروط المنصوص عليها في التشريع ساري المفعول⁽²⁾.

2- قرار رفض منح الاعتماد و تقديم الطعون أمام لجنة اعتماد المرقين العقاريين⁽³⁾: في حالة كان رأي اللجنة برفض منح الاعتماد فإنه يكون طبقا لحالة من الحالات المنصوص عليها في المادة 11 من المرسوم رقم 84/12 ، و لا بد من أن تبرر اللجنة قرار رفضها الاعتماد ، وأن تبلغ صاحبه عن طريق رسالة موصى عليها مع وصل الاستلام.

وهنا يكون لطالب الاعتماد فرصة الطعن في قرار الرفض كتابيا لدى الوزير المكلف بالسكن في غضون (30) يوما يتم احتسابها من تاريخ التبليغ بقرار الرفض ، من خلال تقديم عناصر معلومات جديدة أو إثبات لدعم طلبه أو الحصول على دراسة مكملّة.

ثانيا - القيد في السجل التجاري:

يعد القيد في السجل التجاري ثاني شرط نص عليه المشرع حتى يكتسب المرشح صفة المرقى العقاري⁽⁴⁾، وهو ما أشارت إليه المادة 4 من القانون رقم 04/11 بقولها: "يرخص للمرقين العقاريين... و المسجلين في السجل التجاري..."، وكذلك في نص المادة 19 من نفس القانون نصت على : "يسمح لكل شخص... مؤهل للقيام بالأعمال التجارية بممارسة نشاط الترقية العقارية..."، و قد تم تأكيد هذا الشرط من خلال نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 سالف الذكر و الذي جاء على ذكر أهم الشروط الواجب توفرها في المرشح لاكتساب صفة المرقى حيث نصت على: "تخضع مهنة المرقى العقاري...و التسجيل في السجل التجاري..."، وكذلك في نص المادة 17 من مرسوم التنفيذي رقم 84/12⁽⁵⁾، وعليه حتى يتسنى للمرشح لمهنة المرقى التسجيل في السجل التجاري يجب أن تتوفر فيه بعض الشروط وهي الأهلية و احترافية الأعمال

¹ -أنظر الملحق رقم 1/2 يتعلق بوثيقة اعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري.

² - أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 سالف الذكر.

³ - أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 سالف الذكر.

⁴ - شعوة مهدي ، المرجع السابق ، ص ص 79 ، 80.

⁵ -نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 سالف الذكر على ما يلي : " عندما تبدي اللجنة رأيها بالموافقة يسلم الوزير المكلف بالسكن الاعتماد للطالب و... وفي هذه الحالة ، يتعين على صاحب الاعتماد القيام بجميع الشكليات الضرورية قصد القيد في السجل التجاري ".

التجارية وخلوه من موانع الممارسة التجارية.

أ-الأهلية التجارية : من استقراء نصوص القانون التجاري نجده قد أحال إلى القانون المدني في تحديد السن و الذي حددته المادة 40 من (ق.م.ج) ب 19 سنة⁽¹⁾، الذي سن الرشد وهو يعد السن القانوني لممارسة الأعمال التجارية ، على أن يكون الشخص يتمتع بكامل قواه العقلية و أن لا يكون محجورا عليه ،واستثناءا يجوز للقاصر البالغ من العمر 18 سنة أن يمارس الأعمال التجارية طبقا للقانون عن طريق (الترشيد) وهذا متى حصل على إذن بذلك إما من والده أو أمه أو بقرار من مجلس العائلة مصادق عليه من قبل المحكمة ، و يقدم الإذن كتابيا دعما لطلب القيد في السجل التجاري⁽²⁾.

ما تجدر الإشارة إليه هو ما جاء في نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 سالف الذكر و التي نصت على أن الشخص الطبيعي الذي يريد الاعتماد يجب أن لا يقل عمره عن 25 سنة ، و هو ما يخالف القاعدة العامة التي تحدد السن القانوني لممارسة الأعمال التجارية ب 19 سنة ، لكن في اعتقادنا أن المشرع لما حدد هذا السن كان هدفه إحداث التوافق مع الشرط الوارد في الفقرة 7 من هذه المادة و التي توجب أن يثبت الشخص كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط كحيازته شهادة عليا (أي شهادة جامعية) ذات صلة بنشاط الترقية العقارية ، غير أنه قام بتعديل هذه المادة و ألغى هذا الشرط فاتحا المجال واسعا لإثبات الكفاءة المهنية⁽³⁾.

كما أن إدارة مثل هذه المشاريع التي تتطلب قدرا من المعارف و الدراية بإدارة الأعمال و التسيير و ترشيد إنفاق الأموال و توظيف اليد العاملة و المعاملات مع مختلف الإدارات و كذا المستفيدين هذه الأمور كلها تجعل المشرع يرفع من سن اكتساب صفة المرقى العقاري لأنها في الأخير ترتب عدة التزامات ومسؤوليات تقع على عاتق المرقى وقد يؤدي الإخلال بها إلى السجن⁽⁴⁾.

ب-الإحترافية في الأعمال التجارية : جاء ذكر عبارة إحترافية في نص المادة 12 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر بقولها : "يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية.... محترفون يمتلكون

1 - أنظر المادة 40 من (ق.م.ج) .

2 - أنظر المادة 5 من (ق.ت.ج) .

3 - أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 96/13 سالف الذكر .

4 - أنظر الفصل السادس من القانون رقم 04/11 سالف الذكر خصوصا المواد من 70 إلى 75 منه.

المهارات في هذا المجال...، و عليه فإن الاحترافية التجارية تعتبر أمراً مهماً لاكتساب صفة التاجر و لا يتأتى ذلك إلا من خلال الممارسة المنتظمة و المستمرة للأعمال التجارية التي يقوم بها الشخص ،و التي ذكرتها المادة 2 من القانون التجاري ، إذن فهذه الأعمال التي يمارسها التاجر هي التي تميزه عن باقي الأشخاص المدنيين⁽¹⁾.

ت-خلوه من موانع الممارسة التجارية : بالرجوع إلى القانون رقم 08/04 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية نجد أن المادة 8 منه قد حددت بشكل صريح هذه الموانع و التي إذا تم توفرها في الشخص المرشح للتسجيل في السجل التجاري فإنها تمنعه من ذلك ، لكن بعد صدور القانون رقم 06/13 المعدل و المتمم للقانون رقم 08/04 تم التقليل من هذه الموانع⁽²⁾.

ث-طلب القيد في السجل التجاري : لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 41/97 المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري⁽³⁾ المعدل و المتمم⁽⁴⁾ في المادة 4 الفقرة 7 منه على إخضاع كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطاً للقيد في السجل التجاري⁽⁵⁾، و يتم تقديم طلب القيد في السجل التجاري لدى الجهة المختصة (المأمور المكلف بمسك السجل التجاري⁽⁶⁾) في شكل ملف يحتوي على مجموعة من الوثائق التي يقدمها المرشح وفي استيفائه للشروط المطلوبة و كانت الوثائق سليمة فإنه يحصل على مستخرج السجل التجاري ، و في هذا السياق فإنه بعد الحصول على الاعتماد و التسجيل في السجل التجاري يجب على المرشح أن يحصل على القيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

ثالثاً - التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين :

يجب على المرشح كذلك التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حتى يكتسب صفة المرقى العقاري بشكل نهائي و قانوني و يسمح له بممارسة هذه المهنة ، ويعد شرط التسجيل في

¹ - حلواجي عبد الرؤوف ، المرجع السابق ، ص 68.

² - أنظر المادة 02 من القانون رقم 06/13 المؤرخ في 2013/07/23 المعدل و المتمم للقانون رقم 08/04 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية ، ج ر عدد 39.

³ -المرسوم التنفيذي رقم 41/97 المؤرخ في 1997/01/18،المحدد لشروط القيد في السجل التجاري،ج ر عدد 03.

⁴ -المرسوم التنفيذي رقم 454/03 المؤرخ في 2003/12/01 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 41/97 المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري ، ج ر عدد 75.

⁵ - وهو ما تؤكدته المادتين 19 و 20 من (ق.ت.ج) .

⁶ - حلواجي عبد الرؤوف ، المرجع نفسه ، ص 70.

الجدول الوطني شرطا مستحدثا من طرف المشرع وقد نصت عليه المادة 4 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر و التي جاء فيها : "...لا يمكن لأي كان أن يدعي صفة المرقى العقاري... ما لم يكن حاصلا على اعتماد و مسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين..."، وكذلك المادة 23 من نفس القانون و التي جاء فيها : "يتطلب منح الاعتماد للمرقى العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ويعد ترخيصا لممارسة المهنة ،..."، وعليه فإن إتمام هذا الشرط يعتبر بمثابة ترخيص نهائي يسمح للمرشح من اكتساب صفة المرقى العقاري و بالتالي ممارسة هذه المهنة بشكل قانوني.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 84/12 سالف الذكر نجده قد نص على هذا الشرط في المادة 4 منه و التي جاء فيها : "تخضع مهنة المرقى العقاري إلى ... و التسجيل في ... و الجدول الوطني للمرقين العقاريين "، و من استقراء الفصل الثالث من هذا المرسوم و الذي عنوانه المشرع بمسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين نجده قد نص على شروط و إجراءات تسجيل و تسليم شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وهو ما سنحاول دراسته فيما يلي:

يعتبر التسجيل في الجدول الوطني إجراء لاحقا لإجراء الحصول على الاعتماد و التسجيل في السجل التجاري⁽¹⁾، وهو ما جاء ذكره في المادة 24 من المرسوم رقم 84/12 بالقول : "...يتم تسجيل حائزي الاعتماد المقيدين قانونا في السجل التجاري في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن..."، وعليه فالشروط الواجب توفرها للتسجيل هي:

- أن يكون المرشح حائزا على الاعتماد.

- أن يكون المرشح مقيدا قانونا في السجل التجاري وهنا تجدر الإشارة إلى أن المادة 23 من هذا المرسوم و التي نصت على وجوب تقديم المرشح مجموعة من الوثائق إلى الوزير المكلف بالسكن تثبت قيده في السجل التجاري⁽²⁾.

بعد تقديم الوثائق و التأكد من مراعاة الشكليات يتوج التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين بتسليم المرشح لمهنة المرقى العقاري شهادة تسجيل⁽³⁾، وتعد هذه الشهادة ترخيصا

¹ - حلواجي عبد الرؤوف ، المرجع نفسه ، ص 71.

² - أنظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 سالف الذكر.

³ - أنظر الملحق رقم 2/2 تظم هذه الشهادة البيانات التالية : (اسم المرقى العقاري ، رقم الاعتماد ، رقم السجل التجاري ، رقم التعريف الضريبي ، عنوان مقر الشركة ، ورقم تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين =

لممارسة مهنة المرقى العقاري و في نفس الوقت ترتب عليه الانتساب إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية⁽¹⁾.

ولقد نص المشرع على أن يظهر في الجدول الوطني للمرقين العقاريين بعض المعلومات التي عدتها المادة 27 منه ، والغرض منها هو تمييز مسك هذا الجدول عن باقي جداول المهن الأخرى⁽²⁾ ، وكونه مفتوحا على مستوى الوزير المكلف بالسكن يوحى بنوع من الرقابة على مهنة المرقى العقاري التي أقرها القانون الجديد و ما تبعه من مراسيم تنفيذية⁽³⁾ .

رابعا - الانتساب إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية:

يعد انتساب المرقى للصندوق من بين أهم الآثار الناتجة عن التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، و هو إلزامي حسب ما نصت عليه المادتين 54 و 55 من قانون رقم 04/11 ، وهو يعد إجراء جديد عكس ما كان سائدا في ظل المرسوم 03/93 الملغى، و الذي كان فيه الانتساب إلى الصندوق اختياريا ، إذ أنه في ظل هذا المرسوم تم إحصاء ما يقارب 25000 مرقيا عقاريا انتسب منهم في الصندوق حوالي 1500 فقط قبل صدور القانون رقم 04/11⁽⁴⁾، و يرجع السبب الرئيسي لعزوف المرقين العقاريين للانتساب إلى المبالغ المالية التي يتم ادعها كضمان لحسن الانجاز و التسبيقات و التأمين... كلها اموال تجمد الى حين الانتهاء من الانجاز و تسليم المشروع ، و هذا لا يخدم المرقى كونه يريد استثمار كل امواله بدل تجميدها في ضمان اعماله.

ولقد أوجب المشرع الزامية انتساب المرقى بهدف منح الطمأنينة للمقتنين و المكتتبين في نشاط الترقية العقارية من خلال التوسيع من صلاحيات صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية لضمان مخاطر الإفلاس التي يتعرض لها المرقى العقاري و الحلول محله في ضمان التسبيقات التي يدفعها المقتنين⁽⁵⁾، و إتمام الأشغال⁽¹⁾.

= و تاريخه) ، وقد تم تحديد شكل و مضمون شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين بالقرار المؤرخ في 2013/01/09 الذي يحدد نمودجي الاعتماد و شهادة التسجيل للمرقى العقاري ، ج ر عدد 14.

¹ - أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 سالف الذكر.

² - أنظر الملحق 2/2 المتعلق بشهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين .

³ - حلواجي عبد الرؤوف ، المرجع السابق ، ص 72.

⁴ - حلواجي عبد الرؤوف ، المرجع نفسه ، ص 75.

⁵ - حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام طبعة جديدة

2018، دار هومه ، الجزائر ، ص 257.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 180/14 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية⁽²⁾، نجده ينص على هذه الإلزامية من خلال نص المادة 3 منه بقوله: "... يجب على كل مرقى عقاري معتمد و مسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين أن ينتسب إلى صندوق...."، وبهذا يمكن اعتبار صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية هيئة ضمان.

الفرع الثالث : المهام الرئيسية التي يقوم بها المرقى العقاري .

لقد نص القانون رقم 04/11 على تولى المرقى العقاري مهمة التنسيق بين جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل ، وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري و تسيرها، وعليه يمكن أن نحصر المهام الأساسية للمرقى في ثلاثة مهام أساسية⁽³⁾، و هي:

أولاً- مهمة تعبئة الموارد :

هذه المهمة تنقسم إلى تعبئة الموارد العقارية أي توفير الوعاء العقاري و كذلك تعبئة الموارد المالية أي التمويل اللازم لإنجاز المشروع العقاري و نبين ذلك فيما يلي:

أ- مهمة تعبئة الموارد العقارية : تعد مهمة توفير الوعاء العقاري الملائم لإنجاز المشروع العقاري من الوظائف الأساسية للمرقى العقاري إذ لا بد له من البحث عن القطع الأرضية المناسبة و هذا من خلال قيامه بدراسات و بالاستعانة بمكتب دراسات لإجراء دراسة تقنية مفصلة تشمل نوعية التربة و كذا الوضعية الجيولوجيا للأرض و مدى إمكانية استيعابها للمشروع العقاري المزمع إنجازه عليها⁽⁴⁾، ثم القيام باقتنائها ، و القيام بمختلف أعمال التهيئة اللازمة لهذا الوعاء العقاري ليكون جاهزا ، وهنا نشير إلى أنه في ظل القانون رقم 07/86 كان يتم اقتناء الوعاء العقاري من الاحتياط العقاري للبلديات سواء بالتراضي أو بالسعر الذي يحدده التنظيم المعمول به⁽⁵⁾ ، أما في ظل المرسوم رقم 03/93 فقد تم فتح المجال أمام المرقى العقاري للبحث عن الوعاء العقاري

¹ - أنظر المادة 54 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر.

² - المرسوم التنفيذي رقم 180/14 المؤرخ في 2014/06/05 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 406/97 ، المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، ج ر عدد 37.

³ - أنظر الفقرة 10 من المادة 3 ، و كذا المادة 17 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر.

⁴ -تواتي نصيرة ، المرجع السابق ، ص 67.

⁵ -أنظر نص المادة 19 من القانون رقم 07/86 سالف الذكر .

المناسب لمشروعه سواء من الخواص أو من الهيئات المحلية المختصة إذا كان المشروع قد تم اقتراحه من طرف الدولة ⁽¹⁾، أما في ظل القانون رقم 04/11 ساري المفعول فقد أصبح توفير أو تعبئة الموارد العقارية من ضمن النشاطات الرئيسية للمركبي العقاري و التي تعد من بين العمليات التي يمكن من خلالها تميز مهنته عن غيرها من المهن الأخرى ⁽²⁾ ، وعليه فإن توفير الوعاء العقاري بغرض إنجاز مختلف المشاريع العقارية و لاسيما ذات الطابع السكني أمر ضروري للغاية ⁽³⁾، وفي هذا الصدد فقد سطرت الدولة لتشجيع المرقبين العقاريين لاسيما الخواص منهم تحفيظات تتمثل في استفادتهم من تخفيضات على سعر التنازل عن الأوعية العقارية التي تستقبل مشاريع ذات طابع سكني عمومي لصالح العام حسب كل منطقة يتم إنجازها فيها ⁽⁴⁾.

ب- مهمة تعبئة الموارد المالية : لقد اعتبر المشرع تعبئة الموارد المالية من بين المهام الرئيسية التي تميز نشاط الترقية العقارية كما جاء في الفقرة 10 من المادة 3 من القانون : "...تعبئة الموارد العقارية والمالية..."، و باعتبار التمويل عنصرا أساسيا في انطلاق إنجاز أي مشروع عقاري من طرف المرقبي العقاري فقد اشترط القانون زيادة على امتلاك المرقبي العقاري للمهارات في مجال الترقية العقارية أن تكون له كذلك القدرات المالية الكافية ⁽⁵⁾ أي أن يكون بحوزته رأسمال كافي لمباشرة عمليات الترقية العقارية ⁽⁶⁾، وقد اعتبرها من بين الشروط التي يجب أن تكون موجودة لدى الشخص الطبيعي والمعنوي من أجل اكتساب صفة المرقبي العقاري وهذا عن

1 - لكرون سيد أحمد ، المرجع السابق ، ص 42.

2 - أنظر الفقرة 10 من المادة 3 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر .

3 - شعو مهدي ، المرجع السابق ، ص 20.

4 - وزارة السكن، مديرية السكن و التجهيزات العمومية ، التعليم رقم 01 المؤرخة في 01/05/2011 ، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقية المدعمة (الملغاة) بمقتضى التعليم رقم 01 المؤرخ في 06/02/2018 المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقية المدعمة ، و التي جاء فيها يمنح تخفيض على سعر التنازل على القيمة التجارية للأراضي التابعة لأمالك الدولة بالنسب التالية:

- 80 % بالنسبة لولاية الجزائر، قسنطينة ، وهران ، عنابة .

- 95 % بالنسبة لولايات الجنوب و الهضاب العليا .

- 90 % بالنسبة للولايات الأخرى.

5 - أنظر المادة 12 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر .

6 - شعو مهدي ، المرجع نفسه ، ص 22.

طريق إثباتها⁽¹⁾.

و تشجيعا من الدولة للمقرين العقاريين الخواص منحتهم بعض الامتيازات المالية كما هو الحال في الاستفادة من قروض عقارية بنسبة فائدة مخفضة في ظل ما يعرف بالقروض المدعمة تصل إلى نسبة 4 % بشرط أن تكون في إطار إنجاز برامج سكنية عمومية لصالح الدولة⁽²⁾. وهو ما يعكس تطور جانب التمويل على خلاف ما كان عليه سابقا في ظل القانون رقم 07/86 و المرسوم رقم 03/93 و الذي تميز ببعض الصعوبات وكذا التدقيق على المقرين الخواص باشتراط نسبة مساهمة تصل إلى 50 % من تكلفة المشروع و كذا تحديد سقف القروض الممنوحة للمقرين وغيرها⁽³⁾، أما في ظل القانون رقم 04/11 ساري المفعول فقد أصبح المقرين العقاريين أكثر حرية وهذا من شأنه أن يزيد من مبادراتهم بالمشاريع العقارية دون خوف من مشكلة التمويل و توفير الموارد المالية خاصة مع فتح المجال أمام البنوك التجارية و المؤسسات المالية لمنح القروض العقارية بكل حرية و المعيار الوحيد لتحديد حجم التمويل هو الضمانات المقدمة و قدرة المقترض على التسديد ، فقد تصل نسبة تمويل المشروع في حدود 80% إلى 90 % من قيمة المشروع⁽⁴⁾، الأمر الذي كثيرا في مساعدة المقرين على إنجاز و تسليم المشاريع العقارية في الوقت المحدد و بالجودة المطلوبة وبأسعار معقولة نوعا ما .

ثانيا- مهمة تنفيذ الأشغال:

تعتبر كذلك مهمة تنفيذ الأشغال خاصة ما تعلق منها بإنجاز المشاريع العقارية من المهام الأساسية التي يقوم بها المقر العقاري و هنا نقصد بأشغال الإنجاز كل العمليات المساهمة فيها

¹ -أشار قرار وزاري مشترك المؤرخ في 2012/12/06 ، يتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لإكتساب صفة المقر العقاري ، ج ر عدد 02 لسنة 2013 ، في المادة 2 منه الى الموارد المالية الكافية للمقر العقاري وهي:
-الموارد الخاصة للمقر العقاري.

-القروض البنكية المكتتبة من طرف المقر العقاري.

-الدفعات المقدمة من قبل الطالبين لإقتناء الأملاك العقارية في إطار عقد البيع على التصاميم.

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

³ - ربيع نصيرة ، تمويل الترقية العقارية العمومية ، مذكرة ماجستير ، تخصص ادارة و مالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2006 ، ص 8.

⁴ - إرزيل الكاهنة ، دور المؤسسات المصرفية في تمويل الترقية العقارية ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية العدد 11 /جوان 2017 ، جامعة باتنة ، ص 43.

كما ورد في المادة 14 من هذا القانون : "...مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية..."، وعليه العمليات المقصودة هنا هي ما ورد في المادة 3 و بالخصوص ما ورد في الفقرة 14 منها : "...يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة ، أو ترميم أو إعادة تأهيل ، أو تجديد أو إعادة هيكلة ، أو إعادة تدعيم بنايات تتطلب إحدى هذه التدخلات أو تهيئة و تأهيل الشبكات..."، وهذه تعد أهم العمليات التي نص القانون على أنها من اختصاص المرقى العقاري و أنها من قبيل عمليات الترقية العقارية الثانوية.

ثالثا - مهمة التنسيق و تسيير المشاريع العقارية:

هذه المهمة تجمع بين مهمة التنسيق و بين مختلف العمليات التي تدخل في إنجاز المشروع العقاري و كذا تسييره بعد إتمام إنجاز المشروع و بيعه.

أ- **مهمة التنسيق بين مختلف العمليات** : يكمن دور المرقى العقاري هنا في التنسيق أي الربط بين مختلف العمليات والمهام السابقة فيتوجب عليه أن يقوم بتحضير مختلف الرخص و عقود التعمير (رخصة التجزئة و رخصة البناء و...) المطلوبة في إنجاز المشروع العقاري الذي يبادر به ⁽¹⁾، وكذلك الاستعانة بأشخاص آخرين من المهنيين كما هو الحال بالنسبة للمقاول و المهندس المعماري و التقنيين و الفنيين ويحرص على أن يكونوا من ذوي الخبرة و المهارات حتى يتم إنجاز المشروع بجودة عالية وفق المعايير والمقاييس المحددة في مخططات المشروع ⁽²⁾، وهو ما يظهر من خلال إلزام المرقى بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري ، على أساس عقد مقالة يتم إبرامه بين المرقى و المقاول ، بعد أن يتم الحصول على الرخص و عقود التعمير المطلوبة ⁽³⁾.

و يبرز التنسيق في الموازنة بين العمليات من خلال العمل على استمرار الأشغال عبر كامل مراحل المشروع بوتيرة مستمرة و عادية دون حصول أي خلل يؤدي إلى تعطل الأشغال أو توقفها ، بدءا بالتعاقد مع المهنيين ، و إبرام عقود التوريد الخاصة بمواد البناء المطلوبة ، و كذا توفير التمويل اللازم ، إلى تقديم التوجيهات و متابعة سير الأشغال عن قرب من خلال المراقبة التي يقوم بها مكتب الدراسات ، وكذا الوقوف على أي عيب يمكن أن يشوب المشروع إلى غاية إتمامه و بيعه

¹ - أنظر نص المادة 11 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر.

² - شعو مهدي ، المرجع السابق ، ص 21.

³ - أنظر نص المادة 16 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر.

إذا كان عبارة عن سكنات أو محلات ، لتظهر مهمة أخرى و هي التسيير .

ب-مهمة تسيير المشاريع العقارية :بعد إتمام مهمة التنسيق لإنجاز المشاريع العقارية ،

يقوم المرفي العقاري بمهمة أخرى و هي تسيير هذه المشاريع ⁽¹⁾ من خلال إعداد ووضع أدوات و أجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للبيع أو الإيجار ⁽²⁾، و تظهر مهمة تسيير المشاريع المنجزة من طرف المرفي العقاري في المشاريع ذات الطابع السكني على الخصوص من خلال ما يسمى "بنظام الملكية المشتركة " و الذي نص عليه الفصل الخامس من القانون رقم 04/11 و كذا المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، إذ يقوم المرفي العقاري بإعداد هذا النظام و يجب عليه أن يوضح فيه كل البيانات القانونية و التقنية و المالية الخاصة به و يلتزم أيضا بتوضيح كل الأعباء و الواجبات التي يجب أن يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد بيع العقار ، كما يقوم بإنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك و مسكن البواب بعنوان الأجزاء المشتركة ⁽³⁾، و كذلك يلتزم المرفي العقاري بضمان إدارة الأملاك المشتركة لمدة 02 سنة يبدأ سريانها من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية ، و في هذه الفترة أي سنتين يعمل على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة التي تنبثق عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم⁽⁴⁾.

و بهذا نكون قد أتممنا دراسة المهام الرئيسية التي يقوم بها المرفي العقاري ضمن نشاط الترقية العقارية على ضوء القانون رقم 04/11 و التي تعد في نفس الوقت العمليات الرئيسية التي يشملها نشاط الترقية العقارية ، وقد اعتبرها بعض الفقهاء المعيار ⁽⁵⁾الذي يمكن من خلاله أن نفرق بين المرفي العقاري كمهنة و باقي المهن الأخرى المشابهة له و التي تتدخل هي الأخرى في نشاط الترقية العقارية كما هو الحال بالنسبة للمقاول .

¹ - نصت المادة 17 الفقرة 2 منه من القانون رقم 04/11 على : "...كما يلزم بتسيير مشروعه طبقا لأحكام الفصل الخامس من هذا القانون " .

² - أنظر المادة 60 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر .

³ - أنظر الفقرة 1 و 2 و 3 من المادة 61 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر .

⁴ - أنظر المادة 62 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر .

⁵ - لكرون سيد أحمد ، المرجع السابق ، ص 44 .

المبحث الثاني :

تقنيات و صيغ مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني

لقد سعى المشرع إلى تنظيم قطاع السكن من خلال الترقية العقارية بهدف ضمان إنجاز أكبر عدد ممكن من السكنات بمعايير ومقاييس مقبولة ، وهذا بالاعتماد على عدة تقنيات قانونية لإنجاز هذه المشاريع ذات الطابع السكني (المطلب الأول)، و بصيغ مختلفة تستجيب لمتطلبات ورغبات الأفراد (المطلب الثاني) .

المطلب الأول :

تقنيات انجاز المشاريع العقارية ذات الطابع السكني.

لقد اعتمد المشرع الجزائري عدة تقنيات قانونية في نشاط الترقية العقارية لإنجاز مختلف المشاريع لاسيما منها ذات الطابع السكني ، و هذا بهدف تسهيل تعامل المرقى العقاري مع المستفيدين و توفير متطلباتهم ، فجاء القانون رقم 04/11 بعدة تقنيات هي : عقد حفظ الحق (الفرع الأول)، عقد البيع على التصاميم (الفرع الثاني) ، عقد الإيجار (الفرع الثالث)، كما أنه اعتمد أيضا على تقنية أخرى نظمها بمقتضى المرسوم رقم 105/01 المعدل والمتمم وهي البيع بالإيجار (الفرع الرابع).

الفرع الأول : عقد حفظ الحق

يعتبر عقد حفظ الحق من بين تقنيات الترقية العقارية ، و التي أعاد المشرع الجزائري تفعيلها من جديد في ظل القانون رقم 04/11 بعد أن كان منصوصا عليها في القانون رقم 07/86 ، حيث لم يشر لها في المرسوم رقم 03/93 ، ويمكن هدفه من عقد حفظ الحق في تنظيم وضبط العلاقة بين المرقى العقاري والمقتني باعتباره يمثل ضمانا لحماية حق المقتني إلى غاية إبرام العقد النهائي ، وعليه سندرس هذه التقنية فيما يلي :

أولا - مفهوم عقد حفظ الحق :

لقد أعاد المشرع اعتماد تقنية عقد حفظ الحق بموجب القانون رقم 04/11 ، وقد حاول اعطائه مكانة ضمن عقود الترقية العقارية من خلال إعادة تنظيم إطاره القانوني من وضع تعريف له

و تحديد طبيعته القانونية ، و كل هذا سنحاول دراسته فيما يلي :

أ- **تعريف عقد حفظ الحق** :لقد خص هذا النوع من العقود بعدة تعاريف نذكر منها ما يلي:
يعتبر المشرع الفرنسي من بين المبادرين باعتماد هذا العقد في النظام الحمائي لبيع العقار تحت الإنشاء⁽¹⁾، و كان الهدف منه هو توفير الحماية للمشتري من تصرفات بعض الباعين⁽²⁾، و لقد عرف بالعقد الابتدائي و أيضا عرف بالعقد التمهيدي الذي يسبق العقد النهائي في القانون رقم 03/67 المؤرخ في 03/01/1967 و المتعلق بالأبنية تحت الإنشاء في المادة 11 منه حيث جاء فيها : "العقد الذي يلتزم بمقتضاه البائع بحجز عقار أو جزء من عقار للمشتري في مقابل إيداع هذا الأخير ضمان في حساب خاص"⁽³⁾، و كذلك نص على تعريف له في المادة L-261-15 من قانون البناء و السكن⁽⁴⁾.

أما المشرع الجزائري لقد نص على عقد حفظ الحق في القانون رقم 07/86 في نص المادة 29 منه ، ولم يشر إليه في المرسوم رقم 03/93⁽⁵⁾، إلا أنه أعاد هذا العقد إلى الوجود وقد أبقى على نفس التسمية في القانون رقم 04/11 ساري المفعول و الذي عرفه بمقتضى المادة 27 على أنه : " عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنجازه ، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير . / يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون...".

ما يمكن أن نستنتجه من التعاريف المذكورة أعلاه هو أن عقد حفظ الحق يعتبر من العقود التمهيديّة التي يتفق من خلالها المرقى العقاري مع صاحب حفظ الحق على كافة الشروط المتعلقة بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور الإنجاز و المحجوز لصاحب الحق بغرض اقتنائه عند الانتهاء منه ، وهذا في مقابل أن يلتزم هذا الأخير بأن يدفع تسبيقا في حساب مفتوح باسمه لدى

¹ - بن حمام نجية ، عقد حفظ الحق ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1، 2015، 2016/ ، ص 9.

² - شعوة مهدي ، المرجع السابق ، ص 165.

³ - أو محمد حياة ، المرجع السابق ، ص 61.

⁴ - Faure – Abbad (M) : Droit de la construction, Gualino , Lextenso éditions, Paris, 2013, p.163.

⁵ - دوة أسيا ، عقد حفظ الحق ، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع و الأفاق ، يومي 27 و 28 فيفري 2012 ، جامعة ورقلة ، ص 4.

هيئة ضمان و المتمثلة في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية .

ب- الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق : بالرجوع لنص المادة 27 من القانون 04/11 ،

نجد أن المشرع قد فصل في الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق ، و اعتبره وعدا بالبيع ملزما لجانبين ، فمن استقراء نص المادة المذكورة أعلاه نجد أن المرقى يلتزم بالوعد بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق وهذا فور إنجازه ، وعليه يعتبر التزام المرقى العقاري هو التزام بالبيع⁽¹⁾، وهو ما استقرت عليه محكمة النقض الفرنسية في أحد قراراتها الصادر بتاريخ 1975/10/27 ، و الذي اعتبر فيه العقد التمهيدي وعدا ملزما لجانبين⁽²⁾.

ثانيا - خصائص عقد حفظ الحق:

إن عقد حفظ الحق له عدة خصائص تميزه عن غيره من التقنيات أو العقود المبرمة في إطار الترقية العقارية الناقلة لملكية العقار المبني بين كل من المرقى العقاري و المقتني ، وهذه أهمها:

أ- **عقد ملزم لجانبين** : يعتبر هذا العقد من العقود التبادلية حيث يترتب التزامات متقابلة على عاتق المتعاقدين فقط⁽³⁾، وهو ما يتطابق مع نص المادة 55 من (ق. م. ج) ، فمن استقراء نص المادة 27 من القانون رقم 04/11 التي عرفت هذا العقد نجد أن المرقى العقاري يلتزم بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء فور إنجازه ، وفي المقابل نجد أن صاحب حفظ الحق يلتزم بدفع التسبيق ، حتى إتمام التسديد النهائي لسعر العقار محل عقد حفظ الحق⁽⁴⁾، وهذا ما أقرته المحكمة العليا في أحد قراراتها الصادر بتاريخ 2009/04/08 والذي جاء فيه : "...لأن طبيعة عقد حفظ الحق ملزم لجانبين وليس بعقد إذعان"⁽⁵⁾.

ب- **عقد غير ناقل لملكية العقار** : لا يؤدي عقد حفظ الحق إلى نقل ملكية العقار محل

¹ - أو محمد حياة ، المرجع السابق ، ص 66.

² - Roger Saint Alary et Corinne Saint Alary - Houin , Droit de la construction , 8^{ème} édition , Dalloz , Paris , 2016 , p 97 .

³ - دوة أسيا ، المرجع السابق ، ص 5.

⁴ - أنظر المادة 31 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر .

⁵ - راجع القرار رقم 516800 الصادر بتاريخ 2009/04/08 ، عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قضية بين (س.ن) ضد (المؤسسة الولائية لترقية السكن العائلي بأم البواقي)، مجلة المحكمة العليا، العدد 02 ، لسنة 2009، ص ص 243 ، 247 .

حفظ الحق⁽¹⁾، هذا كونه لا يرتب سوى التزامات شخصية فقط بين المتعاقدين⁽²⁾، لأنه بالرجوع إلى القواعد العامة في انتقال الملكية العقارية لا تتم إلا بإتباع إجراءات الشكلية و التسجيل و الشهر كما أوردها المادة 793 من (ق.م.ج)⁽³⁾، وحسب القانون رقم 04/11 فإن هذا العقد لا يخضع لإجراءات الشهر بل إلى التسجيل فقط وهذا لأن تحويل ملكية العقار موضوع حفظ الحق لا يكون إلا بعد إتمام الإنجاز و تسديد النهائي لثمن العقار ، بموجب عقد بيع يتم تحريره من طرف موثق طبقا للتشريع المعمول به⁽⁴⁾، وهذا يعد من أهم خصائص عقد حفظ الحق التي تميزه عن غيره من البيوع العقارية⁽⁵⁾، ولهذا نجد أن المشرع قد نص على إمكانية فسخ هذا العقد في أي وقت كان قبل إتمام الإنجاز و التسديد النهائي لثمن العقار موضوع حفظ الحق سواء باتفاق الطرفين أو بطلب من أحدهما⁽⁶⁾.

ت- عقد رسمي مكتوب : لم يشر المشرع بشكل صريح إلى كون هذا العقد مكتوبا و أن له شكلا رسميا⁽⁷⁾، لكنه نص في المادة 27 الفقرة 3 منه على أنه: "يحدد نموذج عقد حفظ الحق عن طريق التنظيم"، ولقد أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 431/13 الذي يحدد نمودجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية⁽⁸⁾، إذ يعد هذا المرسوم مكملا لنص المادة 27 من القانون رقم 04/11 ، وباستقراء بنود النموذج الخاصة بعقد حفظ الحق نجد أن المشرع قد نص على أن القائم بتحرير النموذج هو الموثق وعليه فإن هذا العقد يأخذ شكلا رسميا لأنه ينصب على عقار والمحضر هو الموثق وهذا ما يتوافق مع نص المادة 351 من قانون التسجيل المعدل و

1 - حلواحي عيد الرؤوف ، المرجع السابق ، ص 117.

2 - دوة أسيا ، المرجع السابق ، ص 6.

3 - لقد جاء في المادة 793 من (ق.م.ج) ما يلي : "لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم حق الغير ، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار ".

4 - أنظر المادة 31 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر .

5 - بن حمام نجية ، المرجع السابق ، ص 14.

6 - أنظر المادة 32 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر .

7 - بن حمام نجية ، المرجع نفسه ، ص 14.

8 - المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 2013/12/18 المحدد لنمودجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير و أجالها و كفيات دفعها ، ج ر عدد 66.

المتتم بالمادة 63 من قانون المالية لسنة 1992 و التي تنص على تسجيل العقود الرسمية محل الأملاك العقارية فقط دون العرفية⁽¹⁾، وقد أكدت في هذا السياق المحكمة العليا في أحد قراراتها الصادر في 20/06/2007 خاصية الرسمية لعقد حفظ الحق حيث جاء في تسبب القرار ما يلي: "بالفعل فما يثيره الطاعن في محله ذلك أن المقرر قانونا بالمادة 31 فإن العقد التمهيدي المسمى (عقد حفظ الحق) في إطار البيع يحرر في شكل (عقد عرفي) و يخضع لإجراء التسجيل، فهو عقد رسمي يترتب التزامات متبادلة لا يجوز تجاهلها و هي الالتزامات التي يتعين تنفيذها طبقا لما أشتمل عليه العقد و بحسن نية"⁽²⁾، وبهذا مادام أن عقد حفظ الحق موضوعه أملاك عقارية رغم أنها لا تنتقل إلى صاحب حفظ الحق إلا أنه ينبغي أن يكون العقد في شكل رسمي⁽³⁾.

ثالثا - الآثار المترتبة عن عقد حفظ الحق:

يترتب على أطراف عقد حفظ الحق أي بين صاحب حفظ الحق و المرقى العقاري الوفاء بالتزاماتهم العقدية ، إذ يلتزم صاحب الحفظ بدفع التسبيق و شراء العقار المحفوظ ، بينما يلتزم المرقى بتخصيص العقار و إعداد عقد البيع النهائي مع تسليمه .

أ-التزامات صاحب حفظ الحق : يترتب على عاتقه التزامين أساسيين وهما:

1-الالتزام بدفع التسبيق : يلتزم صاحب حفظ الحق بإيداع تسبيق نقدي لصالح المرقى العقاري و أن لا يتجاوز هذا التسبيق نسبة (20%) من السعر التقديري للعقار المحفوظ⁽⁴⁾، ويكون هذا في حساب مفتوح باسم المرقى لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، وهو نفس الالتزام الذي كان ينص عليه المشرع في المادة 34 من القانون رقم 07/86 الملغى ، إذ يعد دفع التسبيق كضمان لصالح كل من صاحب حفظ الحق و أيضا المرقى العقاري⁽⁵⁾، حيث يظهر جدية صاحب حفظ الحق في اقتناء العقار المحفوظ وهذا بدفع جزء من السعر التقديري

¹ -لقد جاء في نص المادة 351 المعدل من قانون التسجيل ما يلي: "يمنع مفتشوا التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية المنضممة الأموال العقارية أو الحقوق العقارية ،المحلات التجارية....".

² - راجع القرار رقم 372339 الصادر بتاريخ 20/06/2007 ، عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قضية بين (ع.ح) ضد (مؤسسة ترقية السكن العائلي لام البواقي) ، مجلة المحكمة العليا ، العدد 02 ، لسنة 2007، ص ص 114، 119 .

³ - دوة أسيا ، المرجع السابق ، ص 06.

⁴ - أنظر المادة 52 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر.

⁵ - بن عمار محمد ، عقد حفظ الحق كتقنية للترقية العقارية ، مجلة الدراسات القانونية ، المجلد 3 العدد 2، جامعة المدية ، ص 15.

للعقار ريثما يتم إكمال باقي المبلغ و إبرام العقد النهائي⁽¹⁾، و في نفس الوقت ضمانا للمرقي العقاري من إفلاس صاحب حفظ الحق و دفعه لتنفيذ التزاماته المتمثلة في حفظ الحق في العقار محل الحفظ⁽²⁾.

2-الالتزام بالشراء : يعتبر الالتزام الثاني الذي يترتب على عاتق صاحب حفظ الحق ،إذ أن مبلغ الضمان أو التسبيق الذي يضعه في الحساب المفتوح لصالح المرقي يشكل وسيلة ضغط على صاحب حفظ الحق لإتمام التزامه⁽³⁾،وهو شراء العقار المحفوظ عن طريق تسديد المبلغ المتبقي من الثمن التقديري للعقار المحفوظ و التوقيع على العقد النهائي ، ولهذا نجد أن المشرع قد رتب جزاء على إخلال صاحب حفظ الحق بهذا الالتزام من خلال اقتطاع نسبة (15%) من مبلغ التسبيق المدفوع لصالح المرقي العقاري حتى لا يكون هناك أي تلاعب⁽⁴⁾، وهو الأمر الذي يدفع المرقي إلى تنفيذ التزاماته المنصوص عليها في المادتين 27 و 31 من القانون رقم 04/11.

ب-التزامات المرقي العقاري : يترتب على عاتق المرقي العقاري التزامين أساسيين وهما:

1-تخصيص العقار لصاحب حفظ الحق : ويقصد أن يخصص المرقي العقار لشخص واحد فحسب دون غيره وهو المتعاقد معه (صاحب حفظ الحق) لأنه الشخص الوحيد الذي يحق له تملك العقار موضوع الحفظ دون سواه في حالة ما إذا قرر شراؤه عند انتهاء إنجازهِ ، وبناءً على ذلك يمنع المرقي العقاري من القيام بأي تصرف قد يحول دون ذلك⁽⁵⁾.

2- الالتزام بإعداد عقد البيع النهائي : يلتزم المرقي العقاري بنقل ملكية العقار المحفوظ فور إنجائه وهذا باستكمال جميع الإجراءات التي ينص عليها القانون⁽⁶⁾ عن طريق إعداد عقد البيع النهائي أمام الموثق ،وهنا قد يكون عقد البيع للبناء كاملة أو لجزء من البناء المحفوظة ، وهذا بعد (3) أشهر كحد أقصى من الاستلام المؤقت للبناء موضوع حفظ الحق ، على أن يكون قد تم تسديد كامل ثمن العقار المحفوظ من طرف صاحب حفظ الحق⁽⁷⁾.

1 - بن حمام نجية ،المرجع السابق ، ص 68.

2 - دوة أسيا ، المرجع السابق ، ص 9.

3 - دوة أسيا ، المرجع نفسه ، ص 10.

4 - أنظر المادتين 31 و 32 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر.

5 - بن حمام نجية ، المرجع السابق ، ص 65.

6 - بن حمام نجية ، المرجع نفسه ، ص 66.

7 - أنظر المادتين 31 و 33 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر.

3- الالتزام بالتسليم : يعد هذا اخر التزام للمرقي العقاري فهو يعتبر النتيجة الطبيعية للالتزام بنقل ملكية العقار⁽¹⁾، وهو ما يتوافق مع نص المادة 167 من (ق.م.ج)⁽²⁾، فرغم أن العقار موضوع حفظ الحق غير موجود وقت التعاقد ،إلا أن التزام المرقي العقاري بإنجازه و إعداد عقد بيعه النهائي هو الأمر الذي يستوجب الالتزام بالتسليم وهو الهدف من إبرام هذا العقد بين الطرفين⁽³⁾.

إن ما تم ذكره أعلاه يعد أهم ما يتعلق بتقنية حفظ الحق التي أعاد المشرع تفعيلها بعدما تم استبعادها من التطبيق في المرسوم رقم 03/93 الملغى ، و التي أحاطها المشرع بتنظيم أكثر دقة تراعي فيه مصالح كل من المرقي العقاري و صاحب حفظ الحق إلى حد ما رغم العديد من النقائص المسجلة عليه و التي نذكر من بينها⁽⁴⁾:

عدم تحديد تعريف دقيق لعقد حفظ الحق خاصة فيما تعلق بالالتزام المترتب على المرقي العقاري ، ضف إلى ذلك الغياب التام للضمانات صاحب حفظ الحق باعتباره مرشح لكسب ملكية العقار محل الحفظ ، كذلك فيما يخص الثمن فقد نص المشرع على امكانية تعيين بصفة تقديرية و لا يوجد ما يمنع من تعيينه بصفة نهائية ، و لكن الاشكال يطرح في كيفية التقدير حيث لم يتم معالجة كيفية مراجعة الثمن أو الحد الأقصى في حالة الزيادة مما يفتح المجال أمام المرقي للتلاعب بالأسعار.

الفرع الثاني : عقد البيع على التصاميم.

يعتبر عقد البيع على التصاميم تقنية مستحدثة في التشريع الجزائري لم يكن منصوصا عليها ، وقد أشار إليه المشرع أول مرة في القانون رقم 07/86 من خلال المادتين 29 و 30 منه ، إلا

¹ - دوة أسيا ، المرجع السابق ، ص 12.

² - جاء في المادة 167 من ق م ج ما يلي: "الالتزام بنقل حق عيني ...الالتزام بتسليم الشيء... حتى التسليم...".

³ - عبد الرؤوف حلواجي ، المرجع السابق ، ص 120.

⁴ - لكن ما يجب الاشارة إليه هو أن هذا العقد يصعب تطبيقه في الظروف الحالية ، كونه لا يخدم مصلحة المرقي العقاري الذي يهدف للحصول على تسبيقات من المقتنين لتمويل مشروع البناء ، ولا يخدم كذلك مصلحة صاحب حفظ الحق ، حيث أنه سيجد مبلغا من المال إلى مدة زمنية غير محددة ، و في حالة فسخ العقد بطلب منه سيخسر نسبة 15% من المبلغ المدفوع و المقرر ب 20 % من القيمة التقديرية لثمن العقار ، - حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ط جديدة 2018 ، المرجع السابق ، ص 264.

أنه لم يحضأ بالاهتمام الكافي ، لكن بعد صدور المرسوم رقم 03/93 و الذي ألغى سابقه نجد أن المشرع قد فصل في هذه التقنية من خلال تحديد إطار قانوني لها و اعتماد عقد البيع على التصاميم كتسمية لهذه التقنية ، و بصور القانون رقم 04/11 تم إعادة ضبط و تنظيم تقنية عقد البيع على التصاميم ، و فيما يلي سنحاول دراستها بشيء من التفصيل :

أولاً - مفهوم عقد البيع على التصاميم:

نظرا لاعتبار عقد البيع على التصاميم من أهم تقنيات الترقية العقارية و أداة قانونية ،فهو عقدا غير عادي متميز عن غيره من البيوع العادية ، وأهميته تكمن في أنه يقع على عقار غير موجود أثناء التعاقد ، فهو منظم بأحكام خاصة ، و هو ما سنحاول دراسته فيما يلي:

أ-تعريف عقد البيع على التصاميم : بالرجوع إلى التشريع الجزائري نجد أن تقنية عقد البيع على التصاميم حديثة النشأة بينما القانون الفرنسي فقد كان السباق في تعريفه لهذا العقد و الذي أٌصطلح على تسميته ببيع بناء تحت الإنشاء وقد اعتبره من العقود المسماة بمقتضى القانون رقم 03/67 المؤرخ في 03/01/1967⁽¹⁾،والمعدل بالقانون رقم 547/76 المؤرخ في 07/07/1976 و المعدل أيضا بالقانون رقم 12/78 المؤرخ في 04/01/1978⁽²⁾، حيث عرف هذا العقد من خلال نص المادة 1601 الفقرة 1 من (ق.م.ف) على أنه:"بيع عقار تحت الإنشاء هو الذي يلتزم بمقتضاه البائع ببناء عقار خلال مدة يحددها العقد "، وكذلك عرفه في نص المادة 261 الفقرة 3 من قانون البناء و السكن على أنه:"العقد الذي يلتزم بمقتضاه أن ينقل البائع إلى المشتري حقوقه على الأرض و كذا ملكية البناء "⁽³⁾، أما بالرجوع إلى المشرع الجزائري نجده لم يعرف عقد البيع على التصاميم في ظل المرسوم رقم 03/93 الملغى بالرغم من أنه قد نص عليه كأحد التقنيات المكرسة ضمن نشاط الترقية العقارية من خلال نص المادة 09 منه⁽⁴⁾، إلا أنه

¹ - سي يوسف زاهية حورية ،النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم ،دار الأمل ،ط 2014 ،الجزائر ،ص 13.

² - صباحي ربيعة ، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون رقم 04/11 ، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع و أفاق ، يومي 27 و 28 فيفري 2012 ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، ص 4.

³ - سهام مسكر ، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية دراسة تحليلية ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2007 ، ص 13.

⁴ -نصت المادة 09 من المرسوم رقم 03/93 الملغى على أن : "يمكن للمتعاقل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشترين بناية أو جزء من بناية قبل تمام الإنجاز ، شريطة تقديم ضمانات تقنية و مالية ، كافية كما تنص على =

حاول أن يتدارك هذا النقص في القانون رقم 04/11 و الذي حاول من خلاله أن يحدد إطار قانوني خاص بعقد البيع على التصاميم بمقتضى نص المادة 28 منه و التي جاء فيها : " عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء ، هو العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الأرض و ملكية البنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال و في المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز " ، ما يكمن ملاحظته على التعريف المذكور في هذه المادة أنه قد تعرض للعديد من الانتقادات نذكر منها:

أن المشرع قد أغفل ذكر الكثير من النقاط الجوهرية الخاصة بهذا العقد كما كان عليه الحال في المادة 09 من المرسوم رقم 03/93 الملغى ، من بينها الإشارة إلى وجوب الضمان و الحماية لصالح المكتب من طرف المرقى العقاري و المقصود بها الضمانات التقنية و المالية اللازمة لتسليم البناء في الاجال المحددة في العقد ⁽¹⁾، كذلك وفقا للمعايير و المواصفات المطلوبة و المتفق عليها في العقد ، كما أنه لم يعطي تعريفا للطرف المكتب أيضا⁽²⁾.

مما سبق ذكره أعلاه نجد أن المشرع لم يضع تعريفا لعقد البيع على التصاميم من خلال القانون رقم 04/11 ⁽³⁾، بل ترك ذلك لجمهور الفقهاء و الذين اجتهدوا في تعريفه حيث حظي بعدة تعاريف نحاول أن نذكر أهمها فيما يلي:

عرفه (Baraton Hdeffinger) بأنه : "ذلك البيع الذي يقع على عقار لم يشيد بعد ، يلتزم البائع بمقتضاه بالإنجاز والالتزام بنقل الملكية للمشتري ، هذه الطريقة تسمح للمشيد من الحصول على السيولة المالية تساعده في تجميع رأسمال المشروع ، وذلك ببيع العقار قبل وأثناء مراحل الإنجاز" ⁽⁴⁾.

عرفته **لينا جميل الحشيمي** بأنه : "عقد بيع عقار موضوعه بيع عقار تحت الإنشاء يلتزم البائع بإقامة البناء وفقا للمواصفات المتفق عليها في العقد و خلال مدة محددة و يلتزم

= ذلك المواد 10،11،17،18 أدناه و في هذه الحالة تستكمل صيغة المعاملة التجارية بعقد البيع على التصاميم و تكون خاضعة للأحكام المنصوص عليها في هذا الفصل .

¹ -كتو لامية ، المرجع السابق ، ص 35.

² -سي يوسف زاهية حورية ، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم ، المرجع السابق ، ص 21.

³ - وزارة عواطف ، التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم وفقا للقانون رقم 04/11 ، مجلة الحقوق و الحريات ، عدد تجريبي ، 2013 ، جامعة بسكرة ، ص 87.

⁴ -سهم مسكر ، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية دراسة تحليلية ، المرجع السابق ، ص 13.

بتسليمه للمشتري لقاء دفع هذا الأخير ثمن المبيع نقدا أو أقساطا بحسب تقدم البناء في الفترة التي تمتد بين إبرام العقد و تسليم البناء منجزا و تسجيله في السجل العقاري⁽¹⁾.

عرفه أيضا ويس فتحي على أنه : " عقد بيع عقار ، محله عقار في طور التشييد ، يلتزم بمقتضاه المرقى العقاري - البائع - بأن يتم عملية تشييده في الأجل المحدد المتفق عليه ، و بالواصفات المطلوبة ، و بنقل الملكية للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها و طريقة و أجال دفعها بالاتفاق⁽²⁾ .

و بناء على ما تم استخلاصه من موقف المشرع الجزائري و رأي الفقهاء حول تعريف عقد البيع على التصاميم يمكن أن نضع التعريف التالي: "هو عقد بيع رسمي مسجل و مشهر محله عقار في طور الإنجاز ، و يقوم بإنجازه مرقى عقاري (البائع) و يلتزم فيه بالإنجاز وفق المواصفات التقنية و الفنية و المالية المتفق عليها مع نقل ملكيته بمجرد الانتهاء منه في مدة متفق عليها للمكتب (المشتري) ، و على هذا الأخير أن يلتزم بدفع ثمن العقار محل العقد على شكل تسبيقات تدفع حسب تقدم نسبة أشغال الإنجاز كما هو متفق عليه في العقد " .

ب-خصائص عقد البيع على التصاميم : يتميز عقد البيع على التصاميم عن غيره من العقود المشابهة له ببعض الخصائص المستمدة من القواعد العامة ، وكذلك من القواعد التي تحكم نشاط الترقية العقارية والتي نعددها كما يلي:

1- خصائص العقد طبقا للقواعد العامة : إن أهم الخصائص المستمدة من القانون المدني هي :

1-1- عقد ملزم لجانبيين: يعتبر هذا العقد ملزم للجانبيين وهذا كونه يرتب في ذمة كل طرف في العقد التزامات ، فالبايع يلتزم بإقامة البناء وفقا للمواصفات المتفق عليها ، و بتسليم العقار فور إنجازه و نقل ملكيته للطرف المشتري وكذا ضمانه للمبيع ، في مقابل أن يلتزم الطرف المشتري بدفع الثمن و تسليم العقار محل التعاقد⁽³⁾.

1-2- من العقود المسماة: لأن المشرع قد خصه عن غيره من العقود الأخرى بتسمية خاصة (**عقد بيع على التصاميم**)، و قد نظمه بأحكام قانونية نص عليها في القانون المحدد لنشاط

¹ -لينا جميل الحشيمي، بيع العقارات تحت الإنشاء، المؤسسة الحديثة للكتاب، ط 1، 2014، لبنان، ص 25 .

² -ويس فتحي ، المرجع السابق ، ص 49.

³ - لينا جميل الحشيمي ،المرجع نفسه ، ص 30.

الترقية العقارية⁽¹⁾.

1-3- من العقود المحددة: وهي العقود التي يحدد فيها كل واحد من أطراف العقد ماله من حقوق و ما عليه من التزامات ، حيث يلتزم البائع بإنجاز البناء في المدة المحددة ووفق المواصفات المتفق عليها مع المشتري في العقد ،وفي المقابل يحق للبائع أن يقبض ثمن البناء من المشتري⁽²⁾.

1-4- عقد شكلي و ناقل للملكية : يفرض القانون في بعض العقود إلى جانب تراضي الطرفين لانعقاد العقد شكلا معيناً لإثبات هذا العقد⁽³⁾، وهو ما نجده في عقد البيع على التصاميم إذ ينص المشرع على الزامية الشكل الرسمي⁽⁴⁾ حتى يكون العقد صحيحا وهذا بإفراغه في نموذج معد منصوص عليه قانونا⁽⁵⁾، وباعتبار أن محل العقد ينصب على نقل ملكية عقار فإن أحكام الترقية العقارية تشترط فيه الشكل الرسمي و التسجيل و الشهر بالمحافظة العقارية⁽⁶⁾.

1-5- عقد إذعان: لقد ظهر خلاف حول ما إذا كان هذا العقد عقد إذعان أم لا ؟: وقد تبنى كل من ذهب القضاء و القانون الجزائري الرأي الفقهي الذي يرى : " أنه ليست كل العقود النموذجية عقود إذعان كما هو شائع بل هي سلاح ذو حدين إذ كما تستخدم كوسيلة في يد الطرف القوي يشهرها في وجه الطرف الضعيف حتى يذعن لشروطه ،فهي تستخدم أيضا كوسيلة لتجنب الخلافات بين مصالح الطرفين المتعارضة و تحقيق المساواة عن طريق تحديد بيانات الصيغة النموذجية بصفة إلزامية من طرف المشرع دون المتعاقد الآخر.

¹ - سي يوسف زاهية حورية ، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم ، المرجع السابق ، ص 21.

² - قاشي علل ،التزامات المرقى العقاري و جزاء الاخلال بها في عقد البيع على التصاميم، مداخلة ملقاة في المنتدى الوطني حول نشاط الترقية العقارية يومي 27 و 28 فيفري 2012 ، جامعة ورقلة ، ص 5.

³ - سهام مسكر ، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية دراسة تحليلية ، المرجع السابق ، ص 13.

⁴ - راجع القرار رقم 436937 الصادر بتاريخ 2008/11/19 ، عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا ، في قضية بين (بن.ح س) و (مدير الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط) ،مجلة المحكمة العليا ،العدد 02، لسنة 2008، ص ص 193 ، 196 .

⁵ -أنظر المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 2013/12/18 ، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و اجالها و كفيات دفعها ، ج ر عدد 66 ، و الذي ألغى أحكام المرسوم رقم 58/94 المؤرخ في 1994/03/07 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، ج ر عدد 13.

⁶ -أنظر المادة 34 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر.

استنادا للنصوص المنظمة لهذا العقد نستنتج أن المشرع لم يجعل منه عقد إذعان رغم حاجة الناس الملحة للسكن ، فبمقتضى نص المادة 04 من قانون رقم 04/11 نجده لم يجعل المبادرة بالمشاريع العقارية حكرا على فئة معينة بل جعلها حقا لكل من توافرت فيه صفة المرقى العقاري بمقتضى النصوص القانونية ، وكذا المادة 45 المتعلقة ببطان البنود التي تؤدي إلى إقصاء أو حصر المسؤولية والضمانات ، وكذا نص المادة 38 فيما يخص مسألة مراجعة السعر مراعاة بذلك لمصلحة المقتني باعتباره الطرف الضعيف في العلاقة العقدية .

2- خصائص العقد طبقا لأحكام نشاط الترقية العقارية :

لعل أهم الخصائص المستمدة من أحكام نشاط الترقية العقارية ما يلي :

2-1- أن يكون البائع له صفة المرقى العقاري : أي أنه لا يمكن أن نجد تطبيقا لهذا العقد إلا في مجال الترقية العقارية وأنه لا يمكن لغير المرقى العقاري أن يبرم مثل هذا العقد وهو ما أكدته المادة 29 من القانون رقم 04/11 بنصها: "لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم...إلا من طرف المرقى العقاري..."، وهو ما يفيد تحديد المشرع للشخص المخول بإبرام هذا العقد وهو المرقى العقاري فقط .

2-2- عقد محله عقار غير موجود وقت التعاقد: أي أن محل العقد غير موجود لكنه قابل للوجود مستقبلا⁽¹⁾، وهو ما تعكسه تسمية المشرع لهذا العقد بالبيع على التصاميم أي أنه لا وجود له وقت التعاقد إلا على التصاميم فقط⁽²⁾، وهو ما نصت عليه المادة 28 من القانون رقم 04/11 بنصها: "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء..." .

2-3- توفير ضمانات لحماية المشتري : إضافة إلى الضمانات المنصوص عليها في القواعد العامة لمصالح المشتري في عقد البيع⁽³⁾، نجد أن المشرع الجزائري قد أضاف ضمانات خاصة أخرى تكفل الحماية للمشتري في عقد البيع على التصاميم من خلال أحكام الترقية العقارية و لعل من بينها⁽⁴⁾: ضمان حسن الإنجاز حسب المواصفات التقنية و المالية ،إتمام البناء و مطابقتها، الضمان العشري ، إيداع مبلغ الكفالة لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة قبل الشروع

¹ -أنظر المادة 92 من (ق.م.ج) .

² - كتو لامية ، المرجع السابق ، ص 46.

³ -على فيلاي ،الالتزامات(النظرية العامة للعقد)، موفم للنشر، ط 3، 2013 ،الجزائر، ص 372، 386 .

⁴ - كتو لامية ، المرجع نفسه ، ص 45.

في عملية الإنجاز و...⁽¹⁾.

2-4- تسهيل دفع الثمن على المشتري : مراعاة من المشرع للقدرات المالية للمشتري وارتفاع أسعار العقار ، فقد سهل عليه دفع الثمن ، حيث يدفعه في شكل أقساط⁽²⁾، ويتم ذلك حسب تقدم مراحل أشغال الإنجاز⁽³⁾، ويتم دفع القسط الأخير من ثمن العقار المقدر بـ(5%) عند تسليم العقار⁽⁴⁾.

ت- الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم : تتمثل أهمية تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم في نقطتين أساسيتين وهما ⁽⁵⁾: تحديد كذا من الالتزامات وكذا المسؤولية الواقعة على عاتق كل طرف في هذا العقد و معرفة الأحكام القانونية الواجب تطبيقها في حالة نشوء نزاع بين الطرفين ⁽⁶⁾، في ظل غياب تعريف قانوني يفصل في الطبيعة القانونية لهذا العقد وهو ما دفع العديد من الفقهاء للاجتهاد في إبداء آرائهم حول هذه النقطة والتي سنوضحها كما يلي:

- هل عقد البيع على التصاميم هو عقد ذو طبيعة خاصة أم هو عقد مركب ؟: لقد ثار جدل بين جمهور الفقهاء و تباينت آراءهم في العديد من الدول كمصر و فرنسا وغيرها بشأن تحديد الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم و بالرغم من وضع نظام قانوني خاص بهذا العقد في فرنسا و مازالت طبيعة هذا العقد تطرح جدلا في أوساط الفقهاء حيث انقسموا إلى فريقين⁽⁷⁾:

الفريق الأول : يرى أنه عقد ذو طبيعة خاصة و متميزة عن بقية العقود ، بينما يرى **الفريق الثاني :** أنه عقد مركب مكون من عقد بيع و عقد مقاوله لأنه يخضع لمزيج من المواد القانونية للعقدين ، فبعض آثار هذا العقد تستمد من عقد المقاوله في مرحلة الإنجاز ، أما ما يتعلق بنقل الملكية فهو مستمد من عقد البيع كما تشير إليه تسميته **(عقد البيع على التصاميم)** ⁽⁸⁾، غير أن هذا الرأي تعرض للنقد كونه من غير المنطقي أن نطبق على العقد ذاته قانونين مختلفين في ان

¹ -أنظر المادة 54 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر.

² - سهام مسكر ، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية دراسة تحليلية ، المرجع السابق ، ص 20.

³ -أنظر المادة 28 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر.

⁴ - أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 431/13 سالف الذكر.

⁵ - حامي حياة ، النظام القانوني لبيع البناء في طور الإنجاز في القانون الجزائري ، رسالة دكتوراه علوم في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2015/2016 ، ص 63.

⁶ - قاشي علال ، المرجع السابق ، ص 8.

⁷ - لينا جميل حشيمي ، المرجع السابق ، ص 26 .

⁸ -كتو لامية ، المرجع السابق ، ص 53.

واحد ، لأن الأمر من شأنه أن يكون له عدة تبعات تتجم عنها مشاكل قانونية و عملية عند التنفيذ ، وعليه ما أخذ به جمهور الفقهاء في هذه المسألة هو رأي الفريق الأول و الذي اعترف بأن عقد البيع على التصاميم هو ذو طبيعة خاصة ملزم لجانبين باعتبار دوره كعقد تمهيدي لعقد آخر هو عقد البيع ،وهو كذلك الرأي الذي أخذت به محكمة النقض الفرنسي في أحد أحكامها الصادر بتاريخ 1975/10/27⁽¹⁾.

ثانيا - تكوين عقد البيع على التصاميم:

ينعقد عقد البيع على التصاميم كغيره من العقود بتوفر شروط موضوعية عامة يشترك فيها مع جميع العقود⁽²⁾ المسماة كما تقتضيه القواعد العامة و المتمثلة في التراضي و المحل و السبب⁽³⁾، كما يتطلب شروطا موضوعية خاصة منصوص عليها في أحكام الترقية العقارية و التي تشمل العناصر الثبوتية ، و المتمثلة في أصل الملكية محل العقد ، رقم السند العقاري ، رخصة البناء ، رخصة التجزئة ، شهادة التهيئة و الشبكات ، بالإضافة إلى تحديد مدة الإنجاز و كذا اكتتاب ضمان لدى هيئة الضمان في الترقية العقارية و المتمثلة في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة⁽⁴⁾، وكذا توفر شرط الشكلية و المقصود به إفراغ محتوى عقد البيع على التصاميم في شكل رسمي محدد بمقتضى القانون من طرف موثق والقيام بإجراء التسجيل و الشهر بالمحافظة العقارية⁽⁵⁾ باعتبار أن محله عقار ، ليرتب جميع آثاره (التزامات) و بالتالي يكون حجة بين طرفي طرفي

العقد المرقى العقاري و المكتتب و يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير⁽⁶⁾.

ثالثا - آثار عقد البيع على التصاميم:

يرتب إبرام عقد البيع على التصاميم كغيره من العقود المسماة مجموعة من الالتزامات على

¹ - لينا جميل حشيمي ، المرجع نفسه ، ص 27.

² - لينا جميل حشيمي ، المرجع نفسه ، ص 57 .

³ - كتو لامية ، المرجع السابق ، ص 58 و ما بعدها.

⁴ - سي يوسف زاهية حورية ، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم ، المرجع السابق ، ص ص 37 ، 50 .

⁵ - راجع القرار رقم 664290 الصادر بتاريخ 2011/07/14 ، عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا ، في قضية

بين (ع.أ) و (شركة ذ.م.م البناء التقليدية)، مجلة المحكمة العليا، العدد 02 ، لسنة 2012، ص ص 363 ، 367.

⁶ - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص ص 76 ، 86 .

عائق كل طرف من المتعاقدين ، وهذه الالتزامات منها ما هو وارد في القواعد العامة ، ومنها ما هو مستحدث بموجب أحكام خاصة بنشاط الترقية العقارية ، والتي سنحاول دراستها فيما يلي:

أ- **الالتزام المرقى العقاري** : يلتزم المرقى العقاري باعتباره الطرف البائع بعدة التزامات عامة وكذا التزامات أخرى مستحدثة بمقتضى القانون 04/11 سنذكرها كما يلي:

1- الالتزام بالإنجاز و الإتمام في الآجال ووفق المواصفات المتفق عليها : يأتي هذا الالتزام في مقدمة التزامات المرقى العقاري و الذي ينشأ إثر توقيع العقد ، وهنا يسبق الالتزام بالإنجاز الالتزام بنقل الملكية لأنه لا يمكن أن يتم إتمام نقل ملكية العقار إلا بإتمام الإنجاز في الآجال المحددة و بالمواصفات المتفق عليها ، لأن التزام المرقى هو تحقيق نتيجة كون أن محله غير موجود وقت التعاقد ، وبالتالي يقع على المرقى عبء إنجازه⁽¹⁾.

لم ينص المشرع صراحة على التزام المرقى العقاري بمواصلة البناء و إتمامه في ظل المرسوم رقم 03/93 ، إلا أنه باستقراء نص المادة 2 من المرسوم رقم 58/94 الملغى نجدها تنص في الفقرة 2 منها على أنه : " يلتزم البائع بمواصلة البناء و إنهائه في الآجال المقررة في هذا العقد ، ويتجسد الانتهاء بالحصول على شهادة المطابقة ... " ، فالمقصود إتمام البناء من خلال المادة هو تنفيذ و إنهاء أشغال البناء و تشييد كل الأجزاء و تركيب عناصر التجهيز في المكان المخصص لها ، ليصبح بذلك البناء صالحا للغرض الذي أنجز من أجله⁽²⁾، وهو ما تطرقت إليه المادة 3 الفقرة 12 من القانون رقم 04/11 والتي جاء فيها : "الإتمام الكامل للأشغال : هو رفع التحفظات التي تم إبدائها على أثر الاستلام المؤقت للأشغال وإصلاح عيوب البناء الملاحظة قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري"، وعند تمام إنجاز البناء محل العقد يتم إثبات ذلك بحصول المرقى على شهادة المطابقة من طرف الجهات المختصة (البلدية) ويسلمها للمكتب عند التسليم و التي تفيد بأن البناء أنجز وفقا للمواصفات المتفق عليها ، وهو ما أشارت إليه المادة 39 من القانون رقم 04/11 بنصها : "لا يمكن حيازة بناء ... من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة ... " ، وقد لا تسلم في حالة عدم مطابقة المرقى لرخصة البناء أي لم يتم باحترام المواصفات التقنية و الفنية في عملية البناء و التعمير⁽³⁾.

¹ - عيد الرؤوف حلواجي ، المرجع السابق ، ص 120.

² - بوسته إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 91 .

³ - سي يوسف زاهية حورية ، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم ، المرجع السابق ، ص 73 .

لم يحدد المشرع مدة إنجاز العقار محل عقد البيع على التصاميم مما يستشف منه أنه ترك لأطراف العقد حرية تحديد مدة الإنجاز⁽¹⁾، وهو ما نصت عليه المادة 37 من القانون رقم 04/11 إذ يلتزم الطرفان بتحديد أجل معين لإتمام البناء من خلال تحديد آجال للدفع تتماشى مع تقدم أشغال الإنجاز ، وكذلك من استقراء نص المادة 6 من المرسوم 431/13 نجد أنه يتم الاتفاق على تحديد الآجال من طرف المتعاقدين وعلى أساسه يتم احتساب مبلغ عقوبة التأخير لتسليم البناء .

2- الالتزام بنقل الملكية : يعتبر هذا الالتزام أحد أهم الالتزامات المترتبة على عاتق المرقى العقاري باعتباره بائعاً في هذا العقد إذ نصت المادة 361 من (ق.م.ج) على أنه : " يلتزم البائع أن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري ... "، و بالرجوع إلى نص المادة 167 من (ق.م.ج) نجدها تنص على أن: "الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء و المحافظة عليه حتى التسليم "، وهذا بخلاف عقد البيع العادي الذي يلتزم فيه البائع حسب المادة 364 من (ق.م.ج) بتسليم الشيء المبيع على الحالة التي كان عليها وقت التعاقد فإنه في عقد البيع على التصاميم محله غير موجود وقت إبرام العقد وهنا يكون التزام المرقى هو تحقيق نتيجة وهي بناء أو إتمام بناء العقار⁽²⁾، و باعتبار أن محل العقد هو عقار فإن انتقال الملكية فيه لا تتم إلا إذ روعيت إجراءات التسجيل و الشهر وفق ما نصت عليه المادة 793 من (ق.م.ج) ، هذا فيما يتعلق بالقواعد العامة⁽³⁾، ويضاف إليها أحكام خاصة نص عليها القانون رقم 04/11 لاسيما في المادة 34 منه والتي تلزم المرقى القيام بكل الإجراءات الضرورية لنقل الملكية إلى المشتري⁽⁴⁾، و يتم تنفيذ التزام نقل الملكية و على عدة مراحل تبدأ بالتسليم ثم نقل الحيازة للمشتري للانتفاع بها ، وهنا يجب أن تكون الموافقة صريحة على تقبل البناء بعد فحصه وإقرار أنه تم إنجازه وفق الشروط المتفق عليها في العقد المبرم⁽⁵⁾، ويجب إثبات التسليم بمحضر يحرره نفس الموثق الذي حرر عقد البيع على التصاميم⁽⁶⁾.

3- الالتزام بالضمان : كذلك يلتزم المرقى في هذا العقد باعتباره بائعاً بضمان الشيء المبيع

¹ - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 92 .

² - Masse Paul , La promotion immobilière , Ed Economica , Paris , 1994, p 185 .

³ - قاشي علال ، المرجع السابق ، ص 15.

⁴ - زرارة عواطف ، المرجع السابق ، ص 89.

⁵ - كتو لامية ، المرجع السابق ، ص 114.

⁶ -أنظر الفقرة 2 من المادة 34 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر .

للمشتري⁽¹⁾، وهذا حتى يحقق له حيازة هادئة و مستقرة للعقار⁽²⁾، وهنا الالتزام بالضمان يكون من خلال الضمانات المقررة في القواعد العامة و التي نصت عليها المادة 371 من (ق.م.ج) وهي عدم التعرض الشخصي أو من الغير⁽³⁾، و ضمانات خاصة منصوص عليها في القانون رقم 04/11 و المراسيم التنفيذية له⁽⁴⁾ و لعل أهمها ضمان إنهاء كامل الإنجاز⁽⁵⁾، ضمان حسن تسيير عناصر التجهيز ، الضمان العشري ، اكتتاب المرقى لدى صندوق الضمان والكفالة لحماية المقتني في حالة التحايل أو الإفلاس و ضمان التعويض أو إتمام الأشغال⁽⁶⁾.

4-الالتزام بالإعلام : يعد هذا الالتزام مستحدثا في نشاط الترقية العقارية حيث ألزم المشرع المرقى العقاري بإعلام المكتتبين بتقنيات الترقية العقارية بما فيها تقنية البيع على التصاميم⁽⁷⁾، وهو ما أشار إليه في المادة 7 من المرسوم رقم 85/12 سالف الذكر ، وعليه فإن المرقى مطالب بإعلام الجمهور بالمشروع العقاري من خلال الإشهار في الأماكن المخصصة لذلك⁽⁸⁾، و هذا قبل أي عرض للبيع⁽⁹⁾، و في هذا الصدد لا يمكن للمرقى اللجوء إلى الإشهار الكاذب أو التحايل كاستغلال حسن النية أو ثقة المقتني⁽¹⁰⁾، بل يجب الالتزام بالإعلام الحقيقي للجمهور⁽¹¹⁾.

5-الالتزام بإعداد و تسليم نظام الملكية المشتركة : كذلك يلتزم المرقى بحسن تنظيم وتسيير الأدوات و الأجهزة الضرورية لإدارة الأملاك العقارية المنجزة ، وبإعداد نظام الملكية المشتركة و تسليمه عند الاكتتاب في عقد البيع على التصاميم⁽¹²⁾، فيجب على المرقى أن يحدد الأجزاء

¹ - وزارة عواطف ، المرجع السابق ، ص 90 .

² - كتو لامية ، المرجع السابق ، ص 119 .

³ - قاشي علال ، المرجع السابق ، ص 20.

⁴ - أنظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 سالف الذكر .

⁵ - فؤاد كامل ، التزام المرقى بضمان كمال إنجاز المنشأة العقارية ، مجلة دفاتر السياسة و القانون ، العدد 13 ، جوان 2015 ، جامعة ورقلة ، ص ص 209 ، 219 .

⁶ - أنظر المادتين 46 و 54 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر .

⁷ - أنظر المادة 41 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر .

⁸ - كتو لامية ، المرجع نفسه ، ص 123 .

⁹ - أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 سالف الذكر .

¹⁰ - أنظر المادة 47 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر .

¹¹ - وزارة عواطف ، المرجع نفسه ، ص 91 .

¹² - أنظر المادتين 60 و 61 من القانون رقم 04/11 ، والمادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 سالف الذكر .

الخاصة التي يتمتع بها كل مكتب، كما يلتزم أيضا بتحديد الأجزاء المشتركة التي يستفيد منها جميع المكتبتين حيث لا يمكن أن يستأثر بالأجزاء المشتركة مكتب واحد دون المكتبتين الآخرين⁽¹⁾، وبهذا يتمتع المكتب بالأجزاء الخاصة به إضافة إلى الأجزاء المشتركة الأخرى⁽²⁾.

ب-التزامات المكتب : يترتب على المكتب باعتباره طرفا في عقد البيع على التصاميم هو الآخر عدة التزامات و لعل أهمها ما يلي:

1-الالتزام بدفع الثمن : يعد هذا الالتزام هو أهم التزام للمكتب في هذا العقد ، و له أحكام خاصة تظهر من خلال تحديد ثمن البيع و إمكانية مراجعة هذا الثمن إن اقتضى الأمر ذلك وكذا طريقة دفع الثمن ، والتي حرص المشرع على تنظيمها من خلال القانون رقم 04/11 كما يلي:

-تحديد ثمن البيع : يعد من بين العناصر الجوهرية لعقد البيع على التصاميم و الذي يجب أن يتفق أطراف العقد أي المرقى و المكتب على تحديده وكذا أجال دفعه تماشيا مع نسبة تقدم الأشغال⁽³⁾، و ما يميز هذا الثمن أنه ابتدائي أو تقديري و ليس نهائي ، أي أنه ثمن أولي قابل للمراجعة بالزيادة ، على أن يتم ذكر ذلك في العقد بأن السعر قابل للمراجعة و كذا ذكر كفيات ذلك ، و جدير بالذكر أنه في السابق لم يحدد المشرع الحالات الخاصة بمراجعة السعر ، لكنه في ظل القانون رقم 04/11 قد حدد هذه الحالات والتي تركز على: "...عناصر تغيرات سعر التكلفة و تعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد و اليد العاملة ، باستثناء الظروف الطارئة..."⁽⁴⁾، وما يلاحظ من هذه الفقرة هو أن المشرع قد راعى مصالح كل من المرقى و المكتب إذ حدد للمرقى بشكل صريح حالات مراجعة السعر وهذا كون إنجاز البناء يستغرق مدة من الزمن و خلالها قد تحدث تغيرات تشمل العناصر المذكورة مما يؤدي إلى إلحاق خسارة أو تعطل عملية الإنجاز لهذا أتاح المشرع إمكانية مراجعة سعر البيع و قد وفر الحماية للمكتب من تعسف المرقى في مراجعة السعر بعدم خروجه عن هذه الحالات⁽⁵⁾.

-مراجعة سعر البيع : لقد نص المشرع أن لمراجعة سعر البيع عدة ضوابط لابد من مراعاتها كما يلي : إذ لا يمكن أن يراجع سعر البيع من طرف واحد أي المرقى العقاري كما كان عليه الأمر

¹ - كتو لامية ، المرجع السابق ، ص ص 127 ، 128 .

² - زرارة عواطف ، المرجع السابق ، ص 91 .

³ - سي يوسف زاهية حورية ، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم ، المرجع السابق ، ص 33 .

⁴ - أنظر المادة 38 الفقرة 3 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر .

⁵ - بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 104 .

في ظل المرسوم رقم 03/93⁽¹⁾، أين كان يمكن للمركي مراجعة السعر التقديري على حسب توقع الخسارة التي قد ترهقه في تنفيذ التزامه ، وهذا كان يعد تعسفا في حق المشتري الذي كان مجبرا على قبول هذه المراجعة نظرا لحاجته للسكن⁽²⁾، لكن في ظل القانون رقم 04/11 أصبح يتم ذلك باتفاق الطرفين وإلا عد إجراء باطلا وقد ينجر عنه فسخ العقد ،و لهذا منح للأطراف حرية مراجعة السعر على أن لا تتجاوز هذه المراجعة نسبة 20% كحد أقصى من السعر المتفق عليه عند إبرام العقد ،وهنا لابد من أن تكون هذه المراجعة خاضعة للإجراءات و القواعد القانونية و الكيفيات التي تم اعتمادها مسبقا في نص المادة 38 من القانون رقم 04/11⁽³⁾، لكن ما يعاب على المشرع أنه لم يحدد الشخص أو الهيئة المسؤولة التي لها السلطة في تقرير المراجعة و النظر في أسباب تحققها من عدمها من خلال مؤشرات رسمية كما أنه لم يوضح كذلك كيفية التعرف عليها⁽⁴⁾.

-طريقة دفع الثمن : لقد حدد المشرع كيفية دفع الثمن من طرف المكتب حيث يقوم بتسديده في شكل أقساط حسب مراحل تقدم أشغال الإنجاز⁽⁵⁾، وهذا يحقق استفادة المركي من الأقساط في تمويل مشروع البناء وفي نفس الوقت يضمن للمكتب عدم فقدان نقوده وأن العقار سيتم بناؤه⁽⁶⁾، وقد فصل في نسبة الأقساط المدفوعة للمركي من خلال نص المادة 3 من المرسوم رقم 431/13 إذ أن كل قسط مستحق يدفع يكون حسب الجزء الذي تم إنجازه من طرف المركي كما يلي:

قسط نسبته 20% من سعر البيع المتفق عليه عند التوقيع ،و قسط نسبته 15% عند الانتهاء من الأساسات ،و قسط نسبته 35% عند الانتهاء من الأشغال الكبرى ،و قسط نسبته 25% عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة و آخر قسط و المقدر بـ 5% عند إعداد محضر الحيازة⁽⁷⁾.

وفي المقابل في حال إخلال المكتب بهذا الالتزام بعدم دفع الأقساط في الوقت المحدد لها

-
- 1 - أنظر المادة 10 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 الملغى .
 - 2 - مسكر سهام ،بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية دراسة تحليلية ،المرجع السابق ، ص 110.
 - 3 - أنظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 431/13 سالف الذكر .
 - 4 - كتو لامية ، المرجع السابق ، ص 133.
 - 5 - أنظر المادة 38 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر .
 - 6 - كتو لامية ، المرجع نفسه ، ص 139.
 - 7 - أنظر الملحق رقم 4/2 الخاص بجدول الدفعات لمشروع 362 مسكن ترقوى (في إطار البيع على التصاميم).

جاز للمرقي أن يوقع عليه عقوبات على المبلغ المستحق⁽¹⁾، وهنا نرى أنه كان يجدر بالمشرع أن يتدخل ويحدد نوع هذه العقوبات بدل أن يترك للمرقي أمر تقديرها كونه قد يتعسف في حق المكتب، أما إذا لم يتم بتسديد قسطين متتاليين فإنه يتم فسخ العقد بحكم القانون وهذا بعد أن يقوم المرقي بإعذاره عن طريق المحضر القضائي مرتين بمدة فاصلة تقدر بـ 15 يوما، مع عدم الرد خلالها⁽²⁾.

2- الالتزام بالتسليم : هذا الالتزام يعد مكملا و مقابلا للالتزام المرقي بتسليم المبيع (العقار) في عقد البيع على التصاميم⁽³⁾، و هو لا يختلف عن الالتزام بالتسليم في البيوع العادية، إذ أنه يضع العقار محل العقد بعد إنجازه تحت حيازة و تصرف المكتب حتى يتمكن من القيام بمختلف التصرفات القانونية و المادية التي يقوم بها كل مالك لعقار أي الانتفاع به⁽⁴⁾، ويتم هذا بموجب محضر تسليم يحرره الموثق⁽⁵⁾، وهنا تجدر الإشارة إلى أنه في حالة عدم تحرير هذا المحضر فإنه لا يؤدي لإبطال العقد لأن المشرع قد نص عليه فقط لاستكمال تنفيذ عقد بيع العقار على التصاميم⁽⁶⁾، و ليجعل منه وسيلة اثبات في يد المرقي على استلام المكتب العقار محل العقد و حيازته له حيازة هادئة و مستقرة⁽⁷⁾.

ويترتب على تسلم البناء محل العقد عدة آثار أهمها هو إتمام الأقساط المستحقة للمرقي العقاري مما يؤدي إلى انتقال حق التصرف و التمتع بالعقار محل العقد لصالح المكتب ، و بالتالي تكون تبعة الهلاك على عاتقه إلا عيوب البناء الظاهرة المغطاة بموجب ضمان حسن الإنجاز ، و الضمان العشري ، و بالتالي يكون المكتب حارسا و مالكا للبناء⁽⁸⁾.

3- الالتزام باحترام نظام الملكية المشتركة ودفع المساهمات : يلتزم أيضا المكتب عند

توقيعه على عقد البيع على التصاميم بأن يحترم نظام الملكية المشتركة الذي يسلمه المرقي له⁽⁹⁾،

1 - أنظر المادة 53 الفقرة 1 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر.

2 - أنظر المادة 53 الفقرة 2 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر.

3 - كتو لامية ، المرجع السابق ، ص 140.

4 - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 106.

5 - أنظر المادة 34 الفقرة 2 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر.

6 - كتو لامية ، المرجع نفسه ، ص 141.

7 - مسكر سهام ، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية دراسة تحليلية ، المرجع السابق ، ص 113.

8 - كتو لامية ، المرجع نفسه ، ص 142.

9 - أنظر المادة 38 الفقرة 6 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر.

بالإضافة إلى تسديد المكتتب لكل المساهمات التي تقع على عاتقه و المتعلقة بتسيير و الحفاظ على الأجزاء المشتركة المنصوص عليها في دفتر الشروط المسير لها (1).

وفي هذا السياق فإن ما تم ذكره أعلاه بخصوص تقنية البيع على التصاميم تمت دراستها على ضوء القواعد العامة ،وكذا أحكام نشاط الترقية العقارية التي نص عليها القانون رقم 04/11 .

الفرع الثالث : عقد الإيجار

يعتبر عقد الإيجار أحد تقنيات الترقية العقارية التي نص عليها المشرع في إطار نشاط الترقية العقارية (2)، غير أنها لم تلقى تجاوبا كبيرا عند المرقين العقاريين لاسيما الخواص منهم مثلما هو الحال بالنسبة لتقنية البيع ، وهذا راجع لعدة أسباب لتبقى هذه التقنية معتمدة من طرف المرقين العقاريين العموميين فقط وعلى رأسهم ديوان الترقية و التسيير العقاري ، و باستقراء نص المادة 14 من قانون 04/11 نلاحظ أنه قد نص عليها لكنه لم يفصل فيها كما فعل في تقنية البيع (3)، لهذا سنحاول دراستها على ضوء القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني.

أولا - مفهوم عقد الإيجار:

لقد نص المشرع على هذه التقنية في القانون رقم 04/11 إلا إنه لم يحطها بالاهتمام اللازم و لهذا سنحاول ان ندرسها على ضوء ما ورد في القواعد العامة كما يلي :

أ-تعريف عقد الإيجار : من استقراء مواد القانون المدني نجد أن المشرع قد عرف عقد الإيجار في نص المادة 467 الفقرة 1 منه على أنه : " عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بالشيء المستأجر لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم "، فهذا النوع من العقود يعتبر ذو أهمية اقتصادية و اجتماعية لذا حرص المشرع على إحاطة المستأجر بالحماية القانونية التي تكفل له التصدي للتعسف المحتمل المؤجر (4)، فأقر له عدة حقوق و فرض قيودا والتي كانت سببا في عزوف ليس فقط المرقين بل حتى الملاك عن إتباع تقنية الإيجار وهذا خوفا من هذه القيود المنصوص عليها قانونا و التي كانت سارية المفعول مما أثر سلبا على توسع هذه التقنية في مجال

1 - أنظر المادة 50 و 51 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر .

2 - أنظر المادة 14 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر .

3 - عبد الرؤوف حلواجي ، المرجع السابق ، ص 127.

4 -بوسته إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 108.

الترقية العقارية⁽¹⁾، لكن بصدور المرسوم رقم 03/93 تم إعادة مبدأ سلطان الإرادة من جديد في عقود الإيجار سواء في إطار الترقية العقارية أو في غيرها⁽²⁾، وقد أكد هذه النظرة تعديل القانون المدني في سنة 2007⁽³⁾، والذي جاء بأحكام توافق تلك التي جاء بها المرسوم رقم 03/93 ولعل أهمها ما يلي :

1-استحداث الشكلية في عقود الإيجار : و هو ما نصت عليه المادة 21 / 1 و 2 من المرسوم رقم 03/93 (الملغى):"تجسد العلاقات بين المؤجرين وجوبا في عقد ايجار طبقا للنموذج عن طريق التنظيم و يحزر كتابيا بتاريخ مسمى " و هو ما أكدته المادة 467 مكرر من (ق.م.ج) : "ينعقد الإيجار كتابة و يكون له تاريخ ثابت و ألا كان باطلا " (4).

2-إلغاء التجديد الضمني : و الذي نصت عليه المادة 20 من المرسوم رقم 03/93 و أكدته نص المادة 8 من (ق.م.ج) ، مع الإبقاء على عقود الإيجار التي تم إبرامها قبل صدور القانون رقم 05/07 والتي لا تزال سارية المفعول بموجب نص المادة 507 مكرر من (ق.م.ج)⁽⁵⁾.
3-إلغاء حق البقاء في الأماكن الممنوحة للمستأجرين : وهذا بغرض تحفيز المقيمين العقاريين على اقتحام سوق العقارات المبنية و المعدة للإيجار في إطار الترقية العقارية⁽⁶⁾.

من التعريف الوارد في نص المادة 467 من (ق.م.ج) نجد أن عقد الإيجار ينفرد ببعض الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود ولعل أهم هذه الخصائص نذكر أنه : عقد ملزم لجانبين ، عقد معاوضة ، عقد زمني ، عقد شكلي ، وأنه عقد يرد على أشياء غير قابلة للاستهلاك⁽⁷⁾.
ب - أركان عقد الإيجار : حتى يكون عقد الإيجار صحيحا و مرتبا لجميع أثاره القانونية بين طرفيه لابد أن يستوفي أركانه وهي: الرضا و المحل و السبب بالإضافة إلى الشكل الذي يجب أن يفرغ فيه الطرفين اتفاقهما ، و عليه سنشرح كل ركن باختصار :

1 - أو محمد حياة ، المرجع السابق ، ص 73.

2 - بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 108.

3 - القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المعدل للقانون رقم 58/75 المتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 31، راجع المواد من 467 إلى 469 مكرر 4.

4 - أو محمد حياة ، المرجع نفسه ، ص ص 73 ، 74.

5 - أو محمد حياة ، المرجع نفسه، ص 74.

6 - بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 117.

7 - هلال شعوة ، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني ، جسور للنشر و التوزيع ، ط 1 ، 2010 ، الجزائر ، ص ص 14 ، 16 .

1-الرضا : يعتبر عقد الإيجار من العقود الرضائية أي لابد من تبادل الطرفين التعبير عن إرادتهما بالإيجاب و القبول وأن تتطابقا هاتين الإرادتين ،و يجب أن تكون إرادة كل من المؤجر (المرفي العقاري) والمستأجر سليمة لا يشوبها عيب من عيوب الإرادة ك (الغلط ، الإكراه ،...) ⁽¹⁾.

2-السبب : وهو الدافع من التعاقد أي من إبرام عقد الإيجار على أن يكون سببا مشروعاً و ألا يخالف النظام و الآداب العامة ، كما نصت عليه المادتين 97 و 98 من (ق.م.ج.).

3-المحل : يعتبر ركن المحل في عقد الإيجار مزدوجاً ، فهو بالنسبة للمستأجر يتمثل في الانتفاع بالعين المؤجرة و بالنسبة الحصول على الأجرة ، وكلاهما يقاسان بمدة زمنية معينة على أن يكون المحل مشروعاً و موجوداً و صالحاً للاستعمال طبقاً للقواعد العامة ⁽²⁾.

4-الشكلية في عقد الإيجار : يعتبر ركن الشكلية ركناً مستحدثاً أضافه المشرع بموجب نص المادة 467 مكرر من (ق.م.ج) ليصبح عقد الإيجار عقداً شكلياً إذ لا يكفي اتفاق الطرفين و رضائهما بل لابد من إفراغ هذا الاتفاق في شكل معين ،وهذا عن طريق الكتابة التي لم يحدد المشرع نوعها هل هي عرفية أم رسمية ، وعليه فإن تخلف ركن الشكلية في عقد الإيجار يترتب عليه البطلان ⁽³⁾، كما أن للشكلية دوراً مهماً في الإثبات فالكتابة في عقد الإيجار تعد ركناً لانعقاده ومنه لا يجوز إثباته بين المتعاقدين إلا بالكتابة ⁽⁴⁾.

ثانياً - الآثار المترتبة عن عقد الإيجار:

إن عقد الإيجار و كغيره من العقود يترتب على انعقاده عدة التزامات و التي تقع على عاتق كل من المؤجر و المستأجر كما يلي :

أ-التزامات المرفي العقاري (المؤجر): يترتب عن عقد الإيجار بعض الالتزامات اتجاه الطرف المستأجر و هذا بهدف حماية حقوق المستأجر ⁽⁵⁾،و التي تم تحديدها من طرف المشرع كما يلي ⁽⁶⁾:

¹ - عبد الرؤوف حلواجي ، المرجع السابق ، ص 128.

² - هلال شعوة ، المرجع السابق ، ص 49.

³ - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 112.

⁴ - شعوة مهدي، المرجع السابق ، ص 83 .

⁵ - عبد الرؤوف حلواجي ، المرجع نفسه ، ص 129.

⁶ - أو محمد حياة ، المرجع السابق ، ص 77.

1-الالتزام بتسليم العين المؤجرة وكذا ملحقاتها للطرف المستأجر: إذ يجب أن تكون في حالة صالحة للاستعمال وهذا على حسب الاتفاق المبرم بين الطرفين ، وهنا في حالة ما إذا تم تسليم العين المؤجرة و هي غير صالحة للانتفاع أو يشوبها عيب ما ، فإنه يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو الإنقاص من الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع ⁽¹⁾.

2-الالتزام بصيانة العين المؤجرة و كذا القيام بكل الترميمات اللازمة:حتى تبقى هذه العين المؤجرة صالحة للانتفاع بها من طرف المستأجر طيلة مدة الإيجار ، و في حالة كانت الصيانة مستعجلة جاز للطرف المستأجر أن يقوم بهذه الصيانة على نفقة المؤجر ⁽²⁾.

3-الالتزام بضمان عدم التعرض وهنا ضمان عدم التعرض من طرف المؤجر نفسه للطرف المستأجر بأي شكل من الاشكال سواء كان التصرف ماديا أو قانونيا يحول دون انتفاعه بالعين المؤجرة ، و عدم تعرض الغير للمستأجر بأي تصرف كان سواء تصرف ماديا أو قانونيا ⁽³⁾.

4-التزام المؤجر بدفع كل الضرائب و التكاليف الأخرى التي تترتب على العين المؤجرة ⁽⁴⁾.

5-الالتزام بضمان العيوب الخفية و التي لا تظهر أحيانا وقت تسليم العين المؤجرة للمستأجر و التي تحول دون الانتفاع بها أو تنقص من هذا الانتفاع ، إلا إذا كان هناك اتفاق يقضي بخلاف ذلك أي أن يكون المستأجر على علم بهذه العيوب وقت التعاقد و رغم ذلك و يتفق مع المؤجر ⁽⁵⁾.

ب-التزامات المستفيد (المستأجر): باعتبار المستأجر الطرف الثاني في عقد الإيجار فإنه يترتب على عاتقه بعض الالتزامات اتجاه الطرف المؤجر وهذا بهدف حماية حقوق هذا الأخير ⁽⁶⁾ ، و التي تم تحديدها من طرف المشرع كما يلي ⁽⁷⁾:

1-الالتزام بدفع الأجرة المتفق عليها في الوقت المحدد حسب ما نص عليه العقد المبرم بين

¹ - أنظر المادة 476 من (ق.م.ج).

² - أنظر المادة 479 و 482 من (ق.م.ج).

³ - أنظر المادة 483 من (ق.م.ج).

⁴ - أنظر المادة 479 الفقرة 2 من (ق.م.ج).

⁵ - أنظر المادة 488 من (ق.م.ج).

⁶ - شعوة مهدي ، المرجع السابق ، ص ص 226 ، 233.

⁷ - أو محمد حياة ، المرجع السابق ، ص 78.

الطرفين⁽¹⁾.

2-الالتزام باستعمال العين المؤجرة وفق ما أعدت له و عدم إحداث أي تغييرات فيها⁽²⁾.

3-الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة و العناية بها عناية الرجل العادي⁽³⁾.

4-الالتزام بإعلام المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كحالة الاعتداء من الغير بالتعرض للمستأجر و الإضرار به⁽⁴⁾.

5-الالتزام برد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار المتفق عليها في العقد⁽⁵⁾.

إن كل ما تم ذكره بخصوص عقد الإيجار باعتباره إحدى تقنيات الترقية العقارية كان طبقا للقواعد العامة ، لكن ما يجب الإشارة إليه هنا هو أن ما تم دراسته يتعلق بالأحكام الخاصة بعقد إيجار العقارات ذات الاستعمال السكني التي تبرم بين المرقى العقاري الخاص و الأفراد ، أما فيما يخص عقد الإيجار الذي يتم إبرامه بين الأفراد والمرقن العموميين فإنه يخضع لأحكام خاصة تطبق عليه⁽⁶⁾، كما جاء في المادة 507 مكرر من (ق.م.ج) ، ولعل مثالها هو عقد إيجار السكنات الاجتماعية من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري.

ثالثا -إيجار السكنات الاجتماعية من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري:

ما يمكن الإشارة إليه مما سبق أن عقد الإيجار المنصوص عليه في (ق.م.ج) ، يتم بموجب عقد بين المؤجر و المستأجر لكن بالرجوع لعقد إيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري نجد أن المشرع يعتبره عقدا من نوع خاص ، حيث خصه بإجراءات و شروط خاصة لإبرامه⁽⁷⁾، وهذا نظرا للطبيعة الاجتماعية لهذه المساكن حيث أن ما يميز هذا العقد هو أن العلاقة الإيجارية التي تنظمه تخضع لنظام خاص ، وهذا ما نصت عليه المادة 25 من المرسوم رقم

1 - أنظر المادة 498 من (ق.م.ج) .

2 -أنظر المادة 491 من (ق.م.ج) .

3 - أنظر المادة 495 من (ق.م.ج) .

4 - أنظر المادة 497 من (ق.م.ج) .

5 - أنظر المادة 502 من (ق.م.ج) .

6 -أو محمد حياة ، المرجع السابق ، ص 78.

7 -بوشنافة جمال ، المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية، مجلة دفاتر السياسة و القانون ، العدد 7 ، جوان 2012 ، جامعة ورقلة ، ص ص 119،120 .

454/91⁽¹⁾، والتي جاء فيها : " تخضع شروط منح العقارات السكنية أو المهنية التي تعود ملكيتها للدولة بموجب الأمر رقم 102/66 المعدل للمرسوم رقم 147/76 ... "، ما يعني أنه يجب تجسيد هذا العقد في شكل نموذج محدد سلفاً قد نصت عليه المادة 02 من المرسوم رقم 147/76⁽²⁾، والتي جاء فيها : " تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة، بموجب عقد...، وحسب النموذج المرفق بالملحق ".

وعليه فإن في إيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية يعتبر المؤجر هو ديوان الترقية و التسيير العقاري ، وبالتالي له أهلية إبرام عقود إيجار السكنات التابعة له، أما المستأجر فهو الشخص صاحب حق شخصي قبل المؤجر ، وعند استئجار المسكن التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري ، يشترط أن تتوفر شروط خاصة في المستأجر يتم التأكد منها عند إعداد قائمة المستفيدين ، لأن هذا النوع من السكنات الاجتماعية لا تؤجر إلا للأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في المرسوم رقم 142/08 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري⁽³⁾.

الفرع الرابع : عقد البيع بالإيجار

تعتبر تقنية البيع بالإيجار من بين تقنيات الترقية العقارية والتي كرسها المشرع ، بالرغم من أنه لم ينص عليها ضمن الأحكام التي تتعلق بنشاط الترقية العقارية و التي كان آخرها القانون رقم 04/11 ، فقد استحدثت هذه التقنية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك المعدل والمتمم ، و التي تسمح للأفراد الحصول على ملكية مسكن ، وهذا ما سندرسه فيما يلي:

أولاً - مفهوم عقد البيع بالإيجار:

أ- تعريف عقد البيع بالإيجار: لقد خص عقد البيع بالإيجار ببعض التعاريف نذكر منها :
عرفه محمد حسين على أنه : "العقد الذي يريد فيه المتعاقدان الإيجار و البيع معا ، فهو إيجار إلى

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/10/23 ، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و ضبط ذلك ، ج ر عدد 20.

² - المرسوم التنفيذي رقم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 ، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري ، ج ر عدد 12.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 2008/05/11 ، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري ، ج ر عدد 24.

أن يتم الوفاء بالثمن كاملا و بيع حين يتم الوفاء ⁽¹⁾.

و عرفه آخر على أنه : "عقد يتفق بمقتضاه البائع و المشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام الأخير بدفع أجرة دورية فإذا أوفى المستأجر بجميع الدفعات الإيجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد وفي مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد ، أما إذا تخلف عند دفع الأقساط يفسخ عقد الإيجار فيكون على المستأجر إعادة محل العقد (المسكن) إلى المؤجر ⁽²⁾ .

مما تقدم ذكره من التعريفين يمكن القول أن عقد البيع بالإيجار هو : "عبارة عن العقد الذي بموجبه يسلم أحد الطرفين شيئا معيناً للطرف الآخر لينتفع به فترة معينة في صورة إيجار ، في مقابل مبالغ متفق عليها أو بالإعلان عن رغبته في شراء أو بوفاء المالك بوعده في حالة الإتفاق على ذلك ⁽³⁾ .

أما المشرع الجزائري فنجد أنه ينص على هذه التقنية في نص المادة 7 من المرسوم رقم 35/97 أن : "عقد البيع بالإيجار هو العقد الذي يلزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر أن يحول ملكا عقاريا ذو استعمال سكني لأي مشتري إثر فترة تحدد باتفاق مشترك و حسب شروط هذا المرسوم.." ، ما يلاحظ على نص المادة أن المشرع لم يقدم تعريفا لهذه التقنية بل قام بتحديد الالتزامات المترتبة عن عقد البيع بالإيجار لكل طرف في هذا العقد فقط ⁽⁴⁾ .

و قد نص عليه في المادة 2 من المرسوم رقم 105/01 بأن : "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة ، بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب" ، ما يلاحظ على هذه المادة هو أنها تنص على تحديد كيفية الحصول على سكن في إطار عقد البيع بالإيجار دون إعطاء تعريف لهذه التقنية .

ما يستفاد من هاتين المادتين هو أن المشرع لم يضع تعريفا لعقد البيع بالإيجار كعقد يتضمن تصرفا قانونيا يترتب أثارا قانونية و إنما اعتبره عرضا للبيع بالإيجار كصيغة عقدية لواقعة

¹ - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 127 .

² - حمليل نواره ، عقد البيع بالإيجار ، مجلة الباحث ، عدد 5، لسنة 2007 ، ص 174 .

³ - التجاني زليخة ، بن عاشور صليحة ، البيع الإيجاري من الجانب القانوني و الشرعي و الميداني ، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية الواقع و الأفاق ، جامعة ورقلة ، يومي 7 و 8 فيفري 2006 ، ص 22 .

⁴ - حمزة خليل ، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2004 ، ص 86 .

مادية ، و عليه فإن عقد البيع بالإيجار يسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب ، قصد تمكين المعنيين من الاستفادة بعقارات مبنية وبثمن يحدد كلفتها النهائية و المتمثل في قيمة الأرض والنفقات اللازمة لتجهيز المباني⁽¹⁾.

ب- خصائص عقد البيع بالإيجار : من خلال تعريف عقد البيع بالإيجار نستخلص بعض الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود ، ولعل من أهم هذه الخصائص ما يلي :

1-عقد ملزم للجانبين : إذ يلتزم كل طرف اتجاه الطرف الآخر بالتزامات متبادلة حسب ما نص عليه الاتفاق⁽²⁾، فمثلا يلتزم المؤجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر ، ويلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار المحدد في العقد وفق الأقساط الدورية المتفق عليها للمؤجر⁽³⁾.

2-عقد محله عقار : ينصب هذا العقد على عقار ذو استعمال سكني (مسكن) ، وهو ما جاء في نص المادة 4 من المرسوم رقم 105/01 : "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ..."، و هو ما يجعله يتميز عن الاعتماد الإيجاري الذي يمكن أن يكون محله أصولا منقولة⁽⁴⁾.

3-عقد شكلي: باعتبار أن هذا العقد يكون محله عقارا فإنه بحسب ما ينص عليه المشرع يجب أن يكون هذا العقد شكليا طبقا لنص المادة 324 مكرر 1 من (ق.م.ج) : "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي ،يجب تحت طائلة البطلان ،تحديد العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار او حقوق عقارية ..."، وهو ما أقرته المادة 17 من المرسوم رقم 105/01 بقولها : "يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب الموثق..."، مما يعني أن هذا العقد يتطلب إفراغه في شكل رسمي حتى يكون صحيحا كون الشكلية ركن من أركان العقد⁽⁵⁾.

4-عقد مركب : أي أنه مزيج من العقود المتعددة و التي اختلطت لتشكّل عقدا واحدا وهو

¹ - شيخ محمد زكرياء ، البيع بالإيجار في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق جامعة وهران ، 2011 / 2012 ، ص 13.

² - شيخ محمد زكرياء ، المرجع نفسه ، ص 13.

³ - حمليل نواره ، المرجع السابق ، ص 174.

⁴ - حمليل نواره ، المرجع نفسه ، ص 174.

⁵ - حمزة خليل ، المرجع السابق ، ص 121.

الأمر الذي ينطبق على البيع بالإيجار الذي يمزج بين عقد الإيجار و عقد البيع⁽¹⁾، إذ أنه يبدأ بالإيجار و ينتهي بالبيع ، حيث يتم تطبيق أحكام عقد الإيجار في جانب الإيجار و أحكام البيع في جانب البيع ، وقد ذهبت بعض التشريعات المقارنة إلى تغليب أحكام عقد البيع في حالة ما إذا ثار نزاع بشأن عقد البيع بالإيجار⁽²⁾، وهو ما أشار إليه المشرع في نص المادة 7 من المرسوم رقم 105/01 بقوله : "يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار..."، وهذا يعني أن كلمة **الشراء** تفيد عقد البيع أي تغليب أحكام عقد البيع في حالة ما إذا ثار نزاع بين طرفي عقد البيع بالإيجار .

ت-شروط عقد البيع بالإيجار : توجد مجموعة من الشروط التي يتطلبها القانون و هي تنقسم إلى قسمين : شروط تتعلق بـ **المسكن** ، و شروط تتعلق بـ **المستفيد من السكن** .

1-الشروط المتعلقة بالمسكن : تتمثل الشروط المطلوبة في المسكن فيما يلي⁽³⁾ :

-أن يكون المسكن منجزاً بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى : وهو ما نصت عليه المادة 5 من المرسوم رقم 35/03⁽⁴⁾ المعدل و المتمم للمادة 4 من المرسوم رقم 105/01 و التي جاء فيها : "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى..." .

-أن يكون المسكن منجزاً في إطار تقنية البيع بالإيجار : يجب أن يكون السكن المنجز في إطار صيغة البيع بالإيجار ، والتي تكون حسب ما نص عليه المرسوم رقم 105/01 المعدل و المتمم أي أن يتم شراء هذه المساكن في إطار البيع بالإيجار .

2-الشروط المتعلقة بالمستفيد من السكن : تتمثل الشروط المطلوبة في المستفيد فيما يلي⁽⁵⁾:

-لا يملك و لم يسبق له أن تملك عقاراً ذو استعمال سكني ملكية تامة.

1 - شيخ محمد زكرياء ، المرجع السابق ، ص 15.

2 - حمليل نواره ، المرجع السابق ، ص 174.

3 - بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 133 ، 134.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13/01/2003 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفايات ذلك ، ج ر عدد 04.

5 - رضا دغبار ، في النظام القانوني للبيع بالإيجار (في الشروط الموضوعية)، مجلة العلوم الانسانية ، العدد 27 / 28 ، نوفمبر 2012 ، جامعة بسكرة ، ص 363 ، 374

- ألا يكون الشخص قد استفاد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه.
- ألا يتجاوز مستوى مداخل الشخص (5) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون⁽¹⁾.
- أن يكون سنه في كل الأحوال أقل من 70 سنة عند تاريخ الوفاء بأخر قسط .
- أن يقوم الشخص المستفيد بعد قبول ملفه من طرف المرقى العقاري بتسديد 25 % من ثمن المسكن كدفعة أولى.

- أن يكون الشخص المستفيد كامل الأهلية عند إيداع ملف ترشيحه للحصول على سكن في إطار تقنية البيع بالإيجار .

بعد أن تم دراسة مفهوم تقنية البيع بالإيجار من تعاريف و خصائص و شروط الاستفادة نحاول دراسة إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار على ضوء أحكام المرسوم رقم 105/01 .

ثانيا - إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار :

حتى يتم الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار لابد من إتباع بعض الإجراءات والتي تنضوي تحت تصرفين أساسيين وهما كما يلي:

أ- تقديم طلب الاستفادة و معالجته : هذا الإجراء سيتم التفصيل فيه فيما بعد في الفرع الخاص بصيغة سكنات البيع بالإيجار .

ب- تحرير عقد البيع بالإيجار في شكل رسمي⁽²⁾: يتم تحرير عقد البيع بالإيجار للمسكن الذي يستفيد منه الشخص الذي تتوفر فيه الشروط المذكورة بعد أن يقدم طلب الاستفادة و يتم قبول طلبه في نموذج محدد بموجب قرار صادر عن الوزير المكلف بالسكن ، من طرف المرقى العقاري والذي يتمثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره ، ليتم بعد ذلك إجراء التسجيل والشهر .

1- الشكلية في تحرير عقد البيع بالإيجار : بالرجوع إلى نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق

بالقرار المؤرخ في 2004/05/04⁽³⁾ نجده يفتح هذا العقد بذكر اسم الموثق المكلف بالتحرير ،

¹ - تم تعديل هذا الشرط بمقتضى نص المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 432/12 المؤرخ في 2012/12/25 المحدد لشروط و كفاءات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار ، ج ر عدد 71 و المعدل للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 سالف الذكر .

² - بوسته إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 139 .

³ - القرار المؤرخ في 2004/05/04 الذي يعدل القرار المؤرخ في 2001/07/23 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ، ج ر عدد 43 .

و في نص المادة 18 من نفس الملحق كذلك تنص على ذكر اسم الموثق المحرر للعقد و باستقراء نص المادة 17 من المرسوم رقم 105/01 التي جاء فيها : "يحرر عقد البيع بالإيجار لدى مكتب التوثيق..."، وهذا يعني أن الشكلية في هذا النوع من العقود تعد ركنا و تخلفها يعني البطلان⁽¹⁾.

2-التسجيل : بالرجوع إلى نص المادة 18 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 نجدها تنص على ذكر اسم الموثق الذي قام بتحرير العقد و بالرجوع إلى الالتزامات الواقعة على الموثق حسب القانون و لاسيما المادة 28 من قانون التوثيق ،وكذا المادة 58 من قانون التسجيل والتي تنص على أنه:"يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها"،وهذا يعني أن عقد البيع بالإيجار يخضع لإجراء التسجيل ،وقد أكدت ذلك أيضا المادة 20 من قانون المالية لسنة 2005⁽²⁾ والتي جاء فيها : " تعفى من رسم حق نقل الملكية المنصوص عليها في المادة 252 من قانون التسجيل عمليات بيع السكنات...حسب إجراء البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي..."⁽³⁾،وهذا ما يؤكد أن هذا العقد يخضع لإجراء التسجيل و إضافة إلى ذلك يكون محلا للشهر بالمحافظة العقارية .

3-الشهر العقاري : باعتبار أن هذا العقد محله عقار و بالرجوع إلى نص المادة 17 من الأمر رقم 74/75 سالف الذكر نجدها تنص على:"أن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف و لا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها"،أي أنه إذا نظرنا إلى عقد البيع بالإيجار من جانب الإيجار فإن مدته تصل إلى 25 سنة مما يعني أنه يخضع لإجراء الشهر ،كذلك ما نصت عليه المادة 17 من المرسوم رقم 105/01 ،و بالرجوع لنص المادة 22 من قانون المالية لسنة 2005⁽⁴⁾ نجدها تنص على الإعفاء من رسم الإشهار العقاري للعقود التي تتضمن بيع المحلات ذات الاستعمال السكني الجديدة التي تم إنجازها من طرف متعاملين في الترقية العقارية سواء كانوا عموميين أو خواص لحساب الدولة ،ومنها المحلات التي يتم إنجازها في إطار البيع بالإيجار.

غير أنه يجب الإشارة إلى نقطة مهمة و هي أن خضوع المسكن المنجز في إطار البيع

¹ - حمليل نواره ، المرجع السابق ، ص 179.

² -القانون رقم 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، ج ر عدد 85.

³ - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 142.

⁴ - أنظر المادة 22 من قانون المالية لسنة 2005 سالف الذكر.

بالإيجار لإجراء الشهر لا يؤدي إلى انتقال ملكية المسكن إلى المستفيد بل يبقى موقف⁽¹⁾، فمن استقراء نص المادة 17 الفقرة 2 من المرسوم رقم 105/01⁽²⁾، وكذا المادة 16 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق⁽³⁾ بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 نجد أن انتقال ملكية مسكن في عقد البيع بالإيجار ذو طابع موقوف على دفع المستفيد من المسكن لكل الأقساط المحددة في رزنامة استحقاق الأقساط حسب العقد⁽⁴⁾، حتى تنتقل ملكية المسكن إلى المستفيد .

ثالثا - آثار عقد البيع بالإيجار :

يرتب عقد البيع بالإيجار باعتباره ملزم لجانبين عدة التزامات على عاتق كل من المرفقي العقاري و المستفيد من المسكن و لعل أهم هذه الالتزامات هي:

أ- **التزامات المرفقي العقاري (وكالة عدل) :** إن عقد البيع بالإيجار باعتباره من العقود الملزمة لجانبين ، فإنه يترتب التزامات في ذمة المرفقي العقاري و لعل أهم هذه الالتزامات نذكر:

1- **الالتزام بتسليم السكن :** هو التزام المرفقي العقاري (وكالة عدل) من تمكين المستفيد من

المسكن لحيازته والانتفاع به دون أي عائق ، وهذا في الوقت المحدد في العقد المبرم و في مكان تواجد المسكن⁽⁵⁾، أو في مقر المرفقي العقاري⁽⁶⁾، وهذا بتخلي المرفقي العقاري (وكالة عدل) عن المسكن لصالح المستفيد مع الإذن له بقبضه وعدم وجود حائل يمنع حيازته ، ويكون ذلك بتسليم المفاتيح له⁽⁷⁾ بعد إبرام عقد البيع بالإيجار حسب المادة 10 من القرار المؤرخ في 2001/07/23.

2- **الالتزام بنقل ملكية السكن :** يلتزم المرفقي العقاري بنقل ملكية السكن بمجرد أن يتم

استكمال الأقساط المحددة حسب رزنامة الاستحقاق المتفق عليها ، وهو ما أورده المادة 19 من المرسوم رقم 105/01 و التي جاء فيها: "تنتقل ملكية السكن للمعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد

¹ - حمزة خليل ، المرجع السابق ، ص 123.

² - نصت المادة 17 الفقرة 2 من المرسوم رقم 105/01 على ما يلي : "يجب أن يحدد العقد الطابع الموقوف للبيع بالإيجار في حالة عدم إحترام المستفيد أحد الشروط التي يتضمنها " .

³ - نصت المادة 16 من ملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 على ما يلي : "يكتسي هذا العقد طابعا موقفا و لا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد " .

⁴ - أنظر المادة 10 من المرسوم رقم 105/01 المعدل و المتمم سالف الذكر .

⁵ - أنظر المادة 282 من (ق.م.ج) .

⁶ - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 144.

⁷ - حمزة خليل ، المرجع نفسه ، ص 131.

تسديد ثمن السكن بكامله "، وهذا يعني أن انتقال الملكية يكون بعد دفع كامل الأقساط (1)، وهذا بتحرير عقد جديد يكرس البيع النهائي مع عرض البيع بالإيجار الأول عدى هذا العرض سيحرر الموثق البيع وفق الإجراءات و الأوضاع القانونية المعروفة في هذا المجال ، ليتم بعدها إجراء التسجيل و الشهر (2)، لتنتقل بذلك ملكية المسكن بشكل نهائي للمستفيد خالصة له (3)، وهذا يتعارض و لا يقبل من الناحية القانونية و العملية (4)، و هو ما جعل المشرع يعيد تعديل هذا الإجراء عند إصدار النموذج الجديد لعقد البيع بالإيجار كونه ستنتج عنه عدة مشاكل قانونية و عملية (5).

3- الالتزام بضمان عدم التعرض و الاستحقاق : يلتزم المرقى العقاري بأن يضمن للمستفيد من السكن الانتفاع به انتفاعا هادئا كاملا ، و أن يلتزم بضمان عدم التعرض و الاستحقاق ، وهنا يضمن المرقى العقاري عدم التعرض الصادر سواء من الوكالة أو من الغير ، وهذا بناء على ما ورد في نص المادة 371 من (ق.م.ج) (6)، و التعرض هنا نوعين تعرض قانوني وتعرض مادي. فيعتبر **التعرض القانوني** إذا استعمل المرقى العقاري حقا يدعيه على المسكن ، مما يؤدي إلى نزعه من يد المستفيد من المسكن ، أما **التعرض المادي** فيكون بأي فعل مادي يقوم به المرقى العقاري (وكالة عدل)، و يعيق انتفاع المستفيد من المسكن ، دون أن يستند في ذلك لحق يدعيه (7). كما أنه يحق للمستفيد من السكن في حالة قيام المرقى العقاري (وكالة عدل) بالتزامه بضمان عدم التعرض سواء كان صادرا منها أو من الغير ، طلب التنفيذ العيني أو فسخ العقد أو التنفيذ بمقابل ، سواء كان الاستحقاق كليا أو جزئيا (8)، وذلك بمراعاة المواد 374 ، 375 ، 376 من

1 - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 146.

2 - أنظر المادة 11 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2001/07/23 المعدل بمقتضى القرار المؤرخ في 2004/05/04 سالف الذكر.

3 - حمليل نواره ، المرجع السابق ، ص 180.

4 - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع نفسه ، ص 147.

5 - أنظر المادة 16 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04.

6 - نصت المادة 371 من (ق.م.ج) و التي جاء فيها : "يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الإنتفاع بالمبيع كله أو بعضه ، سواء كان التعرض من فعله أو من فعل الغير يكون له وقت البيع حق على المبيع يعارض به المشتري ، و يكون البائع مطالبا بالضمان..."

7 - حمزة خليل ، المرجع السابق ، ص 134.

8 - شيخ محمد زكرياء ، المرجع السابق ، ص ص 85 ، 97.

(ق.م.ج)، وفي كل هذه الحالات يحق للمستفيد الرجوع على المرفي العقاري و مطالبته بالتعويض عما أصابه من ضرر نتيجة هذا الاستحقاق ،ويختلف مقدار التعويض بحسب الاستحقاق إذا كان كلياً أو جزئياً⁽¹⁾.

ب- التزامات المستفيد : بالرجوع إلى التزامات الطرف المستفيد في هذا العقد نجد هناك ثلاث التزامات أساسية و هي كما يلي :

1-الالتزام بتسديد أقساط المسكن : يعتبر التزام المستفيد من السكن بدفع الأقساط من أهم الالتزامات و يتم ذلك من خلال تسديد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن المنجز وهذا دفعة واحدة⁽²⁾، لكن المشرع تدخل و أجاز تسديد هذه الدفعة على عدة مراحل مراعاة لقدرة التسديد لبعض المستفيدين وهذا في مدة لا تتجاوز 02 سنة على الأكثر⁽³⁾، كما يقوم المستفيد بتسديد باقي المبلغ من ثمن المسكن وفق أقساط شهرية موزعة حسب الرزنامة المتفق عليها ، و تسدد هذه الأقساط في مدة لا تتجاوز 25 سنة⁽⁴⁾، على أن يتم هذا التسديد قبل أن يتجاوز عمر المستفيد 70 سنة⁽⁵⁾، ولهذا أجاز القانون للمستفيد أن يسدد الأقساط المتبقية قبل حلول موعد استحقاقها و هنا يتوجب على المرفي العقاري تعديل رزنامة الأقساط التي سبق تحديدها⁽⁶⁾.

و تجدر الإشارة إلى أنه في حالة مخالفة المستفيد هذا الالتزام فقد نص المشرع على جزاءات تتمثل في حالة عدم تسديد (3) أقساط شهرية مجمعة يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد ، وكذلك في حالة عدم تسديد كل قسط شهري بعد إعفاء شهر من حلوله تطبق زيادة تقدر ب 2% من مبلغ القسط الشهري⁽⁷⁾.

2-الالتزام بأحكام الملكية المشتركة : تطبق كذلك على المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار أحكام الملكية المشتركة ، وبالتالي فإن المستفيد من السكن ملزم بأن يحترم هذه الأحكام ،و قد تم النص عليها في المادة 13 من المرسوم رقم 105/01 ، وعليه فإنه حسب نص المادة

¹ - حمزة خليل ، المرجع السابق ، ص 136.

² - أنظر المادة 7 الفقرة 1 من المرسوم رقم 105/01 سالف الذكر.

³ -أنظر المادة 02 من المرسوم رقم 137/04 المعدل للمادة 07 من المرسوم رقم 105/01 سالف الذكر.

⁴ -أنظر المادة 02 من المرسوم رقم 340/04 المعدل للمادة 08 من المرسوم رقم 105/01 سالف الذكر.

⁵ -أنظر المادة 03 من المرسوم رقم 340/04 المعدل للمادة 09 من المرسوم رقم 105/01 سالف الذكر.

⁶ - أنظر المادة 10 الفقرة 2 من المرسوم رقم 105/01 سالف الذكر.

⁷ -أنظر المادة 06 من المرسوم رقم 35/03 المعدل للمادة 12 من المرسوم رقم 105/01 سالف الذكر.

10 من النموذج الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 فإنه يلتزم بدفع مبلغ التكاليف الخاصة بصيانة الأجزاء المشتركة و تسييرها⁽¹⁾ ، كما هو محدد في نظام الملكية المشتركة الذي يوقعه المستفيد و المرفق بعقد البيع بالإيجار⁽²⁾.

3-الالتزام بشغل المسكن و المحافظة عليه : بالرجوع إلى نص المرسوم رقم 105/01 نجده ينص على أن ملكية المسكن لا تنتقل إلى المستفيد إلا بعد تسديد القسط الأخير من ثمن السكن حتى تكون الملكية خالصة للمستفيد ، وعليه فإنه يلتزم بعدم القيام بأي تصرف من شأنه تغيير في الشكل الخارجي للمسكن⁽³⁾،أو التنازل عن السكن للغير قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته⁽⁴⁾، بالإضافة إلى عدم القيام بتأجير هذا السكن للغير أو مزاوله أي نشاط حر أو تجاري فيه كونه يخالف طبيعة الاستعمال (سكني فقط) وكذا مواد العقد ، كما يلتزم بالقيام بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه و على نفقته إن دعت الحاجة لذلك⁽⁵⁾ ، وبهذا نكون قد أتممنا دراسة هذه التقنية المعتمدة في إطار الترقية العقارية والتي تعرف توسعا ملحوظا في عدد الوحدات السكنية المزمع إنجازها من طرف وكالة عدل من خلال البرامج المسطرة و لعل أبرزها عدل 1 و 2 ⁽⁶⁾، و التي انطلقت الأشغال بها في انتظار تسليمها للمكتب فيها.

بعد أن تم دراسة أهم التقنيات المعتمدة في نشاط الترقية العقارية لإنجاز المشاريع ذات الطابع السكني ،سنحاول دراسة أهم الصيغ السكنية التي وضعتها الدولة للاستجابة لكل فئات المجتمع في المطلب الموالى.

¹ - أنظر المادة 10 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 سالف الذكر .

² - أنظر بنود نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 سالف الذكر .

³ - أنظر المادة 14 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 سالف الذكر .

⁴ - أنظر المادة 21 من المرسوم رقم 105/01 سالف الذكر .

⁵ -أنظر المادتين 13 و 15 من نموذج عقد البيع بالإيجار ملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 سالف الذكر

⁶ -بلغ عدد الوحدات السكنية المزمع إنجازها حوالى : 350 ألف وحدة سكنية في سنة 2017 لتغطية جميع مكنتني عدل 1 و 2، و التي تم الشروع فيها منذ سنة 2013 بحسب تصريح سعيد روبا المدير العام لوكالة عدل.

أنظر الموقع التالي : https://www.youtube.com/watch?v=B_nfAdADvi4 ، تاريخ الإطلاع : 11:08-2018/03/25.

المطلب الثاني :

صيغ المشاريع العقارية ذات الطابع السكني.

تشهد سوق السكن في الوقت الحالي بالجزائر تنوعا في الصيغ السكنية المنجزة من طرف المرقين العقاريين ضمن نشاط الترقية العقارية ، ومن أهم الصيغ التي تلقى اهتماما من طرف الدولة و إقبالا من المواطن نذكر: السكن الترقوي المدعم (الفرع الأول)، السكن الترقوي العمومي (الفرع الثاني)، السكن العمومي الإيجاري (الفرع الثالث)، سكنات البيع بالإيجار (الفرع الرابع)، السكن الريفي (الفرع الخامس) .

الفرع الأول: صيغة السكن الترقوي المدعم (LPA) :

لقد سعت الجزائر في سبيل حل مشكلة السكن إلى استحداث صيغ سكنية جديدة من أجل أن تستجيب لجميع الفئات في المجتمع لاسيما فئة متوسطي و محدودي الدخل ، ولعل أبرز الصيغ الموجهة لهذه الفئة هي صيغة السكن الترقوي المدعم التي تم بعثها من جديد في مطلع سنة 2018 بعد أن تم استبعادها و استبدالها بصيغة البيع بالإيجار في سنة 2013⁽¹⁾،و التي يتم إنجازها من طرف المرقى العقاري بمشاركة طالبي هذه الصيغة مع الاستفادة من إعانة مقدمة من طرف الدولة لإنجازها مع التزام المرقين بالمواصفات التقنية و الشروط المالية المحددة قانونا .

أولا- مفهوم السكن الترقوي المدعم:

تعتبر صيغة السكن الترقوي المدعم من بين الصيغ التي تلقى إقبالا من طرف طالبي السكن من مختلف فئات المجتمع ، وعليه سنحاول أن ندرس هذه الصيغة بنوع من التفصيل فيما يلي:

أ- تعريف صيغة السكن الترقوي المدعم : لقد تم تعريف صيغة السكن الترقوي المدعم في نص المادة 2 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 و الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفايات منح هذه المساعدة⁽²⁾ بأنه : " هو كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية

¹ - إيتسام طوبال ، دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014)، مجلة دراسات اقتصادية ، العدد 2016/3 ، جامعة قسنطينة 2 ، الجزائر، ص 326.

² - المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 2010/10/05 المحدد لمستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية سكن جماعي أو لبناء سكن ريفي ومستويات مداخل طالبي هذه السكنات =

العقارية أي (المركبي العقاري) حاليا و موجه للطالبين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنحها الدولة ،و يجب أن يتم إنجاز هذه الصيغة طبقا للخصائص التقنية و الشروط المالية المحددة قانونا " ، أما المادة 02 من المرسوم رقم 06/18 ⁽¹⁾ المعدلة للمادة 02 من المرسوم رقم 235/10 فقد عرفت أنه : "هو سكن ينجزه مركبي عقاري معتمد ،جماعي أو فردي في شكل مجمع ، موجه للطالبين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة ... و لا يمكن إنجاز السكن الفردي في شكل مجمع إلا في مناطق بولايات الجنوب و الهضاب العليا ... ويخضع إنجاز السكن الترقوي المدعم لخصائص تقنية تحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن " .

وعليه فإن التعريف المستخلص من هاتين المادتين هو أن :السكن الترقوي المدعم صيغة سكنية مستحدثة يتم إنجازها من طرف مركبي عقاري معتمد ،موجهة لفئة من الأشخاص المؤهلين للاستفادة من المساعدة المباشرة من الدولة ، وتكون هذه السكنات جماعية أو فردية في شكل مجمع ، على أن يتم إنجاز السكن الفردي في شكل مجمع فقط في مناطق بولايات الجنوب و الهضاب العليا ، وهذا بمراعاة الخصائص التقنية و الشروط المالية المحددة قانونا " .

ب-شروط الاستفادة من السكن الترقوي المدعم : حتى يتمكن الأشخاص من الاستفادة من السكن الترقوي المدعم لابد من توفر بعض الشروط نذكر منها ⁽²⁾:

-الأسر التي لا يتعدى دخلها الشهري 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون والتي:

-لا تملك عقارا موجهها للسكن.

-لا تملك قطعة أرض قابلة للبناء.

-لم تستفد من السكن العمومي الإيجاري ، السكن الاجتماعي التساهمي ، السكن الريفي و

السكن المقتنى في إطار البيع بالإيجار.

-لم تستفد من إعانة الدولة في إطار شراء ، بناء أو تهيئة مسكن.

تجدر الإشارة هنا إلى أن هذه الشروط المذكورة أعلاه تنطبق أيضا على زوج طالب

= و كذا كفيات منح هذه الإعانة ، ج ر عدد 58.

¹ -المرسوم التنفيذي رقم 06/18 المؤرخ في 20/01/2018 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 235/10 المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب و الهضاب العليا و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفيات منح هذه المساعدة، ج ر عدد 02.

² - أنظر الموقع الخاص بوزارة السكن: <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=45>

الاستفادة من السكن الترقوي المدعم.

ثانيا - المواصفات التقنية و الشروط المالية للسكن الترقوي المدعم:

إن السكن الترقوي المدعم يكون محل دفتر شروط نموذجي يحدد المواصفات التقنية والشروط المالية العامة المطبقة على هذه الصيغة⁽¹⁾، و عليه سنحاول تعداد هذه المواصفات و الشروط المالية بالاعتماد على نص القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/01/30 كما يلي :

أ-المواصفات التقنية للسكن الترقوي المدعم :

الصيغ السكنية في مجموعة من المعايير المرجعية التي يلتزم المرقى العقاري بها عند إنجازها لهذه المشاريع السكنية⁽²⁾، والتي تنقسم إلى مواصفات تقنية عامة وأخرى خاصة⁽³⁾، وهي واردة كما يلي:

1-المواصفات التقنية العامة : يكون إنجاز السكن الترقوي المدعم ، وفقا لخصائص تقنية عامة و التي تتمثل في مواصفات ومعايير مرجعية⁽⁴⁾، وأدنى حد من الخدمات التي يجب أن يوفرها المرقى العقاري تتمثل فيما يلي⁽⁵⁾ :

- توفير سكنات ذي نوعية تلبي المتطلبات المحلية ، وتشتمل على عناصر الراحة .
- توفير إطار مبني متناسق ومنسجم ومندمج تماما مع موقع البناء .
- تحسين النوعية المعمارية و العمرانية .
- إدراج مفهوم الفعالية الطاقوية مع الأخذ في الحسبان مبدأ التصميم البيومناخي لضمان توفير الطاقة .
- ترقية المحلات التجارية والخدمات وكذا التجهيزات المرافقة للمشروع السكني .

2- المواصفات التقنية الخاصة :

يكون إنجاز السكنات الترقوية المدعمة أيضا ، وفقا لخصائص تقنية خاصة على أساس دفتر شروط ، يتضمن تعهد المرقى العقاري للتكفل بهذه

¹ - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2018/01/30 ،الذي يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم ، ج ر العدد 13 ، و الذي ألغى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14.

² - أنظر المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 المحدد لشروط و كفايات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم ، ج ر عدد 23 .

³ - أنظر المادة 2 من قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2018/01/30 سالف الذكر .

⁴ - أنظر المادة 4 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 2018/01/30 سالف الذكر .

⁵ - أنظر الملحق الأول المرفق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/01/30 المتعلق بدفتر شروط يحدد المواصفات التقنية العامة المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.

الخصائص المتمثلة فيما يلي⁽¹⁾:

- المكونات المادية للمشروع السكني : المساحة المبنية وعدد المساكن ، ومساحة الخدمات والمحلات الموجهة للتسويق وعددها .
- آجال إنجاز المشروع السكني الخاص بالسكنات الترقية المدعمة محدد بـ 18 شهرا يبدأ حسابها من تاريخ صدور رخصة البناء ، مع مدة تأخير لا تتجاوز 06 أشهر .
- تنفيذ الأشغال ونوعية مواد البناء ، والتي تكون وفقا لقواعد المهنة وطبقا للمواصفات والوثائق البيانية المصادق عليها وكذا المعايير التقنية المعمول بها .
- انطلاق الأشغال التي يجب أن تبتدئ في أجل شهر كأقصى حد من تاريخ الحصول على رخصة البناء².
- و تحدد مساحة السكن الترقوي المدعم الجماعي أو شبه الجماعي حسب عدد الغرف⁽³⁾:
 - بالنسبة للسكن بغرفتين (02) فإن مساحته 50 مترا مربعا على الأقل .
 - بالنسبة للسكن من ثلاثة غرف (03) فإن مساحته 70 مترا مربعا على الأقل .
 - بالنسبة للسكن من أربعة غرف (04) فإن مساحته 85 مترا مربعا على الأقل.
- تتعلق أشغال الإنجاز للسكنات الترقية المدعمة من طرف المرقى بشهر واحد من تاريخ الحصول على رخصة البناء من طرف مصالح التعمير⁽⁴⁾.
- ب- الشروط المالية للسكن الترقوي المدعم :** تتمثل الشروط المالية للسكنات الترقية المدعمة ، في كفاءات احتساب السعر النهائي لهذه الصيغة من السكن ، و نتطرق إلى ذلك في النقاط التالية⁵:

¹ - أنظر الملحق 2 المرفق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/01/30 المتعلق بدفتر الشروط المتضمن

تعهد المرقى العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم.

² - بن ناصر وهيبة ، الخصائص التقنية و الشرط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم ، مداخلة ملقاة في الملتقى الدولي حول : الترقية العقارية و سياسة السكن رهانات و تحديات ، يومي 01 و 02 مارس 2017 ، كلية الحقوق ، جامعة البلدية 2 ، ص 06.

³ - أنظر المادة 5 و 7 من القرار المؤرخ في 2018/01/30 ، سالف الذكر.

⁴ - أنظر الملحق 2 المرفق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/01/30 المتعلق بدفتر الشروط المتضمن

تعهد المرقى العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة وكذا شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم.

⁵ - بن ناصر وهيبة ، المرجع نفسه ، ص 10.

- ينجز السكن الترقوي المدعم من طرف مرقى عقاري ،في إطار مناقصة لإنجاز المشروع السكني ،وفي إطار ذلك ينبغي على المرقين العقاريين المشاركين في هذه المناقصة اقتراح سعر التنازل ، الذي لا يمكن أن يتجاوز في جميع الأحوال 40.000 دج للمتر المربع الواحد القابل للسكن ، دون احتساب سعر الأرضية (1).

- يجب أن يقدر سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم باحتساب جميع الرسوم باستثناء استحقاقات الموثق ، كما يجب أن يطابق هذا السعر مسكنا منتهيا تماما (2).

- يباع السكن الترقوي المدعم على أساس عقد البيع على التصاميم (3).

- ينتج السعر النهائي للسكن الترقوي المدعم عن سعر التنازل دون احتساب سعر الأرضية المقترح من طرف المرقى العقاري ،بزيادة سعر اقتناء الأرضية موزعة على المساحة القابلة للسكن الخاصة بالمحلات ذات الاستعمال السكني والمحلات الأخرى ،عند الاقتضاء ، باعتبار التخفيضات الممنوحة من طرف الدولة على قيمة الأرضية (4).

ثالثا - إجراءات تمويل و التنازل عن السكن الترقوي المدعم :

لقد سن المشرع اجراءات جديد من اجل تمويل و التنازل عن السكن الترقوي المدعم لصالح طالبيه و هو ما سنفصله تباعا فيما يلي :

أ- إجراءات تمويل السكن الترقوي المدعم : لقد نص المشرع على تولى الصندوق الوطني

للسكن عملية تمويل السكن الترقوي المدعم وهذا كما يلي :

إذ يقوم الصندوق بجمع كل الموارد المالية لمشاريع إنجاز السكن الترقوي المدعم و التي عددها المشرع في مساهمات المستفيدين و كذا القروض العقارية بالإضافة إلى الإعانات المالية المقدمة من الدولة و كذا كل الموارد المالية الأخرى (5)، وهذا بواسطة إيداع الموارد المالية لفائدة المرقى العقاري عن طريق الصندوق الوطني للسكن على أساس أوامر بالدفع ، وهنا أشار المشرع

1 - أنظر المادة 9 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ 2011/05/14 سالف الذكر .

2 - أنظر المادة 10 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ 2011/05/14 سالف الذكر .

3 - أنظر المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ 2011/05/14 سالف الذكر .

4 - أنظر المادة 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ 2011/05/14 سالف الذكر ، وكذلك أنظر المادة 69 و

70 من الملحق الأول الخاص بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 سالف الذكر .

5 - أنظر المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 سالف الذكر .

إلى أنه يجب أن تودع هذه الموارد المالية في حسابات بنكية منفصلة⁽¹⁾، و أن تستعمل فقط للغاية التي خصصت من أجلها⁽²⁾.

بالإضافة إلى ذلك فإنه في إطار تمويل مشاريع السكن الترقوي المدعم فإن الصندوق الوطني للسكن يقوم كذلك بتوقيع اتفاقيات مع البنوك من أجل منح قروض للمستفيدين من صيغة السكن الترقوي وكذا لصالح المرقين العقاريين القائمين بأشغال الإنجاز كذلك⁽³⁾.

يتم تحديد شروط و كفاءات تمويل و متابعة إنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم عن طريق اتفاقية يقوم بإعدادها الصندوق الوطني للسكن و يصادق عليها كل من مدير الولاية المكلف بالسكن و المرقى العقاري القائم بعملية الإنجاز ، على أن يتم إدراج ضمن هذه الاتفاقية بعض العناصر المتعلقة بالجانب التقني و المالي المستمدة من البطاقة التقنية للمشروع المصادق عليها قانونا من طرف المرقى العقاري و مدير الولاية المكلف بالسكن⁽⁴⁾.

يتم إرفاق الاتفاقية التي يقوم المرقى العقاري بالمصادقة عليها إلى جانب مدير الولاية المكلف بالسكن بملف يحتوي على مجموعة من الوثائق المحددة في المادة 9 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 سالف الذكر⁽⁵⁾.

ويقوم الصندوق الوطني للسكن بتسديد المبالغ المستحقة للمرقى العقاري حسب تقدم الأشغال

¹ -بغية تسهيل عملية الدفع قام الصندوق الوطني للسكن بإطلاق بوابة الكترونية يوم 2018/05/22 لتسديد مستحقات المقاولين و المرقين عن بعد في إطار رقمنة قطاع السكن ، ويهدف هذا الإجراء إلى مراقبة مدى تقدم المشاريع و إجراءات تسديد المستحقات و متابعة المراحل التي تمر بها الفاتورة ، أنظر الموقع التالي : <http://www.radioalgerie.dz/news/ar/article/20180522/142167.html> - تاريخ الإطلاع 2018/06/11 - 16:45 .

² - أنظر المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 سالف الذكر .

³ - أنظر المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 سالف الذكر .

⁴ - أنظر المادة 8 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 سالف الذكر .

⁵ - الوثائق التي يحتويها الملف هي :

-نسخة من عقد ملكية العقار .

-قوائم المكنتبين المؤهلين للاستفادة من السكن الترقوي المدعم .

-نسخة من رخصة البناء أو شهادة التعمير .

-بطاقة تقنية للمشروع مصادق عليها قانونا من طرف مدير الولاية المكلف بالسكن .

-نسخة من اعتماد المرقى العقاري و شهادة انتسابه للجدول الوطني للمرقين العقاريين .

-نسخة من السجل التجاري .

ووفقا لأجل الاستحقاق المحددة في الاتفاقية المشار إليها في المادة 8 سالف الذكر⁽¹⁾.

وهنا يتقاضى الصندوق مكافأة كمصاريف تسيير بنسبة 1.5% من سعر التنازل عن السكن ، وهذا دون حساب النسبة التي يتقاضاها و المقتطعة من مبلغ الإعانة التي تبقى خاضعة للأحكام المطبقة عليه⁽²⁾ .

إن من خلال إدخال الصندوق الوطني للسكن في عملية إنجاز السكن الترقوي المدعم ليكون الوسيط بين المستفيدين و المرقى العقاري يعتبر في رأينا أمرا جد إيجابي و قد أحسن المشرع بذلك من أجل :

-الحرص على قيام المرقى العقاري بإنجاز المشروع السكني طبقا للمواصفات العامة و الخاصة حسب ما نص عليه القانون و في الأجل الذي تعهد به .

-العمل على منع أي تأخر من المرقى العقاري في عملية الإنجاز و كذا التلاعب أو استغلال المستفيدين من بطلب دفعات قبل الأجل المحدد لها حيث يشرف الصندوق الوطني للسكن على الدفع للمرقى العقاري حسب مراحل تقدم الأشغال⁽³⁾.

ب - إجراءات حساب سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم : لقد نص المشرع في

المادة 11 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 على كيفية حساب سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم باحتساب كل الرسوم ،ويجب أن يتضمن التكاليف التالية⁽⁴⁾:

وقد أشار القرار الوزاري المشترك سالف الذكر إلى أنه لا تستفيد المحلات ذات استعمالات غير تلك الموجهة للسكن الترقوي المدعم من التخفيضات على سعر الأرض⁽⁵⁾.

¹ - أنظر المادة 14 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 سالف الذكر .

² - أنظر المادة 15 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 سالف الذكر .

³ -إن قيام الصندوق الوطني للسكن باستحداث بوابة الكترونية لتسديد المستحقات عن بعد يؤكد هذا التوجه و هو الأمر الذي سيساهم في فرض الرقابة على المرقين العقاريين وعلى وتيرة الإنجاز .

⁴ -يتضمن حساب سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم التكاليف التالية :
-الخدمات.

-قيمة قطعة الأرض بعد خصم التخفيضات الممنوحة من طرف الدولة لكل وحدة.
-الدراسات و الإنجاز .

-الطرق و الشبكات المختلفة.

-و تبقى مصاريف نقل الملكية على عاتق المقتني طبقا للتنظيم المعمول به.

⁵ - أنظر المادة 12 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 سالف الذكر .

قيمة سعر التنازل على السكن الترقوي المدعم: لقد نص المشرع على سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم باستثناء تكلفة الأرض من خلال إصدار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 والذي يحدد الشروط و الكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم ، فبمقتضى نص المادة 13 منه ، فقد تم تحديد سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم مع احتساب كل الرسوم ، دون تكلفة الأرضية⁽¹⁾، و حسب كل منطقة على أن لا يتعدى الأسقف المحددة كما يلي⁽²⁾:

إلا أنه عندما يتضمن المشروع جزئيا إنجاز محلات ذات استعمال غير سكني ، يجب حصر التخفيض على المساحة الأرضية المتعلقة بالمحلات ذات الاستعمال السكني فقط⁽³⁾.
يجب توزيع نمط السكن الترقوي المدعم لكل مشروع حسب النسب المحدد في المادة 13 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 2018/03/14 سالف الذكر⁽⁴⁾ ، و يمكن أن تكون مع نسبة

¹ - أنظر الموقع التالي: <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/Article.aspx?a=202> تاريخ الإطلاع 2018/06/13 - 16:45 .

² - لقد حدد سعر التنازل على السكن الترقوي المدعم القرار الوزاري مشترك مؤرخ في 2018/03/14 ، الذي يحدد شروط و كفاءات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم ، ج ر عدد 23، كما يلي :
(أ)- البلديات الواقعة في كل من ولاية الجزائر ووهران وعنابة و قسنطينة فإن سعر التنازل كما يلي:
-سكن ب 2 F غرف ب (250 مليون سنتم) . -سكن ب 3 F غرف ب (350 مليون سنتم) . -سكن ب 4 F غرف ب (440 مليون سنتم).

(ب)- البلديات الواقعة في الهضاب العليا و مقر ولايات الجنوب فإن سعر التنازل يكون كما يلي:
-سكن ب 2 F غرف ب (220 مليون سنتم) . -سكن ب 3 F غرف ب (310 مليون سنتم) . -سكن ب 4 F غرف ب (390 مليون سنتم).

(ج)- البلديات الأخرى التابعة لولايات الجنوب فإن سعر التنازل يكون في حدود : (260 مليون سنتم) لسكن فردي مع ساحة و سطح سهل المنفذ ، مغلق و مغطى.

(د)- باقي بلديات التراب الوطني فإن سعر التنازل يكون كما يلي :
-سكن ب 2 F غرف ب (230 مليون سنتم) . -سكن ب 3 F غرف ب (330 مليون سنتم) . -سكن ب 4 F غرف ب (410 مليون سنتم).

³ - أنظر المادة 12 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 2018/03/14 سالف الذكر .

⁴ - يتم التوزيع حسب النسب التالية :

-20% كأقصى حد بالنسبة للسكنات ذات 2 غرف بمساحة 50 متر مربع قابلة للسكن.

-50% كأدنى حد بالنسبة للسكنات ذات 3 غرف بمساحة 70 متر مربع قابلة للسكن.

-30% كأقصى حد بالنسبة للسكنات ذات 4 غرف بمساحة 85 متر مربع قابلة للسكن.

تفاوت مسموحة بأكثر أو أقل من 3 % بالنسبة للمساحات (1).

رابعا-إجراءات الاستفادة من الإعانات المقدمة من طرف الدولة للسكن الترقوي المدعم:

أ-أشكال الإعانات المقدمة للحصول على السكن الترقوي المدعم : توجد عدة أشكال للإعانات التي تقدمها الدولة للأشخاص الذين يريدون الحصول على سكن ترقوي مدعم إذا توفرت فيهم الشروط اللازمة و تتمثل هذه الإعانات في الأشكال التالية (2):

(1)-التخفيض من قيمة سعر التنازل عن القطعة الأرضية المنجز عليها السكن الترقوي المدعم حسب كل المنطقة من 80 % إلى 95% (3) .

-بالنسبة لولايات الشمال تقدر نسبة التخفيض ب (80%).

-بالنسبة لولايات الهضاب العليا تقدر نسبة التخفيض ب (90%).

-بالنسبة لولايات الجنوب تقدر نسبة التخفيض ب (95%).

(2)-الاستفادة من مساعدة مباشرة من طرف الصندوق (CNL) حسب دخل طالب السكن.

(3)-الاستفادة من تخفيض على نسبة الفائدة على القروض الممنوحة لطالبي السكن.

(4)- إعانات أخرى غير مباشرة في مجال الجباية (الضريبة على القيمة المضافة و إعفاءات من حقوق التسجيل و الرسم على الإشهار العقاري).

ب- الاستفادة من هذه الإعانات المقدمة من الدولة: إن مستويات الإعانة المباشرة المقدمة

من طرف الدولة للاستفادة من ملكية سكن ترقوي مدعم ، محددة كما يلي:

-700.000 دج عندما يتجاوز الدخل مرة (01) الأجر الوطني الأدنى المضمون و يكون

أقل أو يساوي (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون (4).

-400.000 دج عندما يتجاوز الدخل (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون و يكون

أقل أو يساوي (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون (5).

¹ - أنظر المادة 13 من الملحق الأول المرفق ب القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 2018/01/30 المتعلق بدفتر شروط يحدد المواصفات التقنية العامة المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.

² - راجع الملحق رقم 2 المتعلق بالتعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06 المتعلقة بكيفيات تجسيد برامج السكنات الترقية المدعمة ، ص 2.

³ -أنظر موقع الصندوق الوطني للسكن: <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/Article.aspx?a=202>

⁴ - أنظر المادة 03 من المرسوم رقم 06/18 المعدل للمادة 3 من المرسوم رقم 235/10 سالف الذكر.

⁵ - أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 سالف الذكر.

ت- الاستفادة من تخفيض على نسبة الفائدة على القروض الممنوحة: لقد سمح المشرع للأفراد من الاستفادة من تخفيض على نسبة الفائدة المفروضة على القروض التي تمنحها الهيئات المقرضة من أجل اقتناء سكن في صيغة الترقوي المدعم كما يلي:

1-بالنسبة للمستفيد من السكن الترقوي المدعم:

-عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر من (01) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون ، وأقل أو مساوية لستة (06) مرات لهذا الأجر ، يتحمل المستفيد نسبة فائدة قدرها 01 % في السنة⁽¹⁾.
-كما يمكن الاستفادة أيضا من قرض يقدم من طرف الخزينة العمومية نسبة فائدته تكون أيضا في حدود 01 % سنويا بالنسبة للموظفين المستفيدين و المحددين قانونا ⁽²⁾ .

2-بالنسبة للمركبي العقاري القائم بإنجاز السكن الترقوي المدعم: يمكن للمركبي العقاري القائم على إنجاز مشروع السكنات العمومية بصفة عامة والسكنات الترقية المدعمة بصفة خاصة ، الحصول على قروض مدعمة تقدمها البنوك والمؤسسات المالية من أجل تمويل هذه المشاريع من السكنات ، طبقا لما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 10-167 الذي يحدد معدلات تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمركبين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن لصالح الدولة ،ف نجد أن المادة الثانية منه قد نصت على أنه : تحدد نسبة الفائدة لتمويل برامج عمومية للسكن في حدود 04 % .

ويمثل الفارق بين نسبة الفائدة المدينة ونسبة 04 % معدل التخفيض الذي تتحمله الخزينة العمومية ، وعليه فإن المركبي العقاري في إطار إنجاز السكنات الترقية المدعمة ، يكون له الحق في الاستفادة من قرض ميسرة بنسبة فائدة قدرها 04 % .

الفرع الثاني : صيغة السكن الترقوي العمومي (LPP).

يعتبر السكن الترقوي العمومي صيغة سكنية جديدة في الجزائر يتم إنجازه من طرف مركبي عقاري معين وفقا للمواصفات الفنية و الشروط المالية المحددة مسبقا ويستفيد من إعانة تقدم من طرف الدولة وقد تم الإعلان عنها بصفة رسمية من قبل السلطات العمومية في شهر جوان لسنة 2013 ، و هي موجهة لفئة ذوي الدخل المتوسط و تتميز هذه الصيغة بجودة المواد المستعملة في

¹- أنظر الموقع الخاص بوزارة السكن : <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=46>

²- أنظر المادة 08 من مرسوم تنفيذي رقم 10-166 ، السابق الذكر .

الإنجاز مما يضمن الرفاهية و هذا ما يعكس ارتفاع أسعارها ، نحاول التفصيل فيها كما يلي:

أولاً- مفهوم السكن الترقوي العمومي :

لقد خست صيغة السكن الترقوي العمومي بعدة نصوص قانونية كونها صيغة جديدة موجهة لفئة معينة في المجتمع وهم ذو الدخل المتوسط و المرتفع ، نظرا لخصوصيتها من حيث جودة مواد البناء و السعر و الرفاهية و عليه سنعرف هذه الصيغة بناء على ما نص عليه المشرع فيما يلي :

أ- تعريف صيغة السكن الترقوي العمومي : لقد تم تعريف هذه الصيغة السكنية من خلال

المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المتعلق بتحديد شروط و كفيات شراء السكن الترقوي العمومي في نص المادة 2 منه بأنه ⁽¹⁾: " هو مشروع عقاري ذو صالح عام و يستفيد من إعانة الدولة و يخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 8 أدناه. /و تتكفل الدولة بإنجازه و تضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل " .

ولقد عرفته كذلك المادة 92 من قانون المالية لسنة 2015 على أنه : "يعتبر السكن الترقوي العمومي مشروعا عقاريا ذا منفعة عامة ، طبقا للتشريع المعمول به ،و يخصص للطالبيين الذين لا يفوق دخلهم العائلي المبلغ المحدد استنادا إلى عدد مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون . وبهذه الصفة يستفيد من إعانة الدولة ، لا سيما التخفيضات من قيمة التنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة طبقا للتشريع المعمول به " ⁽²⁾.

من خلال التعريفين الواردين أعلاه يمكن أن نعرف السكن الترقوي العمومي بأنه : " صيغة سكنية جديدة تتمثل في مشروع عقاري ذو صالح عام ، يستفيد من إعانة الدولة ، يتولى إنجازه مرقي عقاري وفقا لخصوصيات تقنية خاصة ، يستفيد منه الأشخاص الذين ليس لهم ملك عقاري ، و لهم دخل يفوق 06 مرات ويقل أو يساوي 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون " .

ب- شروط الاستفادة من السكن الترقوي العمومي : تتمثل الشروط الأساسية المطلوبة في

الأشخاص الذين يطلبون الاستفادة من السكن الترقوي العمومي فيما يلي ⁽³⁾:

- يجب أن لا يكون له ملكية تامة أو سبق له أن ملك عقارا ذا استعمال سكني أو قطعة

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 2014/07/15 الذي يحدد شروط و كفيات شراء السكن الترقوي العمومي ، ج ر عدد 44.

² - القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30 ، المتعلق بقانون المالية لسنة 2015 ، ج ر عدد 78.

³ - أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 سالف الذكر.

أرضية صالحة للبناء هو أو زوجه .

-يجب أن لا يكون قد استفاد هو أو زوجه من مساعدة مالية مقدمة من طرف الدولة لبناء سكن أو شرائه.

-يجب أن يكون دخل طالب السكن يفوق (06) مرات و يقل أو يساوي (12) مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون.

ثانيا-ملف الاكتتاب في صيغة السكن الترقوي العمومي:

ب-الوثائق المكونة لملف الاستفادة : يحتوي ملف شراء سكن ترقوي عمومي على مجموعة الوثائق (1).

يتم إيداع ملفات الاكتتاب من طرف المرشحين لدى الهياكل الجهوية و الولائية التابعة للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI)، أو لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (AADL) أو في المديرية الولائية للسكن في الولايات أين المؤسسة الوطنية للترقية العقارية غير ممثلة و الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره غير ممثلة أيضا(2)، ليتم بعدها تفحص الوثائق المرفقة بالملف و التحقق من ثبوت صحتها و سريانها ليتم منح المرشح وصل إيداع يتضمن رقم التسجيل حسب الترتيب الزمني للإيداع لشراء السكن الترقوي العمومي .

ت-إجراءات شراء السكن الترقوي العمومي : حتى يتمكن الأشخاص الذين تتوفر فيهم

¹ - الوثائق المكونة للملف هي :

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

-نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية.

-مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 صالحة للاستعمال.

-شهادة عائلية ، و شهادة الإقامة.

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

-الكشف السنوي للأجور بالنسبة للأجراء أو التصريح بالدخل بالنسبة لغير الأجراء.

-تصريح شرفي موقع من قبل الطالب و مصادق عليه من طرف مصالح المجلس الشعبي البلدي يقر فيه أنه لم يستفيد لا هو و لا زوجه من سكن عمومي،أو قطعة أرض أو مساعدة الدولة لاقتناء سكن أو للبناء الذاتي (وفق النموذج المعد من قبل المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI) . -أنظر موقع وزارة السكن

<http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=54>:

² -أنظر موقع وزارة السكن : <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=55>

الشروط المطلوبة من شراء سكن ترقوي عمومي يجب إتباع الإجراءات التالية:

1- مراحل عملية شراء سكن ترقوي عمومي:

- يجب أن يقدم المرشح طلب شراء سكن ترقوي عمومي في شكل نموذجي لدى المرقى العقاري المعين للقيام بعملية إنجاز السكنات الترقية العمومية⁽¹⁾.
- بعدها يتم تسليم مقرر منح السكن للطالبيين المؤهلين الذين تم اعتمادهم للاستفادة من السكن الترقوي العمومي من طرف المرقى العقاري.
- لتأتي مرحلة معالجة و دراسة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي حسب الشروط و الكيفيات التي يتم تحديدها بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن⁽²⁾.
- بعدها يتم تحرير عقد بيع السكن الترقوي العمومي عند تاريخ إتمام أشغال البناء و قيام المستفيد بدفع كل المبالغ المستحقة حسب ما ينص عليه القانون ، كون تسديد ثمن السكن بالكامل هو العامل الأساسي في تحرير عقد بيع السكن و بدون تسديد الثمن بالكامل يستحيل معه تحول ملكية السكن لصالح المستفيد ، وفي حالة وفاة المستفيد تنتقل التزاماته إلى الأصول و الخصوم المتصلة بالسكن الممنوح⁽³⁾.
- كما أنه لا يمكن للمستفيد أن يتنازل عن السكن الترقوي العمومي قبل الوفاء بجميع الالتزامات و الشروط المطلوبة المتعلقة بنقل الملكية بطريقة قانونية لصالحه⁽⁴⁾، و لا يستطيع التنازل عن السكن بعد أن يصبح ملكا له إلا بعد مرور (10) سنوات على الأقل ، باستثناء وفاة المالك التي يسمح القانون فيها بذلك نظرا لضرورة توزيع التركة⁽⁵⁾.

2-شروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي : لقد أصدر المشرع قرارا يحدد فيه شروط

معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي و كيفيات ذلك⁽⁶⁾، و الذي بين فيه طريقة إيداع

¹ -القرار المؤرخ في 2014/10/12 الذي يحدد نموذجي طلب شراء و مقرر منح سكن ترقوي عمومي ، ج ر عدد 07 لسنة 2015.

² - أنظر المادتين 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 سالف الذكر .

³ - أنظر المواد 12 و 14 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 سالف الذكر .

⁴ - أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 سالف الذكر .

⁵ - أنظر المادة 57 من القانون رقم 12/07 المؤرخ في 2007/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 ، ج ر عدد 82.

⁶ -القرار المؤرخ في 2015/09/26 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي و كيفيات ذلك، ج ر عدد 63.

طلب شراء السكن و كيفية معالجة الطلبات من اللجنة المختصة ، وعليه سنحاول دراسة كيفية إيداع طلب الشراء و كيفية معالجته كما يلي:

- **كيفية إيداع طلب شراء سكن ترقوي عمومي**: يتم إيداع طلب الشراء مرفقا بالوثائق الواردة في المطبوعة النموذجية⁽¹⁾ دون أي نقص في المعلومات بعد أن يتم الإعلان عن فتح الاكتتاب لدي المرقى العقاري المعني على مستوى الشبايك المفتوحة لهذا الغرض من طرف المرقى العقاري المعني ، وهنا يتم تسجيل كل طلبات الشراء وفق ترتيب زمني فور استلامها في سجل ممضي و مرقم لدى المرقى المعني بالعملية⁽²⁾.

- **كيفية معالجة طلب شراء سكن ترقوي عمومي**: بعد إيداع الطلب تتم معالجته من طرف لجنة معالجة الطلبات التي يرأسها ممثل عن المرقى المعني الموكل قانونا و تتكون هذه اللجنة من عدة أعضاء تم ذكرهم في القرار ، وهنا يتعين على المرقى العقاري المعني أن يقوم بتسجيل طلبات المستفيدين الذين تم قبولهم في بطاقة وطنية مفتوحة على مستوى مصالحه⁽³⁾.

يتم إعلام المستفيدين المقبولين من طرف اللجنة عن طريق المرقى العقاري المعني بواسطة رسالة موصى عليها بقبول طلبهم ، أما فيما يخص الطالبين الذين تم رفض طلبهم فيتم إعلامهم بنفس الطريقة بالرفض المبرر لطلبهم ، وهنا يمكن للطالب المرفوض أن يقوم بإيداع طعن في أجل (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام تبليغ الرفض ، على أن يقدم رفقة الطعن عناصر إعلامية أو تبريرية جديدة للمرقى المعني ، وهنا تقوم اللجنة بدراسة الطلب من جديد في أجل (60) يوما⁽⁴⁾.

ث- حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي: حتى يتم التنازل عن السكن لصالح المستفيد لا بد من أن يتم تحديد ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي على أساس الكلفة النهائية لإنجازه بما تتضمنه من نفقات وهامش الربح الخاص بالمرقى العقاري⁽⁵⁾، وهو ما سنعرضه فيما يلي:

1- بالنسبة لتحديد ثمن التنازل : يتم الاعتماد على مؤشرات مرجعية لحساب ثمن التنازل

¹ - إن هذه المطبوعة النموذجية يتم الحصول عليها من مكتب المرقى العقاري المعني بعملية الاكتتاب وفيها توجد الوثائق التي يجب أن ترفق مع طلب الشراء تسلم لكل راغب في عملية الاكتتاب .
² - أنظر المواد 2 و 3 و 4 من القرار المؤرخ في 2015/09/26 سالف الذكر .
³ - أنظر المادتين 5 و 6 من القرار المؤرخ في 2015/09/26 سالف الذكر .
⁴ - أنظر المادتين 7 و 8 من القرار المؤرخ في 2015/09/26 سالف الذكر .
⁵ - أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 سالف الذكر .

عن السكن الترقوي العمومي كما يلي⁽¹⁾:

2-تكلفة إنجاز جميع الأشغال : و يدخل ضمن هذه التكلفة أو النفقات ما يلي:

-إنجاز الدراسات و التصاميم.

-متابعة الأشغال.

-خدمات المراقبة التقنية و المخبرية و دراسة التربة .

-أشغال الطرقات و الشبكات المختلفة من الصنف الثالث.

-التهيئة الخارجية.

3-تكلفة الأرض : و يتم احتساب تكلفة القطعة الأرضية التي تم إقامة السكنات عليها بعد

تطبيق التخفيضات المنصوص عليها في القانون².

-المصاريف المالية المترتبة على تمويل المشروع : احتساب كل المصاريف و الأتعاب.

-هامش الربح الخاص بالمرقي العقاري : لقد نص المشرع على حق المرقي العقاري في

تحقيق الربح باعتباره يحمل صفة التاجر و هذا من خلال هامش الربح الخاص به و الذي لم يحدده بدقة بل نص على أنه متغير لكنه حدد نسبته بأن لا تتجاوز 5% من سعر تكلفة السكن ، و هو ما يضمن استيفاء المرقي العقاري لأتعابه من إنجاز السكن ، و دون أن يؤثر ذلك على الكلفة النهائية لإنجاز السكن⁽³⁾.

ثالثا-الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي:

تتميز صيغة السكن الترقوي العمومي عن باقي الصيغ الأخرى بمجموعة من الخصوصيات التقنية التي اشترط المشرع ضرورة مراعاتها في إعداد الدراسات المتعلقة بالهندسة المعمارية الخاصة بالمشروع وهذا من أجل بلوغ هدف معين.

أ- الهدف من تحديد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي : تهدف هذه

¹ -أنظر المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11/09/2015 المتضمن كفايات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي ، ج ر عدد 62.

² -رعاية عماد الدين ، خصوصيات السكن الترقوي العمومي و الآثار القانونية المترتبة عن اقتتاءه ، مداخلة ملقاة في الملتقى الدولي حول : الترقية العقارية و سياسة السكن رهانات و تحديات ، يومي 01 و 02 مارس 2017 ، كلية الحقوق ، جامعة البلدية 2 ، ص 08.

³ - أنظر المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11/09/2015 سالف الذكر .

الخصوصيات إلى إنتاج سكن ذو نوعية جيدة يحقق الراحة والرفاهية للمستفيد من خلال (1):

-إنتاج إطار مبني متناسق و منسجم و مندمج تماما مع موقع البناء و المنطقة.

-تحسين النوعية المعمارية و العمرانية.

-إدراج مفهوم الفعالية الطاقوية ،بإدماج مبدأ تصميم بيئي ومتآخي لضمان اقتصاد الطاقة.

-ترقية المحلات التجارية و الخدمات وكذا التجهيزات الجوارية المدمجة ، عند الاقتضاء.

ب- تحديد الخصوصية التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي: لقد أصدر المشرع قرارا يهدف من خلاله إلى تحديد الخصوصية التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي ، وهذا بإقرار دفتر شروط نموذجي يحددها ، وهذه الخصوصية تشكل في مجملها المعايير المرجعية والحد الأدنى للخدمات التي يجب أن يلتزم المستشار الفني المكلف بالقيام بالدراسات الخاصة بالمشروع من توفيرها في الصيغة (2).

ت- أشكال الإعانات الممنوحة من طرف الدولة للسكن الترقوي العمومي : من خلال التعريف الوارد في المادة 2 أعلاه تم الإشارة إلى أن صيغة السكن الترقوي العمومي تستفيد من إعانة مقدمة من طرف الدولة ، وقد حددت المادة 6 من نفس المرسوم أشكال هذه الإعانات المقدمة فيما يلي:

1- تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض : تشمل هذه التخفيضات على نسبة الفائدة

على القروض الممنوحة من البنوك و المؤسسات المالية كل من المستفيد و المرقى العقاري.

- بالنسبة للأشخاص المستفيدين: يتم إقرار تخفيضات على نسبة الفائدة بالنسبة للأشخاص المستفيدين من السكن الترقوي العمومي ، و لقد تم تحديد نسبة الفائدة المخفضة على القروض الممنوحة من طرف البنوك و المؤسسات المالية لصالح المستفيد من هذه الصيغة بنسبة قدرها (3%) في السنة حسب ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 389/13 الذي يحدد مستويات و كفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي و كذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة

¹ -أنظر المادة 3 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الخصوصية التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي الملحق بالقرار المؤرخ في 2015/01/24، يحدد الخصوصية التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي ، ج ر عدد 61.

² - للمزيد من التفاصيل راجع دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الخصوصية التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي الملحق بالقرار المؤرخ في 2015/01/24 ، سالف الذكر .

بولايات الجنوب و الهضاب العليا ⁽¹⁾، كون أن هؤلاء المستفيدين من هذه الصيغة لا بد من أن تتوفر فيهم الشروط المذكورة أعلاه و من بينها مستوى الدخل ⁽²⁾ ، و المحدد بأكثر من (06) مرات و أقل أو يساوي (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون ، فهنا يتحمل المستفيد نسبة فائدة قدرها (3%) ⁽³⁾.

-بالنسبة للمركبي العقاري القيام بأشغال الإنجاز : بالنظر إلى التعريف الوارد في نص المادة أعلاه جاءت عبارة ذو صالح عام في تعريف هذه الصيغة مما يجعلها تدخل في طائفة المشاريع العقارية التي تستفيد من إعانة الدولة ⁽⁴⁾، و بالتالي فإن المركبي العقاري هو الآخر يمكن أن يستفيد من قروض بنسبة فائدة مخفضة ، كما هو منصوح عليه في المرسوم التنفيذي رقم 167/10 المؤرخ في 2010/07/30 و الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمركبين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن و كفاءات منحها ⁽⁵⁾ ، إذ حددت المادة 2 منه على احتساب تخفيض معدل نسبة الفائدة لتمويل برامج عمومية للسكن بـ (4%) و يمثل الفارق بين نسبة هذه الفائدة و نسبة (4%) معدل التخفيض وقد حصرت المادة الأولى من هذا المرسوم نوع البرامج السكنية التي تستفيد من هذا الدعم في نسبة الفوائد على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية للمركبي العقاري وهي البرامج العمومية للسكن ⁽⁶⁾ وهي : " كل مشروع للترقية العقارية يستفيد من دعم الدولة الموجه للأسر المؤهلة للحصول على

¹ - أنظر المادة 2 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 389/13 المؤرخ في 2013/11/24 ، الذي يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لإقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق بولايات الجنوب و الهضاب العليا ، ج ر عدد 61.

² -أنظر المادة 8 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 سالف الذكر.

³ - أنظر المادة 3 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 389/13 سالف الذكر.

⁴ -أنظر المادة 3 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر.

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 167/10 المؤرخ في 2010/07/30 و الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمركبين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن و كفاءات منحها ، ج ر عدد 41.

⁶ - لقد تم إحصاء السكنات المنجزة في هذه الصيغة ما بين 2005 إلى 2009 كما يلي : في سنة 2005 وصل عدد سكنات المنجزة الى 8027 سكن أما في سنة 2009 فقد بلغ 5644 سكن ، ويعود سبب التراجع إلى نقص إقبال المركبين العقاريين العموميين على إنجاز برنامج مليون وحدة سكنية مما إستدعى ذلك فتح المجال أمام الاستثمار الأجنبي (تركيا ، صين ، كوريا ، ...)، إبتسام طوبال ، دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990 - 2014)، المرجع السابق ، ص 324.

2- تخفيضات في قيمة الأراضي المستقبلية للسكنات الترقية العمومية : لقد نص المشرع على نسب التخفيض على القيمة التجارية للأراضي من خلال إصدار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 و بمقتضى نص المادة 13 منه، فقد تم تحديد نسب التخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة للدولة الموجهة لإنجاز سكنات عمومية مدعمة وهذا حسب المواقع الجغرافية لإنجاز هذه السكنات كما يلي ⁽²⁾:

-بالنسبة لولايات الجزائر ، وهران ، قسنطينة ، عنابة ، نسبة التخفيض تقدر ب (80%).

-بالنسبة لولايات الهضاب العليا و الجنوب فقدرت نسبة التخفيض ب (95%).

-بالنسبة لباقي ولايات الوطن تقدر نسبة التخفيض ب (90%).

-تجدر الإشارة هنا إلى أنه بالنسبة للأراضي التي تستقبل إنجاز محلات ذات استعمال غير سكني أي محلات مهنية و تجارية و حرفية فإنها لا تستفيد من هذه التخفيضات على الأوعية العقارية المخصصة لها و هو ما أكدته التعليمية رقم 04647 ⁽³⁾ .

وقد أقر المشرع تحفيزا آخر في هذا المجال و هو ما أورده المادة 59 من القانون رقم 16/11 المؤرخ في 2011/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2012 ⁽⁴⁾، حيث نصت على منح جدول زمني لتسديد سعر التنازل بالتقسيط عن الأراضي التابعة لأمالك الدولة و الموجهة لإقامة برامج سكنية مدعمة من الدولة و الممنوحة للمرقين العقاريين العموميين أو الخواص ويكون هذا التسديد لسعر التنازل كليا قبل تسليم السكنات المنجزة للمستفيدين منها.

3- تكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرق و الشبكات المختلفة الأولية و الثانوية : تأخذ

الدولة عند تسطير برامج سكنية بعين الاعتبار موضوع التهيئة الخارجية لهذه المجمعات السكنية و الأحياء الجديدة ، و لاسيما ما تعلق بربطها بمختلف الشبكات (الماء و الغاز و الكهرباء و الهاتف

¹-راجع نص المادة 3 من المرسوم رقم 167/10 سالف الذكر.

² - القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 2011/05/14، الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة و موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ، ج ر عدد 51.

³ - وزارة المالية ، المديرية العامة للأمالك الوطنية، التعليمية رقم 04647 المؤرخة في 2013/05/12، المتضمنة التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي الدفع بالتقسيط بناء على التعليمية الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 2012/01/26، ص 2.

⁴ - قانون رقم 16/11 المؤرخ في 2011/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2012 ، ح ر عدد 72.

و قنوات الصرف...) بالإضافة إلى شق و تعبيد الطرق المؤدية إليها ،من أجل إنتاج سكنات تلبي المتطلبات المحلية تكون مزودة بعناصر الرفاهية ،من خلال رصد غلاف مالي لهذا الجانب⁽¹⁾.

الفرع الثالث : صيغة السكن العمومي الإيجاري (LSP) :

لقد سعت الدولة في سبيل الحد من مشكل السكن إلى وضع صيغ سكنية مختلفة النمط و متحدة الهدف ، و تعتبر صيغة السكن العمومي الإيجاري من أبرزها حيث توجه إلى أكثر شرائح المجتمع حرمانا و الذين يعيشون في بيوت هشة و غير ملائمة للسكن، وندرسها فيما يلي:
أولاً- مفهوم السكن العمومي الإيجاري :

لقد حاول المشرع أن يضع تعريفا لصيغة السكن العمومي الإيجاري ، و كذا تحديد شروط الاستفادة منها من خلال المرسوم رقم 142/08 وهو ما سندرسه بنوع من التفصيل فيما يلي:
أ- تعريف السكن العمومي الإيجاري :لقد تم تعريف هذه الصيغة السكنية من طرف المشرع في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 و الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري⁽²⁾،و التي جاء فيها:"يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية ،و الموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة و المحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة و/أو لا تتوفر على أدنى شروط النظافة " ،و يمكن أن نعرف هذه الصيغة السكنية مما تقدم في نص المادة كما يلي : "هي صيغة سكنية يتم إنجازها من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري⁽³⁾، و بتمويل من خزينة الدولة وفقا لمواصفات و خصائص تقنية تميزها عن باقي الصيغ الأخرى⁽⁴⁾،يوجها للفئة الأكثر حرمانا في المجتمع التي لا تستطيع الحصول على ملكية مسكن ، وفق شروط محددة قانونا " .

ب-الشروط المطلوبة للاستفادة من السكن العمومي الإيجاري :حتى يتمكن أي شخص من

¹ - رחاية عماد الدين ، المرجع السابق ، ص 13.

² -المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 2008/05/11 ،المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري ، ج ر عدد 24.

³ -مسكر سهام،دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن،المرجع السابق،ص 11.

⁴ - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 29.

التقدم للحصول على السكن العمومي الإيجاري يجب أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط قد حددها القانون، و هي تنطبق في نفس الوقت على زوج طالب السكن (1) .

ثانيا-الملف المطلوب للحصول على السكن العمومي الإيجاري و إجراءات إيداعه : حتى يتسنى للأفراد الاستفادة من سكن عمومي إيجاري لابد من تقديم ملف يحتوى على مجموعة من الوثائق إضافة إلى ضرورة إيداعه لدى الجهة المختصة لدراسته كما يلي :

أ-الملف المطلوب للحصول على السكن العمومي الإيجاري : يتم تحرير طلب الحصول على السكن العمومي الإيجاري في استمارة نموذجية محددة بقرار من الوزير المكلف بالسكن، و يكون الطلب مرفوقا بملف يتضمن مجموعة من الوثائق (2).

ب-إجراءات إيداع طلب الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري : بعد أن يتم تحرير طلب الحصول على السكن و كذا إرفاقه بالوثائق المذكورة أعلاه ، يتم إيداعه من طرف المعني على مستوى لجنة الدائرة المعنية (3)، وهذا مقابل إستيلاء صاحب الطلب وصل إيداع يتضمن رقم وتاريخ

1 - بالنظر إلى المواد 3،5،4 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 سالف الذكر نجد أن الشروط المحددة هي :
-لا يملك عقار ذا استعمال سكني ملكية تامة.
-لا يملك قطعة أرض صالحة للبناء.

-لم يستفيد من سكن عمومي إيجاري أو إجتماعي تساهمي أو ريفي أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار .
-لم يستفيد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي.
-أن يكون الشخص يقيم في البلدية إقامة اعتيادية على الأقل منذ 5 سنوات حتى يستفيد.
-أن لا يتجاوز دخله العائلي الشهري 24 ألف د ج.

-يجب أن يكون سن طالب السكن على الأقل 21 سنة عند تاريخ إيداع طلبه.

2 - نصت المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 سالف الذكر على الوثائق المطلوبة و هي :
-شهادة ميلاد أصلية رقم 12 .

- شهادة الحالة العائلية بالنسبة للمتزوجين .

-شهادة إقامة أو أية وثيقة أخرى تثبت الإقامة.

-كشف الراتب أو أية شهادة تثبت الدخل أو عدم امتلاك أي دخل .

-شهادة سلبية لصاحب الطلب وزوجه مستخرجة من مصالح أملاك الدولة.

-تحرير تصريح شرفي وفق نموذج محدد بقرار من الوزير المكلف بالسكن يتعهد فيه صاحب الطلب أنه مطلع على كل شروط الاستفادة من السكن ، وأنه لم يسبق له أن قدم طلبا من قبل للحصول على سكن عمومي إيجاري في دائرة أخرى و أي تصريح كاذب يعرض صاحبه للإقصاء و المتابعات القضائية.

3 -لعميري ياسين ، السكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي) -دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري و التونسي،=

تسجيل الطلب ، ليتم بعدها تسجيل الطلب المودع وفق نظام تسلسلي حسب تاريخ الإيداع في دفتر تسجيل خاص، مرقم من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا ومصادق عليه⁽¹⁾.

ثالثا - إجراءات معالجة طلب الاستفادة من السكن العمومي الإجاري : بعد إتمام المشروع السكني بصفة شبه نهائية يقوم المرقى العقاري المشرف على الإنجاز بمراسلة الوالي و كذا المدير المكلف بالسكن في الولاية المعنية وهذا في مدة (3) أشهر قبل التاريخ المتوقع للتسليم النهائي للبرنامج السكني المهياً موضعاً فيه محتوى البرنامج السكني المعد للاستغلال وكذا الموقع و رزنامة تسليمه وهنا يقوم الوالي باتخاذ قرار خلال (15) يوما من تاريخ استلام الكشف ، و يحدد فيه تاريخ انطلاق أشغال لجنة الدائرة و اختتامها بالإضافة إلى محتوى البرنامج السكني المقرر توزيعه ، كما يتم تبليغ هذا القرار لكل من رئيس الدائرة والمدير المكلف بالسكن في الولاية.

أ-لجنة الدائرة : يتم إنشاء هذه اللجنة على مستوى كل دائرة من أجل منح السكنات العمومية الإجارية المنجزة، و تسمى بلجنة الدائرة في صلب هذا النص ،وهي تتكون من مجموعة من الأعضاء يمثلون عدة مديريات و هيئات و يترأسها رئيس الدائرة ، كما يمكن لهذه اللجنة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة من شأنها أن تساعد في إنجاز أشغالها⁽²⁾.

1-مهام اللجنة : تكلف لجنة الدائرة بعدة مهام وهي محدد في المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 سالف الذكر⁽³⁾.

2-عمل اللجنة : تتم أشغال اللجنة في شكل مداولات تتعقد بمقر الدائرة المعنية بالعملية ، و يتم تدوين أشغال المداولات في سجل خاص بها يرقم و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة

= مداخلة ملقاة في الملتقى الدولي حول : الترقية العقارية و سياسة السكن رهانات و تحديات ، يومي 01 و 02 مارس 2017 ، كلية الحقوق ،جامعة البلدية 2 ، ص ص 10 ، 11.

¹ - أنظر المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 سالف الذكر.

² - أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 سالف الذكر.

³ - و من هذه المهام نذكر ما يلي :

-البث في كل طلب.

-التأكد من تطابق كل طلب مع أحكام المادتين 3 و 4 من هذا المرسوم.

-الفصل في صحة الطابع الاجتماعي للطلبات على أساس نتائج التحقيقات التي قامت بها فرق التحقيق.

-الترتيب حسب الأولوية للطلبات الواردة من طالبي السكنات الذين تبلغ أعمارهم (35) سنة فأكثر ، و تلك

الواردة من الذين تقل أعمارهم عن (35) سنة ، على أساس المقاييس و سلم التقييط أدناه.

إقليميا ، ويقوم رئيس اللجنة بناء على قرار الوالي المذكور في المادة 8 من هذا المرسوم رقم 142/08 باستدعاء أعضاء اللجنة و هذا من أجل (1):

- إعلامهم بتاريخ انطلاق تنفيذ عمليات منح السكنات المستلمة و اختتامها.
- تحديد رزنامة أشغال لجنة الدائرة و فرق التحقيق حسب الآجال المذكورة في قرار الوالي.
- تحديد عدد الفرق المكلفة بالتحقيق لدى طالبي السكنات.

وهنا يحرص رئيس اللجنة على أن يؤدي أعضاء فرق التحقيق اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة ،و يضمن عدم تعرضهم لأي ضغط كان ، و أن يستبعد الأعضاء الذين لديهم صلة قرابة مع طالبي السكن حتى الدرجة الرابعة (2)، أما عن أتعاب الأعضاء فيتم صرفها طبقا للتنظيم المعمول به في شكل تعويضات جزافية.

3-دراسة طلبات السكن : بعد أن يتم استكمال إجراءات استدعاء أعضاء لجنة الدائرة و كذا تعيين أعضاء فرق التحقيق يشرع في دراسة الطلبات وهنا تكون اللجنة أمام حالتين فيما يخص الطلبات المودعة لديها:

- في حالة رفض الطلبات :** يجب أن يكون هذا الرفض في شكل كتابي مع ذكر التبريرات التي تم الاستناد عليها في اتخاذ قرار الرفض و يتم تبليغه لطالب السكن المعني (3).
- في حالة قبول الطلبات :** يتم تسجيلها في كشفين متباينين الأول يتعلق بطالبي السكنات التي أعمارهم أكثر من (35) سنة و الثاني يتعلق بطالبي السكنات التي أعمارهم أقل من (35) سنة ، وهنا يجب على رئيس لجنة الدائرة أن يقوم بالتأشير على كل كشف على حدى (4).

4-تحضير قائمة المستفيدين من السكنات : بعد أن يتم الفصل في طلبات المستفيدين يتم وضع قوائم تحدد فيها أسماء طالبي السكنات و تسلم إلى فرق التحقيق من أجل القيام بعملية المراقبة و التحقيق فيما يخص ظروف سكن طالبي السكنات في أماكن إقامتهم ، وهنا تكون فرق التحقيق ملزمة بتسليم نتائج تحقيقها في أجل تحدده لجنة الدائرة على أن لا يتعدى ذلك (3) أشهر ابتداء من تاريخ استلام الفرق للقوائم من طرف رئيس لجنة الدائرة ، و بعد دراسة كل هذه

1 - أنظر المادتين 17 و 18 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 سالف الذكر .

2 - أنظر المواد 19 و 20 و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 سالف الذكر .

3 -أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 سالف الذكر .

4 - لعميري ياسين ، المرجع السابق ، ص 13.

التفاصيل يتم تسجيل النقاط الممنوحة لكل طالب سكن في بطاقة الترخيص والتي يقوم بتوقيعها جميع أعضاء اللجنة و ترفق بملف طالب السكن⁽¹⁾.

وفي الأخير تجتمع اللجنة بعد انتهاء عملية تنقيط الطلبات من أجل التداول حول ترتيب طالبي السكنات وفق نظام التنازل حسب عدد النقاط الممنوحة لكل طالب سكن ، وهنا يكون الترتيب حسب الأولوية في القائمتين : الأولى تتعلق بطالبي السكنات الأكثر من (35) سنة ، و الثانية تتعلق بطالبي السكنات الأقل من (35) سنة ، و بعد انتهاء هذه المداولات يقوم أعضاء لجنة الدائرة بالتوقيع على محضر المداولة المتعلق بتحديد قائمة مؤقتة للمستفيدين⁽²⁾، والتي تشتمل على مجموعة من البيانات الخاصة بهوية المستفيدين و المحددة حسب نص المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 ، ليتم بعدها تعليق القائمة المؤقتة في أجل (48) ساعة التي تلي مداولات لجنة الدائرة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني كما يمكن تعليقها في أماكن عمومية أخرى حسب الضرورة في مدة (8) أيام.

5-المعايير المعتمدة لتحديد المستفيدين من السكنات في القائمة : يتم منح السكن لطلابه بناءا على مجموعة من النقاط التي تتمحور حول بعض الخصوصيات منها منح الشقق بعدد غرف يتناسب مع عدد أفراد العائلة ، و كذا منح الشقق لذوي الإعاقات في الطوابق الأرضية نظرا لحالتهم الجسدية و غيرها⁽³⁾، حيث تؤخذ هذه الخصوصيات بعين الاعتبار في عملية اختيار الطلبات و يطبق سلم تنقيط وفق المعايير المتعلقة بما يلي⁽⁴⁾:-*مستوى مداخل طالب السكن وزوجه.*- ظروف السكن.*-الوضعية العائلية.*-الوضعية الشخصية.*-أقدمية طلب السكن.

ب-الطعن في قرارات لجنة الدائرة : يمكن لطالب السكن الذي يظن أنه قد تعرض للاقصاء دون وجه حق بعد أن يتم تعليق قائمة المستفيدين المؤقتة أن يتقدم بطعن كتابي أمام لجنة الطعن ، مرفقا بالمعلومات و الوثائق التي يراها ضرورية مقابل وصل استلام من لجنة الطعن،على أن يتم تقديم الطعن في أجل أقصاه (8) أيام من تاريخ نشر القوائم المؤقتة⁽⁵⁾.

¹ - أنظر المادة 25 و 26 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 سالف الذكر.

² - أنظر المواد 27 و 28 و 29 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 سالف الذكر.

³ - أنظر المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 سالف الذكر.

⁴ -لأكثر تفاصيل راجع الفرع الثالث المتعلق بمعايير و سلم تنقيط في المواد من 34 إلى 38 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 سالف الذكر.

⁵ - أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 سالف الذكر.

1-تشكيلة لجنة الطعن : يتم إنشاء هذه اللجنة بهدف لنظر في الطعون المقدمة تسمى بـ لجنة الطعن على مستوى كل ولاية وهي تتكون من مجموعة أعضاء يمثلون عدة مديريات و إدارات يترأسها الوالي ، ويمكن أن تستعين اللجنة بكل شخص أو هيئة لتساعدها في القيام بأعمالها ⁽¹⁾.

2-إجراءات دراسة الطعون أمام اللجنة : تشرع لجنة الطعن بعد انقضاء مهلة (8) أيام من معالجة جميع الطعون المقدمة خلال أجل لا يتعدى (30) يوما ، في مباشرة التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرارات النهائية إما بتأييد أو تعديل قرارات لجنة الدائرة⁽²⁾.

و بعد الإنتهاء من دراسة الطعون تبلغ لجنة الطعن القرارات المتخذة إلى لجنة الدائرة التي تقوم بدورها بالاستخلاف على أساس قوائم الانتظار المعدة مسبقا ، وبهذا يتم إصدار القائمة النهائية للمستفيدين من السكنات العمومية الإيجارية ،و تبلغ إلى الوالي مرفقة بمحضر أشغالها ، ليقوم بعدها الوالي بإرسال القائمة النهائية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بهدف نشرها خلال (48) ساعة بمقر البلدية و كذا إلى الهيئة المؤجرة للتنفيذ⁽³⁾.

ليتم في الأخير استلام المستفيدين لسكناتهم الجديدة و التي يتم شغلها عن طريق عقد إيجار مقيد بدفتر شروط يبرم بين المستفيدين و الهيئة المؤجرة لمدة (3) سنوات قابلة للتجديد ⁽⁴⁾، و هنا يلتزم المستفيدون أن يستعملوا السكنات طبقا لما أعدت له ⁽⁵⁾، والمحافظة عليها وعلى الأجزاء المشتركة و ملحقات السكنات والمبادرة بإخطار الهيئة المؤجرة بكل خطر يهدد سلامة السكنات⁽⁶⁾.

الفرع الرابع : صيغة سكنات البيع بالإيجار (LV).

إضافة إلى الصيغ المذكورة أعلاه المنجزة في إطار الترقية العقارية استحدث المشرع صيغة أخرى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل و المتمم و المحدد لشروط شراء المساكن

¹ - أنظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 سالف الذكر.

² - أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 سالف الذكر.

³ - أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 سالف الذكر.

⁴ -أنظر المادة 44 إلى 58 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 سالف الذكر للمزيد من التفاصيل.

⁵ - نشير إلى أن الدولة قد أعطت إهتماما كبيرا لهذه الصيغة التي تستفيد منها فئة واسعة من المجتمع إذ تفيد الإحصائيات أنه في سنة 2005 تم إنجاز حوالي 25834 وحدة سكنية لتصل في سنة 2009 إلى حوالي 55550 وحدة سكنية ، إبتسام طويال ، دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990 - 2014)، المرجع السابق ، ص 324.

⁶ -مسكر سهام،دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن،المرجع السابق،ص 12.

المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك⁽¹⁾، بخصوصيات تقنية و مالية تستجيب لفئة معينة من طالبي السكن ، والتي تعرف في الآونة الأخيرة إقبالا كبيرا من الأفراد الأمر الذي دفع بالدولة إلى رفع عدد السكنات المنجزة في إطار هذه الصيغة السكنية فقد تم منح شهادات التخصيص لحوالي 45 ألف مكتب في برنامج عدل 2 سنة 2015⁽²⁾، و لهذا سنحاول دراسة هذه الصيغة باختصار نظرا لتعرضنا لها في تقنيات الترقية العقارية أعلاه.

أولا - مفهوم سكن البيع بالإيجار:

أ- تعريف صيغة سكن البيع بالإيجار : لقد تم تعريف صيغة سكن البيع بالإيجار في المرسوم رقم 105/01 سالف الذكر في نص المادة 02 منه أن: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب " ، كما عرف أيضا المرسوم رقم 235/10 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفاءات منح هذه المساعدة⁽³⁾، صيغة البيع بالإيجار في الفقرة 2 من المادة 2 منه بقوله: "السكن الموجه للبيع بالإيجار هو كل سكن ينجز في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 و المذكور أعلاه ، على أساس تمويلات بنكية " .

من خلال ما تم ذكره في المادتين يمكننا أن نضع تعريفا لصيغة سكن البيع بالإيجار كما يلي: " هي صيغة سكنية مستحدثة، و يمكن الحصول من خلالها على سكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب ملزم بين المستفيد و المرقى العقاري ، وهذا بعد دفع أقساط إيجارية شهرية خلال الفترة قد تصل مدتها إلى حوالي (25) سنة⁽⁴⁾، فهو

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23/04/2001 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك ، المعدل و المتمم، ج ر عدد 25.

² - إبتسام طوبال ، دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990 - 2014)، المرجع السابق ، ص 328.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 05/10/2010 و الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفاءات منح هذه المساعدة ، ج ر عدد 58.

⁴ -أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 340/04 المؤرخ في 02/11/2004 المعدلة للمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 سالف الذكر ، ج ر عدد 69.

مخصص للفئة متوسطة الدخل أي التي لا يتجاوز دخلها (24) ألف دج و أقل أو يساوي (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون⁽¹⁾، كونها تندرج ضمن السكن العمومي المدعم، الذي يتم إنجازه بأموال عمومية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى⁽²⁾ .

ثانيا - الشروط المطلوبة للاستفادة من سكنات البيع بالإيجار :

يتطلب الحصول على مسكن في إطار هذه الصيغة توفر بعض الشروط في طالب الاستفادة و التي يمكن أن نعددها⁽³⁾.

والجدير بالذكر أن صيغة سكن البيع بالإيجار يتم تحديد مواقع بناءها وعددها بموجب قرار صادر عن الوزير المكلف بالسكن هذا فيما يخص السكنات المنجزة بأموال عمومية أي (ميزانية الدولة)، أما فيما يخص السكنات المنجزة بمصادر بنكية (قروض عقارية) أو أي تمويلات أخرى فيتم ذلك بالتشاور مع الهيئة الحائزة على الأموال الموجهة لهذا الغرض⁽⁴⁾.

ثالثا - الإجراءات المتبعة لبيع سكنات البيع بالإيجار للمستفيدين :

حتى يتمكن الأفراد الذين تتوفر فيهم الشروط المطلوبة من الاستفادة من شراء سكن في إطار البيع بالإيجار يجب إتباع عدة مراحل حتى يتم ذلك بدءا من إيداع الطلب والملف وصولا إلى معالجة هذه الطلبات ثم تحرير عقد البيع بالإيجار لصالح المستفيد من طرف الوكالة الوطنية

¹ -أنظر المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 432/12 المؤرخ في 2012/12/25 المحدد لشروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية او مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار ، ج ر عدد 71 و المعدل للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 سالف الذكر.

² -أنظر المادة 3 المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 2003/01/13 المعدل و المتمم للمادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 سالف الذكر ، ج ر عدد 04.

³ - إن من أهم الشروط المطلوبة للاستفادة من هذه الصيغة نذكر :
-أن يكون دخل طالب الاستفادة يفوق (24) ألف دج وأقل أو يساوي (108.000) د ج أي ما يعادل (06) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.

-ألا يكون له و لم يسبق له أن تملك هو أو زوجه مسكن ملكية كاملة.
-ألا يكون له و لم يسبق له أن تملك هو أو زوجه قطعة أرضية صالحة للبناء أو عقار ذو استعمال سكني.
-ألا يكون قد استفاد هو أو زوجه من مساعدة مالية من الدولة لبناء أو اقتناء مسكن.
-ألا يكون قد استفاد من سكن في إطار صيغة البيع بالإيجار لأن هذه الصيغة لا يستفاد منها إلا مرة واحد لذات الشخص.

⁴ -أنظر المادة 4 المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 2003/01/13 المعدل و المتمم للمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 سالف الذكر ، ج ر عدد 04.

لتحسين السكن و تطويره (ADDL).

أ- إيداع طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار: أول خطوة يقوم بها طالب الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار هو تقديم طلب شراء لدى الهياكل التي تعينها الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره و يجب أن يكون هذا الطلب محرر على مطبوعة خاصة محددة بموجب قرار⁽¹⁾، و يتم إيداع هذا الطلب لدى الشبائيك التي تفتحها الوكالة لهذا الغرض مرفقا بالوثائق المحددة في المطبوعة الخاصة بالطلب ، وتكون بداية تقديم الطلبات بمجرد الإعلان عن افتتاح عملية الاكتتاب لدى الوكالة من أجل شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار .

ليتم بعدها تسجيل طلبات الشراء المقدمة وفق ترتيبها الزمني ، وهذا فور استلامها في سجل يرقمه و يوقعه المدير العام للوكالة أو ممثله المعين قانونا لهذا الغرض ، وفي حالة وجود طلبات ناقصة يتم إعادتها إلى أصحابها في أجل أقصاه (8) أيام مع تبرير سبب الرد⁽²⁾.

ب- معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار : يتم معالجة هذه الطلبات بناء على القرار الصادر عن الوزير المكلف بالسكن و الذي صدر في 2001/07/23 و المعدل و المتمم الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك⁽³⁾، حيث يشرف على معالجة الطلبات المقبولة لجنة معالجة الطلبات مكونة من عدة أعضاء ممثلين عن بعض المديريات و الهيئات و التي يرأسها المدير العام للوكالة أو ممثله الموكل قانونا مع إمكانية توسيع عدد أعضاء هذه اللجنة عند الضرورة⁽⁴⁾.

تجدر الإشارة هنا إلى أنه في حالة ما إذا كان عدد الطلبات المقدمة و المقبولة من طرف اللجنة يفوق عدد السكنات المسجلة يتم إبلاغ المرشحين غير المقبولين كتابيا مع ضرورة توضيح رتبة طلباتهم ، و يتم دعوتهم إلى التمسك باختيارهم إن رغبوا في ذلك في البرامج السكنية المزمع إنجازها مستقبلا في إطار البيع بالإيجار ، وهنا يتوجب على الراغبين من أصحاب الطلبات تأكيد

¹ -القرار المؤرخ في 2001/07/23 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك ، ج ر عدد 52.

² - أنظر المادتين 2 و 4 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 سالف الذكر .

³ - القرار المؤرخ في 2001/07/23 المعدل و المتمم ب القرار المؤرخ في 2013/07/22 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك ، ج ر عدد 49.

⁴ -أنظر المادة 2 من القرار المؤرخ في 2013/07/22 ،المعدلة للمادة 5 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 سالف الذكر .

طلباتهم الأولى برسائل موصى عليها⁽¹⁾، و بمجرد الإعلان عن برامج سكنية جديدة في إطار هذه الصيغة ، تقوم اللجنة المسؤولة عن معالجة الطلبات في حدود عدد السكنات المسجلة ،بترتيب هذه الطلبات حسب الترتيب الزمني للإيداع وكذا التحقق من توفر شروط قابلية الترشيح للطلابين⁽²⁾. بعد اختتام أشغال لجنة معالجة الطلبات يتم تحرير محضر يوقع عليه جميع أعضاء اللجنة ، و لابد أن يتضمن كل أسماء و ألقاب المرشحين الذين عولجت ملفاتهم مع بيان خصوصية كل واحد منهم ، ليتم بعدها تسجيل هؤلاء المستفيدين في بطاقة وطنية خاصة بهذه العملية على مستوى المديرية العامة للوكالة ،و يتم إعداد كشوف إحصائية كل (3) أشهر و هذا من أجل تحليل مدى تلبية الطلب من خلال البرامج المنجزة و المخصصة للبيع بالإيجار و ترسل هذه الكشوف مع تحاليلها إلى الوزير المكلف بالسكن في نهاية كل (3) أشهر⁽³⁾.

ت - إجراء تسليم قرارات الاستفادة من سكن البيع بالإيجار: بعد انتهاء عملية معالجة طلبات المستفيدين تشرع مصالح الوكالة في إعلام المستفيدين المقبولين من طرف اللجنة بقرار القبول عن طريق رسائل موصى عليها مع دعوتهم إلى دفع (10%) من ثمن المسكن كالتزام نهائي عند الإقرار الثابت بالشراء⁽⁴⁾، و يتم دفع النسبة المتبقية أي (15%) من أصل (25%) المشروطة و التي تمثل المساهمة الأولى على مراحل كما يلي⁽⁵⁾:

- 5% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن.
 - 5% من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المسكن.
 - 5% من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من شغل المسكن.
- وعليه يترتب على المستفيد تسديد نسبة (5%) من الشطر الأول من مبلغ المساهمة الأولية⁽⁶⁾ المقدرة بـ (5%) عند تسليم المفاتيح ، والتزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة

¹ - أنظر المادة 6 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 سالف الذكر .
² -أنظر المادة 3 من القرار المؤرخ في 2013/07/22 ،المعدلة للمادة 6 من القرار المؤرخ في 2001/07/23.
³ - أنظر المادتين 7 و 8 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 سالف الذكر .
⁴ - أنظر المادة 9 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 سالف الذكر .
⁵ -أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 137/04 المؤرخ في 2004/04/21 المعدلة للمادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 سالف الذكر ، ج ر عدد 27.
⁶ -أنظر المادة 4 من القرار المؤرخ في 2013/07/22،المعدلة للمادة 10 من القرار المؤرخ في 2001/07/23.

في رزنامة الأقساط المنصوص عليها في المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 ، وكذا إعداد عقد بيع بالإيجار بين المستفيد و الوكالة (عدل) و ذلك لدى مكتب توثيق حسب النموذج المعد بموجب قرار الوزير المكلف بالسكن ، و بعد استلام المستفيد المسكن يتم تنظيم زيارة حضورية للمكان بين المستفيد و المصالح التقنية للوكالة تتوج بمحضر تسليم يوقعه الطرفين ⁽¹⁾.

الفرع الخامس : صيغة السكن الريفي (LR).

إلى جانب الصيغ المذكورة توجد صيغة السكن الريفي ، والتي تحظى هي الأخرى باهتمام الدولة كونها تحقق منفعة اجتماعية و اقتصادية في ان واحد لأنها تتعلق بالقضاء الفلاحي و الريفي ، لذى عملت الدولة على تسهيل شروط و إجراءات الاستفادة منها بالإضافة إلى رفعها لحجم الإعانات المالية المقدمة لدعمها ، كل هذا سنتطرق إليه فيما يلي:

أولا - مفهوم السكن الريفي:

لقد اعتبر المشرع صيغة السكن الريفي إحدى الصيغ التي يعول عليها في تنمية و تطوير الوسط الريفي ، و هو ما جعله يعطيها اهتماما بالغا من خلال إحاطتها بالعديد من النصوص لتنظيم إجراءات الاستفادة منها ، و هو ما سنحاول دراسته فيما يلي :

أ-تعريف صيغة السكن الريفي : تعول الدولة على هذه الصيغة للتقليص من حجم مشكلة

السكن وهذا عن طريق تشجيع الأسر و الأفراد على إنجاز سكنات لائقة في المناطق الريفية في إطار البناء الذاتي ⁽²⁾، من أجل تثبيت السكان في مناطقهم و القضاء على ظاهرة النزوح الريفي إلى المدن ، حيث يستفيد الأفراد من دعم مالي تقدمه الدولة لهم لإنجاز هذه السكنات شريطة توفيرهم لقطع أرضية تكون مملوكة لهم لإقامة السكنات التي يقومون هم بإنجازها ⁽³⁾، و هذه الإعانات لا ترد فيما بعد للصندوق ⁽⁴⁾، و هذا ما سندرسه فيما يلي :

لقد عرف المشرع صيغة السكن الريفي في المادة 2 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم

235/10 سالف الذكر بأنه : " كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة

¹ - أنظر المادتين 10 و 11 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 سالف الذكر.

² -بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 30.

³ -إبتسام طويال ، دراسة تحليلية لتطوير سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014)، المرجع السابق ، ص 305.

⁴ -مسكر سهام، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، المرجع السابق، ص 12.

بعنوان السكن الريفي ،على أنه يجب أن ينجز هذا السكن في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي " ،
و عليه يمكن أن نصنف السكن الريفي إلى نوعين كما يلي⁽¹⁾:

-السكن الريفي الفردي أو الذاتي : و الذي يتم إنجازه من طرف الأفراد أنفسهم دون تدخل المرقى العقاري في أي مرحلة من مراحل الإنجاز و بالتالي هو مستثنى من عمليات الترقية العقارية و الذي نجد المادة 4 الفقرة 1/3 من المرسوم رقم 325/13 قد عرفته على أنه : " هو سكن جديد ينجزه في وسط ريفي في إطار البناء الذاتي أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي".

-السكن الريفي الجماعي أو المجمع : و هو الذي يقوم المرقى العقاري بالإشراف على إنجازه ، وهذا بعد أن يقوم بإجراء دراسة شاملة للمشروع خاصة من الناحية التقنية، وهو ما يتعلق بموضوعنا، أين نجد المادة 4 الفقرة 2/3 من المرسوم رقم 325/13 قد عرفته على أنه :هو "سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها عن 5000 نسمة ، موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي" و كان الهدف من هذه الصيغة هو تنمية المناطق الريفية و تثبية السكان في مناطقهم .

نجد هناك اختلاف بين السكن الريفي الفردي و الجماعي وهذا كون أن السكن الريفي الفردي ينجز في شكل متفرق و يتم انجازه من طرف الأفراد أنفسهم في الوسط الريفي ، و هو ما يعرف بالبناء الذاتي و هذا بعد استفادتهم من اعانات تقدمها الدولة لهم عن طريق الصندوق الوطني للسكن إذا توفرت فيهم شروط الاستفادة ،أما السكن الريفي الجماعي فهو يتم انجازه من طرف مرقى عقاري سواء كان عمومي أو خاص في وسط ريفي لكن في شكل تجمع سكني يستفيد منه الأشخاص التي تتوفر فيهم شروط الاستفادة⁽²⁾، وعليه فإن الاختلاف الجوهرى هو الشخص القائم

¹ -أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 325/13 المعدل و المتمم للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 ، ج ر عدد 48.

² -إن تبني هذا الشكل من البناء الريفي جاء نتيجة أن إنجاز السكن الريفي الفردي له أضرار أكثر من منافعه ، لأن الحاجة إلى الأرض لا تنحصر فقط في الحيز المخصص للبناء الريفي هذا ، بل إن الأمر يتطلب مساحات أخرى شاسعة لسير الحسن للسكن ، كما أن تموضع أغلب هذه البنايات تتم بشكل عشوائي ، بدون أي مرجعية تذكر، بالإضافة إلى أن عمليات ايصالها بمختلف الشبكات و الطرق تعد جد باهظة ، فكل هذه الأسباب و غيرها ، جعلت الإدارة تتراجع عن فكرة البناء الريفي الفردي في العديد من المناطق ، و تأخذ بفكرة البناء الريفي المجمع في شكل تجزئات عقارية ريفية ، يكون فيها تموضع مجموع السكنات وفق مخطط الكتلة (plan de masse) يحترم من خلاله الكثير من شروط و تدابير التعمير - راجع الموقع التالي للمزيد من المعلومات حول موضوع السكن =

بالانجاز و موقع البناء الريفي⁽¹⁾.

ب- أهمية السكن الريفي: نظرا لأهميته فإن المشرع أقر سياسة السكن الريفي بهدف تحقيق جملة من الأهداف و المتمثلة فيما يلي :

-القضاء على ظاهرة النزوح الريفي و تحقيق نزوح عكسي من المدن إلى الأرياف.

- تعمير المناطق الريفية بعد انقضاء العشرية السوداء .

-تحسين المستوى الاجتماعي لسكان الأرياف.

- فك العزل على المناطق النائية و تحقيق التوازن بين الريف و المدينة⁽²⁾.

ثانيا - الشروط و الإجراءات المطلوبة في الملف للاستفادة من السكن الريفي:

حتى تتم الاستفادة من السكن الريفي يجب توفر مجموعة من الشروط، ثم تكوين ملف الاستفادة من السكن، ثم إتباع جملة من الإجراءات التي حددها القانون وهو ما سنعرضه فيما يلي:

أ-شروط الاستفادة من السكن الريفي: للاستفادة من السكن الريفي يجب مراعاة الشروط الآتية:

-إثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي (06) مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون.

-إثبات عدم الاستفادة من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة .

-إثبات عدم الاستفادة من قبل من أي سكن اجتماعي ممنوح من قبل الدولة .

-عدم امتلاك المستفيد أو زوجه ملكية تامة أي سكن ذو استعمال سكني.

-عدم امتلاكه أرض للبناء إلا إذا كان الغرض منها إقامة المسكن الريفي .

-يجب أن يتحصل على موافقة من قبل الصندوق الوطني للسكن⁽³⁾.

ب- تكوين الملف للاستفادة من السكن الريفي : لدى الفرع الفلاحي المؤهل إقليميا، حيث

= الريفي <https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/318/2/1/20896> -تاريخ الاطلاع : 13/04/2018 - 13:38.

¹ - نشير في هذه النقطة أن المشرع لم يوضح تفاصيل العمل بهذه الصيغة و فيما يخص السكن الريفي الجماعي و الإجراءات المتعلقة في كيفية الانجاز ، مما يتطلب إعادة تدخل المشرع بإصدار مرسوم تنفيذي أو قرار وزاري لتوضيح هذه النقطة المتعلقة بالسكن الريفي الجماعي من حيث الاستفادة و طريقة الانجاز.

² -بن طيبة صونية، السكن الريفي (العمود الفقري لتحقيق التنمية الوطنية)،مداخلة ملقاة في الملتقى الدولي حول : الترقية العقارية وسياسة السكن رهانات وتحديات، يومي 1 / 2 مارس 2017 ، جامعة البليدة 2، ص 3.

³ -أنظر المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/2008 سالف الذكر.

يجب أن يتضمن الملف عدة وثائق تم ذكرها في موقع وزارة السكن ⁽¹⁾ .

ت-الإجراءات التي يمر بها ملف السكن الريفي للاستفادة من الموافقة : طبقا للتعليمية

السابقة يشترط للاستفادة من السكن الريفي إتباع الخطوات التالية:

1-دراسة الملف : يتكفل بدراسة ملف الاستفادة من السكن الريفي كل من المندوب الفلاحي

ومندوب السكن والتجهيزات العمومية.

2-المصادقة على الملف : بعد دراسته يتم وضعه بين يدي اللجنة الولائية المختصة في

مدة 15 يوما الموالية لإيداع الملف⁽²⁾.

3-تبليغ مقرر القبول : بعد التحقيق يتم اجتماع اللجنة المكونة من عدة أعضاء يمثلون

مختلف مديريات الولاية ، ويقوم كل من مدير المصالح الفلاحية ، مدير السكن ، مدير الصندوق

¹ - يتضمن الملف الوثائق التالية :

-تقديم طلب الإعانة المالية لبناء سكن ريفي لدى الصندوق الوطني للسكن.

-يتكون ملف طلب الإعانة المالية من الصندوق الوطني للسكن من:

-طلب الإعانة المالية للبناء في الوسط الريفي مصادق عليه.

-مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 لمقدم الطلب و زوجه بالنسبة للمتزوجين.

-وثيقة إثبات الأجر (كشف الراتب السنوي أو الشهري يتم تقديمه من مصلحة الضرائب ، وثيقة مصادق عليها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا).

-وثيقة تثبت الإقامة في منطقة ريفية.

-وثيقة تثبت مزاوله نشاط في الوسط الريفي (فلاح أو مربي أو).

-في نفس هذه الاستمارة توجد :

-المعلومات الخاصة بطالب السكن و زوجه.

-تصريح بالمدخيل .

-تصريح بعدم الملكية العقارية و الاستفادة من إعانة الدولة.

-مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 لطالب السكن و زوجه بالنسبة للمتزوجين.

-نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.

-وثيقة تثبت مداخيل الطالب و الزوجة.

-وثيقة تثبت الإقامة .

-وثيقة تثبت مزاوله نشاط في الوسط الريفي.

-وثيقة تثبت الاستحواذ على قطعة أرض صالحة للبناء.

و يجب أن يودع الملف لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، -أنظر موقع وزارة السكن:

<http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=60>

² - مسكر سهام ، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الإستثمار في قطاع السكن ، المرجع السابق ، أنظر إلى الهامش ، ص 12.

الوطني للسكن ، بعد إمضاء الوالي أو الأمين العام على هذا المقرر ، بتبليغ طالب الاستفادة من السكن ، لكي يقوم بتكوين ملفه ويشرع في الأشغال، أما في حالة عدم الموافقة يبلغ المعني بذلك أيضا⁽¹⁾.

4-الحصول على رخصة البناء : وهو شرط أساسي للانطلاق في إنجاز السكن الريفي⁽²⁾.

ثالثا - الإطار القانوني للإعانات المقدمة من طرف الدولة لبناء السكن الريفي : لقد تم إحاطة السكن الريفي بمجموعة من النصوص القانونية التي تنظم و تضبط كيفية الاستفادة منه و كذا الإعانات المالية التي تقدمها الدولة لدعمه ، و هذه أهم النصوص⁽³⁾ :

تعد هذه أهم النصوص القانونية التي تنظم الاعانات الخاصة بصيغة السكن الريفي من حيث الشروط و الإجراءات و الوثائق الأساسية من أجل الاستفادة بالإضافة إلى حجم الإعانات المالية المقدمة حسب كل فئة و المنطقة التي يتم فيها إنجاز هذه السكنات.

¹ - بن طيبة صونية ، المرجع السابق ، ص 07.

² -أنظر المادة 2 من دفتر الشروط الذي يحدد حقوق و واجبات المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي و الملحق بالقرار المؤرخ في 2013/07/19 سالف الذكر ، ج ر عدد 32.

³ -التعليمية الوزارية المشتركة رقم 06 المؤرخة في 31 جويلية 2002 المتعلقة بكيفيات إنجاز عمليات السكن الريفي في إطار جهاز التنمية الريفية (الملغاة بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 2013/06/19 المحدد لكيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي المعدل والمتمم).

-قرار وزاري مشترك المؤرخ في 2008/08/13 الذي يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 1994/10/04 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي، ج ر عدد 57.

-المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 2010/03/10 والمحدد لمستويات و إجراءات دعم فوائد القروض المقدمة من طرف البنوك والمؤسسات المالية من أجل اقتناء مسكن جماعي و بناء مسكن ريفي من طرف المستفيدين ، ج ر عدد 17.

-المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 2010/10/05 المحدد لمستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية سكن جماعي أو لبناء سكن ريفي ومستويات مداخيل طالبي هذه السكنات و كذا كيفيات منح هذه الإعانة، ج ر عدد 58.

-القرار الوزاري المؤرخ في 19 /06/ 2013، المحدد لكيفيات الحصول على الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لبناء سكن ريفي، ج ر عدد 32.

- المرسوم التنفيذي رقم 325/13 المؤرخ في 2013/09/26 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 235/10 المحدد لمستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية سكن جماعي أو لبناء سكن ريفي ومستويات مداخيل طالبي هذه السكنات و كذا كيفيات منح هذه الإعانة ، ج ر عدد 48.

-القرار الوزاري المؤرخ في 18 /06/ 2014 المعدل بالقرار المؤرخ في 19 /06/ 2013 ،المحدد لكيفيات الحصول على الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لبناء سكن ريفي ، ج ر عدد 52.

أ- الإجراءات المتبعة للاستفادة من إعانات الدولة للسكن الريفي : يمكن لكل الأشخاص الطبيعيين الذين يقيمون في البلدية المعنية منذ أكثر من (5) سنوات ، أو الذين يمارسون نشاطا في الوسط الريفي⁽¹⁾ ، أن يستفيدوا من دعم الدولة لبناء سكن ريفي ويقدر مبلغ الإعانة الممنوحة لهؤلاء⁽²⁾ بـ:

- 1.000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب العشرة (أدرار ، تمنراست ، إليزي ، تندوف الأغواط ، بسكرة ، بشار ، ورقلة ، الوادي ، غرداية) .

- 700.000 دج بالنسبة لباقي ولايات الوطن .

1- الإعانة الممنوحة لبناء السكن الريفي : بعد أن يتم إيداع الملف مستوفيا للوثائق المطلوبة تأتي مرحلة التحقيق ميدانيا خلال 15 يوما من تاريخ الإيداع بحضور لجنة تتكون من:الوالي وهو رئيس اللجنة الذي يستطيع أن يطلب من اللجنة عقد اجتماع من أجل اتخاذ القرار إما بالموافقة في حالة التطابق مع شروط الاستفادة حيث يصدر قرارا يوقع عليه الوالي ، أما في حالة الرفض يتم تبليغ المعني بذلك مع التسييب⁽³⁾ .

يتم إرسال القائمة مرفقة بالملفات التي تحضى بالموافقة إلى مدير الوكالة التابعة للصندوق الوطني للسكن لإعداد مقررات منح المساعدة المباشرة ، يتم تسليم المقررات التي تم إعدادها بهذه الكيفية ، من طرف مدير السكن بالولاية لمصالح المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا قصد تبليغ المستفيدين مرفقة بدفاتر الشروط المتعلقة بها و التي يتعين عليهم اكتبائها⁽⁴⁾ .

يتم إعداد دفتر الشروط الذي يبين حقوق و واجبات المستفيد و يتم التوقيع عليه من قبل المستفيد و بذلك يحزر مبلغ الدعم المالي و يصب إما في حساب المستفيد مباشرة إذا كان السكن فرديا ،و يحول لحساب المرقى العقاري حسب تقدم نسبة الأشغال ،و كل إخلال بالواجبات المحددة بموجب القانون يشكل سببا لسحب هذه المساعدة و يعرض المستفيد إلى تعويض المبلغ المقدم بكل الطرق القانونية⁽⁵⁾ .

¹ - أنظر المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2013/07/19 سالف الذكر.

² -أنظر الموقع الخاص بالصندوق (CNL) : <http://www.cnl.gov.dz/ar/aides-part-ar/aap-ar>

³ -مسكر سهام، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، المرجع السابق، ص 12.

⁴ - أنظر المادة 5 الفقرة 5 و6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2013/07/19 سالف الذكر.

⁵ - أنظر المادة 7 من دفتر شروط الذي يحدد حقوق و واجبات المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي و الملحق بالقرار المؤرخ في 2013/07/19 سالف الذكر ، ج ر عدد 32.

لقد عرفت صيغة السكن الريفي منحى تصاعديا من حيث الإعانات المالية المقدمة من الدولة⁽¹⁾ إذ كانت تقدر بـ 30 مليون سنتيم في الفترة ما بين 2002/2000 ثم ارتفعت لتصل إلى 50 مليون سنتيم ثم 70 مليون سنتيم في الفترة ما بين 2009/2003 نتيجة ارتفاع أسعار مواد البناء، وقد تم رفع هذا الدعم ليصل إلى 100 مليون سنتيم في سنة 2014 في بعض ولايات الجنوب.

2- إعداد قائمة المستفيدين : إن إعداد قائمة المستفيدين من السكن تخضع للمراحل التالية:

-تسلم قائمة المرشحين المعتمدة من قبل البلدية إلى المديرية الولائية للسكن ، التي تخضعها للرقابة في البطاقة المتواجدة لدى مصالح وزارة السكن والعمران و المدينة .
-بعد التحقق في البطاقة ، يتم إعداد القائمة النهائية للمستفيدين من طرف مديرية السكن و يصادق عليها الوالي.

-يتم تسليم هذه القائمة إلى الوكالة المحلية للصندوق الوطني للسكن من أجل إعداد قرار منح الإعانة.
-يجب أن يقوم المستفيد من قرار منح الإعانة بالاكنتاب في دفتر شروط الصندوق الوطني للسكن.

-يجب على المستفيد الانطلاق في أشغال الإنجاز في أجل أقصاه 60 يوما ، بعد تبليغ قرار منح الإعانة⁽²⁾.

3- تحرير إعانة الدولة : يتم تحرير مبلغ الإعانة من طرف الصندوق الوطني للسكن وفق مراحل تقدم الأشغال المصرح بها من طرف المستفيد من السكن الريفي ، عن طريق محضر أشغال مؤشر عليه من طرف المصالح التقنية المؤهلة التابعة لمدير السكن أو المجلس الشعبي البلدي⁽³⁾، ويتم تحرير إعانة الدولة على شطرين⁽⁴⁾، كما يلي :

-الشرط الأول : 60 % من الإعانة يحرر بعد تقديم رخصة البناء و تستعمل لإنجاز

¹ -مسكر سهام، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، المرجع نفسه ، ص 13.

² - أنظرا الموقع الخاص بوزارة السكن: <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=60>

³ -أنظر المادة 4 من القرار المؤرخ في 2014/07/18 سالف الذكر .

⁴ - أنظر الموقع الخاص بصندوق (CNL) : <http://www.cnl.gov.dz/ar/aides-part-ar/habit-rural-ar>

الأشغال التي تتراوح من نزع الأتربة إلى الجزء العلوى للسكن⁽¹⁾.

-**الشطر الثاني : 40 %** من الإعانة يحرر بعد محضر معاينة مدى تقدم الأشغال .

و يمكن للمستفيد من المساعدة المقدمة لبناء السكن الريفي ،أن يستفيد من التنازل عن القطع الأرضية التابعة للدولة المستقبل للسكن لفائدة صاحب البناء الذاتي أو المرقى الذي ينجز السكنات⁽²⁾، و أيضا الحصول على قرض بنكي بنسبة فائدة مدعومة من قبل الخزينة العمومية بـ 1 % على عاتقه⁽³⁾،أو من بنك الفلاحة و التنمية الريفية (BADR)⁽⁴⁾.

وبهذا يمكن القول أن السكن الريفي كان ولا يزال من الأولويات التي راهنت عليها الدولة في إطار تحقيق التنمية، إذ أنه استطاع التخفيف من مشكلة السكن، وتحقيق أهداف عديدة ساهمت في استقرار المجتمع ،حيث كان له دور كبير في الحد من النزوح الريفي ، و استقرار سكان الأرياف بأراضيهم وساهم في انتشار الأمن واستتبابه ، كما انتعشة من خلاله الفلاحة ، وبذلك أصبحت القرى تنبض بالحياة بعدما كانت مهجورة ، فالسكن الريفي خلق توازنا حقيقيا بين القرية والمدينة⁽⁵⁾.

إن تنوع الصيغ السكنية المنجزة في إطار الترقية العقارية يعكس مدى إرادة الدولة في القضاء على مشكلة السكن التي تعرفها البلاد ، كونها تهدف من وراء التنويع في المنتج السكني إلى تغطية كل الطلبات ، وهذا بالاستجابة لجميع الفئات في المجتمع خاصة فئة متوسطي و محدودي الدخل التي تمثل نسبة كبيرة من طالبي السكن .

¹ - راجع التعليمية الوزارية رقم 962 الصادرة 2016/11/13 المتعلقة بالسكن الريفي ومفهوم الأشغال الكبرى ، الصادرة عن وزارة السكن و العمران و المدينة .

² - راجع في ذلك المذكرة رقم 7828 الصادر في 2008/08/12 و المتعلقة ببرنامج السكن الريفي ، الصادرة عن المديرية العامة لاملاك الدولة ، وزارة المالية .

³ - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 87/10 سالف الذكر .

⁴ - أنظرا الموقع التالي : http://www.elmouwatin.dz/spip.php?page=imprimer&id_article=5115 - تاريخ الإطلاع : 2018/06/23 ، 17:20 .

⁵ - تشير الإحصائيات إلى إرتفاع عدد الوحدات السكنية المنجزة في هذه الصيغة فقد كانت سنة 2005 تحصي 42907 وحدة سكنية لترتفع إلى الضعف و تحصي 91492 وحدة سكنية في سنة 2009 وهو ما يعكس إهتمام الدولة بهذه الصيغة ، إبتسام طوبال ، دراسة تحليلية لتطوير سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014)، المرجع السابق ، ص 305.

خلاصة الفصل :

من خلال ما تقدم ذكره في هذا الفصل نجد أن الدولة قد اعتمدت على نشاط الترقية العقارية كوسيلة فعالة لتنظيم قطاع السكن و حل مشكلة نقص العرض في ظل الطلب المتزايد على السكن ، وهذا من خلال العمل على تنظيم و ضبط الجوانب القانونية المتعلقة به حتى يتمشى مع التحولات و الظروف التي تعرفها البلاد ، خصوصا وأنه قد عرف عدة مشاكل في الجانب الميداني نظرا للنقائص المسجلة كلها عوامل ساهمة في تعقيد مشكلة السكن ، لكن المساعي الحثيثة للدولة لحل هذه المشاكل التي يعرفها نشاط الترقية العقارية جعلها تبادر بإصدار قانون جديد تحت رقم 04/11 و الذي كانت تهدف من خلاله إلى تدارك النقائص ، و كذا وضع إطار قانوني جديد يتلاءم و الظروف الحالية .

حيث تم العمل على تحديد النظام القانوني المتعلق بمهنة المرقى العقاري القائم بانجاز مختلف مشاريع الترقية العقارية ، و الذي كان السبب في تعطيل العديد من المشاريع السكني نظرا للمتلاعبين و الدخلاء على هذه المهنة ، وقد أعطى هذا القانون نفسا جديدا لنشاط الترقية العقارية ، فقد اعتمد فيه المشرع عدة تقنيات كعقد حفظ الحق أو البيع على التصاميم أو بالإيجار أو عن طريق البيع بالإيجار و التي فصل فيها بإصدار مراسيم تنفيذية له ، وهذا يعكس سعي الدولة إلى مضاعفة إنجاز المشاريع ذات الطبع السكني .

و في نفس السياق تم اعتماد العديد من الصيغ السكنية بهدف الاستجابة لكل الطلبات لاسيما لفئة ذوي الدخل المتوسط و المحدود ، و قد تمثلت هذه الصيغ في صيغة السكن الترقوي المدعمة التي تم تجميدها ثم إعادة بعثها في سنة 2018 ، و كذا صيغة السكن الترقوي العمومي ، و صيغة السكن العمومي الإيجاري ، و صيغة سكناات البيع بالإيجار ، و صيغة السكن الريفي ، وقد تم تسجيل أرقام مهمة في عدد السكناات المنجزة في كل صيغة و المسلمة في السنة الحالية ، مما ستكون له آثار جد إيجابية في تقليص حجم الطلبات المسجل مما سوف يؤدي إلى تخفيف من أزمة السكن مستقبلا .

الفصل الثاني:

أنماط عقد القرض العقاري الموجهة لتمويل المشاريع ذات الطابع

السكني و الهيئات المالية المساهمة في تفعيلها

لقد كانت مهمة رصد الموارد المالية اللازمة لتمويل قطاع السكن في السابق ملقاة على عاتق الدولة في ظل الفترة الاشتراكية ، لكن نتيجة فشل السياسة المنتهجة في تمويل السكن ، و دخول الجزائر مرحلة جديدة تقوم على اقتصاد السوق ، أدى هذا التطور إلى فتح المجال أمام القطاع الخاص و تشجيعه للمساهمة في بناء الاقتصاد الوطني ، و تخلي الدولة عن بعض مهامها التي كانت تحتكرها و من بينها تمويل قطاع السكن ، أين فتح المجال أمام البنوك التجارية لممارسة نشاط التمويل العقاري ، من خلال إتخاذ إصلاحات جذرية في النظام المصرفي بإصدار قانون النقد و القرض ، و إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ليصبح بنك ، و تحويل مهامه للصندوق الوطني للسكن الذي تم استحداثه ، وهذا ما يسمح للبنوك التجارية و المؤسسات المالية الراغبة في ممارسة خدمة القروض العقارية ، وهو ما دفع بهذه الهيئات إلى طرح أنماط مختلفة من القروض العقارية ، والتي تستجيب لكل طلبات المقترضين من قروض لاقتناء مسكن إلى بناءه أو توسيعه أو ترميمه بالنسبة للأفراد ، و قروض لاقتناء الأراضي للمشاريع أو لإنجاز المشاريع السكنية بالنسبة للمقرين العقاريين ، بالإضافة إلى الترخيص للخزينة العمومية بمنح قروض عقارية لفائدة الموظفين ، وكذلك المساهمة في تحمل نسبة من الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لصالح الأفراد و المقرين العقاريين ضمن شروط محددة منصوص عليها قانونا .

فقد توسع نشاط البنوك و المؤسسات المالية في منح القروض العقارية منذ مطلع سنة 2000 ، أين ارتفع عدد الهيئات الممولة من البنوك التجارية و المؤسسات المالية ، بالإضافة إلى استحداث الدولة لهيئات متخصصة في ضمان القروض العقارية على غرار شركة تأمين القروض العقارية ، و شركة إعادة التمويل الرهني ، بالإضافة إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في إطار الترقية العقارية ، وعليه سندرس هذا الفصل في مبحثين كما يلي:

المبحث الأول : أنماط عقد القرض العقاري الموجه لتمويل مشاريع الترقية العقارية.

المبحث الثاني : الهيئات المالية المساهمة في تفعيل أنماط القرض العقاري.

المبحث الأول :

أنماط عقد القرض العقاري الموجهة لتمويل مشاريع الترقية العقارية .

لقد عرفت آلية القرض العقاري في الجزائر تطورا ملحوظا في الآونة الأخيرة ،من خلال تمويل مختلف عمليات الترقية العقارية لاسيما تلك المتعلقة بقطاع السكن و التي من شأنها التخفيف من مشكلة السكن ، فقد أصبحت تشهد إقبالا من طرف الأفراد الذين يريدون الحصول على تمويل لعملياتهم العقارية ك شراء أو بناء مسكن أو ترميمه أو توسيعه ،وكذلك بالنسبة للمتعاملين في مجال الترقية العقارية و على رأسهم المرقين العقاريين ، لهذا اتخذت الدولة عدة تدابير من أجل توسيع العمل بهذه الآلية من خلال الدعم المقدم بمنح تحفيزات و امتيازات لصالحهم ،و كذا تشجيع الهيئات المالية المانحة على تقديم المزيد من القروض العقارية ، مما جعل القرض العقاري يأخذ نمطين أساسيين و هما : قروض عقارية مدعمة أو ميسرة ممنوحة من الخزينة العمومية (المطلب الأول)، وقروض عقارية عادية تمنحها البنوك والمؤسسات المالية (المطلب الثاني) .

المطلب الأول :

القروض العقارية المدعمة أو الميسرة الممنوحة من الخزينة العمومية.

تلعب الخزينة العمومية دورا مهما في مجال تمويل قطاع السكن من خلال منح القروض لفئة الموظفين بهدف اقتناء أو ترميم أو توسيع المساكن ،ولم يتوقف دورها عند هذا الحد بل تعدها لتتحمل نسبة من الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لفائدة الأفراد و كذا للمرقين العقاريين الناشطين في مجال الترقية العقارية لاقتناء أو لإنجاز مشاريع ذات الطابع السكني ، وهذا ما جعلها من بين الهيئات المساهمة في تفعيل آلية القرض العقاري ، وعليه سيتم دراسة القروض التي تمنحها الخزينة العمومية لفئة الموظفين (الفرع الأول) ، ثم كيفية تحمل الخزينة العمومية لنسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية حسب الشروط المنصوص عليها في القانون و إجراءات ذلك (الفرع الثاني).

الفرع الأول : القروض الممنوحة من طرف الخزينة لفئة الموظفين :

نظرا لمشكلة السكن التي تعرفها البلاد دفعة بالمشروع إلى إصدار عدة نصوص قانونية

ترخص للخرينة العمومية صلاحية منح قروض لفئة الموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع مساكنهم ، و هو ما سندرسه فيما يلي :

أولاً-خصائص القروض الممنوحة من طرف الخزينة العمومية :

تتفرد هذه القروض الممنوحة للموظفين ببعض الخصائص التي تميزها عن غيرها من أنماط القرض العقاري الأخرى ، و من بينها نذكر :

- تمنح هذه القروض لفئة محددة على سبيل الحصر ، و هم الذين يتقاضون راتب يساوي على الأقل (1.5) مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون أي 27.000 د ج شهريا.
- يمنح هذا القرض من قبل الخزينة العمومية مباشرة دون وساطة بنك أو مؤسسة مالية.
- يقتصر هذا القرض على الموظفين لتمويل عملية اقتناء أو بناء أو توسيع سكن فردي.
- تشمل عملية التمويل الصيغ السكنية التالية : سكن ترقوي جماعي أو سكن ريفي فقط .
- نسبة الفائدة المطبقة على هذا النمط من القروض هو (1 %) ⁽¹⁾.
- يعد هذا القرض من القروض طويلة الأجل ، التي تصل مدة تسديدها إلى 30 سنة.

ثانيا-الإطار القانوني للقروض الممنوحة من طرف الخزينة العمومية:

لقد كان القانون رقم 12/07 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 أول نص يرخص للخرينة العمومية صلاحية منح القروض للموظفين ⁽²⁾ في مادته 77 ، أين نصت على صلاحية الخزينة في منح قروض مدعمة طبقا لشروط محددة للموظفين من أجل بناء أو شراء أو توسيع مساكنهم ، و بعد مرور (02) سنتين تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 166/10 الذي يحدد كفاءات و شروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن ⁽³⁾ ، حيث أوضح هذا المرسوم الشروط و إجراءات الاستفادة من هذه القروض ، وقد تم تعديل هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 425/12 الذي يحدد كفاءات و شروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن ، و كان الهدف من هذا التعديل هو التخفيف من الشروط و ضبطها من أجل استفادة أكبر عدد ممكن من الموظفين

¹ - راجع الملحق رقم 1/3 التعلية تتعلق بتخفيض نسبة الفائدة من 6 % إلى 1 % و 3 % من طرف الخزينة العمومية على القروض الممنوحة للأفراد .

² -القانون رقم 12/07 المؤرخ في 2007/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 ، ج ر عدد 82.

³ -المرسوم التنفيذي رقم 166/10 المؤرخ في 2010/06/30 ، الذي يحدد كفاءات و شروط منح القروض من طرف الخزينة العمومية للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن ، المعدل و المتمم ، ج ر عدد 41.

الباحثين عن التمويل ⁽¹⁾.

وطبقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 166/10 تم إصدار القرار رقم 27 المؤرخ في 2011/03/31 الذي يهدف إلى تحديد و كفيات و شروط منح و تسديد قروض الخزينة للموظفين من أجل اقتناء مسكن جماعي أو بناء أو توسيع سكن فردي ⁽²⁾.

بعد عرض الإطار القانون لهذا النمط من القروض العقارية ، سيتم دراسة هذا النمط من القروض الممنوح من طرف الخزينة في النقاط التالية :

أ- **الموظفين المستفيدون من القروض التي تمنحها الخزينة العمومية** : لقد حددتهم المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 166/10 ، وكذلك إشارة إليهم المادة 3 من القرار رقم 27 المؤرخ في 2011/03/31 سالف الذكر ⁽³⁾ .

ب- **الولايات المعنية من الاستفادة من هذه القروض** : إن الولايات التي يجب أن يتواجد فيها الموظفون المعنيون باستفادة من هذه القروض فهم مقسمون إلى ثلاث أقسام كما يلي ⁽⁴⁾ :

1- **بالنسبة للموظفين الذين يقيمون في ولايات الجنوب** : يستفيد هؤلاء الموظفين من قروض لاقتناء سكن جماعي أو بناء أو توسيع سكن فردي ، و الولايات المعنية هي : أدرار ، بشار ، تندوف ، بسكرة ، الوادي ، ورقلة ، غردية ، الأغواط ، إليزي ، تمنراست .

2- **بالنسبة للموظفين الذين يقيمون في ولايات الهضاب العليا** : يستفيد هؤلاء الموظفين من قروض لاقتناء سكن جماعي أو بناء أو توسيع سكن فردي ، و الولايات المعنية هي: البيض ، النعامة ، سعيدة ، تيارت ، الجلفة ، مسيلة، باتنة ، خنشلة ، تبسة ، وكذلك البلديات التابعة للولايات المدونة في القائمة المرفقة بالقرار رقم 27 المؤرخ في 2011/03/31 سالف الذكر .

¹ -المرسوم التنفيذي رقم 425/12 المؤرخ في 2012/12/15 ،الذي يحدد كفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن،المعدل والمتمم للمرسوم رقم 166 / 10، ج ر عدد 69.

² -القرار رقم 27 المؤرخ في 2011/03/31 ، المحدد لشروط و كفيات منح قروض الخزينة للموظفين من أجل اقتناء ، بناء أو توسيع السكن ، مديرية العامة للخزينة العمومية ، وزارة المالية.

³ - **الموظفين المعنيين بالاستفادة** هم:-موظفو المؤسسات و الإدارات العمومية.-المستخدمون المرسمين في البرلمان.-المستخدمون العسكريون.-المدنيون الشبهيون المرسمين التابعون لقطاع الدفاع الوطني.-القضاة الذين يمارسون الوظيفة عند تاريخ تقديم طلب القرض.-و يجب أن يظل المعنيون في منصبتهم عند تاريخ إصدار حوالة القرض.

⁴ -أنظر المادة 1 من المرسوم رقم 166/10 سالف الذكر.

3-بالنسبة لباقي الولايات : فيستفيد هؤلاء الموظفين من اقتناء سكن جماعي أو القيام بتوسيع سكن فردي⁽¹⁾.

ت- شروط الحصول على القرض : اشترط القانون في المترشح للحصول على القرض شروط ينبغي أن يتوفر عليها ذكرتها المادة 4 من المرسوم رقم 166/10 سالف الذكر ، و كذلك ذكرتها المادة 4 من القرار رقم 27 المؤرخ في 2011/03/31 سالف الذكر⁽²⁾.

ث- تكوين ملف القرض : حتى يتم طلب القرض من طرف الموظف لابد من تكوين ملف زائد إيداع طلب لدى المديرية العامة للخزينة العمومية بوزارة المالية ، و التي تقوم بدراسة طلبات القروض و معالجتها و كذا تسيير القروض الممنوحة⁽³⁾، و يجب أن يحتوي ملف القرض على عدة وثائق نصت عليها المادة 5 من المرسوم رقم 166/10 سالف الذكر وكذلك المادة 7 من القرار رقم 27 المؤرخ في 2011/03/31 سالف الذكر⁽⁴⁾.

¹-أنظر المادة 2 من القرار رقم 27 المؤرخ في 2011/03/31 سالف الذكر .

²-الشروط الواجب توفرها في المترشح هي :

-أن يكون سن المترشح لا يفوق 60 سنة بما في ذلك الموظفين الذين يشغلون وظائف عليا في الدولة ، وقد مدد هذا السن إلى 65 سنة بالنسبة لبعض الموظفين و هم:

-الأساتذة الباحثين .

-الأساتذة الباحثين في المستشفيات الجامعية .

-الباحثين الدائمين .

-القضاة ، بعد تعديل المرسوم التنفيذي رقم 166/10 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 425/12 و بمقتضى المادة 2 منه فإنه تم رفع سن الاستفادة من القروض التي تمنحها الخزينة إلى 65 سنة لكل الموظفين دون استثناء .

-إثبات أقدمية 5 سنوات و أن يكون مرسوم .

-أن يثبت دخل شهري يساوي على الأقل مرة و نصف (1,5) الدخل الوطني الأدنى المضمون أي 18 ألف د ج حاليا ، و يكون له راتب لا يقل عن 27000 ألف د ج شهريا ، بما في ذلك احتساب كل العلاوات القانونية الأساسية .

³- أنظر المادة 6 من القرار رقم 27 المؤرخ في 2011/03/31 سالف الذكر .

⁴- تتمثل هذه الوثائق فيما يلي :

-طلب خطي للمرشح يحدد فيه عنوانه الشخصي و المهني و مبلغ القرض المطلوب .

-شهادة عمل مؤرخة بأقل من (30) يوما ، توضح تاريخ التوظيف ووضعية طالب القرض ، أما بالنسبة للموظفين الذين يشغلون وظائف عليا في الدولة ، تقديم نسخة من مرسوم التعيين أو مقرر التعيين بالنيابة .

-شهادة ميلاد أصلية مستخرجة من بلدية المولد 12 .

-شهادة الإقامة . =

ج- السقف الأقصى للقروض الممنوحة من طرف الخزينة : يتم تحديد سقف القرض الممنوح للمستفيد باعتماد على (03) نقاط أساسية و هي⁽¹⁾ :

- سن المستفيد من القرض : وذلك على أن لا يتجاوز سن الأقصى 65 سنة لكل الفئات .

- قدرة المستفيد على التسديد : مع أخذ بعين الاعتبار عدم تجاوز الأقساط الشهرية للتسديد 30% من الدخل الشهري للمستفيد.

- طبيعة المشروع الممول : اقتناء أو بناء أو توسيع مسكن .

وعليه بالرجوع إلى نص المادتين 6 و 7 من المرسوم رقم 166/10 سالف الذكر نجدهما

توضحاني سقف القرض الممنوح كما يلي⁽²⁾:

- فيما يخص سقف القروض الممنوحة لاقتناء أو بناء سكن و هذه القروض تطبق عليها

=- كشف الراتب للأشهر الثلاثة (03) الأخيرة و مستخرج العائد السنوي.

- صك مشطوب.

- شهادة تثبت في حالة اقتناء أو بناء سكن ، بأن الطالب بما في ذلك زوجه لا يملك سكنا سلم له من طرف مصالح المحافظة العقارية.

- عقد الملكية ورخصة بناء سارية المفعول في حالة مشروع بناء أو توسيع سكن.

- عقد بيع على أساس مخطط يحرر لدى موثق في حالة اقتناء سكن لدى مؤسسة الترقية العقارية عضو لدى صندوق الضمان القروض العقارية.

- نسخة من عقد الملكية أو وعد بالبيع مسجل و مشهر يحرر لدى الموثق وكذا الوثيقة الخاصة بالحالة المالية العقارية للرهن العقاري (شهادة السلبية) ، في حالة اقتناء سكن لدى الخواص.

- تعهد كل من المستخدم و المستفيد باحترام الأحكام التنظيمية المطبقة على هذه القروض.

- نسخة من بطاقة التسجيل لدى الضمان الاجتماعي.

- الوثيقة الخاصة بالحالة المالية العقارية الصادرة عن المحافظة العقارية.

- تقديم تعهد من الموثق بتحرير رهن من الدرجة الأولى لفائدة المديرية العامة للخزينة خلال مدة (03) أشهر من تاريخ الحوالة و هذا من أجل اقتناء سكن جماعي بما في ذلك عقد بيع على أساس مخطط (بناء على التصاميم).

- رهن من الدرجة الأولى لفائدة المديرية العامة للخزينة من أجل البناء أو التوسيع.

- كفالة ضمان من طرف الزوج في حالة إذا ما كان هذا الأخير طرف في القرض أو الكفالة.

- رخصة التوسيع.

- تقرير خبرة منجز من طرف مهندس معماري معتمد موضح فيه المبلغ الإجمالي لمشروع البناء أو توسيع السكن.

- تقديم طلب تضامني من طرف الأزواج العاملين المنتمين للوظيفة العمومية ، زائد نسخة من عقد زواج حديثة.

- و يتم إرفاق كل هذه الوثائق بنسخة من القرار رقم 27 المؤرخ في 2011/03/31 سالف الذكر .

¹ - أنظر المادة 9 من القرار رقم 27 المؤرخ في 2011/03/31 سالف الذكر .

² - أنظر المادتين 10 و 11 من القرار رقم 27 المؤرخ في 2011/03/31 سالف الذكر .

نسبة فائدة قدرها (1%) سنويا ، و هي كما يلي:

-سبعة ملايين دينار (7.000.000 د ج) بالنسبة للموظفين الذين يشغلون وظائف عليا في الدولة ، و الموظفين المصنفين في القسم الفرعي من 1 إلى 7 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية .

-أربعة ملايين دينار (4.000.000 د ج) للفئات الأخرى من الموظفين.

-أما فيما يخص سقف القروض الممنوحة لتأهيل أو تكملة أشغال السكن فإن هذه القروض تطبق عليها كذلك نسبة فائدة قدرها (1%) سنويا و هي كما يلي:

-أربعة ملايين دينار (4.000.000 د ج) بالنسبة للموظفين الذين يشغلون وظائف عليا في الدولة ، و الموظفين المصنفين في القسم الفرعي من 1 إلى 7 من القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية .

- مليوني دينار (2.000.000 د ج) للفئات الأخرى من الموظفين.

-يمكن أن يستفيد الموظف من قرض الخزينة بمبلغ يعادل المستحقات الباقي تسديدها من القرض الذي تحصل عليه من أي بنك أو مؤسسة مالية بهدف اقتناء أو بناء أو توسيع سكن ، و يجب أن يكون المبلغ المستحق الباقي في حدود المبالغ القصوى المحددة في المادتين 6 و 7 من المرسوم رقم 166/10 ، و تتم عملية التسديد مباشرة بين الخزينة العمومية و المؤسسة المالية أو البنك المقرض ، وهذا بناء على طلب المستفيد الذي يقدم الوثائق الثبوتية التي تحدد المستحقات الباقي تسديدها مصادق عليها من طرف المؤسسة المقرضة بما في ذلك الضمانات (الرهن العقاري)⁽¹⁾ المتعلقة بالقرض لدى هذه الأخيرة للخزينة العمومية⁽²⁾ .

ج- الضمانات المقدمة للحصول على قروض الخزينة : نص المرسوم رقم 425/12

سالف الذكر المعدل و المتمم للمرسوم رقم 166/10 سالف الذكر ، على بعض الضمانات التي يجب على الموظف المستفيد من القرض أن يقدمها حتى يتم الموافقة على منحه القرض،وهذه

¹ - أنظر نص المادة 46 من القانون رقم 08/13 المؤرخ في 2013/21/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 ، ج ر عدد 68.

² - أنظر المادة 9 من المرسوم رقم 166/10 سالف الذكر ، و أنظر المادة 8 من القرار رقم 27 المؤرخ في 2011/03/31 سالف الذكر.

الضمانات تتمثل في (1):

- رهن قانوني على السكن الممول لصالح الدولة أي (الخزينة العمومية).

- كفالة تضامنية للأزواج في حالة ما إذا كان هذا الأخير كافلاً.

- وثيقة أو بوليصة التأمين لتسديد القرض لفائدة الخزينة العمومية في حالة الوفاة.

- وثيقة التأمين على الكوارث الطبيعية.

خ- عملية تسديد مبلغ القرض : يتم تسديد مبلغ القرض الممنوح من الخزينة في مدة تصل

إلى (30) سنة كحد أقصى مع تأجيل التسديد لمدة (01) سنة ابتداء من تاريخ حوالة القرض.

و يسمح للمستفيد بالتسديد المسبق و الإجمالي لمبلغ المتبقي من القرض قبل انتهاء فترة

التسديد ، مع عدم احتساب الفوائد المتعلقة به المبلغ المتبقي .

و يتم تسديد مبالغ القروض التي تمنحها الخزينة من طرف المستفيدين عن طريق أقساط

شهرية منتظمة كما يلي (2):

1- بالنسبة للموظفين في الخدمة : يتم عن طريق الاقتطاع الذي يقوم به الأمرون بالصرف

المكلفون بالتصفية ، و الأمر بصرف أجور المستفيدين الذين يجرون الاقتطاع الشهري بدون انقطاع

إلى غاية التسديد الكلي لمبلغ القرض.

2- بالنسبة للمستفيدين المحالين على التقاعد : فإن هيئات التقاعد تتولى الاستمرار في

عمليات الاقتطاع المباشر الشهري كما يلي:

- من الصندوق الخاص لتقاعد الإطارات العليا للأمة ، بالنسبة للذين يشغلون وظائف عليا

في الدولة.

- من مصالح الصندوق الوطني للتقاعد بالنسبة للموظفين الآخرين.

- من صندوق المعاشات العسكرية ، بالنسبة للمستخدمين العسكريين و أشباه المدنيين في

وزارة الدفاع الوطني.

3- بالنسبة للموظفين المستفيدين : من إجازة مرضية طويلة الأجل و المستفيدات من إجازة

الأمومة ، الاقتطاع الشهري يكون من خلال الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي.

¹-أنظر المادة 3 من المرسوم رقم 425/12 ، التي عدلت المادة 12 من المرسوم رقم 166/10 سالف الذكر.

²- أنظر المادتين 10 و 11 من المرسوم رقم 166/10 سالف الذكر ، أنظر المادة 19 من القرار رقم 27 المؤرخ في 2011/03/31 سالف الذكر.

تجمع بين المديرية العامة للخزينة و صندوق الضمان الاجتماعية اتفاقية تحدد من خلالها كيفية تكفل مصالح هذه الأخيرة بالاقتطاعات المذكورة أعلاه.

تجدر الإشارة إلى أنه في حالة ما إذا قام الموظف المستفيد بتقديم طلب استقالة ، فإنه يجب عليه تسديد المستحقات المتبقية من القرض كاملة بما في ذلك الفوائد المرتبطة به، هذا قبل قبول طلب الاستقالة ، و إلا فإنه سيتم التنفيذ الفوري عليه بالرهن العقاري ، على المسكن الذي تم اقتناؤه أو بناءه أو توسيعه بواسطة قرض الخزينة⁽¹⁾.

- نفس الإجراء يتخذ مع المستفيد محل التسريح أو محل إهمال المنصب ⁽²⁾ .

- وكذلك في حالة عدم دفع المستحقات لـ (03) أشهر متتالية ، ينتج عنه استصدار أمر بالدفع يعادل المبلغ المتبقي من القرض مع احتساب الفوائد المتعلقة بذلك⁽³⁾.

د- تحصيل مبالغ القرض : يتم تحويل مبالغ القروض إلى حساب المستفيدين من طرف أمين الخزينة الرئيسي ، مع إخطار إدارة المستفيدين بذلك ، و تسند عملية تحصيل القروض و الفوائد إلى أمين الخزينة الرئيسي ، وهذا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 46/93 المؤرخ في 1993/02/06 المحدد لأجال دفع النفقات و تحصيل الأوامر بالإيرادات و البيانات التنفيذية و إجراءات قبول القيم المنعدمة ، حيث يقوم هذا الأخير أي الأمر بالصرف بإرسال الوضعيات المفصلة المنكفل بها و المبالغ المتبقي تحصيلها إلى المديرية العامة للخزينة (C,G,C,G A 7)
8 A) ، و التي يجب أن تتضمن المعلومات التي نصت عليها المادة 18 من القرار رقم 27 المؤرخ في 2011/03/31⁽⁴⁾.

¹ - أنظر المادة 14 من المرسوم رقم 166/10 سالف الذكر .

² - أنظر المادتين 20 و 23 من القرار رقم 27 المؤرخ في 2011/03/31 سالف الذكر.

³ - أنظر المادة 24 من القرار رقم 27 المؤرخ في 2011/03/31 سالف الذكر.

⁴ - المعلومات التي يجب ذكرها هي :

-المبالغ المتبقي تحصيلها للسنة الماضية.

-تكفل السنة الجارية.

-مجموع سندات التحصيل.

-الإلغاء و التخفيض.

-المجموع الصافي للتكفلات.

-تحصيل السنة الجارية.

-المبالغ المتبقي تحصيلها في نهاية السنة.

ترسل مصالح الإدارة المركزية للموظف المستفيد من القرض كل (03) أشهر إلى المديرية العامة للخرينة العمومية بوزارة المالية ، وضعية تتضمن المعلومات التالية حول المستفيدين⁽¹⁾:

-قائمة بالأسماء و العناوين الشخصية للمستفيدين.

-مبلغ التسديدات من قبل كل مستفيد.

-المعلومات المتعلقة بالإدارة الوصية للمستفيد ، بما في ذلك المتعلقة بصندوق التقاعد.

و تجدر الإشارة أنه في حالة تحويل الموظف المستفيد من القرض داخل التراب الوطني ، يتعين على الإدارة الوصية التي ينتمي إليها الموظف المستفيد أن ترسل إلى المديرية العامة للخرينة وضعية تتضمن المعلومات التالية⁽²⁾:

-قائمة بالأسماء و العناوين الشخصية للمستفيدين.

-الوضعية المهنية الجديدة للمستفيدين.

-المعلومات المتعلقة بالإدارة الوصية للمستفيد.

-مبلغ القرض الممنوح ، المبلغ المسدد ، وكذا المبلغ المتبقي للتسديد.

وقصد ضمان متابعة و تسديد القروض الممنوحة ، يتعين على الإدارة الوصية تعجيل عملية التحويل للتكفل بالمعنيين من قبل الهيئات الجديدة المنتسب إليها ، و ذلك من خلال التزام هذه الأخيرة بمواصلة الاقتطاع الشهري دون انقطاع حتى يتم التسديد الكلي لمبلغ القرض و كذا الفوائد المتعلقة به.

أما في حالة الوفاة أو تحويل المستفيد من القرض خارج التراب الوطني ، يتعين على الإدارة الوصية المكلفة بعملية التحصيل ، إعلام المديرية العامة للخرينة بذلك ، كما يتعين عليها إخطار المعني بالأمر أو ورثته حسب الحالة، والاقترب من مصالح هذه الأخيرة ، قصد تحديد كيفية تسديد ما تبقى من القرض⁽³⁾.

الفرع الثاني:القرض العقاري الميسر الموجهة للأفراد و المرقين العقاريين.

إضافة إلى منح الخزينة العمومية للقروض الموجهة لفائدة الموظفين لاقتناء أو بناء أو

¹ - أنظر المادة 21 من القرار رقم 27 المؤرخ في 2011/03/31 سالف الذكر.

² - أنظر المادة 22 من القرار رقم 27 المؤرخ في 2011/03/31 سالف الذكر.

³ - أنظر المادتين 22 و 23 من القرار رقم 27 المؤرخ في 2011/03/31 سالف الذكر.

توسيع السكن ، فإنها تقوم بدور آخر و هو تفعيل القروض العقارية المدعمة الموجهة للأفراد و للمقيمين العقاريين ، من خلال تحمل لنسبة من معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية ، فالقروض الميسرة تعد أحد أنماط القرض العقاري التي إستحدثها المشرع بهدف مساعدة الفئة ذات الدخل المتوسط و المحدود من أجل الحصول على سكن ، و لهذا النمط من القروض خصائص معينة تميزه عن باقي القروض العقارية ، رغم خضوعها لنفس القواعد العامة التي تحكم القرض العقاري ، وعليه سندرس القرض العقاري الميسر فيما يلي :

يعرف القرض العقاري الميسر على أنه : " أحد أنماط القرض و يتميز بشروط تفضيلية تطبق عليه معدل فائدة أقل من تلك المطبقة على القروض العقارية التجارية العادية أي المعدلات المعمول بها في السوق ، و يتم توجه هذه القروض لفئة معينة من الأفراد وكذا المقيمين العقاريين مع إجراءات تحصيل ميسرة ، و يتم ذلك بناء على اتفاقية بين الخزينة العمومية والبنوك والمؤسسات المالية العمومية " (1) .

سندرس القرض الميسر في نوعين و هما : القرض الميسر الموجهة للأفراد (أولا) ، و القرض الميسر الموجهة للمقيمين العقاريين (ثانيا) ، كما يلي :

أولا - القرض العقاري الميسر الموجهة للأفراد :

لقد تم استحداث هذا النمط من القرض العقاري وتحدد أحكامه العامة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 2010/03/10 و الذي يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين (2) ، وقد تم إلغاء أحكام هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 389/13 المؤرخ في 2013/11/24 و الذي يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي من

¹ - Maamri Assia, Le crédit immobilier à taux bonifié , disponible sur : <http://www.algeriansoverseas.com/index.php?p=19&cat=2&txt=206> - 2017/10/10، 09:44

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

قبل المستفيدين⁽¹⁾.

أ-خصائص القرض العقاري الميسر الممنوح للأفراد : يتميز هذا القرض بعدة خصائص نذكر أهمها فيما يلي :

- يمنح هذا القرض بفائدة مخفضة طبقا لشروط محددة بموجب القانون.
- يمنح هذا القرض لتمويل عملية اقتناء سكن ترقوي جماعي أو بناء سكن ريفي .
- يمنح هذا القرض فقط لاقتناء سكن جديد منجز من طرف مرقي عقاري معتمد.
- تتحمل الخزينة الفارق في نسبة الفائدة على القرض الذي تمنحه مؤسسة القرض.
- تتراوح نسبة الفائدة المطبقة على هذا القرض حسب الدخل الشهري ما بين (1% و 3 %) حسب الحالة.

-يعتبر هذا القرض طويل الآجل و الذي تصل فيه مدة تسديد مبلغ القرض إلى 30 سنة.

ب-الإطار القانوني الخاص بالقرض الميسر الممنوح للأفراد : تطبيقا لما وردا في أحكام المادة 109 من الأمر رقم 01/09 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009⁽²⁾، و الذي تم بنص المادة 75 من القانون رقم 09/09 المؤرخ في 2009/12/30 و المتضمن قانون المالية لسنة 2010⁽³⁾، و التي نصت على استحداث القروض الميسرة وتطبيقا لذلك تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 87/10 سالف الذكر ، و الذي تم إلغائه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 389/13 سالف الذكر فيما بعد ، وقد حددت هذه المجموع من النصوص القانونية الأحكام العامة و كذا شروط الاستفادة من هذا القرض بالنسبة للأفراد ،وكذا تحديد معدلات تخفيض نسبة الفائدة لهذا القرض الذي تمنحه البنوك و المؤسسات المالية.

ت-شروط منح القرض الميسر للأفراد : حتى يستفيد الأفراد من هذا القرض لاقتناء سكن ترقوي جماعي أو سكن ريفي ، يجب أن تتوفر فيهم مجموعة من الشروط و التي حددتها التعليمات رقم 01 المؤرخة في 2010/04/22 الصادرة عن المديرية العامة للخزينة العمومية الخاصة

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 389/13 المؤرخ في 2013/11/24 ، و الذي يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين ، ج ر عدد 61 ، الذي ألغى أحكام المرسوم رقم 87/10 سالف الذكر.

² -القانون رقم 01/09 المؤرخ في 2009/07/22،المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009،ج ر عدد 44.

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

بالقروض العقارية بفائدة مدعمة الممنوح من البنوك و المؤسسات المالية ، تطبيقا للمرسوم رقم 87/10 سالف الذكر ⁽¹⁾.

تجد الإشارة إلى أنه من استقراء مواد المرسوم رقم 87/10 لم يقوم المشرع بتوضيح الشروط الواجب توافرها في الأفراد للاستفادة من تخفيض معدلات الفائدة ، وكذا كفيات تطبيق هذه الأحكام و هو نفس الأمر الملاحظ في المرسوم رقم 389/13 الذي ألغى المرسوم رقم 87/10 كذلك لم يحدد هذه الشروط المطلوبة للاستفادة ، وعليه فإن المرجع الوحيد الذي حدد هذه الشروط للاستفادة من القرض الميسر هي التعليمات رقم 01 المؤرخ في 2010/04/22 ، التي أوردت مجموعة من الشروط منها ما يتعلق بالسكن محل التمويل بالقرض ، ومنها ما يتعلق بالمقترض ، يضاف إليها بعض الشروط الإدارية المطلوبة عموما في القروض العقارية ⁽²⁾، وعليه نعددها كما يلي:

1- الشروط المتعلقة بالسكن محل التمويل بالقرض:

- يجب أن يكون السكن جماعي و جديد و منجز من طرف مرقى عقاري معتمد حسب الأنظمة المعمول بها في هذا الخصوص.
- ألا يكون طالب القرض قد استفاد من أشكال و صيغ الدعم المقدمة من طرف الدولة سابقا ، ذلك لكون أن المرسوم لا يطبق بأثر رجعي على الأشخاص الذين سبق لهم الاستفادة من القروض العقارية الممنوحة من البنوك أو الخزينة في إطار البيع بالإيجار أو السكن الجماعي التساهمي أو تكييف القرض وفق إجراءات جديدة.
- يجب أن تتوفر المساكن المراد تمويلها بالقرض الميسر على عقود البيع أو الحجز أو التوجيه بالنسبة للسكنات التي استفاد منها أصحابها و المحصورة في السكنات الترقية الجماعية.
- يمكن كذلك إدراج عقود شراء السكنات المنجزة بصيغة البيع على التصاميم المبرم بين

¹ -يسعد فضيلة ، سالمي وردة ، أنواع القرض العقاري ودور القروض الميسرة في دعم الاستثمار ، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول : الملكية العقارية و دورها في تنمية الاستثمار ، يومي 22 و 23 أكتوبر 2011 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قسنطينة ، ص 05.

² -سالمي وردة ، دعم تمويل السكن الترقوي في إطار القروض العقارية الميسرة ، مداخلة ملقاة في الملتقى الدولي حول : الترقية العقارية و سياسة السكن رهانات و تحديات ، يومي 1 و 2 مارس 2017 ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة 2 ، ص 07.

المستفيدين من القروض و المرقى العقاري سواء كان خاص أو عمومي ، و يجب أن يكون عضو في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية حتى يتم استفادة من القروض الميسرة⁽¹⁾.

2-الشروط المتعلقة بالمقترض : إضافة إلى الشروط العامة المطلوبة في المقترض للحصول على القرض العقاري بشكل عام فإنه بالنسبة للقرض الميسر يتم التركيز على السن و الراتب باعتبارهما شرطين أساسيين في تحديد مبلغ القرض الذي يمكن أن يستفيد منه الفرد ، و كذا نسبة الفائدة المطبقة عليه .

- **توفر السن المطلوب :** يعتبر السن عامل مهما في جميع التصرفات القانونية التي يقوم بها الأفراد و باعتبار طلب قرض عقاري من قبيل التصرفات القانونية اشترط المشرع بلوغ سن الرشد القانوني و هو 19 سنة حسب القانون المدني من أجل صحة التصرفات التي يقوم بها الفرد ، و بالنظر إلى السن المطلوب للاستفادة من القرض العقاري الميسر هو بلوغ سن 19 سنة ، و عدم تجاوز السن المحدد للاستفادة وهو 70 سنة و هو الحد الأقصى للاستفادة .

- **الراتب الشهري :** يجب أن يكون للفرد المرشح للحصول على القرض أن يشغل وظيفة يتقاضى فيها راتب شهري منتظم معين ،و يكون هذا الراتب محدد بين مرة و نصف (1.5) من الأجر الوطني الأدنى و يساوى أو يقل عن اثنتي عشر (12) مرة فهو يدخل ضمن فئة المستفيدين من القروض العقارية الميسرة حسب ما حدده القانون.

و لقد تم تحديد سقف القروض الميسرة لاقتناء سكن ترقوي جماعي يملكه مرقى عقاري صاحب المشروع في حدود 12 مليون د ج أي مليار و 200 مليون سنتيم ، وأن تكون مساحة الشقة لا تزيد عن 120 متر مربع ، و يمكن في بعض الحالات أن يصل القرض إلى 01 مليار سنتيم في حالة توفر شرطي السن المبكر ،و كذلك الدخل المنتظم⁽²⁾.

ث- الشروط الإدارية : لقد نصت التعليمات على وجوب توفر مجموعة من الوثائق التي

يحتويها ملف القرض الميسر حسب نوع العملية الممولة إذا كانت اقتناء سكن ترقوي جماعي أو

¹- تجدر الإشارة إلى أنه بالنسبة لبيع السكنات الفردية بين الخواص فهي غير معنية بالاستفادة بشكل نهائي من هذه القروض الميسرة على أساس أنه لا يمكن للدولة تمويل أرباح محققة بين الخواص ،- سالمي وردة ، المرجع السابق ، ص 08.

²- يسعد فضيلة ، سالمي وردة ، المرجع السابق ، ص 7.

بناء سكن ريفي ، وهي تقريبا نفس الوثائق المطلوب بشكل عام في أنماط القرض العقاري⁽¹⁾.
يتم إيداع الملفات على مستوى الوكالات البنكية التي تتوفر على حساب بنكي للمستفيد ،
على أن تتم دراستها في آجل لا يتعد أسبوع واحد ، وقد تطول دراسة الملف من شهر إلى شهرين
في حالة إيداع ملف غير كامل⁽²⁾.

ح- كيفية تحديد نسبة الفائدة على القرض الميسر : يتم تحديد نسبة تخفيض معدل الفائدة
على القروض التي يستفيد منها الأفراد من خلال الإطلاع على نص المواد القانونية المحددة لها
في المرسوم التنفيذي رقم 389/13 سالف الذكر⁽³⁾، وبناءا على هذه المواد نجد أن المشرع قد قام
بتحديد معدل تخفيض نسبة الفائدة المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية
، بناءا على الراتب الشهري الذي يتقاضاه الفرد أي حسب عدد مرات الأجر الوطني المضمون
المحدد حاليا ب (18 ألف د ج) ، و هذه النسبة تتراوح ما بين (1 % و 3 %) ، و تقوم الدولة
ممثلة في الخزينة العمومية بتحمل فارق بين نسبة الفائدة التي تطبقها البنوك و المؤسسات المالية

¹ - الوثائق العامة و الخاصة المطلوبة هي :

1- الوثائق العامة : وتتمثل هذه الوثائق على العموم في :

- نسخة من بطاقة التعريف الوطني مصادق عليها.

- شهادة ميلاد أصلية (12).

- شهادة إقامة.

- شهادة عائلية للحالة المدنية.

- كشف الراتب لثلاثة أشهر الأخيرة للعمال الأجراء.

- شهادة الضريبة بالنسبة لغير الأجراء.

2- الوثائق الخاصة ب اقتناء سكن ترقوي جماعي : و تتمثل في :

- شهادة تخصيص بالنسبة للسكن إذا كان منجز أو عقد بيع على التصاميم موثقا و مسجلا و مشهرا لدى مصالح
أمالك الدولة.

- شهادة ضمان مستخرجة من صندوق ضمان القروض.

- زائد الوثائق العامة المذكورة أعلاه.

3- الوثائق الخاصة ب بناء سكن ريفي : و تتمثل في :

- تقديم طلب القرض للبنك المقرض (بنك الفلاحة و التنمية الريفية - BADR).

- رخصة تصنيف العقار ضمن السكن الريفي مقدمة من اللجنة الولائية المختصة.

- زائد الوثائق العامة المذكورة أعلاه ، - يسعد فضيلة ، سالمى وردة ، المرجع نفسه ، ص 7.

² - سالمى وردة ، المرجع السابق ، ص 08.

³ - أنظر المواد 2 و 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 389/13 سالف الذكر .

و نسبة الفائدة التي يتحملها المستفيدون ⁽¹⁾، وعليه يتم احتساب نسبة الفائدة كما يلي:

1- احتساب نسبة الفائدة (1 %) على القرض ⁽²⁾: وهي عندما يكون راتب المستفيد من القرض أكثر بمرة واحدة (1) من الأجر الوطني الأدنى المضمون (18.000 د ج) و أقل أو تساوي ست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون (108.000 د ج).

2- احتساب نسبة الفائدة (3 %) على القرض ⁽³⁾: وهي عندما يكون راتب المستفيد من القرض أكثر بستة (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون (108.000 د ج) و أقل أو يساوي اثنتي عشر (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون (261.000 د ج).

ما يستنتج مما تقدم أن حجم الراتب له دور مهم ، ولكن يبقى عامل السن هو الأكثر تأثير في تحديد قيمة القرض فكلما قل سن المستفيد من القرض كلما زادت قيمة القرض ، و كلما زاد سن المستفيد تقلصت قيمة القرض ، وعليه فإن احتساب نسبة الفائدة المخفضة تكون حسب المرسوم رقم 389/13 سالف الذكر ، فإن قيمة القرض سوف ترتفع بشكل كبير مقارنة مع ما إذا تم احتساب نسبة الفائدة العادية أي (6.25 %) فإن قيمة القرض تتقلص بشكل كبير مما هي عليه بنسبة فائدة مخفضة (1 %) ⁽⁴⁾، ومنه فإن منح قروض عقارية ميسرة لصالح الأفراد سيكون له أثر

¹ -إن صيغة القرض العقاري الميسر الموجهة للأفراد على وجه الخصوص تساهم في منحها حوالي 12 بنك ، في مقدمتها البنوك العمومية المساهمة في تمويل نشاط الترقية العقارية لاسيما المشاريع ذات الطابع السكني و من بينها نذكر : صندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك ، بنك التنمية المحلية ، القرض الشعبي ، بنك البركة الجزائري ، - سالمي وردة ، المرجع السابق ، ص 08.

² -لقد منح Cnep - بنك منذ سنة 2010 إلى غاية 2012 قروض بمعدل فائدة مخفض ب 1% لشراء مسكن بحوالي 28509 أي ما قيمته 41.380 مليار دينار . - منصور عبد النور، المرجع السابق ، ص 101.

³ - لقد منح Cnep - بنك منذ سنة 2010 إلى غاية 2012 قروض بمعدل فائدة مخفض ب 3% لشراء مسكن بحوالي 372 أي ما قيمته 1.714 مليار دينار . - المرجع نفسه ، ص 101.

⁴ - لقد سجل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك ، فيما يخص تمويل السكن بقروض عقارية ميسرة إذ قدرت إجمالي المبالغ الممولة من قبله ب 24,867 مليار دج أي 18.023 قرض عقاري بمعدل فائدة مخفض و ذلك منذ بداية تسويق المنتج الذي انطلقت في شهر ماي 2010.

أما في نهاية سنة 2010 تم تقديم 6128 قرض أي ما قيمته 7,7 مليار دج قدمت بمعدل فائدة 1 % و كانت نسبة القروض العقارية الميسرة الممنوحة 37 % من إجمالي القروض العقارية المقدمة من طرف البنك.

أما في سنة 2011 فكان تطور ملحوظ حيث قدرت المبالغ الممنوحة في إطار القروض العقارية الميسرة قدرة ب 17,23 مليار دج أي 16,023 مليار دج منها مقدمة بمعدل فائدة 1 % و 1,107 مليار دج بمعدل فائدة 3 % - Bouchala Safia , Crédit a taux bonifié , Cnep news , n° 33 , 2 éme trimestre 2012 , p 11.

جد إيجابي في مساعدتهم لاسيما أصحاب الدخل المتوسط و المحدود في الحصول على سكن لائق ، و هذا بمساهمة بسيطة في حدود (20 %) من قيمة القرض الممنوح لتمويل اقتناء أو بناء سكن زائد أقساط شهرية بنسبة فائدة (1 %) أي ما يعادل 1 مليون سنتيم في كل 100 مليون سنتيم. وبالتالي فإن الإجراء المتعلق بتخفيض معدل نسبة الفائدة على القروض الممنوحة من طرف البنوك و المؤسسات المالية وفق شروط محددة ، هي تركز على أساس اقتصادي وليس إداري وهذا لكون دراسة و معالجة ملفات القروض يتم على أساس السن و معدل الدخل الشهري للمستفيدين على اعتبار أن هذا النمط من القروض و ما يمتاز به من تسهيلات ، فهو موجه على وجه الخصوص لفئة ذات الدخل المتوسط و المحدود في المجتمع من أجل الحصول على سكنات لائقة لهم ، وليس لفئة ذوي الدخل المرتفع .

ثانيا - القرض العقاري الميسر الموجه للمقيمين العقاريين:

لقد أقر المشرع عدة تحفيزات مالية لفائدة المقيمين العقاريين بهدف تشجيعهم على الاستثمار في نشاط الترقية العقارية ، ولعل أهم التحفيزات المالية هي توفير مصادر التمويل اللازمة للانطلاق في إنجاز المشاريع⁽¹⁾، وهذا بالاستفادة من التخفيض على نسبة الفائدة في قروض العقارية الميسرة المقدمة من طرف الدولة ، و التي تعد أحد أهم التحفيزات التي تساهم و بشكل كبير في توسيع نشاط المقيمين العقاريين الخواص في مجال الترقية العقارية على وجه الخصوص ، و دفعهم للمبادرة بمشاريع جديدة نظرا لتوفر عنصر التمويل الذي يعد من أهم العناصر المساهمة في إنجاز عملية إنجاز أي مشروع عقاري ، وعليه سنحاول دراسته فيما يلي :

أ- خصائص القرض العقاري الميسر الممنوح للمقيمين العقاريين : يتميز القرض العقاري الميسر الممنوح للمقيمين العقاريين عن غيره من القروض العادية الممنوحة للمقيمين ، و كذا عن تلك الممنوحة للأفراد في النقاط التالية:

- تمنح القروض الميسرة بفائدة مخفضة للمقيمين العقاريين طبقا لدفتر الشروط المحدد قانونا.
- تمنح القروض الميسرة لتمويل عملية إنجاز برامج عمومية للترقية العقارية ذات طابع سكني لصالح الدولة ، دون أن تستفيد المحلات غير المستعملة للسكن من هذا الدعم في التمويل .
- تتحمل الخزينة الفارق في نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية و المقدرة بـ (4 %) فقط .

¹ - شعرة مهدي ، المرجع السابق ، ص 116.

- يسمح فقط للبنوك و المؤسسات المالية العمومية بمنح القروض الميسرة للمقرين دون سواها أي تستبعد البنوك و المؤسسات المالية الخاصة و الأجنبية من هذه العملية .

-يعتبر هذا القرض قصير الآجل ، و الذي تصل فيه مدة تسديد القرض إلى 24 شهر كأقصى حد بالنظر إلى آجال انتهاء المشروع وقيام المرقى ببيع هذه السكنات أو تسليمها.

ب-الإطار القانوني للقرض العقاري الميسر الممنوح للمرقى العقاري: لقد تم استحداث القرض العقاري الميسر للمرقى العقاري بموجب نص المادة 74 من القانون رقم 09/09 المؤرخ في 2009/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2010 ، و التي جاء فيها : " يرخّص للخزينة العمومية بمنح تخفيضات في معدلات الفوائد بعنوان القروض الممنوحة من البنوك و المؤسسات المالية إلى المقرين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن ."

و يحدد معدل هذا التخفيض و كفيات منحه عن طريق التنظيم⁽¹⁾، وقد أشارت المادة 66 الفقرة 6 من نفس هذا القانون إلى فتح ضمن كتابات الخزينة حساب التخصيص الخاص تحت رقم 302-132 و عنوانه " صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء وبناء و توسيع السكن وكذا المقرين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة "، على أن تبيان كفيات تطبيقه عن طريق التنظيم .

تطبيقاً لأحكام المادة 66 تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 120/10 المؤرخ في 2010/04/12 الذي يحدد كفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-132 تحت عنوان " صندوق تخفيض نسبة الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و بناء و توسيع سكن و كذا المقرين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة"⁽²⁾ ، والذي يعد المرجع الذي يتم من خلاله تخفيض نسبة الفوائد على القروض الممنوحة للمقرين العقاريين في إطار إنجاز برامج عمومية للسكن لصالح الدولة ، وتنفيذاً للمرسوم رقم 120/10 سالف الذكر قام المشرع بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 167/10 المؤرخ في 2010/07/30 و الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمقرين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن

¹- قانون رقم 09/09 ، مؤرخ في 2009/12/30 ، تضمن قانون المالية لسنة 2010، ج ر عدد 78.

²- المرسوم التنفيذي رقم 120/10 المؤرخ في 2010/04/21، يحدد كفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-132 الذي عنوانه "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و بناء و توسيع السكن و كذا المقرين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة"، ج ر عدد 27 .

و كفاءات منحها⁽¹⁾ .

و تم تحديد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة على القروض بالقرار الوزاري المشترك بين كل من الوزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بالسكن المؤرخ في 2011/03/01 الذي يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة⁽²⁾ .

ت-الشروط المطلوب توفرها في المرقى العقاري للاستفادة من القرض الميسر:لقد أقرت الدولة من خلال النصوص القانونية أنه لا يستفيد من هذه القروض جميع المرقين العقاريين النشطين في مجال الترقية العقارية ، بل يجب أن تتوفر فيهم مجموعة من الشروط ، و كذا إتباع عدة إجراءات حسب ما نص عليه المرسوم رقم 167/10 سالف الذكر حتى يتسنى لهم الاستفادة من هذه القروض ، وعليه سنحدد هذه الشروط فيما يلي:

بالرجوع إلى المادة 4 من المرسوم رقم 167/10 سالف الذكر ،و التي نصت على أنه سيتم تحديد شروط استفادة المرقى العقاري من تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة في إطار البرامج المدعومة من طرف الدولة بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بالسكن ، حيث تم إصدار هذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/03/01 الذي يتضمن تحديد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة ، والذي أقر مجموعة من الشروط التي يتوجب على المرقى العقاري إتباعها للاستفادة من تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية العمومية ، وهذا عن طريق احترام دفتر الشروط الذي يعده المدير المكلف بالسكن و الذي يحدد فيه هذه الالتزامات.

لقد حدد أيضا الملحق المرفق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/03/01 الذي يتضمن دفتر شروط نموذجي يتعلق بتخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية العمومية للمرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن ، حيث نص على الشروط الواجب توفرها في المرقى العقاري الذي يستفيد من هذا التخفيض في نسبة الفائدة على القرض كما يلي:

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 167/10 المؤرخ في 2010/07/30، يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن و كفاءات منحها، ج ر عدد 41 .

² - القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 2011/03/01، الذي يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة ، ج ر عدد 31.

1-الشروط الواجب توفرها في المرقى العقارى:يشترط نص القرار فى المرقى العقارى ما

يلى:

-إن الشرط الأساسى حتى يستفيد المرقى العقارى من تخفيض نسبة الفائدة على القرض هو إنجاز برامج سكنية عمومية طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية التى تنظم برامج السكن المدعمة من قبل الدولة و الموجهة إلى الأسر المستفيدة من إعانات الدولة⁽¹⁾.

-على المرقى العقارى أن يستجيب لشروط الاستفادة المتضمنة فى دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزارى المشترك المؤرخ فى 2011/03/01 الذى يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة.

-يجب على المرقى العقارى أن يقدم مسبقا دفتر الشروط موقعا قانونا للبنك العمومى أو المؤسسة المالية العمومية التى يتم الاقتراض منها ، و ليست تابع للهيئات المصرفية الخاصة⁽²⁾.

2-التزامات المرقى العقارى : لقد نصت على هذه الالتزامات الواقعة على عاتق المرقى

اتجاه الإدارة المكلفة بالسكن المادتين 5 و 7 من هذا الملحق كما يلى:

-التزام المرقى بإنجاز البرامج المتفق عليها فى دفتر الشروط فى المدة المحددة.

-الالتزام بإنجاز البرامج طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية التى تنظم برامج السكن المدعمة من قبل الدولة.

-كما يلتزم المرقى اتجاه الإدارة المكلفة بالسكن بما يلى:

-التبليغ بتاريخ بداية الأشغال.

-التبليغ بعقود الدراسات و الإنجاز المبرم من طرف المرقى العقارى.

-إنجاز البرنامج فى الآجال المحددة حسب نص المادة 4 من هذا النموذج.

-الإعلام عن كل تأخير أو توقف للأشغال.

-السماح بكل عملية تفتيش أو مراقبة للأشغال.

-كما يلتزم المرقى بعدم القيام ببعض التصرفات التالية:

-عدم إقدام المرقى العقارى على بيع السكنات قبل إنهاؤها.

-عدم إصدار عقود البيع على المخطط أى على التصاميم.

¹ - أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذى رقم 167/10 سالف الذكر .

² -أنظر المادة 3 من القرار الوزارى المشترك مؤرخ فى 2011/03/01 ، سالف الذكر .

-عدم قبض أي مبلغ من الأسر المستفيدة مهما كان سبب ذلك.

3-التزامات الإدارة المكلفة بالسكن : نصت عليها المادة 6 من الملحق سالف الذكر حيث

يلتزم المدير الولائي المكلف بالسكن بما يلي:

-ضمان متابعة إنجاز البرنامج العمومي للسكن المذكور أعلاه.

-تبليغ البنك أو مؤسسة القرض المعنية، بكل تأخير أو توقيف للأشغال أو بكل حدث يمكنه تعطيل إنجاز البرنامج المذكور أعلاه .

وبتمام هذه الشروط يتم التوقيع على دفتر الشروط من قبل المرقى العقاري المعني و المدير المكلف بالسكن بالولاية⁽¹⁾،والتي سيتم بها إنجاز المشروع السكني المستفيد من إعانة الدولة ، ليتم بعدها تقديم دفتر الشروط الموقع قانونا من طرف المرقى المستفيد إلى البنك أو المؤسسة المالية المقرضة.

إن هذه الشروط التي يتم تحديدها بموجب هذا الملحق تهدف إلى تشجيع المرقى العقاري على إنجاز البرامج السكنية العمومية طبقاً للأحكام التشريعية و التنظيمية التي تنظم برامج السكن المدعمة من قبل الدولة و الموجهة إلى الأسر المستفيدة من إعانة الدولة⁽²⁾.

4-كيفية احتساب نسبة الفائدة المطبقة على القرض الميسر الممنوح للمرقى العقاري :

لقد حددت نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 167/10 سالف الذكر ، كيفية احتساب التخفيضات في معدل نسبة الفائدة للقروض الموجهة للمرقين حسب نسبة الفوائد المطبقة من طرف البنوك أو المؤسسات المالية العمومية على القروض التي تمنح للمرقين المساهمين في إنجاز البرامج العمومية للسكن ،و التي تكون في حدود (4%) و يمثل الفارق بين نسبة الفائدة المطبقة من البنوك و المؤسسات المالية ، و نسبة (4%) هو معدل التخفيض أي أنه لو نأخذ كمثال تطبيق نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين هي (8%) ،فإنه بتطبيق دعم نسبة الفائدة المخفضة يصبح المرقى يدفع نسبة الفائدة(4 %) و الخزينة العمومية تتحمل نسبة (4 %) الباقية . وقد حددت المادة الأولى من هذا المرسوم نوع البرامج السكنية التي تستفيد من هذا الدعم في

¹- بوحفص جلاب نعناعة ، نظام التمويل المدعم و تنشيط الترقية العقارية بالجزائر ، مداخلة ملقاة في الملتقى الدولي حول:الترقية العقارية و سياسة السكن رهانات و تحديات ،يومي 1 و 2 مارس 2017 ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة 2 ، ص 16.

²- لكرون سيد أحمد ، المرجع السابق ، ص 135،136.

نسبة الفائدة على القروض التي تمنح للمركبي العقاري و هي البرامج العمومية للسكن والتي يقصد بها ⁽¹⁾ : " كل مشروع للترقية العقارية يستفيد من دعم الدولة الموجه للأسر المؤهلة للحصول على مساعدة الدولة " ، و يتم اقتطاع كلفة التمويل من طرف الخزينة التي تتحمل هذا الفارق من حساب التخصيص الخاص رقم 302-132 الذي عنوانه المشرع بـ "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و بناء و توسيع السكن وكذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة "⁽²⁾، وهذا بعد طلب المقرض المتمثل في البنك أو المؤسسة المالية⁽³⁾، ويتم دفع هذا التخفيض بناء على طلب من البنك أو المؤسسة المالية العمومية التي يتم اقتراض منها المرقبي العقاري وهذا طبقا للجدول الزمني لتسديد مبلغ القرض ،و بعد تقديم مستندات ثبوتية للخزينة العمومية ⁽⁴⁾ .

وهنا قد أشارت نص المادة 4 من الملحق سالف الذكر إلى أنه في حالة وجود محلات مستعملة لغير السكن ضمن نفس البرنامج السكني (محلات تجارية) الذي ينجزه المرقبي العقاري فإن تمويلها لا يمكن أن يستفيد من تخفيض نسبة الفائدة المحددة بـ (4%) من طرف الخزينة بل تحتسب الفائدة كاملة دون تخفيض في حدود التمويل المخصص لها من إجمالي الغلاف المالي المرصود للبرنامج ككل⁽⁵⁾ .

وعليه فإن هذه القروض المدعمة من طرف الدولة تعد دعم مباشر و جد هام للمركبي العقاري بغرض الانطلاق في إنجاز المشاريع ذات الطابع السكني التي تستفيد من دعم الدولة ، و التي توجه خصيصا للأسر متوسطة الدخل و المحرومة ، وقد أضافت الدولة إلى جانب القروض المدعمة الممنوحة ، تحفيزا آخر يتمثل في توفير الأوعية العقارية بأسعار مخفضة لاستقبال هذه المشاريع السكنية و الذي يعتبر دعم غير مباشر آخر مقدم من الدولة لصالح المرقبي العقاري .

ثالثا-إجراءات تسيير حساب التخصيص رقم 302-132 الخاص بتخفيض نسب الفوائد :

لقد أشارت نص المادة 66 من قانون المالية لسنة 2009 إلى فتح ضمن كتابات الخزينة حساب التخصيص الخاص تحت رقم 302-132 و عنوانه " صندوق تخفيض نسب الفوائد على

¹-أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 167/10 سالف الذكر .

²-بوحفص جلاب نعناعة،القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية في الجزائر،المرجع السابق،ص 136.

³-أنظر المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 167/10 سالف الذكر .

⁴- أنظر المادة 6 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 2011/03/01 ، سالف الذكر .

⁵- بوحفص جلاب نعناعة ، نظام التمويل المدعم و تنشيط الترقية العقارية بالجزائر ،المرجع السابق ، ص 16.

القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء وبناء و توسيع السكن وكذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة " ، الذي أشارت إليه المادة 66 الفقرة 6 على أن تبيان كيفية تطبيقه عن طريق التنظيم ، و تطبيقاً لأحكام هذه المادة تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 120/10 المؤرخ في 2010/04/12 ، والذي يحدد كيفية تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 132-302 تحت عنوان " صندوق تخفيض نسبة الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و بناء و توسيع سكن و كذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة " .

و في هذا الصدد تم إصدار التعليمية رقم 23 المؤرخة في 2010/05/23 المتعلقة بسير حساب التخصيص الخاص رقم 132-302⁽¹⁾، والتي تحدد سير هذا الحساب الخاص ، و بالرجوع إلى أحكام المادة 66 من قانون المالية 2010 فقد نصت على حساب التخصيص الخاص رقم 132-302 حيث أشارت الأحكام المحاسبية لهذه التعليمية بخصوص طريقة سير الصندوق:

- إذ يفتح هذا الحساب في مدونة حسابات الخزينة في المجموعة 3 ، الحساب العام 30 ، الفرع 2 ، و يظهر في الباب 09 من الوضعية الإحصائية العشرية ، يبرز خصوما و أصولا هذا الحساب و يعمل في كتابات الخزينة الرئيسية وحدها .

- و الأمر بالصرف لهذا الحساب هو الوزير المكلف بالمالية⁽²⁾، حسب ما نصت عليه المادة 2 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 120/10 سالف الذكر .

وقد نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 120/10 سالف الذكر على مكان قيد الحساب في :

-باب الإيرادات في (تخصصات ميزانية الدولة) .

-باب النفقات فتدخل (الفوائد المستحقة من طرف البنوك و المؤسسات المالية على القروض الممنوحة للمركبي العقاري للسكنات التي تندرج ضمن إطار البرامج العمومية للسكن)⁽³⁾ .

¹-راجع الملحق رقم 4/3 التعليمية رقم 23 مؤرخة في 2010/05/23 ، المتعلقة بسير حساب التخصيص الخاص رقم 132-302 المعنون "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و بناء و توسيع السكن وكذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة " ، مجموعة التعليمات و المناشير 2010 ، ص 74 .

²- التعليمية رقم 23 مؤرخة في 2010/05/23 ، المرجع السابق ، ص 74 .

³-بوحفص جلاب نعاة ، نظام التمويل المدعم و تنشيط الترقية العقارية بالجزائر ، المرجع السابق ، ص 17 .

و- السماح بمتابعة الحساب التخصيص الخاص رقم 132-302 يرسل أمين الخزينة الرئيسية شهريا إلى المديرية العامة للمحاسبة ، المديرية العامة للميزانية ، المديرية العامة للخزينة ، وضعية مفصلة لهذا الحساب تظهر الإيرادات المسجلة ، و النفقات المسددة و الرصيد المتوفر⁽¹⁾. من خلال ما تقدم نجد أن الخزينة العمومية تلعب دورا مهم في عملية تفعيل القروض العقارية ، وهذا من خلال العمل أولا على منح قروض لفائدة الموظفين متوسطي و محدودي الدخل ، و ثانيا تحمل نسبة من الفائدة على القروض العقارية التي تمنح البنوك و المؤسسات المالية لكل من الأفراد و المرقين العقاريين.

المطلب الثاني :

أنماط القرض العقاري العادي الممنوح من قبل البنوك و المؤسسات المالية.

إن الهيئات المالية المانحة للقروض العقارية في الجزائر تمنح نمطين من القرض العقاري ، هناك قروض عقارية موجه لتمويل عمليات عقارية لصالح الأفراد ، و هذا طبعا وفقا لشروط معينة تحددها الهيئات المالية المانحة ، ترتبط أساسا بالفرد المقترض و كذا بنوع العملية الممولة (الفرع الأول) ، و هناك قروض عقارية آخر موجهة لتمويل عمليات عقارية منجزة في إطار الترقية العقارية من طرف المرقين العقاريين ، و ذلك وفق شروط و إجراءات محددة من طرف الهيئات المقرضة (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : القروض العقارية الموجهة للأفراد :

أصبح الأفراد يقبلون على طلب القروض العقارية من أجل تمويل مختلف عملياتهم العقارية⁽²⁾ ،

¹ - التعليم رقم 23 مؤرخة في 2010/05/23 ، المرجع السابق ، ص 75.

² - لقد صرح رئيس الجمعية المهنية للبنوك و المؤسسات المالية و الرئيس المدير العام لبنك الفلاحة و التنمية الريفية السيد بوعلام جبار ، بحصيلة البنوك لسنة 2017 كانت إيجابية حيث ارتفع حجم القروض بنسبة 7% مقارنة بسنة 2016 أي ما يعادل 8400 مليار دينار ، وقد أضاف بوعلام جبار أن القروض الممنوحة كانت نسبة 75% منها قروض متوسطة و طويلة الأمد ، و قد قدرة القروض الممنوحة للأفراد بحوالي 500 مليار دينار و هو يعد رقم معتبر حيث يوجد منها حوالي 98% موجهة للقروض العقارية و 2% موجهة للقروض الاستهلاكية ، - أنظر الموقع التالي: <http://www.elbilad.net/article/detail?id=77564> - تاريخ الاطلاع :

16:24 - 2017/12/23

نظرا لعدم كفاية مواردهم المالية الخاصة ،و في ظل ارتفاع أسعار العقار و مواد البناء في السوق ، الأمر الذي جعل من القرض العقاري آلية مساعدة لفئة ذوي الدخل المتوسط و المحدود في المجتمع ، لهذا نجد أن البنوك و المؤسسات المالية سعت لوضع شروط تتلاءم مع متطلبات الأفراد في الظاهر ، حتى تستطيع تغطية الطلبات لأكثر فئة ممكنة منهم ،و كذا وضع إجراءات معينة تخص تنوع صيغ القروض العقارية الممنوحة حسب نوع العملية العقارية المراد تمويلها سواء أكانت موجهة للأفراد (أولا) أو للتعاونيات العقارية (ثانيا) ، كل هذا سيتم التفصيل فيه كما يلي :

أولا - القرض العقاري الذي يستفيد منه الأفراد :

يعد القرض العقاري الموجه للأفراد من أكثر الخدمات راجا في البنوك التجارية و المؤسسات المالية و هذا نظرا للإقبال الكبير عليها من طرف فئة من المجتمع وهم الأفراد ذوي الدخل المتوسط و المحدود لتمكينهم من الحصول على التمويل الكافي لتمويل عملياتهم العقارية التي تتركز حول (بناء أو اقتناء أو ترميم أو تهيئة مسكن) .

أ- أنماط القرض العقاري الموجهة للأفراد : على هذا الأساس تم تقسيم هذا النوع من القروض إلى ثلاثة أنواع ، يتم دراستها على الشكل التالي :

1-القرض العقاري الموجه لبناء مسكن:

إن هذا النوع من القروض العقارية التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية ⁽¹⁾ للأفراد ⁽²⁾، و الذين يهدفون من وراء هذا القرض إلى تمويل عملية بناء سكن فردي أو عائلي وهو ما يسمى بالبناء الذاتي⁽³⁾، إذ يتم اللجوء إلى هذا النوع من القروض في حالة إذا كانت قدرة التمويل الذاتية للفرد غير كافية لتغطية قيمة التمويل المطلوب لبناء السكن ،فإنه يلجأ إلى طلب قرض ، و الذي يتميز ببعض الخصائص ⁽⁴⁾.

¹ - يعد بنك - CNEP هو البنك الأول في منح هذا النوع من القروض العقارية للأفراد و انظم إليه فيما بعد في سنة 2001 كل من بنك القرض الشعبي و بنك التنمية المحلية: <http://www.bdl.dz/immob1.html> -تاريخ الإطلاع : 2018/08/02 ، 18:11 .

- تنوعت القروض الممنوحة لتمويل بناء سكن ذاتي و توسيع السكن و تهيئة و ترميم السكن ، - بن يحي محمد ، المرجع السابق ، ص 183.

² - عرعار الياقوت ، المرجع السابق ، ص 60.

³ -فايزة رحمانى ، المرجع السابق ، ص 81.

⁴ - و التي نذكر منها: =

-الشروط المطلوبة : حتى يتم الاستفادة من هذا القرض الموجه لتمويل عملية بناء سكن لابد من توفر بعض الشروط في طالب القرض (1) .

في حالة توفر هذه الشروط في طالب القرض فإنه يقوم بتكوين ملف خاص بالقرض يحتوي على مجموع من الوثائق التي تم تعددها أعلاه ،و يتم إيداعه لدى مؤسسة القرض .
تجدر الإشارة إلى أن هذا النوع من القروض شهد ضعف الإقبال عليه من طرف الأفراد نتيجة عدة أسباب منها (2):

- فقدان الثقة بين المقرض و مؤسسة القرض.
- طول إجراءات دراسة و منح القرض و تعقيده و كثرة الوثائق و الضمانات المطلوبة.
- تخوف المقرض من عدم صرف المقترض لمبلغ القرض في المشروع المصرح به.
- عدم قدرة المقرض على ممارسة الرقابة على عملية صرف مبلغ القرض الممنوح على المشروع.
- ضعف كفاءة المورد البشري لدى البنوك المانحة لهذا القرض في التنبؤ و التبصر.

=يتم منح القرض في شكل دفعات تمنح حسب مراحل تقدم أشغال بناء المسكن الممول .
-يمنح القرض فقط لتمويل عملية بناء سكن فردي أو عائلي في إطار السكن الذاتي أو التعاونيات العقارية.
-يعد هذا القرض طويل الأجل لأن مدة التسديد فيه تتراوح ما بين 15 إلى 30 سنة.
-المبلغ الممنوح في شكل قرض لا يغطي سوى 60% إلى 70% من قيمة العملية الممولة أي بناء السكن .
-نسبة الفائدة في هذا القرض متغيرة.

-تحدد قيمة القرض الممنوح حسب دخل المقترض و تكلفة إنجاز السكن ، - بوسته إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص ص 228 ، 229.

¹-من بين أهم الشروط المطلوبة في طالب القرض نذكر ما يلي :
-يجب أن يكون طالب القرض يحوز عقد ملكية قطعة أرضية صالحة للبناء مسجل و مشهر .
-الحصول على رخصة بناء سارية المفعول .
-يجب أن يكون طالب القرض يتقاضى راتب شهري مقبول يساوي على الأقل(02)الأجر الوطني الأدنى المضمون ومنتظم ،حتى يتمكن من تسديد أقساط القرض بشكل منتظم-زغبيدي سفيان ،المرجع السابق ، ص ص 25، 26.
-تقديم بعض الضمانات التي تشترطها مؤسسة القرض وهي:

- رهن رسمي من الدرجة الأولى على القطعة الأرضية محل بناء السكن الذاتي.
- اكتتاب تأمين على الوفاة و الكوارث الطبيعية لصالح مؤسسة القرض.
- كفالة الزوج غير المقترض عند الضرورة ، بن يحي محمد ، المرجع السابق ، ص 181.
- ²-رحماني فايزة، المرجع السابق ، ص 82.

لقد سجل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك⁽¹⁾ باعتباره ذو خبرة في مجال التمويل العقاري في الجزائر ، بخصوص هذا النوع من القروض العقارية التي يمنحها نمو ملحوظ ،وهذا نتيجة للشروط التفضيلية التي يضعها لفئة المدخرين وغير المدخرين ،والتي تهدف إلى توسيع العمل بهذا النوع من القروض⁽²⁾.

2-القرض العقاري الموجه لاقتناء مسكن : تقوم البنوك و المؤسسات المالية كذلك بمنح

نوع آخر من القروض العقارية لفائدة الأفراد ، الذي يوجه لتمويل عملية اقتناء مسكن سواء كان مملوك للخواص أو سكن اجتماعي تساهمي جديد منجز في إطار الترقية العقارية من طرف مربي عقاري عام أو خاص⁽³⁾، و يعتبر هذا النوع الثاني من القروض الأكثر طلبا في السنوات الأخيرة من قبل الأفراد ، و يتميز هذا القرض ببعض الخصائص التي تجعله من القروض الأكثر طلبا ، و نذكر منها⁽⁴⁾ :

-تتراوح قيمة القرض الممنوح لتغطية عملية اقتناء مسكن نسبة ما بين 80% إلى 90% من قيمة المسكن حسب كل بنك.

-يعد هذا القرض طويل الأجل نظرا لمدة التسديد التي تتراوح ما بين 25 إلى 30 سنة وقد تصل إلى 40 سنة كما هو الحال لدى بنك - CNEP، معتمدا في ذلك على سن و دخل المقترض⁽⁵⁾.

-نسبة الفائدة فيه متغيرة.

-إثبات دفع المساهمة الشخصية للمقترض التي تتراوح ما بين 10% إلى 20% من قيمة تمويل شراء المسكن.

¹ - تنوع خدمات القرض العقاري المقدمة من طرف بنك - CNEP أنظر الموقع الخاص بالبنك http://www.cnepbanque.dz/ar/index_ar.php?page=credits_immobiliers -تاريخ الاطلاع 15:02 - 2018/02/19

² -لقد سجل بنك - CNEP في أواخر شهر أكتوبر 2006 حوالي 6720 قرضا و هو ما يعادل 4088 مليون دينار جزائري ، و يعود سبب ارتفاع الطلب على هذا القرض في نظر المختصين إلى ارتفاع أسعار مواد البناء الأساسية ، - عرار الياقوت ، المرجع السابق ، ص 60.

³ - زغديدي سفيان ، المرجع السابق ، ص 26.

⁴ -بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 230.

⁵ - منشورات صادرة عن صندوق التوفير و الاحتياط - بنك (CNEP)، سنة 2016 ، ص 5.

-تسديد قيمة القرض بأقساط شهرية منتظمة مقتطع من الراتب الشهري الذي يتقاضه المقترض بنسبة تتراوح ما بين 30% إلى 40% و قد تصل 50% كحد أقصى حسب الدخل.

-تقديم مجموعة من الضمانات تتمثل في⁽¹⁾ :

-رهن رسمي من الدرجة الأولى على المسكن المراد شراءه.

-التأمين على الوفاة و الكوارث الطبيعية لصالح مؤسسة القرض.

-تأمين لدى شركة ضمان القروض العقارية.

-كفالة الزوج الغير مقترض.

-تتنوع المساكن التي يريد الأفراد شراءها ، و نذكر من بينها⁽²⁾ :

-شراء مسكن لدى الخواص سواء كان سكن قديم أو جديد أو غير مكتمل.

-شراء مسكن جديد لدى مرقى عقاري.

-شراء مسكن وفق صيغة البيع على التصاميم⁽³⁾.

*-شراء سكن لدى الخواص : يمكن للأفراد طلب قرض من أجل شراء مسكن جديد أو قديم

أو غير مكتمل الإنجاز لدى أحد الخواص ، وقد سجلت البنوك في السنوات الأخيرة ارتفاع محسوس في وتيرة الطلب و منح هذا النوع من القروض للأفراد⁽⁴⁾، و من أهم الشروط المطلوبة حتى يتم التمويل هي :

-عقد ملكية المسكن مسجل و مشهر.

-تحرير وعد بالبيع للمسكن من طرف الموثق مسجل و مشهر.

-احترام في إنجاز المسكن المراد شرائه رخصة البناء و رخصة المطابقة.

-شهادة سلبية للمسكن تثبت عدم وجود أي رهن أو حقوق عقارية عليه.

-رهن رسمي من الدرجة الأولى للمسكن المراد شرائه لصالح مؤسسة القرض.

*-شراء مسكن منجز في إطار الترقية العقارية : وهنا نميز بين نوعين من المساكن المراد

شرائها من طرف الأفراد :

¹-فايزة رحمانى ، المرجع السابق ، ص 90.

²-مكزال سعيدة ، المرجع السابق، ص 59.

³ - راجع الملحق رقم 3/1 نموذج لاتفاق قرض عقاري لشراء مسكن اجتماعي تساهمي جماعي حسب صيغة البيع على التصاميم بنسبة فائدة مخفضة من طرف CNEP - بنك .

⁴- عرعار الياقوت ، المرجع السابق ، ص 57.

- شراء مساكن تم إنجازها من طرف المرقى العقاري : يستفيد الأفراد من قرض عقاري ممنوح من طرف البنوك و المؤسسات المالية لشراء مسكن في إطار الترقية العقارية وهذا بتمويل عملية اقتناء مسكن منجز من طرف مرقى عقاري سواء كان عمومي أو من الخواص ⁽¹⁾، وأهم شرط تطلبه مؤسسة القرض لتمويل هو أن يقوم طالب القرض بتقديم:

-قرار منح مسكن مؤشر عليه من طرف المرقى العقاري صاحب السكنات المنجزة ، و يجب أن يحتوي هذا القرار على معلومات التالية :

-تحديد سعر الوحدة السكنية المراد شراءها.

-مساحة الوحدة السكنية المراد شراءها.

-العنوان الكامل الذي يتواجد فيه المسكن.

-شراء مسكن في طور الإنجاز أو بناء على التصاميم ⁽²⁾: أصبحت هذه التقنية المعتمدة

في انجاز السكنات الأكثر روجا فيما يتعلق بالقروض العقارية الموجهة للشراء أو الحصول على ملكية مسكن ، نظرا لكثرة الطلب ونقص العرض في السكنات المنجزة فمعظم ورشات إنجاز المشاريع السكنية في الجزائر في السنوات الأخيرة هي عبارة عن سكنات تم بيعها على التصاميم ⁽³⁾، وهذا لكون أن هذه الصيغة قد حظت باهتمام المشرع من خلال وضع إطار قانوني خاصة بها بعد صدور القانون رقم 04/11 و المراسيم التنفيذية له ، وقد تم التفصيل في هذه التقنية من تقنيات الترقية العقارية في الفصل الأول من الباب الأول .

و حتى يتم استفادة الأفراد من قروض لتمويل شراء مسكن على التصاميم لابد من توفر بعض الشروط التي تفرضها مؤسسة القرض و هي:

-الحصول على عقد بيع بناء على التصاميم محرر من طرف موثق طبقا للتشريع ساري المفعول.

-تقديم شهادة ضمان مسلمة من طرف صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية و تسمى ب عقد تأمين بيع على المخطط.

¹ - عرار الياقوت ، المرجع السابق ، ص 57.

² - راجع الملحق رقم 2/1 الخاص بمطوية شراء سكن في طور الإنجاز من CNEP - بنك.

³ - فايزة رحمانى ، المرجع السابق ، ص 88.

-قيام طالب القرض بإبرام عقد حوالة الحق لفائدة مؤسسة القرض لتحل محله أمام صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية⁽¹⁾.

-أن يكون المرقى العقاري صاحب المشروع الذي ينجز هذه المساكن المراد شراءها معتمدا و مسجلا في السجل الوطني للمرقين العقاريين.

-يجب أن يكون عضو مسجل لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

-لا يتم منح أقساط بل تسبيقات للمرقى العقاري حسب مراحل تقدم المشروع السكني .

-اكتتاب المرقى العقاري تأمين إجباري لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة لترقية

العقارية الذي سيؤمن حماية المقتني من هذه السكنات في حالة عجز أو إفلاس المرقى .

-إثبات تقديم إسهام شخصي من طرف طالب القرض يتراوح ما بين 10% إلى 20% من

قيمة المسكن.

-تقديم مجموعة من الضمانات لضمان القرض الموجه لاقتناء مسكن تتمثل في⁽²⁾:

-رهن رسمي من الدرجة الأولى على المسكن المراد شراؤه.

-التأمين على الوفاة و الكوارث الطبيعية لصالح مؤسسة القرض.

-تأمين لدى شركة ضمان القروض العقارية.

-كفالة الزوج الغير مقترض.

3-القرض العقاري الموجه لترميم و تهيئة مسكن : يتم منح هذا النوع من القرض لتمويل

أشغال الترميم أو التهيئة أو التوسعة أو التعلية لمسكن جاهزة ، ويتم منح هذا القرض على شكل

دفعات تبعا لمراحل تقدم الأشغال⁽³⁾، توجد العديد من البنوك التجارية التي تمنح هذا النوع من

القروض ، و منها بنك - CNEP الذي يعد أولها.

إن الشروط المطلوبة في هذا النوع من القروض الممنوحة من البنوك و المؤسسات المالية

لا تختلف كثيرا عن تلك المطلوبة في القرض الموجه لبناء مسكن و المذكورة أعلاه ، حيث

يضاف إليها بعض الوثائق التالية :

-تقديم نسخة من عقد ملكية المسكن مسجل و مشهر.

¹- زغيدي سفيان ، المرجع السابق ، ص 28.

²- بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 231.

³- زغيدي سفيان ، المرجع نفسه ، ص 25.

-شهادة سلبية للرهن على المسكن محل التمويل.

-الكشف التقديري للأشغال الترميم أو التهيئة.

-تقرير تقييمي يعده مهندس معماري معتمد لدى مؤسسة القرض .

ب - الشروط المطلوبة للحصول على قرض عقاري موجه للأفراد: تتعدد الشروط المطلوبة من طرف مؤسسات القرض المانحة للقروض العقارية الموجهة للأفراد بين شروط عامة مطلوبة في الشخص المقترض و شروط خاصة أخرى متعلقة بالعملية الممولة في حد ذاتها⁽¹⁾، وعليه ندرس هذه الشروط كما يلي:

1- الشروط العامة: كل مؤسسة قرض تطلب مجموع من الشروط التي يجب أن تتوفر في طالب القرض⁽²⁾.

2-الشروط الخاصة: أما عن الشروط الخاصة فهي تتعلق أساسا بالقرض و قيمته و العملية المراد تمويلها إضافة إلى قدرة الوفاء بالأقساط و الفوائد⁽³⁾.

¹ -تجدر الإشارة إلى أن هذه الشروط العامة و الخاصة المطلوبة في الأفراد المرشحين للاستفادة من قرض عقاري ليست موحدة بل تختلف من بنك إلى آخر و من مؤسسة مالية إلى آخر إلا أنه بالإطلاع على بعض مواقع الرسمية لهذه الهيئات المانحة للقروض العقارية تم ملاحظة عدة شروط متفق عليها من طرف الجميع مؤسسات القرض سواء كانت شروط عامة أو خاصة .

² -من بين أهم الشروط العامة المطلوب نذكر :

-أن يكون يتمتع بالجنسية الجزائرية.

-أن يكون السن 19 سنة فما فوق و أن لا يتجاوز سن 70 سنة.

-أن يكون متمتعاً بالأهلية القانونية (ليس ناقص الأهلية أو فاقدها) .

-أن تكون صحته جيد و أن لا يكون مصاب بأمراض خطيرة عن طريق شهادة طبية من طبيب مختص .

-أن تكون إقامة طالب القرض داخل الجزائر .

-إثبات طالب القرض الحصول على راتب شهري ثابت و منتظم ، و لا يقل عن (1.5) مرة من الأجر الوطني الأدنى المضمن.

-أن يكون طالب القرض يتمتع بالملاءة المالية جيدة لتمكينه من الوفاء بمبلغ القرض، - إلياس بوزيد ، المرجع السابق ، ص 9.

³ -من بين أهم الشروط الخاصة نذكر :

-معدل نسبة الفائدة المطبقة على القرض الممنوحة من طرف البنوك و المؤسسات المالية للأفراد تتراوح نسبتها ما بين 6.5 % و 8 %، إسلام عبد القادر عثمان ، المرجع السابق ، ص 294.

-تتراوح مدة القرض الممنوح ما بين 25 و 30 و تصل إلى 40 سنة حسب قدرات التسديد و سن المقترض.

-تحدد نسبة الاقتطاع من الراتب الشهري للمقترض حسب حجم الراتب الشهري الذي يتقاضاه لتسديد مبلغ القرض=

بتمام توفر هذه الشروط في طالب القرض فإن مؤسسة القرض تطلب منه الشروع في تكوين ملف القرض العقاري ،و الذي يتكون من وثائق شخصية تتعلق بالشخص طالب القرض ، ووثائق أخرى تتعلق بالعملية الممولة بالقرض .

ت-إعداد ملف القرض العقاري و إيداعه لدى مؤسسة القرض : بعد أن يقدم طالب القرض طلب الاستفادة من القرض العقاري يتوجب عليه أن يقوم بتكون الملف الذي تطلبه مؤسسة القرض ، و الذي يثبت من خلاله كل المعلومات المصرح بها في الطلب و الوثائق المرفقة به لدى مؤسسة القرض ، و على العموم فإن الملفات المقدمة لدى مؤسسة القرض تتفق في مجموعة من الوثائق منها العامة و الخاصة ، التي لا بد على طالب القرض أن يقدمها و هي تختلف حسب نوع العملية، ولعل من أهم هذه الوثائق نذكر :

1-الوثائق المشتركة المطلوبة في القروض العقارية الموجهة للأفراد : قبل أن يشرع الموظف المكلف بدراسة ملف طالب القرض لدى مصلحة منح القروض ،فإن عليه أولاً أن يتأكد من

-
- =و الفوائد كما يلي: بن يحي محمد ، المرجع السابق ، ص 183.
- من 01 إلى 04 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون نسبة الاقتطاع هي 30%.
 - من 05 إلى 08 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون نسبة الاقتطاع هي 40%.
 - من 09 إلى 12 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون نسبة الاقتطاع هي 45%.
 - أكثر من 12 مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون نسبة الاقتطاع هي 50%.
 - تتراوح قيمة القرض الممنوح للمقترض ما بين 80 % إلى 90 % من قيمة العملية الممولة (بناء أو اقتناء مسكن)، مسعود يوسف ، دور القرض العقاري في تمويل قطاع السكن في الجزائر ، مداخلة ملقاة في الملتقى الدولي حول : الترقية العقارية و سياسة السكن رهانات و تحديات،يومي 1 و 2 مارس 2017 ، كلية الحقوق ،جامعة البليدة 2 ، ص 5.
 - تقدر قيمة الإسهام الشخصي للمقترض ما بين 10 % إلى 20 % من قيمة التمويل الإجمالي لاقتناء أو بناء السكن و تصل إلى 40 %في عملية الترميم و التوسيع.
 - تقديم بعض الضمانات التي يجب على المستفيد من القرض أن يقدمها حتى يتم الموافقة على منحه القرض لتغطية خطر عدم الوفاء و هذه الضمانات هي: فايز رحماني ، المرجع السابق ، ص 86.
 - رهن من الدرجة الأولى على المسكن الممول .
 - تقديم كفالة من طرف أحد الزوجين في حالة كان أحدهما مقترضا.
 - وثيقة التأمين لتسديد القرض لفائدة مؤسسة القرض في حالة الوفاة.
 - وثيقة التأمين على الكوارث الطبيعية و الحريق .

مصادقية الوثائق الضرورية الموجودة في ملف طالب القرض (1).

- **الأشخاص الموظفين** : لا بد من وجود الوثائق التالية في ملف طالب القرض :

- كشف الراتب لثلاثة أشهر الأخيرة و التي تبين الدخل الثابت والكافي .

- **الخواص الآخرين** : (التجار ، أصحاب الأعمال الحرة ، الحرفيين) لابد من مراقبة وجود

الوثائق التالية:

1-الميزانية الجبائية .

2-شهادة تسديد المستحقات الضريبية سارية المفعول.

3-شهادة تسديد المستحقات شبه الضريبية.

2-**الوثائق الخاصة حسب كل عملية ممول بالقرض العقاري الموجه للأفراد** : تختلف

الوثائق التي يجب على طالب القرض أن يرفقها بالوثائق العامة حتى تستطيع مؤسسة القرض من دراسة الملف المقدم حسب نوع كل عملية ، و عليه نعدد هذه الوثائق حسب كل عملية كما يلي (2):

-**الوثائق المطلوبة في عملية بناء أو ترميم أو تهيئة مسكن**: لا بد من مراقبة وجود بعض

الوثائق (3).

¹-الوثائق الضرورية التي يجب أن تكون في ملف طالب القرض هي :

-استمارة الطلب مستخرج من مؤسسة القرض مملوءة وموقعة من طرف طالب القرض.

-شهادة ميلاد رقم 12 .

-شهادة الحالة العائلية (أعزب أو متزوج أو مطلق أو أرمل) .

-شهادة إقامة .

-نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطني أو رخصة السياقة .

-تصريح اقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد.

-شهادة الانخراط في الضمان الاجتماعي.

-شهادة تثبت دفع المساهمة الشخصية لطالب القرض.

-نسخة من ترخيص من الصندوق الوطني لضمان القروض.

- تقديم شهادة تثبت الاستفادة من المساعدات المقدمة من الصندوق الوطني للسكن (CNL) أو من الصندوق

الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS) ، - بن بوزيد سليمان ، توريق القروض الرهنية كإستراتيجية=

=لتفعيل دور البنوك التجارية في مواجهة أزمة السكن في الجزائر ، مداخلة ملفاة في الملتقى الدولي الأول :أزمة

قطاع السكن في الدول العربية واقع و أفاق ، يومي 09 و 10 ماي 2012 ، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم

التجارية و علوم التسيير ، جامعة المدية ، ص 08.

²-عرعار الياقوت ، المرجع السابق ، ص 117.

³-من بين الوثائق التي يجب مراقبة وجودها نذكر =

- الوثائق المطلوبة في عملية شراء مسكن: لا بد من مراقبة وجود الوثائق التالية⁽¹⁾:

- وعد بالبيع محرر من طرف الموثق أو استمارة من طرف مؤسسة القرض.

- نسخة مصادق عليها من عقد ملكية المسكن مسجل و مشهر.

- تقرير تقييمي يعده مكتب متخصص معين من طرف مؤسسة القرض.

- شهادة السلبية لعدم وجود رهون عقارية.

- شهادة المطابقة للأشغال المنجزة في حالة السكن الجديد.

- الوثائق المطلوبة في عمليات الشراء ما بين الخواص : لا بد من مراقبة وجود بعض

الوثائق⁽²⁾.

- الوثائق المطلوبة في عملية شراء مسكن في طور الإنجاز : توجد عدة وثائق لا بد أن

تتوفر عند شراء مسكن في طور الإنجاز وجوبا⁽³⁾.

=-مخطط التمويل.

-نسخة مصادق عليها من عقد ملكية القطعة الأرضية مسجل و مشهر.

-شهادة السلبية لعدم وجود رهون عقارية.

-رخصة بناء تحدد نوعية وطبيعة الأشغال أو ترخيص من نوع آخر يتناسب مع طبيعة العمليات.

-تقرير تقييمي يعده مهندس معماري تعينه مؤسسة القرض لتحديد الأعباء التقديرية ، مطوية خاصة بمنح قرض

عقاري لبناء و توسيع و تهيئة مسكن صادرة من طرف CNEP - بنك .

¹- راجع الملحق رقم 2/1 مطوية متعلقة بمنح قرض لشراء مسكن فوق المخطط من طرف CNEP - بنك .

²- أهم الوثائق التي يجب مراقبة وجودها نذكر :

-عقد الملكية.

-شهادة السلبية لعدم وجود رهون عقارية.

-وعد بالبيع مؤشر عليه من طرف الموثق .

-تقرير تقييمي يعده مكتب دراسات أو مهندس معماري معين من طرف مؤسسة القرض ، مطوية خاصة بمنح

قرض عقاري لشراء مسكن لدي الخواص صادر من طرف CNEP - بنك.

³-من أهم الوثائق نذكر :

-نسخة من عقد الملكية للقطعة الأرضية المنجز عليها البناء مسجل و مشهر.

-وعد بالبيع محرر من طرف موثق.

-رخصة بناء تحدد نوعية و طبيعة الأشغال.

-شهادة السلبية لعدم وجود رهون عقارية.

-شهادة المطابقة للأشغال المنجزة.

-شهادة ضمان للمتعامل مكتوبة لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية ، - عرعار الياقوت ،

المرجع السابق ، ص 117.

بعد أن يقوم طالب القرض باستخراج جميع هذه الوثائق المطلوبة (العامة و الخاصة) يقوم بتقديم الملف إلى مؤسسة القرض ، و التي بدورها تقوم بالمراجعة الفورية للوثائق المقدمة من طرف ممثل مؤسسة القرض بمقارنة الوثائق الموجودة في الملف مع الوثائق المطلوبة لتكوين الملف و عدم تسجيل أي نقص في الوثائق و بعد تمام عملية المراجعة ، يقوم الممثل بتسليم وصل إيداع الملف مؤرخ و موقع من طالب القرض و ممثل مؤسسة القرض.

إن كل هذه الخطوات التي يتبعها طالب القرض لا يوجد لها أي سند قانوني بل هي وليدة العادات و الأعراف المصرفية في هذا المجال فكل مؤسسة قرض تقوم بوضع مجموعة من الشروط التي تراها مناسب ، و ما على طالب القرض إلا أن يتقيد بها للحصول على القرض المطلوب .

ثانيا- القروض العقارية الممنوحة للتعاونيات العقارية :

لقد أقر المشرع إمكانية استفادة الأشخاص المعنوية التي تؤخذ شكل تعاونيات عقارية من قروض عقارية من أجل تمويل عملية إنجاز سكنات ترقية لصالح العائلات أو الأفراد المكتتبين فيها⁽¹⁾، دون أن تستفيد المحلات غير المعدة لسكن من هذا التمويل ، وحتى تتمكن هذه التعاونيات العقارية من الحصول على التمويل المطلوب من البنوك و المؤسسات المالية المقرضة لابد من أن تتوفر فيها بعض الشروط منها ما يتعلق بإنشاء التعاونية ، ومنها ما يتعلق بالقروض الممنوحة:

أ-الشروط المطلوبة في التعاونية العقارية : يجب أن تتوفر فيها عدة شروط نص عليها القرار المؤرخ في 1978/01/21 المتضمن القانون الأساسي النموذجي للتعاونيات العقارية⁽²⁾.

¹-راجع الملحق رقم 3/2 الخاص بالتعليمة المتعلقة بالبيع على التصاميم و التي تم فيها إلغاء الأمر رقم 92/76 المتعلق بالتعاونيات العقارية بمقتضى القانون رقم 04/11 في المادة 80 منه ، وعليه فإن التعاونيات المستفيدة من هذه القروض هي فقط تلك التي تم إنشائها قبل 2011 أي قبل صدور القانون رقم 04/11.

²-من أهم الشروط التي نص عليها القرار نذكر :

- يجب أن تأسس هذه التعاونية في شكل شركة مدنية و تأسس بموجب عقد عند موثق.
- المكتتبون في هذه التعاونية هم أشخاص طبيعيون وليس معنويين يسعون لتلبية احتياجات شخصية .
- أن يكون المكتتبين يرغبون في الحصول على ملكية سكن عائلي.
- يلتزم الأشخاص المكتتبين بتقديم حصص الاشتراك ، و التي تتمثل إما في قطعة أرضية أو مبلغ من النقود أو قوة عاملة في حدود احتياجات التعاونية.
- يجب على كل شريك أن يكتتب بعدد من الحصص مطابقة لقيمة أو ثمن المسكن.
- يجب تشكيل مجلس تسيير و جمعية عامة خاصة بكل تعاونية عقارية ، و كذا اختيار رئيس للتعاونية لتمثيلها و مساعدين عند الاقتضاء.
- يجب أن تحترم التعاونية نظام سيرها حسب ما ينص عليه القانون المنظم لها.=

ب-الشروط المتعلقة بمنح القرض العقاري للتعاونيات العقارية : يجب أن يتوفر فيها الشروط التالية (1):

- لابد أن يخول لها قانونها الأساسي القيام بعملية بناء سكنات ترقية في إطار الترقية العقارية.
 - لابد من أن يتم تقديم دراسة شاملة عن الجانب التقني و المالي للمشروع السكني المراد إنجازه.
 - تقديم اثبات يبين القدرة المالية الشخصية على تغطية جزء من تكاليف العملية المراد إنجازها.
- ت-خصائص القروض الممنوحة للتعاونيات العقارية : تتميز هذه القروض بالخصائص التالية (2):

- إن هذه القروض تعد قصيرة الأجل لا تتجاوز 24 شهر فقط أي (02 سنة).
- توجه هذه القروض لتمويل عملية إنجاز مشاريع سكنية ترقية الموجهة للبيع.
- إن عدد السكنات التي يتم إنجازها ضمن هذه التعاونيات حتى تستفيد من القرض يتراوح ما بين 08 إلى 100 مسكن.

-نسبة الفائدة في هذه القروض الممنوحة متغيرة.

تمنح القروض العقارية للتعاونية العقارية حسب حالتين و كل واحدة تختلف عن الآخر من حيث نسبة التمويل⁽³⁾، و كذا المساهمة الشخصية المقدمة لتغطية تكلفة المشروع المراد تمويله بواسطة القرض ، و هما كما يلي⁽⁴⁾:

1-حالة عدم تخصص المشروع السكني : في حالة عدم تخصيص المشروع السكني فإن البنك أو المؤسسة المالية المقرضة تقدم تمويل يصل إلى 80% من التكلفة الاجمالية للمشروع على أن تقدم التعاونية العقارية مساهمة شخصية تقدر ب 20% كحد أدنى من التكلفة الاجمالية

=-أن يكون الهدف الأساسي من إنشاء هذه التعاونية هو مساعدة العائلات في الحصول على ملكية مسكن عائلي حسب ما نصت عليه المادة 02 من الأمر رقم 92/76 .

-نظرا لكون أن هذه التعاونيات لا تهدف إلى تحقيق الربح فإن الدولة تمنحها إعفاءات جبائية و ضريبية من أجل تمكن الأفراد في الحصول على ملكية مسكن شخصي أو عائلي ، - راجع القرار المؤرخ في 1978/01/21 المتضمن القانون الأساسي النموذجي للتعاونيات العقارية ، ج ر عدد 7.

¹-مكدال سعدية ، المرجع السابق ، ص 69.

²-بن يحي محمد ، المرجع السابق ، ص 187.

³- مكدال سعدية ، المرجع نفسه ، ص ص 69 ، 70.

⁴- بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 235.

للمشروع ، على أن يتم منح هذا القرض بعد استهلاك المساهمة الشخصية للتعاونية ، ويتم منح هذا القرض في شكل دفعات حسب مراحل و نسبة تقدم أشغال إنجاز المشروع السكني.

2- حالة تخصيص المشروع السكني : في هذه الحالة فإنه يجب على التعاونية العقارية أن تقدم قائمة اسمية تظم على الأقل 50% من المستفيدين من السكنات المزمع إنجازها في إطار عقد البيع على التصاميم على أن يقدم كل مستفيد مساهمة تقدر بـ 10% من قيمة المسكن ، إضافة إلى مساهمة المقدمة من التعاونية العقارية لا تقل عن 20% من التكاليف التي تظم (ثمن القطعة الأرضية و الدراسات المتعلقة بالجانب التقني و المالي للمشروع)، و ما يتبقى يتم استكماله بقرض عقاري يصل إلى تغطية 70% من تكلفة المشروع.

هذا فيما يتعلق بالقروض العقارية الممنوحة للأفراد من قبل البنوك و المؤسسات المالية ، و يضاف إليها نمط آخر من القروض العقارية و هي التي يتم منحها للمقرين العقاريين .

الفرع الثاني : القروض العقارية الممنوحة للمقرين العقاريين :

يعد المتعاملين في الترقية العقارية ثاني أهم الفئات المقترض بعد الأفراد ، و التي يسمح لها القانون أن تستفيد من قروض عقارية توجه لتمويل مشاريع عقارية تنتوع هذه المشاريع المنجزة بين إنجاز و تجديد المباني واقتناء الأوعية العقارية لاستقبال المشاريع ، وهذا بهدف البيع أو التأجير أو لتلبية احتياجات خاصة ، وعليه فإن أكثر المتعاملين في مجال الترقية العقارية إقبالا و استفادة هم المقرين العقاريين لاسيما الخواص منهم⁽¹⁾ و الذين يعدون مركز اهتمامنا في هذه الدراسة ، و عليه سنفصل في أنواع القروض التي يستفيدون منها (أولا) والامتيازات الممنوحة لهم (ثانيا).

أولا - القروض العقارية الممنوحة للمقرين العقاريين:

إن المقرين العقاريين هم الفئة الثانية الأكثر طلبا للقروض العقارية بعد الأفراد من البنوك و المؤسسات المالية ، والذين يستفيدون منها بموجب القانون و لقد تم تحديد مجموعة من الشروط

¹ - من خلال ما تم الإطلاع عليه فإنه في اعتقادنا يوجد بعض التمييز بين المقرين العقاريين العموميين و الخواص في الحصول على التمويل ، أين نجد أن المقرين العموميين لا يجدون أي صعوبة في الحصول على القروض و بمبالغ ضخمة و بإجراءات بسيطة نظرا لكونهم مقرين عقاريين تابعون للدولة ، بينما المقرين العقاريين الخواص نجد أنهم يجدون صعوبة في الحصول على القروض بشروط و إجراءات مبسطة ، و كذلك في التخفيضات على أسعار الأوعية العقارية مما يطرح العديد من المشاكل في الميدان.

و الإجراءات التي يجب أن تتوفر في هؤلاء المرقين حتى يستفيدو من هذه القروض ،وهو ما
نفصله كما يلي:

أ- أنواع القروض الممنوح حسب طبيعة المشروع : تمنح البنوك و المؤسسات المالية
قروض عقارية لتمويل مشاريع منجز في إطار الترقية العقارية لصالح المرقين العقاريين و تنتوع
هذه القروض حسب المشروع المنجز في إطار الترقية العقارية⁽¹⁾،و بالنظر إلى تنظيم المعمول به
في مؤسسات القرض فإنها تعرف القرض الموجه لتمويل الترقية العقارية على أنه: "قرض ممنوح
 لتمويل انشاء السكنات أو المحلات التجارية أو المهنية الموجهة إما للبيع أو للإيجار ، أو شراء
 قطعة أرض لأجل إنشاء عليها عمليات الترقية العقارية"⁽²⁾،وهذه القروض تنقسم إلى ما يلي:

1-قرض عقاري ممنوح للإنجاز : يتم منح هذا النوع من القروض للمرقين العقاريين من
 أجل القيام بعمليات إنجاز مشاريع عقارية يبادرون بها نظرا لعدم كفاية الموارد المالية الخاصة بهم
 ، وهذا بهدف إنجاز مشاريع ذات طابع سكني ، و هو الغالب أو مشاريع ذات طابع تجاري أو
 مهني أو حتى حرفي بغية بيعها أو تأجيرها⁽³⁾.

2-قرض عقاري ممنوح للاقتناء : إن الهدف من هذا القرض الذي تمنحه البنوك
 و المؤسسات المالية للمرقين العقاري هو من أجل شراء قطعة أو قطع أرضية صالح للبناء لإقامة
 مشاريعهم المختلفة سواء بإنجاز محلات ذات طابع سكني ، أو محلات ذات طابع تجاري أو مهني
 أو حتى حرفي ، بغرض البيع أو التأجير أو حتى لتلبية احتياجات خاصة⁽⁴⁾.

3-قروض عقارية ممنوحة لتجديد و تهيئة : إن الهدف من هذه القروض الممنوحة لفائدة

¹-لقد ساهم CNEP - بنك في منح قروض لتمويل مشاريع الترقية العقارية بنسبة قدرة بحوالى 75% من
إجمالي القروض الممنوحة من طرف البنوك و المؤسسات المالية من سنة 1997 إلى غاية سنة 2009 ، -مجلة
تصدر عن الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط -بنك ، عدد 5 ، 2009 ص 7.

²- زغيدي سفيان، المرجع السابق ، ص 31.

-BDL, circulaire n°01/2008 relative Regel , procédure et condition d'octroi de crédit
aux promoteurs immobiliers.

³- قرار تنظيمي الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك رقم 1012/05 المؤرخ في 2005/05/14
،الصادر عن مديرية العامة للقرض للبنك(وثيقة داخلية).

⁴- قرار تنظيمي الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك رقم 1132/08 المؤرخ في 2008/03/03
،الصادر عن مديرية العامة للقرض للبنك (وثيقة داخلية).

المرقين هو تهيئة أو ترميم مباني قديمة على وشك الانهيار أو متصدعة ،أو توسيع و تعلية مباني أخرى سواء كانت مملوكة للخواص أو للدولة ، إلا أنه يبقى الإقبال محتشما على هذا النوع من القروض لكونه غير مربحة للمرقين العقاريين .

ب-خصائص القرض العقاري الممنوح للمرقي العقاري : لهذا القرض العديد من المزايا و الخصائص التي تميزه ⁽¹⁾.

ت - الشروط المطلوبة في المرقي العقاري للاستفادة : حتى يتمكن من الحصول على القرض لابد من توفر بعض الشروط أيضا ⁽²⁾ .

¹-من بين أهم الخصائص نذكر :

-قيمة القرض الممنوح للمرقين يكون كبيرا جدا بالمقارنة مع القرض الممنوح للأفراد.
-ضخمات حجم المشروع المراد تمويله ،و التي تشمل أكثر من مسكن واحد و قد يصل إلى 100 مسكن حسب قدرة كل مرقي عقاري .

-القروض الممنوحة هي قروض قصيرة الأجل فهي تتراوح ما بين 24 شهر و تصل إلى 5 سنوات كأقصى حد، وفي بعض مؤسسة القرض تضع الأجل الأقصى لاستقاء القرض هو نهاية المشروع و بيع السكنات المنجزة.
-تكون المساهمة الشخصية للمرقي العقاري طالب القرض في حدود 40% من التكلفة الإجمالي للمشروع المراد إنجازه، - فايز رحمانى ، المرجع السابق ، ص 94.

-تكون نسبة التمويل الممنوحة من طرف مؤسسة القرض للمرقي في حدود 60% إلى 70 % من التكلفة الاجمالية للمشروع المراد إنجازه بالنسبة لإنجاز مشاريع ذات الطابع السكني أما بالنسبة لتجديد مباني فلا تتجاوز 60 %من تكلفة المشروع.

-نسبة الفائدة على هذه القروض الممنوحة تكون مرتفع فقد تتراوح ما بين (7.5 % و 8%) و يمكن الاستفادة من دعم الدولة في تخفيض نسبة الفائدة لتصل إلى (4%) ، كما درسناه في القروض العقارية الميسرة الممنوحة للمرقي العقاري لكن بشروط محددة ،لكرون سيد أحمد ، المرجع السابق ، ص 101.

² -لعل أهم شروط الاستفادة هي :

-أن يكون المرقي العقاري مسجلا في السجل التجاري ،و له رخصة القيام بعمليات الترقية العقارية.
-يجب أن يكون متحصلا على الاعتماد و مسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.
-إثبات الكفاءة المهنية المرتبطة بالنشاط الذي يقوم به (شهادات أو دبلوم في مجال البناء و التعمير أو القانون أو المالية أو ...)، - بوحفص جلاب نعناعة، نظام التمويل المدعم و تنشيط الترقية العقارية بالجزائر ،المرجع السابق ، ص 10.

-يجب تقديم إثبات إمكانيته في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز المشاريع ، والتي حددها المشرع من خلال القانون ،و التي تشمل :

-الموارد المالية الخاصة بالمرقي العقاري.

-القروض البنكية المكتتبة من طرف المرقي العقاري.=

ث -شروط الاستفادة من القرض : يجب أن يكون طالب القرض يحمل صفة المرقى العقاري و تتوفر فيه بعض الشروط (1).

بعد توفر هذه الشروط المذكورة لابد أن يقوم المرقى العقاري بتقديم ملف طلب القرض العقاري لتمويل مشروعه ،و الذي يجب أن يحتوي على مجموعة من الوثائق المتعلقة بالمرقى و المشروع المراد تمويله.

ح- الوثائق المكون لملف القرض : إلى جانب توفر الشروط لابد من إيداع ملف طلب القرض لدى مكتب القروض العقارية على مستوى مؤسسة القرض أو أحد وكالاتها يحتوي على مجموع من الوثائق التي تطلبها مؤسسة القرض من المرقى العقاري (2)، و هذه الوثائق تتمثل على العموم فيما يلي (3).

=-الدفعات المقدمة من قبل الطالبين لاقتناء الأملاك العقارية ، في إطار عقد البيع على التصاميم. أنظر المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2012/12/6 الذي يتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري ، ج ر عدد 02 لسنة 2013 ، الذي صدر تطبيقاً لأحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12 / 84 المؤرخ في 2012/02/20 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، ج ر عدد 11.

1 -الشروط المطلوبة في المرقى العقاري هي :

-بعد أن تتوفر الشروط المطلوبة في المرقى العقاري المذكورة أعلاه ، لابد عليه من:
-إثبات المرقى العقاري ملكيته للقطعة الأرضية محل إنجاز المشروع السكني أو المحالات التجارية أو المهنية التي يريد إنجازها بعقد مسجل و مشهر.
-في حالة شراء قطعة الأرضية المراد إنجاز المشروع عليها من أحد الخواص لابد من تقديم عقد ملكية للقطعة الأرضية.

-الزامية تقديم بعض الرخص و عقود التعمير المطابقة لمخطط التعمير سارية المفعول مؤشر عليها من طرف المصالح المختصة، -زغدي سفيان ، المرجع السابق ، ص 32.
-تقديم دراسة شاملة للجانب التقني و المالي التقديري للمشروع المراد تمويله بكل تفاصيله.
-تقديم إثبات على المساهمة الشخصية للمرقى العقاري في حدود 40 %من التكلفة التقديرية للمشروع ، بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 235.
-تقديم الضمانات المطلوبة.

2 - زغدي سفيان ، المرجع السابق ، ص 32.

3-الوثائق التي على المرقى العقاري أن يقدمها هي :

-استمارة طلب قرض عقاري مملوء مستخرجة من مؤسسة القرض موقعة و مؤرخة من طرف المرقى العقاري.
-نسخة من السجل التجاري سارية المفعول موضوعه مزاولة نشاط الترقية العقارية.
-نسخة من النظام الأساسي لشركة حتى يمكن إبراز سلطة المسيرين و مدى إمكانيةهم في طلب قرض عقاري=

لقد لعبت القروض الممنوح من طرف البنوك و المؤسسات المالية للمرقين العقاريين دور مهما في دفع حركة الاستثمار في نشاط الترقية العقارية إلى الأمام⁽¹⁾، و بالتالي تحريك سوق العقار الذي كان يعرف ركودا ، وهذا ما يؤدي إلى ارتفاع العرض في الوحدات السكنية لمواجهة الطلب المتزايد و بالتالي الحد من مشكلة السكن التي تعرفها البلاد منذ عقود .

=نسخة من عقد ملكية للقطعة الأرضية المزمع إنجاز المشروع عليها.
-تقديم إثبات من المرقى لقدرته على تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز المشروع.
-نسخة من شهادة اعتماد المرقى العقاري و تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.
-شهادة اكتتاب لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.
-بطاقة الاستعلامات تؤكد ضمان حسن السلوك و عدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة،
بوحفص جلاب نعناعة ، نظام التمويل المدعم و تنشيط الترقية العقارية بالجزائر ،المرجع السابق ، ص 11 ،
12.

-بطاقة البيانات التقنية و التصريح بالشروع في الإنجاز (المخطط التقنية المدنية و الإدارية ، و كذا الرخص الصادر عن مصالح البناء و التعمير سارية المفعول).
-الدراسة التقنية والاقتصادية لتبرير الجدوى والريح الذي يحققه من المشروع المراد إنجازه.
-الحصائل المالية و التقارير و النتائج لأخر ثلاثة مشاريع تم إنجازها من طرف المرقى العقاري و تحقيق أرباحها .

-الوضعية الضريبية و الشبه ضريبية عن ثلاثة أشهر الأخيرة للمرقى العقاري.
-صحيفة السوابق العدلية تبين عدم ارتكاب أي مخالفات تتعلق بمجال نشاطه من تزوير أو احتيال أو غش في الإنجاز و غيرها.

-تقديم الضمانات التالية :
-رهن عقاري من الدرجة الأولى على القطعة الأرضية محل إنجاز المشروع لصالح مؤسسة القرض.
-ودائع الشركاء للشركات.
-التأمين على المسؤولية المهنية خلال فترة الإنجاز.
-التأمين على المسؤولية العشرية .
-اكتتاب تأمين ضد الأضرار المالية و المسؤولية المدنية و المهنية لنشاطاته.
-تقديم نسخة من دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقى العقاري و مسؤوليته.
-تقديم تعهد موقع من طرف المرقى في إطار ممارسة نشاطاته بعدم استلام أي دفعة أو تسبيقات بأي شكل من الأشكال من المقتنين في حالة البيع على التصاميم قبل إتمامه، بوحفص جلاب نعناعة ، نظام التمويل المدعم و تنشيط الترقية العقارية بالجزائر ،المرجع السابق ، ص 13.

¹ - في تقرير صادر عن بنك الجزائر لسنة 2013 و الذي تطرق فيه إلى النمو الملحوظ في منح القروض العقارية للأسر أين سجل البنك في سنة 2011 زيادة تقدر بـ 19% و سجل التقرير زيادة جديدة في ديسمبر من سنة 2013 قدرة بـ 18.7 % و هذا يرجعه البنك إلى تطور سوق العقارات في البلاد.-منصور عبد النور ،واقع التمويل الإسكاني و أفاقه المستقبلية في الجزائر ، مجلة الاقتصاد و التنمية البشرية ،العدد 2 ، 2017 ، ص 103.

ثانيا - الامتيازات و التحفيزات التي أقرتها الدولة لصالح المرقين العقاريين:

إضافة إلى حصول المرقين العقاريين على القروض العقارية لتمويل مشاريعهم فإنهم يستفيدون كذلك من بعض الامتيازات و التحفيزات التي أقرتها الدولة، من أجل تشجيعهم على المساهمة أكثر في تطوير نشاط الترقية العقارية و المبادرة بمشاريع جديدة ، و لعل من بين هذه التحفيزات و الامتيازات نذكر ما يلي :

أ- الامتيازات التي يستفيد منها المرقى العقاري للحصول على الأوعية العقارية : بعد صدور القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، و الذي جاء بنظره جديدة لتنظيم نشاط الترقية العقارية من خلال المادة 2 منه الفقرة 4 و التي جاء فيها : " تأسس امتيازات و إعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية " ، حيث سعت الدولة إلى تسطير إستراتيجية تهدف إلى دعم الأفراد لاقتناء سكنات ، و كذا دعم المرقين العقاريين من أجل إتمام إنجاز مشاريعهم و تسليمها في الآجال المحددة و بمقاييس و معايير المتفق عليها في الإنجاز ، وفي هذا السياق تم اتخاذ عدة تدابير تدخل في إطار الدعم الغير مباشر لفئة المرقين العقاريين من خلال تقديم تحفيزات لهم رغبة من الدولة في تشجيعهم على المساهمة في إنجاح المخططات التنموية المسطرة من طرف الحكومة في إطار الحد من مشكلة السكن ، و منها العمل على توفير و تخفيض أسعار الأوعية العقارية الموجهة لإنجاز عمليات الترقية العقارية المدعمة من طرف الدولة ، وقد تجسدت هذه التحفيزات في العديد من النصوص القانونية التي سنها المشرع بدأ من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية، حيث نصت المادة 89 منه على إمكانية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و كذا التابعة للجماعات الإقليمية الملغى تخصيصها⁽¹⁾، وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 454/91 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة للدولة و تسييرها و ضبط كفاءات ذلك⁽²⁾، و الذي سمح للمرقين العقاريين العموميين أو الخواص باقتناء أوعية عقارية بحسب القيمة التجارية لها من الأملاك الوطنية الخاصة للدولة ، عن طريق التنازل بالتراضي وهذا بناء على قرار من الوزير

¹ - القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52 ، و المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/09/01 ج ر عدد 44.

² - المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 ، الذي المحدد لشرط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و ضبط كفاءات ذلك ، ج ر عدد 60.

المكلف بالبناء و التعمير و ترخيص من الوزير المكلف بالمالية ، وهذا بالنسبة للأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع العقارية ذات الطابع الاجتماعي بموجب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 سالف الذكر ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 303/93 المؤرخ في 1993/12/08 ، وقد أكدت هذا الاجراء نص التعليمية رقم 219 التي تضمنت الأراضي المتنازل عنها في إطار الترقية العقارية و ترقية الاستثمار⁽¹⁾، إلا أنه تم إلغاء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 454/91 بموجب المادة 197 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 و الذي يحدد شروط و كفاءات تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، فقد نصت المادة 91 منه على أنه يمكن بيع العقارات التابعة للأملاك الدولة غير المخصصة أو تلك التي تم إلغاء تخصيصها بالتراضي استنادا لترخيص من الوزير المكلف بالمالية بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية ، وقد أشارت المادة 92 من نفس المرسوم إلى أنه يمكن أن تكون هذه الأوعية العقارية المنصوص عليها في المادة 90 أعلاه موضوع تصرف لصالح المرقين العموميين و الخواص لكن على أساس دفتر الشروط ، وهذا طبقا لأحكام التشريعية و التنظيمية التي تحكم الترقية العقارية وكذا الاستثمار . فعلى هذا الأساس أصبحت الأوعية العقارية التي تمنح لفائدة المرقين العموميين و الخواص المكلفين بإنجاز مساكن تستفيد من إعانة الدولة ، فإنه يمكن تخفيض سعر الأراضي الموجهة لنشاط الترقية العقارية كما هي محددة في التنظيم المعمول به ، أما في المناطق الأخرى فتكون النسب محددة بموجب القرار الوزاري المشترك بين الوزير المكلف بالمالية و الوزير المكلف بالبناء و التعمير .

وفي هذا الإطار فقد صدرت عدة قرارات وزارية مشترك كان أهمها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و المخصصة لإنجاز عمليات التعمير و البناء⁽²⁾ ، والذي تم إصداره تنفيذا للمادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المعدل و المتمم ، إذ حدد هذا القرار

¹ - وزارة المالية ، المديرية العامة للأملاك الوطنية ، التعليمية رقم 219 المؤرخة في 1999/04/04، المتعلق بالأراضي المتنازل عنها في إطار الترقية العقارية و ترقية الاستثمار ، مجموعة النصوص لسنة 1999.

² - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و المخصصة لإنجاز عمليات البناء و التعمير، ج ر عدد 35. المعدل و المتمم بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2005/06/01 ، ج ر عدد 65 .

شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير مبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات التعمير والبناء، والذي عدل وتم بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01/06/2005⁽¹⁾.

وباستقراء نص المادة 02 من الأمر رقم 04/08 و الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁽²⁾، فإنها استثنت من تطبيق أحكام الامتياز القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيد من إعانة الدولة لتطبيق عليها أحكام التنازل، و تم تعديل هذه المادة بموجب المادة 61 من القانون رقم 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015⁽³⁾، و التي استثنت في الفقرتين الأخيرتين من مجال التطبيق عقد الامتياز القطع الأرضية المستفيدة من إعانة الدولة، وكذلك الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري، و التي تخضع لصيغة منح امتياز قابل للتحويل للتنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع، و هذا ما أكدته التعليمات الوزارية رقم 8677⁽⁴⁾، التي جاءت لتوضيح الأحكام الخاصة بالمادة 2 من الأمر رقم 04/08، و التي تقضي بأن التنازل تستفيد منه الترقية العقارية فيما يخص السكنات الاجتماعية (السكنات الترقية المدعمة) دون الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، والتي يتم فيها منح الامتياز القابل لتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، وتجسد هذا النص في التعليمات رقم 0801، و التي تتعلق بتحويل الامتياز إلى تنازل⁽⁵⁾، وقد تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 281/15 المؤرخ في 26/08/2015⁽⁶⁾.

¹ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 01/06/2005، سالف الذكر.

² - الأمر 04/08 المؤرخ في 01/08/2008 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49.

³ - القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد 78.

⁴ - وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعليمات الوزارية رقم 08677 المؤرخة في 12/08/2009.

⁵ - وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعليمات رقم 00801 المؤرخة في 29/01/2012 المتعلقة بتحويل الامتياز إلى تنازل، مجموعة النصوص 2012، ص 27.

⁶ - مرسوم التنفيذ رقم 281/15 المؤرخ في 26/10/2015، الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، ج ر عدد 58.

و يتم بيع هذه الأملاك التي حددها المشرع بالأملاك الخاصة للدولة المخصصة لإنجاز عمليات التعمير أو البناء لفائدة المقيمين العقاريين سواء كانوا عموميين أو خواص وهذا عن طريق التراضي على خلاف الأحكام العامة التي تقضى بأن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة يتم عن طريق البيع بالمزاد العلني⁽¹⁾، وقد اشترط في هذا الشأن التراضي موافقة الوزير المكلف بالتعمير و البناء و ترخيص من الوزير المكلف بالمالية ، ويتم تحدد شروط استعمال العقارات من قبل المتنازل لهم عنها في دفتر الشروط يحدد أسعار المساكن أو القطع الأرضية ،وكذا إدخال التخفيضات الممنوحة لهم ضمن أسعار شراء الأراضي و تحدد كيفيات فسخ هذه البيوع عند عدم تنفيذ المتنازل لهم لالتزاماتهم وإعادة دفع مبلغ التخفيضات الممنوحة لهم في حالة عدم تنفيذهم لالتزاماتهم⁽²⁾.

ليعود المشرع و يتدخل في هذا المجال تماشيا مع القانون رقم 04/11 بإصدار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 الذي يحدد شروط و كيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة⁽³⁾، و التي من خلالها فقد ضبط أحكام التنازل مع ما جاء في القانون رقم 04/11 من جديد في ما يتعلق بالسكنات التي تستفيد من إعانة الدولة لفائدة الأسر ، و الذي ألغى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 .

هذا وتجدر الإشارة إلى أنه بصدر قانون المالية لسنة 1992 الصادر تحت رقم 25/91 المؤرخ في 1991/12/18 يعد أول قانون ينص على نسب التخفيضات المطبقة على أسعار الأراضي التابعة للأملاك الوطنية⁽⁴⁾، فقد أوردته المادة 161 منه : "... يمكن التنازل عن الأراضي الأراضي العارية و المتوفرة التابعة للأملاك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية.... على أساس دفتر أعباء يحدد شروط التنازل و كيفيات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته.

يطبق التخفيض على القيمة التجارية للأراضي المتنازل عنها...، وذلك حسب النسب التالية:

¹ - شعوة مهدي ، المرجع السابق ، ص 118.

² - مسكر سهام ، التزامات المرفي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية ، المرجع السابق ، ص 120.

³ - القرار وزاري مشترك مؤرخ في 2011/05/14 ، الذي يحدد شروط و كيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة و موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ، ج ر عدد 51 .

⁴ - القانون رقم 25/91 المؤرخ في 1991/12/18 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ، ج ر عدد 65 .

- (80%) عندما تكون الاستثمارات في المناطق الواجب تنميتها.

- (25%) عندما لا تكون في المناطق المشار إليها أعلاه .

تتجسد التحفيزات التي تقدمها الدولة في مجال الأوعية العقارية في التخفيض أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي و التي حددتها الدولة في نص المادة 14 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الملغى ، إذ نجد أن المشرع قد حدد العمليات ذات الطابع الاجتماعي و تتركز أساسا في : امتصاص السكن العتيق و تحسينه ، السكن الاجتماعي التساهمي ، السكن الريفي ، سكنات اجتماعية تساهمية ، و التي أصبحت تسمى بالترقية المدعمة ، وسكنات البيع بالإيجار و التي تكون في شكل مجمعات ضمن مناطق يتم تحديدها بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالسكن.

وقد أعاد المشرع تحديد نسب التخفيض على القيمة التجارية للأراضي من خلال إصدار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 و المتضمن شروط و كفاءات التنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز برنامج السكنات المدعمة من طرف الدولة و بمقتضى نص المادة 13 منه، فقد تم تحديد نسب التخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة للدولة الموجهة لانجاز سكنات عمومية مدعمة وهذا حسب المواقع الجغرافية لانجاز هذه السكنات كما يلي:

- بالنسبة لولايات الجزائر، وهران، قسنطينة، عنابة، نسبة التخفيض تقدر بـ (80%).

- بالنسبة لولايات الهضاب العليا و الجنوب فقدرت نسبة التخفيض بـ (95%).

- بالنسبة لباقي ولايات الوطن تقدر نسبة التخفيض بـ (90%).

- نسبة التخفيض تصل إلى (100%) لبرنامج 65000 مسكن موجه للبيع بالإيجار المنجزة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك.

وتجدر الإشارة هنا إلى أنه بالنسبة للأراضي التي تستقبل انجاز محلات ذات استعمال غير سكني أي محلات مهنية و تجارية و حرفية فإنها لا تستفيد من هذه التخفيضات على الأوعية العقارية المخصصة لها و هو ما أكدته التعليمات رقم 04647⁽¹⁾.

¹ - وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، التعليمات رقم 04647 المؤرخة في 2013/05/12، المتضمن التنازل عن الأراضي التابعة لأموال الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات طابع اجتماعي الدفع بالتقسيط بناء على التعليمات الوزارية رقم 02 المؤرخة في 2012/01/26، ص 2، ما يمكن الإشارة إليه =

ب- التحفيزات الجبائية التي يستفيد منها المرقى العقاري :لقد سطرت الدولة تحفيزات أخرى تتمثل في الإعفاءات الجبائية من أجل التخفيف من الأعباء التي تثقل كاهل المرقين العقاريين و تشجعهم على توسيع نشاطهم ،و كذا السعي إلى إتمام إنجاز المشاريع السكنية التي تم الشروع فيها و تسليمها في أجالها المحددة ،و لعل أهمها نذكر :

1- الإعفاءات على الأرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن إنجاز المساكن :توجد العديد من الإعفاءات إلا أننا سنحاول أن نذكر أهم الإعفاءات التي لها تأثير في تشجيع المرقين العقاريين على توسيع نشاطهم الاستثماري في مجال الترقية العقارية .

فمن استقراء نص المادة 44 من القانون رقم 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998⁽¹⁾، التي جاء فيها : " تعفى الأرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية و الترقية وفق المقاييس المحددة في دفتر الشروط من الضريبة على الدخل الإجمالي و الضريبة على أرباح الشركات.

يحدد دفتر الشروط و كيفية هذه المادة بقرار وزاري مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية و السكن "

نجد أن الدولة قد منحت إعفاءات للمرقى العقاري تتمثل في الإعفاء من الضرائب على الدخل الإجمالي (IRG) هذا في حالة ما إذا كان المرقى شخصا طبيعيا ،أما في حالة كان المرقى شخصا معنويا فإنه يعفى من الضرائب على أرباح الشركات (IBS)، و الذي ينتج عنه إنجاز المرقى العقاري للمشاريع ذات الطابع السكني الاجتماعية و الترقية و الريفية منها ،وهذا وفقا لما ينص عليه و يحدده دفتر الشروط ،والذي تم إقراره بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/04/11 الذي يحدد نموذج دفتر الشروط المتعلق بالإعفاء من الضريبة على الأرباح فيما يخص النشاطات المتعلقة بإنجاز السكنات الاجتماعية الإيجارية و الترقية⁽²⁾، و الذي تم تعديله

=هو أن المشرع قد قام بتفريق بين أنواع الترقية العقارية حيث أن الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي التي تظم السكنات المذكورة أعلاه لها أن تستفيد من التخفيضات في أسعار التنازل على الأوعية العقارية الموجهة لاستقبال هذه البرامج السكنية ،أما الترقية ذات الطابع التجاري فهي لا تستفيد من أي دعم مالي من طرف الدولة و التي تكون في شكل عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في إطار الأراضي التابعة لأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

¹ - القانون رقم 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 يتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، ح ر عدد 89 .

² - مولود ديدان ، مدونة نشاط الترقية العقارية ، الجزائر ، دار بلقيس ، طبعة 2014 ، ص 165.

بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/05/2011 الذي يحدد الخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم⁽¹⁾، حيث نصت المادة 5 منه على أن مساحة السكن الترقوي المدعم تتراوح حسب عدد الغرف من 50 إلى 85 متر مربع مع إمكانية تفاوت هذه المساحة بأكثر أو أقل من (3%) و التي يتم إنجازها من طرف المرقى العقاري على أن يكون سعر التنازل المقترح لا يتجاوز 40.000 د ج/ للمتر المربع الواحد قابلة للسكن وهذا دون احتساب سعر الأرضية حسب نص المادة 9 منه.

2- الإعفاء من حقوق التسجيل: إذ نصت المادة 22 من قانون المالية لسنة 2005 و الذي صدر تحت رقم 04/ 21 المؤرخ في 29/12/2004⁽²⁾، على أنه: "تتم أحكام المادة 353/ خامسا من قانون التسجيل بفقرتين 10 و 11 كما يلي: المادة 353 خامسا: "تعفى من رسم الإشهار العقاري.....

10- العقود المتضمنة اقتناء المتعهدين بالترقية العمومية أو الخواص أراضي الأساس الموجهة إلى إنجاز برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية و لاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي و السكن في إطار البيع بالإيجار و السكن الريفي...".

إذا كان المشرع قد نص على أن حقوق رسم الإشهار العقاري تقدر بـ (1%)، فإن هذه الإضافة المتمثلة في الإعفاء من دفع (1%) من شأنها تقليل من التكاليف المترتبة على المرقى العقاري عند الشروع في إنجاز أي مشروع عقاري ذو طابع سكني في إطار الترقية العقارية ، و باستفادة المرقى العقاري من مثل هذه الإعفاءات التي تم إدراجها لصالحه ستساهم في تشجيعه على دخول مجال الترقية العقارية بقوة.

3- الرسم على النشاط المهني : يخضع المرقى العقاري لهذا الرسم في حالة النشاطات العقارية التي ينجزها في مجال المشاريع السكنية الترقية و يحدد رسم على النشاط المهني (TAP) بنسبة (2%) على رقم الأعمال بدون الرسم على القيمة المضافة (TVA)⁽³⁾ .

4- الرسم على القيمة المضافة (TVA): و يتم تطبيق هذا التخفيض بنسبة (7%) وهذا

¹ - القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 14/05/2011 ، الذي يحدد خصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم ، ج ر عدد 51 (الملغى).

² - القانون رقم 04/21 المؤرخ في 29/12/2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، ج ر عدد 85

³ - مسكر سهام، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، المرجع السابق، ص 7.

بالنسبة لكل العمليات تتعلق بإعادة تهيئة الأرضي و بناء المحلات ذات الطابع السكني ، في حين تخضع المحلات ذات الطابع التجاري و المهني و كذا الحرفي إلى النسبة العادية المقدرة بـ (17%) دون الاستفادة من تخفيضات⁽¹⁾، وقد أضاف كذلك الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة في المادة 9 الفقرة 27 من الأمر رقم 01/15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015⁽²⁾ ، حيث نصت المادة على أنه تعفى من الرسم على القيمة المضافة : ".....

27)- الجزء المتعلق بتسديد القروض في إطار عقود القروض العقارية على المدى المتوسط و الطويل بما فيها تلك المرتبطة بالقرض الإيجاري العقاري "، وهذا ما يساعد على تشجيع الهيئات الممولة لنشاط الترقية العقارية على منح القروض العقارية بنسب فوائد مخفضة للمقرين العقاريين و الأفراد لتمويل مشاريعهم العقارية.

5-الإعفاء من الرسم العقاري : يقدر الرسم العقاري للملكيات المبنية بنسبة (3%)، غير أنه تم إعفاء المقي العقاري من دفع هذه النسبة عند كل عمليات نقل ملكية العقود التي تتضمن بيع السكنات⁽³⁾، أو جزء منها ذات الاستعمال السكني المنجزة في إطار نشاطات الترقية العقارية من حقوق التسجيل.

وقد كرس هذه الاعفاءات كذلك قانون المالية لسنة 2018 في القسم الثاني بعنوان الإعفاءات إذ أشارت المادة 353-5 منه أن تعفى من رسم الاشهار العقاري ما يلي : ".....

9)-العقود المتضمن اقتناء المرقين العقاريين العموميين أو الخواص لأراضي موجهة لإنجاز برامج السكن المستفيدة من دعم الدولة.

10)-العقود المتضمنة بيع محلات ذات استعمال سكني جديدة أنجزها المرقين العقاريين العموميون أو الخواص في اطار برامج السكن المستفيد من دعم الدولة⁽⁴⁾.

6- الإعفاء من حقوق تسجيل الرهون : حيث أصبح رسم الشهر العقاري ثابت و مقدرا بـ

¹ - مسكر سهام ، التزامات المقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية ، المرجع السابق ، ص 62.

² - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 08/03/2006 الذي يعدل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11/04/1998 المتضمن نموذج دفتر الشروط المتعلق بالإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي و الضريبة على الأرباح الشركات المطبقة على الأرباح الناجمة عن نشاطات انجاز مساكن الاجتماعية و الترقية ، ج ر عدد 28.

³ -مسكر سهام، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، المرجع السابق، ص 7.

⁴ - القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، ج ر عدد 76.

3000 د ج بمقتضى المادة 212 من قانون التسجيل ، وهذا بعد أن كان يقدر ب (4%) يتم حسابها على كل مبلغ القرض و فوائده و ملحقاته هذا حتى سنة 1996 ، ليصبح ثابت و مهما كانت قيمة هذا القرض ومهما طال مدتة.

ويضاف إلى هذا الإعفاء نوع آخر و الذي يتعلق بمجال التمويل بالقرض العقاري إذ تعفى كليا من رسم الشهر العقاري تطبيقا لنص المادة 58 من قانون المالية لسنة 1996⁽¹⁾، و المعدلة بالمادة 353 من قانون التسجيل و التي تخص إعفاء عقود الرهن الرسمي التي تبرم كضمانة للقروض العقارية التي تمنحها هيئات التمويل إذ جاء في المادة 353 الفقرة 4 منها ما يلي : " تعفى من رسم الإشهار العقاري....

3)- كل العقود المتعلقة بامتلاك عقارات من قبل البنوك و المؤسسات المالية التي يسري عليها القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14 /04/ 1990 و المتعلق بالنقد و القرض في إطار اعتماد إيجاري عقاري أو أي قرض عقاري مماثل آخر مخصص لتمويل الاستثمارات التي يقوم بها المتعاملون الاقتصاديون لأغراض تجارية و صناعية وزراعية أو لممارسة مهن حرة...".

وهذا الإعفاء يصب في صالح المرقى العقاري باعتباره يلجأ إلى طلب قروض عقارية في بعض الأحيان لتمويل مشاريعه العقارية التي تمنحها الهيئات الممولة للترقية العقارية وهذا ما يخفف من الأعباء المالية التي يتحملها المرقى العقاري بصفته مقترض.

إن اهتمام الدولة بتوفير الدعم الغير مباشر لتمويل نشاط الترقية العقارية بمنح المرقى بعض التخفيضات والإعفاءات في المجال الوعاء العقاري و كذا الجبائي يعتبر خطوة هامة من أجل الوصول إلى النتائج و الأهداف المسطرة و المرجوة و التي تتركز في تطوير نشاط الترقية العقارية العمومية و الخاصة هذا من جهة⁽²⁾، و من جهة أخرى السعي من خلال هذا الدعم إلى توفير العرض الكافي من السكن لتغطية الطلب و لاسيما للفئة ذات الدخل المتوسط و المحدود التي تمثل الشريحة الأكثر إقبالا على طلب السكن في المجتمع من خلال الصيغ السكنية المتوفرة منها و لاسيما الترقوي المدعم (LPA).

¹ - الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 1997/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 1996 ، ج ر عدد 82 .

² - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية . المرجع السابق ، ص 294.

الفرع الثالث: تجربة البنوك التجارية في اعتماد طرق التمويل الإسلامي (الإجارة التمليلية نموذجاً) :

لقد تم التطرق إلى صيغة الإجارة التمليلية في الفصل التمهيدي بنوع من التفصيل ، أين تم إبراز إمكانية اعتماد هذه الآلية في تمويل المشاريع العقارية لاسيما ذات الطابع السكني ، و في هذا السياق نجد أن بعض البنوك التجارية الجزائرية التي تقوم بمنح القروض العقارية لفائدة الأفراد تحاول اعتماد بعض الصيغ التمويل الإسلامية و التي تعد الإجارة التمليلية من بينها ، و لعل أهم البنوك التي بادرة بخوض هذه التجربة نذكر : الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك و الذي بادر باعتماد هذه الصيغة كمنتج إسلامي منذ شهر نوفمبر 2017 و التي ينتظر منها الكثير ، وقد جاءت هذه التجربة من أجل الاستجابة لفئة واسعة من المجتمع التي ترفض المعاملات الربوية تماشياً مع العقيدة الإسلامية للمجتمع الجزائري ، وقد تبعه في ذلك أيضا بنك التنمية المحلية و بنك سلام و بنك البركة كتجربة أولية في اعتماد الإجارة التمليلية كصيغة إسلامية جديدة للتمويل في انتظار النتائج التي سوف تسفر عنها مستقبلاً.

و عليه سنحاول أن ندرس هذه الصيغة التمويلية بنوع من التفصيل بالاعتماد على ما تم الإعلان عنه من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك ، وهذا بالتطرق إلى كل شروط و إجراءات الاستفادة من هذه الصيغة الموجهة للأفراد للحصول على مسكن ، فيما يلي:

أولاً- مفهوم صيغة الإجارة التمليلية :

هي صيغة تمويل جديدة طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية بدون فائدة من شأنها امتصاص الضغط على طالبي السكن في الجزائر ، و تمكن طالبي السكن من اقتناء سكنات جاهزة عن طريق البيع بالإيجار ، و يعتبر الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط أول بنك في الجزائر يتعامل بنظام القروض على الطريقة الإسلامية .

ويمكن أن نعرف هذه الصيغة على أنها : عقد إجارة يتضمن وعداً من المؤجر (البنك) للمستأجر (الزبون) بنقل الملكية له بعد قيامه بتسديد ثمن شراء المسكن المؤجر إضافة إلى الأجرة، وغالباً ما يتم سداد هذا الثمن على أقساط فيكون مقدار الأجرة متناقصاً مع تزايد الحصة من الأصل المؤجر التي يمتلكها المستأجر⁽¹⁾،

¹ - شوقي بورقية ، المرجع السابق ، ص 125.

أي أنه عبارة عن عقد إيجار مقرون بوعده بالبيع المسكن ، فيقوم بموجبه أحد أطراف العقد و هو البنك بشراء المسكن المختار و تأجيله للزبون المستأجر لمدة معينة تمتد من سنتين إلى 30 سنة و يكون للمستأجر المشتري عند انقضائها و دفع المبلغ المحدد في العقد المبرم نقل ملكية المسكن له من طرف البنك .

ثانيا-شروط الاستفادة من هذه الصيغة :

قد استحسن الكثير من الأفراد ممن يرفضون المعاملات الربوية في المعاملات المصرفية هذه الصيغة ،وقد تم وضع مجموع من الشروط التي تعتبر بسيطة نوعا ما لكل من يريد أن يستفيد من هذه الصيغة الجديد ، و التي تعتبر من طرق التمويل الاسلامي التي تكون بدون فائدة ،و حتى يستفيد أي فرد من هذه الصيغة التمويلية لابد من توفر بعض الشروط التي حددها البنك فيما يلي :

-يجب أن يتمتع بالجنسية الجزائرية.

-أن يتراوح سنه ما بين 21 إلى 70 سنة عند تاريخ طلب التمويل.

-أن يكون لطالب الاستفادة دخل شهري صافي ودائم يساوي أو يفوق 30 ألف د ج بالنسبة للأجراء و المتقاعدين و سنة أقدمية مع سنتين من النشاط على الأقل ، و 50 ألف د ج بالنسبة للتجار و أصحاب المهن الحرة مع سنتين من النشاط على الأقل⁽¹⁾.

ثالثا -السكنات المعنية بالشراء في هذه الصيغة :

لقد قام البنك بطرح هذه الصيغة من أجل تمكين الأفراد من شراء عقار من طرف البنك بناءا على طلب الزبون دون أي فائدة ، وهذا بعد أن يقوم الزبون بتعيين العقار المراد شرائه (شقق أو فيلات) ، وهذا بتقديم طلب للبنك من أجل الشراء و لقد حدد البنك العقارات القابلة لشراء في هذه الصيغة و كذا استثناءاتها وهي :

تمويل جميع أنواع العقارات المخصصة لغرض السكن (تكون جاهزة) وليس لغرض مهني أو غرض آخر كما أقره البنك ، و التي يتم تعيينها من طرف الزبائن بما فيها السكنات الجديدة المنجزة من طرف مرقى عقاري خاص أو عمومي كما هو الحال لدواوين الترقية والتسيير العقاري(OPGI)

¹ -أنظر الموقع التالي : <http://essalamonline.com/ara/permalink/65362.html> ، تاريخ الإطلاع

والمؤسسة الوطنية للترقية العقارية (ENPI)، أو من الخواص⁽¹⁾.

و يتم استبعاد من قائمة اقتناء السكنات التي تكون في طور الانجاز كما يلي:

-السكنات الترقوي العمومية.

-سكنات عدل.

-سكنات العمومية المدعمة⁽²⁾.

رابعاً -سقف التمويل الممنوح في هذه الصيغة:

لقد حدد البنك نسبة التمويل الممنوح في هذه الصيغة التمويلية بنسبة لا تتجاوز 90 % من

القيمة الاجمالية للسكن المراد شرائه ، ليتم تكملة نسبة 10 % المتبقية من طرف الزبون .

و تتراوح قيمة التمويل الممنوح لشراء أي مسكن ما بين 100 مليون سنتيم و 10 مليار

سنتيم كحد أقصى⁽³⁾، وقد حدد البنك مدة تسديد أقساط هذا التمويل من سنتين إلى حدود 30 سنة

في شكل بدل الإيجار⁽⁴⁾، وهنا يمكن للمستفيد أن يضاعف دفع الأقساط الإيجارية لتقليص المدة

لتمكن من الحصول على عقد الملكية لمسكنه عن طريق تنازل البنك عنه لفائدته .

خامساً -الوثائق المطلوبة في تكوين ملف الاستفادة من صيغة الإجارة التمليلية :

-بالإضافة إلى الوثائق العامة المثبت للهوية طالب الاستفادة يتم تقديم الوثائق التالية :

-طلب الاستفادة من التمويل تم ملئه من طرف المعني.

-تقديم وعد بالبيع للبنك يقوم بإمضائه من طرف مالك المسكن المختار.

- تقديم شهادة سلبية للمسكن تثبت خلوه من الرهون .

-تقديم شهادة المطابقة للمسكن المختار.

-إمضاء تعهد باستغلال المسكن لسكن فقط و ليس لغرض مهني أو تأجيريه .

¹ - أنظر الموقع التالي: https://www.youtube.com/watch?v=FC2gV_oSGA0 ، تاريخ الإطلاع

2017/12/13 - 10:20.

² - أنظر الموقع التالي: <http://www.babalweb.net/ar/video-916-33.html> ، تاريخ الإطلاع

2017/12/15 - 11:28 .

³ -تصريح لسيدة باهية قاسوي ، المكلفة بالاتصال في الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك ، نقلا عن

الموقع التالي : <https://www.youtube.com/watch?v=WVx8yiME6yA> .

⁴ - أنظر الموقع التالي : <https://www.youtube.com/watch?v=CjXs-QbBKDE> ، تاريخ الإطلاع

2017/11/17 - 12:34.

-إرفاق الملف بتقرير يعده خبير عقاري معين من طرف البنك لمعاينة المسكن المختار.

سادسا-الالتزامات المترتبة عن إبرام اتفاق تمويل بصيغة الإجارة التمليلية :

يتم إبرام عقد بين البنك و الزبون ينص على مجموعة من الالتزامات التعاقدية يجب على كلا الطرفين الالتزام بها ، و لعل أبرزها نذكر⁽¹⁾:

أ-بالنسبة للبنك:

-التزام البنك باقتناء المسكن المختار من الزبون في حالة تطابقه مع الشروط المطلوبة .

-التزام البنك بدفع نسبة 90 % من قيمة المسكن المختار .

-التزام البنك بمنح حق الانتفاع للمستأجر المشتري للمسكن خلال المدة المتفق عليها.

-التزام البنك بنقل ملكية المسكن بعد انتهاء المدة المحددة في العقد بدفع المبلغ كاملا .

ب-بالنسبة للزبون:

-التزام الزبون بدفع نسبة 10 % من قيمة المسكن المختار .

-التزام الزبون بدفع الأقساط المتفق عليها بدل الإيجار حسب الراتب الشهري .

-التزام الزبون بعدم طلب فسخ العقد إلا بعد مضي سنتين من إبرامه العقد مع البنك.

- التزام الزبون باحترام بنود العقد لاسيما المحافظة على المسكن و صيانتة.

-التزام الزبون بعدم تغيير وجهة الاستغلال من السكن إلى مهني مثلا أو تأجيره للغير .

ت- الإجراءات المعتمدة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط لإنجاح العملية : لقد

حدد تاريخ 20 نوفمبر 2017 الانطلاقة الرسمية للعمل بهذه الصيغة الجديدة الموجهة لتمويل

السكن و هي على الطريق الاسلامية⁽²⁾،و التي تعد أول تجربة لبنك عمومي تجاري في الجزائر

،و هذا على مستوي 33 وكالة تابع لصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك من أصل 217

وكالة موزعة على حوالي 16 ولاية عبر التراب الوطني كمرحلة تجريبية ،وقد تم تحديد هذه

الوكالات من طرف البنك لتمكين المهتمين بهذه الصيغة من التقرب منها للاستفسار أكثر عنها.

و لقد تم تخصيص غلاف مالي معتبر لهذه الصيغة الجديدة و المقدّر بـ 10 مليار د ج ،

¹ - أنظر الموقع التالي : https://www.youtube.com/watch?v=FC2gV_oSGA0

² - أنظر الموقع التالي: <https://www.youtube.com/watch?v=WVx8yiME6yA>،تاريخ الإطلاع

و الذي من المتوقع أن يؤمن اقتناء 10 آلاف شق مخصصة لسكن. ، حسب توقعات البنك⁽¹⁾.
لكن ما نشير إليه أن الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك قد قام بنشر وثيقة على موقعه تبين فيها حجم الراتب للموظف و حجم التمويل الذي يستفيد منه إضافة إلى هامش ربح البنك و مدة التسديد هي 30 سنة⁽²⁾، باعتبار أن الموظفين هم أكثر المقبلين على هذه الصيغة فقد كانت لهم ردة فعل ، أين لقيت رفض و استياء من طرف هذه الفئة فعلى سبيل المثال فإن الموظف الذي يتقاضى راتبا شهريا يقدر بـ 30 ألف د ج يمكنه الاستفادة من تمويل لشراء مسكن يقدر بـ 162 مليون سنتيم ، وهنا نتساءل هل يوجد في الجزائر سكن بهذه القيمة ؟، كذلك تم الكشف عن التحايل و النصب في هذه الصيغة أين نجد أن هذه الصيغة تقوم على أساس ربوي لا يقل عن نسبة فائدة 6.5 % و هي تعد نسبة مرتفعة جدا ، ومنه يمكن القول أن هذه الصيغة كانت موجهة لفئة معينة من أصحاب الدخل المرتفع ، و هنا نخص بالذكر التجار الكبار و رجال الأعمال باعتبار أنهم القادرون على شراء مساكن قد تصل قيمتها إلى حوالي 10 مليار سنتيم⁽³⁾.
وهذا ما ينبئ بفشل هذه الصيغة التي كان العديد من الجزائريين يعلقون عليها آمالا في الحصول على مسكن بالطريقة الاسلامية دون فوائد⁽⁴⁾، لكن سرعان ما تبدد هذا الأمل بعد أن تم الكشف عن الإجراءات العملية بهذه الصيغة من طرف CNEP - بنك⁽⁵⁾.

¹ - أنظر الموقع التالي: <https://www.youtube.com/watch?v=WVx8yiME6yA> ، تاريخ الإطلاع 2017/11/17 - 19:44.

² - أنظر الموقع التالي: <https://almasdar-dz.com/?p=29903> ، تاريخ الإطلاع 2017/11/13 - 12:32.

³ - أنظر الموقع التالي: <https://almasdar-dz.com/?p=29903> ، تاريخ الإطلاع 2017/11/23 - 11:25.

⁴ - تجدر الإشارة إلى أنه عند تقرينا من الوكالة رقم 424 التابعة CNEP - بنك بولاية مستغانم في شهر 23 سبتمبر 2018 ، قام المسؤول عن مكتب الإجارة التمليلية بالوكالة بالتصريح لنا بأن هذه الصيغة تم تعليق العمل بها مؤقتا نظرا لوجود بعض النقائص التي ستعمل الإدارة المركزية للبنك على تداركها بما يتطابق و أحكام الشريعة الاسلامية لاسيما ما يخص تحديد هامش الربح ، و سيتم إعادة بعثها في الأشهر القادمة من طرف البنك ، -مقابلة شخصية مع رئيس مكتب الإجارة التمليلية بالوكالة رقم 424 التابعة CNEP - بنك بولاية مستغانم .

⁵ - راجع الملحق رقم 6/1 الوثيقة الخاصة بالإجارة التمليلية الصادرة عن CNEP - بنك.

المبحث الثاني :

الهيئات المساهمة في تفعل أنماط القرض العقاري.

يعتبر نشاط الترقية العقارية أحد أهم المجالات التي يمكن أن تستثمر فيه البنوك والمؤسسات المالية أموالها لما تشهده هذه الأخيرة من تطور في سياستها المالية خاصة ما تعلق بمنح القروض العقارية، وعليه فإن هذه الهيئات المالية تعتبر العصب الرئيسي في إنجاح عملية التمويل ، و هي مقسمة إلى قسمين الأول هي الهيئات المتدخلة في عملية التمويل والتي تتمثل في الخزينة العمومية و بعض البنوك التجارية والمؤسسات المالية (المطلب الأول)، و الثاني هي الهيئات الضامنة أو الداعمة لعملية التمويل بالقرض العقاري ، و التي تتمثل في بعض الشركات المتخصصة و الصناديق (المطلب الثاني) .

المطلب الأول :

الهيئات المالية المانحة للقروض العقارية.

لقد أصبح قطاع التمويل العقاري في الجزائر يشهد تطورا ملحوظا خاصة في مطلع التسعينات بعد فتح المجال أمام كل من البنوك التجارية و المؤسسات المالية الراغبة في دخول هذا المجال الذي كان محتكرا من قبل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى غاية سنة 1999⁽¹⁾، وهذا بهدف دعم و تمويل قطاع السكن ، وقد تم تسجيل عدد من الهيئات و البنوك التي ترغب في القيام بعملية منح القروض الموجهة لتمويل المشاريع السكنية المنجزة في إطار الترقية العقارية الخاصة ، وهي تقسم إلى هيئات متخصصة كالخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك (الفرع الأول)، و بعض البنوك التجارية (الفرع الثاني) ،إلى جانب بعض المؤسسات المالية العمومية (الفرع الثالث).

الفرع الأول:الهيئات المتخصصة.

يمكن أن نحصر الهيئات المتخصصة التي كانت في ما مضى تقوم بتمويل السكن ، و في الوقت الحالي تعمل على تمويل نشاط الترقية العقارية بالقروض العقارية و تتمثل في كل من

¹-عبد القادر بلطاس ،إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر ، المرجع السابق ، ص 101.

الخزينة العمومية (أولا)، و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك (ثانيا).

أولا-الخزينة العمومية:

تعتبر الخزينة العمومية من الهيئات الأولى في تمويل قطاع السكن منذ الاستقلال باعتبار أن الدولة كانت تعتمد عليها في هذا الخصوص وقد لعبت دور مهما انذاك ، و بفتح المجال أمام البنوك التجارية في مجال تمويل الترقية العقارية ، تم منح صلاحيات جديدة لهذه الهيئة من خلال منح قروض عقارية للموظفين ، و كذا تفعيل القروض الميسرة الممنوحة من البنوك و المؤسسة المالية بتحمل نسبة من الفائدة المطبقة عليها كما تم التطرق إليه أعلاه ، و عليه سنحاول أن نبرز دورها باختصار فيما يلي :

أ-تعريف الخزينة العمومية : يعرفها الفقه "Laufen Berger" على أنها : "هي صراف و ممول الدولة (la caisse et financiere)"⁽¹⁾.

و يمكن أن نعرفها على أنها: "وحدة مالية تابع للدولة ، و تتمتع بصلاحيات تنفيذ قانون المالية بعد المصادقة عليه من طرف الدولة لسنة المالية ، و هي بمثابة بنك صغير من حيث احتفاظها بمبالغ المالية ، و يجب مسك حسابات خاصة بالعمليات التي تقوم بها جراء تنفيذ ميزانية المؤسسات الإدارية ، كما أنها ليست لها الشخصية الاعتبارية فهي عبارة عن هيئة مالية عمومية تابعة لوزارة المالية" .

ب-عمليات و حسابات الخزينة العمومية:

1-عمليات الخزينة العمومية : من خلال استقراء المواد 48 و 66 من القانون 17/84 و المواد 09 و 12 من قانون المالية 21/90 نجد أن عمليات الخزينة العمومية التي تقوم بها تنقسم إلى خمسة عمليات أساسية.

2-حسابات الخزينة العمومية : يمكن تعداد هذه الحسابات حسب الترتيب ⁽²⁾، و لعل من أهمها حسابات القروض : وهذه الأخيرة يتم إدراج حسابات القروض الممنوحة من طرف الدولة في إطار الاعتماد المقترحة لهذا الغرض و مع استفادتها من الفوائد المطبقة عليها ، و التي تكون أقل

¹ - Louis bossoh jean ,Monnaie et finance ,Office des publication universitaires ,Alger ,1993,p;132

² -ترتب حسابات الخزينة كنالي :-الحسابات التجارية.- الحسابات التخصيص الخاص .- حسابات التسيقات .
-حسابات السنوية مع الحكومات الأجنبية .-حسابات القروض ، أنظر المواد من 54 إلى 61 من القانون رقم 17/84 المؤرخ في 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985.

من تلك الممنوحة من قبل المؤسسات المالية و البنوك العمومية ⁽¹⁾.

ت-**موارد الخزينة العمومية** : توجد العديد من الموارد التي تحوزها الخزينة العمومية و لعل من أهمها ما نصت عليه المادة 59 و 60 من القانون رقم 84 / 17 ⁽²⁾.

ث-**مهام الخزينة العمومية** : إن وظيفة الخزينة العمومية من الناحية المالية هو تحقيق أهداف لا تتغير و تتمثل في ضمان القدرة على مواجهة احتياجات الصرف و إلى البحث الدائم عن تحقيق التوازن الدائم بين الإيرادات و النفقات ⁽³⁾.

ح-**دور الخزينة في تفعيل القروض العقارية الموجهة لتمويل نشاط الترقية العقارية** :

تعتبر الخزينة العمومية من بين الهيئات التي تساهم في عملية تمويل نشاط الترقية العقارية عن طريق منح قروض عقارية ميسرة للموظفين ، و كذا تحمل نسبة من الفائدة المفروضة على القروض العقارية التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية العمومية بتحمل فارق نسبة الفائدة تقدر ب 3% ⁽⁴⁾ و 1% موجهة للأفراد ⁽⁵⁾، و نسبة فائدة تقدر ب 4% للمقرين العقاريين ⁽⁶⁾ ، بهدف اقتناء أو بناء أو توسيع سكنات طبقا لشروط محددة ، و يتم استفادة من هذه النسب حسب الراتب الشهري للمقترض بغية دعم الفئة ذات الدخل المتوسط من الحصول على قرض لتمويل حاجاتهم من السكن ⁽⁷⁾.

لقد حاولنا التفصيل أكثر فيما يخص مفهوم الخزينة العمومية و عن دورها في منح القروض

¹ -موارد الخزينة العمومية هي : -الودائع و الموارد المجمعّة -الادخار السائل -قرض الدولة -اللجوء إلى البنك المركزي أو المؤسسات المالية.

² - شاكر القرويني ، المرجع السابق ، ص 146.

³ - شاكر القرويني ، المرجع نفسه ، ص 145.

⁴ - أنظر المادة 77 من قانون المالية لسنة 2008 رقم 12/07 المؤرخ في 2007/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر عدد 82.

⁵ -المرسوم التنفيذي رقم 166/10 المؤرخ في 2010/07/30 يحدد كفاءات و شروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن ، ج ر عدد 41.

⁶ -المرسوم التنفيذي رقم 167/10 المؤرخ في 2010/07/30 يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمقرين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن و كيفية منحها، ج ر عدد 41 .

⁷ -التعليمية رقم 001 الصادرة بتاريخ 28 /04/2010، من المديرية العامة للخزينة العمومية موجهة إلى رؤساء المديرين العامين للبنوك العمومية و باقي المصارف، يتعلق بمنح قرض من أجل الحصول على سكنات جماعية ترقية أو بناء مسكن ريفي مع تخفيض نسبة الفائدة من 6% إلى 3 و 1%.

للموظفين ، بالإضافة إلى دورها في تحمل الفارق في نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية ، و التي تم التفصيل فيها في المبحث الأول من هذا الفصل ، دون أن ننسى دورها في تمويل بعض المشاريع السكنية في إطار صيغة البيع بالإيجار (90.000 مسكن) التابعة لوكالة عدل و التي ينص عليها في كل مرة قانون المالية ⁽¹⁾.

ثانيا - الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك (CNEP):

تعتبر البنوك المتخصصة هي تلك البنوك التي تتخصص في تمويل نشاط اقتصادي معين كالزراعة أو ...أو... أو العقار ⁽²⁾، و تعد هذه الأخيرة التي تتخصص في تمويل قطاع البناء و السكن مقابل رهون عقارية ، كضمانات لاستمرار نشاطها من أهمها ، و في الجزائر يوجد فقط بنك متخصص واحد فقط في مجال تمويل السكن و هو الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك ، و الذي يعتبر أهم المتدخلين في مجال تمويل السكن و نشاط الترقية العقارية في الجزائر ، و عليه سنحاول أن ندرس هذا البنك المتخصص في النقاط التالية : مهام الصندوق و أهم صلاحيات في مجال التمويل ،و كذا أهم تدخلات الصندوق في مجال تمويل نشاط الترقية العقارية و قطاع السكن في الجزائر .

وقد ارتكزت مهام الصندوق في بداية استحداثه بموجب القانون رقم 227/64 المؤرخ في 1964/08/10 و المتضمن القانون الأساسي للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ⁽³⁾، على ثلاثة أنواع من العمليات و هي : تمويل البناء وهذا نتجت لتوليه مهام القرض العقاري الفرنسي الذي تم إلغائه بعد الاستقلال عن التمويل ⁽⁴⁾، وكذلك تمويل الجماعات المحلية ، و تمويل العمليات الخاصة المتعلقة بالمنفعة الوطنية ⁽⁵⁾.

وقد شرع في عملية منح القروض العقارية للجميع سواء كانوا مدخرين أو غير مدخرين منذ

¹ - أنظر المادة 40 من القانون رقم 18/18 المؤرخ في 2018/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 ، ج ر عدد 79.

² - عبد الرزاق بن حبيب، خديجة خالدي، أساسيات العمل المصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 2015 ، ص 17.

³ - القانون رقم 227/64 المؤرخ في 1964/08/10 و المتضمن القانون الأساسي للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، ج ر عدد 25 المؤرخة في 1964/08/25.

⁴ - رحمانى فايزة ، المرجع السابق ، ص 15.

⁵ - طاهر لطرش، الاقتصاد النقدي و البنكي، المرجع السابق ، ص 332.

شهر جانفي 1979 من أجل الحصول على ملكية مسكن لائق ، ولقد اتخذ الصندوق الإجراءات اللازمة من أجل تاطير عملية منح القروض للمقترضين ⁽¹⁾، وبعده و نتيجة لتغيرات التي عرفتھا البلاد في أواخر الثمانينات و مطلع التسعينات ،و اتجاه الجزائر نحو تبني نظام اقتصاد السوق اقتضى الأمر إدراج عدة تعديلات في العديد من المجالات كان من بينها النظام المصرفي من خلال تعديل سنة 1990 بإصدار القانون رقم 10/90 المتضمن قانون النقد والقرض ⁽²⁾ والمؤرخ في 1990/04/14 و الذي جاء بالعديد من الإصلاحات التي تخص تنظيم سياسة البنوك و المؤسسات المالية من بينها إدراج قاعدة جديدة متعلقة ب البنوك و المؤسسات المالية كان مفادھا "عدم تخصص البنوك"، أي أنها تقضي بأن تخضع كل البنوك و المؤسسات المالية الناشطة في الجزائر إلى نفس النظام القانوني مما أدى إلى تحويل الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إلى بنك تجاري يركز نشاطه في التمويل العقاري بالدرجة الأولى ⁽³⁾، و تتمحور مهمته الرئيسية في تمويل قطاع السكن و الترقية العقارية ⁽⁴⁾، و أطلق عليه تسمية "بنك العقار " في الجزائر .

ب-أسباب تغير الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك : عرف الصندوق بعد نشأته تطور في طبيعته القانونية وتحوله من صندوق للادخار إلى بنك يتمحور نشاطه الرئيسي في تسيير كل أنواع الادخار و كذا تجميع الأموال ثم توجيهيھا لتمويل قطاع السكن على شكل قروض عقارية ، و قد كان هذا نتيجة لتأثير عدة أسباب منها الاقتصادية و التي طرأت على الساحة الوطنية كان لها تأثير ملموس في السياسة التشريعية ،و التي شملت مختلف الجوانب الاقتصاد المحلي و على رأسها القطاع المصرفي و الذي تأثر بهذه التحولات ، فقد تم إصدار قانون جديد تحت رقم 10/90 يتعلق بالنقد و القرض ،و الذي جاء بتغيرات جذرية في المنظومة المصرفية ككل ، منها ما شمل الجانب القانوني و المؤسساتي وقد برز هذا التغير في الجانب المؤسساتي من خلال تبني قاعدة "عدم تخصص البنوك " ،و التي يستفاد منها وجوب خضوع جميع البنوك و المؤسسات المالية لنفس النظام القانوني ⁽⁵⁾.

¹ - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 02.

² -أنظر المادتين 201 و 202 من قانون رقم 10/90 سالف الذكر .

³ -مقرر رقم 04/95 المؤرخ في 1995/12/25 يتضمن اعتماد بنك، ج ر عدد 62 .

⁴ -رمضاني أسيا، دور القروض العقارية في تمويل السكن حالة بنك CNEP، مذكرة دراسات العليا المتخصص في البنك، المدرسة العليا للتجارة ، 2005، ص6.

⁵ -أنظر المادة 92 من قانون النقد و القرض رقم 10/90 سالف الذكر.

ونصت المادة 202 من القانون رقم 10/90 سالف الذكر على أنه : " يجب على البنوك و المؤسسات المالية العاملة في الجزائر و كذا البنك الجزائري للتنمية و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط أن تتطابق قوانينها الأساسية مع أحكام هذا القانون و ترفع رؤوس أموالها عند الاقتضاء لتصبح موازية للحد الأدنى للرأسمال الذي سيقدر بالنظام المذكور في المادة 201 من القانون رقم 10/90 سالف الذكر وذلك خلال أجل 06 أشهر اعتبار من تاريخ إصداره " ، وبهذا أصبح من غير الممكن احتفاظ الصندوق بنظامه الخاص كصندوق يقتصر نشاطه على تلقي الأموال من الجمهور وإصدار القروض فيخرج بالتالي من دائرة تطبيق هذا القانون ، مما استدعى ضرورة تكييف الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط مع هذه المستجدات في النظام المصرفي ومواكبتها ، و قد صدر في سنة 1991 المرسوم التنفيذي رقم 144/91 الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن⁽¹⁾.

وقد حددت المادة 166 من قانون النقد و القرض على وجوب تنظيم حسابات موحدة من طرف البنوك وفقا للقواعد المنصوص عليها في قانون النقد و القرض لتجسيد قاعدة عدم تخصص البنوك⁽²⁾، وتم إصدار نظامين لتطبيق نص المادة 166 و هما النظام رقم 08/92 الذي يتضمن مخطط المحاسبات المصرفية والقواعد المحاسبية المطبقة على البنوك والمؤسسات المالية⁽³⁾، ثم تله النظام رقم 09/92 الذي يتعلق بإعداد الحسابات الفردية السنوية للبنوك و المؤسسات المالية و نشرها⁽⁴⁾.

وتم التحويل الرسمي للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط من صندوق لادخار إلى بنك تجاري للإسكان ، في سنة 1997 وهذا بعد مصادقة مجلس النقد و القرض على المقرر رقم

¹ -المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن ، ج ر عدد 25.

² -أنظر المادة 166 من قانون النقد و القرض رقم 10/90 سالف الذكر .

³ -نظام رقم 08/92 المؤرخ في 17/11/1992 يتضمن مخطط المحاسبات المصرفية و القواعد المحاسبية المطبقة على البنوك و المؤسسات المالية، ج ر عدد 13.

⁴ -نظام رقم 09/92 المؤرخ في 17/11/1992 المتعلق بإعداد الحسابات الفردية السنوية للبنوك و المؤسسات المالية و نشرها، ج ر عدد 15.

01/97 و الذي يتضمن اعتماد بنك⁽¹⁾، و كذا قرار وزير المالية رقم 115 الصادر في 1997/07/20 ، لتصبح الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك تجاري، وبهذا يدخل هذا البنك مرحلة جديد في نشاطه بصورة بنك تجاري يركز نشاطاته في تمويل السكن و الترقية العقارية في الجزائر⁽²⁾، ومن هنا أصبح الصندوق يحمل تسمية جديدة تبرز فيها الطبيعة القانونية له ب **الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك**، و أصبح يرمز له باللغة الفرنسية ب " **CNEP- Banque** " والذي يعتبر شركة ذات أسهم ، تسري عليها أحكام القانون التجاري و كذلك أحكام قانون النقد و القرض ، ليصبح بنك تجاري ينشط في تمويل السكن و الترقية العقارية ، وقد حدد رأس مال البنك ب 14 مليار د ج (14.000.000.000 د ج)، وهي مقسمة إلى 14,000 سهم و تم تحديد قيمة كل سهم ب 1,000,000 د ج، و مدة نشاط هذا البنك هي 99 سنة من يوم تسجيله في السجل التجاري⁽³⁾.

ت- دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك في تمويل مشاريع الترقية العقارية :
يمكن أن نميز بين نوعين من الصلاحيات التي يقوم بها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك ، منها ما ورد في نص المادة 08 من القانون رقم 227/64 سالف الذكر ، تحت عنوان نشاطات الصندوق ، و التي نصت على مجموع من المهام التي يقوم بها الصندوق تتمحور مجملها في تمويل السكن الاجتماعي و منح القروض للمتعاملين في مجال العقار في الجزائر.
كانت المهام التي أنشأ من أجل القيام بها و التي تم تحديدها بموجب القرار الوزاري رقم 150/SPM المؤرخ في 1993/11/3⁽⁴⁾.

إلا أنه بعد التطورات التي وقعت على هذه الهيئة المالية و تحوله إلى بنك يهتم بتمويل السكن من خلال منح القروض العقارية على أساس تجاري في سنة 1997 و تزامن مع تم إنشاء شركة

¹ - تنص المادة 1 من المقرر رقم 01/97 المؤرخ في 1997/04/14 المتضمن اعتماد بنك على ما يلي: " عملا بالمادتين 114 و 139 من القانون رقم 10/90 المؤرخ في 1990/04/14 و المذكورة أعلاه، يعتمد الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بصفة بنك".

² - مكدال سعيدة، المرجع السابق ، ص 35.

³ - يلس مباركة المولودة كباب، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك و الترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2012/2011، ص 15، 16.

⁴ - هي: -جمع المدخرات من المواطنين. -تمويل السكنات الاجتماعية. -الترقية العقارية ، -عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر ، المرجع السابق ، ص 101.

مرافقة له لإعادة التمويل العقاري و ضمان القروض العقارية الممنوحة في نفس السنة⁽¹⁾، وعليه أصبحت مهامه تتركز أساسا فيما يلي:

- إيجاد و تسيير أشكال التوفير بغرض التشجيع على تمويل السكن.
- التدخل لتسهيل التمويل لبناء السكنات و خاصة في إطار برامج السكني القروية التي تنفذها أو تشرف على تنفيذها الجماعات المحلية.
- منح أو توقيف العروض و ديون الرهن و القروض و السلف الخاصة بالبناء و منح تسبيقات و جميع عمليات القرض في مقابل ضمان بالرهن أو مقابل إعطاء أي دين مضمون برهن و تعزيز كل قرض للبناء.
- وقد تدرج مع النصوص القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية من القانون رقم 07/86 إلى المرسوم التشريعي رقم 03/93 وصولا إلى القانون رقم 04/11 المتضمن تنظيم نشاط الترقية العقارية ، وهذا ما يجعل هذا البنك هو بنك الممول للترقية العقارية في الجزائر بامتياز⁽²⁾ نظرا للخبرة و الكفاءة التي يتمتع بها نهيك عن الخدمات التي يقدمها⁽³⁾، إذ قدرة نسبة مساهمة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك بحوالي 59 % من إجمالي القروض العقارية التي تمنحها البنوك لتمويل السكن في الجزائر⁽⁴⁾.

ث-أهم مجالات تدخل الصندوق :تتعدد مجالات تدخل بنك -CNEP باختصار فيما يلي :

- منح القروض لتمويل البناء.
- تمويل السكن الاجتماعي بمختلف الصيغ.
- منح القروض لتمويل بعض العمليات ذات المنفعة الوطنية.
- تمويل الجماعات المحلية.

¹ - عبد الله غالم ، البنوك و المحيط الاقتصادي الجديد في الجزائر، مجلة البحوث و الدراسات، العدد 4، جانفي 2007، جامعة الوادي، ص 162.

² -يحتوي البنك على سبعة (7) مصالح لكل منها مهام محددة ، و من بينها مصلحة القروض و تهتم بالقروض المقدمة من طرف إدارة التحصيل و تنقسم بدورها إلى : مصلحة القروض العقارية الموجهة للخواص و مصلحة القروض العقارية الموجهة للمقاولين العقاريين ، أكرم محمد حشيش ، المرجع السابق ، ص 42.

³ - يلس مباركة المولودة كباب ، يلس مباركة المولودة كباب، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك و الترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2012/2011، ص ص 14 ، 16 .

⁴ - Abdelkader Beltas , La titrisation , Edition Légende, Alger,2007,p243.

-تمويل نشاط الترقية العقارية العمومية و الخاصة⁽¹⁾.

و تجدر الإشارة إلى أن البنك كان لها دور مهم في منح القروض العقارية و الذي منح ما يقارب 3.532.830 قرض أي ما قيمته 5.298 مليار د ج ، منها حوالى 2.160.780 قرض تعادل قيمتها 3.241 مليار د ج لفئة المدخرين فقط أي ما نسبته 61 % من مجموع القروض الممنوحة من طرف البنك إلى غاية 2010/12/31 ⁽²⁾.

ح-شروط الاقتراض العقاري حسب الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك (CNEP):

-المدة القصوى للقرض 40 سنة.

-الحد الأقصى للسكن 75 سنة.

-الحد الأدنى للدخل 15000 د ج.

-المساهمة الشخصية 10%.

-نسبة المديونية 30 % إلى 60 %⁽³⁾.

-نسبة التمويل الممنوح 90 %.

-معدل الفائدة ثابتة 7.5 %.

-مدة الإعفاء من التسديد من 6 أشهر إلى 12 شهرا⁽⁴⁾.

يمكن القول كخلاص أن الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك يعد البنك الأول في مجال تمويل السكن و نشاط الترقية العقارية العمومية منها و الخاصة في الجزائر ، و قد هيمن على هذا المجال إلى غاية سنة 1999 أين بدأت تظهر بنوك تجارية أخرى إلى الواجهة بعد فتح مجال التمويل لتحاول أن تدخل مجال تمويل السكن و الترقية العقارية بشكل محتشم، غير أنها ساهمة بشكل معتبر في تنشيط سوق التمويل العقاري من خلال الخدمات التي تقدمها و المنافسة التي أحدثتها في العروض المقدمة للمقترضين سواء اكانوا أفرادا أم مرقين عقاريين.

¹-إسلام عبد القادر عثمان، المرجع السابق ، ص 92.

²-بن يحي محمد ، بن يحي محمد ، واقع السكن في الجزائر و إستراتيجية تمويله ، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة تلمسان، 2011/2012 ، ص 271.

³ - خيرات أحمد ، واقع و مستقبل منظومة التمويل الإسكاني في الجزائر في ظل محدودية الموارد ، المجلة الجزائرية للاقتصادية و المالية، المجلد 2 العدد 7 / أبريل 2017 ، جامعة المدية ، الجزائر ، ص 360.

⁴ - بن يحي محمد ، المرجع نفسه ، ص 252.

الفرع الثاني : البنوك التجارية :

لقد برز إلى الواجهة في مطلع سنة 2000 بعض البنوك التجارية التي أولت اهتمامها بدخول في مجال التمويل العقاري من خلال إدراج خدمة القرض العقاري ضمن العمليات التي تقوم بها بشكل اعتيادي ، و لعل أبرز هذه البنوك التجارية نذكر :

أولا - بنك القرض الشعبي الجزائري .

يعد هذا البنك ثاني بنك بعد الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك في إدراج خدمة القرض العقاري في سنة 1999 ، وسنحاول أن نسلط الضوء على هذا البنك بدراسة أهم مهامه المتعلقة بالتمويل عن طريق القرض العقاري في مجال الترقية العقارية كما يلي:

أ-مهام بنك القرض الشعبي الجزائري في تمويل السكن و الترقية العقارية : لقد كلف بنك القرض الشعبي الجزائري عند إنشائه بمجموعة من المهام والتي جاء ذكرها في الأمر رقم 178/67 بمقتضى المادتين 7 و 8 منه ، و التي حددت صلاحيات البنك ، وقد تمحورت في عدة نقاط نبرزها فيما يلي:

- منح القروض بنوعيتها القصيرة و المتوسطة الآجل للبناء و التشييد و توقيع الضمان.
- تمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في مجال الإنتاج و التوزيع و التسويق في عدة قطاعات كالسياحة و الصيد البحري ، و كذا المهن و الحرف في شكل مقاولات و تعاونيات.
- قبول القرض الشعبي الجزائري الودائع من الأشخاص الطبيعيين و المعنويين الغير منتمين للقطاع الفلاحي كأى بنك آخر ، و كذا منح قروض من أجل التجهيز.
- له كذلك دور الوسيط للعمليات المالية للإدارات الحكومية (السندات العامة) ، وكذلك من حيث الإصدار و الفوائد وتقديم القروض و السلف للإدارة المحلية و تمويل مشتريات الدولة و الولاية و البلدية والشركات الوطنية⁽¹⁾.

من خلال استقراء نص المادتين 7 و 8 من الأمر سالف الذكر نجد أن تدخل بنك القرض الشعبي الجزائري في مجال العقار بصفة عامة و السكن بصفة خاصة محدود مقارنة بالصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك⁽²⁾، غير أنه بعد سنة 1999 وفي شهر فيفري تم تسجيل ولوج البنك لقطاع التمويل العقاري من خلال منح قروض عقارية ليصبح بذلك أول بنك في الجزائر في

¹-شاكر القزويني ، المرجع السابق ، ص 60.

²-بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 176.

هذا المجال ،وقد تم تسطير سياسة لتمويل السكن تعتمد على مجموعة من الصيغ حتى سنة 2002 أين تطور نشاط البنك ليقوم بتقديم القرض العقاري في عدة أنماط تتراوح مدتها ما بين 15 و 25 سنة و قيمة القرض لا تتجاوز نسبة 80% من قيمة المشروع⁽¹⁾ .

ولقد سجل البنك أرقام هامة في مجال تمويل السكن من خلال منح القروض العقارية التي كان يقدمها سواء للأفراد أو للمتعاملين في مجال الترقية العقارية ، فقد بلغت في 2003/12/31 قيمة القروض الممنوحة 500.000.000 د ج ، و سجلت ارتفاع مستمر لتبلغ في 2004/03/31 قيمة 600.000.000 د ج ، وأما عن قيمة القروض الإجمالية الممنوحة من طرف البنك فلقد قدره ب 388,300,000,000 د ج إلى غاية 2004/04/31⁽²⁾ .

إن هذه الأرقام المسجلة تجعل من بنك القرض الشعبي الجزائري من بين أهم البنوك التجارية المساهمة في تمويل قطاع السكن و الترقية العقارية في الجزائر بشكل مباشر و فعال ، غير أنها لم تصل إلى مستوى الذي بلغه صندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك ، إذ أن نسبة المساهمة لم تتعدى نسبة 11 % من إجمالي القروض الممنوحة لتمويل السكن و هذا بسبب اقتصار دور البنك على التدخل في مجال السكن و الترقية العقارية بتمويل فقط⁽³⁾ ، دون التدخل في نشاطات أخرى كبيع السكنات أو المحلات التجارية و غيرها ، فلم يقد بإنشاء شركة تختص بأعمال الإنجاز و البيع بل فقط بمنح القروض العقارية لطالبيها ، غير أنه أصبح يتدخل في هذه النشاطات المذكورة بعد أن تم إبرام اتفاق إنشاء شركة للترقية العقارية بتاريخ 2003/04/10 مع الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك تحمل اسم شركة "GEPIN" ، و التي تقوم بمختلف النشاطات العقارية بنسبة مساهمة متساوية أي (50 % - 50%)⁽⁴⁾ .

لقد تم توقيع اتفاقية تمويل لانجاز مشاريع السكن الترقوي العمومي في شهر ماي 2013 من طرف القرض الشعبي الجزائري وهذا باسم مجموع البنوك العمومية و أيضا المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ، أين تم تخصيص مبلغ يقدر ب 1200 مليار دينار أي ما يعادل حوالي 15 مليار دولار و هذا من أجل انجاز 300 ألف وحدة سكنية ، و هذه تعد أكبر عملية تمويل في تاريخ

¹ - مكدال سعيدة، المرجع السابق ، ص 37.

² - الموقع الرسمي للقرض الشعبي الجزائري: www.cpa-bank.dz

³ - Abdelkader Beltas , La titrisation ; op cit,,p243.

⁴ - ناصر لباد، المرجع السابق، ص ص312,313.

الجزائر بتمويل بنكي و ليس بالاعتماد على الخزينة العمومية ⁽¹⁾.

وكذلك قامت وزارة السكن والعمران والمدينة في يوم 15/06/2017 بتوقيع اتفاقية إطار مع القرض الشعبي الجزائري والصندوق الوطني للسكن لتمويل برنامج 120.000 سكن بصيغة بيع بالإيجار (عدل) بقيمة مالية تقدر بنحو 329 مليار دج.⁽²⁾

ب- شروط الاقتراض العقاري حسب البنك القرض الشعبي الجزائري (CPA):

-المدة القصوى للقرض 25 سنة.

-الحد الأقصى للسكن 65 سنة.

-الحد الأدنى للدخل 15000 د ج.

-المساهمة الشخصية 20%.

-نسبة المديونية 30 % .

-نسبة التمويل الممنوح 80 %.

-معدل الفائدة متغير .

-مدة الإعفاء من التسديد 3 أشهر ⁽³⁾ .

و بالتالي يمكن القول أن بنك القرض الشعبي الجزائري قد عزز سوق التمويل العقاري في الجزائر ، من خلال إسهاماته القيمة في تفعيل آلية القرض العقارية الموجهة لتمويل مختلف مشاريع الترقية العقارية ، سواء كان التمويل الممنوح موجه للأفراد أو للمقربين العقاريين الناشطين في الترقية العقارية لاسيما المشاريع ذات الطابع السكني .

ثانيا- بنك التنمية المحلية:

يعد ثاني بنك بعد بنك القرض الشعبي في مجال منح القروض العقارية في الجزائر و الذي سنحاول دراسة نشاطه في مجال تمويل الترقية العقارية بآلية القرض العقاري باختصار فيما يلي :

أ- مهام بنك التنمية المحلية في مجال تمويل الترقية العقارية : لقد حدد المشرع مجموعة من المهام التي يقوم بها البنك ، وهذا من خلال المرسوم رقم 85/85 و ذلك في المادتين 4 و 5

¹ - منصور عبد النور ، المرجع السابق ، ص 102.

² - أنظر الموقع التالي : <http://www.aps.dz/ar/economie/44380-120-000> ، تاريخ الإطلاع

10:19 - 2018/03/14 .

³ - خيرات أحمد ، المرجع السابق ، ص 360.

منه ⁽¹⁾ و قد عددت هاتين المادتين المهام الموكلة للبنك ، وقد انحصرت في مجملها حول : الودائع ، منح سلف و القروض (القصيرة و المتوسطة و الطويلة الآجل) ، وكذلك تمويل عمليات الاستيراد و التصدير ، و تمويل القطاع الخاص بالقروض المتنوعة.

من استقراء المادتين 4 و 5 من المرسوم سالف الذكر نجد أن بنك التنمية المحلية لم يكن ينشط في مجال تمويل السكن ، غير أنه بعد سنة 1999 بعد تسجيل أول دخول لبنك تجاري و هو القرض الشعبي الجزائري مجال تمويل السكن و الترقية العقارية فتح المجال أمام البنوك الأخر لدخول هذا المجال ، و كانت أول انطلاق لبنك التنمية المحلية في سنة 2000 مستفيدين من تجربة بنك القرض الشعبي الجزائري ، وهذا من خلال تقديم مجموعة متنوعة من قروض عقارية في مختلف الصيغ ⁽²⁾، غير أن هذا القرض الممنوح من طرف البنك كان له ميزة خاصة به ينفرد بها عن غيره وهو "قرض مقابل رهن " ، وهذا ما صرح به رئيس المدير العام لبنك التنمية المحلية في مؤتمر التاسع لرؤساء البنوك المغاربة بقوله: "بنك التنمية المحلية هو البنك الوحيد في الجزائر و في المغرب العربي ، وفي البلدان العربية و الإسلامية الذي بدأ في تطبيق القروض مقابل رهن منذ نشأته سنة 1985، والمورث عن صناديق القرض البلدي المستعملة قبل الاستقلال و الذي كان يسمى في ذلك الوقت بـ "mont de piété" ⁽³⁾.

لقد عرف بنك التنمية المحلية تطورا في عملية منح القروض في كل الصيغ فقد بلغ عدد القروض الممنوحة من سنة 2000 إلى غاية سنة 2003 ما يقارب 11709 قرضا سكنيا بقيمة

¹ - للمزيد من المعلومات حول المهام التي يقوم بها بنك التنمية المحلية راجع نص المادتين 4 و 5 من المرسوم رقم 85/85 المؤرخ في 1985/04/30، يتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية و تحديد قانونها الأساسي، ج ر عدد 19.

² - لقد دخل بنك التنمية المحلية مجال تمويل الترقية العقارية من خلال تقديم مجموعة من القروض العقارية التي أصدرها في شكل تعليمات كما يلي:

1- Circulaire n° 48-2001 : portant : création et organisation d'une cellule crédit immobilier agences : 05/08/2001.

2- Circulaire n° 26-2002 : portant : règles, procédures et conditions d'octroi de crédit immobiliers aux particuliers : 27/10/2002.

3- Circulaire n° 28-2002 : portant : règles, procédures et conditions d'octroi de crédit immobiliers aux promoteurs immobiliers : 29/12/2002.

4- Circulaire n° 06-2003 : portant : Condition de financement d'acquisition de logement dans le cadre de la vente sur plan : 10/06/2003

³ - بنك التنمية المحلية (BDL)، تمويل السكن، نشرة شهرية صادرة عن بنك التنمية المحلية، العدد 01، الصادر يوم 2003/04/01، ص 04.

إجمالي قدرة ب 8290951 د ج، موزعة على النحو التالي :

-القروض الموجهة لغرض البناء الذاتي قدرة ب 50% من القروض الممنوحة .

-القروض الموجهة لغرض شراء مسكن جديد قدرة ب 17% من القروض .

-القروض الموجهة لغرض الترميم و التوسعة ففقدرة ب 9% .

و بفضل تدخل الدولة في مجال تقديم الدعم و الإعانات بواسطة الصندوق الوطني للسكن ساهم في رفع نسبة التمويل فقد تم تسجيل قروض لغرض شراء ما بين الخواص بنسبة 04% ، و عملية شراء سكنات جديدة بمساهمة الصندوق الوطني للسكن ب 01%، و القروض للبناء الذاتي بمشاركة الصندوق ب 08% من إجمالي القروض المقدمة ، وقد شرع البنك في عملية منح قروض للحصول على سكن في إطار صيغة بيع بناء على التصاميم منذ سنة 2003⁽¹⁾.

وقد تم تسجيل في سنة 2004 قبول حوالي 19113 ملف قرض بقيمة اجمالية بلغت 13200382 مليون د ج ،مما يعني أن هناك ارتفاع في وتيرة منح القروض العقارية من طرف البنك⁽²⁾ ، إذ تم تسجيل نسبة مساهمة بحوالي 28 % من إجمالي القروض الممنوحة لتمويل السكن بالجزائر في سنة 2006⁽³⁾.

ولقد أبرم بنك التنمية المحلية اتفاق إطار مع المؤسسة الوطنية للترقية العقارية لتمويل انجاز السكنات الترقية في شهر فيفري 2012 حيث رصد البنك حوالي 25 مليار د ج موجهة للمرقين العقاريين ، و حوالي 46 مليار دينار للأفراد من أجل الحصول على السكن⁽⁴⁾.

ب- شروط الاقتراض العقاري حسب بنك التنمية المحلية (BDL):

-المدة القصوى للقرض 30 سنة.

-الحد الأقصى للسكن 70 سنة.

-الحد الأدنى للدخل 15000 د ج.

-المساهمة الشخصية 10%.

-نسبة المديونية 30 % إلى 40 %.

¹ - بنك التنمية المحلة ، تمويل السكن ، نشرة شهرية صادرة عن بنك التنمية المحلية، المرجع السابق ، ص12.

² -عمار بوطوكوك ، دور التوريق في نشاط البنك ، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية ، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير ، جامعة قسنطينة ، 2008، ص 115.

³ - Abdelkader Beltas , La titrisation; op cit ,p243.

⁴ - منصور عبد النور، المرجع السابق ، ص 102.

-نسبة التمويل الممنوح 90 %.

-معدل الفائدة ثابتة خلال 5 سنوات الأولى .

-مدة الإعفاء من التسديد من 6 أشهر إلى 12 شهرا⁽¹⁾.

من خلال ما تم عرضه من أرقام حول تجربة بنك التنمية المحلية في مجال تمويل الترقية العقارية بالقروض العقارية ينبأ بمستقبل واعد لتطوير هذه الآلية في مجال تمويل السكن بصفة عامة ،و لقد حذت بعض البنوك حذو كل من القرض الشعبي الجزائري و بنك التنمية المحلية في مجال تمويل الترقية العقارية بتقديم قروض عقارية مختلفة حسب طلب كل المقترضين.

ثالثا - البنك الوطني الجزائري(BNA):

يعد كذلك من بين البنوك التجارية التي تحاول أخذ مكانة لها في سوق التمويل العقاري عن طريق منح القروض العقارية ، و عليه سوف نحاول دراسة نشاطه التمويلي بآلية القرض العقاري باختصار فيما يلي :

أ-مهام البنك الوطني الجزائري في مجال تمويل الترقية العقارية : بالرجوع إلى المهام التي يقوم بها نجد أن البنك لم يكن ينشط في مجال تمويل السكن غير أنه مع التطورات الحاصل في القطاع المصرفي عرف هذا البنك عدة إصلاحات منذ سنة 2010 ، و كان أبرزها إدراج منتجات و خدمات جديدة كان أهمها القرض العقاري الموجه لتمويل الترقية العقارية العمومية و الخاصة ، وذلك بتقديم 11 صيغة جديدة لآلية القرض العقاري لفائدة الأفراد و كذلك للمرقيين العقاريين لاستكمال إنجاز مشاريعهم بتاريخ 23 /04/ 2016⁽²⁾، ليصبح هذا البنك أحد المساهمين في تمويل الترقية العقارية في الجزائر إلى جانب البنوك التجارية الأخر .

ب- شروط الاقتراض العقاري حسب البنك الوطني الجزائري (BNA):

-المدة القصوى للقرض 30 سنة.

-الحد الأقصى للسكن 70 سنة.

-الحد الأدنى للدخل 16000 د ج.

-المساهمة الشخصية 10%.

-نسبة المديونية 30 % إلى 40 %.

¹ - خيرات أحمد ، المرجع السابق ، ص 360.

² - أنظر موقع بنك الوطني الجزائري: <http://www.bna.dz/ar/> .

-نسبة التمويل الممنوح 90 %.

-معدل الفائدة متغير .

-مدة الإعفاء من التسديد من 12 شهرا⁽¹⁾.

رابعاً - البنك الخارجي الجزائري (BEA):

يعد كذلك هذا البنك من بين البنوك التجارية التي تحاول أخذ مكانة لها في سوق التمويل العقاري عن طريق منح القروض العقارية ، و عليه سنحاول أن ندرس أهم المهام التي يقوم بها في مجال تمويل نشاط الترقية العقارية باختصار فيما يلي :

أ-مهام البنك الخارجي الجزائري : تتركز مهامه فيما يلي:

- 1- تنمية العلاقات التجارية بين المتعاملين الخواص و العموميين .
- 2-دراسة القروض البنكية الممنوحة للعملاء وإخضاعها لشروط المديرية في حال القروض ذات المبالغ الكبيرة .
- 3- استقبال مختلف الإيداعات .
- 4- تمويل المشاريع الاقتصادية الكبرى.
- 5- تقديم خدمات لزيائن المؤسسات العمومية (سونا طراك و شركات الصناعات الكيماوية و البيتروكماوية) وكذا زيائن الخواص في إطار العمل.
- 6- تمويل عمليات الاستيراد والتصدير مع الهيئات وشبكات البنك الأجنبية في إطار التجارة الخارجية⁽²⁾.

ب-صلاحيات البنك الجزائري الخارجي في تمويل الترقية العقارية: في إطار تطوير

السياسة المصرفية للبنك قام بتوسيع من نشاطاته و خدماته لزيائنه ، من خلال تقديم عدة خدمات كان من بينها القرض العقاري ،وذلك منذ سنة 2009 عقب إصدار قانون المالية التكميلي لسنة 2009 حيث أبدا رغبته في إدراج خدمة القرض العقاري وذلك بمنح قروض مخفضة الفائدة لصالح الموظفين لشراء سكنات جديدة ، و قد توسعة هذه الخدمة لتصل إلى (9) صيغ للقرض العقاري المقدمة للأفراد لتمويل مشاريعهم السكنية المختلفة ، وقدم في هذا خصوص عدة مزايا تنافسية لجذب أكبر عدد من طالبي القروض للبنك من خلال نسبة الفائدة المخفضة ،و كذا نسبة التمويل

¹ - خيرات أحمد ، المرجع السابق ، ص 360.

² - الطاهر لطرش،الاقتصاد النقدي و البنكي، المرجع السابق ، ص 333.

التي تصل إلى 90% من قيمة المشروع و رفع سن الاستفادة إلى 75 سنة بدل 70 سنة و إضافة إلى تمديد مدة التسديد إلى 30 سنة ، و هذا لتسهيل حصول الأفراد و زبائن البنك على قروض عقارية تمكنهم من اقتناء أو تشييد أو توسيع أو ترميم سكناتهم تحت شعار البنك الذي يقول : " **القرض العقاري معا نبني مستقبل** " ⁽¹⁾ وهذا الشعار يدل على إرادة البنك في اقتحام مجال التمويل العقاري و منافسة البنوك الرائدة في مجال منح القروض العقارية بقوة .

ت- شروط الاقتراض العقاري حسب البنك الجزائري الخارجي (BEA):

-المدة القصوى للقرض 30 سنة.

-الحد الأقصى للسنة 60 سنة.

-الحد الأدنى للدخل 20000 د ج.

-المساهمة الشخصية 10%.

-نسبة المديونية 30 % إلى 40 %.

-نسبة التمويل الممنوح 90 %.

-معدل الفائدة ثابتة خلال 5 سنوات الأولى .

-مدة الإعفاء من التسديد من 6 أشهر إلى 12 شهرا ⁽²⁾.

إضافة إلى البنوك التجارية التي تم ذكرها توجد بنوك آخر تحاول أن تدخل ضمن سياستها المصرفية خدمة القرض العقاري من أجل ولوج مجال تمويل نشاط الترقية العقارية في الآونة الأخيرة ،و لعل أهم هذه البنوك نذكر كل من بنك البرك الجزائري ، و كذلك بنك الفلاحة و التنمية الريفية ، و بنك سوسيتي جنيرال، و بنك الخليج ، و التي تعد تجربتها حديثة و هي في طريق التطوير و التوسيع.

بهذا يمكن القول أن البنوك التجارية التي لحقت بركب تمويل نشاط الترقية العقارية بصفة خاصة و قطاع السكن بصفة عامة ، كان لها الأثر الإيجابي في تطور سوق التمويل العقاري و لو بشكل نسبي ،و يرجع هذا إلى عدة أسباب من أبرزها غياب المرونة و التخصص و نقص الخبرة و التجربة و غيرها من الأسباب التي جعلت مساهمة هذه البنوك العمومية محدودة جدا ، إلا أنه يبقى أمر محفزا في ظل استمرار وسعي هذه البنوك إلى توسيع هذه الخدمة بشكل أكبر للمساهم

¹ - أنظر موقع البنك الجزائري الخارجي: <http://www.bea.dz/arabe/immobilier.html>

² -خيريات أحمد ، المرجع السابق ، ص 360.

في تمويل الترقية العقارية و التخفيف من مشكل السكن ، فإنه توجد كذلك بعض المؤسسات المالية التي تنشط في مجال تمويل الترقية العقارية ، و التي سندرسها في العنصر الموالي .

الفرع الثالث : المؤسسات المالية المساهمة في تفعيل القرض العقاري.

تنشط إلى جانب البنوك التجارية بعض المؤسسات المالية في مجال تمويل نشاط الترقية العقارية ، إلا أن المؤسسات المالية التي تقوم بتمويل هي محدودة و تابع للقطاع العمومي نظرا للقدرة المالية التي تتمتع بها على غرار المؤسسات المالية الخاصة أو الأجنبية التي تنشط بالجزائر ، و من أهم المؤسسات المالية الناشطة في مجال التمويل⁽¹⁾ نذكر : الصندوق الوطني للسكن (أولا)، و الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (ثانيا) .

أولا-الصندوق الوطني للسكن(CNL) :

إن الصندوق الوطني للسكن يعتبر أول مؤسسة مالية متخصصة في مجال تسيير المساعدات المالية المقدمة من طرف الدولة للأفراد من أجل إعانتهم للحصول على ملكية سكن⁽²⁾، و يعود استحداث هذا الصندوق بعد إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن .

أ- مهام الصندوق الوطني للسكن في مجال تمويل الترقية العقارية: بالرجوع إلى نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 145/91 و المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 111/94 في المادة 3 منه ، و التي عدت مهام التي يقوم بها الصندوق كما يلي : " تتمثل مهام الصندوق و صلاحياته فيما يلي:

-تسيير المساهمات و المساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن ، لاسيما في مجال الإيجار و امتصاص السكن غير اللائق و إعادة الهيكلة العمرانية و إعادة تأهيل الإطار المبنى و صيانتها و ترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.

¹ - لقد بلغ حجم القروض العقارية الممنوحة من طرف المؤسسات المالية في الجزائر حوالي 7.2 مليار د ج في نهاية سنة 2004 مقابل 8.7 مليار د ج في نهاية سنة 2003 . - خيرات أحمد ، المرجع السابق ، ص 359.

² - بوسنة إيمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر، العدد 11، جامعة بسكرة ، ص 382.

-ترقية كل أشكال تمويل الإسكان ، لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية و تعبئتها.

و بهذه الصفة يكلف الصندوق ، لاسيما بما يأتي:

-يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن ، لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.
-يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع و التنظيم المعمول به و يسيورها.
-ينشئ كل فرع و يأخذ جميع المساهمات و يسيورها ، لاسيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بحقل نشاطه.
-يقترح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان و لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.

-ينجز كل الدراسات و الخبرات و التحقيقات و الأبحاث المرتبطة بالسكن و يقدم خبرته التقنية و المالية للمؤسسات العمومية و الهيئات المعنية و يشجع الأعمال الإعلامية و تبادل التجارب و اللقاءات من أجل ترقية السكن و تطويره.

يحدد دفتر الشروط ضوابط تدخل الصندوق وأجوره و كفاءات ذلك فيما يخص الخدمات التي يقدمها لحساب الدولة " .

يتضح من خلال هذه المهام أن الدولة قد قامت بتأسيس هذا الصندوق بغرض تقديم المساعدات المتمثل في الدعم المالي للعائلات بهدف تمويل الحصول على السكن خاصة السكن الاجتماعي ، وعليه فهو يركز في مهامه على تمويل الترقية العقارية بتقديم دعم مالي لفائدة الأسر خاصة الفئة ذات الدخل المتوسط للحصول على ملكية مسكن أكثر من منح القروض العقارية ⁽¹⁾.

غير أنه يقوم كذلك بالعمل على استحداث مشاريع سكنية في صيغة السكن الترقوي المدعم من خلال شراكة بين الصندوق و بعض البنوك على رأسها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك و بنك القرض الشعبي الجزائري⁽²⁾، و التي تأخذ شكل دعم مقدم من طرف الصندوق للأفراد كإعانة يتم إدراجها في المساهمات التي يقدمها المقترضين من أجل تعزيز فرصة الاستفادة من القرض المطلوب للحصول على ملكية سكن.

¹-ناصر لباد، المرجع السابق، ص 316.

²-مكدال سعيدة، المرجع السابق، ص 54.

ب- **كيفية تدخل الصندوق في عملية تمويل الترقية العقارية:** لقد نص المشرع من خلال المرسوم رقم 146/91 المتضمن كليات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن، و الذي ألغي بموجب المرسوم رقم 308/94 المتعلق بتحديد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر و الذي لا يزال ساري المفعول ، إذ نصت المادة 2 منه على أن أشكال تدخل الصندوق (CNL) تكون في حدود موارده المالية عن طريق :

1- تقديم المساعدات المالية.

2- تخفيض نسب الفوائد.

3- تحديد مدة تسديد القرض.

وفي هذا الصدد أصدر المشرع عدة قرارات وزارية مشتركة تبين كيفية تنفيذ هذا المرسوم كان أولها القرار الوزاري المشترك الصادر في 15/03/1998 و المحدد لكليات تطبيق المرسوم سالف الذكر غير أنه تم إلغائه بموجب القرار الوزاري المشترك الثاني المؤرخ في 15/11/2000 و الذي نص في مادته 2 على الإعانات المالية المقدمة و الأوضاع التي تم فيها منح هذه الإعانات ⁽¹⁾، و في المادة 3 منه ⁽²⁾ تم نص على أن هذه الإعانات لا تمنح لتمويل كامل الإنجاز أو لشراء ملكية المسكن بل تقدم كتكملة فقط إما في شكل مساهمة أو قرض أو كليهما معا مساهمة و قرض ، وأما في حالة البناء الذاتي فتعتبر المساهمة الشخصية للمستفيد في امتلاكه الوعاء العقاري الذي سيقوم بإنجاز المسكن عليها و أن يباشر أشغال الإنجاز.

و رغبة من الدولة في استحداث مصادر تمويل جديدة خاصة بالصندوق الوطني للسكن تم إصدار القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 23/05/2017 الذي يعنى بزيادة مصادر التمويل و كذا توسيع مجالات تدخله و هذا من خلال العمل على ضبط النفقات و منابع الإيرادات

¹ - تنص المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/11/2000 على ما يلي: "يتمثل الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي في مساعدة مالية غير مستحقة السداد تمنحها الدولة أما للمستفيد مباشرة و أما عن طريق هيئة إقراض مالية.

يجب على المستفيد في جميع الحالات أن يثبت مسبقا لدى الصندوق الوطني للسكن توفر شروط التأهيل للاستفادة من المساعدة المنصوص عليها في المادة 6 أدناه"

² - تنص المادة 3 من نفس القرار سالف الذكر على ما يلي: " تمنح المساعدة المالية المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه في جميع الحالات لاستكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد في شكل مساهمة شخصية و/ أو في شكل قرض./في حالة البناء الذاتي ، يمكن أن تكتسي المساهمة الشخصية شكل امتلاك أرضية البناء و الشروع في أشغال إنجاز المسكن ."

للسندوق بتحديد مدونة خاصة بالإيرادات و النفقات عن طريق حساب التخصيص الخاص رقم 302-050 الذي عنوانه ب "الصندوق الوطني للسكن " و الذي حاول من خلاله المشرع أن يوضح في كل من باب الإيرادات و النفقات خطة و مجالات تدخل الصندوق⁽¹⁾.

إن المساعدات المقدمة من طرف الصندوق تكون مؤسسة على دخل الأسر أي أنه يتم حساب دخل المستفيد زائد دخل الزوج إذا كان موظف كما يلي:

المبلغ الممنوح في الإعانات المقدمة لا يتجاوز 500,000 د ج كأقصى حد للإعانة ، ويتم تصنيفها على ثلاثة فئات :

-**الفئة الأولى** :من له دخل يساوي أو يفوق 2,5 الأجر الأدنى المضمون يستفيد من الإعانة كاملة أي 50 مليون سنتم .

- **الفئة الثانية** : من له دخل يساوي أو يفوق 2,5 و أقل من 4 مرات الأجر الأدنى المضمون يستفيد من إعانة تقدر ب 45 مليون سنتم .

- **الفئة الثالثة** : من له دخل يساوي 4 مرات و أقل من 5 مرات الأجر الأدنى المضمون يستفيد من إعانة قدرها 40 مليون سنتم.

ويجب أن تكون تكلفة السكن المراد الحصول على ملكيته لا يتجاوز قيمة الإعانة (4) مرات للمبلغ الإعانة لأنه في هذه الحالة لا يستفيد منها، أي 2,000,000 د ج غير أنه استثناء من هذه القاعدة (7) ولايات على سبيل الحصر و هي :الجزائر ، وهران ، قسنطينة ، عنابة ، تيبازة ، بومرداس ،البليدة ، غير أنه لا يستفيد من هم في هذه الولايات إذا تجاوزت قيمة الإعانات (5) مرات أي 2,500,000 د ج، و يعود هذا التقييم إلى ارتفاع أسعار الأوعية العقارية في هذه الولايات⁽²⁾.

وقد حدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 في المادة 6 أن الأشخاص المستفيدين من هذه الإعانات هم:

1- من لم يستفيد من تنازل عن سكن من الأملاك العقارية العمومية ، أو من مساعدات من الدولة

¹ -القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/05/23 الذي يحدد كفيات متابعة و تقييم حساب التخصيص الخاص رقم 302-050 الذي عنوانه "الصندوق الوطني للسكن " ، ج ر عدد 38.

² - بوسنة إيمان، بوسنة إيمان، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر، العدد 11، جامعة بسكر ، ص382.

مخصصة للسكن.

2-من لا يملك مبنى ذو استعمال سكني ملكية تامة.

3-من يثبت دخلا شهريا يقل عن الأجر الوطني الأدنى المضمون (5) بخمسة مرات.

هذا عن عمل الصندوق فيما يخص السكنات الاجتماعية التساهمية و الريفية التي تم الشروع في إنجازها قبل 2008/04/01 و التي يسري عليها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15.

أما في سنة 2008 فتم تدخل المشرع لتحديد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 من خلال تعديل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15 بقرار جديد و المؤرخ في 2008/09/13 و الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94⁽¹⁾، و الذي نصت المادة 13 منه على إلغاء جميع الأحكام السابقة لاسيما تلك التي تضمنها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000/11/15، وقد أخضع السكنات الاجتماعية التساهمية و الريفية التي انطلق إنجازها بعد 2008/04/01 إلى تطبيق أحكامه عليها.

1-المقصود بالدعم المالي :من استقراء نص المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/04/01 ، فإن الدعم المالي المقدم للأسر يتمثل في مساعدة مالية تمنحها الدولة إما مباشرة للمستفيد أو بواسطة هيئة إقراض مالية و الغرض منها هو الحصول على ملكية مسكن عائلي عن طرق البناء أو الشراء⁽²⁾.

وهذه الإعانة تمنح في حالة استكمال التمويل المرصود من طرف المستفيد إما في شكل مساهمة شخصية و/ أو في شكل قرض، غير أنه في حالة البناء الذاتي تكون المساهمة الشخصية في شكل امتلاك وعاء عقاري الذي سيتم إنجاز السكن عليه مع الالتزام بإنجاز المشروع⁽³⁾، عكس ما كان عليه في السابق حيث كان يشترط المشرع في الأشغال إنجاز المسكن.

2-مبلغ الإعانة المالية : بصدور هذا القرار تم إدراج تعديلات تخص مبلغ الإعانة المالية

¹-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/09/13 المحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 1994/11/04 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال دعم الأسر، ج ر عدد 57.

²- أنظر المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/04/01.

³- أنظر المادة 4 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/04/01.

التي يقدمها الصندوق برفع قيمتها من 500,000 د ج إلى مبلغ 700,000 د ج⁽¹⁾ :
 عندما يتجاوز الدخل مرة واحدة (01) الأجر الوطني الأدنى المضمون و يكون أقل أو يساوي (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون⁽²⁾، 400.000 د ج.
 و عندما يتجاوز الدخل (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون و يكون أقل أو يساوي (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، إلا أنه إذا تجاوزت قيمة المسكن (4) مرات قيمة الإعانة أي مبلغ (2,800,000 د ج) لا تمنح لطالبيها ، و هذا دون تمييز للولايات كما كان سابقا متلما رئيسا و هذا راجع لارتفاع أسعار الأوعية العقارية في كل ولايات الوطن دون استثناء⁽³⁾.
 أما في حالة عملية الترميم و التوسيع فإنه لا يمكن الاستفادة من الإعانة إلا في حدود أقل من 700.000 د ج للمسكن الواحد فقط و هذا بعد إجراء دراسة تقنية يتم المصادقة عليها من طرف مصالح المؤهلة التابعة لوزارة السكن و العمران في حدود الموارد المالية المجندة⁽⁴⁾.

3-الأشخاص المستفيدون من الإعانة المالية : لقد وسع المشرع من دائرة المستفيدين من الإعانة التي يقدمها الصندوق من خلال رفع مستوى الدخل إلى (6) مرات من الأجر الأدنى المضمون ،وكذلك قد نص على بعض الشروط التي يجب أن تتوفر في المستفيدين منها ، و هي كما جاء ذكرها في نص المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/04/01 سالف الذكر :

-عدم الاستفادة من مسكن في الحظيرة العمومية الإيجارية ،ما عدا في حالة تعهد مسبق بإرجاعه ، تحدد كميّات التكفل بهذا الشرط بمنشور من الوزير المكلف بالسكن.
 -عدم الاستفادة من مساعدة الدولة مخصصة للسكن.
 -عدم حيازة أي محل ذي استعمال سكني حيازة تامة.
 و تجدر الإشارة إلى أنه في السنة 2018 قام المشرع بإدراج صلاحيات جديدة للصندوق من

¹ - أنظر المادة 1/5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/04/01.

² - أنظر المادة 3 من المرسوم رقم 06/18 المؤرخ في 2018/01/20 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 235/10 المؤرخ في 2010/10/05 الذي يحدد مستويات المساعدة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب و الهضاب العليا و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كميّات منح هذه المساعدة ، ج ر عدد 02.

³ - أنظر موقع وزارة السكن و العمران والمدينة: <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/ArticleArabe.aspx?a=45>

⁴ - بوسّطة إيمان ، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، المرجع السابق، ص 382

خلال المساهمة في صيغة السكن الترقوي المدعم التي تم إعادة بعثها من جديد من خلال العمل على جمع كل الموارد المالية لمشاريع إنجاز السكن الترقوي المدعم و التي تتكون من مساهمات المستفيدين و القروض العقاري و موارد مالية أخرى ، و كذا العمل كوسيط بين المرقى العقاري القائم بعملية الإنجاز و المستفيدين من خلال استلام المساهمات حسب تقدم أشغال إنجاز السكنات من المستفيدين ووضعتها في حساب المرقى العقاري⁽¹⁾، و أكثر من ذلك فقد تم توقيع اتفاقية بين الصندوق الوطني للسكن و وزارة السكن و العمران في 2018/05/22 تقضي باستحداث بوابة الكترونية على مستوى الصندوق لتسهيل عملية تسديد مساهمات المستفيدين⁽²⁾، وفي هذا الإطار تم توقيع على اتفاقية بين المدير العام للصندوق الوطني للسكن أحمد بلعياط والمدير العام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك رشيد مترف يوم 2018/05/21 لإنجاز عمليات تسديد مستحقات المقاولين ومؤسسات الإنجاز على هامش اطلاق البوابة الالكترونية ، ويعتبر الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط أول بنك يتم التوقيع معه في انتظار توقيع مع البنوك الأخرى⁽³⁾.

و هذا ما يجعله يقوم بدور الوساطة بين المستفيد و المرقى العقاري من جهة ، و بدور الرقابة على أعمال المرقى العقاري من حيث احترام آجال الإنجاز و جودته والوقوف عند أي تأخر يمكن أن يقع أثناء عملية إنجاز السكنات الترقوي المدعمة من جهة أخرى .

يمكن القول أن استحداث هيئات مالية متخصصة في مجال السكن كالصندوق الوطني للسكن بهدف دعم الأفراد متوسطي الدخل للحصول على ملكية سكن من خلال تقديم إعانة مالية تساعد على الظفر بمسكن لائق⁽⁴⁾ ، تعتبر مساهمة جد هامة في تطوير مجال تمويل الترقية العقارية بصفة مباشرة و غير مباشرة .

¹ - أنظر المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 ، سالف الذكر .

² -أنظر الموقع التالي : <http://www.radioalgerie.dz/news/ar/article/20180522/142167.html> .

-تاريخ الإطلاع : 2018/05/25 - 18:52 .

³ -أنظر الموقع التالي : http://www.eldjazairdjadida.dz/spip.php?page=article&id_article=43556 .

-تاريخ الإطلاع : 2018/05/25 - 19:11 .

⁴ -لقد ارتفع حجم الاعانات المقدمة من طرف الصندوق بشكل ملحوظ حيث تزايدت من 167.45 مليار دينار في سنة 2009 لتبلغ حوالي 417.81 مليار دينار في سنة 2013 ، وهذا ما يعكس الدور الفعال الذي يلعبه الصندوق في تمويل السكن. -منصور عبد النور، المرجع السابق ، ص 101.

ثانيا- الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS) :

يعتبر الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية مؤسسة مالية مساهمة في عملية تمويل الأفراد للحصول على ملكية مسكن ، و المرقين العقاريين على إنجاز مختلف المشاريع العقارية و لاسيما ذات الطابع السكني من خلال الإعانات و المساعدات التي تقدمها ، و التي سنحاول درستها باختصار فيما يلي :

أ-مهام الصندوق : لقد خص المشرع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بمجموعة من المهام و التي حددتها المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 75/96 التي تنص على أنه: " تتمثل مهام الصندوق في إطار القوانين و التنظيمات المعمول بها، لاسيما أحكام المادة 3 من القانون رقم 16/83 المؤرخ في 1983/07/2 و المذكور أعلاه فيما يأتي...."(1). وتجدر الملاحظة أنه في نص المادة 3 من القانون رقم 16/83 ، و كذا المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 75/96 لم تنطرق إلى مجال السكن بصفة مباشرة و صريحة تدل على تخصص هذا الصندوق في مجال تمويله، فقد ترك هذا الأمر للتنظيم الذي صدر في شكل مرسوم رقم 179/82 المؤرخ في 1982/05/15 و الذي حدد محتوى الخدمات الاجتماعية و كيفية تمويلها(2)، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 74/96 المؤرخ في 1996/02/3 الذي يتم المرسوم رقم

¹ -تتمثل هذه المهام فيما يلي :

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

² - مرسوم رقم 179/82 المؤرخ في 1982/05/15 و الذي حدد محتوى الخدمات الاجتماعية و كيفية تمويلها ، ج ر عدد 20.

179/82 المؤرخ في 15/05/1982 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية و كيفية تمويلها⁽¹⁾.

ب-الموارد المالية للصندوق : إن من بين النتائج المترتبة على الاعتراف بالشخصية المعنوية هو الاستقلال في الذمة المالية و بالرجوع إلى الصندوق نجد أن له عدة موارد مالية فقد نصت المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 75/96 على هذه الموارد وهي⁽²⁾:

-الموارد الآتية من حصة اشتراكات الهيئات المستخدمة في صندوق المعادلة الخدمات الاجتماعية .

-الموارد المقررة في المادة 4 من القانون رقم 16/83 المؤرخ في 2/07/1983 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية⁽³⁾، أما فيما يخص الأرقام المسجلة عن القدرات المالية لصندوق فقد قدرة سنة 1998 بحوالي 5 مليار د ج ، وفي سنة 2002 قدرة بحوالي 14 مليار د ج ، و في سنة 2003 قدرة بحوالي 22.1 مليار د ج وهذه الإيرادات المسجلة كانت نتيجة تحصيلها على الشكل التالي:

-حصة الاشتراكات التي تدفع إلى الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية للعمال الأجراء .

-تحصيل المساهمات المالية الشخصية للعمال في إطار الحصول على ملكية السكن التساهمي .

-تحصيل المداخل الناتجة عن بيع المحلات التجارية.

-الفوائد المتحصل عليها من الاستثمارات لأموال الصندوق في البنوك وشركات التأمين .

¹ - حيث نصت المادة 2 من المرسوم رقم 74/96 على أنه : "..... تكملة لأجر العمل في شكل خدمات، في مجال الصحة و السكن و....." و المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 74/96 في الفقرة 2 كما يلي: "تمويل الأعمال الرامية إلى ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء " .

-المرسوم التنفيذي رقم 74/96 المؤرخ في 3/02/1996 الذي يتم المرسوم رقم 179/82 المؤرخ في 15/05/1982 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية و كيفية تمويلها، ج ر عدد 9.

² - ناصر لباد، المرجع السابق ، ص 330.

³ - نصت المادة 4 من القانون رقم 16/83 سالف الذكر على أن موارد الصندوق و التي تتمثل فيما يلي:

- 1-حصة من المساهمة المخصصة لصندوق ما بين الهيئات،
- 2-الموارد الخاصة المحصل عليها عن طريق نشاطات الخدمات الاجتماعية،
- 3-إعانات الدولة.
- 4-الإعانات المحتملة للصندوق و الهيئات الاجتماعية في إطار الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها.
- 5-الهبات و الوصايا.
- 6-مساهمة العمال الأجراء المستفيدين، المالية المحتملة.

وبالنظر لهذا الكم الكبير من الأموال فإن الصندوق يعتبر كمتعامل في السوق العقارية من خلال المساعدات التي يقوم بمنحها خاصة للعمال الأجراء ، فقد أصبح الصندوق يقوم بعمليات ذات طابع عقاري ، إلا أن العمليات الإنجاز و التهيئة للعقارات التي يقوم بها يعتبر دور ثانوي مقارنة بدوره كمؤسسة مالية ، فهو يقوم بإنجاز السكنات بإمكانياته نظرا لغياب المرقين العقاريين يحلون محل الصندوق في إنجازها⁽¹⁾.

ت- مهام الصندوق في مجال تمويل الترقية العقارية: لقد نصت المادة 5 من مرسوم التنفيذي رقم 75/96 المتعلق بكيفيات تنظيم وسير الصندوق ⁽²⁾ ، على أهم المهام التي يقوم بها هذا الصندوق و التي تتمثل في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها لاسيما أحكام المادة 3 من القانون رقم 16/83 في :

- العمل على ترقية السكن ذو طابع اجتماعي لصالح العمال الأجراء وفقا لمبادئ التوزيع المتساوي و التضامن بين العمال الأجراء في جميع قطاعات.

- المشاركة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن ذو طابع اجتماعي لصالح العمال الأجراء والتأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.

- تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن ذو طابع اجتماعي لصالح العمال الأجراء، و لاسيما جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة مثلما هو منصوص عليه في المادة 3 من المرسوم رقم 186/94 المذكور أعلاه.

- القيام بكل الأعمال الرامية إلى تحسين ظروف السكن للعمال الأجراء.

- القيام بكل الدراسات الرامية إلى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء.

- كذلك تقديم مساعدات موجهة لاكتساب سكن اجتماعي.

- مساعدات موجهة لاكتساب سكن ترقوي.

¹ - ناصر لباد، المرجع السابق، ص 330

² - القانون رقم 16/83 المؤرخ في 02/07/1983 يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ج ر عدد 28.

- مساعدات موجهة لبناء سكن ذاتي⁽¹⁾.

ث-مظاهر تدخل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في تمويل السكن : مما

سبق ذكره حول صلاحيات الصندوق في مجال تمويل السكن لصالح العمال الأجراء المنتمين إليه من خلال إنجاز مشاريع ذات طابع سكني دون أن يكون في حاجة للعب دور المرقى العقاري في عملية الإنجاز وإنما ينحصر دوره في التمويل باعتباره مؤسسة مالية⁽²⁾، و يبرز دور الصندوق كممول من خلال المنح و المساعدات و كذا القروض التي يمنحها و سنوضح ذلك كما يلي:

1- أشكال التمويل المقدم من طرف الصندوق : يقوم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات

الاجتماعية بعملية التمويل باعتباره مؤسسة مالية على نوعين و هما:

-المساعدات الخاصة بالسكن : تنقسم هذه المساعدات إلى مساعدة الصندوق المباشرة

و مساعدة الصندوق المجمعة.

-مساعدة الصندوق المباشرة : تقدم هذه المساعدات في شكل مبالغ نقدية تمنح من طرف

الصندوق للعمال الأجراء و العمال الذين أحيلوا على التقاعد ، الذين تم قبول ملفاتهم و المصادقة عليها مع الإشارة إلى أن هذه المساعدات الممنوحة غير قابلة لتسديد ، و يمكن أن نصنف هذه المساعدات إلى :

-مساعدات تابعة .

-مساعدات حرة ، وهي تصنف إلى ثلاثة أنواع :

-مساعدات موجهة لاكتساب سكن اجتماعي ، في إطار برامج السكن الاجتماعي.

-مساعدات موجهة لاكتساب سكن ترقوي ، في إطار برامج السكن الترقوي.

-مساعدات موجهة لبناء سكن ذاتي لا تفوق قيمته المساعدة المقدمة من الصندوق.

2-شروط منح المساعدات : حتى يتم الاستفادة من هذه المساعدات يجب أن تتوفر بعض

الشروط وهي:

-أن يكون المستفيد عامل أجير أو محال على التقاعد.

-أن يكون المستفيد لم يسبق له أن استفاد من سكن تابع للممتلكات العامة و أي مساعدات أخرى.

-أن يكون المستفيد يتقاضى أجرا يساوي أو يقل عن (5) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.

¹- ربيع نصيرة، المرجع السابق، ص 47.

²- ربيع نصيرة، المرجع نفسه ، ص 46.

-أن لا يكون متحصل على ملكية محل ذو استعمال سكني⁽¹⁾.

-أن يكون قد تحصل على سكن جديد أو بصدد بناء سكن لا تتجاوز قيمته 2 مليون د ج.

- **مساعدة الصندوق المجمعّة** : وتقدم هذه المساعدات في شكل مبالغ نقدية وتمنح من طرف الصندوق للعمال الأجراء و العمال الذين أحيلوا على التقاعد ، الذين تم قبول ملفاتهم و المصادقة عليها في إطار الإجراء المالي مع الإشارة إلى أن هذه المساعدات الممنوحة غير قابلة لتسديد ، وتكون موجهة فقط لاكتساب سكن جديد أو لبناء سكن عائلي و ليس سكن قديم.

3-الأشخاص المستفيدون من المساعدات المجمعّة:

-المركبيين العقاريين المتعاملين في مجال الترقية العقارية ،ومهما كانت صفتهم القانونية

(أشخاص طبيعيين أو معنويين).

- التعاضديات ، التعاونيات....

-المؤسسات، الإدارات و الهيئات المماثلة (الوزارات - الولايات - البلديات

-المؤسسات التجارية - مؤسسات عمومية صناعية و تجارية

إن هذه المؤسسات و الهيئات التي تحمل هذه الصفة لا يمكنها الاستفادة من المساعدات لصالح العمال الأجراء لديها إلا بتوفر شروط التالية⁽²⁾:

- يجب أن يكونوا منظمين في شكل تعاونيات عقارية و يملكون قطع أرضية صالح للبناء و رخصة بناء ، بالإضافة إلى تقديم طلب المساعدة المجمعّة من طرف التعاونية ، مع ضرورة تقديم طلبها مرفق بالوثائق المطلوبة.

-أو الاستعانة بمتعامل عقاري الذي يتكفل بإنجاز المشروع المزمع إنجازه بتوفير القطعة الأرضية و رخصة البناء التي تكون باسم المتعامل العقاري ، ليتم بعدها تحرير اتفاق يضم كل من العمال الأجراء والمتعامل العقاري ثم تقوم بالتأشير عليه من طرف الهيئة المستخدمة لهؤلاء العمال الأجراء،ثم يقدم طلب المساعدة المجمعّة من طرف المتعامل العقاري،مع ضرورة تقديم الطلب مرفق بالاتفاق.

-**القروض الخاصة بالسكن** : بإضافة إلى المساعدات التي يقدمها الصندوق الوطني

لمعادلة الخدمات الاجتماعية يقوم كذلك بتقديم قروض تمنح بصفة مجمعة للأجراء المستخدمين

¹ - ربيع نصيرة، المرجع السابق، ص47.

² - موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية: <http://www.fnpos.dz>

من طرف الهيئات و المؤسسات التي تقوم بتقديم طلبها للصندوق ، تمنح فيها قروض نقدية قابلة للتسديد في آجال محددة تتراوح بين 10 إلى 20 سنة للأجراء الذين تم قبول ملفاتهم و المصادقة عليها من طرف الصندوق⁽¹⁾.

يشترط في منح هذه القروض الم جمعة أن تكون موجهة لاقتناء سكن لدى أحد المتعاملين العقاريين المعتمدين من طرف الصندوق.

تجدر الملاحظة أنه لا يمكن الجمع بين الحصول على المساعدات الممنوحة من الصندوق و القروض الم جمعة منه ، إلا أنه يمكن الجمع بين القروض الصندوق و المساعدات المقدمة من طرف الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن (CNL) ، حيث يصل المجموع إلى 700.000 دج⁽²⁾ والذي يمنح دون أي فائدة (نسبة 0%) وتكون مدة التسديد حسب صنف الأجير المستفيد⁽³⁾.

4- القيمة المالية للإعانات المقدمة حسب الطلب: إعانة الصندوق هي: مساعدة مالية غير قابلة للاسترجاع للعمال الأجراء والمتقاعدين المنتسبين لصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية ، لاكتساب سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ترقوي مدعم من طرف الدولة، أو لبناء مسكن في إطار البناء الريفي، و يتم جمعها مع إعانة الصندوق (CNL) ، و تبلغ قيمتها خمس مائة ألف دج (500.000 دج).

نجد أن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية يلعب دورا فعال في مجال دعم و تمويل الترقية العقارية و السكن بصفة عامة في الجزائر ، و يتضح هذا جليا من خلال الدور المزدوج الذي يقوم به في الميدان ، فهو يقوم بدور الممول باعتباره مؤسسة مالية من خلال الأموال الضخمة التي يحوزها الناتجة عن الاستثمارات التي يقوم بها في البنوك و شركات التأمين ، وهو يقوم أيضا بدوره كمتعامل في مجال الترقية العقارية من خلال إنجاز السكنات لفائدة العمال الأجراء.

إن توسع سوق التمويل العقاري في الجزائر من خلال انضمام العديد من الهيئات المالية من البنوك التجارية إلى تمويل الترقية العقارية ، مما أحدث نوع من التنافسية في سوق التمويل العقاري من خلال منح القروض العقارية بأنواع مختلفة تستجيب لرغبات المقترضين، مما نجم عنه تفعيل

¹ - ربيع نصيرة، المرجع السابق، الملحق رقم 9، ص 151.

² - موقع الصندوق الوطني للسكن، cnl.gov.dz/ar

³ - ربيع نصيرة، المرجع نفسه ، الملحق رقم 9، ص 151.

هذه الآلية في أوساط الأفراد وكذا المتعاملين في الترقية العقارية و على رأسهم المرقين العقاريين ، مما اعتبر حافزا و دعامة أساسية في تطوير قطاع التمويل العقاري في البلاد.

إلا أنه و بالرغم من كل الجهود التي تبذلها الدولة في سبيل تحسين أداء و عمل البنوك و المؤسسات المالية و تفعيل مساهمتها في تمويل السكن و ذلك بتخفيف العبء على الدولة و الفرد ، فإن البنوك و المؤسسات المالية تتخوف نوعا ما عن تقديم خدمة القرض العقاري.

إن المسؤولية في التأخر المسجل في تقديم خدمة القرض العقاري بالشكل الذي يمكن من القضاء على مشكل السكن و بشكل نهائي ، لا يرجع فقط الى البنوك و المؤسسات المالية بل إلى الخدمة في حد ذاتها التي تتميز بالعديد من التعقيد و طول المدة ، و لارتباطها بعوامل مختلفة يتصل بعضها بعنصر العقار الذي يعتبر حجر العثرة في مساره نظرا لندرته و للعجز المسجل في تسييره ، وكذا تراكم النصوص القانونية و التنظيمية التي تتحدث عن أمور لها علاقة بخدمة القرض العقاري مثل الرهن و التأمين و شكلية و غيرها ، عدا عقد القرض العقاري في حد ذاته ، و يظهر ذلك من خلال غموض النصوص و تعقيدها أيضا.

إضافة إلى تغييب المعلومات الواضحة المتعلقة بوجود العقار ، و مدى توفرها لدى المتعاملين العقاريين بأسعار معقولة تتم مناقشتها و تداولها بالشفافية التي تسمح باقتنائها بكل سهولة سواء من المقترض البسيط (الأفراد) أو من قبل المرقين العقاريين .

كذلك تعدد سندات الملكية ، وفي ظل تعقد الإجراءات انتقال الملكية و عدم توافقها مع الصيغ المطروحة من البيع على التصاميم أو البيع بالإيجار جعل من الاستحالة بما كان توفر السند عند أول طلب ، و بالتالي عدم إمكانية ترتيب أي رهن على العقار محل التمويل .

و عليه و أمام هذه الاشكالات و طول مدة استقاء القرض العقاري فإن استحداث مؤسسات مالية متخصصة في ضمانه كإنشاء شركة إعادة التمويل الرهني و شركة ضمان القرض العقاري من شأنه أن يوسع من مساحة السيولة الثانوية التي تخرج عن إطار إعادة التمويل التقليدي و المتمثلة في إعادة الخصم ، و التي تتميز بالتكلفة العالية إلى إعادة التمويل التي تسمح للمؤسسة المسؤولة عن إعادة التمويل بطرح سندات قابلة للتداول في سوق المال ، و بالنتيجة توفير السيولة في ظرف قصير و بأقل تكلفة ممكنة و بمردودية عالية ، و هذا ما من شأنه تشجيع المؤسسات المقرضة على تقديم خدمة القرض العقاري في ظل توافر السيولة عن طريق إعادة التمويل.

المطلب الثاني:

الهيئات الضامنة لعملية التمويل بالقرض العقاري.

إن هذا التطور و التوسع الذي أصبح يعرفه مجال تمويل الترقية العقارية و السكن بصفة عامة ، نتجت عنه بعض المشاكل التي أدت إلى تقلص وتيرة الإقراض من طرف البنوك و المؤسسات المالية نتيجة لعدة أسباب ⁽¹⁾، مما دفع بالدولة إلى استحداث هيئات مكلفة بالتدخل لضمان و دعم مجال التمويل بالقروض العقارية الموجهة نشاط الترقية العقارية من خلال ثلاثة هيئات رائدة في مجال ضمان و دعم تمويل الترقية العقارية و هي : شركة إعادة التمويل الرهنى (الفرع الأول)، شركة ضمان القروض العقارية (الفرع الثاني)، صندوق ضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (الفرع الثالث).

الفرع الأول : شركة إعادة التمويل الرهنى (SRH) :

أولاً-الموارد المالية لشركة (SRH): هي تعتبر مؤسسة عمومية اقتصادية تمارس مهامها في شكل شركة أسهم إذ يساهم فيها مجموع من البنوك و المؤسسات المالية و بعض شركات التأمين ⁽²⁾ ، يقدر رأسمالها الاجتماعي بقيمة 3.290.000.000 دج و قد ارتفع إلى 4.165.000.000 دج في سنة 2003⁽³⁾، و يقدر عدد الأسهم بـ 833 سهم موزعة على عدد المساهمين فيها من البنوك و المؤسسة المالية و الشركات التأمين ⁽⁴⁾ .

¹- كان الهدف الأساسي للدولة من إنشاء هذه الهيئات الضامنة هو تشجيع البنوك و المؤسسات المالية على منح المزيد من القروض العقارية للمتعاملين في الترقية العقارية و كذا الأفراد و هذا من خلال تدخل هذه الهيئات لضمان: حل مشكلة السيولة لدى البنوك المقرضة ، -تقليل نسبة المخاطر عن طريق توفير تأمين على القرض العقاري، -تسهيل إعادة تمويل البنوك، -رحماني فائوة، المرجع السابق، ص 51.

²- بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، المرجع السابق، ص 202.

³- عرعار الياقوت ، المرجع السابق ، ص 97.

⁴- أهم المساهمين هم كما يلي :

-الخزينة العمومية بـ 240 سهم أي (1.270.000 دج).

-بنك BNA بـ 109 سهم أي 545 مليون دج

-بنك BEA بـ 109 سهم أي 545 مليون دج.

-بنك CPA بـ 109 سهم أي 545 مليون دج.=

وترتكز أهداف الشركة أساسا حول إعادة تمويل محافظ القروض العقارية المقدمة من قبل البنوك و المؤسسات المالية ضيف إلى ذلك:

- ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط و الطويل .
- تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية .
- تمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد و المبالغ الأصلية للقروض الممنوحة⁽¹⁾.
- ثانيا-مهام الشركة :** تتمثل أهم المهام التي تقوم بها هذه الشركة فيما يلي:
- تدعيم الإستراتيجية المتعلقة بتطوير الوساطة المالية الموجهة لتمويل السكن ،و ذلك بهدف تخفيف الضغط على ميزانية الدولة.
- المشاركة في تطوير سوق الرهن العقاري وإعطاء فرص أكبر للمؤسسات المالية و المصرفية الوطنية و حتى الأجنبية الناشطة في الجزائر ، لتقديم القروض إلى المواطنين الذين يرغبون في اقتناء سكنات مع تشجيع المنافسة في ساحة النشاط العقاري⁽²⁾.
- جلب رؤوس الأموال من السوق المالية بواسطة إصدار أوراق مالية مضمونة برهن عقاري من الدرجة الأولى.

-تنمية التحفيزات الكافية التي تهدف إلى تشجيع الوساطة المالية في مجال القرض الرهني⁽³⁾.

لقد صرح الرئيس المدير العام لشركة إعادة التمويل الرهني في لقاء خاص لجريدة الشروق اليومي على أن القروض الموجهة لسكن ستحدث حركة كبيرة في السوق العقاري، إذ بلغة قدرة التمويل لدى شركة إعادة التمويل الرهني ما يقدر بحوالي 2.1 مليار دولار ستوجه لتمويل قطاع السكن في شكل قروض عقارية ،و قد أضاف كذلك أن البنوك تتوفر على سيولة كبيرة تمكنها من

=CNEP-بنك ب 76 سهم أي 380 مليون دج.

-بنك BADR ب 50 سهم أي 250 مليون دج.

-شركة التأمين CAAR ب 50 سهم أي 250 مليون دج.

-شركة التأمين CAAT ب 26 سهم أي 130 مليون دج ، أنظر موقع بشركة (SRH):<http://srh->

dz.org/?p=presentation&lang=ar&var=1

¹ - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق، ص 203.

² -لقد بلغ نصيب شركة إعادة التمويل الرهني من حجم القروض العقارية الموزعة بحوالي 1.8 مليار د ج في نهاية سنة 2004 مقابل 3.5 مليار د ج في سنة 2003 ، - خيرات أحمد ، المرجع السابق ، ص 359.

³ -بوحفص جلاب نعاية ، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر،مجلة المفكر ، العدد 5، جامع بسكرة ، الجزائر ، ص 357.

مواصلة منح القروض العقارية للأفراد و للمرفقين العقاريين بشكل عادي ، إذ فاقت حجم السيولة لديها 65 مليار دولار ، مما يعني جاهزية البنوك التجارية على مواصلة تمويل قطاع السكن و نشاط الترقية العقارية في نفس الوقت (1) .

الفرع الثاني : شركة ضمان القروض العقارية (SGCI) :

تعد أول شركة متخصصة في تأمين القروض العقارية في الجزائر و الوحيدة في هذا المجال منذ نشأتها ، و هي تقوم بدور فعال في تأمين القروض ، و عليه سندرسها باختصار كما يلي:

أولا -مصادر تمويل شركة (SGCI) : يساهم في شركة ضمان القروض العقارية (SGCI) العديد من البنوك و شركات التأمين(2).

وتعتمد الشركة (SGCI) في ممارسة مهامها على مواردها المالية التي تتكون من(3):

-رأس المال المكتتب من طرف البنوك و شركات التأمين المساهمة فيها.

-أقساط التأمين المتعلقة بعمليات التأمين (محدودة عن طريق التنظيم).

-عوائد أموالها الناتجة عن استثمارات شركة (SGCI) لاسيما في مجال العقار.

ثانيا-مهام شركة ضمان القروض العقارية : تتمثل المهام التي تقوم بها شركة (SGCI) فيما يلي:

-تأمين القروض الممنوحة من طرف الهيئات القرض المكتتبة لديها من أجل تمويل

¹ - أنظر الموقع التالي : <http://www.djelfa.info/vb/showthread.php?t=254132>

² - أهم المساهمين هم كما يلي :

-الخزينة العمومية.

-البنك الوطني الجزائري (BNA).

-البنك الخارجي الجزائري (BEA).

-بنك التنمية المحلية (BDL).

-القرض الشعبي الجزائري (CPA).

-بنك الفلاحة و التنمية الريفية (BADR).

-الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك (CNEP).

-الشركة الجزائرية للتأمينات (SAA).

-الشركة الجزائرية لتأمينات النقل (CAAT).

-الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين (CAAR).

-الشركة المركزية لاعادة التأمين (CCR) ،أنظر موقع شركة ضمان القرض العقاري : <http://www.sgci.dz>

³ -رحماني فايزة ، المرجع السابق ، ص 53.

عمليات منصبة على العقار ، عن طريق اتفاق مبرم مع شركة التأمين.

-منح ضمانات للقروض الممنوحة للخواص و المتعاملين في الترقية العقارية من خطر عدم التسديد عند انتهاء الآجال المتفق عليها.

-مراقبة سير المؤسسات المقرضة و شمولية و متابعة عملية القرض.

-معالجة كل عمليات القرض الممنوحة للمقاولين وبصفة عامة كل العمليات المالية العقارية⁽¹⁾.

ثالثا-مجال تدخل الشركة في مجال القروض العقارية:

تتدخل الشركة في تقديم ضمانات لصالح البنوك المانحة للقروض الموجهة للحصول على سكن أو قروض الترقية العقارية ، كما يلي:

أ-قروض الترقية العقارية :تقوم المؤسسة بتغطية عدم ملاءة المقترض بصفة نهائية (ضمانات بسيطة)، حيث تقوم بتعويض 90% من قيمة القرض مضافا إليه الفوائد.

ب-القروض الموجهة للأفراد:حيث يتم تغطية عدم ملاءة المقترض نتيجة وفاته ، عجزه الكلي والنهائي ، حالة الحريق ، من خلال عرض نوعين من الضمانات : (الضمانات البسيطة ، الضمانات الكلية)⁽²⁾.

رابعا - مظاهر تدخل شركة ضمان القروض العقارية في تأمين القرض العقاري:

يمكن أن نميز بين مظهرين من التأمين الذي تضمنه شركة (SGCI) في مجال القروض العقارية ، وهما كما يلي⁽³⁾:

أ- التأمين على القروض العقارية الممنوحة للأفراد:يعد تأمين القروض العقارية الممنوحة للأفراد الذين يهدفون إلى تمويل مشاريعهم العقارية من بين صلاحيات شركة (SGCI) ، و هنا يكون تدخل الشركة في صورتين أساسيتين و هما:

1-التأمين أو الضمان البسيط : و يكون هذا التأمين موجه لتغطية حالة الإعسار النهائي

¹- عمران محمد ، استراتيجية التمويل السكني في الجزائر ، مجلة الاكاديمية للدراسات الاجتماعية و الانسانية ، جامعة الشلف ، العدد 6 لسنة 2011 ، ص 08.

²- إيتسام طوبال ، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة : الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك ، المرجع السابق ، ص 104.

³ - أنظر دليل شركة ضمان القروض العقارية <http://www.sgci.dz/docs/conditions-generales.pdf>

لدى المقرض⁽¹⁾، و هنا نميز بين صنفين من التغطية:

أ-التغطية المحدودة : تكون في حالة تم بيع العقار المرهون لصالح المقرض و محل عملية التمويل بالمزاد العلني،فهنا لا تقع المسؤولية على عاتق شركة (SGCI) حيث تكون نسبة التعويض تقدر بـ 90% من مجمل القرض و الفوائد المترتبة عنه، مع طرح المبلغ المحصل عليه من بيع العقار محل التمويل⁽²⁾.

ب-التغطية الشاملة : إن بيع العقار المرهون لصالح المقرض ومحل عملية التمويل بالمزاد العلني يكون من مسؤولية شركة (SGCI) ،وهنا يتم التعويض عن الضرر الذي يلحق بالمقرض في حدود 60% من مجمل القرض و الفوائد المترتبة عنه خلال مدة سريان عقد التأمين على القرض ، و هذا في حالة إثبات التوقف عن دفع المستحقات ، و يتم دفع 30% من قيمة التعويض لصالح شركة (SGCI) بعد خصم المبلغ المتبقي من مبلغ بيع العقار محل التمويل⁽³⁾.

2-التأمين أو الضمان الكلي : يكون هذا التأمين موجه لتغطية حالة الإعسار المؤقتة أو نتيجة التأخر في تسديد المستحقات المترتبة عليه في الآجال المحددة⁽⁴⁾، و تكون صلاحيات شركة (SGCI) في ضمان تغطية المستحقات كحد أقصى في حالتين التاليتين:

-ضمان أربع (04) استحقاقات شهرية مجتمعة.

-ضمان ستة (06) استحقاقات شهرية غير مجتمعة أي متفرقة⁽⁵⁾.

ويكون ضمان التأخير في تسديد بعد سنة واحد من بدأ تنفيذ القرض ، و يكون إعلان عن حالة التأخير إلا بعد مدة (02) شهر مع تبرير التأخير.

ب-التأمين على القروض العقارية الممنوحة للمقرضين العقاريين : و يتم تدخل شركة (SGCI) في تأمين هذا الصنف من القروض العقارية الممنوحة من طرف مؤسسة القرض في حالة تسجيل الإعسار النهائي أي (الإفلاس) لدى المتعامل (المقرض العقاري) في الترقية العقارية ، و عليه يكون التعويض المرجعي المستحق لصالح المقرض عن حالة الإعسار لا يتجاوز المبلغ

¹-لويس بيات، "شركة ضمان القرض العقاري " مداخلة ملتقاء في الملتقى الوطني الأول حول التوثيق و تحديثات العصرية ،من تنظيم الغرفة الوطنية للموثقين بالجزائر فندق الأوراسي يومي 16-17 أفريل 2002، ص 66.

²-فضيل نورة ، المرجع السابق ، ص 50.

³-زغيدي سفيان ، المرجع السابق ، ص 73.

⁴- لويس بيات،المرجع السابق ، ص 66.

⁵- زغيدي سفيان ، المرجع نفسه ، ص 73.

القيمة المعروضة للقرض المضمون وقت وقوع الضرر المؤمن عنه.

أيضا إذا تم بيع العقار المرهون لصالح المقرض ومحل عملية التمويل بالمزاد العلني فهنا لا تعود المسؤولية على شركة (SGCI)، و بالتالي يكون التعويض المستحق للمؤمن يساوي 90% من مجمل القرض و الفوائد المترتبة عنه⁽¹⁾، و يتم خصم منها المبلغ المحصل عليه من بيع العقار محل التمويل ، و بالتالي يصبح التعويض المستحق الممنوح كما يلي:

-يمنح تعويض يساوي 90% من مجمل القرض والفوائد المترتبة عنه إلا من تاريخ استعمال الضمان.

-أما الرصيد المتبقي بعد بيع العقار المرهون فعلى و الذي يتم خصم منه 40% من التعويض المدفوع مسبقا من الضمان و المحدد بـ 50% المتبقية⁽²⁾.

-يتم تغطية المخاطر المتعلقة بالتأخير من طرف شركة (SGCI) إلا بعد مرور سنة (01) من تاريخ تحويل مبلغ القرض لحساب المقرض.

خامسا-تحديد قسط التأمين :

يتم دفع قسط التأمين مرة واحدة من طرف المستفيد (المقرض) إلى شركة (SGCI)، خلال (30) يوما من تاريخ تحويل مبلغ القرض لحساب المقرض ، و في حالة عدم قيام المستفيد (المقرض) بدفع قسط التأمين يتم فسخ عقد التأمين من طرف شركة (SGCI) .

- نسبة القسط المدفوع هي : 0.75% من قيمة القرض عندما تكون نسبة قيمة القرض ما بين 40% إلى 60% من قيمة المسكن الممول.

-نسبة القسط المدفوع هي : 1% من قيمة القرض عندما تكون نسبة قيمة القرض ما بين 60% إلى 90% من قيمة المسكن الممول⁽³⁾.

هذا بالنسبة لعملية التأمين على القروض العقارية الممنوحة للأفراد و كذا المتعاملين في الترقية العقارية الذي تقوم به شركة ضمان القروض العقارية (SGCI)،و تقوم أيضا الشركة باستثمار الأموال الناتجة عن الأرباح المحققة لتأمين القروض العقارية في إطار مشاريع الترقية

¹-إليس مباركة المولودة كباب ، المرجع السابق ، ص 44.

²-إليس مباركة المولودة كباب ، المرجع نفسه ، ص 44.

³ - Société de garantie du crédit immobilier , conditions générales : contrat d'assurance credit immobilier aux particuliers , p 2 <http://www.sgci.dz/docs/Conditions%20Generales.doc>

العقارية ذات الطابع السكني و المهني التي تقوم بها البنوك ، و على رأسها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك.

و بالتالي فشركة (SGCI) تلعب دورا هاما في تشجيع الهيئات المقرضة على زيادة منح القروض العقارية ، وهذا بمساعدتها في تغطية المخاطر المحتملة و على رأسها خطر عدم الوفاء الكلي أو الجزئي بمبلغ القرض من قبل المقترضين سواء كانوا أفرادا أو مرقين عقاريين ناشطين في الترقية العقارية (1).

الفرع الثالث : صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (FGCMPI) :

يعتبر من بين الهيئات الفاعلة في مجال تنظيم و مراقبة نشاط الترقية العقارية في الجزائر لهذا أعطاه المشرع اهتمام بالغ من خلال إعادة تنظيم عمله و هيكلته و هو ما سنحاول دراسته باختصار فيما يلي :

أولا - تطور عمل صندوق (FGCMPI) : تم استحداث هذا الصندوق استنادا لنص المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 01/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1993⁽²⁾، وكذا نص المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 و المتعلق بالنشاط العقاري ، والتي نصت على إلزامية اكتتاب تأمين إجباري من طرف المرقى العقاري في هذه الصيغة الجديدة لدى الصندوق ، ليتم بعدها إصدار المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية⁽³⁾ **Fonds de Garantie de Caution Mutuelle de Promotion Immobilier** ويرمز له بـ (FGCMPI) ، و لقد أكد ذلك أيضا القانون رقم 04/11 ، والمرسوم رقم 180/14 الذي حدد بموجبه الأجهزة الإدارية للصندوق و كفاءات تنظيمه وعمله في مجال الترقية العقارية⁽⁴⁾، ثم صدر المرسوم رقم 181/14 المحدد لشروط حلول الصندوق محل المقتني الأملاك العقارية

¹ - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص ص 212،213.

² - المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 19/01/1993، المتعلق بقانون المالية لسنة 1994، ح ر عدد 4.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 03/11/1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 73.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 180/14 المؤرخ في 05/07/2014 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 37.

المغطاة بالضمان⁽¹⁾، غير أن الممارسة الفعلية لنشاطه بعد تنصيبه كانت في شهر أوت من سنة 2000⁽²⁾، وقد عوضت البنوك و شركات التأمين دور الصندوق إلى غاية تنصيبه استناد لنص المادة 138 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994⁽³⁾.

يعتبر الصندوق عبارة عن مؤسسة عمومية ، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، وله طابع تعاوني و لا يسعى لتحقيق أي ربح ، وهو يمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن⁽⁴⁾. يمكن أن ينخرط في الصندوق (FGCMPI) كل شخص طبيعي أو معنوي له صفة مرقى عقاري و يمارس نشاط الترقية العقارية ، و يتم تحديد حقوق الانخراط و المساهمات في موارد الصندوق من طرف أجهزة الصندوق ، و يعمل الصندوق على ضمان القروض العقارية التي تقدمها البنوك ، وكذا ضمان كل أشكال التسبيقات التي تسدد في صيغة البيع على التصاميم للمرقين العقاريين⁽⁵⁾، وبالرجوع إلى مصادر المالية التي يعتمد عليها الصندوق في أداء مهامه ، فقد نصت عليها المادة 26 من المرسوم رقم 406/97 على أن موارد الصندوق هي تتكون مما يأتي:

- حقوق الانخراط و الاشتراكات التي يدفعها المتعاملون في الترقية العقارية.
- الحقوق التي يدفعها المنخرطون بعنوان الضمان المنصوص عليه في المادة 3 أعلاه.
- الإيرادات المالية لودائع و التوظيفات.
- التحصيلات المالية الناتجة عن تحقيق تأمينات عينية للمنخرطين العاجزين عن الوفاء.
- الفوائد المستحقة على الدفعات المؤجلة.
- الهبات و الوصايا.
- كل الموارد الأخرى المحتملة.....".

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 181/14 المؤرخ في 2014/07/5 المحدد لشروط حلول الصندوق محل المقتني الأملاك العقارية المغطاة بالضمان، ج ر عدد 37.

² -ربيع نصيرة ، المرجع السابق ، ص 76.

³ -أنظر المادة 138 و 158 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر عدد 88.

⁴ -قني سعدية ، دور صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، مجلة الحقوق و الحريات ، عدد تجريبي ، كلية الحقوق ، جامعة بسكرة ، ص 116.

⁵ -أنظر المادة 131 من قانون المالية لسنة 1993 .

ثانيا-أهداف الصندوق :إن الهدف من إنشاء هذا الصندوق (FGCMPI) هو : تأمين

الحماية للمستفيدين و المكتتبين في الترقية العقارية خاصة في تقنية البيع على التصاميم ، فبعد فتح مجال الاستثمار العقاري أمام الشركات الأجنبية في نشاط للترقية العقارية بالجزائر ، قصد تفادي النصب و الاحتيال الذي قد يواجهه المواطنون عند بيع هذه الشركات للبناءة أو جزء من بناءة قبل الإنجاز دون ضمان (1).

و يملك الصندوق (FGCMPI) عدة ممثليات عبر التراب الوطني أحصى الصندوق سنة 2015 ، حوالي 4966 مرقى عقاري معتمد منهم 1332 منتسب ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين(2).

ثالثا-مهام الصندوق : تشمل المهام التي يقوم بها هذا الصندوق في استحداث الضمانات ، عند الاكتتاب ، التي يلتزم بها المرقون العقاريين وتسييرها ، ولاسيما منها تلك المتعلقة بما يأتي:
-إتمام الأشغال.

-تعويض التسديدات التي يدفعها المقتنون في شكل تسبيقات على الطلب بعنوان عقود البيع على التصاميم.

-التغطية الواسعة لالتزاماتهم المهنية و التقنية ، حسب الكيفيات المحددة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية.

-الحلول محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقى العقاري واستئناف أشغال إتمام الإنجاز بالتزام مرقى عقاري آخر على حساب المرقى المخل بالتزاماته و بدلا عنه وذلك في حدود الأموال المدفوعة(3).

-تسيير انتساب المرقين العقاريين المعتمدين و المسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

-ضمان متابعة وتسيير الحسابات التي تسجل التسبيقات المدفوعة من أصحاب عقود حفظ الحق.

-القيام بكل العمليات التجارية و المالية و العقارية ذات الصلة بمشروعه.

-استحداث كل فرع وأخذ كل المساهمات ذات الصلة بمجال نشاطه.

¹-طبيب عائشة ، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية ،المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية ، جامعة الجزائر 1، العدد 2011/04، ص 468.

²-انظر موقع الصندوق: www.fgcmpt.org.dz

³- أنظر المادة 6 و ما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 181/14 ،المرجع السابق.

- إنجاز كل دراسة ونشر كل المعلومات والمنشورات المتخصصة التي تهدف إلى تطوير الترقية العقارية.

- كما يمكن أن يقوم الصندوق بمهام إضافية أخرى وهذا عن طريق التنظيم في إطار المهام الموكلة إليه بمقتضى التشريع ساري المفعول⁽¹⁾.

رابعاً-صلاحيات صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية : يتدخل الصندوق في عدة حالات بهدف تأمين المكتتب من حالة عدم إكمال إنجاز المشروع ، أو عدم إمكانية تعويض التسبيقات المدفوعة في إطار عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق ، وهنا تختلف حالات التعويض حسب الطبيعة القانونية للمركبي العقاري إذ كان شخص طبيعي أو معنوي.

و تتعدد صلاحيات الصندوق في مجال تفعيل الترقية العقارية من خلال العمل على ضمان إتمام الانجاز مختلف المشاريع السكنية المنجزة في إطار الترقية العقارية ، و أيضا ضمان كل أنواع التسبيقات (دفعات مسبقة أو أقساط الثمن) التي يدفعها المستفيدون في عقد حفظ الحق أو عقد البيع بناء على التصاميم ، وعليه فهو يقوم بدور مهم جدا في ضمان استمرار تمويل مشاريع الترقية العقارية⁽²⁾.

1-ضمان الصندوق للتسبيقات الممنوحة في إطار شراء سكنات وفق البيع على التصاميم:

نظرا لتسجيل العديد من حالات التلاعب التي وقعت في مجال الترقية العقارية في السابق نتيجة بعض الممارسات من طرف فئة من المرقين العقاريين تم إقرار استحداث هيئة ضمان تجسدت في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة (FGCMPI) و الذي تحدد مجال تدخله في نشاط الترقية العقارية من خلال نص المادة 11 من المرسوم التشريعي 03/93 في عقد بيع بناء على التصاميم فقط ، فهو يعتبر هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي يتسم بالطابع التعاوني و لا يسعى لتحقيق الربح موضوع تحت وصاية وزارة السكن، تم تأسيسه من طرف المشرع ليحرص على ضمان حماية حقوق المقتنين بصفة عامة و حقوق المستفيدين من السكنات المنجزة في إطار البيع على التصاميم بصفة خاصة⁽³⁾، من خلال التزام المرقين باكتتاب التأمين لديه و باعتبار أن

¹- قني سعدية ، المرجع السابق ، ص 117.

²-أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 97-406 سالف الذكر.

³-خالد رمول ، صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم ، مجلة المفكر ، العدد 5، جامعة بسكرة ، ص 300.

الانخراط بالنسبة للمرقين كان اختيارا فقد صعب من مهمة مراقبة نشاطهم من طرف الصندوق.

لكن مع صدور القانون رقم 11-04 المتعلق بتحديد قواعد نشاط الترقية العقارية والذي أقر تدابير جديدة في هذا الشأن من خلال ما تضمنته المادة 55 منه ، و التي نصت على إجبارية الانتساب للصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة بشرط أن يكون معتمدا و مسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين⁽¹⁾، وهذا ما اعتبره الكثير من الدارسين ضمانا مهمة تضاف إلى الضمانات الأخرى التي رصدها المشرع لحماية المقتني في إطار عقد بيع بناء على التصاميم ، لاسيما ما يتعلق بضمان التسبيقات التي يقدمها المقتني للمرقي العقاري في هذا النوع من العقود السكنية ، وقد سن المشرع للمخالفين لهذا الالتزام من المرقين المنصوص عليه في المادة 55 عقوبات تم نص عليها في المادة 74 من نفس القانون فيما يتعلق بعدم اكتتاب التأمينات لدى الصندوق (FGCMPI) ، مما يعد هذا تعزيزا لحماية المقتني و تنظيميا لنشاط الترقية العقارية بشكل أكثر دقة و صرامة بالنسبة للمرقين العقاريين .

-تعريف التسبيقات: جاء تعريفها في نص المادة 01 من وثيقة التأمين الخاصة بصندوق (FGCMPI) على أنها⁽²⁾: "هي تلك المبالغ التي يقوم المشتري بدفعها للمتعاقل في الترقية العقارية في إطار عقد البيع على التصاميم الذي يبرم طبقا للتشريع المعمول به ما عدا الدفعة الأخيرة و التي تتم عند حيازة السكن أو بداية الانتفاع به".

لهذا نجد أن المشرع قد نص على إلزامية اكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة يضمن من خلاله إفلاسه و إتمام انجاز المشروع بموجب المادة 54 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر⁽³⁾، إذا أن ضمان الترقية العقارية ينحصر في تسديد الدفعات التي يقدمها المكتتبون في شكل تسبيقات ، وإتمام الأشغال و تغطية أوسع للالتزامات المهنية و التقنية .

غير أنه لم يتم توضيح إجراءات التدخل في كل حالة من الحالات المذكورة لتغطيتها من

¹-كتو لامية، المرجع السابق، أنظر الهامش رقم 1، ص 151.

²-كتو لامية، المرجع نفسه ، ص 153.

³-نصت المادة 54 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر على ما يلي : "زيادة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به، وفي إطار ممارسة نشاط مهنة المرقى العقاري طبقا لالتزاماته ، يتعين على المرقى العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنهائه اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ما يأتي على الخصوص: 1-تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات .2-إتمام الأشغال. 3-تغطية أوسع للالتزامات المهنية و التقنية ".

طرف الصندوق (FGCMPI)، وقد نصت المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-180⁽¹⁾ ، وكذا ما وردا في المادتين 57 و 58 من القانون 04-11 في هذا الصدد و التي نصت على أنه في حالة سحب الاعتماد من المرفي أو لأحد الأسباب المحددة في هذا القانون أن يحل صندوق الضمان قانونا محل المقتنين لمتابعة إتمام إنجاز البناءات ، وكذلك في حالة إفلاس المرفي العقاري أو تصفيته قضائيا يحل الصندوق محل المستفيدين بالامتياز من درجة الأولى ، وفي حدود الديون و الأموال المدفوعة للمرفي العقاري الذي يقوم بإنجاز المشروع ، وهنا يمكن أن نشير إلى أن المقرض (البنك أو مؤسسة مالية) يستفيد بطريقة غير مباشرة من هذا الضمان أو التأمين ، نظرا لكونه يقوم بدفع التسيبقات المالية للمرفي العقاري لحساب المكتتب عن طريق القرض العقاري الممنوح له ،و الذي يريد بواسطته اقتناء سكن في صيغة البيع بناء على التصاميم ،و بالتالي فهو مشمول بضمان التسديد⁽²⁾، وتكون استعادة المقرض من تأمين الصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة عن طرق حوالة الحق لصالح المقرض ، و التي يستطيع المقرض من خلالها(حوالة الحق) أن يحل محل المقرض (المشتري) في مطالبة صندوق (FGCMPI) بقيمة التسيبقات التي منحها في شكل قرض عقاري للمشتري⁽³⁾.

2-حالات ضمان التسيبقات من طرف صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة : يتدخل الصندوق (FGCMPI) لضمان تسيبقات المقتني لسكن المنجز في إطار عقد البيع على التصاميم في حالتين أساسيتين وهما⁽⁴⁾:

-في حالة المرفي العقاري شخص طبيعي : يمكن ذكر بعض الحالات كما يلي:

-في حالة إفلاس المرفي العقاري.

-حالة وفاة المرفي العقاري بدون إتمام الإنجاز من طرف ورثة المرفي المتوفى.

- إقرار حالة اختفاء بحكم أو قرار قضائي أو بوثيقة إدارية من جهة إدارية تأكيد ذلك.

-في حالة اكتشاف وإثبات الاحتيال و النصب من طرف السلطة القضائية المختصة.

¹-نصت المادة 06 من المرسوم رقم 97-406 المعدل و المتمم على أنه : " تحدد شروط الانتساب و منح الضمانات المستحقة من طرف المرفين و مبالغها و كذا تسيير الحسابات التي تسجل تسيبقات أصحاب حفظ الحق و كفاءات ذلك، بموجب النظام الداخلي للصندوق الموافق عليه بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن".

²-حامي حياة، المرجع السابق، ص240.

³-زغيدي سفيان ، المرجع السابق، ص 80.

⁴- خالد رمول، المرجع السابق ، ص 301.

-في حالة المرقى العقاري شخص معنوي : يمكن ذكر بعض الحالات كما يلي:

-إفلاس شركة المرقى العقاري.

-تصفية الشركة لأي سبب من أسباب التصفية .

-إثبات مخالفة المرقى العقاري بسبب تخلفه عن دفع قروضه.

-اكتشاف احتياله و نصبه من طرف السلطة القضائية.

وبهذا يمكن أن يعتبر ضمان الصندوق (FGCMPI) للتسيقات المالية الممنوحة في إطار شراء سكنات وفقا لعقد البيع بناء على التصاميم بمثابة ضمان قانوني يسمح بالتأمين على القروض العقارية الممنوحة من المقرض لصالح المقترض الذي هو المكتتب الذي يريد شراء سكن في إطار عقد البيع بناء على التصاميم.

إن دراسة هذه العينة من الهيئات المالية المتدخلة في تمويل نشاط الترقية العقارية بواسطة أنماط مختلفة للقروض العقارية ، يبين لنا أن المشرع بداء في رسم معالم منظومة تمويل عقاري في الجزائر تركز على الخزينة العمومية و البنوك و المؤسسات المالية في الواجهة ، و هيئات مالية داعمة في الخلف لاحتواء أي خلل قد ينجم عن المنح المفرط للقروض العقارية أو نتيجة أزمة ما قد تقع ، و التي أثبتت فعاليتها في مرافقة الهيئات المانحة للقروض العقارية مما يكسبها الخبرة اللازمة لمواصلة العمل في هذا المجال ، من خلال فتح الباب أمام كل البنوك الراغبة و تشجيعها على العمل في هذا القطاع الهام مما يخلق نوع من التنافسية بين الممولين مما ينجم عنه تحقيق قفزة نوعية في قطاع التمويل بصفة عامة ، و التمويل العقارية بصفة خاصة ⁽¹⁾، من خلال تقليص نسبة الفوائد و كذا تنوع أنماط القرض العقاري و هو ما سوف ينعكس على تطوير القطاع المصرفي من جهة ، و تطوير نشاط الترقية العقارية و قطاع السكن من جهة أخرى .

¹ -لقد اعتبر محمد لكاساسي محافظ بنك الجزائر في تصريح له أن هناك ارتفاعا محسوس للقروض المقدمة من طرف البنوك و الموجهة للمؤسسات و العائلات و بلغة الأرقام التي تم تسجيلها ارتفاعا في عدد القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك فقد تم تسجيل في السداسي الأول من سنة 2011 ارتفاع في قروض القطاع الخاص بنسبة تقدر بـ 10.21% ورافقها ارتفاع أكبر بالنسبة لقروض القطاع العام بنسبة 13.48% وارتفاعا معتبرا في القروض الموجهة إلى الأسر بنسبة تقدر بـ 3.47% أما بالنسبة للقروض العقارية للأسر فقد انخفضت بنسبة 12.50% و بلغت نسبته 74% من مجموع القروض العقارية الموجهة للأسر (68% نهاية سنة 2010) ، - معزوز مختار ، بن بوزيد سليمان ، توريق القروض الرهنية كإستراتيجية لتفعيل دور البنوك التجارية في مواجهة أزمة السكن في الجزائر ، العدد 1/ جانفي 2013 ، مجلة الاقتصاد و التنمية ، جامعة المدية ، الجزائر ، ص 150.

خلاصة الفصل :

من خلال هذا الفصل تم التطرق إلى دراسة أهم أنماط عقد القرض العقاري الممنوحة و التي تتمثل في القروض المدعمة أو الميسرة التي تمنحها الخزينة العمومية للموظفين ،و كذلك القروض العقارية الميسرة التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية للأفراد و المرقين العقاريين و التي تتحمل الخزينة العمومية لنسبة من معدل الفائدة المطبقة عليها ، بالإضافة إلى القروض العقارية العادية التي تقدمها البنوك و المؤسسات المالية دون أي تخفيض في نسبة الفائدة ، ونشير هنا إلى أن هناك شبه إجماع من طرف مؤسسات القرض حول الشروط و الوثائق المطلوبة للاستفادة من القرض سواء بالنسبة للأفراد أو للمرقين العقاريين من حيث (السن و الدخل و الضمانات و...).

يستفيد من هذه القروض العقارية كل من الأفراد و المرقين العقاريين من أجل تمويل مختلف العمليات العقارية ، و التي تشمل على العموم بالنسبة للأفراد كل من عملية اقتناء مسكن أو بناء مسكن أو ترميم أو توسعة مسكن ، أما بالنسبة للمرقين العقاريين فإنها تشمل كل من عملية شراء قطعة أرضية لإقامة المشروع السكني عليها أو لتمويل عملية إنجاز مشاريع سكنية ،بالإضافة إلى وجود بعض التحفيزات التي سطرته الدولة لفائدة المرقين العقاريين لتشجيعهم على المبادرة بمشاريع عقارية و التي تمثلت في تحفيزات و إعفاءات جبائية مختلفة ،كما تم الإشارة إلى تجربة البنوك التجارية في اعتماد طرق التمويل الاسلامي (الإجارة التمليلية نموذجاً) .

و قد تم التطرق أيضا إلى أهم الهيئات المالية المتدخلة في عملية القرض العقاري سواء بصفتها هيئات مانحة للقرض العقاري و التي تأخذ شكل هيئات متخصصة كالخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ،إضافة إلى بعض البنوك التجارية ، و بعض المؤسسات المالية ، ويضاف إلى ذلك هيئات ضامنة تعمل على تأمين عملية التمويل بالقرض العقاري كما هو الحال بالنسبة لشركة إعادة التمويل الرهني و شركة ضمان القروض العقارية و صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ،و ما يلفت الانتباه هو أن مجمل الهيئات المالية المانحة و الضامنة للقرض العقارية هي عبارة عن هيئات مصرفية عمومية .

خلاصة الباب :

من خلال هذا الباب الذي تم دراسة فيه النظام القانوني لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني و أنماط القرض العقاري الموجهة لتمويلها ، تم التطرق في الفصل الأول إلى دراسة النظام القانوني لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني ، حيث تم التفصيل في ماهية نشاط الترقية العقارية ، و أنواع المشاريع المنجزة في إطارها ، و كذا المتعاملين القائمين بإنجازها ، و الذي يعد المرقى العقاري على رأسهم و الذي تم التعرف به ، واستعراض شروط اكتساب هذه المهنة ، و أهم المهن المتداخلة معه في عملية الإنجاز بالإضافة إلى أهم العمليات التي يقوم بها .

كما تم التعرف على أهم التقنيات المعتمدة (عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم و عقد الإيجار و البيع بالإيجار) التي سنها المشرع من أجل إنجاز المشاريع ذات الطابع السكني فيها معتمدا في ذلك على عدة صيغ سكنية منها (السكن الترقوي المدعم و السكن الترقوي العمومي و السكن العمومي الإيجاري و سكنات البيع بالإيجار و السكن الريفي) التي حاول من خلالها المشرع الاستجابة لكل الطلبات المسجلة .

ثم تطرقنا في الفصل الثاني إلى دراسة أنماط عقد القرض العقاري الموجهة لتمويل المشاريع ذات الطابع السكني و الهيئات المالية المساهمة في تفعيلها ، أين تم التفصيل في أهم أنماط القرض العقاري المقدمة لكل من الأفراد و المرقين العقاريين والتي يبرز فيها نمطين و هما : القروض العقارية المدعمة ، والقروض العقارية العادية .

و قد تنوعت مصادر الحصول على أنماط القرض العقاري بفضل الهيئات المالية المساهمة في تفعيلها ، و المتمثلة في كل من الخزينة العمومية و بعض البنوك التجارية و المؤسسات المالية ، بالإضافة إلى وجود هيئات أخرى تعمل على ضمان نجاح عملية التمويل ، و التي تعد شركة إعادة التمويل الرهنوي و شركة ضمان القروض العقارية بالإضافة إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادل في إطار الترقية العقارية من أهمها ، و التي تقوم بدور كبير في ضمان استمرار الهيئات الممول في منح القروض العقارية لمقترضين .

الباب الثاني:

القواعد الاجرائية لعملية إبرام عقد القرض العقاري الموجه

لتمويل المشاريع العقارية ذات الطابع السكني و ضماناته.

يعتبر التمويل بآلية القرض العقاري أحد أهم الآليات التي اعتمدتها الدولة من أجل حل مشكل تمويل السكن ، فقد كان توفير آليات لتمويل مختلف المشاريع المنجزة في إطار الترقية العقارية لاسيما منها ذات الطابع السكني أمرا ضروريا ، وهو ما كان له الأثر البالغ في تشجيع الأفراد و المرقين العقاريين للإقبال على طلب القروض ، التي تأخذ عدة أنماط و التي يتم منحها من طرف هيئات مالية كالبنوك التجارية و المؤسسات مالية ، و للحصول على هذا القرض لابد من دراسة القواعد المنظمة لعملية إبرام عقد القرض العقاري الموجه لتمويل المشاريع العقارية ذات الطابع السكني بنوع من التفصيل لكل مرحلة ، وهذا بدراسة أهم الالتزامات المتعلقة بكل طرف في العقد حسب مراحل سريانه ، بالإضافة إلى الإحاطة بالحماية القانونية المتخذة للطرف المقترض كونه مذعن في هذا العقد ، وكذا طرق تسوية إشكال عدم وفاء الطرف المقترض .

ونظرا للإقبال المسجل من طرف الأفراد و المرقين العقاريين على هذه القروض ، فإن البنوك و المؤسسات المالية قامة باتخاذ عدة تدابير من أجل إدارة و مواجهة المخاطر المحتمل وقوعها مستقبلا اثناء تنفيذ عقد القرض العقاري ، نظرا لطول مدة استيفائه من جهة ، و كذا حجم المبالغ الممنوحة فيه من جهة أخرى ، لهذا تم اشتراط جملة من الضمانات لمواجهة بعض المخاطر التي ترتبط بتنفيذ عقد القرض العقاري لاسيما خطر عدم الوفاء و خطر نقص السيولة ، و تشمل هذه الضمانات القانونية كل من الضمانات الشخصية ، الضمانات العينية ، و كذا بعض الضمانات المستحدثة ، من أجل مواجهة خطر عدم الوفاء ، إضافة إلى اعتماد كل من إجراء إعادة التمويل الرهني و آلية توريق القروض لمواجهة خطر نقص السيولة لدى الهيئات المانحة للقرض العقاري . وعليه مما تقدم سنحاول دراسة هذا الباب من خلال التقسيم التالي:

الفصل الأول : القواعد المنظمة لعملية إبرام عقد القرض العقاري الموجه لتمويل المشاريع العقارية ذات الطابع السكني.

الفصل الثاني : المخاطر المرتبطة بتنفيذ عقد القرض العقاري والإجراءات القانونية المعتمدة لمواجهةها.

الفصل الأول :

القواعد المنظمة لعملية إبرام عقد القرض العقاري الموجه لتمويل

المشاريع العقارية ذات الطابع السكني .

ليتم منح القرض العقاري للمقترض لابد من أن يخضع لعدة قواعد تنظيمية تبرز من خلال مراحل تكوين العقد و صحة إبرامه،و التي تخضع للقواعد العامة بالإضافة إلى تطبيق بعض التقنيات و الأساليب التي تجد مصدرها و قوتها في العادات و الأعراف المصرفية المطبقة عليه . و لإبرام عقد القرض فإنه يمر بثلاثة مراحل رئيسية لكل منها أهمية في إبرام عقد القرض العقاري بشكل سليم و صحيح خالي من أي إشكالات تأثر على تنفيذه وهذه المراحل هي : مرحلة ما قبل التعاقد ، مرحلة إبرام العقد ، مرحلة تنفيذ العقد ، و يترتب عن كل مرحلة من هذه المراحل على عاتق كل طرف مجموعة من الالتزامات يجب الوفاء بها .

وباعتبار أن عقد القرض العقاري من خصائصه الإذعان فإن المشرع يسعى إلى إحداث نوع من التوازن بين مصالح كل طرف عن طريق توفير الحماية القانونية للمستهلك المقترض نظرا لتواجده في مركز ضعف في هذا العقد كونه يفتقد للخبرة و للمعرفة بمجريات العملية التعاقدية ، وكذا الالتزامات التي التزم بها ، بينما نجد أن الطرف المقرض في مركز قوة كونه هو من يضع نموذج لاتفاق القرض العقاري ، بالإضافة إلى تمتعه بالقوة الاقتصادية و المعرفية لأنه مهني أو محترف في هذا المجال ، وهذا ما يجعل المشرع يهدف إلى تحقيق هذا التوازن بغرض عدم انقال كاهل المقترض و تحميله التزامات و مصاريف لا طاقة له بها ، مما ينجر عنه عدم قدرته على الوفاء بشكل مؤقت أو دائم ،و الذي ينتج عنه عدة إشكالات تعيق استمراره في تنفيذ العقد ، وهنا نجد أن الهيئات المقرضة قد اتخذت في هذا الإطار عدة تدابير منها استحداث أجهزة مختصة في تحصيل الديون المتعثرة و اتباع طرق خاصة للتحصيل هذه الديون الناتجة عن عدم الوفاء سواء بالطرق الودية أو القضائية و هذا مراعاة لمصلحة الطرف المقرض.

و عليه فإننا سنحاول دراسة هذا الفصل في مبحثين كما يلي :

المبحث الأول: الالتزامات المترتبة على عاتق أطراف عقد القرض العقاري تبعا لمراحل إبرامه.

المبحث الثاني: الضمانات القانونية المعتمدة لصالح أطراف عقد القرض العقاري.

المبحث الأول :

الالتزامات المترتبة على عاتق أطراف عقد القرض العقاري تبعا لمراحل إبرامه.

يعتبر عقد القرض العقاري من العقود الملزمة للجانبين و يتميز عن غيره من العقود المشابهة له كونه يختلف عنها في طريقة إبرامه فمعظم العقود تتعقد بمجرد التوافق بين إرادتي الطرفين بالإيجاب و القبول ، إلا أنه في عقد القرض زيادة على ذلك فهو يمر بمراحل ثلاثة لإبرامه ، وتتدرج من مرحلة ما قبل التعاقد ، إلى مرحلة إبرام العقد ، وصولا إلى مرحلة تنفيذ هذا عقد ، والتي يترتب عن كل مرحلة من مراحل سريانه عدة التزامات تقع على عاتق الطرف المقرض (المطلب الأول) و الطرف المقترض (المطلب الثاني) .

المطلب الأول :

الالتزامات المترتبة على عاتق المقرض.

إن من أهم شروط نجاح عقد القرض العقاري هو أن يقوم الطرف المقرض بواجباته على أكمل وجه ، حيث يتطلب إبرام عقد القرض من المقرض أن يسهر على توفير جميع الإمكانات الضرورية لتقييم و دراسة ملف القرض المقدم له ، و هذا من خلال الالتزام بالاحترافية و النزاهة اتجاه الزبائن بصفة عامة و المقترضين بصفة خاصة و فق ما تقتضيه المعاملات المصرفية من أعراف و تقاليد ، وهذا في كل مراحل إبرام عقد القرض ، بدأ بالمرحلة ما قبل التعاقد (الفرع الأول)، مرور بمرحلة إبرام العقد (الفرع الثاني) ، وصولا إلى مرحلة التنفيذ (الفرع الثالث) ، و لكل مرحلة توجد عدة إلتزامات ملقاة على عاتق المقرض يجب الوفاء بها نفصلها فيما يلي:

الفرع الأول : مرحلة ما قبل التعاقد:

في الوقت الذي تتعقد فيه بعض العقود بمجرد تطابق الإرادتين بالإيجاب و القبول فإنه توجد عقود لا يمكن أن يحصل فيها التوافق بين إرادة الطرفين من أول لقاء ، فغالبا ما تكون إرادة الطرف الذي يدعو إلى التعاقد في مثل هذه العقود غير واضحة لأنه غير مدرك وغير ملم بكل عناصر وشروط تكوين وتنفيذ العقد الذي يريد إبرامه ، ولأن أهمية الأموال محل التعامل و تعقيدها

المتزايد وطرق الحصول عليها لا يستجيب للاتفاق مفاجئاً⁽¹⁾، فإنها تختلف عن غيرها.

و يمكن القول أن المقابلات التي تعقد بين مؤسسة القرض و طالب القرض لا تحدث أي تغيير في المراكز القانونية للأطراف، إلا أنها تساعد مؤسسة القرض في الإطلاع على المعلومات المتعلقة بوضعية طالب القرض من عدة جوانب و على رأسها الحالة العائلية و الملاءة المالية التي يتمتع بها طالب القرض ، و التي تمكنه من الاستفادة من القرض المطلوب لتمويل العملية التي يرغب فيها ، و كذلك تسمح لطالب القرض أيضاً من الحصول على المعلومات الكافية و معرفة الشروط اللازمة للحصول على التمويل المناسب ، و منه تسمح هذه المقابلات بالتوفيق بين مصلحة مؤسسة القرض و طالب القرض من خلال الشروط المحددة لإبرام العقد ، ومن هنا يطلق على هذه المرحلة من مراحل سريان عقد القرض العقاري بالمرحلة التحضيرية أو ما قبل التعاقد⁽²⁾ و تتميز هذه المرحلة بمجموعة من الإجراءات و الخطوات تسبق مرحلة إبرام و تنفيذ عقد القرض ، وهذا من خلال تمهيد الطريق للوصول إلى اتفاق على الشروط المنصوص عليها في العقد، ومن أجل المرور إلى المرحلة التالية وجب على كل طرف أن يلتزم بأداء الواجبات المترتبة عليه و عدم الإخلال بها ، ومن أهم التزامات مؤسسة القرض التي عليها التقيد بها⁽³⁾، نذكر :

أولاً - الالتزام بالنزهة و الاحترافية :

إن إبرام عقد القرض يتم بين المقترض و المقرض كما سبق القول فيكون المقترض إما شخصاً طبيعياً أو معنوياً ، و يكون شخصاً معنوياً من جانب المقرض (بنك أو مؤسسة مالية) ، و أن هذا الأخير يمثل مجموعة من الأشخاص الطبيعيين في تسيير أعماله⁽⁴⁾، فقد يكونون مستخدمين أو موظفين للقيام بهذه الأعمال مما يتطلب الأمر أن يتميز هؤلاء الموظفون بمجموعة من الصفات التي تجعل منهم قبلة للجمهور أو الزبائن للاستفسار والاستشارة نتيجة الثقة التي يبعثونها في زبائنهم مما يجعل الزبون يقبل مطمئناً على التعامل وهو في أيدي أمينة تراعى مصالحه و تقدر ظروفه الاجتماعية وكذا الاقتصادية ، ولعل أهم هذه الصفات هي : النزهة (أ)

و الاحترافية (ب) ، و التي فصلهما فيما يلي :

¹ - محمد إبراهيم الدسوقي ، الجوانب القانونية في إدارة المفاوضات و إبرام العقود ، دار الراتب الجامعية ، بيروت 1995 ، ص 1.

² - طالي لطيفة ، مرجع سابق، ص 35.

³ - بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق، ص 220.

⁴ - طالي لطيفة ، المرجع نفسه ، ص 54.

أ- التمتع بالنزاهة : تعد النزاهة و الأمانة و المصادقية من بين الصفات الرئيسية التي يجب أن يتحلى بها الموظف في مؤسسة القرض أثناء تأدية مهامه باعتبارها أحد أهم العناصر التي يقوم عليها العمل المصرفي ، فالموظف يجب أن يراعى هذه الخصوصية في التعامل مع طالب القرض الذي يتعامل معه و لاسيما في حالة طلب قرض عقاري بهدف تمويل مشروع عقاري⁽¹⁾.

وهذا نظرا لتقنيات والإجراءات التي تتطلبها عملية القرض العقاري و التي تتسم بالتعقيد و صعوبة في الفهم و الاحاطة بها من طرف طالب القرض ، مما يجعله يعتمد في فهم الإجراءات و التفاصيل على موظف من مؤسسة القرض بالنظر إلى كفاءته و خبرته الكبيرة في مجال التعاملات المصرفية بشكل عام و القروض العقارية بشكل خاص⁽²⁾، وهنا يجب على الموظف أن يبذل قصار جهده في استمالة طالب القرض من خلال إمدادهم بالمعلومات اللازمة بكل أمانة و مصادقية لاسيما ما تعلق بالأعباء و الالتزامات التي سوف تترتب على عاتقه مستقبلا ، وتتجلى مظاهر الالتزام بالنزاهة فيما يلي:

-تقديم تقديرات واقعية للتكلفة التي يجب أن يدفعها المقرض لشراء مسكن مثلا .
-الوقت اللازم لاستكمال الإجراءات الإدارية الكافية لدراسة ملف القرض المطلوب .
-احترام القوانين و الإجراءات المعمول بها في دراسة طلب القرض⁽³⁾.
-تقديم تكلفة القرض نفسه مع سعر الفائدة المقترحة و تقديرات حول مجموع المصاريف و تكاليف القرض النهائية .

-تحضير ودراسة ملف القرض وهذا بتجنيد كل الوسائل و الإمكانيات اللازمة لذلك⁽⁴⁾.
-الصراحة و المصادقية دون التحيز لمصلحة مؤسسة القرض على حساب مصلحة طالب القرض⁽⁵⁾.

إن هذه الميزة التي يتمتع بها الموظف من شأنها أن تنشأ علاقة بين طالب القرض

¹ - مخالدي عبد القادر ، التزامات المقرض في مرحلة ما قبل التعاقد ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة ، العدد 5 ، شهر ديسمبر 2017 ، ص 141.

² - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، 52.

³ - عبد القادر بلطاس ، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر ، المرجع السابق ، ص 217.

⁴ - عرعار اليقوت ، المرجع السابق ، ص 123.

⁵ - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 222.

و الموظف الممثل لمؤسسة القرض عنوانها الثقة المتبادلة⁽¹⁾، فعقد القرض يقوم أساسا على الثقة وعليه فإن هذه العملية لا تتطلب فقط أن يثق المقرض في المقترض حتى يمنحه التمويل المطلوب وإنما يتطلب كذلك أن يثق المقترض في المقرض حتى يقبل على التعامل معه ويقترض منه⁽²⁾.

ب- التمتع بالاحترافية : تعتبر ميزة الاحترافية⁽³⁾ لصيقة ببعض الأعمال ومنها العمل المصرفي و بعث الائتمان في أوساط المتعاملين مع المؤسسات المصرفية ، و تعد خدمة منح القروض المقدمة من طرف بعض المؤسسات المصرفية من بين الخدمات التي تتطلب من مؤسسة القرض أن تتحلى بهذه الميزة من خلال كفاءة و قدرات العنصر البشري المستخدم لديها ،والذين يكلفون بالقيام بمختلف عمليات الائتمان وعلى رأسها منح القروض من خلال جذب اهتمام أكبر عدد ممكن من الزبائن عن طريق بعث الثقة في نفوس الزبائن و ارتياحهم لمستوى الخدمات المقدمة من طرف مؤسسة القرض وكذا نوعيتها الممتازة و التسهيلات المقدمة لهم⁽⁴⁾.

و يبرز الالتزام بالاحترافية في عملية منح القرض العقاري في الموظف المكلف بتحضير ملف القرض العقاري ، والذي يجب أن يتحلى بقدرات و مهارات فنية في جلب أنظار و انتباه الزبون و قدرته على الإقناع و إتقان عمله بكل جدار بإيصال المعلومات اللازمة إلى طالب القرض بشكل بسيط دون أي تعقيدات تذكر مما يترك انطباع جيدا لدى طالب القرض و يزيد من ارتياحه في التعامل مع هذا البنك أو المؤسسة المالية⁽⁵⁾.

و حتى يستطيع هذا الموظف أن يقوم بادئ واجبه على أكمل وجه يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط حتى يصل إلى الهدف المحدد من طرف مؤسسة القرض وهو نجاح عملية القرض العقاري و هذه الشروط تتمثل فيما يلي:

- القدرة و الكفاءة على إيصال المعلومات المتعلقة بعملية القرض إلى طالب القرض وإقناعه على

¹ - عرعار اليقوت ، المرجع السابق ، ص 123.

² - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، 54.

³ -**الاحترافية :** " هي من الصفات التي تبرز مدى مهارة وقدرة الموظف المختص في تقديم المعلومات و إيصالها إلى الزبون بصورة مرضية ، يتجلى من خلالها خبرة الموظف و إلمامه بكل جوانب عملية القرض العقاري ، الأمر الذي لا يمكن أن يتحقق إلا عن طريق تكوين مهني و متواصل في الميدان " - عبد القادر بلطاس ، الاقتصاد المالي و المصرفي - السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن ، المرجع السابق، ص 134.

⁴ - طالي لطيفة ، المرجع نفسه ، 54.

⁵ - عرعار اليقوت ، المرجع نفسه ، ص 123.

الاقتراض من هذه المؤسسة المصرفية⁽¹⁾.

-الدراية الواسعة بالسياسة العامة لمؤسسة القرض المتعلقة بالقروض العقارية⁽²⁾.

-الدراية بمختلف أنواع الضمانات التي تطلبها مؤسسة القرض من أجل تغطية المخاطر المحتملة.

-الإلمام بكل التنظيمات و القوانين ذات الصلة بعملية القرض العقاري⁽³⁾.

-المعرفة الجيدة بالإجراءات المتبعة في تقييم العقارات و الرهون العقارية.

-الدراية بمختلف المساعدات التي تقدمها الدولة في مجال دعم السكن (الإعانات المالية)⁽⁴⁾.

بعد تعداد أهم الشروط الواجب توفرها في الموظف المكلف بتحضير ملف القرض العقاري

نبرز أهم مظاهر احترافية الموظف فيما يلي:

-تقديم المعلومات و إيصالها إلى طالب القرض بصورة واضحة مما يبعث على الثقة في نفسه

وجلب اهتمامه بمستوى الخدمات التي تقدمها مؤسسة القرض⁽⁵⁾.

-تقديم التنبؤ المحتمل حول شروط و محتوى عملية القرض و الالتزامات التي ستقع عليه باعتماد

على نوع القرض الذي يطلبه لتمويل العملية العقارية الخاصة به.

-الاستماع إلى انشغالات طالب القرض و احتياجاته و مساعدته في انتقاء أحسن عرض يلائم

¹ -تجدر الإشارة إلى أنه في هذا الصدد تم تكوين موظفين مؤهلين في مجال التمويل العقاري وهذا من خلال قيام الجزائر بالاستفادة من الخبرة الأجنبية في هذا المجال بتدريب إطارات جزائرية للاستفادة منهم مستقبلا و يتجلى ذلك من خلال توقع اتفاقيات تعاون نذكر منها:

*-إتفاقية المبرمة بين شركة إعادة التمويل العقاري و شركة (Fannie Mae) من الولايات المتحدة الأمريكية في ماي 1998، و هذا لتدريب إطارات جزائرية على مختلف التقنيات الخاصة بإعادة التمويل العقاري .

* - إتفاقية المبرمة بين شركة إعادة التمويل العقاري و مؤسسة (Mort gage Bankers association of American) في ديسمبر 1998، لصالح إطارات البنوك و المؤسسات المالية الجزائرية للتدريب على تقنيات الإكتتاب و تمويل القروض العقاري في الجزائر .

*-لقد تم تنفيذ هذا العقد في الفترة الممتدة ما بين ديسمبر 1998 و مارس 1999 بحيث تم تكوين أكثر من 80 إطار بنكي جزائري - عبد القادر بلطاس ، الاقتصاد المالي و المصرفي ، السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن ، المرجع السابق ، ص 72،73.

² - بوسته إيمان ، النظام القانون للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 222.

³ -مخالدي عبد القادر ، التزامات المقرض في مرحلة ما قبل التعاقد ، المرجع السابق ، ص 140.

⁴ - عبد القادر بلطاس ، الاقتصاد المالي و المصرفي ، السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن ، المرجع السابق ، ص 134.

⁵ - مخالدي عبد القادر ، التزامات المقرض في مرحلة ما قبل التعاقد ، المرجع نفسه ، ص 141.

احتياجاته وقدراته المالية وهذا بالتوفيق بين مصلحة طالب القرض ومؤسسة القرض.
مما سبق فإن التعامل مع طالب القرض بكل مهارة وإتقان واحترافية تام يساهم في اطمأن
وكسب ثقته الأمر الذي يساهم بشكل كبير في إنجاح عملية القرض العقاري.

ثانيا - الالتزام بالإعلام:

بالإضافة إلى الالتزام بالنزهة و الاحترافية كذلك يجب أن تلتزم مؤسسة القرض بالإعلام
و الذي سنحاول أن ندرسه باختصار من حيث أساسه القانوني و مكانته في المرحلة التحضيرية
لإبرام عقد القرض العقاري كما يلي :

إن هذا التنوع في صور الالتزام بالإعلام قد تستغله مؤسسة القرض لتأثير على إرادة طالب
القرض للتعاقد معها مستغلًا عدم خبرته و جهله للتفاصيل هذا العقد أو بإخفاء حقيقة هذه العملية
في كونها عبارة عن عبء مالي مرهق يتحمله طالب القرض لمدة طويلة ، و هذا ما يستوجب
تدخل المشرع لتوفير الحماية القانونية لطالب القرض كمستهلك في هذه المرحلة من هذه الممارسات
التي تؤدي به إلى التهور و التسرع في الإقدام على إبرام عقد القرض العقاري.

أ-أساس الالتزام بالإعلام : نجد أن البعض من الفقه يتجه إلى فكرة أن الالتزام بالإعلام
يجد تطبيقه في نظرية عيوب التراضي ، و يري البعض الآخر من الفقه أن فكرة هذا الالتزام تجد
تطبيقها في مبدأ حسن النية و التوازن العقدي في أحكام القانون المدني الذين يفرض توفر حد أدنى
من الالتزام بالإعلام و تبيان مكونات العقد الأساسية ، في ظل وجود طرف قوي يتمتع بالاحترافية
والمعرفة و الكفاءة ، و طرف آخر يفتقد للمعرفة والخبرة .

بالرجوع إلى مظاهر الإخلال بهذا الالتزام فهي السكوت و إخفاء أحد الأطراف لبعض
الأمر و المسائل المهمة التي لو علم بها المتعاقد الآخر لما أقدم على إبرام العقد ، و عليه فإن
وجود سكوت أو إخفاء يؤدي إلى وقوع تدليس و بالتالي هذا يفرض الالتزام بالإفصاح أو بالإعلام
عن المعلومات و البيانات الجوهرية المتعلقة بالعقد المبرم بين الطرفين⁽¹⁾.

و نجد الأساس القانوني للالتزام بالإعلام يستمد من القواعد العامة ، و بعض النصوص
القانونية الأخرى ، وهنا يجب التمييز بين الالتزام ما قبل التعاقد و الالتزام التعاقد ، ففي حالة
الالتزام ما قبل التعاقد فقد نصت عليه المواد 81، 86، 107، 352 من (ق.م.ج) ، حيث
نصت المادة 352 و التي جاء فيها أن يكون المشتري عالما بالشيء المبيع علما كافيا بأن يشمل

¹ - مخالدي عبد القادر ، التزامات المقرض في مرحلة ما قبل التعاقد ، المرجع السابق ، ص 148 ، 149 .

العقد على بيان المبيع و أوصافه الأساسية التي تمكن من التعرف عليه ، و هذا ما يستشف منه أنه التزام قانوني عام يسبق وجود العقد وهذا بأن تقوم مؤسسة القرض بتقديم معلومات و بيانات تخص الخدمة المقدمة بهدف إرشاد و تنوير رضا طالب القرض ، أما الالتزام بالإعلام التعاقدية فمصدره العقد ما يجعله يختلف عن الالتزام بالإعلام ما قبل التعاقدية ، و الغاية منه هو ضمان حسن تنفيذ العقد⁽¹⁾ ، وهو ما نصت عليه المادة 107 الفقرة 1 من (ق.م.ج) و التي تعتبر الالتزام بالإعلام من مستلزمات العقد ، هذا في القواعد العامة ، بعد أن كان المستهلك المتضرر ليس لديه سوى طريق للحماية البعدية و التي تكون في شكل دعوى قضائية من أجل إبطال العقد أو تعويض الضرر الناجم ، أضاف إليها كذلك المشرع الحماية القبلية لضمان حرية حقيقة لرضا طالب القرض في عدة قوانين من أجل تحسين هذه الحماية وهذا بتكريس أهمية كبيرة للالتزام بالإعلام المستهلك ومن هذه القوانين التي صدرت نذكر : القانون رقم 02/04 المعدل والمتمم بالقانون رقم 06/10 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية⁽²⁾ ، فهو يركز على الشفافية في الممارسات التجارية وهذا بتقديم الأعوان الاقتصاديين للمعلومات الصادقة و النزاهة من أجل حماية المستهلك و إعلامه.

وحق العميل في الإعلام له نطاق واسع فيشمل كل من الأسعار و التعريفات و المواصفات للخدمات و الشروط التعاقدية وهذا ما أورده المادة 4 من القانون 02/04 سالف الذكر، وأما عن الفوائد و العمولات فهي متروكة لمؤسسة القرض في حرية اختيار الوسيلة المناسبة ، وكذلك نص في المرسوم التنفيذي رقم 306/06 الذي يحدد العناصر الأساسية للعقود المبرمة بين الأعوان الاقتصاديين و المستهلكين و البنود التي تعتبر تعسفية⁽³⁾ ، و لتعزيز الالتزام بالإعلام فقد كرست المادة 2 منه أن الالتزام بالإعلام المسبق يعد عنصرا جوهريا مرتبطا بحقوق العميل في العقود المبرمة بينه و بين مؤسسة القرض .

وبالرجوع إلى العمليات المصرفية نجد أن المشرع قد حرص على تكريس هذا الالتزام من خلال قيام البنوك و المؤسسات المالية بإعلام زبائنهم بصفة دورية عن وضعيتهم إزاءهم و كذا

¹ -طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 62.

² -القانون رقم 06/10 المؤرخ في 15/08/2010 يعدل و يتم القانون رقم 02/04 الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، ج ر العدد 64.

³ -المرسوم التنفيذي رقم 306/06 المؤرخ في 10/09/2006 المتعلق بتحديد العناصر الأساسية للعقود المبرمة بين الأعوان الاقتصاديين و المستهلكين و البنود التي تعتبر تعسفية ، ج ر عدد 56.

تزويدهم بكل المعلومات المتعلقة بهم وهو ما ورد في المادة 119 مكرر 1 الفقرة 2 و 3 من أمر رقم 11/03 المعدل و المتمم بالأمر رقم 04/10⁽¹⁾.

ولفرض الالتزام بالإعلام في المجال المصرفي صدرت عدة أنظم لتجسيده عمليا ومن هذه الأنظمة نذكر : النظام رقم 13/94 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية⁽²⁾، حيث نصت المادة 6 الفقرة 1 منه على ضرورة أن تقوم البنوك و المؤسسات المالية بتبليغ الزبائن و الجمهور بالشروط التي تطبقها على العمليات المصرفية التي تقوم بها، و كذلك النظام رقم 03/09⁽³⁾، و النظام رقم 01/13 الذي ألغى النظام رقم 13/94 ، و الذي أكد على إعلام الزبائن بالمعلومات المتعلقة بالعمليات التي يقومون بها مع البنوك ، ونصت المادة 5 من النظام 01/13 على ضرورة إعلام الزبائن بالشروط البنكية عن طريق كل الوسائل⁽⁴⁾.

إن كل ما تم ذكره يجعل من الالتزام بالإعلام أحد أهم الالتزامات التي تلقى على عاتق الطرف المقرض في عقد القرض العقاري في المرحلة التحضيرية لإبرامه على وجه الخصوص، إلا أنه يطرح عدة إشكالات في الواقع العملي من حيث طرق الإثبات حيث يصعب على البنك إثبات قيامه بهذا الواجب اتجاه طالب القرض و العكس إثبات عدم القيام بالإعلام .

ب-الدائن و المدين بالالتزام بالإعلام : يقع واجب الإعلام على عاتق المقرض بهدف إرشاد طالب القرض العقاري:

1-الدائن (طالب القرض) بالالتزام بالإعلام : في كثير من الحالات نجد أن الزبون عند إقباله على التعامل مع مؤسسة القرض يجهل العديد من الجوانب المتعلقة بهذه العمليات و التفاصيل الدقيقة فيها نظرا لقلّة خبرته و معرفته في هذا النوع من العملية ومن بينها القرض العقاري بالنظر إلى خصوصيته عن باقي العمليات الأخر ، لذى يتوجب عليه التبصر والاستعلام

¹ -الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003، يتعلق بالنقد و القرض، ج ر عدد 52، المعدل و المتمم بالأمر رقم 04/10 المؤرخ في 26/08/2010 ، ج ر عدد 50.

² -النظام رقم 13/94 المؤرخ في 02/06/1994 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية، ج ر عدد 72 (الملغى).

³ -النظام رقم 03/09 المؤرخ في 26/05/2009 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية، ج ر عدد 53.

⁴ -النظام رقم 01/13 المؤرخ في 08/04/2013 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية، ج ر عدد 29.

عن كل التفاصيل المتعلقة بالعملية من أجل تجنب أي تسرع يؤدي فيما بعد إلى إفساره عن تنفيذ الالتزامات التي تترتب في حقه عند إبرام و تنفيذ هذا العقد (1).

2-المدین (المقرض) بالالتزام بالإعلام : بالمقارنة بين طرفي عقد القرض العقاري نجد أن المقرض يعتبر المدین بالالتزام بالإعلام باعتباره محترفا في ممارسة عمليات منح القروض لدى يتوجب عليه أن يقوم بتزويد طالب القرض بكل المعلومات الضرورية حتى يتسنى له اختيار أحسن عرض ، والذي يتلاءم مع وضعيته الاجتماعية وقدراته المالية في نفس الوقت ، وعدم قيام المقرض بواجب الإعلام يترتب عليه غلط جوهري يقع فيه المتعاقد الآخر مما يمكنه من طلب إبطال العقد (2).

ت-شروط تنفيذ الالتزام بالإعلام: لا يمكن أن نكون أمام الالتزام بالإعلام إلا إذا توفرت بعض الشروط وهي (3):

- أن تكون هناك ضرورة للإعلام و الإخبار تقتضيها طبيعة العقد الخطيرة و المعقدة.
-نوعية العلاقة التي تربط بين المتعاقدين (الطرف المحترف والطرف المستهلك).
و حتى نجعل الالتزام بالإعلام يقع على عاتق الطرف المحترف أي المقرض يجب أن تتوفر بعض الشروط نذكر منها (4):

- يجب أن تكون المعلومات ذات صلة بموضوع العقد بمعنى أنه لو علم بها طالب القرض قد يغير من موقفه حول إبرام العقد و تنفيذه ، مما يترتب على ذلك التزام المقرض بأن يوضح و يبسط لطالب القرض الأسباب و الأهداف من وراء إقدامه على التعاقد معه.

- أن يكون المقرض قد قام بواجب الاستعلام و التقصي عن المعلومات ذات الصلة بالعقد من أجل أن يبرر عدم معرفته و هذا طبقا لمبدأ (أن يراعي كل شخص مصلحته بنفسه).

-أن يكون المقرض على علم ودراية بكل المعلومات المتعلقة بالعقد باعتباره محترف ، وأنه لا يمكن له أن يدعي بعدم معرفته أو جهله بالأمور التقنية و الفنية المتعلقة بالعقد ، لأنه من الصعب إنكار ذلك ، فمن غير المعقول أن يمارس الطرف المحترف كالبنك عملية القرض و لا يكون

1 -عرعار اليقوت ، المرجع السابق ، ص 126.

2 -أنظر المادة 81 من (ق.م.ج) .

3 - مخالدي عبد القادر ، التزامات المقرض في مرحلة ما قبل التعاقد ، المرجع السابق ، ص 149.

4 - طالي لطيفة ، المرجع السابق،ص 64.

مليماً بكل جوانبها ، لهذا يزيد عبئ الالتزام بالإعلام ثقله على المقرض المحترف لعدم إمكانية احتجازه بجهله لهذه المعلومات.

ث- أهمية الالتزام بالإعلام في المرحلة التحضيرية لعقد القرض العقاري :

إن الالتزام بالإعلام في عقد القرض العقاري يعتبر من بين أهم الالتزامات الملقاة على عاتق الطرف المقرض (مؤسسة القرض)، وهذا نظراً لما له من انعكاسات أمنية و مستقبلية في إنجاز عملية القرض العقاري ، فهي تحدد درجة استعداد و تبصر طالب القرض ، وكذا كفاءة المقرض في ممارسة عملية القرض وهذا من خلال تزويده بكل المعلومات الضرورية المتعلقة بالعملية ، وكذا تحذيره من بعض الأمور ذات الخصوصية التي تتعلق بعقد القرض العقاري حتى يتسنى لطالب القرض اتخاذ القرار الصحيح الذي يلتزم به ، وهذا دون أي تدخل لتأثير على قراراته⁽¹⁾، من أجل أن يتحمل كل الالتزامات التي سوف تترتب عليه أثناء مرحلة إبرام و تنفيذ عقد القرض العقاري.

ثالثاً - الالتزام بالسر المهني :

إن المبدأ العام المتبع لدى التشريعات المصرفية في كل دول العالم يؤكد ضرورة الالتزام مؤسسة القرض بالسر المهني⁽²⁾، وعليه ينبغي على ممثل مؤسسة القرض المكلف بتحضير و دراسة ملف القرض ، وكل موظف فيها أن يحرص على كتمان السر المهني وعدم تسريب أو إفشاء أي معلومات تتعلق بطالب القرض نتيجة الإطلاع على المعلومات الخاصة جداً التي تتعلق إما بوضعياته الاجتماعية و الاقتصادية ، ويعتبر هذا الالتزام من القواعد الأساسية في التعاملات المصرفية ، والتي تجعل من مؤسسة القرض تلتزم بموجب الأنظمة و القوانين و الأعراف وتقاليد المصرفية بحفظ أسرار زبائنهم و عملياتهم ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يقضي بخلاف ذلك⁽³⁾.

أ- مضمون السر المهني: يقصد بالسرية المصرفية هي: "التزام موظفي المصارف بالمحافظة

على أسرار عملائهم وعدم الإفشاء بها لغيرهم ، باعتبار المصرف مؤتمناً عليها بحكم مهنتهم

¹ - يعرف الالتزام بعدم التدخل في شؤون الزبون حسب الرأي الراجح لبعض الفقهاء على أن البنك ليس ملزماً بمراقبة سلامة عمليات العميل لكونه لا يعد مستشاراً قانونياً، و باعتباره تاجر يلتزم بعدم الإضرار بالغير لا أكثر، ولا أقل و لا يتحمل مسؤولية تبعات ما يجريه العميل من معاملات مصرفية، وإنما ينفرد بالمسؤولية العميل وحده.
- Couret A., Peltier F. et Deveze J., Le droit bancaire, 1ère éd., Presses Universitaires de France, Paris, 1994. p34.

² - محفوظ لعشب ، الوجيز في القانون المصرفي الجزائري ، ط 3 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2008 ، ص 111.

³ - قزولي عبد الرحيم ، المرجع السابق ، ص 111.

خاصة وأن علاقة المصرف مع عملائه تقوم على الثقة التي يكون عمادها كتمان المصرف لأسرار عملائه المالية ⁽¹⁾، و يمكن أن نميز في مجال المعاملات المصرفية بين نوعين من السرية: السر المصرفي ، السر المهني .

ب- الأساس القانوني لسر المهني: إن الالتزام بالسر المهني لا يحقق فائدة أو مصلحة لطالب القرض و مؤسسة القرض فحسب ، بل تتعدده لتحقيق معه المصلحة العامة ، وهذا من خلال تدعيم عملية الائتمان بتكريس عنصر الثقة في النظام المصرفي بأكمله ، و يستمد هذا الالتزام مشروعيته من النصوص القانونية ، فمعظم التشريعات اهتمت بهذا الموضوع من خلال إدراجه ضمن نصوصها القانونية إلا أن لم يعرف المشرع الجزائري الالتزام بالسر المهني ، ولم يحدد مضمونه بذكر المعلومات التي تعتبر سرا أو المعلومات و البيانات المشمولة بالسر المهني ، بل ترك ذلك للفقهاء ، إذ يرى بعض الفقهاء و على رأسهم الأستاذ سمير بالي فرسات بأنه: "الالتزام موظفي البنوك بالمحافظة على أسرار عملائهم ، وعدم الإفشاء بها للغير ، باعتبار المصرف مؤتمنا عليها بحكم مهنته ، خاصة وأن علاقة المصرف مع عملائه تقوم على الثقة التي يكون عمادها كتمان المصرف لأسرار عملائه المالية ⁽²⁾، أما من الجانب القانوني يظهر إقرار المشرع الجزائري بالالتزام بالسر المهني في القواعد القانون الجزائري بموجب المادة 301 من قانون العقوبات وأكدت هذا الإقرار المادة 627 من (ق.ت.ج) ، ولم يغفل هذا الالتزام في العمل المصرفي أيضا فقد نص عليه في المادة 44 من القانون رقم 12/86 (الملغى)، و في المادة 1/158 من القانون رقم 10/90 (الملغى)، و بموجب المادة 117 من الأمر رقم 11/03 المتعلق بقانون النقد و

القرض ⁽³⁾، والتي جمعت مضمون المادتين 158 و 169 من القانون رقم 10/90 سالف الذكر .

ت- الأشخاص الملزمون بالسر المهني : من خلال استقراء نص المادة 117 من الأمر رقم 11/03 نجد الأشخاص الملزمين بحفظ السر المهني ⁽⁴⁾.

¹ -دريس باخوية ، واقع السرية المصرفية في الجزائر و تأثيره على مكافحة جريمة تبييض الأموال ، مجلة المفكر، العدد 7، جامعة بسكرة ، الجزائر ، ص 307

² - سمير بالي فرسان ، السرية المصرفية ، ط 1 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، 2002 ، ص 12.

³ -أنظر المادة 117 من الأمر رقم 11/03 سالف الذكر .

⁴ -و هؤلاء الأشخاص الملزمون حسب نص المادة هم :-كل عضو في مجلس إدارة. -كل محافظ حسابات. -كل شخص يشارك أو شارك بأية طريقة كانت في تسيير بنك أو مؤسسة مالية أو كان أحد مستخدميها. - كل شخص يشارك أو شارك في رقابة البنوك والمؤسسات المالية وفقا للشروط المنصوص عليها في هذا الكتاب.

إن هؤلاء ملزمون بقوة القانون و بمقتضى الأعراف و التقاليد المصرفية بحفظ سر كل معلومة تم الإطلاع عليها بمقتضى ممارسة مهامهم المنوطة بهم ،وأن واجب السر المهني لا يزول بتوقف الموظف أو مستخدم الذي كلف بدراسة ملف طالب القرض عن وظيفته بل يبقى ملتزما بكنتمان السر المهني⁽¹⁾.

ث-الأشخاص المستفيدون من السر المهني:إن الأشخاص المستفيدين من السر المهني يتعددون بتعدد العمليات المصرفية و يمكن أن نذكر منهم:العميل الأصيل أو الزبون ،من لهم الحق بالتمسك بحق العميل أو الزبون و هم (الولي أو الوصي أو القيم أو النائب القانوني..... و غيرهم)⁽²⁾، و لا يمكن للبنك في مواجهة هؤلاء أن يتحلل من التزامه بحجب الوثائق أو المعلومات المتعلقة بالحساب البنكي وغيرها من المعلومات التي تعنيهم .

أما في عملية القرض العقاري فإن المستفيد من السر المهني هم : المقترض ، الشريك ، الوكيل ، الكفيل إن وجد في عقد القرض العقاري⁽³⁾، وهنا لا يستطيع البنك المقرض أن يرفض تزويد هؤلاء بالمعلومات المرتبطة بحسن تنفيذ مهامه و أن لا يدلي لهم بمعلومات خاطئة لا تتفق مع مهامه⁽⁴⁾.

ح-الاستثناءات الواردة على الالتزام بالسر المهني : إذا كان السر المهني مكرسا لحماية مصالح العميل بصفة عامة و المقترض بصفة خاصة ، فهذه الحماية ليست مطلقة وهذا مراعاة للمصلحة العامة ،التي تفرض رفع السر المهني أما بعض السلطات بموجب القانون ،و جاء ذكرها في نص المادة 117 من الأمر رقم 11/03⁽⁵⁾

1 - مخالدي عبد القادر ، التزامات المقرض في مرحلة ما قبل التعاقد ، المرجع السابق ، ص 143.

2 - قزولي عبد الرحيم ، المرجع السابق ، ص 122.

3 - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، 56.

4 - محفوظ لعشب ، المرجع السابق ، ص 117.

5 - وهي:-السلطات العمومية المخولة بتعيين القائمين بإدارة البنوك والمؤسسات المالية.

-السلطة القضائية التي تعمل في إطار إجراء جزائي.

-السلطات العمومية الملزمة بتبليغ المعلومات إلى المؤسسات الدولية المؤهلة ، لاسيما في إطار محاربة الرشوة وتبيض الأموال و تمويل الإرهاب .

-اللجنة المصرفية أو بنك الجزائر الذي يعمل لحساب هذه الأخيرة طبقا لأحكام المادة 108 من الأمر رقم 11/03 سالف الذكر .

يمكن لبنك الجزائر واللجنة المصرفية تبليغ المعلومات إلى السلطات المكلفة بحراسة البنوك والمؤسسات المالية في بلدان أخرى مع مراعاة المعاملة بالمثل و شريطة أن تكون هذه السلطات في حد ذاتها خاضعة للسر المهني بنفس الضمانات الموجودة في الجزائر ، كما يمكن لمصفي البنك أو المؤسسة المالية أن يتلقى كل المعلومات الضرورية لنشاطه.

و عليه نجد أن الاستثناء من الالتزام بالسر المهني يمتد أيضا إلى مصلحة مركزية تدعي **مركزية المخاطر** المكلفة بجمع أسماء المستفيدين من القروض ،و كذا طبيعة هذه القروض الممنوحة ، و سقفها و قيمة المبالغ المسحوبة بالإضافة إلى الضمانات المقدمة لكل قرض ⁽¹⁾، من كل البنوك و المؤسسات المالية تكريسا لنص المادة 98 من الأمر رقم 11/03 سالف الذكر .

ج-جزاء الإخلال بالسر المهني : إن هذا الالتزام يعتبر مهما وخطيرا في نفس الوقت باعتباره يهدد سمعة و مصداقية مؤسسة القرض مع عملائها ، وكذا نشر معلومات حساسة عن المقترضين تتسبب لهم بأضرار مادية و حتى المعنوية ،لهذا نجد العديد من التعليمات الداخلية التي تصدر تحرص دائما على التزام موظفي هذه المؤسسات بالسر المهني و التقيد به وكذا كيفية تخزين و حفظ الوثائق الخاصة بالزبائن في الأماكن المخصصة لها⁽²⁾، وأنه في حالة الإخلال به يتعرض المخالف إلى جزاءات منها المدنية ⁽³⁾، و تصل إلى حد الجزاءات الجزائية أو الجنائية وقد حددتها عدة من المواد في قانون العقوبات ⁽⁴⁾و قانون النقد و القرض⁽⁵⁾.

رابعا - الالتزام بدراسة ملف طالب القرض بكل دقة و شفافية :

يلتزم كذلك الطرف المقرض بعد أن يقوم طالب القرض بتقديم ملف القرض المكون من جميع الوثائق المطلوبة و إيداعه لدى المقر الرئيسي للمقرض أو أحد فروعيه القريبة من مقر سكن طالب القرض مقابل وصل تسليم ⁽⁶⁾، هنا تشرع مؤسسة القرض بعد الإيداع الملف ممثلتا في أحد موظفيها في عملية مراقبة صحة المعلومات الواردة في الوثائق المرفقة بالملف ،و يكون التركيز على بعض الوثائق التي لها علاقة مباشرة باتخاذ قرار منح القرض من عدمه ،و هي تتمثل في

¹ - مخالدي عبد القادر ، التزامات المقرض في مرحلة ما قبل التعاقد ، المرجع السابق ، ص 144.

² - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، 58.

³ - أنظر المادة 124 من (ق.م.ج) ،التي ترتب مسؤولية تقصيرية بمجرد إثبات الإخلال بحفظ السر المهني .

⁴ - أنظر المادة 117 من الأمر رقم 11/03 سالف الذكر .

⁵ - أنظر المادة 302 من (ق.ع.ج).

⁶ - عرار الياقوت ، المرجع السابق ، ص 118.

الوثائق المثبت لهوية طالب القرض وكذا للوظيفة التي يشغلها إذا كان موظف أو مهني أو مرفقي عقاري ، و كذلك الوثائق التي تثبت المداخيل الشهرية له باعتبار أن عملية دفع الأقساط سوف تكون بناء على حجم الراتب الشهري أو رقم الاعمال المحققة إذا كان مرفقي عقاري ، بالإضافة إلى وثائق تثبت أصل الملكية للعقار المراد تمويله ، بالإضافة إلى الوثائق المتعلقة بالضمانات المؤسسية لصالح المقرض كالرهن العقاري و التأمين و غيرها .

وهنا قد نص بنك الجزائر على احترام هذا الالتزام و السهر على تنفيذه من خلال إصدار النظام رقم 08/11 المؤرخ في 2011/11/28 المتعلق بالعمليات الداخلية للبنوك و المؤسسات المالية ، إذ نص في المادة 40 منه على ذلك ⁽¹⁾ .

بالرجوع إلى الوقع العملي فإن من له صلاحية اتخاذ قرار منح القرض من عدمه في مؤسسة القرض يمكن أن نحصرهم في خمس مستويات وهم : (مدير الوكالة ، المدير الجهوي ، مدير الالتزامات للمنظمات الصغيرة و المتوسطة ، المدير العام المساعد للالتزامات ، الرئيس المدير العام)، وهنا حتى يتم العمل بسهولة و سلاسة فإنه يتم منح تفويض سلطة البث في قرار منح القروض و هذا بالنظر إلى حجم مبلغ القرض للأشخاص المذكورين أعلاه ⁽²⁾ .

إن المسؤول عن عملية دراسة الملفات هي مصلحة القروض و تعد خلية الانتاجية بالنسبة لمؤسسة القرض ، و تمارس مجموعة من المهام وهي : استقبال ملفات الزبائن ، دراسة و تحليل الملفات وتقدير الخطر المحتمل ، منح و متابعة القروض ، متابعة و تحصيل المستحقات ، القيام بإحصاء دور الالتزامات ، نقل ملفات القروض و متابعة مصيرها .

بعد دراسة ملف القرض المودع لدى هذه المصلحة تقوم بدورها بتحويل الملف مرفقا بالتوصيات إلى **لجنة القرض** التي تكون مكونة من (مدير الوكالة و رئيس مصلحة الاستغلال و المكلف بالزبائن)، و تتم دراسة طلب أي قرض عقاري وفق مجموعة من الإجراءات يتم من خلالها و بناء على المعلومات التي تم تقديمها من طالب القرض ، وهنا يأتي دور العنصر البشري الموظف بمؤسسة القرض و هو الموظف المختص بدراسة هذا الملف و هنا يقوم بالاعتماد على

¹ - نصت المادة 40 من النظام رقم 08/11 على أنه : " يتوجب على مؤسسة القرض القيام بدراسة العناصر المتعلقة بطالب القرض لاسيما فيما يخص الوضعية المالي التي تخصه و قدرته على التسديد و عند الاقتضاء الضمانات المتحصل عليها ، كما يجب كذلك أن يضم التقييم بصفة خاصة بالنسبة للمؤسسات تحليل هذه الأخيرة و مميزات الشركات أو المساهمين المسييرين كما يجب أيضا أن تأخذ بعين الاعتبار الوثائق المحاسبية و المالية " .

² - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 83 .

كل الوسائل والإمكانيات المادية و البشرية المتاحة لدى مؤسسة القرض بهدف ضمان التنسيق و التحليل الجيد للمعطيات و المعلومات المتوفرة لديها و التي تشمل كل من :

-معلومات أولية تتعلق بطالب القرض ، من معلومات شخصية و عن الوظيفة أو المهنة التي يزاولها .

-معلومات أولية تتعلق بالمركز المالي لطالب القرض من خلال معرفة المداخيل أو الراتب الذي يتقاضاه باعتباره عنصرا مهما في منح القرض و تسديد الأقساط .

-معلومات خاص بالعملية أو المشروع العقاري المراد تمويله ، ثم معلومات حول أصل الملكية المقدمة كضمان لمؤسسة القرض⁽¹⁾.

إن المرحلة ما قبل التعاقد أو المرحلة التحضيرية في عقد القرض العقاري مهمة جدا ، وهذا يرجع إلى كونها تهدف إلى معرفة مدى جدية المقرض و حرصه على أن يفي بالتزاماته في هذه المرحلة من خلال السهر على توفير كل الوسائل و إمكانيات لإنجاح عملية القرض ، وهذا بالتحلي بالنزاهة في قبول ملفات القروض وكذا الاحترافية في الدراسة و المعاملة مع طالبي القروض وإعلامهم و إحاطتهم بكل المعلومات و البيانات التي لها علاقة بعملية القرض العقاري بكل التفاصيل ، حتى تكون لهم الدراية الكافية بكل الالتزامات و الحقوق التي سوف تترتب عليهم مستقبلا ، وكذا كتمان وحفظ كل الأسرار التي يطلع عليها أي موظف ومستخدم لدى مؤسسة القرض و المتعلقة بالحالة الاجتماعية و المالية للمقترضين ، وهو سر نجاح عملية القرض ، ليتم بعدها دراسة و مراقبة جميع الوثائق المقدمة في ملف القرض بكل شفافية و مصداقية أمام لجنة القرض و التي تحرص على مراقبة و مراجعة صحة المعلومات و تفادي أي خطأ يمكن أن يربط فيها نظرا لأهمية و خطورة هذه المعلومات على مجريات عقد القرض مستقبلا في مرحلة التنفيذ ، وبعد الانتهاء من المراجعة والدراسة تصدر لجنة القرض قرارها حول قبول ملف القرض من عدمه، ففي حالة رفض الملف يتم تبليغ المرشح للقرض برسالة توضح أسباب قرار الرفض مع إعادة الملف إليه ، أما في حالة صدور القرار بالقبول يتم المرور إلى المرحلة الموالية .

الفرع الثاني : مرحلة إبرام عقد القرض العقاري:

بتمام المرحلة التحضيرية لإبرام عقد القرض العقاري و القيام بجميع التحضيرات اللازمة يقوم

¹ - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص ص 83 ، 84 .

الطرف المقرض بعرض إيجابه و توجهه لطالبي القرض بهدف إبرام عقد القرض العقاري ، وهذا من خلال الحرص على أن تتوفر في الإيجاب بعض الشروط و أن يكون مضمونه يعبر عن إرادة المقرض لإبرام هذا العقد ، الذي ينشأ بمجرد اقترانه بالقبول من طالب القرض و عليه سنحاول أن ندرس إيجاب الطرف المقرض في عقد القرض العقاري بنوع من التفصيل كما يلي:

أولا - تحديد الطرف الذي يصدر عنه الإيجاب في عقد القرض العقاري :

يعتبر الطرف الموجب في عقد القرض هو الطرف المقرض الذي يقوم بعرض خدماته على الجمهور وهذا عن طريق الدعاية و الإشهار ، و عليه قد يأخذ المقرض إما شكل بنك أو مؤسسة مالية و لابد من أن تتوفر فيه بعض الشروط كالأهلية للتعاقد ⁽¹⁾، و المقصود بالأهلية هنا هي أهلية التصرف كونه يقوم بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى الطرف المقترض ⁽²⁾، وهنا نشير إلى أن أهلية المقرض تخضع لأحكام القانون التجاري و كذا قانون النقد و القرض ، فبالرجوع إلى أحكام المادة 549 من (ق.ت.ج) نجدها تمنح لكل من البنك و المؤسسة المالية شكل شركة مساهمة و تمتعها بالشخصية المعنوية من تاريخ قيدها لدى مصلحة السجل التجاري هذا في حالة احترام مواد القانون التجاري المتعلقة بإنشاء البنك أو المؤسسة المالية ، و يضاف إلى هذا ما نصت عليه المادة 92 من الأمر رقم 11/03 بأنه لا يمكن أن يتمتع البنك أو المؤسسة المالية بالأهلية في ممارسة العمليات المصرفية بما فيها منح القروض إلا بعد الحصول على ترخيص ممنوح من طرف محافظ بنك الجزائر، وهذا بعد تقديم طلب اعتماد إليه و يصدر هذا الترخيص في مقرر ينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

و عليه فإنه لا يمكن إبرام عقد القرض من طرف أي بنك أو مؤسسة مالية قد تحصلت على الشخصية المعنوية في شكل شركة مساهمة حسب ما نص عليه القانون التجاري ، ولم تحصل بعد على ترخيص الاعتماد المقرر قانونا بممارسة عملية القرض العقاري حسب ما جاء به الأمر رقم 11/03 في نص المادة 92 منه.

بالإطلاع على محتوى النظام رقم 02/06 الذي ألغى أحكام النظام رقم 01/93 الذي يحدد شروط تأسيس بنك و مؤسسة مالية و شروط إقامة فرع بنك و مؤسسة مالية أجنبية ، و الذي نصت المادة 8 الفقرة 4 منها على أنه: "يمنع البنك أو المؤسسة المالية أو فرع بنك أو المؤسسة

¹ - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 97.

² - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج 5 ، المرجع السابق ، ص 438.

المالية الأجنبية من القيام بأية عملية مصرفية قبل الحصول على الاعتماد المشار إليه في الفقرة الأولى أعلاه⁽¹⁾، و عليه فإنه بحصول البنك أو المؤسسة المالية على الاعتماد تكتمل الأهلية مما يمكنهم من القيام بإبرام عقود القرض العقاري مع المقترضين ، وهنا نشير أنه يطبق نفس الإجراء على فروع البنوك و المؤسسات المالية الأجنبية التي ترغب في النشاط بالجزائر و هذا ما نصت عليه الفقرة 1 من المادة 8 من النظام رقم 02/06 سالف الذكر .

ثانيا-مضمون الإيجاب:

لقد عرف الإيجاب على أنه : "هو العرض الذي يتقدم به الشخص ليعبر به على وجه الجزم عن إرادته في إبرام عقد معين ، بحيث ينعقد هذا العقد بمجرد صدور القبول"⁽²⁾، و يعرف كذلك بأنه : " هو العرض الذي يتقدم به شخص معين إلى آخر ، أو آخرين بقصد إبرام عقد ما ، للحصول على قبول هذا العرض و بالتالي إنشاء العقد "، و لقد عرفته محكمة النقض المصرية بأنه : " عرض يعبر به الشخص على وجه جازم عن إرادته في إبرام عقد معين ، بحيث إذا اقترن به قبول مطابق له انعقاد العقد "⁽³⁾.

وعليه فإن الإيجاب يكون صادرا من أحد الأطراف و هو صاحب السلعة أو الخدمة و يكون متوقفا على مشيئة الطرف المقابل فيؤدي إلى انعقاد العقد بقبول الطرف الموجه له الإيجاب⁽⁴⁾، و هذا هو الأصل في التعاقد⁽⁵⁾، لكن بالرجوع إلى الإيجاب في عقد القرض العقاري الذي يعد من قبيل عقود الإذعان فإن أصل الإيجاب فيه يكون كباقي العقود من ذات النوع و يكون في صورة قاطعة ، وعليه فإن من صدر منه الإيجاب أي المقرض لا يكون مستعدا لمناقشة أو التفاوض على شروط العقد التي ما كان لطرف المقابل أي المقترض أن يرضى بها لو كانت له الحرية في المناقش و التفاوض⁽⁶⁾، وبهذا لا يحتاج إبرام العقد إلا لمجرد صدور القبول من طالب القرض

¹ -النظام رقم 02/06 المؤرخ في 2006/09/24 المحدد لشروط تأسيس بنك و مؤسسة مالية و شروط اقامة فرع بنك ومؤسسة مالية أجنبية ،الذي ألغى النظام رقم 01/93 المعدل والمتمم بالنظام رقم 02/2000 ، ج ر عدد 77.

² -علي فيلالي ، المرجع السابق ، ص 118.

³ -محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني ،النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام (العقد و الإرادة المنفردة) ، ط 4، دار الهدي ، 2009 ، الجزائر ، ص 103.

⁴ - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 94.

⁵ - أنظر المادة 59 من (ق.م.ج) .

⁶ - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 94.

يكون بمثابة تسليم و إذعان لطرف الموجب فقط .

و يرجع الأمر كذلك إلى كون عقد القرض العقاري يعد من قبيل العقود طويلة الأجل التي يكون فيها المقترض مقبلا على التزام لمدة طويلة قد تصل إلى 30 سنة ،مما يلزم الطرف المقرض على ضرورة أن يعرض مضمون إيجابه بشكل دقيق وواضح حتى يتسنى لطالب القرض قبول هذا الإيجاب بناء على أخذه قسط وافي من المعلومات حول ما سوف يقدم عليه من التزامات عند إبرام و تنفيذ هذا العقد (1).

نشير هنا إلى أن الإيجاب هو ما يصدر في صورة عامة إلى من يرغب في التعاقد و من تتوافر فيه الشروط و الضمانات التي يقبلها من صدر منه الإيجاب أي المقرض (2)، و عليه فإن قبول طالب القرض في عقد القرض يعد تسليما بالشروط التي وضعها الموجب لأنه لا يوجد خيارات كثيرة أمام طالب القرض فإما أن يقبل أو يرفض ،و هذا كون أن الموجب الذي يقدم الخدمة يكون في مركز قوة يسمح له بفرض شروطه ، و تكون دائما تصب في مصلحته(3).

وفي ظل غياب نص قانوني ينظم عقد القرض العقاري في الجزائر فإنه يتم تطبيق القواعد العامة التي بدورها لم تنظم هذا الجانب ، مما يتيح الفرص أمام الطرف المقرض لتطبيق الأعراف و العادات المصرفي ، و هذا من خلال إصدار تعليمات و لوائح داخلية تحدد الشروط و البيانات التي يجب أن يتضمنها العرض الموجه إلى الجمهور عموما و إلى طالبي القرض خصوصا(4).

وعلى عكس المشرع الجزائري نجد أن المشرع الفرنسي قد حرص على تنظيم عرض الإيجاب من خلال القانون رقم 596/79 المؤرخ في 1979/07/13 و المتعلق بإعلام و حماية المقترضين في المجال العقاري ، إذ ركز على الاهتمام بحماية التراضي مما قد يعيبه خاصة عندما يكون طالب القرض شخص طبيعي من فئة المستهلكين الذين يقبلونا على التعاقد ، مع المقرض الذي يكون محترفا و على إطلاع واسع بكل تفاصيل العملية التعاقدية مما تسمح له هذه القدرات و الإمكانيات من تعزيز مركزه و حماية مصالحه و هو الأمر الذي يفتقده طالب القرض (5).

ثالثا - الشروط المطلوبة لصحة الإيجاب:

¹ -طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 70.

² - ثروت عبد حميد ، المرجع السابق ، ص 84.

³ - رملة العلجة ، المرجع نفسه ، ص ص 94 ، 95.

⁴ - طالي لطيفة ، المرجع نفسه ، ص 71.

⁵ - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 70.

حتى يكون التعبير عن الإرادة إيجابا صحيحا صادرا عن الطرف المقرض لا بد من أن تتوفر بعض الشروط كالدقة و التحديد الكافي ، إضافة إلى أن يكون جازما و بات ⁽¹⁾ أي يبقى الموجب على إيجابه إلى غاية انتهاء الآجل الممنوح للموجب له ، وبتوفر هذه الشروط في الإيجاب و اقترانه بالقبول فإنه مباشرة يؤدي إلى انعقاد العقد ، و عليه نذكر هذه الشروط بشكل مختصر كما يلي:

أ- أن يكون الإيجاب دقيقا و محددا كفاية : أي أن يتضمن الإيجاب كل الشروط الجوهرية للعقد (مبلغ القرض - مدة السداد - قيمة الأقساط المدفوعة - نسبة الفائدة المطبقة - و غيرها) مما يسمح للموجب له أي طالب القرض أن يطلع بدقة و بشكل وافي على مضمون العقد المعروض عليه ⁽²⁾، و بالتالي يتم إبرام عقد القرض العقاري بمجرد صدور القبول ، لكن ما نشير إليه هنا هو التمييز بين الإيجاب والمفاوضات إذ أن هذه الأخيرة ليست ضرورية في كل عقود المساومة والتي قد تنتهي إلى لا شيء ، على عكس الإيجاب و هو الحال في عقد القرض العقاري الذي له صفة الإذعان مما يعني لا مجال للمفاوضات ومناقشة الشروط بل يحتاج إلى إيجاب و قبول و الإيجاب يكون الزامي لانعقاد أي عقد و هو معيار التمييز بينهما⁽³⁾.

وقد ذهب القضاء الفرنسي إلى اعتبار عرض البضائع و السلع و الخدمات للعامّة مع أثمانها يعد بمثابة إيجاب ، أما فيما يخص النشر و الاعلان و النشرات الدعائية ،أو عرض سلع دون وضع الثمن، يعتبر مجرد دعوة إلى التعاقد⁽⁴⁾، وفي هذا الإطار قد إشتراط المشرع الفرنسي أن يكون الإيجاب مرسلا من الطرف المقرض وهذا بتقديم إيجاب مسبق يسلم في نسختين لطالب القرض حسب ما جاء في نص المادة 20 من القانون رقم 79 / 596 المعدل و المتمم بالقانون رقم 2010 / 737 و لقد حددت المادة 312 الفقرتين 7 و 8 منها على أن يتم إرسال الإيجاب أو العرض من طرف المقرض إلى طلب القرض عن طريق البريد مجانا ⁽⁵⁾، و في صورة مكتوبة على أن يحتوي هذا الإخطار على البيانات الأساسية المتعلقة بعقد القرض العقاري مع تحديد المدة

¹ - علي فيلالي ، المرجع السابق ، ص 118.

² - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 96.

³ - علي فيلالي ، المرجع نفسه ، ص 119.

⁴ - رملة العلجة ، المرجع نفسه ، ص 95.

⁵ - ثروت عبد حميد ، المرجع السابق ، ص 85.

الزمنية لإبداء طالب القرض قبوله في التعاقد ، وفقا لما جاء في الفقرة 10 من المادة 312 فإن المدة محددة بـ 30 يوما من تاريخ استلام طالب القرض للإخطار ⁽¹⁾، وبالتالي لابد من أن يكون العرض المقدم من الموجب دقيقا و محددا كفاية حتى يعتبر إيجابا⁽²⁾.

ب- أن يكون الإيجاب جازما و بات : أي تحديد العرض أو الإيجاب بهذه الدقة يجعله يرقى إلى أن يكون تعهدا حقيقيا لتعاقد و هو الشرط الثاني الذي يتطلبه الإيجاب حتى يكون صحيحا ⁽³⁾، إذ أن المقرض يكون عرضه جازما يعبر من خلاله عن إرادته القاطعة لإبرام العقد المرغوب فيه ، أي هو تعبير عن الإرادة و الرغبة في إبرام العقد بصفة لا رجعة فيها ⁽⁴⁾، حتى لو تلازم الإيجاب بطريقة ضمنية أو صريحة بالتحفظات ، إذ يمكن للمقرض أن يتحفظ و يكون إجابته صحيحا إذا كان تحقق الشرط متوقفا على الشخص المرسل إليه مثلا ⁽⁵⁾.

ت- أن يكون الإيجاب مقترن بآجل : أي يتوجب على المقرض أن يبقي على إجابته طبقا لما نصت عليه المادة 63 من (ق.م.ج) و التي جاء فيها : "إذا عين أجل للقبول التزم الموجب بالبقاء على إجابته إلى انقضاء هذا الآجل..."، و باعتبار أن الفترة قد سكت المشرع عنها و لم يحددها ، فإنه يتم تطبيق أحكام العرف المصرفي في تحديد المدة والشائع أن بدا حساب الآجل يبدأ من تاريخ تسليم العرض للموجب له ، إذ أن طبيعة التعامل في القروض العقاري تتطلب من المقرض أن يعطي فرصة لطالب القرض و مهلة من أجل أن يطلع على عرضه و يفكر فيه مليا ثم يبدي رغبته إما بالقبول أو بالرفض كونه من عقود الإذعان لا يقبل المناقشة أو التفاوض في شروطه⁽⁶⁾ ، وعليه إذ مرة هذه المدة المحددة دون إبداء أي موقف أو رأي يسقط الإيجاب من تلقاء نفسه⁽⁷⁾.

¹ - لقد نصت المادة 5 من القانون رقم 596/79 المؤرخ في 1979/07/13 على ضرورة أن يضمن المقرض الإيجاب الذي يصدره للطالب القرض أن يحتوي على مجموع من البيانات الأساسية .- راجع في ذلك ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 89.

²- Code civil 110 édition rédigé par gay venandet- francois jacob-xavier heny-alice tissrande martain-georges wiederkehr-pascal guiomare p2228-2289

³ - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 96.

⁴ - علي فيلالي ، المرجع السابق ، ص 120.

⁵ - رملة العلجة ، المرجع نفسه ، ص 96.

⁶ - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص ص 71 ، 72.

⁷ - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 96.

وعلى عكس المشرع الجزائري فإن المشرع الفرنسي قد حدد وفقا لما جاء في الفقرة 10 من المادة 312 من القانون رقم 737 / 2010 سالف الذكر أن المدة التي يبقى فيها المقرض على إيجابه محددة بـ 30 يوما من تاريخ استلام طالب القرض للإخطار.

وعليه فإن الإيجاب الصادر عن الطرف المقرض باعتباره تعبيراً عن إرادته لا قيمة له ما لم يوجه إلى الغير أي موجه إلى شخص أو الأشخاص المعنيين وهم من يبحثون عن تمويل لمشاريعهم العقارية⁽¹⁾، و بهذا يصبح للإيجاب آثار عند اقترانه بالقبول من طرف طالب القرض مما ينتج عنه آثار قانوني يتمثل في إبرام عقد القرض العقاري و بالتالي ينشئ مركز قانوني لطالب القرض ليصبح طرفاً مقترضاً في هذا العقد مما يسمح بالانتقال إلى مرحلة التنفيذ .

الفرع الثالث : مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري:

بتمام مرحلة إبرام عقد القرض العقاري بين كل من المقرض و المقترض تنشأ مجموعة من الالتزامات على عاتق كل طرف و يجب العمل على تنفيذها كما هو منصوص عليه في العقد المبرم بينهما ، و لعل أول من يبدأ بتنفيذ التزاماته هو الطرف المقرض ، و عليه سنعدد أهم الالتزامات التي تترتب على عاتق المقرض بعد توقيعه على وثيقة عقد القرض ، و هي:

أولاً - الالتزام بنقل ملكية مبلغ القرض للمقترض:

إن أول التزام يترتب على عاتق الطرف المقرض عند إبرام عقد القرض العقاري هو الالتزام بنقل ملكية مبلغ القرض إلى الطرف المقترض ، وهذا ما نصت عليه المادة 450 من (ق.م.ج) بقولها : "...يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود..."، ومنه يصبح المقترض بمجرد إبرام عقد القرض دائناً للمقرض بهذا المبلغ ، وبالتالي له أن يطالب المقرض بهذا الدين أي مبلغ القرض شأنه في ذلك شأنه سائر الدائنين⁽²⁾.

و بالرجوع إلى المادة 166 من (ق.م.ج) التي تنص على أنه: "إذا ورد الالتزام بنقل حق عيني على شيء لم يعين إلا بنوعه فلا ينتقل الحق العيني إلا بإفراز هذا الشيء"، و بالتالي إذا كان الشيء معيناً بنوعه كما هو الحال في النقود فإنها لا تنتقل إلا بعد إفرازها عن طريق القبض

¹ - علي فيلالي ، المرجع السابق ، ص 121.

² - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج 5 ، المرجع السابق ، ص 441.

لأنه من خصائص النقود أن أي مقدار منها لا يمكن تعيينه إلا بقبضه إذ أنه لا يكفي إفرازها ⁽¹⁾، هذا من الناحية النظرية لكن من الناحية العملية تختلف كون أنه في عقد القرض العقاري لا يتم القبض وهذا نظرا لدور الذي تلعبه العادات والأعراف المصرفية في هذه العملية، إذ أن الإجراءات العلمية لعقد القرض تجعل مبلغ القرض في حساب المقترض دون أن يلمسه بيده في أي مرحلة من مراحل عقد القرض، و يتم القبض حسب إجراءات و شكيلات معينة تختلف من مؤسسة قرض لأخرى، وبهذا فهي تتطابق مع مضمون المادة 166 من (ق.م.ج) التي لم تشترط القبض الذي يعتبر من قبيل الالتزام بالتسليم ⁽²⁾.

وعليه فإن التزام المقرض هنا وكيف على أنه التزام بأداء عمل حتى ولو كان وعدا منصبا على وضع مبلغ من المال تحت تصرف المقترض ⁽³⁾، و عليه فإن المرسلات التي تتم بين المقرض والمقترض في بداية إبرام عقد القرض لا تعد التزاما بنقل مبلغ القرض، وهو ما أقرته المحكمة العليا في أحد قراراتها والذي جاء فيه: "يتم منح قرض بموجب عقد مكتوب بين البنك و المستفيد، يحدد الالتزامات المتقابلة، وعليه لا ترقى مراسلة الموافقة المبدئية إلى مرتبة الالتزام بمنح القرض" ⁽⁴⁾.

وعليه إذا ترتب عن امتناع المقرض عن تنفيذ التزامه في نقل مبلغ القرض للمقترض دون مبرر قانوني، فإنه يجوز في هذه الحالة للمقترض أن يطالبه قضائيا بتنفيذ التزامه لأن التزامه هنا هو التزام بأداء عمل و ليس التزام بدفع مبلغ من النقود ⁽⁵⁾، وهنا قد يلجا القاضي إلى تقرير الغرامة التهديدية في مثل هذه الأوضاع و في حالة إصرار المقرض على عدم تنفيذ التزامه يلجا القاضي إلى الحكم للمقترض بالتعويض ⁽⁶⁾، يشمل كل الضرر فضلا على استرداد العمولات و المصاريف التي كان قد قام بدفعها للمقرض ⁽⁷⁾.

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 2، المرجع السابق، ص 776.

² - طالي لطيفة، المرجع السابق، ص 77.

³ - بوحفص جلاب نعاة، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري، المرجع السابق، ص 181.

⁴ - القرار رقم 590758 الصادر بتاريخ 2010/01/07، الغرفة التجارية و البحرية المحكمة العليا، القضية بين (ج. ف) و (ا. ر) ضد (مدير القرض الشعبي الجزائري)، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، لسنة 2010، ص ص 173، 176.

⁵ - بوحفص جلاب نعاة، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري، المرجع نفسه، ص 181.

⁶ - مكدال سعدية، المرجع السابق، ص 178.

⁷ - بوحفص جلاب نعاة، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري، المرجع السابق، ص 181.

وفي هذا السياق فقد أصدر بنك الجزائر النظام رقم 03/09 المؤرخ في 2009/05/26 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية⁽¹⁾، إذ نص في المادة 9 منه على أنه: "ينجم عن كل تأخير يحدث في تنفيذ عملية مصرفية ، بعد مضي تاريخ القيمة القانوني المشار إليه أعلاه ، تقديم تعويض للزبون من قبل البنك أو المؤسسة المالية المعنية" ، و بالرجوع إلى الواقع العملي نجد أن المقرض لا يقوم بدفع مبلغ القرض إلا بعد إصدار أمر **بتجنييد مبلغ القرض** ، وهنا لا يقوم المقرض بإصداره إلا بعد التأكد من تأسيس جميع الضمانات المطلوبة و صحة المعلومات المصرح بها ليتم بعد ذلك تسليم مبلغ القرض⁽²⁾، كالتزام مكمل للالتزام نقل ملكية القرض كما سنراه في الالتزام الموالي.

ثانيا - الالتزام بتسليم مبلغ القرض للمقترض:

يجد التزام المقرض بتسليم مبلغ القرض أساسه القانوني في نص المادة 451 من (ق.م.ج) التي جاء فيها: " يجب على المقرض أن يسلم إلى المقترض الشيء الذي يشمل عليه العقد..."، وعليه فإن التزام المقرض بتسليم مبلغ القرض للمقترض هو تكملة للالتزام المقرض بنقل ملكية مبلغ القرض للمقترض وهو ما يتوافق مع مضمون نص المادة 167 من (ق.م.ج) التي جاء فيها: "الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء و المحافظة عليه حتى تسليمه" ، و بالتالي نستخلص من نص المادة أنه يصبح التسليم مجرد التزام يقع على عاتق المقرض ، و لا يلزم أن يتم التسليم وقت إبرام عقد القرض بل يمكن أن يتم بعده ، فالقرض لا يعد عقدا عينيا⁽³⁾.

وحتى يتم تسليم مبلغ القرض من طرف المقرض من الناحية العملية لابد من إتباع إجراءات معينة و هي تتمحور حول : قيام المقترض بتقديم طلب تخصيص كامل مبلغ القرض أو جزء منه حسب الحاجة ، وأن يصدر المقرض أمر بتجنييد مبلغ القرض⁽⁴⁾، وهنا تكون نسبة القرض المقدمة للمقرض تتراوح ما بين 60% إلى 90% من قيمة تمويل المشروع ، و تبرير هذا التصرف من طرف المقرض هو رغبته في التأكد من جدية المقترض عن طريق تحمله جزء من عبء تمويل

¹ - النظام رقم 03/09 المؤرخ في 2009/05/26 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية ، الذي ألغى أحكام النظام رقم 13/94 المؤرخ في 1994/06/02 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية ، ج ر عدد 72.

² - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 116.

³ - صبري مصطفى حسن السبك ، المرجع السابق ، ص 218.

⁴ - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 78.

(المساهمة الشخصية) العملية العقارية المصرح بها (1).

يتم تسليم مبلغ القرض للمقترض على شكلين إما دفعة واحدة أو على شكل دفعات حسب الحالة (2)، و عليه نميز بين المقترض إذا كان فردا أو مرقي عقاري فيما يلي:

أ-في حالة المقترض من الأفراد : هنا يتم تسليم مبلغ القرض حسب الحالات التالية :

1-في حالة شراء مسكن من الخواص أو مرقي عقاري : يتم تسليم مبلغ القرض دفعة

واحدة بوضعه بين يدي الموثق باعتباره الوكيل عن المقرض الذي يحرر عقد البيع ويقيّد عقد الرهن لفائدة المقرض.

2-في حالة بناء مسكن فردي أو ترميم أو إصلاح : يتم تسليم مبلغ القرض على شكل

دفعات حسب تقدم أشغال الإنجاز ، ويتم إثبات ذلك بتقرير يقدمه خبير عقاري معتمد لدى الطرف المقرض.

3-في حالة شراء مسكن في صيغة البيع على التصاميم : يتم دفع مبلغ القرض في حساب

المرقي العقاري القائم بالإنجاز على شكل أقساط حسب مراحل تقدم إنجاز المسكن، ويتم تحدد تقدم الأشغال بتقرير يثبت ذلك للمقرض مع تأسيس رهن عقاري على المسكن محل التمويل لصالح المقرض .

ب-في حالة المقترض كان مرقي عقاري: هنا يتم تسليم مبلغ القرض حسب الحالة كما يلي:

1-في حالة شراء قطعة أرضية : يتم تسليم مبلغ القرض دفعة واحدة بوضعه بين يدي

الموثق باعتباره الوكيل عن المقرض الذي يقوم بتسليم المبلغ للبائع مع تأسيس رهن على القطعة الأرضية لصالح المقرض.

2-في حالة إنجاز مشروع عقاري : فإنه يتم تسليم مبلغ القرض عن طريق تحويل المبلغ إلى

حساب المرقي العقاري على شكل دفعات حسب مراحل تقدم الإنجاز ، و يتم تحدد نسبة كل دفعة من المبلغ حسب كل مرحلة ، و يثبت ذلك بتقرير يقدمه المرقي العقاري مع معاينة خبير معتمد لدى المقرض ومثله : منح قرض للمرقي لإنجاز مشروع سكني في مرحلة الأساسات و تهيئة الأرضية لاستقبال المشروع الدفعة تقدر بـ 20% ، و في مرحلة الأشغال الكبرى يمنح دفعة تقدر بـ 45% ، و بعد انتهاء من الأشغال يتم منح دفعة تقدر بـ 15% لإتمام باقي الأشغال ، وبهذا يكون

¹ -هاني دويدار ، المرجع السابق ، ص 263.

² - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص ص 116 ، 117.

حجم التمويل يقدر بـ 80% من قيمة المشروع ، و 20% الباقية يتحملها المرفي العقاري في شكل مساهمة شخصية⁽¹⁾.

وبتمام جميع الإجراءات يقوم المقرض بإصدار قرار تجنيد مبلغ القرض بناء على طلب المقرض في حساب مفتوح باسم هذا الأخير أي المقرض ، و إذا مرة مدة 6 أشهر على تجنيد مبلغ القرض في حساب المقرض دون استلام المقرض لمبلغ القرض فإنه يصبح للمقرض الحق في فسخ عقد القرض العقاري ، و أساس هذا الإجراء هو العرف المصرفي الذي يهدف إلى حماية المقرض من الخسارة المحتملة التي قد تلحق بالمقرض نتيجة تجنيد مبلغ القرض دون أن يقوم المقرض باستعماله⁽²⁾، و عليه فإن كل تأخير من المقرض في استعمال القرض هو تأخير في بدء سريان حساب الفائدة التي تبدأ من تاريخ تسليم مبلغ القرض واستعماله من طرف المقرض و ليس من تاريخ إبرام عقد القرض العقاري⁽³⁾.

ثالثا - الالتزام بعدم المطالبة بمبلغ القرض قبل حلول الآجال :

إن هذا الالتزام الملقى على عاتق المقرض يجد أساسه القانوني في نص المادة 451 من (ق.م.ج) والتي تنص على أنه : "...و لا يجوز أن يطالبه برد نظيره إلا عند انتهاء القرض ..."، و هذا يعني أنه عندما يقوم المقرض بتنفيذ التزامه بتسليم المقرض مبلغ القرض فإنه يجب على المقرض عدم مطالبة المقرض برد مبلغ القرض قبل انتهاء أجله دون سبب وجيه⁽⁴⁾، لأن الهدف من عملية القرض هي تمكين المقرض من الانتفاع بمبلغ القرض الذي اقترضه طيلة المدة المتفق عليها دون أن يطالبه باسترداده ، أو بحرمانه من حقه في الانتفاع به⁽⁵⁾، و بالتالي فإن التزام المقرض بعدم مطالبة المقرض بالرد قبل حلول الآجل هو التزام سلبي جدا مهم في عقد القرض

¹ - هنا نشير إلى أن المشرع قد منع المرفي العقاري من الاستفادة من قرض عقاري إذا كان المشروع السكني منجز في إطار البيع على التصاميم كون أن المرفي العقاري يستفيد من التسبيقات التي يقدمها المكتتبين ، حسب ما نصت عليه المادة 36 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر، و قد أكدت هذا الأمر المذكرة رقم 07230 الصادرة عن وزارة المالية ، مديرية العامة لأموال الوطنية ، المتعلقة بالبيع على التصاميم تطبيق لأحكام القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ص 3.

² - مكدال سعدية ، المرجع السابق ، ص 140.

³ - براحلية زوبير ، المرجع السابق ، ص 50.

⁴ - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 79.

⁵ - عرعار الياقوت ، المرجع السابق ، ص 134.

العقاري يقع عليه ، و يقابله التزام المقرض بدفع الفائدة ⁽¹⁾، وعليه فإن إخلال المقرض بأحد التزاماته التعاقدية كعدم دفع الفوائد جاز للمقرض أن يطلب فسخ عقد القرض و بالتالي يتحلل من التزامه ،و يصبح بإمكانه أن يطالب المقرض برد مبلغ القرض فوراً قبل انتهاء آجال القرض ومن ثمة يستطيع أن يسترد مبلغ القرض بمجرد الفسخ و قبل حلول أجل القرض المتفق عليه ⁽²⁾.

و بالتالي فإن أهمية هذا الالتزام تظهر بشكل كبير في ذمة المقرض عند إخلال المقرض بأحد التزاماته ، ففي هذه الحالة يحق للمقرض مطالبة المقرض بدفع مبلغ القرض قبل حلول أجله وهذا بفسخه للعقد ⁽³⁾، وتطبيقاً لهذه الحالة نصت المادة 119 من (ق.م.ج) الفقرة 1 منها أنه : " في العقود الملزم للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره المدين أن يطلب بتنفيذ العقد أو فسخه ،مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك "،و يفهم من هذه المادة أن المقرض يبقى ملزماً بعدم مطالبة المقرض برد مبلغ القرض قبل حلول الآجل إلا في حالة تحقق إخلال المقرض بأحد التزاماته المتفق عليها ، وهنا يمكنه أن يتحلل من هذا الالتزام ويصبح بإمكانه مطالبة المقرض بالرد قبل انقضاء الآجل المتفق عليه في عقد القرض ⁽⁴⁾.

رابعا - التزام المقرض بالإفضاء و التبصر في عقد القرض العقاري :

يعتبر الالتزام بالإفضاء و التبصر في عقد القرض العقاري من بين الالتزامات المقرض ، إذ أنه يقوم على تبصير المقرض والإفضاء إليه بالمعلومات المهمة و الضرورية و كذا تحذيره من البعض المسال التي تكتسي خصوصية عندما يتعلق الأمر بعقد القرض العقاري نظراً لطول مدته. ولهذا لم يعد هذا الالتزام مقتصرًا على مجال دون آخر بل أصبح يشمل العديد من المجالات و التي يعد مجال التمويل العقاري من بينها ، وهو الاتجاه الذي تبلور في التشريعات المقارنة ، وكان الهدف منه هو توفير الحماية للمستهلك في مواجهة من يتعامل معهم من أصحاب المهن ، وهذا تماشين مع الحركة الاقتصادية و الاجتماعية التي يعرفها العالم و التي تتجه نحو التخصص ، بحيث أصبحت المعلومات و التقنيات و المعارف المتعلقة ببعض المجالات حكراً على المهنيين

¹ - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 118.

² - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج 5 ، المرجع السابق ، ص 457.

³ - رملة العلجة ، المرجع نفسه ، ص 118.

⁴ - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج 5 ، المرجع السابق ، ص 457.

المتخصصين فيها فقط مما يتطلب معه الأمر إعمال هذا الالتزام⁽¹⁾.

ولقد تم تبني هذا الالتزام في الكثير من التشريعات المقارنة فيما يخص التمويل العقاري على غرار التشريع الفرنسي الذي نص على هذا الالتزام في المادة 312 الفقرة 6 و 8 من قانون الاستهلاك الفرنسي ، و الذي جاء فيه أن أي تعديل في شروط الحصول على القرض ، سواء من حيث المبلغ أو سعر الفائدة فإنه لابد من إخطار الطرف المقترض بذلك ، كما أنه قد نص كذلك على هذا الالتزام في المادة 1-14-312 من قانون الاستهلاك الفرنسي ، وهنا يتم تنفيذ هذا الالتزام من المقرض في حالة إعادة التفاوض على عقد القرض فيجب أن تكتب التعديلات التي تتم على القرض الأول في ملحق يتضمن كل المعلومات المتعلقة به ويخطر بها الطرف المقترض⁽²⁾.

و كذلك التشريع المصري نجده قد ألزم من خلال قانون التمويل العقاري المصري رقم 148 لسنة 2001 المقرض (الممول) بإبلاغ المقترض (المستثمر) شهريا بجميع البيانات المتعلقة بالقرض ، وقد بينت اللائحة التنفيذية لهذا القانون ذلك⁽³⁾ ، وكما جاءت هذه البيانات التي يلزم الممول بالإفصاح عنها⁽⁴⁾ في نموذج اتفاق التمويل العقاري الصادر بموجب قرار وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية المصرية⁽⁵⁾.

أما بالرجوع إلى التشريع الجزائري فإن الالتزام بإخطار المقترض ببعض البيانات و المعلومات الضرورية من الالتزامات التي تترتب على المقرض والتي تنتج كأثر لإبرام عقد القرض العقاري ، وعليه يلزم المقرض بإخطار المقترض بشكل دوري بالمعلومات التي تتعلق بقيمة القرض و الفوائد و المصاريف المترتبة في حقه إذا كان الوفاء على شكل أقساط شهرية.

وهنا نشير إلى أنه يجب التمييز بين ما إذا كان المقترض من الأفراد أو من المرقين العقاريين ، فالأول يعتبر مستهلكا عاديا وهنا يلتزم المقرض في مواجهته بأكثر من مجرد الإفصاء بمعلومات حول عقد القرض إذ ينبغي عليه أن يبصره و يحذره بطريقة محددة وواضحة ، و في حالة تخلفه عن هذا الالتزام يمكن أن تثار مسؤولية المقرض ، أما إذا كان المقترض مرقى عقاري فإنه يفترض فيه أن يكون على دراية و إلمام بما يقدم عليه وما سترتب عليه من التزامات و نتائج

¹ - ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص ص 92 ، 93.

² - نبيل إبراهيم سعد ، المرجع السابق ، ص ص 110 ، 111.

³ - أنظر المادة 42 من قانون التمويل العقاري المصري رقم 148 لسنة 2001 .

⁴ - ثروت عبد الحميد ، المرجع نفسه ، ص ص 92 ، 96.

⁵ - أنظر نموذج اتفاق التمويل العقاري المصري الصادر بالأمر الوزاري رقم 101 لسنة 2003 .

، وعليه لا يكلف المقرض بهذا الالتزام في مواجهة المقرض المهني كما هو الحال بالنسبة للمرفي العقاري الذي يتخذ من إنجاز و بيع و تأجير المساكن نشاطا اعتياديا له ، وبالتالي فإن تخلف المقرض عن هذا الالتزام لا يثير مسؤولية المقرض على عكس الأفراد (المستهلكين العاديين) ⁽¹⁾. و يمكن أن نعدد أهم البيانات و المعلومات التي يجب أن يلتزم المقرض بالإفشاء عنها للمقرض و التي تتعلق بعقد القرض كما يلي:

- قيمة القرض والتكاليف الإجمالية المستحقة منذ بداية منح القرض وحتى اتمام التسديد.
 - قيمة ما أداه المقرض من أقساط وتكاليف التمويل حتى تاريخ الإخطار.
 - قيمة الأقساط وتكاليف القرض المتبقية .
 - أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حساب المقرض ولو كانت تنفيذا لنص القانون أو لشرط اتفاقي أو حكم قضائي.
 - أي تغيير يطرأ على عنوان المقرض الذي يلتزم المقرض بالسداد لديه .
 - أي تغيير يطرأ على تكلفة القرض.
 - أية معلومات تصل إلى علم المقرض يمكن أن تؤثر على الضمانات العقارية⁽²⁾.
- وحتى يثبت المقرض التزامه بتنفيذ هذا الالتزام بشكل دوري ، فإنه يقوم بتسليم وثائق معدة على المستوى الداخلي تتضمن كل البيانات و المعلومات الضرورية التي تخص المقرض و العملية محور التنفيذ و هذا بسحبها بطريقة إلكترونية من موقع الرسمي للمؤسسة القرض.
- لكن ما يمكن أن نشير إليه أنه في الجزائر لا تحترم البنوك و المؤسسات المالية المقرض هذا الالتزام في الجانب العملي مما يستدعي تدخل المشرع لسن قواعد قانونية تكرر مثل هذا الالتزام الذي يصب في مصلحة الطرف المقرض و حمايته .

خامسا - الالتزام بمراقبة استخدام مبلغ القرض:

إن التزام المقرض بمراقبة استخدام مبلغ القرض يقابله التزام المقرض باستخدام مبلغ القرض في تمويل العملية المخصص لها ، رغم أن العمل المصرفي لديه بعض القيود و المبادئ التي تحد من صلاحيات المقرض و لعل من بينها مبدأ ينص على "عدم تدخل البنك في شؤون زبائنه " ، وهو الذي يحكم تنفيذ الالتزام بالاستعلام و يشكل حدودا له، فإن التزام المقرض بإجراء رقابته على

¹ - بوحفص جلاب نعاغة ، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري ، المرجع السابق ، ص 183.

² - بوحفص جلاب نعاغة ، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري ، المرجع نفسه ، ص 184.

كيفية استعمال المقرض لمبلغ القرض قد يشكل هذا تناقضا كبيرا مع مبدأ عدم تدخل البنك في شؤون زبونه ، مما يتطلب تحديد نطاق الذي يجب على المقرض أن يمارس ضمنه هذا التزام دون المساس بمبدأ عدم التدخل في شؤون المقرض (1).

وعليه فإن التوصل إلى معادلة متوازنة تحكم العلاقة التي تربط المقرض بالمقرض تكمن في ضرورة الرقابة الالزامية دون أن يكون فيه خرق لمبدأ عدم التدخل ودون أن يجعل هذا المبدأ ستارا تهدر من خلاله الحقوق و الالتزامات المرتبطة بعملية منح القرض (2).

و المقرض مادام يري أن عملية استخدام مبلغ القرض تسري بشكل سليم و صحيح من حيث الظاهر ، و لا يشوبها أي خلل يبقى ملتزما باحترامه لمبدأ عدم التدخل ، أما إذا لاحظ وجود أي تصرف غير صحيح في عملية استخدام مبلغ القرض كتغييره عن الوجهة المخصص لها يتدخل المقرض في هذا الحالة ضمن الإطار المسموح به و الامتناع عن التدخل بمبدأ عدم التدخل ، إذ يتوجب على المقرض في هذا الإطار أن يراقب مدى التنفيذ الحسن لبنود عقد القرض من خلال استخلاص بعض الدلائل التي توضح مدى سلامة عملية التنفيذ و استخدام مبلغ القرض بالشكل السليم من خلال:

- تتبع حركة حساب المقرض من أجل معرفة كيفية استعمال الأموال و مدى ملائمتها .
- طلب كل الوثائق و المعلومات التي تترجم سلامة تنفيذ العملية (3).

إن أهم طريقة يتم اعتمادها من طرف المقرض لمراقبة استخدام السليم لمبلغ القرض من طرف المقرض هو منح المبلغ المتفق عليه في شكل دفعات يتم منحها بحسب مراحل تقدم أشغال إنجاز المشروع سواء كان المقرض فردا أو كان مرقى عقاري من خلال تقرير الذي يقدمه الخبير المعتمد لدى المقرض يوضح فيه نسبة الأشغال المنجزة و جودتها لأنه أمر ضروري خاصة عندما يكون العقار محل التمويل هو الضمان المؤسس عليه الرهن لصالح المقرض ،حتى يضمن المقرض أن المقرض يستخدم المبلغ الممنوح بشكل سليم و دون أن يغير وجهته إلى أمر أخرى .

¹ - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 120.

² -ليلي عمر مسقاوي ، المسؤولية المصرفية في الاعتماد المالي ، ط 1 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 2006 ، ص 187.

³ - رملة العلجة ، المرجع نفسه ، ص 121.

- Cavada Christian et STOUFFLET jean, Droit bancaire , 05édition , Litec-Group Lexis Nexis ,2002 ,p 587.

هذا فيما يخص أهم الالتزامات التي يجب على الطرف المقرض أن يلتزم بها في عقد القرض العقاري حتى يتمكن من إنجاح عملية القرض العقاري، و في مقابل هذه الالتزامات توجد التزامات أخرى تقع على عاتق الطرف المقترض والتي نصلها في المطلب الموالي .

المطلب الثاني :

الالتزامات المترتبة على عاتق المقترض.

يمكن تحديد بدء سريان التزامات المقترض من وقت التقدم إلى مؤسسة القرض لطلب القرض من خلال تقديم طلب وإيداع ملف يحتوى على كل الوثائق المطلوبة للاستفادة من القرض⁽¹⁾، و لا يتأتى ذلك إلا بإتباع عدة خطوات تسمح لطالب القرض من الحصول على القرض المطلوب ، وهي مرحلة ما قبل التعاقد (الفرع الأول) ،ليتم بعد القبول بالشروط التي يملها المقرض مرحلة إبرام عقد القرض (الفرع الثاني)،وبتتمام هذه المرحلة تأتي مرحلة تنفيذ عقد القرض (الفرع الثالث)،و يترتب عن كل مرحلة عدة التزامات تقع على عاتق المقترض ، والتي سندرسها فيما يلي:

الفرع الأول : مرحلة ما قبل التعاقد :

تتميز هذه المرحلة بمجموعة من الإجراءات و الخطوات التي تسبق مرحلتي إبرام و تنفيذ عقد القرض العقاري ، و التي يجب على طالب القرض أن يتبعها من أجل الحصول على القرض العقاري المطلوب لتمويل مشروعه العقاري ،و حتى يتحقق ذلك لابد من الالتزام بما تمليه هذه المرحلة ،و لعل أهم الالتزامات التي تقع على عاتق طالب القرض هي :

أولا - تقديم طلب الحصول على القرض و تكوين ملف القرض:

لقد كان منح القرض العقاري في السابق مقتصرا فقط على الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، لكن بعد الانفتاح الاقتصادي أصبح يوجد العديد من البنوك و المؤسسات المالية المانحة للقرض العقاري ، وهذا كان بفضل الإصلاحات التي مست النظام البنكي الجزائري مما سمح للعديد من هذه المؤسسات المالية بممارسة خدمة القرض العقاري بهدف الحد من مشكلة تمويل السكن، وهذا بتمكين الأفراد وكذا المتعاملين في الترقية العقارية من تمويل مشاريعهم العقارية

¹ - طالي لطيفة ، مرجع سابق ، ص 36.

، و للحصول على قرض يجب التقيد بمجموعة من الشروط و كذا توفير الوثائق المطلوب في تكوين الملف و التي يتم طلبها من طرف كل مؤسسة القرض ، ولذا يتوجب على طالب القرض أن يتقدم إلى أحد الوكالات التابعة لأحد هذه المؤسسات المانحة للقرض العقاري القريبة من مقر سكنه ، و التي تتوزع في عبر كامل التراب الوطني من أجل تقديم طلب الاستفادة من قرض عقاري وكذا ملف القرض المطلوب وبعد استكمالها يتم إيداعهم لدى مؤسسة القرض المختار.

أ- **تقديم طلب القرض العقاري:** يتم تقديم طلب القرض إلى مؤسسة القرض المختارة من طالب القرض شخصيا ⁽¹⁾، وهذا بعد استخراج استمارة الطلب التي يتم تحديد نموذجها ومضمونها مسبقا من طرف مؤسسة القرض ، والتي يقوم بمآلتها وهذا بحضور ممثل مؤسسة القرض بوضع المعلومات و البيانات المطلوبة حسب النموذج ثم يقوم بتوقيعها بحضور ممثل مؤسسة القرض ⁽²⁾ . بالرجوع إلى استمارة الطلب التي يملئها طالب القرض نجدها تحتوى على شقين : الأول يتعلق بالمعلومات الشخصية ، وأما الثاني يحتوى على معلومات خاصة بالعملية المراد تمويلها.

1-المعلومات الخاصة بطالب القرض: تشتمل هذا الشق على مجموعة من البيانات التي يتوجب على طالب القرض أن يقوم بالإدلاء بها بدقة و دون أي خطأ ، و كذا بعض الأسئلة التي يجب الإجابة عليها و يمكن أن نعددها بشكل عام دون الحصر لأن طلب القرض يختلف من مؤسسة إلى آخر ، فهي تركز أساسا في :

-الاسم و اللقب الكامل /مكان و تاريخ الميلاد (وهنا من أجل مراعاة سن طالب القرض بشرط أن لا يكون قد بلغ 70 سنة)/مقر الإقامة بشكل دقيق.

-الوظيفة و كذا الرتبة بالإضافة إلى اسم الإدارة أو المؤسسة التي يزاول فيها.

-الحالة العائلية (أعزب أو متزوج أو أرمل) .

-الراتب الشهري الذي يتقاضاه في الأشهر الثلاثة الأخيرة.

-الحالة المالية لطالب القرض (أملاك منقولة و عقارية و أرصد بنكية و..)

-عدم وجود أي رهن أو ديون مترتبة في ذمة طالب القرض ⁽³⁾.

¹ - راجع الملحق رقم 3/1 نموذج لاتفاق قرض عقاري لشراء مسكن اجتماعي تساهمي جماعي حسب صيغة البيع على التضاميم بنسبة فائدة مخفضة من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك.

² -عرعار الياقوت ، المرجع السابق ، ص 112.

³ - إلياس بوزيدي ، المرجع السابق ، ص 9.

يضاف إلى هذه المعلومات معلومات أخرى في حالة كان المقترض متعامل في الترقية العقارية (مركبي عقاري) من خلال ذكر: شهادة تثبت صفة المركبي العقاري ، المقر الاجتماعي للشركة ، رقم القيد في السجل التجاري ، رقم الأعمال السنوي ، الممتلكات المنقولة و العقارية ،.....و غيرها.

كل هذه المعلومات التي يدلي بها طالب القرض تساعد مؤسسة القرض في تقييم مدى إمكانية منحه القرض المطلوب بالإضافة إلى نوع و طبيعة العملية المراد تمويلها (اقتناء أو بناء أو) .

2-المعلومات الخاصة بالعملية محل التمويل : نجد أن معظم مؤسسة القرض في الجزائر تمويل حوالي (5) عمليات للأفراد وهي ⁽¹⁾ كما يلي :

-شراء مسكن (قديم أو جديد فردي أو جماعي). -شراء قطعة أرضية بغرض البناء . - بناء مسكن ذاتي أو فردي. -شراء سكن في طور الإنجاز (بناء على التصاميم). -ترميم أو تهيئة أو توسيع مسكن. -البناء ضمن التعاونيات العقارية.

أما فيما يخص المركبي العقاري يكون طلب التمويل لتمويل العمليات التالية:
-اقتناء قطعة أرضية لاستقبال المشروع العقاري المراد إنجازه . - أو من أجل الشروع في أشغال الإنجاز .

وعليه تكون في أغلب الحالات تتمحور هذه المعلومات في:
-نوع العملية المراد تمويلها من بين العمليات المذكورة أعلاه .
-المبلغ المطلوب لتمويل العملية.

-بعض المعلومات تخص العملية مثال : شراء قطعة أرضية (المساحة و الموقع و.....).
يعكس طلب هذه المعلومات أهمية العملية المزمع إنجازها بالمبلغ المطلوب وكل هذا الحرص من مؤسسة القرض لا ينحصر فقط في الدافع لإبرام العقد بل لأمرين آخرين و هما:
-تأكد مؤسسة القرض من جدية طالب القرض في الحصول على القرض.
-معرفة وجهة صرف مبلغ القرض ، لأن أغلب مؤسسات القرض تشترط أن يكون العقار محل عملية التمويل هو من يتم توقيع الرهن عليه ، وهذا من أجل ضمان مبلغ القرض.

¹ - أكرم محمد حشيش ، المرجع السابق ، ص 42.

ويتم خلال هذه المرحلة الحرص من قبل مؤسسة القرض على طلب جميع الوثائق اللازمة التي تبين طبيعة العقار محل التمويل بالقرض، و هدف طالب القرض منه كسواء سكن أو بناء أو ترميم...، بالإضافة إلى كل هذه المعلومات تضاف معلومات خاصة بمصاريف العملية كتحديد المبلغ المراد الحصول عليه للشراء أو للبناء أو للترميم...، و كذا المساهمة الشخصية التي يقدمها طالب التمويل⁽¹⁾، و كذا تقديم شهادة تثبت استفادته من مساعدات مالية مقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن (CNL) أو الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS) .

ب- إعداد الملف و إيداعه لدى مؤسسة القرض: بعد أن يقدم طالب القرض طلب الاستفادة من القرض يتوجب عليه أن يقوم بكون الملف الذي تطلبه مؤسسة القرض ،و الذي يثبت من خلاله كل المعلومات المصرح بها في الطلب ، و الوثائق المدعمة لطلبه لدى مؤسسة القرض ، و على العموم فإن الملفات المقدمة تتفق في مجموعة من الوثائق منها العامة و الخاصة ،و التي لا بد على طالب القرض أن يقدمها و هي تختلف حسب نوع العملية و هذه الوثائق هي :

1- الوثائق العامة : إن الوثائق التي تطلبها جل مؤسسات القرض تكون ذات علاقة مباشرة بالشخص طالب القرض وهي وثائق تتعلق بالحالة المدنية و الملاءة المالية لطالب القرض⁽²⁾، وقد تم تعددها بالتفصيل عند دراسة أنماط القرض العقاري في الباب الأول الفصل الثاني.

2- الوثائق الخاصة : تختلف الوثائق التي يجب على طالب القرض أن يرفقها بالوثائق العامة حتى تتمكن مؤسسة القرض من دراسة الملف المقدم حسب نوع كل عملية⁽³⁾، وقد تم تعددها بالتفصيل عند دراسة أنماط القرض العقاري في الباب الأول الفصل الثاني.

بعد أن يقوم طالب القرض باستخراج جميع هذه الوثائق المطلوبة (العامة و الخاصة) يقوم بتقديم الملف إلى مؤسسة القرض ،والتي بدورها تقوم بالمراجعة الفورية للوثائق المقدمة من طرف ممثل مؤسسة القرض بمقارنة الوثائق المقدمة في الملف مع الوثائق المطلوبة ،و عدم تسجيل أي نقص في الوثائق و بعد تمام عملية المراجعة ، يقوم ممثل مؤسسة القرض بتسليم وصل إيداع الملف مؤرخ و موقع من طرف طالب القرض و ممثل مؤسسة القرض.

¹ -بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 220.

² - أكرم محمد حشيش ، المرجع السابق ، ص 47 .

³ - أكرم محمد حشيش ، المرجع نفسه ، ص ص 47 ، 48 .

إن كل هذه الخطوات التي يتبناها طالب القرض لا يوجد لها أي سند قانوني بل هي وليدة الممارسة و الأعراف المصرفية ، فكل مؤسسة قرض تقوم بوضع مجموعة من الشروط وما على طالب القرض إلا أن يتقيد بها،و تخرج عن كونها مجرد إجراءات تمهيدية لإبرام عقد القرض العقاري⁽¹⁾،إلى جعل مؤسسة القرض تمارس نوع من الرقابة الغير مباشرة التي ليس لها أي أساس قانوني على عملية القرض فطلب بعض الوثائق ذات الصلة بالعملية الممولة كعقد الملكية و تقرير التقويمي للأشغال كلها ووثائق تدل على نوع العملية من جهة وجدية طالب القرض من جهة آخر.

ثانيا - تقديم المساهمة الشخصية المسبقة لطالب القرض:

إن العروض المقدمة من مؤسسات القرض لتمويل المشاريع العقارية قد تتراوح نسبتها في حدها الأدنى و الأقصى ما بين 60% و 90% من إجمالي التمويل التقديري للمشروع مما يجعل طالب القرض ملزما بنكاملة النسبة المتبقية من مبلغ تمويل المشروع لتصل إلى نسبة 100%، وهذا الإسهام⁽²⁾ يتراوح ما بين 10% إلى 40% حسب الشخص المقترض إذا كان فردا أو مرقي عقاري و على حسب التمويل الذي يمنحه المقرض⁽³⁾،و قد يزيد حسب قدرة الممول في التمويل و نوع المشروع وحسب الدخل الشهري للمقترض و القيمة الإجمالية للقرض المطلوب⁽⁴⁾، وهذا الإلزام يعتبر بمثابة شرط جوهري يمهّد لإبرام عقد القرض ، والهدف من هذا الالتزام هو تحقيق هدفين وهما:

-إثبات القدرات المالية المصرح بها في طلب القرض،و كذا الوثائق المرفقة في الملف.

-تغطية جزاء من مبلغ القرض ،وبتالي التقليل من مخاطر عدم الوفاء بمبلغ القرض .

أما بالرجوع إلى مبررات التزام طالب القرض بدفع المساهمة الشخصية فهي:

-التوفيق بين مبلغ القرض الممنوح و إمكانيات طالب القرض في الوفاء عن طريق دفع

المستحقات الشهرية ، فكلما زادت قيمة الإسهام الشخصي لطالب القرض تقلص مبلغ القرض

و بالتالي تقلصت مدة الوفاء و كذا قيمة الأقساط الشهرية .

1 - طالي لطيفة ، المرجع سابق ، ص 40.

2 - أكرم محمد حشيش، المرجع السابق، ص 36 .

3 - طالي لطيفة ، المرجع نفسه ، ص 41.

4 -مخالدي عبد القادر ، القرض العقاري في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 13.

-بالرجوع إلى نظام العمل الذي كان ينتهجه الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك في منح القروض العقارية كان يعمل بطريقة الادخار للزبائن فالذين يقومون بالادخار و يحققون قدرا معيناً من المال يمنح لهم الحق في الحصول على قروض من أجل تكملة ثمن السكنات التي يسعون لتملكها⁽¹⁾، أما في الوقت الحاضر أصبحت تمنح القروض لكل الأشخاص طالبي القرض مقابل تقديم مساهمة شخصية تحدد من طرف البنك عوض المجهود الادخار الذي كان يشترط سابق في منح القروض العقارية⁽²⁾.

ثالثاً - تقديم الضمانات اللازمة:

إن مختلف المعاملات المصرفية مبنية على الثقة إلا أن هذه الثقة في الممارسة الميدانية لا تكفي لاستمرار تنفيذ العمليات ، و كذا تجنب المخاطر التي يحتمل وقوعها ، فلهذا نجد أن صدور قرار الموافقة بمنح قرض عقاري لا تتم إلا بتقديم ضمانات كافية للمؤسسة القرض حتى يمنح قرار الموافقة ، لأن السياسة المصرفية تتطلب أخذ الحيطة والحذر من أجل تفادي مخاطر الإقراض و على رأسها خطر عدم الوفاء⁽³⁾.

باعتبار الخطر عنصراً ملازماً للقرض بصفة عامة و القرض العقاري بصفة خاصة نتيجة طول مدته و المبالغ الكبيرة الممنوحة فيه ، يحول دون إمكانية استبعاد احتمال وقوعه مادامت توجد مدة زمنية طويلة بين تاريخ منح القرض و حلول آجال الوفاء ، لذلك يتوجب على مؤسسة القرض أن تتخذ التدابير الملائمة لإدارة هذه المخاطر ، و أن تقرأ المستقبل قراءة جيدة ، ولعل من أهم هذه التدابير هو طلب مؤسسة القرض لضمانات مقابل منح القرض العقاري وهي⁽⁴⁾: الرهن العقاري و الكفالة و التأمين ، و سنفصل فيها فيما بعد.

¹ - دليل صندوق الوطني للتوفير و الاحتياط على الموقع: www.cnepbanque.dz

² - تجدر الإشارة إلى أن الأشخاص المدخرين لدى البنك يحصلون على عدة مزايا وأهمها نسبة الفائدة التي يتم استفادة منها بمعدل يتراوح ما بين 5,75% و تصل إلى 6,25% أما بالنسبة للأشخاص الغير مدخرين فإنه يتم حساب نسبة الفائدة بمعدل 7% - دليل صندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك .
http://www.elmouwatin.dz/spip.php?page=imprimer&id_article=4972، تاريخ الإطلاع :

2017/07/12-10:20.

³ - قزولي عبد الرحيم ، النظام القانوني للبنوك التجارية في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تلمسان ، 2014/2015 ، ص78.

⁴ - أكرم محمد حشيش، المرجع السابق ، ص ص 61 ، 62 .

وتعد هذه الالتزامات المذكورة أهم الالتزامات التي يجب على طالب القرض أن يتقيد بها أمام أي مؤسسة قرض باعتبارها مرحلة ما قبل التعاقد تشترك فيها معظم مؤسسة القرض في الجزائر ، وفي مقابل هذه الالتزامات تقابلها التزامات الطرف المقرض التي تم ذكرها أعلاه⁽¹⁾.

إن مرحلة ما قبل التعاقد أو التحضيرية⁽²⁾ في عقد القرض العقاري مهمة جدا وهذا يرجع إلى مدى جدية طالب القرض على الوفاء بالالتزامات و الشروط التي يطلبها الطرف المقرض ، فهي بمثابة القاعدة الأساسية لبناء عقد القرض العقاري ، فإقدام طالب القرض على الالتزام بما يطلب منه وسعيه في سبيل ذلك إلى استكمال كل الوثائق الضرورية التي يطلبها المقرض ، يعتبر موقف إيجابيا و حسن النية في الاقتراض من المقرض من خلال تقديم جميع الوثائق وكذا الضمانات اللازمة و الإسهام الشخصي المطلوب الذي يؤكد على مدى جديته ، وهو ما يسمح بالمرور إلى مرحلة إبرام عقد القرض .

الفرع الثاني :مرحلة إبرام عقد القرض العقاري:

بعد أن يقوم طالب القرض بكل الالتزامات التي تتطلبها المرحلة التحضيرية لإيداع ملف القرض لدى الطرف المقرض ،و تأسيس الضمانات المطلوبة ،والتأكد من كل المعلومات الضرورية و استقاء جميع الشروط ، تأتي مرحلة إبرام عقد القرض أين يوجه الطرف المقرض إيجابه (عرضه) لطالب القرض الذي بدوره مطالب بالرد عليه في أجل معين إما بالرفض أو بالقبول، فإذا كان الرد بالقبول فهذا يؤدي إلى إبرام العقد ، وعليه سنحاول دراسة القواعد التي تحكم القبول بنوع من التفصيل فيما يلي :

أولا - صدور القبول من طالب القرض :

يعتبر القبول هو الموافقة على إنشاء العقد بناء على الإيجاب الصادر عن الطرف المقرض ،وغالبا ما يتأخر صدوره عن صدور الإيجاب ،و يطلق عليه (الإرادة الثانية) و الإيجاب (الإرادة الأولى)⁽³⁾، فهو يمثل العنصر الثاني من ركن التراضي في العملية التعاقدية ، ويعد بمثابة رد

¹ -بوستة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 220.

² - أكرم محمد حشيش، المرجع السابق، ص 41 .

³ - محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني ،النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام (العقد و الارادة المنفردة) ،المرجع السابق ، ص 109.

على الإيجاب⁽¹⁾، و هو ما ينطبق على عقد القرض العقاري لكن بنوع من الخصوصية ، إذ أن عقد القرض العقاري يعد من عقود الإذعان⁽²⁾، وبالتالي فإن الطرف المقرض يفرض شروطه دون مناقشة وهو الذي يصدر عنه الإيجاب ، وما على طالب القرض الذي يصدر عنه القبول (طرف ضعيف) سوى مجرد التسليم بشروطه دون المناقشة أو التفاوض عليها ، وبالتالي فإما أن يوافق و ينعقد العقد أو يرفض فلا ينعقد العقد⁽³⁾، وهنا يجب أن يكون القبول مطابقاً للإيجاب ، و أن يصدر القبول قبل أن يسقط الإيجاب⁽⁴⁾.

وبهذا فالقبول في عقد القرض هو أن يوافق طالب القرض على توقيع عقد القرض العقاري وفقاً للشروط التي وضعها الطرف المقرض ، وهذا دون أن يكون له الحق في أن يفاوض عليها ، فيتوجب على طالب القرض إما أن يرفض أو يوافق على كل ما ورد في العرض الذي قدمه المقرض ، وبالتالي لا يحق لطالب القرض أن يناقشه فيما اشترطه المقرض لا أثناء توقيعه العقد و لا أثناء تنفيذه⁽⁵⁾.

ثانياً - أهلية الطرف الموجب له (القبول) :

باعتبار أن عقد القرض يقوم على أساس اقتران الإيجاب بالقبول و الذي يكون نتيجة تعبير كل من المقرض و المقترض على إرادتهما ، فإنه يجب أن تكون هذه الإرادة سليمة غير مشوبة بعيب من عيوب الإرادة و أن يكون طالب القرض متمتعاً بالأهلية ، فهنا كما يشترط في الطرف المقرض أن يتمتع بالأهلية كما ذكرنا سابقاً ، فإنه كذلك يشترط في طالب القرض الذي يصدر منه القبول أن يتمتع بالأهلية حتى ينعقد العقد، وهنا يجب أن تتوفر في طالب القرض الشروط التي تتعلق بوجود الإرادة و اتجاهها إلى إحداث الأثر القانوني والتعبير عنه⁽⁶⁾، و لا يكون هذا إلا بتوفر الأهلية فيه حتى يتم إبرام عقد القرض ، وهنا يجب أن نفرق في أهلية طالب القرض إذا كان فرداً أو تعاونية عقارية أو مرقي عقاري :

¹ - علي فيلالي ، المرجع السابق ، ص 128.

² - طالي لطيفة ، المرجع سابق ، ص 73.

³ - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 99.

⁴ - بوحفص جلاب نعناع ، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري ، المرجع السابق ، ص 169.

⁵ - طالي لطيفة ، المرجع نفسه ، ص 73.

⁶ - محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني ، النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام (العقد و الإرادة المنفردة) ، المرجع السابق ، ص 109.

أ- في حالة كان المقترض فردا : في هذه الحالة يتم تطبيق القواعد العامة ⁽¹⁾، و المبدأ المعمول به الذي جاء ذكره في المادة 78 من (ق.م.ج) على أنه : "كل شخص أهل للتعاقد ما لم يطرأ على أهليته عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها بحكم القانون"، و عليه فإن الأهلية تنقسم إلى نوعين أهلية الوجوب و أهلية الأداء ، و هنا الأهلية المشترطة في مثل هذا العقد تكون أهلية الأداء و التي تعني صلاحية الشخص لأن يباشر بنفسه التصرفات القانونية كإبرام عقود والتي ترتب له التزامات وتكسبه حقوق ، وبالنظر إلى أهمية و خطورة هذه العملية على الفرد فإن انعدام الأهلية تمنع إبرام عقد القرض العقاري ⁽²⁾.

ب- في حالة كان المقترض تعاونية عقارية : في حالة الأشخاص المعنوي فإن الأهلية تكون بحسب ما نص عليه القانون ⁽³⁾، و بالرجوع إلى القانون المتعلق بالتعاونيات العقارية رقم 92/76، و كذا من استقراء القرار المؤرخ في 1978/01/21 و المتضمن القانون النموذجي للتعاونيات العقارية ، فإن التعاونية العقارية تأخذ شكل شركة مدنية تتمتع بالشخصية المعنوية بمجرد أن تستوفي جميع الشروط القانونية المحددة قانونا ⁽⁴⁾ من أركان و شروط و شركاء و مجلس إدارة و جمعية عامة و تحديد الحصص و أهداف التعاونية و كذا مطابقة قانونها الأساسي للنموذج المرفق بالقرار المذكور ⁽⁵⁾، و عليه لا يمكن للتعاونيات أن تستفيد من إبرام عقد قروض عقاري الممنوحة من البنوك أو المؤسسات المالية إلا بعد حصولها على ترخيص من رئيس المجلس الشعبي البلدية ⁽⁶⁾.

ت- في حالة كان المقترض مرقي عقاري : حتى يستطيع المرقي العقاري من إبرام عقد قرض عقاري فإن المشرع لم يميز بين ما إذا كان المرقي العقاري شخصا طبيعيا أو معنويا ⁽⁷⁾ بل

1 - على فيلالي ، المرجع السابق ، ص 99.

2 - محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني ، النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام (العقد و الإرادة المنفردة) ، المرجع السابق ، ص 152.

3 - أنظر المادة 50 من (ق.م.ج) .

4 - أنظر المادة 13 و ما بعدها من القانون رقم 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري (الملغى)، سالف الذكر.

5 - أنظر المادة 23 من القرار المؤرخ في 1978/01/21 المتضمن القانون النموذجي للتعاونيات العقارية ، ج ر عدد 07.

6 - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 102.

7 - أنظر المادة 3 الفقرة 14 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر.

اكتفي فقط بأن تتوفر فيه عدة شروط حتى تكون له الأهلية المطلوبة كمرقي عقاري و هي أن يحصل على الاعتماد ، و أن يقوم بالقيد في السجل التجاري⁽¹⁾، و أن يسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حتى يتحصل على الترخيص لممارسة مهنة المرقى العقاري⁽²⁾، و بالتالي تكون له صفة المرقى و الأهلية لإبرام عقد قرض عقاري مع الطرف المقرض .

ثالثاً- آجل القبول:

إن لآجل الممنوح للقبول أهمية كبيرة إذ أنه يخدم مصلحة كل من طالب القرض و المقرض ، فهو يساعد المقرض على عدم تعطيل مصالحه لمدة طويلة ، و في نفس الوقت تساعد طالب القرض و تمكنه من أن يتخذ القرار الصحيح بعد التروي و التفكير و عدم التسرع⁽³⁾، إذ أنه يسمح له بإطلاع و اتخاذه القرار المناسب بعد تفكيره ، ولهذا نجد أن المشرع الفرنسي في سعيه للحفاظ على مصالح المقترض الذي يخشى عليه من تهوره و تسرعه في اتخاذ القرار ، أو خوفاً منه على المقترض من ضغوط التي يمكن أن يمارسها المقرض ، قرر تحديد مهلة لتفكير إجبارية لطالب القرض وهي 10 أيام ، و الهدف منها هو منع طالب القرض من إبرام عقد القرض قبل مرور المهلة الإجبارية تضمن تفكيره حول قبوله التعاقد⁽⁴⁾.

هنا أي قبول قبل مرور مهلة 10 أيام يكون هذا القبول باطلاً و لا يكون له أي أثر ، فهذه القاعدة أمر متعلقة بالنظام العام⁽⁵⁾، إلا أن إعادة ابدأ هذا القبول بعد نفاذ آجل الاجبارية للتفكير يولد العقد ، المهم أن يتم القبول قبل انتهاء المهلة التي يكون فيها العرض لا يزال قائماً .

هنا نشير إلى أن المشرع الفرنسي قد ألزم الطرف المقرض على الإبقاء على إيجابه مدة لا تقل على 30 يوماً ، و الهدف من ذلك هو تمكين المقترض من دراسته للعرض وما ورد في الإخطار ، ويبدأ حساب هذه المهلة من دون احتساب اليوم الذي تلقي فيه طالب القرض الإخطار المسبق ، وفي هذا الإطار سعي المشرع الفرنسي إلى ضرورة عدم التسرع طالب القرض و التزامه باحترام مهلة 10 أيام من استلامه الإخطار المرسل إليه من طرف المقرض و المؤثر عليه ، لإبداء موافقته من عدمها ، وذلك تحت طائلة عدم احترام هذه المهلة .

¹ - أنظر المادة 4 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر .

² - أنظر المادة 23 من القانون رقم 04/11 سالف الذكر .

³ - بوحفص جلاب نعناع ، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري ، المرجع السابق ، ص 170.

⁴ - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 74.

⁵ - بوحفص جلاب نعناع ، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري ، المرجع نفسه ، ص 175.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فإنه لم ينص على مهلة إجبارية لابد لطالب القرض أن يلتزم باحترامها بل ترك تحديد المهلة التي يجب أن يبقى فيها الموجب على إيجابه (المقرض) إلى العادات و الأعرف المصرفي والتي يتم تحديدها من طرف المقرض في الإخطار الذي يرسله للطالب القرض.

لكن من الناحية العملية نجد أن المقرض يعترف ضمنا لطالب القرض بمهلة معينة من أجل التفكير و التروي في العرض المقدم من قبله ، و من ثم الرد عليه و تسري هذه المهلة من تسليم طالب القرض العرض الخاص بالعقد مصحوبا بنموذج للشروط الأساسية ، وبعد دراسته و تجهيز الوثائق اللازمة ، يتم إبرام عقد القرض بين المقرض و طالب القرض وهنا يتوجب على طالب القرض الإقرار و بخط يده أنه قد اطلع على محتوى و شروط العقد قبل توقيعه⁽¹⁾.

وهناك إمكانية لعدول طالب القرض عن عقد القرض ، إذ نص المشرع الفرنسي في سعيه لحماية طالب القرض في عقد القرض عن منحه بموجب المادة 311 الفقرة 15 من القانون 1978 إمكانية التراجع عن إبرام العقد في أجل 07 أيام من تاريخ إبرام العقد ، وهو ما أستخدم على تسميته بـ "الحق في الندم" ، غير أنه في حالة مرور هذه المهلة فإن عقد القرض العقاري يبرم بعد حصول القبول و اقترانه بالإيجاب فينعقد العقد منتجا لجميع آثاره القانونية⁽²⁾.

أما المشرع الجزائري فنجد أنه قد نص في المادة 458 من (ق.م.ج) على أنه : "يجوز للمدين ، إذا انقضت ستة أشهر على القرض أن يعلن رغبته في إلغاء العقد ، ورد ما اقترضه على أن يتم ذلك في أجل لا يتجاوز 06 أشهر من تاريخ الإعلان "، من خلال نص المادة نستنتج أنه يمنح للمقترض حماية فعالة و ناجعة ، ربما أكثر من تلك التي يحاول التشريع الفرنسي تكريسها بموجب مهلة التفكير الإلزامية ، عن طريق منحه "الحق في العدول" أي رد القرض و إلغاء العقد في مدة معينة ، المهم أن يكون للمقترض في عقد القرض العقاري دراية و علم بهذا الحق و القدرة على ممارسته ، و الحق في إعلان رغبته في إلغاء العقد ورد ما اقترضه ، يجب أن يتم ذلك في أجل لا يتجاوز 06 أشهر من تاريخ الإعلان⁽³⁾.

وعليه فإن اقتران القبول صحيحا بالإيجاب يترتب عنه انعقاد عقد القرض العقاري ، و الذي

1 - بوحفص جلاب نعاة ، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري ، المرجع السابق ، ص 174.

2 - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 100.

3 - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 74.

بدوره يرتب عدة التزامات على عاتق الطرف المقترض في آخر مرحلة ، و هي مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري ، و التي سنحاول أن ندرس فيها بالتفصيل أهم هذه الالتزامات.

الفرع الثالث : مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري:

بمجرد التوقيع على وثيقة عقد القرض العقاري ينتقل طالب القرض إلى مركز قانوني جديد و هو الطرف المقترض تترتب عليه عدة التزامات في هذه المرحلة ولعل أهمها نذكر:

أولا - الالتزام باستخدام مبلغ القرض لتمويل العملية المخصص لها:

يلتزم المقترض باستخدام مبلغ القرض في تمويل العملية المخصص لها ، و يقابل هذا الالتزام الذي يقع على عاتق الطرف المقترض التزام الطرف المقرض بمراقبة استخدام مبلغ القرض ، فإذا كان هدف المقترض من طلب القرض العقاري بغرض تمويل مشروع عقاري سواء كان شراء أو بناء أو ترميم أو توسيع مسكن بالنسبة للأفراد ، أو لتمويل إنجاز سكنات أو اقتناء قطعة أرض لاستقبال مشروع سكني بالنسبة للمركبي العقاري ، فإنه يجب أن يلتزم بصرف مبلغ القرض في العملية المصرح بها في وثيقة عقد القرض ، لأن الالتزام باحترام استخدام مبلغ القرض في العملية المتفق عليها بشكل سليم يعتبر في حد ذاته ضمانا لصالح الطرف المقرض ⁽¹⁾، ولهذا نجد أن في عقد القرض الذي يبرم يتم فيه تحديد مبلغ القرض و الشخص المستفيد منه لأن استخدام مبلغ القرض أمر شخصي يمنح للمستفيد المباشر منه لهذا لا يجوز لغيره أن يستخدمه بدون رضا المقرض ، "لأن الاعتبار الشخصي عنصر جوهري" في عقد القرض العقاري ، لذا لا ينتقل حق المقرض إلى الورثة ⁽²⁾، وكذلك حسب طبيعة العملية العقارية المراد تمويلها و كيفية تمويل هذه العملية ، وإن أي إخلال في صرف أو استعمال مبلغ القرض من طرف المقرض فيما خصص له فإنه يعرضه إلى سقوط الآجال و بالتالي تسديد مبلغ القرض على الفور ، وكمثال على ذلك تمويل عملية بناء مسكن هنا حرصا من المقرض على استخدام المقرض لمبلغ القرض بشكل سليم يتم تمويل العملية على شكل دفعات تمنح حسب مراحل تقدم الإنجاز بالإضافة إلى المراقبة من خلال برمجة زيارات للمشروع و الوقوف على جودة و مواصفات الإنجاز خاصة إذا كان المسكن المنجز

¹ - مكدال سعيدة ، المرجع السابق، ص 179.

² - بوحفص جلاب نعاينة ، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري ، المرجع السابق ، ص 185.

هو نفسه الضمان المقدم للمقرض⁽¹⁾، وفي حالة إخلال المقرض في استخدام القرض في غير محله كأن يقوم بصرف المبلغ في شراء سيارة أو ...، فإن المقرض يتخذ عدة تدابير في حق المقرض من أهمها وقف دفع الأقساط و سقوط آجال الدفع و مطالبته برد مبلغ القرض على الفور.

لهذا نجد أن من بين الإجراءات التي يقوم بها المقرض لتحديد جدية و الغرض من اقتراض هو تحديد نوع العملية العقارية المراد تمويلها من خلال طلب بعض الوثائق التي ترفق مع ملف القرض و هي تختلف حسب طبيعة المقرض إذا كان فردا أو مرقي عقاري:

أ- في حالة كان المقرض فردا : فإن من بين الوثائق التي يتم تقديمها نذكر:

في حالة شراء مسكن يطلب نسخة من عقد الملكية ،أو وعد بالبيع محرر لدى موثق ، وفي حالة بناء مسكن طلب عقد ملكية القطعة الأرضية المراد إنجاز المسكن عليها زائد رخصة البناء تحدد نوعية و طبيعة الأشغال ،....

ب- في حالة كان المقرض مرقي عقاري : فإن من بين الوثائق التي يتم تقديمها نذكر:

في حالة شراء قطعة أرضية المراد إنجاز المشروع عليها من أحد الخواص لابد من تقديم عقد ملكية القطعة الأرضية ، وفي حالة إنجاز مشروع عقاري : إثبات المرقي العقاري ملكيته للقطعة الأرضية محل إنجاز المشروع السكني الذي يريد إنجازه بعقد مسجل و مشهر ، تقديم دراسة شاملة للجانب التقني و المالي التقديري للمشروع المراد تمويله بكل التفاصيل.

ليتم بعدها الفصل في طريقة التمويل و التي تكون إما على شكل دفعات و هي التي تعتمد عليها أغلب البنوك المقرضة ، إذ يتم دفع الدفعات للمقرض حسب نسبة تقدم أشغال الإنجاز وهذا بناء على تقرير يقدمه المهندس المعماري أو مكتب الدراسات المعتمد من طرف المقرض⁽²⁾، ليضمن بذلك المقرض التزام المقرض واحترامه بتخصيص القرض لتمويل العملية دون إخلاله لا من حيث صرف المخصصات المالية الممنوحة و لا من حيث الجودة و المواصفات في الإنجاز .

أما في حالة شراء مسكن فإن التمويل لهذه العملية يكون بدفع المبلغ دفعة واحدة على يد الموثق للبائع سواء كان مرقي عقاري أو أحد الخواص مالك المسكن المراد شرائه⁽³⁾.

إن الالتزام المقرض بصرف مبلغ القرض فيما خصص له ، يعد ضمانا للمقرض و في

1 - بوحفص جلاب نعاة ، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري ، المرجع السابق ، ص 185.

2 - مكدال سعيدة ، المرجع السابق ، ص 179.

3 - مكدال سعيدة ، المرجع نفسه ، ص 179.

نفس الوقت دافع للمقرض في أن يمنح القرض للمقترض ، و أي إخلال بهذا الالتزام يجيز للمقرض أن يطبق القواعد العامة التي تحكم الإخلال بالالتزامات التعاقدية ⁽¹⁾، إضافة إلى المتابعة الجزائية التي جاء ذكرها في نص المادة 46 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10/05/1987⁽²⁾.

ثانيا - الالتزام بدفع مبلغ القرض:

يعد الالتزام بدفع مبلغ القرض العقاري أهم التزام لطرف المقترض في عقد القرض العقاري ، و الذي يقابله التزام المقرض بنقل أو تسليم مبلغ القرض ، ونظرا لأهمية هذا الالتزام سنقوم بدراسته من خلال التطرق إلى العناصر التالية :

أ- **محل الالتزام :** إن محل الالتزام بالنسبة للمقترض هو دفع قيمة القرض الذي تم اقتراضه من المقرض ، وهذا برد مثل ما اقترضه عند انتهاء أجل القرض المتفق عليه ⁽³⁾، ذلك أن عقد القرض هو قرض نقدي أي ينصب على مبلغ من النقود ، و عليه أن يقوم بدفع هذا المبلغ للمقرض سواء دفعة واحدة أو على شكل أقساط شهرية يتم تحديدها في عقد القرض من خلال جدول الاستحقاق يتم التوقيعه من الطرفين ⁽⁴⁾، و يتم تحديد طريقة الدفع بالاعتماد على بعض المعايير منها قيمة القرض وقدرة المقترض على الدفع والمدة الزمنية التي يتطلبها لرد كامل المبلغ مع الفوائد وكذا قيمة المشروع المراد تمويله إذا كان المقترض مرقى عقاري ⁽⁵⁾، وباعتبار أن أغلب المقترضين من مؤسسات القرض هم من الأفراد ذو الدخل المتوسط والمحدود فإنه يتم مراعاة هذه الجوانب في تحديد قيمة الأقساط التي تستحق كل شهر إذ يجب أن لا تتجاوز ثلث راتب المقترض أي تتراوح ما بين 30 % إلى 40 % من الراتب الشهري ، أما فيما يتعلق بالمرقي فإنه يقوم بدفع مبلغ القرض دفعة واحدة بعد انتهاء من عملية إنجاز المشروع و بيعه كون أن مدة القرض قصيرة تصل إلى 24 شهرا لكن في المقابل تكون نسبة الفائدة مرتفعة نظرا لقيمة القرض المرتفعة جدا ⁽⁶⁾ ، وباعتبار أن

¹ - على فيلالي ، المرجع السابق ، ص 459.

² - نصت المادة 46 منه على أنه : " يعاقب المكتتب في الترقية العقارية الذي يعتمد استعمال القرض الذي تمنحه المؤسسة المالية المخولة استعمال يخالف العملية بالسجن من 10 إلى 20 سنة و بغرامة مالية لا تقل عن المبلغ المخصص " - راجع رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 127.

³ - أنظر المادة 450 من (ق.م.ج).

⁴ - رملة العلجة ، المرجع نفسه ، ص 124.

⁵ - براحية زويير ، المرجع السابق ، ص 54.

⁶ - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 234.

عملية تسديد أقساط مبلغ القرض تستغرق مدة طويلة بالنسبة للأفراد قد تصل إلى 30 سنة فإنهم لا يردون إلا قيمة الأقساط المتفق عليها ،دون أن تتأثر بارتفاع قيمة النقود أو انخفاضها ⁽¹⁾.

ب-حالات الوفاء بمبلغ القرض : إن التزام المقترض برد مبلغ القرض قد يؤخذ في مجمل الأوقات حالة من الحالات الثالثة التي جرى العمل بها ،و التي سنعددتها فيما يلي:

1-حالة الوفاء قبل حلول الآجل : إن الآجل في عقد القرض هو مقرر على الخصوص لصالح المقترض كونه يضبط دفعه للأقساط حسب مداخله و موارده المالية ، إلا أنه لا يوجد مانع من إقراره لصالح الطرف المقرض و هذا من خلال تقسيط و توزيع مداخله المالية ⁽²⁾، و بالتالي فإن الآجل في عقد القرض العقاري هو مؤسس لمصلحة كلا الطرفين .

وعليه فإن القواعد العامة تجيز للمقترض المدين بمبلغ القرض أن يعجل بدفع الدين كله أو لجزء منه قبل حلول الآجل المتفق عليه ، وهذه تعتبر قاعدة أمرة متصلة بالنظام العام فلا يجوز الاتفاق على إسقاط حق المقترض في الرد ، فالهدف من ذلك هو مساعدة المقترض على التخلص من الدين و إعفاءه من عبء الفوائد المترتبة عليه و كذا تشجيع الائتمان ⁽³⁾.

غير أنه يمكن للمقترض أن يتنازل عن الآجل المقرر لصالحه و الوفاء بمبلغ القرض و الفوائد المتفق عليها قبل حلول الآجل ، و هو ما يعرف بالوفاء المعجل أو المسبق و الذي يعد من بين أهم حالات (انقضاء عقد القرض العقاري) الوفاء الأكثر شيوع في القرض العقاري ، ويكون هذا نتيجة اتفاق مسبق يتم إدراجه في عقد القرض المبرم ، وهذا حتى يخفف على المقترض أعباء دفع الفائدة إذا توفر عنده ما يرد به قيمة القرض أو استطاع أن يقترض بسعر فائدة أقل ⁽⁴⁾، سواء كان الوفاء بكامل مبلغ القرض أو لجزء منه ،و تتم هذه العملية بعد الإخطار المسبق من المقترض و إبداءه الرغبة في الوفاء المسبق للمقرض ⁽⁵⁾، غير أن الوفاء المسبق يؤدي إلى إلحاق خسارة بالمقرض عند تنازل المقترض عن الآجل و دفع كامل المبلغ أو لجزء منه لكونه سوف يؤدي إلى خسارة الفائدة التي كان سيتحصل عليها المقرض من هذه العملية ، إذ أنه سيشكل تكلفة إضافية للقرض بخصوص عملية الوفاء بالإضافة إلى تأثيره و توقيف عملية إعادة التمويل الرهني نتيجة

¹ - أنظر المادة 95 من (ق.م.ج).

² - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 96.

³ - ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 108.

⁴ - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص ص 122 ، 123.

⁵ - بوحفص جلاب نعناعة ، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري ، المرجع السابق ، ص 188.

قيام المقرض بعملية تمويل القروض العقارية التي لديه و التي سندرسها فيما بعد مما يقلل من ثقة المستثمرين في السندات التي يصدرها المقرض⁽¹⁾.

لهذا وجب على المقرض أن يقوم بإخطار المقرض بالوفاء المعجل لمبلغ القرض وذلك قبل التاريخ المحتمل للوفاء بمدة معقولة ، كما هو الحال في التشريع المصري الذي يلزم المستثمر بإخطار الممول برغبته في الوفاء المعجل بفترة لا تقل عن 03 أشهر للقيام بالتدابير اللازمة ، وهنا الحكمة من الإخطار ليس الحصول على موقفة المقرض بل هو إجراء يلتزم به المقرض لصحة الوفاء المسبق ، وذلك وفق ما تقتضيه العادات و الأعراف المصرفية المطبقة⁽²⁾ ، و يعود إقدام المقرض على الوفاء قبل حلول الآجل إلى عدة أسباب و دوافع تختلف من مقرض إلى آخر و لعل أبرزها الحصول على مورد مالي كميّرات أو تعويض ما يجعله في غنى عن القرض ، أو الوفاء بمبلغ القرض الحالي نتيجة وجود فرصة إبرام عقد قرض جديد بشروط أفضل و سعر فائدة أقل ، أو لجوء المقرض إلى بيع العقار و تسديد مبلغ القرض بسبب ظروف اجتماعية (الطلاق أو وفاة أحد الزوجين أو...) أو اقتصادية (تغيير مكان العمل أو الفصل من العمل أو عدم القدرة على الوفاء...) ⁽³⁾، إن كل هذه الدوافع و الأسباب من شأنها أن تدفع المقرض إلى اختيار الوفاء المعجل أو مسبق لكامل مبلغ القرض أو لجزء منه كحل لإنهاء حالة التدين .

وبالرجوع إلى القواعد العامة نجد أن المشرع قد نص عليها في المادة 277 من (ق.م.ج) و التي جاء فيها : " لا يجبر المدين الدائن على قبول وفاء جزئي لحقه ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك " ، وهذا ما يعني أنه إذا قرر المقرض القيام بالوفاء قبل حلول الآجل ، أن يدفع كامل مبلغ القرض المتبقي على أن الوفاء بجزء من القرض ممكن لكن يكون بشرط موافقة الطرف المقرض كما أشار إليه المادة ، وهذا على خلاف المشرع المصري الذي حدد لائحة تنفيذية في القانون المتعلق بالتمويل العقاري المصري لا يجوز للطرف المقرض أي الممول أن يعجل الوفاء بمبلغ القرض كله أو لجزء منه إلا وفق الأوضاع المحددة فيها⁽⁴⁾.

ما يجب الإشارة إليه في هذه الحالة أنه يترتب على قيام المقرض بالوفاء المسبق دفع

1 - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 123.

2 - بوحفص جلاب نعاة ، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري ، المرجع السابق ، ص 188.

3 - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 97.

4 -أنظر المادة 19 من قانون التمويل العقاري المصري رقم 148 لسنة 2001.

تعويضات لصالح المقرض ، والتي تعرف بالشرط الجزائي الذي لم يعرفه المشرع الجزائري و لم يحدد القواعد التي تحكمه⁽¹⁾، إذ أن التسديد المسبق للقرض في القروض الاستهلاكية بدون عوض لا يمكن أن يلحق ضرر بمصالح المقرض إذا كان القرض بدون فائدة مثلما هو بين الأفراد ، لكن بالرجوع إلى القروض التي تمنح من البنوك و المؤسسات المالية لاسيما القروض العقارية تكون بعوض و الذي يعرف بالفائدة ، وهنا نجد عدة مبررات لاشتراط هذا التعويض الذي في العادة يكون في حالة التأخر في التسديد و ليس في حالة التعجيل في التسديد ،كونه يمس مصلحة المقرض و يسبب له ضررا لا بد من التعويض عنه ، و إلا كان مضطرا لمنع المقترضين من الوفاء المسبق إذا أن الضرر ينجم من جراء الوفاء المسبق في حرمان المقرض من تحقيق الفائدة و المنفعة التي كان مقرر أن يحصل عليها والتي تمكنه من تغطية مصاريف إصدار القرض⁽²⁾، إذ نجد أن البنوك تحدد هذه التعويضات و تضاف إلى المبلغ الواجب الدفع جزاء على التسديد المسبق و ذلك لتمكنه من تغطية الأضرار الناتجة عن هذه العملية ،على أن لا تتجاوز هذه التعويضات ما يحدده القانون ، و التي حددها المشرع الفرنسي بنسبة لا تتجاوز 10% من قيمة المبلغ المتبقي تطبيقا لما جاء في الفقرة 31 من المادة 221 من القانون رقم 596/79 المؤرخ في 13/07/1979 ، و التي أكدت على عدم تجاوز سقف القيمة المحددة في الشرط الجزائي عن الوفاء المعجل في حالة الاتفاق على ذلك و أن هذا التعويض لا يشكل إثراء بلا سبب بالنسبة لطرف المقرض⁽³⁾.

2 -حالة الوفاء عند حلول الآجل : يعد الوفاء عند حلول الآجل هي الحالة الطبيعية لتنفيذ التزام المترتب على عاتق الطرف المقترض⁽⁴⁾، وهذا إما بدفع مبلغ القرض دفعة واحد إذا كان الاتفاق يقضي بذلك كما هو الحال بالنسبة للمقترض إذا كان مرقى عقاري ،أو يكون بدفع كامل مبلغ القرض على شكل أقساط شهرية متفق عليها و محددة في جدول الاستحقاق إذا كان المقترض موظف أو تاجر .

3-حالة الوفاء عند سقوط الآجل : كذلك يمكن الوفاء في حالة سقوط الآجل وهذا نتيجة تحقق أحد الأسباب التي ذكرها المشرع في نص المادة 211 من (ق.م.ج) و هي:

¹ - بوحفص جلاب نعاية ، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري ، المرجع السابق ، ص 190.

² - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 98.

³ - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 123.

⁴ - رملة العلجة ، المرجع نفسه ، ص 126.

-إذا أشهر إفلاس المقرض وفقا للنصوص القانونية.

-إذا انقص المقرض بفعله إلى حد كبير ما اعطي للمقرض من تأمينات أو ضمانات.

-إذا لم يقدم للمقرض ما وعد في العقد بتقديمه من تأمينات .

بالإضافة إلى أن الكثير من المقرضين يقومون بإضافة بند في عقد القرض ينص على أنه في حالة تأخر عن تسديد قسط أو أكثر مستحق في الآجل المحدد له يعد سببا كافيا لسقوط الآجل و مطالبة المقرض بالوفاء الفوري بمبلغ القرض و فوائده (1).

إن إشهار إفلاس المقرض يعد في الواقع أمر لا جدل فيه يؤدي مباشرة إلى سقوط الآجل يستوجب إلزام المقرض بالوفاء الفوري بمبلغ القرض و الفوائد المتفق عليها ، لكن ما يثير التساؤل هو في الحالتين الباقيتين والتي تفسر على أنه يمكن للمقرض أن يعتبر تحقق أحد هذه الأسباب أمر جدي يؤدي إلى سقوط الآجل و المطالبة بتسديد الفوري للمبلغ القرض و الفوائد ومن الأمثلة نذكر امتناع المقرض عن تقديم تأمين أو دفع أقساط التأمين لشركة التأمين ، أو أن يقوم بأفعال من شأنها أن تحدث تغيرات على العقار موضوع الضمان المؤسس عليه الرهن لصالح المقرض ، ولهذا نجد أن معظم مؤسسات القرض تحرص حرصا شديدا على أنه في حالة التأخير في تسديد أي قسط مستحق الدفع فإنها تعده سبب كافيا لإسقاط الآجل ، و إلزام المقرض بالدفع الفوري لكامل مبلغ القرض و الفوائد ، و إلا تم تفعيل ضمانته الرهن المؤسسة على العقار لفائدة المقرض (2).

ت-مكان و زمان الوفاء بمبلغ القرض:

يعتبر مكان و زمان الوفاء بمبلغ القرض من بين المسأل المهمة في عقد القرض العقاري و عليه سنحاول أن نبين هذه الأهمية فيما يلي:

1-مكان الوفاء بمبلغ القرض : من استقراء نص المادة 451 من (ق.م.ج) نجدها تنص على التزام المقرض برد مبلغ القرض إلا أنها لم تحدد مكان رد مبلغ القرض ، و الأصل في مكان الدفع أن يكون متفق عليه في عقد القرض ، و إذا لم يحدد يتم ذلك وفقا للقواعد العامة (3)، أما إذا لم يكون هناك اتفاق وهذا الاحتمال نادر الوقوع فإن مكان دفع الأقساط هو موطن الطرف

¹ -رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 126.

² - رملة العلجة ، المرجع نفسه ، ص 126.

³ - سعد الدين نوال ، المرجع السابق ، ص 209.

المقترض أي المدين بالوفاء و يعبر عن هذه القاعدة بأن : "الدين مطلوب لا محمول" (1).

و تكمن الحكمة من تعيين مكان الوفاء في تحديد من هو المقصر في التزامه هل هو المقرض أم المقترض ، وعليه إذا كان مكان الوفاء هو موطن المقترض فعلى المقرض أن يسعى إلى هذا الموطن ليطالب بماله ، فإذا لم يفعل لا يكون المقترض مقصرا في التزامه ، لأن الدين في هذه الحالة مطلوب و ليس محمول ، على عكس ما إذا كان مكان الوفاء هو موطن المقرض فهنا إذا لم يفي المقترض بالقسط المستحق عد مقصرا ، لأن الدين هنا محمول و ليس مطلوب (2).

لكن بالرجوع إلى الواقع العملي فإن مكان دفع الأقساط يكون محددًا في وثيقة عقد القرض التي يوقعها الطرفين ، وهو المقر الرئيسي للبنك المقرض، أو أحد فروعه الأقرب من موطن المقترض لتسهيل عملية الوفاء بأقساط القرض (3).

2- زمان الوفاء بمبلغ القرض : باستقراء نص المادة 457 من (ق.م.ج) فإن زمان الوفاء يكون إما بانتهاء الآجل المتفق عليها في عقد القرض ، أي يكون إما بانقضاء آجل القرض بحلوله أو بسقوطه ، و بالرجوع إلى نص المادة 281 من (ق.م.ج) نجدها تنص على أنه يتم الوفاء بمجرد ترتيب الالتزام نهائيا في ذمة المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك ، وهذا يعني أنه يمكن لطرفي عقد القرض أن يحدد وقتا لاحقا للوفاء بمبلغ القرض لأن كلا النصين هما عبارة عن قواعد مكملة و ليست أمرة أي أنه يجوز لأطراف العقد الاتفاق على مخالفتها و ذلك بالاتفاق على آجل معين و تدوينه في عقد القرض (4).

لكن بالرجوع إلى الواقع العملي فإنه من المستحيل عدم تحديد آجل للدفع كونه يرتبط بمدة القرض و طريقة الدفع إذ يتم تحديد الآجل حسب طريقة الدفع سواء كانت دفعة واحدة عند انتهاء الآجل المحدد أو في شكل أقساط شهرية حسب جدول الاستحقاق ، ويتم من خلالها تحدد مواعيد دفع الأقساط ، و يجب على المقترض أن يلتزم بها و إلا تعرض لتسليط فوائد تأخيري عليه .

ث- إثبات دفع مبلغ القرض : إن أغلب البنوك و المؤسسة المالية التي تقوم بمنح القروض العقارية تسلك طريق الدفع بالأقساط و ذلك لمراعاة قدرات المقترضين لذلك يتم القيام بإعداد جدول

1 - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، أنظر هامش ، ص 83.

2 - عرعار الياقوت ، المرجع السابق ، ص 137.

3 - سعد الدين نوال ، المرجع السابق ، ص 209.

4 - إبراهيم زويبر ، المرجع السابق ، ص 55.

لتسديد هذه الأقساط الدورية أو الشهرية من خلال اقتطاعات من الدخل الشهري للمقترض إذا كان موظف⁽¹⁾، أو يدفع في شكل دفعات إذا كان تاجرا أما بالنسبة للمقرض العقاريين فيتم الدفع غالبا بعد الانتهاء من إنجاز المشروع العقاري و بيع السكنات المنجزة ، وعليه فإن دفع الأقساط المحددة شهريين من طرف المقرض بشكل منتظم لا يعتبر واقع مادية بل هو تصرف قانوني⁽²⁾، ولهذا فإن إثبات دفع المقترض لأقساط القرض لصالح الطرف المقترض أمر مهم يصب في حماية مصالح الطرفين ويكون وفقا للقواعد العامة ، و تكريسا لذلك فإن المشرع يلزم إذا كانت قيمة القسط الذي يدفعه المقترض يفوق النصاب المحدد في القانون لإثباته بشهادة الشهود ، فإنه يجب أن يتم الإثبات بالكتابة أو ما يقوم مقامها⁽³⁾.

وبالرجوع إلى الجانب العملي فإن معظم البنوك تعتمد في هذا الإطار للإثبات دفع مبلغ القرض عدة آليات لدفع منها : فتح حساب بنكي للمقترض لديها بهدف تسهيل عملية الدفع (عن طريق الأمر بالدفع الخاص بالمقترض) ، وهذا من خلال الاقتطاع الشهري المباشر من الراتب⁽⁴⁾ بنسبة تتراوح ما بين 30% الى 40% حسب راتب المقترض⁽⁵⁾، أو يتم إثبات ذلك من خلال وصل يسلم للمقترض أو عن طريق الدفع الشخصي للأقساط من طرف المقترض للمقرض مقابل وثيقة مخالصة بالدفع تثبت أنه قد قام بالوفاء بالقسط المستحق في وقته⁽⁶⁾، أو عن طريق تحويل مبلغ من المال في حدود قيمة القسط المستحق لحساب المقرض من أحد البنوك⁽⁷⁾.

ثالثا - الالتزام بدفع الفائدة المتفق عليها:

يوجد التزام لسبق بالالتزام المقترض بدفع مبلغ القرض و هو الالتزام بدفع الفائدة المتفق عليها ، و الأصل أن القرض يكون بدون فائدة⁽⁸⁾، لكن فيما يخص القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية التي أجاز لها المشرع استثناء أن تشترط الفائدة ومنها القروض العقارية⁽⁹⁾،

¹ -أنظر المادة 543 الفقرة 21 من (ق.ت.ج).

² - عرعار الياقوت ، المرجع السابق ، ص 138.

³ - أنظر المادة 333 من (ق.م.ج) .

⁴ - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 83.

⁵ - بوسنة ايمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 230.

⁶ - أنظر المادة 284 من (ق.م.ج) .

⁷ - عرعار الياقوت ، المرجع نفسه ، ص 139.

⁸ - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج 5، المرجع السابق ، ص 347.

⁹ - أنظر المادة 456 من (ق.م.ج) .

وعليه فإن هذه القروض تكون دائما مقترنة بفائدة⁽¹⁾، ويقصد بالفائدة هي: "أجر كراء النقود يلتزم المقرض بدفعه إلى البنك المقرض مقابل التنازل المؤقت له على السيولة"⁽²⁾، إذا فهي العوض الذي يلتزم به المقرض اتجاه المقرض مقابل أن ينتفع بمبلغ القرض، وبالتالي فالفائدة التي تدفع هي ثمن الانتظار أي تجميد الأموال في حوزة المقرض و عدم مطالبة المقرض بها طول مدة القرض وهي في نفس الوقت ثمن الاستخدام أي نقل المقرض ملكية مبلغ القرض للمقرض فيستخدمه في الغرض المخصص له، وهو أيضا ثمن الانتفاع أي تلبية الحاجة المرجوة من إبرام عقد القرض⁽³⁾.

وبهذا فإن الفائدة تدفع في مقابل الانتفاع بمبلغ القرض وهنا المقرض لا ينتفع من مبلغ القرض إلا من يوم التسليم الفعلي له، وبالتالي فالفائدة تستحق من اليوم الذي يتم فيه تسليم المبلغ للمقرض لا قبل ذلك⁽⁴⁾، وهنا التسليم هو أن يتم إيداع مبلغ القرض في حساب المقرض و لا بد من إعلامه أيضا⁽⁵⁾، و ينتهي دفع الفائدة بدفع كامل المبلغ المستحق وهنا في حالة تأخر المقرض في سداد مبلغ القرض في الآجل المتفق عليه في العقد فإنه يلتزم أيضا بدفع فائدة عن التأخير في التسديد⁽⁶⁾، وهذا وفقا للقواعد المقررة في التشريع ساري المفعول للسعر القانوني للفوائد التأخير.

أ-أنواع معدلات الفائدة المطبقة : بالرجوع إلى تطبيق الفائدة على القروض العقارية نجد أنها تتنوع حسب طريقة حسابها ومصدرها وكذا أسبابها، ولعل أهم أنواع الفائدة المطبقة من طرف البنوك و المؤسسات المالية المانحة للقروض و التي تتناسب مع طبيعة القرض العقاري هي: معدل الفائدة الثابتة و المتغيرة ، معدل الفائدة الاتفاقية و القانونية⁽⁷⁾ ، و لهذا لا بد من محاربة الربا و السعي لحماية المقرض من خلال العمل على تحديد سقف لمعدل الفائدة لا يمكن تجاوزه في

1 - عرعار الياقوت ، المرجع السابق ، ص 139.

2 - الطاهر لطرش ، المرجع السابق ، ص 70.

3 - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 85.

4 - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج 5، المرجع السابق ، ص 347.

5 - براحلية زوبير ، المرجع السابق ، ص 56.

6 - صبري مصطفى حسن السبك ، المرجع السابق ، ص 219.

7 - عبد القادر بلطاس ، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر ، المرجع السابق ، ص 219 ، - مكدال سعدية ، المرجع السابق ، ص ص 147 ، 148.

جميع الحالات و هو ما يعرف بسعر الفائدة القانوني⁽¹⁾.

ففي هذا الصدد فقد نص المشرع على سعر الفائدة في النظام رقم 01/13 المؤرخ في 2013/04/08⁽²⁾ و الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بالشروط البنكية المطبقة على العمليات المصرفية في المادة 9 منه⁽³⁾، وفي نفس السياق أصدر بنك الجزائر تعليمية رقم 16/08 المؤرخة في 2016/09/01 و المتعلقة بكيفيات تحديد معدلات الفائدة الزائدة⁽⁴⁾، والتي حددها فيها القروض التي تخضع إلى معدل فائدة زائد و التي من بينها القروض الموجهة لتمويل السكن⁽⁵⁾، وقد اعتبر البنك القروض بمعدل فائدة زائدة هي كل دعم مالي ممنوح بمعدل فائدة فعلي اجمالي يفوق عندما يتم منحه خمس (20%) متوسط المعدل الفعلي المطبق في العمليات⁽⁶⁾ من نفس الطبيعة من طرف البنوك و المؤسسات المالية خلال السداسي السابق⁽⁷⁾، وهنا المقصود بمعدل الفائدة الفعلي الاجمالي هو معدل سنوي يماثل معدل الفترة محسوب عند بلوغ آجل الاستحقاق و المعبر عنه بنسبة مئوية برقمين بعد الفاصلة⁽⁸⁾.

وعليه نجد أن الفائدة الاتفاقية يتم استخدامها من طرف مؤسسة القرض في مجال القروض العقارية و التي تتراوح ما بين 6.5% و 8%⁽⁹⁾، لكن تبقى محددة في إطار نصوص قانونية مما يعني حرص بنك الجزائر على المراقبة الدائمة لهذه المعدلات بغرض حماية مصالحه المقترضة من أعباء إضافية تثقل كاهله⁽¹⁰⁾.

¹ - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 86.

² - أنظر الموقع التالي: <http://www.bank-of-algeria.dz/pdf/reg2013arabe.pdf>

³ - نصت المادة 09 من النظام رقم 01/13 سالف الذكر على أنه : " يتم تحديد نسب الفائدة الدائنة والمدينة من قبل البنوك و المؤسسات المالية بكل حرية ، ولا يمكن في كل الحالات أن تتعدى نسب الفائدة الفعلية الاجمالية على القروض الموزعة من طرف البنوك و المؤسسات المالية معدل الفائدة الزائدة الذي يحدده بنك الجزائر " .

⁴ - أنظر الموقع التالي: <http://www.bank-of-algeria.dz/pdf/instructions2016ar.pdf>

⁵ - أنظر المادة 03 من التعليمية رقم 16/08 سالفة الذكر .

⁶ - لقد تم تسجيل معدل فائدة ب 25% في سنة 1995 من طرف بنك الجزائر و هذا بسبب حالة التضخم التي عرفتها البلاد و التي أثرت على أرباح البنوك سلبا نتيجة عدم التنبؤ بها و لهذا كان لزاما على بنك الجزائر أن يتدخل لوضع حل لهذا المشكل . - إسلام عبد القادر عثمان ، المرجع السابق ، ص 310.

⁷ - أنظر المادة 02 من التعليمية رقم 16/08 سالفة الذكر .

⁸ - أنظر المادة 04 من التعليمية رقم 16/08 سالفة الذكر .

⁹ - إسلام عبد القادر عثمان ، المرجع السابق ، ص 294.

¹⁰ - أنظر المواد 12 و 13 و 14 من التعليمية رقم 16/08 سالفة الذكر .

ب-الجزاء الذي يترتب على عدم دفع الفوائد : إن دفع الفائدة في عقد القرض العقاري يعد من أبرز الالتزامات الملقاة على عاتق المقرض، و في حالة الامتناع عن تنفيذ هذا الالتزام كون أن معدل الفائدة قد أثقلت كاهله بأعباء جديدة ليس بمقدوره تحملها، فهنا يترتب عليه جزاءات نتيجة إخلاله ، وعليه نجد أن القانون قد أقر حالتين للمقرض وله أن يختار بين أحدهما:

-إما أن يقوم المقرض بجبر المقرض على تنفيذ التزامه بدفع الفائدة بالطرق المقررة قانونا كالتنفيذ على أموال المقرض المقدمة كضمان لإرغامه على تنفيذ التزامه بدفع الفوائد المستحقة.

-وإما أن يقوم المقرض بطلب فسخ عقد القرض العقاري نتيجة إخلال المقرض بالتزاماته التعاقدية بعدم دفع الفوائد المستحقة في الوقت المحدد لها ،و هذا بعد اذاره و منحه مهلة لتنفيذ التزامه ، وبعدها تباشر الإجراءات القانونية المقررة لاستقاء المقرض لحقوقه المستحقة من وقت الحكم بفسخ عقد القرض ولا يكون للفسخ أي أثر رجعي،والتي تشمل كل من أصل القرض و الفوائد المترتبة عليه إضافة إلى الفوائد التأخيري و التعويضات المحكوم بها والمصاريف القضائية⁽¹⁾.

ونظرا لمعدل الفائدة المرتفع الذي تفرضه مؤسسات القرض على المقرضين الذين لا يمكنهم المناقشة في هذه الأسعار نظرا لاحتكار المؤسسات المصرفية، و حاجتهم الماسة لهذه القروض لتمويل عملياتهم العقارية ، نجد أن المشرع قد تدخل ليخفف على هؤلاء المقرضين لاسيما الأفراد ذو الدخل المتوسط و المحدود و المرقين العقاريين الخواص منهم الذي يساهمون في إنجاز مشاريع ذات طابع سكني لصالح الدولة ، من خلال تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية سواء للأفراد أو للمرقين العقاريين ، وهذا بتحمل الخزينة العمومية لجزء من هذه الفائدة و قد تم إصدار عدة مراسيم لتنظيم هذه العملية ، و هذا من أجل الرفع من قدرة المقرضين على الوفاء بالفائدة المتفق عليها ،و التي أصبحت تمثل نسبة ضئيلة لا تؤثر على المقرضين فبالنسبة للأفراد فهي تتراوح ما بين (1 % و 3 %) حسب الراتب الشهري⁽²⁾، و بالنسبة للمرقين العقاريين فهي تقدر ب (4 %) فقط⁽³⁾، وهذا ما يساعد على تقادي تلاعب مؤسسات القرض في حساب و تضخيم معدل الفائدة كون أن الخزينة العمومية سوف تكون طرف في العملية،فهي تساعد المقرضين من جهة، ومن جهة آخر تقوم بمراقبة مؤسسات القرض في تطبيق معدل

¹ - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج 5،المرجع السابق ،ص ص 348 ، 349.

² - أنظر المواد 2 و 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 389/13 سالف الذكر .

³ - أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 167/10 سالف الذكر.

الفائدة حسب ما يقضي به القانون .

رابعاً - الالتزام بدفع العمولات و المصارف المتعلقة بعقد القرض العقاري :

بإضافة إلى التزام المقرض بدفع الفائدة المتفق عليها أيضا الالتزام بدفع العمولات و المصاريف المتعلقة بعقد القرض العقاري ، و المقصود بعمولات المقرض هي مجموع المصاريف و المستحقات التي يتحملها المقرض ، و هي تدفع لصالح الطرف المقرض نظيرا القيام بعملية القرض، و لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تكون هذه العمولات معدومة ، بل تكون دوما موجبة⁽¹⁾، و عليه فإن المقرض يتحمل هذه المصاريف من بداية عملية القرض إلى غاية انتهائها.

وبالرجوع إلى النصوص القانونية المحددة لهذه المصاريف والعمولات نجد نص المادة 393 من (ق.م.ج) التي جاء فيها : "أن نفقات التسجيل ، والطابع ورسوم الإعلان العقاري ، و التوثيق وغيرها تكون على المشتري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك " ، وهذا ما ينطبق على عقد القرض العقاري باعتبار أن المقرض يتحمل هذه المصاريف قياسا على عقد البيع ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك ، و في نفس السياق فمن خلال استقراء نص التعليم رقم 07/95 المؤرخة في 1995/02/22 المتعلقة بالشروط المطبقة على عمليات البنك من هوامش الفائدة الزائدة و العمولات الأساسية مثل : المصاريف الإدارية و مصاريف الملف و مصاريف القرض مثل رسوم تحرير العقد و قيد الرهن العقاري وأتعاب الموثق و الخبير العقاري و كذلك أقساط التأمين و الضرائب و الرسوم و غيرها⁽²⁾.

و بالرجوع إلى التعليم رقم 08/16 المؤرخة في 2016/09/01 الصادرة عن بنك الجزائر و المتعلقة بكيفيات تحديد معدلات الفائدة الزائدة فإنها تنص في المادة 4 الفقرة 2 منها على : "كما يشمل إضافة إلى معدل الفائدة الاسمي ، جميع التكاليف و العمولات و التعويضات الأخرى المقررة من طرف البنك أو المؤسسة المالية عند منحهم القرض " ، ومنه نجد أن المقرض يلتزم بدفع كل المصاريف المتعلقة بعملية القرض في سبيل تنفيذ هذا العقد⁽³⁾.

ويتم تحديد مبلغ العمولات و المصاريف بالاعتماد على بعض المؤشرات التي تختلف من بنك إلى آخر ، و التي تحدد هذه القيمة حسب حجم و تخصص و طريقة عمل كل مؤسسة قرض ،

¹ - الطاهر لطرش ، تقنيات البنوك ، المرجع السابق ، ص 71.

² - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 90.

³ - بوحفص جلاب نعاة ، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري ، المرجع السابق ، ص 195.

و لعل أهم هذه المؤشرات نذكر⁽¹⁾:

-نوع المؤسسة (بنك أو مؤسسة مالية)، و تخصصها (تجارية أو عقارية أو ...).
-نوع القرض العقاري الممنوح (للأفراد أو للمقرين العقاريين) ، و مدته (طويل أو متوسط المدة)
و قيمته (مبلغ القرض صغير أو متوسط أو ضخم) لأن حجم القرض له دور كبير في تحديد
المصاريف و العمولات التي يدفعها المقترض للمقرض .

-إمكانية إعادة تمويل القرض من طرف شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) أو لا .

-الأخطار المرتبطة بالقرض لاسيما قدرة المقترض على الوفاء و شخصيته و سمعته.

إن تعدد أنواع العمولات و المصاريف التي يلتزم المقترض بدفعها تكون مكيّفة بحسب طبيعة
عملية القرض و نوعه ، وهذا ما يعطي أكثر دقة و وضوح في تطبيق هذه العمولات على عملية
القرض العقاري بغرض منع المقرض من التماذي في إضافة مصاريف أو عمولات لا أساس لها أو
بالأحر لا يقابلها أي انتفاع للمقترض⁽²⁾.

خامسا - الالتزام بالمحافظة على العقار محل التمويل بالقرض العقاري:

باعتبار أن عقد القرض العقاري تمتد فترة تنفيذه لمدة طويلة قد تصل إلى 30 سنة ، وخلال
هذه المدة الزمنية قد تطرأ بعض الأمور تدفع الطرف المقترض إلى القيام ببعض التصرفات كالبيع
أو الهبة و غيرها من التصرفات التي ترتب حقوق عينية ، أو قد يقتصر على تصرفات كأعمال
الإدارة مثل الإيجار و غيرها على العقار محل التمويل بالقرض العقاري ، و الذي يكون في غالب
الأحيان الضمانة المقدمة للمقرض مقابل منح التمويل من خلال توقع الرهن العقاري عليه ، فإنه
في هذه الحالة لابد من أن يلتزم المقترض بالحصول على موافقة المقرض و إذا أخلا بهذا الالتزام
فإن آجال تسديد الأقساط يسقط و تصبح مستحقة الأداء على الفور بعد اعداره⁽³⁾.

كما قد يهمل المقترض صيانة العقار المرهون و المحافظة عليه مما يؤدي إلى الانتقاص
من قيمة العقار الضامن وهذا ما يلحق ضررا بمصلحة المقرض ، فلهذا وجب على المقترض أن
يلتزم بالمحافظة على العقار المرهون طيلة فترة تنفيذ عقد القرض و يسقط هذا الالتزام بإتمام دفع

1 - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 90.

2 - الطاهر لطرش ، تقنيات البنوك ، المرجع السابق ، ص 72.

3 - نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق ، ص 127.

جميع الاقساط و الفوائد المتفق عليها⁽¹⁾.

وهنا نشير أنه في هذا الالتزام يتم إعمال القواعد العامة المتعلقة بالرهن إذ يلتزم المقرض بصفته الراهن بضمان سلامة العقار محل الرهن ،وقد منح القانون لطرف المقرض أي الدائن المرتهن الحق في ابدأ الاعتراض عن أي عمل أو تصرف أو تقصير من شأنه أن ينقص من قيمة العقار المرهون بشكل كبير ، وبالتالي المساس بالضمان العام للدين أي مبلغ القرض الممنوح و الفوائد المترتبة عليه ، ولهذا نجد أنه يمكن للدائن المرتهن (المقرض) أن يتخذ ما يلزم من الوسائل التحفظية في حالة الاستعجال وأن يعود على المقرض بما أنفقه باعتباره الراهن⁽²⁾، أما إذا لم تقي هذه التدابير في تلافي وقوع الحادث و أدى إلى هلاك العقار الضمان أو أدى إلى نقص كبير منه مما يؤثر على ضمان الدائن المرتهن (المقرض) فهنا نجد ثلاثة حالات وهي:

-في حالة ما إذا هلك العقار الضمان نتيجة خطأ الراهن أي المقرض فهنا للمقرض الخيار بين طلب تقدم تأمين كافيا أو أن يقوم بتسديد مبلغ القرض على الفور⁽³⁾.

- في حالة ما إذا هلك العقار الضمان نتيجة سبب أجنبي لا ينسب إلى الدائن فهنا للمقرض إما أن يقدم تأميناً كافياً أو أن يقوم بتسديد الفوري للمبلغ قبل حلول الآجال المتفق عليها في العقد⁽⁴⁾.

- في حالة ما إذا نتج عن هلاك العقار الضمان استفادة المقرض أي الراهن من أي تعويض أو مبلغ تأمين أو تعويض نتيجة نزع الملكية للمنفعة العامة ، فهنا ينتقل الراهن بمرتبته إلى هذا المال و يستوفي حقه منه⁽⁵⁾ .

وعليه مما تقدم يلتزم المقرض بالمحافظة على العقار محل التمويل طيلة مدة تسديد القرض العقاري و يسقط هذا الالتزام بتسديد كامل المبلغ المتفق عليه في العقد إلى جانب الفوائد المقررة. إن ما تم ذكره أعلاه تعتبر أهم الالتزامات التي تترتب على عاتق كل طرف في عقد القرض العقاري ، و هذا في المراحل الثلاثة لتكونه بدءاً بمرحلة ما قبل التعاقد أو التحضيرية ، مروراً بمرحلة إبرام العقد ، وصولاً إلى تنفيذ هذا العقد و التي تم دراستها على ضوء التشريع الجزائري.

¹ - بوحفص جلاب نعاة ، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري ، المرجع السابق ، ص 195.

² - أنظر المادة 898 من (ق.م.ج) .

³ - أنظر المادة 899 الفقرة 1 من (ق.م.ج).

⁴ - أنظر المادة 899 الفقرة 2 من (ق.م.ج).

⁵ - أنظر المادة 900 من (ق.م.ج).

المبحث الثاني :

الضمانات القانونية المعتمدة لصالح أطراف عقد القرض العقاري.

يعتبر عقد القرض العقاري أحد أهم الآليات القانونية للتمويل العقاري في الجزائر الموجه للأفراد وكذلك للمقرين العقاريين لتمويل مختلف العمليات ذات الطابع العقاري ،و يمنح هذا القرض من طرف البنوك و المؤسسات المالية التي تكون محترفة للعمل المصرفي ، مما يجعل هذا النوع من العقود يتميز بالإذعان كون أن المقرض يفرض شروط دون أن يقبل مناقشتها أو التفاوض عليها ،مما يجعله متعسفا في حق المستهلك المقترض ،وهذا يؤدي إلى الإخلال بمبدأ المساواة العقدية بين طرفي العقد مما يستدعي معه الأمر توفير الحماية القانونية للمقترض (المطلب الأول) ،وقد يؤدي تنفيذ العقد إلى إثقال كاهل المقترض بالعديد من الالتزامات التي ينجم عنها عدم التزامه بالوفاء بشكل مؤقت أو دائم مما يدفع بالطرف المقرض إلى اتخاذ تدابير لتسوية هذا الإشكال لحماية مصالحه (المطلب الثاني).

المطلب الأول :

الحماية القانونية المعتمدة لصالح المستهلك المقترض .

يعتبر تدخل المشرع لتوفير الحماية القانونية اللازمة للمقترض في عقد القرض العقاري من تعسف الطرف المقرض أمرا ضروريا ⁽¹⁾، وهذا من خلال العمل على اتخاذ مجموعة من التدابير التي تكون في كل مراحل عقد القرض العقاري بدأ بمرحلة ما قبل التعاقد (الفرع الأول) ، ثم

¹ - هنا نشير إلى أن الطرف المقترض عندما يكون من الأفراد أي يكون موظف مثلا يكون عرضة لبعض الممارسات التي تصدر عن الطرف المقرض، وذلك لعدة أسباب منها الحاجة للقرض ،جهله للإجراءات و المعاملات ، و طول مدة الوفاء بمبلغ القرض التي تصل إلى 30 سنة بالإضافة المخاطر التي تلازم هذا النمط من القرض العقاري و هذا ما يجعل المقرض يقوم ببعض التصرفات التي من خلالها يستطيع خدمة مصالحه دون الاكتراث لمصلحة المقترض وهذا ما يستوجب توفير الحماية القانونية له،على العكس من ذلك عندما يكون المقترض مرقى عقاري فإنه يكون أقل تعرضا لمثل هذه الممارسات و هذا يرجع لعدة أسباب منها أن المرقى العقاري تاجر فممارسة نشاطه يكسبه الخبرة في الحصول على التمويل المناسب لإنجاز مشروعه العقاري ، و الدراية الجيدة بمجريات عملية القرض ، بالإضافة إلى قصر مدة القرض و التي لا تتجاوز في معظم الأحيان 24 شهر ، إضافة إلى أن معدل الفائدة يكون ثابت مما يكون في منء عن حصول مثل هذه الممارسات في هذا النمط من القرض العقاري ، - إسلام عبد القادر عثمان ، المرجع السابق ، ص ص 295 ، 299 .

مرحلة إبرام العقد (الفرع الثاني)، وصول إلى مرحلة تنفيذ العقد (الفرع الثالث)، وعليه سنحاول دراسة الحماية المتخذة للمقترض باعتباره مستهلكا على ضوء التشريع المقارن ، وما جاء به التشريع الجزائري في هذا الخصوص ضمن القواعد العامة والنصوص الخاصة بحماية المستهلك فيما يلي:

الفرع الأول : في مرحلة ما قبل التعاقد:

تعتبر هذه المرحلة من أهم المراحل التي تمهد لإبرام عقد القرض العقاري أين يقوم المقرض بعرض خدمة القرض العقاري ، وهذا من خلال استخدام وسائل مختلف للإعلان و الإشهار عنها بهدف استقطاب أكبر عدد من جمهور المستهلكين و دفعهم للتعاقد معه ، و في ظل هذه المرحلة قد يستغل المقرض نقص خبرة و معرفة المستهلك طالب القرض بمجريات عرض الخدمة عن طريق الإعلان والإشهار المضلل والكاذب ، و عدم تزويده بالمعلومات والبيانات اللازمة و الأساسية التي يجب أن يطلع عليها ، مما تبهره و تدفعه لإبرام عقد القرض مع المقرض ، دون علمه بالممارسات التي قام بها المقرض ، وهذا يجعل من توفير الحماية القانونية للمستهلك طالب القرض هنا أمرا ضروريا باعتباره طرفا يفتقر إلى الخبرة و المعرفة التي نجدها عند المقرض الذي يعد محترفا ، و بالتالي حمايته من الإعلان و الاشهار المظلل و الكاذب (أولا)، وكذا حمايته أثناء تزويد المقرض بمحتوى العملية التعاقدية من خلال التزام المقرض بإعلامه بالمعلومات والبيانات الضرورية له (ثانيا) ، حتى يصح رضائه و يكون التعاقد سليما ، كل هذا سندرسه فيما يلي:

أولا -الحماية من الإعلان و الإشهار المضلل و الكاذب في عقد القرض :

يلجأ المقرض في عرض خدماته إلى وسائل مختلفة لتسويقها وترويج لها عن طريق الإعلان و الإشهار الذي يوجه لعامة المستهلكين ، و لقد عرف الإشهار على أنه : " عملية اتصال غير شخصي لحساب المؤسسة المشهورة التي تسدد ثمنه لصالح الوسائل المستعملة لبثه ، و يكون الإشهار منصبا على سلع أو خدمات غالبا ما تكون تجارية أو سياسية أو مصرفية كالقروض والتمويلات المصرفية ⁽¹⁾، و يهدف المقرض من خلاله لتأثير على إرادة المستهلكين وجذبهم من

¹ - مخالدي عبد القادر ، التزامات المقرض في مرحلة ما قبل التعاقد ، المرجع السابق ، ص 145.

أجل الإقبال على التعاقد معه ⁽¹⁾، مما يبين أن للإعلان و الإشهار دور مهم في التمهيد لإبرام عقد القرض العقاري يستوجب معه الأمر منحه قيمة قانونية ، وهذا ما يجعل من الإعلان و الإشهار سلاحا خطيرا في يد المحترف ضد المستهلك ⁽²⁾، وهو ما يبرز من خلال الإعلان و الاشهار المضلل و الكاذب ، وهنا لابد من إقرار الحماية القانونية للمستهلك المقترض في هذه المرحلة من عقد القرض العقاري ، إذ نجد أن هناك العديد من التشريعات المقارنة قد نظمت هذه المسألة بغرض توفير الحماية للمقترض باعتباره مستهلك يستوجب الأمر حمايته من تحايل المقرض المحترف في حالة الإعلان و الاشهار المضلل و الكاذب ، وهو ما نلمسه عند كل من :

أ- **المشرع المغربي** : الذي نص على تنظيم مسألة الإعلان و الإشهار من خلال القانون رقم 31/08 المتعلق بتحديد تدابير حماية المستهلك ⁽³⁾، في المادة 115 منه و التي نصت على أنه: " يجب أن يكون كل إشهار يتعلق بالقروض المشار إليه في المادة 113 من القانون رقم 31/08 سالف الذكر نزيها و إخباريا "، وقد حدد المشرع المغربي مجموعة من البيانات التي أوجب أن يتضمنها الإشهار على غرار تحديد هوية المقرض و عنوانه ، طبيعة القرض و الغرض منه و....، وكان هدف المشرع المغربي من هذا هو توفير الحماية القانونية للمقترض كمستهلك من تعسف المهني المقرض و لقد رتب جزاءات عن قيام المقرض بالإشهار المضلل وهذا بناء على توفر الركن المادي و الذي يحدد بوجود الإشهار وأن يتسم بالتضليل و أن يكون التضليل بسبب أحد العناصر التي يتضمنها الإشهار و المنصوص عليها في المادة 21 من نفس القانون على سبيل الحصر كتضمن الإشهار معلومات أو بيانات أو عرض أو استخدام عبارات غامضة تؤدي إلى تضليل المستهلك المقترض ، أما عن الركن المعنوي فيمكن أن يؤخذ شكل مقصود أو نتيجة الخطاء وإذا تحقق يمكن توقيع العقوبات المذكورة في الفصل 133 من قانون الجنائي المغربي ⁽⁴⁾.

¹ - أسامة شهاب حمد الجعفري ،سلام عبد الله على الربيعي ، الحماية التشريعية للمستهلك في عقد التمويل العقاري (دراسة مقارنة)، مجلة المحقق الحلي ، العدد 3 لسنة 2017 ، جامعة بابل ، العراق ، ص 517.

² - بشير سليم ، بوزيد سليمة ،الالتزام بالإعلام و طرق تنفيذه وفقا لأحكام قانون حماية المستهلك و قمع الغش 03/09 ، مجلة الحقوق و الحريات ، العدد 4 أبريل 2017 ، جامعة بسكرة ، ص 44.

³ - القانون رقم 31/08 المتعلق بتحديد تدابير لحماية المستهلك ، الجريدة الرسمية عدد 5932 المؤرخة في 2011/04/7 (المملكة المغربية).

⁴ - أنظر الموقع التالي : https://anibrass.blogspot.com/2015/04/blog-post_64.html ، تاريخ الإطلاع : 2017/09/06 - 13:18.

ب-المشرع المصري: بالرجوع إلى المشرع المصري فنجد أنه لم ينص على الحماية القانونية صراحة للمقترض كمستهلك في قانون التمويل العقاري المصري رقم 148 لسنة 2001 لكن في المقابل نجد أنه قد نص على التزام مؤسسات التمويل العقاري عند قيمتها بنشاطها بأن تكون كل إجراءات التمويل العقارية واضحة و محددة بشكل يضمن لطالب التمويل كمستهلك معرفة جميع حقوقه و التزاماته⁽¹⁾، ولهذا نجد من بين الوثائق أو المستندات المرفقة بعقد التمويل العقاري إقرار من طالب التمويل المستهلك بأنه قد تسلم نسخة من نموذج الشروط الأساسية و إطلاع عليها قبل إبرام اتفاق التمويل العقاري⁽²⁾.

ت-المشرع الفرنسي: يعتبر المشرع الفرنسي أكثر حزماً في تنظيم مسألة حماية المستهلك المقترض من الإعلان و الإشهار المضلل و الكاذبة ، إذ أنه نص على تحريم الإعلان المضلل و الكاذب كقاعدة عامة ضمن قانون الاستهلاك الفرنسي رقم 949/93 المؤرخ في 1993/07/26 في المادة L-121 إلا أنه لم يكتفي بذلك بل قام بسن نص قانوني خاص بحماية المستهلك في عقد التمويل العقاري ،و قد تناول فيه مسألة الدعاية و الإعلان في مرحلة ما قبل التعاقد بمقتضى المادتين L-312-4 و L-312-6 من قانون الاستهلاك الفرنسي ، و الذي ألزم الممول أن يتضمن إعلانه أو إشهاره مجموعة من البيانات المتعلقة بعقد التمويل العقاري ، وحتى لا يتم مخالفة الممول المقرض لهذه البيانات التي يجب عليه أن يحترمها أثناء وضع الإعلان أقر المشرع الفرنسي عقوبات تتمثل في توقيع غرامات مالية على الممول الذي يخالف تصل إلى 30 ألف يورو و هو ما نصت عليه المادة L-312-32 من قانون الاستهلاك الفرنسي يضاف إليه الجزاء المدني، ولقد كان للقضاء الفرنسي دور بارز في تكريس هذه الحماية للمستهلك المقترض في حالة مخالفة الممول للقواعد الخاصة بإعلان ، إذ قضت محكمة النقض الفرنسي في حكمها الصادر بتاريخ 1990/07/04 القاضي بتوقيع العقوبات المنصوص عليها في المادة L-312-32 على الممول الذي أعلن دون أن يقوم بتحديد في إعلانه التكلفة الإجمالية لمبلغ التمويل والفوائد المستحقة عليه⁽³⁾.

ث-المشرع الجزائري: أما بالرجوع إلى المشرع الجزائري فنجد أنه قد نص على الإعلان

1 - أنظر المادة 3 الفقرة أ من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المصري.

2 - أسامة شهاب حمد الجعفري ،سلام عبد الله على الربيعي ،المرجع السابق ، ص 519.

3 - أسامة شهاب حمد الجعفري ،سلام عبد الله على الربيعي ،المرجع نفسه ، ص 519.

والإشهار بشكل عام دون أن يخص عقد القرض العقاري بشكل خاص مما يترك فراغ تشريعي في هذه المسألة يجب تداركه ⁽¹⁾، فمن استقراء مواد قانون النقد والقرض لا نجده يشير إلى حظر الإعلان و الإشهار المظلل و الكاذب الموجه للمستهلكين ، ما عدا نص المادة 119 مكرر 1 من الأمر رقم 11/03 المعدل بمقتضي القانون رقم 04/10 والتي جاء فيها: "...يجب أن تستوفي عروض القروض مطلب الشفافية و تشير بوضوح لكل الشروط المتعلقة بها ..."، و هذا دون أن يفصل في هذه الشروط الواجب توفرها ،و بالرجوع إلى الإعلان و الإشهار فنجد أن المشرع قد عرف الإشهار في المادة 3 من القانون رقم 02/04 المؤرخ في 23/06/2004 الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية⁽²⁾ بأنه : "كل إعلان يهدف بصفة مباشرة أو غير مباشرة إلى ترويج بيع السلع أو الخدمات مهما كان المكان أو وسائل الاتصال المستعملة "، وقد نص عليه أيضا في المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 378/13 الذي يحدد الشروط والكيفيات المتعلقة بالإعلام المستهلك⁽³⁾ أنه : " يتم إعلام المستهلك عن طريق الوسم أو وضع العلامة أو الإعلان أو بأي وسيلة آخر مناسبة عند وضع المنتج للاستهلاك و يجب أن يقدم الخصائص الأساسية للمنتج طبقا لأحكام هذا المرسوم "، ومنه نجد أن المشرع قد جعل من الإعلان مرادفا للإشهار بغض النظر على الاختلاف بين المصطلحين ،و كذلك فسح المجال للمحترفين في اختيار الوسيلة المناسبة لعرض خدماتهم و منتجاتهم وهذا ما يفتح المجال لتهرب و استغلالها في الإعلان و الإشهار المضلل و الكاذب ، إذ نجد أن الإعلان و الإشهار تستخدم فيه أساليب لتأثر على إرادة المستهلك ،من خلال استخدام عبارات مبالغ فيها تؤدي إلى تضلل و التأثير على المستهلكين ⁽⁴⁾، وهذا أمام أنظار المشرع الذي لم نجده قد رتب أي جزاء يتعلق بالمخالفين لشروط الإعلان و الإشهار المظلل و الكاذب ، و هذا ما يجعل المستهلك المقترض ضحية لهذه الممارسات ، لذا لابد على المشرع أن يتدخل في تعديل القانون المتعلق بحماية المستهلك وهذا بإدراج مواد تعالج مسألة الإعلان و الإشهار المضلل و الكاذب و كيفية تقاضي ذلك من خلال وضع شروط و بيانات

¹ - سعد الدين نوال ، المرجع السابق ، ص 157.

² - القانون رقم 02/04 المؤرخ في 23/07/2004، يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، ج ر عدد 41.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 378/13 المؤرخ في 18/11/2013 الذي يحدد الشروط و الكيفيات المتعلقة بإعلام المستهلك ، ج ر عدد 58.

⁴ - بشير سليم ، بوزيد سليمة ، المرجع السابق ، ص 43.

أساسية يجب أن تتوفر فيه بالإضافة إلى إقرار عقوبات للمخالفين له ، و هذا كله من أجل حماية المستهلك من الإعلان و الإشهار المضلل و الكاذب .

ومنه يمكن القول أنه في ظل غياب نص خاص بحماية المستهلك المقترض يفتح الباب أمام إمكانية لإحقا أضرار بالمستهلك طالب القرض و تعسف المحترف (المقرض) في استغلاله لتأثير على إرادة طالب القرض لدفعه إلى التعاقد مستغلا في ذلك حاجة المستهلك الماسة للحصول على التمويل ،وعليه يمكن القول أن الإعلان و الإشهار يعدان وسيلتين قانونيتين لحماية (1) طالب القرض باعتباره مستهلكا و طرفا ضعيفا في العلاقة التعاقدية بالمقارنة مع المقرض الذي يستأثر بالقوة و التفوق الاقتصادي و القانوني و المعرفي (2)، لذا وجب حماية طالب القرض من خطر التضليل الإعلان و الإشهار الكاذب من خلال وضع أجهزة رقابة متخصصة في مراقبة سلامة الإعلان أو الإشهار الذي يعرض الخدمة التي يقدمها المقرض للمستهلكين طالبي القرض.

ثانيا - الحماية من إخلال المقرض بالتزامه في إعلام المستهلك طالب القرض في عقد القرض :

يعتبر التزام المقرض بالإعلام من بين وسائل الحماية المقررة لصالح المستهلك طالب القرض كونه يحقق نوع من التوازن العقدي بين المقرض و المقرض ،من خلال تحقيق الشفافية والنزاهة التي يجب أن تطبع علاقة المقرض بالمقرض أي المهني بالمستهلك (3)، إذ أن الالتزام بالإعلام ينقسم إلى قسمين الالتزام بالإعلام قبل التعاقد و الالتزام بالإعلام التعاقد ،و عليه فإن الالتزام بالإعلام السابق للتعاقد ينشأ و ينفذ في مرحلة سابقة على إبرام العقد لهذا يطلق عليه الالتزام بالإعلام قبل التعاقد (4)، وهنا نشير إلى أن الالتزام بالإعلام يتميز عن الإعلان و الإشهار ، إذ أن الهدف من الإعلان و الإشهار هو استقطاب المستهلك وليس تنبيه و إحاطته علما بتفاصيل الخدمة (5)،بينما يعد الالتزام بالإعلام وسيلة حماية مقررة لطالب القرض من مخاطر

¹ - أنظر المادة 17 من القانون رقم 03/09 المؤرخ في 2009/02/25 المتعلق بحماية المستهلك و قمع الغش ، ج ر عدد 15.

² - بشير سليم ، بوزيد سليمة ، المرجع السابق ، ص 44.

³ - محمد السطي، حماية المستهلك من الشروط التعسفية في القرض العقاري ، مجلة المتوسط للدراسات القانونية و القضائية ، العدد 2 ، دجنبر 2016 ، المغرب ، ص 252.

⁴ - كراش ليلي، حماية رضا المستهلك في ظل قواعد حماية المستهلك ، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 31 ، ج 4 ، ص 106.

⁵ -طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 63.

المحتملة للإعلان والإشهار من خلال تقديم المعلومات والبيانات الخاصة بعملية القرض .
وعليه يأتي الالتزام بالإعلام بعد أن يتم الإعلان و الإشهار عن خدمة القرض العقاري ،وبالنظر إلى الضرورة الملحة للحصول على السكن لفئة ذو الدخل المتوسط و المحدود ، تشكل دافعا لتقرب من المقرض الذي وضع الإعلان و إبدائهم الرغبة في طلب قروض عقارية ،و هذا بتقديم طلبات مكتوب تودع في المقر الرئيسي للمقرض أو أحد وكالاته بعد أن يقوم كل طالب القرض بملىء هذا النموذج من طلب القرض الذي يقوم المقرض بإعداده من خلال الحرص على تضمنه الإجابة على بعض الاسئلة ،و ذكر كل المعلومات التي تتعلق بشخص طالب القرض و مركزه المالي حتى يمكنه هذا من إصدار قرار المنح أو الرفض ،و الهدف من إيداع طلب القرض من طرف طالب القرض هو :

1-تحديد المركز المالي والقانوني لطالب القرض كونه سيكون مرشحا ليكون مقرضا مستقبلا.

2- إعلام طالب القرض كونه مستهلكا بالمعلومات و البيانات اللازمة التي تتعلق بمحتوي عقد القرض العقاري المزمع إبرامه نظرا لجديته و نيته في التعاقد⁽¹⁾.

وعليه نشير إلى أن الطلب الذي يودع من طرف طالب القرض لا يعتبر دعوى للتفاوض كون أن عقد القرض العقاري من عقود الإذعان ، وليس دعوى لتعاقد لأنه لا يوجد في النصوص القانونية دعوى للتعاقد ، بل هو يعتبر مرحلة قانونية مستقلة يجب أن يلتزم بها كل طرف بالإعلام المتبادلة،وهذا من خلال أن يلتزم المقرض بإعلام المستهلك طالب القرض بالبيانات و المعلومات المتعلقة بعقد القرض وكذا الشروط الجوهرية التي لا يمكن المناقشة أو المفاوضة عليها معه ،و في المقابل لابد على طالب القرض أن يعلم المقرض بالمعلومات الصحيحة عن مركزه المالي و عن كل ما يطلبه المقرض من معلومات حتى يشكل صورة واضحة عن الزبون الذي سيتعامل معه.

ومنه فإن الالتزام بالإعلام هو التزام يغطي مرحلة ما قبل التعاقد لصيانة رضي طالب القرض ، وبهذا فإن إيداع طلب القرض يكون تجسيدا فعليا لالتزام كلا الطرفين بالإعلام قبل الإقبال على التعاقد⁽²⁾،وباعتبار أن الإعلام أصبح التزام قانوني تفرضه العديد من التشريعات المقارنة على المهني ، فمنهم من اعتمد الإعلام عن طريق طلب القرض وسيلة حماية لصالح

¹ - أسامة شهاب حمد الجعفري ،سلام عبد الله على الربيعي ،المرجع السابق ، ص ص 520 ، 521.

² - أسامة شهاب حمد الجعفري ،سلام عبد الله على الربيعي ،المرجع نفسه ، ص 521.

المستهلك طالب القرض ، وهذا كونه من خلال هذا الالتزام يزود طالب القرض بالمعلومات والتفاصيل الضرورية عن العملية التعاقدية ، ولعل من بين من أخذ بهذه الوسيلة من التشريع المقارن نذكر :

أ-المشروع المغربي : فقد نص في القانون رقم 31/08 المتعلق بتحديد تدابير لحماية المستهلكين في القسم الثاني الذي عنوانه بإعلام المستهلك في الباب الأول بعنوان الالتزام العام بالإعلام و جاء في المادة 1 / 1 منها الأمور المطلوب الإعلام فيها⁽¹⁾، وكذلك المادة 3 / 1 منها التي حددت مضمون الالتزام بالإعلام و الغاية منه⁽²⁾.

إذ نص المشروع المغربي على التزام مؤسسات الائتمان بالإخبار و الإعلام من خلال نص المادة 116 من القانون رقم 34/03 المتعلق بمؤسسات الائتمان و الهيئات الاعتبارية في حكمها ، والتي جاء فيها : "يجب أن يخبر الجمهور وفق الشروط المحددة بمنشور و إلى بنك المغرب بعد استطلاع رأي لجنة مؤسسات الائتمان بالشروط التي تطبقها مؤسسات الائتمان على عملياتها و لاسيما فيما يتعلق بسعر الفائدة المدنية و الدائنية و العمولة و نظام القيمة "، ومنه يستنتج أن مؤسسات الائتمانية لابد عليها من منح الزبون المستهلك كل المعلومات و البيانات المتعلقة بالخدمة التي تقدمها المؤسسات الائتمانية له⁽³⁾.

وقد رتب المشروع المغربي من خلال القسم الثاني من القانون رقم 31/08 الذي خصصه للالتزام بالإعلام على عاتق المهني مقدم الخدمة في حالة مخالفة المقرض باعتباره مهني لأحكام الالتزام بالإعلام إلى توقيع غرامات مالية تتراوح ما بين 2000 إلى 5000 درهم⁽⁴⁾.

ب-المشروع المصري : أما المشروع المصري فقد تناول هذا الالتزام من خلال قانون التمويل العقاري المصري رقم 148 لسنة 2001 إذ قام بتطرق لمسألة طلب التمويل و دوره في حماية

¹ -المادة 1 الفقرة 1 ،القانون رقم 31/08: "إعلام المستهلك إعلاما ملائما وواضحا بالمتوجات أو السلع أو الخدمات التي يفتتيها أو يستعملها...".

² -نصت المادة 3 الفقرة 1، القانون رقم 31/08 : " يجب على كل مورد أن يمكن المستهلك بأي وسيلة ملائمة من معرفة المميزات الأساسية للمنتوج أو السلعة أو الخدمة وأن يقدم إليه المعلومات التي من شأنها مساعدته على القيام باختيار معقول باعتبار حاجياته و إمكانياته ".

³ - محمد السطي، المرجع السابق ، ص 254.

⁴ - أنظر الموقع التالي : https://anibrass.blogspot.com/2015/04/blog-post_64.html ، تاريخ الإطلاع : 19:18 - 2017/09/16.

المستهلك ، إذ أنه يتم العمل بنموذج أعدته الهيئة العامة للتمويل العقاري المصرية ، وقد نصت المادة 3 الفقرة "أ" من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري المصري على أن تلزم كل مؤسسات التمويل العقاري عند ممارسة هذا نشاط ب : " أن تكون كل إجراءات التمويل العقاري واضحة و محددة على نحو يكفل لطالب التمويل المستهلك جميع حقوقه و التزاماته "، وهنا من بين الوثائق عقد التمويل العقاري هو إقرار المستهلك طالب التمويل بأنه قد تسلم نسخة من نموذج الشروط الأساسية و إطلاع عليها قبل إبرام اتفاق التمويل العقاري⁽¹⁾.

ت-المشروع الفرنسي : أما المشروع الفرنسي فقد نص في المادة 7 من المرسوم رقم 708/84 المتضمن تطبيق أحكام القانون رقم 46/84 المتعلق بنشاط و مراقبة مؤسسات القرض⁽²⁾، وفي نفس السياق نصت المادة 1-1-312L من القانون النقدي و المالي ، و المتعلقة بالإعلام حول الشروط العامة و التعريفات المطبقة على العمليات المصرفية ، وقد صدر قرار لوزير الاقتصاد الفرنسي في 2004/04/04 و الذي يبين كيفية تطبيق هذه المادة في الميدان⁽³⁾.

ونص المشروع صراحة على هذا الالتزام في نص المادة 01-111L من قانون الاستهلاك الصادر في 1992/01/18 و المعدل و المتمم بالقانون الصادر في 1993/07/26⁽⁴⁾، فكانت غاية المشروع الفرنسي توفير الحماية الكافية للمستهلك في العقود الاستهلاكية و هو ما يمكن أن نسقطه على عقد القرض العقاري ، أين نجد أن المشروع يشدد ويحرص على تنظيم محتوى الإعلانات و الدعاية التي تقوم بها مؤسسات القرض من أجل حماية مصالح طالب القرض من كل

¹ - أسامة شهاب حمد الجعفري ،سلام عبد الله على الربيعي ،المرجع السابق ، ص 521.

² - Art. 07 du décret n° 84-708 du 24 juillet 1984, pris pour l'application de la loi n° 84-46 du 24 juillet 1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit, dispose que : « les établissements de crédit sont tenus de porter à la connaissance de leur clientèle et du public les conditions générales de banque qu'ils pratiquent pour les opérations qu'ils effectuent.

Lorsqu'ils ouvrent un compte, les établissements de crédit doivent informer leurs clients sur les conditions d'utilisation du compte, le prix des différents services aux quels ils donnent accès et les engagements réciproques de l'établissement de crédit et du client ».

³ - Art. L. 312-1-1 I al. 1, du code monétaire et financier, dispose que : « Les établissements de crédit sont tenus d'informer leur clientèle et le public sur les conditions générales et tarifaires applicables aux opérations relatives à la gestion d'un compte de dépôt, selon des modalités fixées par un arrêté du ministre chargé de l'économie ».

⁴-Art. L. 111-1 du code de la consommation, dispose que : « tout professionnel vendeur de bien ou prestataires de services doit, avant la conclusion du contrat, mettre le consommateur en mesure de connaître les caractéristiques du bien ou du service ».

تغليط أو تضلل وهذا ما كرسته المادة 4 من القانون رقم 596/79 الصادر في 13/07/1979 في شكل هذه الدعاية و مضمونها الإلزامي بغرض تبصير وحماية المستهلك بالبيانات التي يجب أن تتضمنها الرسالة الإعلانية في عقد القرض العقاري⁽¹⁾.

وقد اتجه القضاء الفرنسي ممثلا في محكمة النقض إلى اعتبار الالتزام بالإفشاء أو الإعلام في معناه العام أنه هو: "تبليغ المستهلك بما يجعله على دراية بمختلف العيوب و مدركا لخصائصه ، و منه يظهر أن الالتزام بالإعلام مستقل عن الالتزام بضمان العيوب الخفية"⁽²⁾.

وعليه يجب أن يلتزم الممول بالإعلام بشكل عام دون أن يركز عليه أو يدقق فيه ، و هذا يرجع في رأينا إلى كونه قد ركز على التزام الممول و حرصه على الإعلان و الإشهار بشكل يساهم في تنوير إرادة طالب التمويل ، و لهذا نجده قد أوجب الالتزام بالإعلام كأحد الشروط الأساسية في التمويل العقاري ، و كالتزام عام يسري على كل العقود الاستهلاكية حسب ما نصت عليه المادة 1-111-L من القانون رقم 949/93 المتعلق بقانون الاستهلاك الفرنسي و يسري هذا الالتزام في ذمة الممول من تقديم طلب التمويل العقاري من طرف المستهلك طالب التمويل⁽³⁾.

وفي هذا السياق أيضا أكد القضاء الفرنسي على هذا الالتزام قبل التعاقد ، واعتبر الإخلال به مساسا بمبدأ حسن النية قبل التعاقد و هذا ما يثير المسؤولية التقصيرية للمدين به ، و يتم دفع تعويض كامل عما قد يلحق به من ضرر بسبب الإخلال بهذا الالتزام ، و هذا ما توصلت إليه محكمة النقض الفرنسية إذ رتبة المسؤولية في حالة إخلال المؤسسة المالية لالتزامها بالإعلام⁽⁴⁾، وهذا من أجل حماية مصالح المتعاقد الآخر ، والذي لا ينبغي أن يطالب بتنفيذ التزام أو تعهد دون أن يكون على علم و دراية بمدى هذا الالتزام و أبعاده بكل دقة⁽⁵⁾.

ث-المشرع الجزائري : بالرجوع إلى المشرع الجزائري نجده قد كرس هذا الالتزام لما له من

¹ - عرعار البيوت، المرجع السابق، ص127.

² - مخالدي عبد القادر ، التزامات المقرض في مرحلة ما قبل التعاقد ، المرجع السابق ، ص 145.

³ - أسامة شهاب حمد الجعفري ،سلام عبد الله على الربيعي ،المرجع السابق ، ص 522.

- A.Aboukorin, "L'obligation de renseignement , et de conseil dans L'exécution des contrats These ", Dijon,1989, et , J. GHESTIN, traité de droit Civil, T.2, les obligations 1980, .G.D.J., No,595,p.578;O, 27 Juil , 1993, Cod de la Consonomation ; Jean Calais-Auloy , Frank Steinmetz, Droit de la connsommation, 6e édition 2003, Dalloz prec , No.429,, p.441 et, p.490 et s.

⁴ - مخالدي عبد القادر ، التزامات المقرض في مرحلة ما قبل التعاقد ، المرجع نفسه ، ص 150.

⁵ - كراش ليلي، المرجع السابق ، ص 106.

أهمية في حماية المستهلك لكن بشكل عام دون أن يحصر أو يدقق في هذه الحماية بالنسبة لطالب القرض كمستهلك في عقد القرض العقاري ، إذ تم إقراره بموجب قواعد قانونية منصوص عليها في قانون النقد و القرض و كذا في بعض النصوص المتعلقة بحماية المستهلك ،وهنا نشير إلى أنه لم يكرس هذا الالتزام في الأمر رقم 11/03 لكنه تدارك ذلك في تعديله بموجب القانون رقم 04/10 في نص المادة 119 مكرر 1 و التي نص فيها : " تلتزم البنوك...و تلزم بتزويدهم (أي الزبائن) بكل معلومة مفيدة تتعلق بالشروط الخاصة بالبنك يجب أن تستوفي عروض القروض مطلب الشفافية و تشير بوضوح لكل الشروط المتعلقة بها ... "، لكن في النظم التي كان يصدرها بنك الجزائر لم يغفل المشرع هذا الالتزام إذ نص عليه في النظام رقم 13/94 الصادر سنة 1994⁽¹⁾ الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية و الملغى بمقتضى النظام رقم 03/09 و الذي ألغى بمقتضى النظام رقم 01/13⁽²⁾، و هو ما نصت عليه المادة 5 من هذا النظام⁽³⁾، كما نص في المادة 11 من التعليم 08/16 على أنه : "يجب الإشارة إلى معدل الفائدة الفعلي الاجمالي في كل عرض لقرض و في كل وثيقة تعتبر كعقد لقرض، و هذا عند بداية العلاقة وعند تجديد الدعم المالي أو عند طلب تمويل جديد "⁽⁴⁾.

ما يمكن قوله مما تقدم أن القواعد القانونية التي تحكم الالتزام بالإعلام غير كافية لتوفير الحماية القانونية اللازمة للمستهلك طالب القرض من حيث تكريس الصريح لهذا الالتزام ،ولهذا نجد أن المشرع قد حاول تكريس ذلك في النصوص المتعلقة بحماية المستهلك ، فمن استقراءها نجد أن المشرع قد نص صراحة على الالتزام بالإعلام في القانون رقم 02/89 الملغى، و القانون رقم 02/04 المحدد للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية في عدة مواد منها المادة 4 و 5 و 8 كلها نصت على تكريس القانوني للالتزام بالإعلام ، وكذا القانون رقم 03/09 المتعلق بحماية

¹ -نظام رقم 13/94 المؤرخ في 02/07/1994 ، يحدد القواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية ، ج ر عدد 72.(الملغى)

² - نظام رقم 01/13 المؤرخ في 08/04/2013 ، يحدد القواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية ، ج ر عدد 29.

³ - تدريست كريمة ، الحماية القانونية للمستهلك في العقود البنكية ،المجلة الاكاديمية للبحث القانوني ، المجلد 15 ، العدد 1 لسنة 2017 ، جامعة بسكرة ، ص ص 244،245.

⁴ - التعليم رقم 08/16 المؤرخة في 01/09/2016 المتعلقة بكيفيات تحديد معدلات الفائدة الزائدة ، منشورة في

موقع بنك الجزائر: http://www.bank-of-algeria.dz/html/legist_ar.htm

المستهلك وقمع الغش هو الآخر كرس هذا الالتزام في المواد 17 و 18 و 20 من خلال الفصل السادس و الذي عنونه بالزامية إعلام المستهلك ، كما نص عليه في المرسوم رقم 378/13 الذي يحدد الشروط و الكيفيات المتعلقة بإعلام المستهلك و الذي نص عليه في المادة 4 منه ، ونجد أن المشرع قد ركز على القرض الاستهلاكي دون الإشارة إلى القرض العقاري وهذا من خلال استقراء مواد المرسوم التنفيذي رقم 114/15 المتعلق بالقرض الاستهلاكي إذ نجده في المادة 5 الفقرة 1 منه يحدد ما يجب أن يشتمل عليه عرض القرض الاستهلاكي⁽¹⁾، مما يستنتج منه تكريس التزام الإعلام في القروض الاستهلاكية⁽²⁾ وباعتبار القرض العقاري نوع من القروض فهل هذا الالتزام يسري عليه ؟ وهل ما يشترط في التزام الإعلام في القرض الاستهلاكي هو نفسه ما يشترط في التزام الإعلام في القرض العقاري ؟، وهنا الإجابة تكون بلا وهذا يرجع إلى كون القرض الاستهلاكي يختلف عن القرض العقاري في العديد من الجوانب والتي تم تبيانها في الفصل التمهيدي من هذه الأطروحة مما يستدعي الأمر ضرورة تدخل المشرع لتنظيم هذه المسألة حتى يضمن توفير الحماية القانونية اللازمة للمستهلك طالب القرض في عقد القرض العقاري لاسيما في مرحلة ما قبل التعاقد.

أما بالرجوع إلى رأي القضاء الجزائري نجده قد ألزم الطرف المقرض بإعلام المستهلك طالب القرض ، و في هذا الصدد أصدرت المحكمة العليا بتاريخ 2010/07/22 حكم يقضي بـ:"يقع على البنك (الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط) قبل توقيع اتفاقية القرض ، التزام إعلام و توجيه المقترض بإمكانية حصوله على دعم مالي من الصندوق الوطني للسكن ./. يؤدي إخلال البنك بهذا الالتزام ، إلى الإيقاع بالمقترض في غلط جوهري ، يبرر مطالبته بإلغاء اتفاق القرض "، و بالتالي نجد أن القضاء يؤكد على حماية المستهلك المقترض من عدم التزام المقرض بإعلامه و يترتب على ذلك جزاء يصل إلى حد إلغاء عقد القرض⁽³⁾.

وعليه فإن أهمية الالتزام بالإعلام في مرحلة ما قبل التعاقد تظهر في كونه وسيلة توفر الحماية القانونية للمستهلك طالب القرض جعلت العديد من التشريعات تكرسه بإعطائه حيز من

¹ - سعد الدين نوال ، المرجع السابق ، ص 190.

² - تدريست كريمة ، المرجع السابق ، ص 247.

³ -القرار رقم 581228 الصادر بتاريخ 2010/07/22 ، الغرفة المدنية ، المحكمة العليا ، قضية (الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط) ضد(س . ع) و(الصندوق الوطني للسكن)،مجلة المحكمة العليا،العدد 2 لسنة 2010، ص ص 161 ، 165 .

الاهتمام و التنظيم نظرا لأهميته في عقد التمويل العقاري، وهذا بإلزام المهني (الممول) على احترامه و تكريسه مرتبتا جزاءات لمن يخالف هذه الأحكام ، لكن بالرجوع إلى المشرع الجزائري نجده قد كرس هذا الالتزام بشكل عام في النشاط المصرفي من خلال بعض الأنظمة و تعديل قانون النقد و القرض لسنة 2010 ، و من خلال بعض النصوص المتعلقة بحماية المستهلك ، لكنه لم ينص بشكل صريح على هذا الالتزام فيما يخص عقد القرض العقاري .

الفرع الثاني : في مرحلة إبرام عقد القرض العقاري:

بعد الانتهاء من مرحلة ما قبل التعاقد بالشكل السليم يتم المرور إلى مرحلة إبرام عقد القرض العقاري ،والتي هي الآخر تفرض بعض الأحكام التي لا بد من توفيرها لحماية مصالح طالب القرض فيها على غرار صدور الإيجاب صحيحا (أولا)، وكذلك منح طالب القرض مهلة لتفكير و التروي من أجل اتخاذ القرار الصحيح (ثانيا) ، و أيضا حقه في العدول عن تنفيذ عقد القرض (ثالثا) .

أولا- صدور الإيجاب الملزم من طرف المقرض :

لا بد أن يكون الإيجاب الصادر من طرف المقرض ملزما و جازما متضمن للبيانات المتعلقة بهذا القرض ، كون أن العبرة هنا تقاس بالإرادة القطعية للمقرض في إبرام عقد القرض و تنفيذه ، و لحماية طالب القرض لا بد من أن يكون هذا الإيجاب مرتبطا بآجل معين يتم حسابه من تاريخ علم الموجب له أي طالب القرض⁽¹⁾.

و بهذا فإن الإيجاب الملزم يتضمن آجلا للقبول ، يكون ملزما و لا يجوز للمقرض أن يعدل عن إيجابه ما لم ينقضي الآجل المحدد له من أجل منح الوقت الكافي للمستهلك لاتخاذ قراره في التعاقد قبل انتهاء الآجل⁽²⁾، وفي هذا الإطار نص المشرع في المادة 63 من (ق.م.ج) على أنه : "إذ عين آجل للقبول التزم الموجب بالبقاء على إيجابه إلى انقضاء هذا الآجل..."، ومنه إذا صدر القبول خلال الآجل المحددة انعقد العقد صحيحا⁽³⁾، و هذا اعتمادا على أن يكون الإيجاب الذي صدر من المقرض قد منحة فيه مهلة لتفكير ، وأن يكون قد احتوى على مجموع من البيانات

¹ - بوحفص جلاب نعاة ، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري ، المرجع السابق ، ص 350.

² - أسامة شهاب حمد الجعفري ، سلام عبد الله على الربيعي ، المرجع السابق ، ص 524.

³ - علي فيلاي ، المرجع السابق ، ص ص 122 ، 123.

الأساسية في المعاملة.

إن أغلب مؤسسات القرض يصدر إيجابها في شكل مكتوب وهي تعد أفضل طريقة لحماية المستهلك طالب القرض ،وقد اتجه بعض الفقهاء إلى اعتبار إفراغ الإيجاب في شكل مكتوب له هدفين وهما:1- توفير الحماية للمستهلك طالب القرض ،2- و حماية الغير الذي يؤثر عقد القرض على حقوقهم ،فرغم كون الكتابة تلعب دورا في إثبات حقوق و التزامات أطراف العقد إلا أن دورها الأساسي هو متطلبات حماية المستهلك طالب القرض ،وهذا بأن يتم إحاطة المستهلك بكل البيانات و تفاصيل العقد حتى يسهل الإطلاع عليها ،وهو يدخل ضمن وسائل الإعلام الدقيقة حول القرض العقاري الذي يمنحه المقرض للمستهلك طالب القرض ⁽¹⁾، ولعل من بين التشريعات التي تناولت هذه المسألة نذكر :

أ- المشرع الفرنسي : لقد نص المشرع الفرنسي على إفراغ الإيجاب الصادر عن المقرض أو الممول في شكل مكتوب ، وقد تم تنظيمه في المواد من L-312-7 و L-312-8 حيث ألزم الممول بأن يصدر إيجابه مكتوبا ، و أن يرسله عن طريق البريد لكل من طالب القرض و كذا كفيله الشخصي على أن لا يتحمل طالب القرض أي مصارف عن إرسال الإيجاب ، و يبرز هدف المشرع الفرنسي في إلزام الممول بإصدار إيجابه مكتوب هو التمكن من معرفة محتوى الإيجاب من جهة ،و كذلك تيسير عملية مراقبة الشروط الواردة في الإيجاب من جهة آخر ، وهذا لكي تكون الحماية المتخذة للمستهلك طالب القرض فعالة.

ب- المشرع المصري : على عكس المشرع الفرنسي فإن المشرع المصري لم يدرج أي نص يلزم الممول على الشكل الذي يجب أن يفرغ فيه الإيجاب الصادر عنه ،مما يعني أن عقد التمويل العقاري يبقى عقدا رضائيا فحسب⁽²⁾، لكنه نص صراحة على البيانات التي يجب أن تذكر في الإيجاب في نص المادة 6 من القانون رقم 148 لسنة 2001 المتعلق بقانون التمويل العقاري المصري ،وهذا يجعلنا نستنتج أن المشرع المصري نص ضمنا على إفراغ الإيجاب في شكل مكتوب مشتملا على البيانات التي ذكرتها المادة 6 من قانون التمويل العقاري .

ت-المشرع الجزائري : من خلال الإطلاع على النصوص المنظمة للقرض الاستهلاكي بشكل عام نجد أن المشرع قد أقر بإفراغ الإيجاب في شكل مكتوب من خلال المادة 20 من

¹ - أسامة شهاب حمد الجعفري ،سلام عبد الله على الربيعي ،المرجع السابق ، ص 525.

² - أسامة شهاب حمد الجعفري ،سلام عبد الله على الربيعي ،المرجع نفسه ، ص 525.

القانون رقم 03/09 المتعلق بحماية المستهلك ذلك بنصها : "يجب أن تستفيد عروض القرض للاستهلاك للطلبات المشروعة للمستهلك فيما يخص شفافية العرض المسبق و طبيعة و مضمون و مدة الالتزام و كذا آجال تسديده و يحزر عقد بذلك " ، وقد أكدت هذا نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 114/15 إذ تنص على أن يسبق كل عقد قرض بعرض مسبق للقرض ، من شأنه السماح للمقترض بتقييم طبيعة و مدى الالتزام المالي الذي يمكنه اكتتابه و كذا شروط تنفيذ العقد ، وكان هدف المشرع من قيام المقرض بتقديم هذا العرض المسبق في شكل مكتوب إلى من يريد التعاقد معه للحصول على قرض متضمنا كافة البيانات والشروط ، هو تمكين المستهلك المقترض من إعلامه بشكل شامل و دقيق حول عقد القرض الذي يريده ⁽¹⁾ ، وهذا يدخل في المرحلة الثانية من الالتزام بالإعلام في مرحلة تكوين العقد ⁽²⁾ .

لكن بالنظر إلى قواعد عقد القرض العقاري فلا نجد المشرع الجزائري قد نص على إفراغه في شكل معين ، لكن ما نشير إليه هو أنه إذا حرص المشرع على حماية المستهلك في القرض الاستهلاكي فإنه في نظرنا يكرس هذه الحماية أيضا في القرض العقاري لكن بشكل ضمني ، وهذا بإفراغ إيجاب المقرض في شكل مكتوب من أجل تسهيل إطلاع طالب القرض على محتوى و شروط العقد ، وهذا يدفعنا إلى القول أنه لابد من تدخل المشرع في هذه المسألة بشكل صريح ويعمل بنفس التوجه المشرع الفرنسي الذي ألزم الممول بإفراغ الإيجاب في شكل مكتوب لحماية طالب القرض .

ثانيا- مهلة التروي و التفكير في عقد القرض العقاري :

من بين الوسائل المقررة لحماية طالب القرض في مرحلة إبرام عقد القرض العقاري هي منحه مهلة لتروي والتفكير ، فهي تعتبر حجر الزاوية في نظام حماية المقترض ، باعتبار أن الآجل لا يزال قائما وبالتالي فطالب القرض يبقى حرا في إبرام عقد القرض من عدمه ⁽³⁾ ، وهذا حرصا على سلامة رضاه و صدور القبول مطابقا للإيجاب ، إذ يعد إلزام المشرع المقرض بمنح مهلة لتفكير لصالح طالب القرض إن صح الوصف كونه لم يتم إبرام العقد بعد حتى يصبح في مركز المقترض ، وهذا كي يعبر عن رضاه الحقيقي و الفعلي رغم التفاوت في المراكز القانونية (طرف

¹ - سعد الدين نوال ، المرجع السابق ، ص 177.

² - كراش ليلي ، المرجع السابق ، ص 106.

³ - سعد الدين نوال ، المرجع نفسه ، ص 180.

ضعيف و آخر قوي)،ضمانة مهمة يترتب عنها توقيع عقوبات مدنية و جزائية على المقرض لضمان تنفيذ عقد القرض العقاري بشكل صحيح خالي من أي إشكالات في تنفيذه مستقبلا⁽¹⁾. وعليه فإن المهلة التي يجب أن تمنح لطالب القرض لقبول التعاقد مع المقرض لابد أن تكون معقولة⁽²⁾ و إلا تم توقيع العقوبات على المقرض في هذا الخصوص⁽³⁾، وهذا حتى يكون لطالب القرض الوقت الكافي للتروي و التفكير و دراسة ما سوف يقدم عليه و الآثار التي سوف تترتب عن إبرامه لعقد القرض ، لاسيما ما تعلق بقدرته على الوفاء بالأقساط و الفوائد طيلة مدة القرض، كلها مسائل مهمة تستدعي من طالب القرض التفكير مطولا و مليا فيها بهدف تجنب الوقوع في حالة التدين و إشكالاتها .

لكن من الناحية العملية نادرا ما نجد طلب القرض يرفض الإيجاب الموجه له بعد منحه مهلة لتفكير ، وهذا يرجع إلى كون طالب القرض في أمس الحاجة لهذا القرض الذي سوف يسهل له الحصول على سكن بالنسبة للأفراد أو لتمويل مشروعه بالاقتناء أو الإنجاز بالنسبة للمركبي العقاري ، وهذا ما قد يضع طالب القرض فيما بعد في حالة عجز عن الوفاء ،لهذا يتطلب الأمر أن تكون هناك ثقافة لدى طالبي القرض لاغتنام هذه المهلة لتفكير قبل الإقدام على التعاقد مع المقرض⁽⁴⁾.

لهذا يجب على الطرف المقرض أن يكون حريصا كل الحرص على أن يستغل طالب القرض هذه المهلة في التروي و التفكير في الالتزامات التي سوف يقبل عليها مستقبلا ، وهنا نشير إلى ضرورة تدخل المشرع إلى تحديد هذه المدة كما هو الحال في التشريع المقارن على غرار:

أ-المشرع المغربي : إذ نجد أن المشرع المغربي قد نص في القانون رقم 31/08 المتعلق بحماية المستهلك في المادة 116 التي جاء فيها أنه يلتزم المقرض بمنح طالب القرض أجل للتفكير ، و أكدت أيضا نص المادة 120 من نفس القانون على أن المهلة التي تمنح لطرف المقترض للتفكير و التروي كحد أدنى هي 15 يوم يبدأ حسابها من تاريخ التواصل بالمعلومات التي تتعلق بالقرض العقاري ، و في حالة مخالفة الأحكام المتعلقة بمنح هذه المهلة فإنه يتعرض

1 - أسامة شهاب حمد الجعفري ،سلام عبد الله على الربيعي ،المرجع السابق ، ص 524.

2 - علي فيلاي ، المرجع السابق ، ص 123.

3 - بوحفص جلاب نعاة ، الجوانب القانونية والعملية لعقد القرض العقاري ، المرجع السابق ، ص 351.

4 - بوحفص جلاب نعاة ، الجوانب القانونية والعملية لعقد القرض العقاري ، المرجع نفسه ، ص 351.

المخالف إلى غرامة مالية تتراوح ما بين 30.000 إلى 200.000 درهم يضاف إليها العقوبات المدنية المحتملة .

ب- المشرع الفرنسي: أما المشرع الفرنسي فقد ألزم الطرف المقرض على البقاء على إيجابه لمدة تصل إلى 30 يوما محسوبة من تاريخ تسلم المستثمر (المقترض) للإيجاب ، و يظل الإيجاب قائما طول هذه المدة صالحا لصدور قبول مطابق⁽¹⁾، وهذا ما نصت عليه المادة 8-312 L من قانون الاستهلاك الفرنسي إذ جاء فيها أنه لا يتسرع المستهلك المقترض في إصدار القبول إلا بعد مرور 10 أيام و إذا صدر قبل مرورها يؤدي إلى بطلان العقد نفسه ، و نشير هنا أن المشرع الفرنسي لم يمنح هذه المهلة إلا في عقد التمويل العقاري فقط ، وهذا بهدف تمكن المستهلك من الإطلاع على إيجاب المقرض و التفكير فيه بتروي و تأني⁽²⁾ ، وهو الأمر الذي ظهر بشكل واضح في العديد من الأحكام القضائية التي أصدرتها محكمة النقض الفرنسية و التي تركز على التزام الطرف المقرض بمنح مهلة لتفكير لصالح طالبي القرض ، و لعل من أهم هذه الأحكام نذكر الحكم الصادر في 1997/12/09 ، و كذلك الحكم الصادر في 2000/06/20 ، و كذلك الحكم الصادر في 2002/10/29 كلها إشارة إلى أهمية و ضرورة منح طالب القرض مهلة لتفكير و التروي⁽³⁾.

ت-المشرع الجزائري : بالنظر إلى المشرع الجزائري نجده لم ينص على هذه المهلة في تنظيمه للقرض الاستهلاكي مما يترك المجال أمام المقرض في تحديدها⁽⁴⁾، و بالرجوع إلى القرض العقاري فإنه لم ينص على ذلك أيضا .

وعليه يمكن القول أن منح مهلة للتروي و التفكير لصالح طالب القرض تعتبر نوع من الحماية الخاصة بالمستهلك ، ويمكن أن تثار من طرف طالب القرض المقررة لصالحه في عدم التزام المقرض بمنحه هذه المهلة التي يقررها القانون بهدف الضغط عليه لإبرام عقد القرض الذي يكون في الكثير من الأحيان في حاجة ماسة إليه ، و منه فإن إخلال بهذه الضمانة يترتب عليها البطلان للعقد لصالح طالب القرض الذي تم إقرارها لصالحه ، وعليه فهو حق يتقادم بتطبيق

¹ - ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 98.

² - أسامة شهاب حمد الجعفري ، حق المستهلك بالتروي و التفكير (دراسة مقارنة بين القانون الوضعي و الفقه الإسلامي)، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية و السياسية ، جامعة بابل ، العراق، ص 639.

³ - بوحفص جلاب نعاة ، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري ، المرجع السابق ، ص 351.

⁴ - سعد الدين نوال ، المرجع السابق ، ص 180.

القواعد العامة كون أن منح هذه المهلة يعد قاعدة أمرة من النظام العام ، فلا يجوز الاتفاق على مخالفتها و بالتالي وجوب احترام تطبيقها تحت طائلة توقيع جزاءات على من يخالفها⁽¹⁾.

وبالتالي فإن إقرار هذه المهلة تدفع طالب القرض إلى التفكير والإمعان قبل اتخاذ القرار بالموافقة والإقدام على إبرام عقد القرض ،معتمدا في ذلك على دوافع و أسباب قوية و معقولة تبرر انصراف إرادته لإحداث الأثر القانوني المترتبة عن هذا العقد، و بالتالي تحمله كل الالتزامات المترتبة عنه.

ونظرا لأهمية منح مهلة للتروي و التفكير في تأثير على صحة الرضا و قبول طالب القرض إبرام عقد القرض و الوقاية من الوقوع في حالة التدين نتيجة التسرع و عدم التفكير و التي يستحيل في الكثير من الأحيان معالجتها ، وما ينجر عن الإخلال بهذه المهلة من الآثار بالنسبة لكلا طرفي العقد فإن هذه المهلة تعد وسيلة حماية مقرر لصالح طالب القرض مما يستوجب أن تكون مركز اهتمام لدى القضاء عند عرض مثل هذه المنازعات التي يمكن أن يثيرها المقرض ضد المقرض في منازعات القرض العقاري.

ثالثا - الحق في العدول عن القرض :

لقد خولت التشريعات المقارنة للمستهلك المقرض وسيلة حماية آخر في هذه المرحلة وهي حق العدول عن إبرام أو تنفيذ عقد القرض العقاري لكن بشرط احترام المدة القانونية التي يحددها القانون من أجل العدول عن العقد ،و يرجع سبب تكريس هذه الوسيلة إلى حماية المستهلك المقرض من تسرعه في إصدار قبوله على الإيجاب الموجه له من طرف المقرض ، والذي يكون قبوله قد صدر دون أي دراسة متأنية أو تفكير كافي ،و بالتالي ينتج عنه إبرام عقد متسرع ، وهذا في ظل حاجة طالب القرض لهذا التمويل ،وكذلك بسبب ما يستخدمه المقرض المحترف من إجراءات في الإعلانات التي يعرض بها خدماته من أجل التأثير على نفسية المستهلك و دفعه إلى التعاقد معه ⁽²⁾، كلها أمور تجعل طالب القرض لا يدرك حجم العبء المالي الذي التزم به ، وهو الأمر الذي يكتشفه فعلا مع مرور الوقت أثناء تنفيذه لهذه الالتزامات⁽³⁾.

لهذا نجد أن بعض التشريعات المقارنة قد نصت و كرست هذه الوسيلة لحماية المستهلك

¹ - بوفص جلاب نعاة ، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري ، المرجع السابق ، ص 351.

² - أسامة شهاب حمد الجعفري، المرجع السابق ، ص 633.

³ -طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 94.

المقترض من تبعات عدم استغلاله مهلة التفكير و التروي ، و كذلك ما قد ترتبه الإعلانات المغرية التي يستخدمها المقرض المحترف في عرض خدماته لتأثير على إرادة المستهلك لتعاقد معه ، و لعل من بين التشريعات التي تعرضت لحق العدول كوسيلة لحماية المستهلك المقترض نذكر :

أ-المشرع المغربي : نجد أن المشرع المغربي كان حريصا على حماية المستهلك في عقد القرض بشكل عام ، فأقر حق المستهلك المقترض في التراجع أو العدول ، وقد حصر المشرع المغربي هذا الحق في ثلاثة حالات تتعلق بالعقود الاستهلاكية من بينها البيع بالقرض ، وقد نظم المشرع المغربي **حق التراجع** بموجب مشروع قانون رقم 31-08 الذي يقضي بتحديد تدابير لحماية المستهلكين ⁽¹⁾، في نص المادة 32 منه، ومؤداه أن التراجع حق مقرر بمقتضى القانون فلا يمكن إسقاطه إلا باتفاق صريح للطرفين ، واعتبره بمثابة رخصة للمستهلك إذ يستطيع من خلاله التراجع عن رضائه دون أن يكون ملزما بتبرير ذلك للمقرض أو ترتيب أي جزاء على ذلك فحق التراجع جائز بدون جزاء و لا تبرير ، فالمستهلك المقترض عندما تراجع فقد قدر على أنه دخل في علاقة لم تنصرف إرادته إليها وأن الالتزامات التي ستترتب عن عقد القرض لا يمكن تحملها ⁽²⁾.

ومن استقراء مواد القانون رقم 31-08 المتعلقة بحماية المقترض في القرض العقاري فإننا لا نجد ما يفيد استفادة المستهلك المقترض من هذا الحق و بالتالي فإن المشرع المغربي قد أخذ بموقف المشرع الفرنسي بأنه لا عدول بعد إبرام عقد القرض العقاري.

ب-المشرع الفرنسي : لقد نص المشرع الفرنسي على هذا الحق لصالح المستهلك طالب القرض من خلال قانون الاستهلاك الفرنسي لسنة 1978 في المادة 15-311 L- منه **الحق في الندم** عن عقد القرض الاستهلاكي في مدة 7 أيام تسري من تاريخ يوم قبول العرض ⁽³⁾، و قد حرص المشرع الفرنسي في حماية المستهلك طالب القرض الذي يكون قد صدر منه القبول متسرع دون دراسة متأنية و تفكير كافي مما يؤدي إلى إبرام عقد متسرع ، وهذا في ظل الحاجة الملحة للقرض ، وكذا نتيجة الإعلانات التي يستخدمها المقرض المحترف لترويج لخدماته لتأثير على

¹ - القانون رقم 31/08 القاضي بتحديد تدابير لحماية المستهلك المغربي ، ج ر عدد 5932 المؤرخة في 2011/04/07.

² -محمد الشرفاتي ، عقد القرض الاستهلاكي دراسة في ضوء مشروع قانون 31/08 يقضي بتحديد تدابير لحماية المستهلكين ، مذكرة ماستر في القانون الخاص ،كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية ، جامعة المولي اسماعيل ، مكناس ، المغرب، ص 82.

³ - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 100.

إرادة المستهلك طالب القرض و دفعه للتعاقد معه⁽¹⁾، وقد اعتبر بعض الفقهاء أن الحق في الندم المكرس لمصلحة المستهلك طالب القرض هو جزء لا يتجزأ من عملية إبرام العقد ، وأن المستهلك باستعماله لحقه في العدول فهو: " يتراجع عن إتمام عقد كان في طور التكوين ، و ليس عن عقد تام سبق إبرامه " ⁽²⁾ ، هذا فيما يخص القروض الاستهلاكية.

لكن فيما يخص القرض العقاري فبالرجوع إلى القانون رقم 596/79 المؤرخ في 1979/07/13 المتعلق بتبصر وحماية المقترضين فإننا لا نجد فيه ما ينص على حق العدول أو التراجع المكرس في المادة 458 من (ق.م.ج) ، و بالتالي فالمشرع الفرنسي لم يكرس هذا الحق للمقترض في عقد القرض العقاري بعد تمام إبرامه عكس عقد القرض الاستهلاكي ⁽³⁾ ، غير أنه قد وفر له حماية من نوع آخر في مرحلة ما قبل التعاقد و مرحلة تكوين العقد من خلال الحماية من الإعلان و الإشهار المضلل و الكاذب و كذا مهلة التفكير و الروي بالإضافة إلى التزام المقرض بالإعلام كلها ضمانات تسمح بصدور قرار سليم و صحيح من المقترض بإرادة مستنيرة بقبول التعاقد أو بعدمه.

ت-المشرع الجزائري : بالرجوع إلى المشرع الجزائري و بضبط للقواعد العامة باعتبار أنه لا يوجد نص قانوني خاص ينظم عقد القرض العقاري نجده قد نص في المادة 458 من (ق.م.ج) على **حق العدول** بقوله : " يجوز للمدين إذا نقضت 06 أشهر على القرض أن يعلن عن رغبته في إلغاء العقد ، وورد ما اقترضه على أن يتم ذلك في أجل لا يتجاوز 06 أشهر من تاريخ الإعلان ، أما حق المقترض في الرد فإنه لا يجوز إسقاطه أو تحديده بمقتضي الاتفاق " ، و عليه مما تقدم في المادة نستخلص بعض الخصائص المتعلقة **بحق العدول** و هي : أن هذا الحق يخضع لكامل السلطة التقديرية للمستهلك المقترض دون أي تبرير لطرف المقرض ، كذلك عدم وجود أي تعويض يلتزم به المقترض اتجاه المقرض عند ممارسته لحقه في العدول ، بالإضافة إلى حرية اختيار المقترض للوسيلة التي يراها مناسبة لإعلام المقرض باستخدام حقه في العدول ، وأهم خصية هي

1 - أسامة شهاب حمد الجعفري، المرجع السابق ، ص 633.

2 - سعد الدين نوال ، المرجع السابق ، ص 182.

3 - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 84.

اعتبار هذا الحق من النظام العام لا يجوز الاتفاق على إسقاطه أو تحديده ⁽¹⁾، بالإضافة إلى استخدامه بعد إبرام عقد القرض ، وهذا ما يجعله وسيلة حماية حقيقة لصالح المستهلك المقترض . وحتى يتم ممارسة هذا الحق من طرف المستهلك المقترض لابد من توفير بعض الشروط

التي لابد منها ونذكرها فيما يلي حتى لا يتصرف المقترض على هواه دون أي رقابة :

1-انقضاء مدة 06 أشهر على إبرام عقد القرض : وهنا نشير إلى أن المشرع لم يحدد تاريخ ثابت يبدأ منه حساب مدة 06 أشهر هل من تاريخ إبرام العقد أم من تاريخ استلام مبلغ القرض ؟، و في ظل عدم تطابق الجانب النظري في تسليم مبلغ القرض مع الجانب العملي الذي يظهر وجود فارق زمني كبير في غالب الأحيان مما يثير هنا مشكلة تحدد تاريخ ثابت لـ 6 أشهر.

2-إعلان المقترض رغبته في إلغاء عقد القرض : وهنا نشير إلى أن المشرع رغم نصه على حق المقترض في استخدام حق العدول ، إلا أنه لم يحدد طريقة تنفيذه و الشكل الخاص لهذا الإعلان الموجه للمقرض.

3-احترام آجل 06 أشهر لرد مبلغ القرض:وهنا نجد أن المشرع قد حدد مهلة لقيام المقترض برد مبلغ القرض للمقرض وهي لا تتجاوز 06 أشهر من تاريخ إعلانه على الأكثر . وعليه بتمام و توفر هذه الشروط المذكورة ينقضي عقد القرض العقاري قبل حلول الأجل بالإرادة المنفردة للمقترض بالرغم من أن هذا الآجل كان مشروطا لصالح المقترض ، فإنه كذلك هو مقرر لصالح المقرض الذي من بين الشروط التي يضعها هي منح مهلة تتراوح ما بين 06 أشهر و 12 شهرا حتى يتم دفع الأقساط ،وهي ما يتوافق مع المهلة الممنوحة للمقترض لتبيان رغبته في العدول عن تنفيذ عقد القرض العقاري أم لا ⁽²⁾.

و بالتالي فإن حق العدول يعتبر وسيلة حماية مهمة مقررة لصالح المستهلك المقترض في حالة ندمه أو شعوره بعدم القدرة على تحمل الأعباء المالية التي أقدم على الالتزام بها ،من خلال إنهاء العلاقة التعاقدية دون أن يضطر إلى تحمل مصاريف و تعويضات عن حقه في العدول، لكن ما يعاب على المشرع الجزائري أنه لم يفصل بالشكل المطلوب في الإجراءات المتبعة لتفعيل المقترض لحقه في العدول باعتباره إحدى الضمانات القانونية المكسرة لحماية مصالحه.

¹ - مخلوفي عبد الوهاب ، كباهم سلطنة ، عوارض التسديد في القرض الاستهلاكي،مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، العدد 10 / جانفي 2017،جامعة باتنة ، الجزائر ، ص ص 25 ، 26 .

² - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 96.

الفرع الثالث : في مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري:

لقد كرس المشرع الجزائري للمستهلك المقرض كذلك في مرحلة تنفيذ أو سريان عقد القرض العقاري عدة وسائل للحماية من تعسف الطرف المقرض ، و تتجلى هذه الحماية في الحماية من تعديل شروط العقد (أولا) ، و كذا في حالة إدراج شروط تعسفية تثقل كاهل المستهلك المقرض دون وجه حق (ثانيا).

أولا-تعديل شروط عقد القرض بالإرادة المنفردة لطرف المقرض :

بالرجوع إلى القواعد العامة التي تحكم العقود المبرمة بين طرفين فإنها تقضي بأن يلتزم الطرفين بما تم الاتفاق عليه في العقد ، فلا يجوز لأي طرف منهم المساس بما قرره تلك الإرادة ، خاصة إذا كان سبب عدم التوازن في العقد يعود إلى امتلاك أحد الأطراف القوة و الخبرة و معرفة في مواجهة الطرف الآخر الذي يفتقر إلى هذه المقومات ، مما يشكل فجوة بين المراكز القانونية لطرفين و تتح الفرصة أمام الطرف القوي ليقوم بتعديل شروط أو بنود العقد بالإرادة المنفردة⁽¹⁾، وهذا أمر غير مقبول كونه يتعرض مع القاعدة القانونية التي تحكم إبرام العقود والتي تقضي بأن "العقد شريعة المتعاقدين" فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين أو لأسباب التي يقرها القانون⁽²⁾، و بالرجوع إلى عقد القرض العقاري نرى تدخل الطرف القوي (المقرض) الذي يتمتع بالقوة الاقتصادية و المعرفية في تعديل الشروط الأساسية لعقد القرض بإرادته المنفردة ، دون أن يعير أي اهتمام للطرف الآخر في هذا العقد(المستهلك المقرض) ، مما يتسبب في إرهاب كاهله بالتزامات إضافية ، و لعل من بينها هو قيام المقرض بتعديل الشروط الأساسية المتعلقة بقيمة القرض أو معدل الفائدة و غيرها ، و هنا نجد أن أغلب التشريعات المقارنة قد تدخلت لحماية مصالح المستهلك المقرض باعتباره طرفا ضعيفا بحاجة للحماية ، و بالتالي تحقيق التوازن في العلاقة التعاقدية بين الطرفين ، ولعل من بين التشريعات التي كرست هذه الحماية نذكر :

أ-المشرع المغربي: لقد نص المشرع المغربي على تعديل شروط عقد القرض العقاري و أقر حماية قانونية للمقرض ، فبالرجوع إلى نص المادة 118 الفقرة 9 من القانون رقم 31/08 القاضي بتحديد تدابير لحماية المستهلك المغربي والتي جاء فيها : " يترتب على كل تغيير لشروط الحصول على القرض و لاسيما عندما يتعلق الأمر بمبلغه و سعره تسليم عرض مسبق جديد إلى المقرض

¹ - أسامة شهاب حمد الجعفري ، سلام عبد الله على الربيعي ، المرجع السابق ، ص 533.

² - ثروت عيد الحميد ، المرجع السابق ، ص 104.

/ غير أن القاعدة المشار إليها في الفقرة لا تطبق على القروض الممنوحة بسعر فائدة متغير عندما تسلم إلى المقترض مع العرض المسبق مذكرة تتضمن شروط و كفاءات تغيير السعر " ، وبالتالي نجد أن المشرع قد ركز على تعديل الشروط أو البنود الأساسية في عقد القرض العقاري التي تتعلق بمبلغ القرض و معدل الفائدة ، دون أن يكون لتعديل مدة القرض الحاجة لإصدار المقرض لعرض مسبق جديد .

و في هذا الإطار نجد أن القضاء المغربي قد أصدر العديد من الأحكام في هذا الصدد و نذكر من بينها الحكم الصادر بتاريخ 2015/10/01 عن المحكمة التجارية بفاس ، والتي قضت بإلغاء قرار بنك برفع سعر الفائدة و إبطال الاقتطاعات التي تمت بالسعر مع تعويض الزبون ، و هذا نتيجة التعديل المنفرد لسعر الفائدة من البنك ⁽¹⁾، و بالتالي نجد أن المشرع المغربي قد تصدى لتعسف المقرض في تعديل الشروط الأساسية لعقد القرض .

ب-المشرع المصري : باستقراء مواد القانون رقم 148 لسنة 2001 المتعلق بقانون التمويل

العقاري المصري نجده لم يتضمن قواعد قانونية خاصة بمسألة تعديل شروط اتفاق التمويل العقاري الأساسية ، بالشكل الذي يضيف الطابع الحمائي لصالح المقترض في اتفاق التمويل ، وعليه وجب البحث في القواعد العامة (ق.م.م)، والتي نجد فيها نص المادة 147 الفقرة 1 منه التي نصت على أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ، و لا تعديله إلا باتفاق الطرفين ، وعليه فلا يجوز لأي من الطرفين أن يغير في شروط العقد ، أو أن يتدخل من أثاره ⁽²⁾، ومنه تمنع أي تدخل في تعديل العقد دون موافقة الطرف الآخر لأنه يعتبر مساس بحقوق الطرف الآخر وهو ما ينطبق على اتفاق التمويل ، وعليه إذا تم تعديل شروط اتفاق التمويل من طرف الممول بالإرادة المنفردة وجب عليه الأمر أن يصدر رضاء جديد من طرف المستثمر و كذا الكفلاء أيضا⁽³⁾.

وفي هذا السياق يطرح التساؤل حول قبول المستثمر و الكفلاء الخاص بالتعديل شروط الاتفاق، فهل يكون القبول الصادر يخص فقط التعديلات التي تمت على اتفاق التمويل، أم يجب أن يكون القبول شاملا للاتفاق بكامله بعد أن تم وضع التعديلات التي أدرجة على شروط الاتفاق ؟.

¹ - الحكم رقم 1678 الصادر بتاريخ 2015/10/01 ملف القضية 245-5-2014 ، الصادر عن المحكمة التجارية بفاس ، المملكة المغربية ، انظر الموقع التالي : <https://www.marocdroit.com> تاريخ الإطلاع 2018/03/21 - 10:29.

² - أسامة شهاب حمد الجعفري ، سلام عبد الله على الربيعي ، المرجع السابق ، ص 533.

³ - ثروت عيد الحميد ، المرجع السابق ، ص 104.

وهنا نجد رأي ثروت عبد الحميد الذي يفيد بأنه من الأفضل أن يكون القبول الصادر عن المستثمر و الكفلاء شاملا لشروط الاتفاق كلها ما قد مسها التعديل و ما لم يشملها التعديل ،و هذا بهدف منح المستثمر و الكفلاء فرصة لمعرفة جميع الحقوق و الالتزامات الجديدة و مقارنتها مع الشروط الأساسية التي أوردتها النموذج المعد من طرف الهيئة العامة لشؤون التمويل العقاري ، وبهذا لا بد من أن يتم منح المستثمر و الكفلاء مهلة معقولة للتفكير و التروي في الإيجاب كونه قد لحقه بعض التعديلات التي قد تدفع بالمستثمر و الكفلاء إلى الرفض و طلب فسخ العقد ، وهذا تكريسا لما نصت عليه المادة 3 الفقرة "أ" من اللائحة التنفيذية لقانون التمويل العقاري ، و بالتالي فإنه في رأي الأستاذ ثروت عبد الحميد هذا يضمن توفير حماية أكثر لصالح المستثمر ضد ما قد يفرضه الطرف الممول من شروط لاحقة بالاتفاق التمويل الأصلي⁽¹⁾، و كما أنه يسمح أيضا للجهة الإدارية برقابة على الممارسات التعسفية التي قد تصدر عن المؤسسات المالية القائمة على شؤون التمويل العقاري⁽²⁾.

ت-المشرع الفرنسي : نجد أن المشرع الفرنسي قد فصل بشكل صريح في مسألة تعديل شروط عقد التمويل العقاري إذ نجده قد نص على ذلك في القانون رقم 596/79 المؤرخ في 1979/07/13 و المتعلق بتبصر و حماية المقترضين في نص المادة 5 الفقرة 3 منه ،و التي تم إدراجها بمقتضي القانون المؤرخ في 1989/12/31⁽³⁾، وكذلك نص عليه في المادة 8-312-L من قانون الاستهلاك الفرنسي ،والتي جاء فيها أن كل تعديل في شروط أو بنود عقد التمويل العقاري و بالتحديد ما يتعلق بقيمة القرض أو معدل الفائدة ،يجب أن يسبقه صدور عرض جديد من جانب الممول⁽⁴⁾،وقد أتى مبرر إقرار حكم هذا التعديل في مناقشات البرلمان الفرنسي على أساس أن صدور عرض جديد من طرف الممول هو الحيلولة دون إتقال كاهل المستثمرين وتعرضهم لصعوبات بقرار إنفرادي من الممول بتعديل شروط اتفاق التمويل قبل صدور قبول المستثمر للعرض المقدم له ، و بالرجوع إلى القضاء الفرنسي فإننا نجده قد جعل من هذا الحكم حكما عاما يهدف من خلاله إلى حماية المستثمرين بعد إبرام اتفاق التمويل وليس قبله فقط ، وهو

1 - ثروت عيد الحميد ، المرجع السابق ، ص 105.

2 - براحلية زوبير ، المرجع السابق ، ص 57.

3 - ثروت عيد الحميد ، المرجع نفسه ، ص 105.

4 - أسامة شهاب حمد الجعفري ،سلام عبد الله على الربيعي ،المرجع السابق ، ص 533.

ما لقي تأييدا من جانب الفقه الفرنسي⁽¹⁾.

و قد صدر في هذا الإطار عدة أحكام عن محكمة النقض الفرنسية تؤكد هذا المبدأ ، ومن بين هذه الأحكام الحكم المتعلق بدعوى التي تدور حيثيتها حول قيام ممول بالموافقة على منح قرض عقاري في شهر أغسطس 1983 لزوجين بموجب عقد تمويل عقاري قيمته (370 ألف فرنك) من أجل شراء بناء ،و نظرا لتعرض الزوجين لأزمة مالية أثرة على ذمتهم المالية فقد طلب من البنك الممول في 15/05/1990، بإعادة جدولة دين القرض، وهو الأمر الذي تم الاتفاق عليه في 10/06/1990 و لكن دون أن يصدر بذلك إيجاب جديد للمقترض من الممول ودون مراعاة مهلة لتفكير والتروي للمقترض وفق ما هو مقرر في المادة 8-312-L من قانون الاستهلاك الفرنسي⁽²⁾، ليصبح مبلغ القرض (5136.3 فرنك)، وعندما توقف الزوجين عن الدفع باشر البنك الممول في اتخاذ إجراءات الحجز و البيع الجبري للعقار حتى يستوفي حقه ، غير أن الزوجين قاما بالدفع ببطلان الحكم وهذا نظرا لعدم صدور عرض مسبق من جانب الممول مما يعد مخالفة لقاعدة أمرة تتعلق بالنظام العام ، وكذلك المطالبة بسقوط حق الممول في الفوائد والسماح بتسديد رأس مال القرض حتى سنة 2003 ،و ببطلان إجراءات الحجز و التنفيذ ودفع تعويض مقدراه (100 ألف فرنك)، وقد تم رفض الدفع الذي قدمه الممول والذي جاء فيه أن المستثمر قد قبل هذا التعديل ،وهذا لأنه لا يجوز التنازل عن حكم مقرر بقاعدة أمرة تتعلق بالنظام العام⁽³⁾.

و بهذا يكون القضاء الفرنسي قد وسع من نطاق الحماية الممتدة من نص المادة 3/5 من القانون رقم 596/79 إلى المادة 8-312-L من قانون الاستهلاك الفرنسي التي تغطي المرحلة ما قبل التعاقد و تلك التي تلي تكلونه و المرحلة التي تعاصر تنفيذه ،وبالتالي لابد على الممول من أن يبادر إلى إصدار عرض جديد لشروط اتفاق التمويل المقترحة قبل أن يشرع في أي إجراء يمس تعديل مبلغ القرض أو معدل الفائدة المستحقة عليه ، وعليه فهو ملزم بأن يعرض ذلك على المقترض وأن يجعل رضائه بالتعديل ، ولا يجوز التنازل عن هذا الحكم لأنه قاعدة أمرة تتعلق بالنظام العام ،و بالتالي لا يمكن للمقترض أن يتنازل عن هذه الحماية التي تقررت لمصلحته⁽⁴⁾.

1 - ثروت عيد الحميد ، المرجع السابق ، ص 106.

2 - أسامة شهاب حمد الجعفري ،سلام عبد الله على الربيعي ،المرجع نفسه ، ص 534.

3 - ثروت عيد الحميد ، المرجع نفسه ، ص 107.

4 - ثروت عيد الحميد ، المرجع نفسه ، ص 106.

أما في حالة التي يكون فيها التعديل في مدة القرض فإن القضاء الفرنسي يري بأنه إذا اقتصر التعديل على مدة القرض دون أن يشمل التعديل قيمة القرض أو معدل الفائدة ثابتاً⁽¹⁾، فإنه لا يحكم ببطلانه ، لأن القضاء الفرنسي يعتبر أن النصوص التي تستلزم صدور إيجاب جديد سابق على أي تعديل في شروط عقد القرض لا تنطبق إذا كان التعديل في مدة القرض دون تعديل في الشروط أو البنود الأساسية لعقد التمويل العقاري⁽²⁾.

ث-المشرع الجزائري : بالعودة إلى المشرع الجزائري و بالتحديد للقواعد العامة التي تحكم العلاقة التعاقدية ، نجده قد نص في المادة 106 من (ق.م.ج) على أن العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون ، و بالتالي لا يمكن أن يقوم أحد الطرفين بإرادته المنفردة بتعديل شروط تتعلق بالعقد سواء بحذف أو إضافة شروط أو تعديل شروط من الطرف القوي (المقرض) دون اتفاق مع الطرف الضعيف (المستهلك المقترض)⁽³⁾، كما هو الحال في عقود الإذعان الذي يعتبر عقد القرض العقاري من بينها ، و في ظل غياب نص قانوني ينظم عقد القرض العقاري تم دراسة موقف المشرع الجزائري حول تعديل شروط العقد على ضوء أحكام القانون المدني و قوانين حماية المستهلك ، والتي وجدنا فيها أن المشرع قد نص في المادة 106 من (ق.م.ج) على القاعدة العامة في إبرام العقود و تعديلها ، و قد وضع بعض الاستثناءات التي أجاز فيها للقاضي أن يتدخل في تعديل شروط العقد⁽⁴⁾، و منها منح سلطة رد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول في حالة الظروف الطارئة⁽⁵⁾، وكذا تعديل الشروط التعسفية أو إعفاء الطرف المذعن منها⁽⁶⁾، وكذلك في منح المدين أجلا (نظرية الميسرة)⁽⁷⁾، بالإضافة إلى سلطة تخفيض الشرط الجزائي إذا كان مبالغا فيه⁽⁸⁾، هذا بالنسبة للقانون المدني.

أما فيما يخص قوانين حماية المستهلك فباستقراء القانون رقم 03/09 سالف الذكر فإننا لم

1 - أسامة شهاب حمد الجعفري ،سلام عبد الله على الربيعي ،المرجع السابق ، ص 534.

2 - ثروت عيد الحميد ، المرجع السابق ، ص 107.

3 - علي فيلالي ، النظرية العامة للعقد ، المرجع السابق ، ص 381.

4 - محمد صبري السعدي،الواضح في شرح القانون المدني (العقد و الارادة المنفردة)،المرجع السابق، ص 301.

5 - أنظر المادة 107 الفقرة 3 من (ق.م.ج) .

6 - أنظر المادة 110 من (ق.م.ج) .

7 - أنظر المادة 119 الفقرة 2 و كذلك المادة 281 الفقرة 2 من (ق.م.ج) .

8 - أنظر المادة 184 الفقرة 2 من (ق.م.ج) .

نجد في محتواه ما يدل على أن المشرع الجزائري قد أخذ بالتعديل المنفرد للشروط الأساسية للعقد بصفة عامة ، لكن باستثناء مواد القانون رقم 02/04 المتعلق بتحديد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية⁽¹⁾ لاسيما في نص المادة 29 الفقرة 3 منه نجد أن المشرع قد أشار إلى تعديل شروط العقد ،وقد قام بإدراجها ضمن الممارسات التعاقدية التعسفية و التي تقضي بأنه : "تعتبر بنودا و شروطا تعسفية في العقود... 3- امتلاك حق تعديل عناصر العقد الأساسية أو مميزات... الخدمة المقدمة دون موافقة المستهلك "، و قد رصد المشرع لطرف الذي يقوم بتعديل شروط العقد الأساسية عقوبات تتمثل في توقيع غرامة مالية تتراوح ما بين 50.000 ألف دج و تصل إلى 5.000.000 ملايين د ج حسب ما نصت عليه المادة 38 من هذا القانون ، و بالرجوع إلى المرسوم رقم 306/06 المحدد للعناصر الأساسية للعقود المبرمة بين الأعوان الاقتصاديين والمستهلكين والبنود التي تعتبر تعسفية⁽²⁾، فإننا نجد أن المشرع قد حدد هذه العناصر الأساسية في المادة 2 من هذا المرسوم بقوله : "تعتبر عناصر أساسية يجب إدراجها في العقود المبرمة بين العون الاقتصادي والمستهلك العناصر المرتبطة بالحقوق الجوهرية للمستهلك و التي تتعلق بالإعلام المسبق للمستهلك و نزاهة و شفافية العمليات التجارية و أمن و مطابقة السلع و/ أو الخدمات و كذا الضمان والخدمة ما بعد البيع"،وقام بحصر العناصر الأساسية في قائمة بمقتضى المادة 3 منه ، وقد اعتبر المشرع قيام العون الاقتصادي باحتفاظه بحق تعديل العقد أو فسخه بصفة منفردة بدون تعويض للمستهلك من قبيل البنود التعسفية التي نصت عليها المادة 5 منه .

و عليه لابد من أن يبادر المشرع إلى تعديل قانون حماية المستهلك و إدراج مواد تنص على منع تعديل شروط العقد الأساسية بالإرادة المنفردة من الطرف القوي في العقد كأداة لحماية المستهلك ، مع تحديد هذه الشروط حسب كل عقد و تفعيل جهة المراقبة المكلفة في هذا الشأن ، لاسيما في العقود التي تنسم بالإذعان كما هو الحال في عقد القرض العقاري و عقود التأمين و غيرها، بهدف الوصول إلى مستوى الحماية المكرسة للمستهلك بصفة عامة و المستهلك المقترض بصفة خاصة في التشريعات المقارن مثلما هو الحال في التشريع المغربي و الفرنسي.

¹ - القانون رقم 02/04 المؤرخ في 2004/06/23 ، يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية ، ج ر عدد 41 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 06/10 المؤرخ في 2010/08/15 ، ج ر عدد 46.

² - المرسوم التنفيذي رقم 306/06 المؤرخ في 2006/09/10 يحدد العناصر الأساسية للعقود المبرمة بين الأعوان الاقتصاديين و المستهلكين و البنود التي تعتبر تعسفية ، ج ر عدد 56.

ثانيا -مكافحة الشروط التعسفية في عقد القرض العقاري :

إن اختلال التوازن العقدي في عقد القرض العقاري راجعا بالأساس إلى كون هذا النوع من العقود يندرج ضمن طائفة عقود الإذعان، لأن أحد أطرافه وهو المقرض يمتلك من القوة الاقتصادية والمعرفية التي تمكنه من السيطرة الفعلية و القانونية على مجريات العقد⁽¹⁾، و هذا بإدراج و تحديد شروط عقد القرض العقاري ،باعتباره مهني يتخذ من خدمة القرض مهنة معتاد له من بين الخدمات البنكية التي يعرضها على جمهور المستهلكين ،كما أنه يحدد العملات و الفوائد التي يفرضها على أن لا تتجاوز ما هو منصوص عليه قانونا⁽²⁾، وهذا ما يجعل المقرض يتمادى في إدراج الشروط التعسفية بكيفيات تضمن له مصالحه و تحقق أهدافه دون أن يراعي في ذلك مصلحة الطرف المقترض،والذي يعتبر في مثل هذه العقود الطرف الضعيف من الناحية الاقتصادية و المعرفية في أننا واحد⁽³⁾، فلا يستطيع مناقشة هذه الشروط أو التفاوض عليها فيكون على المقترض إما قبول أو رفض التعاقد ، وهذا ما يعكس تعسف الطرف القوي من جهة، و كذا إجحافه في حق الطرف الضعيف من جهة أخرى⁽⁴⁾.

ومن هنا يمكن القول أن عقد القرض العقاري هو عقد إذعان و يعتبر مجالا خصبا لإدراج الشروط التعسفية التي ينفرد المقرض بوضعها⁽⁵⁾، و يكون ذلك عن طريق عقود نموذجية أو موحدة تتكرر فيها نفس الشروط التعسفية ،والتي يقوم بإعدادها المقرض مسبقا كونه في مركز

¹ - هنا نشير إلى أن عقد الإذعان لم يعد يفترض فقط على فكرة الاحتكار لسلعة أو الخدمة ، و كذلك لم تعد حماية الطرف الضعيف في مواجهة الشروط التعسفية تنحصر على فكرة الاحتكار فقط ، بل توسعة لتشمل جميع العقود النموذجية التي ينفرد الطرف القوي بإعدادها لخدمة مصالحه وأهدافه ، والتي يترتب عنها عدم المساواة بين أطراف العلاقة التعاقدية التي يسعى المشرع إلى تحقيقها ، كراش ليلي ، المرجع السابق ، ص 110.

² - تدريست كريمة ، المرجع السابق ، ص 242.

³ -لقد أدى الاختلاف حول مفهوم الطرف الضعيف في النظرية التقليدية التي تتعلق بنظرية عقود الإذعان و النظرية الحديثة المتعلقة بنظرية عقود الاستهلاك ، إلى تباين كبير في مستوى الحماية القانونية التي تركز لصالح المستهلك ، من حيث المدى و أسلوب الحماية التي تعتمد كل نظرية ، فبالرجوع لنظرية التقليدية فإنها تحصر معني الضعف التعاقدية في الضعف الاقتصادي للمتعاقد الآخر ،والحماية القانونية المرصودة له تنحصر في مرحلة إبرام العقد فقط ،بينما النظرية الحديثة وسعت من مفهوم الطرف الضعيف ليشمل الضعف المعرفي إلى جانب الضعف الاقتصادي ،أما عن الحماية القانونية المرصودة له فإنها تشمل مرحلة إبرام العقد وتنفيذه أيضا مما يجعل النظرية الحديثة أكثر نجاعة في حماية المستهلك من الشروط التعسفية،-كراش ليلي ، المرجع نفسه ، ص 112.

⁴ -كراش ليلي ، المرجع نفسه ، ص 109.

⁵ - تدريست كريمة ، المرجع نفسه ، ص 242.

قانوني يخوله ذلك نتيجة تمتعه بالقوة الاقتصادية و المعرفية في مقابل المتعاقد الآخر ،الذي يرغب في التعاقد معه والذي يجد نفسه مذعن لإرادة الطرف القوي وهذا تحت ضغط الحاجة للتمويل ، مما لا يترك له أي خيار سوى القبول بهذه الشروط أو رفضها ⁽¹⁾، وهذا ما يؤدي إلى تحول العقد من أداة لتحقيق العدالة إلى أداة لضغط .

و تتجلى هذه الشروط التعسفية في إدراج بند يفيد أن المقترض قد اطلع على الشروط ووافق عليها في حين أنه لم يقوم بالإطلاع عليها في الحقيقة ، أو أنه إطلاع عليها إلا أنه لم يفهم محتواها نتيجة تعمد المقرض إدراج عبارات مبهمة يصعب على غير المحترف فهمها ، وهذا يعد من قبيل الشروط التعسفية ،وكذلك ما يتعلق بكيفية رد مبلغ القرض الذي يتم إضافة إليه الفوائد ، و التي يكون قد تم الاتفاق عليها مسبق عند إبرام العقد ، إلا أن المقترض لا يعرف كيفية احتساب المقرض لهذه الفائدة ، و التي تخضع لعملية حسابية معقدة لا يكون المقترض عالما بها عند إبرام العقد مما يستغلها المقرض في تعديل معدل الفائدة كما يشاء ، مما يجعله هذا أمام أعباء مالية إضافية تثقل كاهله ⁽²⁾، وهذه تعد من بين أكثر الشروط التعسفية خطورة على المقترض و أكثرها انتشارا في عقد القرض العقاري ، والتي تستدعي تدخل المشرع لتصدي لها في عقود القرض العقاري ، وهذا بتوفير الحماية الملائمة للمقترض .

و لقد لقيت مسألة التصدي للشروط التعسفية تجاوبا واسع من طرف التشريعات المقارنة ، و التي تباينت فيها شدة التصدي لها وكذا الأساليب المستخدمة ، فمنهم من أخذ بالأسلوب التشريعي و الذي يتدخل من خلاله المشرع لتحديد قائمة للشروط التعسفية على غرار المشرع الفرنسي ،ومنهم من يأخذ بالأسلوب القضائي الذي يكتفي من خلاله المشرع بمنح السلطة التقديرية للقاضي لتحديد هذه الشروط بتعديلها أو إلغائها كما هو الحال عند المشرع المصري ⁽³⁾، وهناك من مزج بين الأسلوبين كما هو الشأن مع المشرع الجزائري ،وعليه سنحاول دراسة تجربة كل مشرع في التصدي للشروط التعسفية بنوع من الاختصار كما يلي:

أ-المشرع المصري:إن المشرع المصري لم يكرس نص صريح يعتبر فيه عقد التمويل العقاري من عقود الاستهلاك ، إلا أنه يمكن إثبات صفة الاستهلاك لعقد التمويل العقاري من خلال

¹ - كراش ليلي ، المرجع السابق ، ص 109.

² - تدريس كريمة ، المرجع السابق ، ص 324.

³ - كراش ليلي ، المرجع نفسه ، ص 113.

النظر إلى أطراف العلاقة التعاقدية في عقد التمويل العقاري ، و من خلال الهدف من عقد التمويل العقاري طبقا للمبادئ العامة للاستهلاك .

فبالنظر إلى تحديد المراكز القانونية لأطراف العلاقة التعاقدية في عقد التمويل العقاري ، نجد أن الممول أي (المقرض) هو شخص معنوي محترف يتخذ من ممارسة عملية التمويل العقاري نشاطا له ، وهنا في مصر تعد شركات التمويل العقاري و البنوك المرخصة في ممارسة هذا النشاط هي جهات متخصصة في التمويل العقاري بموجب المادة 3 من قانون التمويل العقاري المصري لها من الخبرة الفنية و القانونية ما يجعلها تتفوق على المتعاقد معها ، و فيما يخص الطرف الآخر في عقد التمويل فهو طالب التمويل (المقترض) الذي يتعاقد من أجل الحصول على التمويل الكافي لتمويل عملية ذات طابع عقاري ، و بالتالي فهذه ليس تجاري بل استهلاكي ، إذا فهو مستهلك و الممول منتجاً، و بهذا يمكن اعتبار عقد التمويل العقاري من عقود الاستهلاك ، وفقا لما نص عليه المشرع المصري في القانون الرقم 67 لسنة 2006 ، و بناء على ذلك يكون عقد التمويل العقاري عقد من عقود الاستهلاك إذا كان هدف المقترض هو إشباع حاجته الشخصية المتمثلة في السكن ، و لا يكون من عقود الاستهلاك إذا كان هدف المقترض هو تحقيق الربح كالمقاول⁽¹⁾.

و بالمقارنة بين المشرع المصري و الفرنسي فإننا لا نجد في القانون المصري ما أقره المشرع الفرنسي من أحكام خاصة مقررة تتعلق بحماية طالب التمويل (المقترض) من الشروط التعسفية ، فالقانون المصري لم يسن قواعد قانونية خاصة بحماية المستهلك من الشروط التعسفية ، و في غياب مثل هذه القواعد فإنه يتم التصدي للشروط التعسفية في عقد التمويل العقاري باللجوء إلى القواعد العامة لحماية الطرف الضعيف أو المستثمر (المقترض)⁽²⁾، و منها نذكر: " حماية الطرف المذعن " إذ نجد المشرع ينص في المادة 151 من (ق.م.م) على " تفسير الشك لمصلحة المدين " ، و " تخفيف عبء الإثبات " ، ونجده ينص أيضا على هذا في المادة 150 من (ق.م.م) " تفسير النصوص القانونية تفسيراً واسعاً لحماية الطرف الضعيف " لعدم كفاية قانون حماية المستهلك في توفير الحماية المطلوبة ، و نجده ينص كذلك في المادة 149 من (ق.م.م) على منح القاضي الحق في إبطال العقد إذا كان يتضمن شروطاً تعسفية أو تعديلها أو يعفي الطرف المذعن منها،

1 - سلام عبد الزهرة الفتلاوي ، أسامة شهاب حمد الجعفري ، المفهوم القانوني لعقد التمويل العقاري (دراسة مقارنة)، مجلة المحقق الحلبي للعلوم القانونية والسياسية ، العدد 3 لسنة 2015 ، جامعة بابل ، العراق، ص 194.

2 - سلام عبد الزهرة الفتلاوي ، أسامة شهاب حمد الجعفري ، المرجع نفسه ، ص 195.

و بالتالي فإن للقضاء دورا مهما و جوهري في إعادة التوازن العقدي بين أطراف عقد التمويل العقاري⁽¹⁾، بسبب التفوق الاقتصادية و المعرفي للممول ، و التجربة التي يتمتع بها في مواجهة المتعاقدين الراغبين في الحصول على التمويل الغير مليمنا بمفهوم بعض العبارات و المصطلحات التي يستخدمها الممول عند صياغته عقد التمويل العقاري، أو لأثر بعض الشروط التي قد يتعمد الممول إدراجها ، في ظل انتشار هذه الممارسات في أوساط أغلب الممولين العقاريين⁽²⁾.

ب-المشرع الفرنسي : يعد المشرع الفرنسي من الذين أعطوا اهتماما لموضوع الشروط التعسفية ، و كان هدفه هو التصدي للشروط التعسفية المفروضة من المحترف على المستهلك⁽³⁾، ولضمان حماية للمستهلك من هذه الشروط في عقود الإذعان أصدر المشرع الفرنسي أول قانون في هذا الإطار وهو القانون رقم 23/78 المؤرخ في 10/01/1978 المتعلق بحماية وإعلام المستهلكين بالسلع و الخدمات ،أين قام بتعريف الشرط التعسفي في نص المادة 35 منه⁽⁴⁾ بأنه "في العقود المبرمة بين المحترفين و غير المحترفين قد تكون محظورة ،أو محددة ،أو منظمة ...الشروط المتعلقة ب...متى يظهر أن هذه الشروط مفروضة على غير المحترفين أو المستهلكين بواسطة استعمال التفوق الاقتصادي للطرف الآخر ،والذي يمنح لهذا الأخير ميزة فاحشة"⁽⁵⁾، من خلال هذه المادة نجد أن المشرع يحدد ما إذا كان الشرط تعسفي من خلال معيارين : الأول هو المعيار الاقتصادي أين يستخدم المحترف نفوذه الاقتصادي⁽⁶⁾، و الثاني هو الميزة الفاحشة والتي تكون كأثر للمعيار الأول والتي يحصل عليها المحترف على حساب المستهلك⁽⁷⁾.

ولقد سعي المشرع في تعريفه لشرط التعسفي إلى توفير الحماية لكلا الطرفين في العقد ، و كذلك لم يحصر الشروط التعسفية في عقود الإذعان فقط بل جعل نطاقها يشمل جميع العقود

¹ - أنظر المواد من 149 الى 151 من القانون رقم 131 لسنة 1948 المتعلق بالقانون المدني المصري المؤرخ في 1948/07/29.

² - سلام عبد الزهرة الفتلاوي ، أسامة شهاب حمد الجعفري ، المرجع السابق ، ص 195.

³ - الشريف بحماوي ، سلطة القاضي في تعديل الشروط التعسفية (دراسة مقارنة)، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، العدد 2 / جوان 2014، جامعة باتنة ، الجزائر ، ص 104.

⁴ - لعوامري وليد ، الشروط التعسفية و اليات التصدي لها في القانون الجزائري ، مجلة الشريعة و الاقتصاد ، المجلد 3 ، العدد 5 ، جامعة قسنطينة ، الجزائر ، ص 259.

⁵ - الشريف بحماوي ، المرجع نفسه ، ص 100.

⁶ - Payet (MS) ,droit droit de la concurrence et droit de la consommation ,daloz,,2001,P 131-132.

⁷ - لعوامري وليد ، المرجع نفسه ، ص ص 271 ، 272.

سواء كانت عقود إذعان أو عقود مساومة⁽¹⁾، و بعد أن كان المشرع يأخذ بمعيار التفوق الاقتصادي و الميزة الفاحشة في القانون رقم 23/78 أصبح يأخذ بمعيار الإخلال الظاهر بالتوازن بين حقوق و واجبات المتعاقدين بمقتضى المادة 1-132 L من قانون الاستهلاك⁽²⁾.

إذ قام المشرع الفرنسي في سنة 1995 بسن نص قانوني جديد⁽³⁾ هو القانون رقم 96/95 المؤرخ في 1995/02/01 الذي يلاحظ عليه أنه وسع في الشروط التعسفية أين نجده قد أخذ بمعيار التفوق الاقتصادي و الذي كان تكريسا للمادة 3 الفقرة 1 من التوجيه الأوروبي رقم 13/93 المؤرخ في 1993/04/05 المتعلق بالشروط التعسفية في العقود المبرمة مع المستهلكين ، والذي كان غرضه التصدي لهذه الشروط أين اعتبر الشروط التعسفية في أنها كل العقود المبرمة بين المحترفين والمستهلكين ، تعد شروط تعسفية تلك البنود التي يكون محلها أو أثرها خلق خلل صارخ بين حقوق و التزامات الأطراف⁽⁴⁾، و من شأن هذا الخلل الإضرار بمصالح المستهلك⁽⁵⁾.

وقد نص كذلك في المادة 1-132 L من القانون رقم 96/95 على أنه: "في العقود المبرمة بين المحترفين وغير المحترفين أو المستهلكين تكون تعسفية الشروط التي يحدث موضوعها و أثارها إضرار بغير المحترفين أو المستهلكين ، وعدم توازن الظاهر بين حقوق و التزامات أطراف العقد".

وقد عمد المشرع في تحديد الشروط التعسفية إلى نظام تتعدد فيه مصادر القوائم لمنع الشروط التعسفية و التي تمثلت في⁽⁶⁾:

- تحديد قائمة الشروط التعسفية عن طريق إصدار الحكومة لمرسوم يمنعها.
- تحديد قائمة الشروط التعسفية عن طريق ملحق بقانون الاستهلاك الفرنسي.
- تحديد قائمة الشروط التعسفية عن طريق توصيات صادرة عن لجنة الشروط التعسفية (La commission des clauses abusives)⁽⁷⁾.

¹ - الشريف بحماوي ، المرجع السابق ، ص 106.

² - Terré (f), Simpler (ph) et le quette (y), droit civil ,les obligation,8 édition, Dalloz ;2002 ,P 325.

³ - Loi n° 95-96 du 1 février 1995 art. 1, annexe Journal Officiel du 2 février 1995.

⁴ - لعوامري وليد ، المرجع السابق ، ص 266.

⁵ - الشريف بحماوي ، المرجع السابق ، ص 107.

⁶ - بودالي محمد ، المرجع السابق، ص ص 31 ، 38.

⁷ - لعوامري وليد ، المرجع نفسه ، ص 280. - الشريف بحماوي ، المرجع نفسه ، ص 104.

-يضاف إليها كذلك تحديد و منع الشروط التعسفية عن طريق تدخل القضاء من خلال بطلان الشروط التعسفية في العقود قبل الإبرام اعتمادا على نص المادة L-132-6-8 ،و هذا باعتبار أن هذه الشروط تعتبر غير مكتوبة أي باطلة ، وكذلك عن طريق الحذف أو إزالة هذه الشروط من نماذج العقود قبل الإبرام من خلال تدخل القاضي طبقا للقانون رقم 14/88 لنظر دعوى مستقلة وهي دعوى حذف أو إزالة الشروط التعسفية التي ترفعها جمعيات المستهلكين ضد العقود التي تبرم بين المحترفين و المستهلكين⁽¹⁾، مما يجعل النظام الفرنسي يتميز بنوعين من الحماية : حماية جماعية و حماية فردية⁽²⁾ .

أما بالنظر للجزء المتعلق بالشروط التعسفية كممارسة تعاقدية تعسفية فإن المشرع الفرنسي قد رتب جزاء مدني لها كما هو مستشف من مضمون المادة 35 من القانون رقم 23/78 التي جاء فيها : "...الشروط التعسفية ،التي تم الاتفاق عليها بالمخالفة للنصوص القانونية السابقة تعتبر غير مكتوبة "،و قد تم إعادة صياغة هذا النص في المادة L-132-1 من قانون الاستهلاك باعتبار أن الشروط التعسفية "كأن لم تكن مكتوبة"⁽³⁾ .

و بالرجوع إلى عقد التمويل العقاري نجد أن المشرع الفرنسي قد اعتبره من خلال قانون الاستهلاك أنه عقد من عقود الاستهلاك بموجب نص المادة L-312-1 ،و بالتالي فإنه يستدعي توفير الحماية للمستهلك المقترض فيه من حالة الإذعان ، من خلال تفسر الشك لصالحه باعتباره طرف مذعن سواء كان دائن أو مدين ،و بالإضافة إلى حمايته من الشروط التعسفية التي يقوم الطرف المحترف (الممول) بإدراجها في عقد التمويل العقاري كما ذكر أعلاه .

ومنه يمكن القول أن المشرع الفرنسي قد سعى إلى تحديد الشروط التعسفية بغرض التصدي لها في جميع العقود سواء أكانت عقود إذعان أو عقود مساومة ،و بالتالي فإن الحماية المكرسة للمستهلك في ظلها تشمل بطبيعة الحال المستهلك المقترض في عقد التمويل العقاري .

ت-المشرع الجزائري: بالرجوع إلى التشريع الجزائري نجده قد اهتم بعقود الإذعان و الشروط التعسفية وقد كرس الحماية القانونية المطلوبة للمستهلك المتعاقد فيها ، إذ نرى أن المشرع قد عرف **عقد الإذعان** في القواعد العامة بموجب نص المادة 70 من (ق.م.ج)، وكذلك قد عرفه في المادة

1 - الشريف بحماوي ، المرجع السابق ، ص 104.

2 - بودالي محمد ، المرجع السابق ، ص 145.

3 - بودالي محمد ، المرجع نفسه ، ص 53.

3 الفقرة 4 من القانون رقم 02/04 على أنه : " كل اتفاق أو اتفاقية تهدف إلى بيع سلعة أو تأدية خدمة ، حرر مسبقا من أحد أطراف الاتفاق مع إذعان الطرف الآخر بحيث لا يمكن لهذا الأخير أحداث تغيير حقيقي فيه " ، أما الشرط التعسفي فقد عرفه في المادة 3 الفقرة 5 من القانون رقم 02/04 على أنه : " يعتبر شرط تعسفي كل بند أو شرط بمفرده أو مشتركا مع بند واحد أو عدة بنود أو شروط أخرى من شأنه الإخلال بالتوازن بين حقوق و التزامات أطراف العقد " .

من خلال المادتين نجد أن المشرع قد كرس مفهوما واسعا للإذعان دون تحدد أسباب الضعف بالنسبة لطرف المذعن في العقد لاسيما فكرة الاحتكار ، و اكتفي بتعريف عقد الإذعان فقط ، بينما نجده قد ركز في تعريف الشرط التعسفي على أن البند أو الشرط الذي يؤدي إلى الإخلال بالتوازن في العلاقة التعاقدية بين طرفي العقد ، وهذا ما جعلنا نقول أن المشرع لم يقوم بربط فكرة الشرط التعسفي بفكرة الإذعان التي نص عليها في القانون المدني ، بل أحسن حينما أعطاها مدلولاً عاماً يشمل كل شرط أو بند من شأنه أن يفضي إلى الإخلال بالتوازن في العلاقة التعاقدية ، و باعتبار عقد القرض العقاري في جانب منه يعتبر ذو طبيعة مدنية استهلاكية فإنه يستفيد في تطبيق الحماية التي أقرها المشرع للمستهلك على الطرف المقترض في هذا النوع من العقود .

ومنه فإن الحماية التي سنّها المشرع الجزائري لمكافحة الشروط التعسفية فقد كانت على أسلوبين الأول كان يعتمد على الأسلوب القضائي من خلال نص المادة 110 من (ق.م.ج) أين منح للقاضي السلطة التقديرية الواسعة ⁽¹⁾، إزاء الشروط التعسفية في عقود الإذعان حيث منح للقاضي إمكانية تعديل الشروط التعسفية و حتى إلغائها إذ تطلب الأمر ذلك مراعاة لمصلحة الطرف المستهلك المذعن، إذا رأى أن الإبقاء عليها سوف يؤثر على التوازن العقدي ، ويجوز للقاضي أيضا أن يقوم بتأويل العبارات الغامضة التي وردة في العقد لمصلحة الطرف المذعن ⁽²⁾، وبهذا يكون قد كرس المشرع الحماية القانونية للطرف المذعن من خلال تدخل القاضي في إعادة التوازن في العلاقة التعاقدية بين الأطراف على حسب ما جاء في القواعد العامة .

فالإ جانب الأسلوب القضائي نجد أن المشرع قد دعما هذه الحماية القانونية لصالح المستهلك أو الطرف المذعن في العقد بسن قواعد خاصة تحمي المستهلك وهذا بتحديد قائمة

¹ - كراش ليلي ، المرجع السابق ، ص 113 .

² - أنظر المادة 112 من (ق.م.ج) .

لشروط التعسفية تحدد فيها جميع الممارسات التعسفية ، إذ نجد أن المشرع قد وضع قائمتين لهذه الشروط الأولى في المادة 29 من القانون رقم 02/04 سالف الذكر ، والتي ذكر فيها مجموع من الشروط ، ولعل أهم ما يمكن أن يطبق من هذه الشروط في عقد القرض العقاري ما يلي :

- أخذ حقوق و/ أو امتيازات لا تقابلها حقوق و/ أو امتيازات مماثلة معترف بها للمستهلك.
- امتلاك حق تعديل عناصر العقد الأساسية للخدمة المقدمة دون موافقة المستهلك.
- إلزام المستهلك بتنفيذ التزاماته دون أن يلزم نفسه بها.
- التفرد بتغيير آجال تنفيذ الخدمة.
- تهديد المستهلك بقطع العلاقة التعاقدية لمجرد رفض المستهلك الخضوع لشروط تجارية جديدة غير متكافئة.

وقد أورد المشرع في نص المادة 30 من نفس القانون أنه : " بهدف حماية مصالح المستهلك و حقوقه ، يمكن تحديد العناصر الأساسية للعقود عن طريق التنظيم ، وكذا منع العمل في مختلف أنواع العقود ، ببعض الشروط التي تعتبر تعسفية " .

أما القائمة الثانية فقد أوردتها المادة 5 من المرسوم رقم 306/06 سالف الذكر ، والتي ذكر فيها مجموع من الشروط ، ولعل أهم ما يمكن أن يطبق من هذه الشروط على عقد القرض ما يلي :

- التخلي عن مسؤوليته بصفة منفردة بدون تعويض المستهلك في حالة عدم التنفيذ الكلي أو الجزئي أو التنفيذ غير الصحيح لواجباته.
- النص في حالة الخلاف مع المستهلك على تخلي هذا الأخير عن اللجوء إلى أية وسيلة ضده.

- فرض بنود لم يكن المستهلك على علم بها قبل إبرام العقد.
- تحديد مبلغ التعويض الواجب دفعه من طرف المستهلك الذي لا يقوم بتنفيذ واجباته ، دون أن يحدد مقابل ذلك تعويضا يدفعه العون الاقتصادي الذي لا يقوم بتنفيذ واجباته .
- فرض واجبات إضافية غير مبررة على المستهلك.

وفي سبيل تكريس الحماية للمستهلك في مواجهة الشروط التعسفية التي أوردها المشرع في المادتين السابقتين ، فقد رتب عقوبات جزائية على العون الاقتصادي و الذي تعد مؤسسة القرض من طائفته في المادة 38 من القانون رقم 02/04 و التي جاء فيها : " تعتبر ممارسات تجارية غير نزيهة و ممارسات تعاقدية تعسفية مخالفة لأحكام المواد ... و 29 من هذا القانون ، و يعاقب

عليها بغرامة من خمسين ألف دج (50.000 دج) إلى خمسة ملايين دج (5.000.000 دج)،¹ غير أن المشرع لم ينص صراحة على ترتيب أي جزاء مدني ضد إدراج الشروط التعسفية في العقد ، إذ اكتفى بمنع إدراج بعض الشروط فقط كما جاء في المادة 30 من القانون رقم 02/04.

و في الأخير نجد أن المشرع قد أخذ بنفس توجه المشرع الفرنسي في تحديده لقائمة تتضمن الشروط التعسفية ، وبهذا يمكن القول أن المشرع قد مزج بين الأسلوب القضائي و التشريعي في توفير الحماية المناسبة للطرف المستهلك في عقود الإذعان⁽¹⁾، و هو ما يمكن أن نسقطه على المستهلك المقترض في عقد القرض العقاري بشكل عام كونه من عقود الإذعان .

ثالثاً-إثارة مسؤولية المقرض في مواجهة المقترض :

فبالإضافة إلى استفادة الطرف المقترض من الوسائل القانونية المرصودة لحماية المستهلك في العقود الإذعان ، فإن المشرع قد أفرا أيضا بقيام المسؤولية المدنية للطرف المقرض في مواجهة المقترض⁽²⁾ في حالة ارتكابه أي تقصير في الخدمات المصرفية التي يقدمها لزبائنه إذا توفرت عناصرها و هي الخطاء و الضرر و العلاقة السببية ، و تعد قيام المسؤولية المدنية للمقرض كموزع للائتمان من أبرزها إذ تقوم في هذا المجال على حالتين التعسف في منح الائتمان و التعسف في عدم منح الائتمان ، كما رتب أيضا المشرع قيام المسؤولية الجزائية للمقرض⁽³⁾ والتي تكون في حالة خرق التنظيم المصرفي المعمول به⁽⁴⁾ ، والتي رتبة عليه مجموع من العقوبات⁽⁵⁾ تتراوح بين الحبس و السجن للموظفين و المسيرين ، وكذا فرض غرامات مالية على المقرض بالإضافة إلى إمكانية منعه من ممارسة النشاط ، و هذا ما يجعل المقرض يقوم بمزاولة نشاطه في إطار قانوني يضمن من خلاله احترام و الحفاظ على مصلحة المقترض في عقد القرض العقاري.

إن كل ما تقدم ذكره أعلاه يتعلق بالحماية القانونية المكرسة لصالح الطرف المقترض باعتباره مستهلكا في مثل هذا العقد يستوجب الأمر حمايته خصوصا إذا كان شخص عادي و ليس

¹ - كراش ليلي ، المرجع السابق ، ص ص 113، 114.

² - فاطمة الزهراء بوقرط ، المسؤولية المدنية للبنك المقرض في مواجهة العميل ، مجلة أبحاث قانونية و سياسية ، العدد 3 / جوان 2017، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة جيجل ، ص 140.

³ - فلسوية نظيرة، المنازعات المصرفية ، بحث ملقا في مجلس قضاء قسنطينة ، يوم 01/06/2009 ، ص 09.

⁴ - الأمر رقم 22/96 المؤرخ في 09/07/1997 المتعلق بقمع مخالفة التشريع و التنظيم الخاصين بالصرف و حركة رؤوس الأموال من و إلى الخارج المعدل و المتمم بالأمر رقم 03/10 ، ج ر عدد 50.

⁵ - أنظر المواد من 131 إلى 139 من (ق.ع.ج) .

مركبي عقاري ، لكن في مقابل حماية المقترض لابد من إقرار وسائل لحماية الطرف المقرض في حالة امتناع أو تعثر المقرض عن الوفاء بمبلغ القرض و الفوائد المترتبة عليه ، فهنا يكون الطرف المقرض عرضاً لضياح حقوقه مما يتطلب الأمر اتخاذ تدابير لتسوية هذا الإشكال.

المطلب الثاني :

طرق معالجة إشكال عدم وفاء المقترض.

باعتبار أن القرض العقاري من قبيل العمليات المصرفية فإنه ليس في منازع عن حدوث إشكالات و منازعات في مراحل سريانه ، و بالنظر إلى الواقع العملي نجد أن المقرض يتعرض للعديد من المخاطر التي تتجر عنها عدة إشكالات في مثل هذه القروض، ولعل أهم هذه الإشكالات التي يتعرض لها هو إشكال عدم الوفاء ،لهذا يسعى المقرض إلى العمل على تحسين مستوى أدائه في تحصيل الديون المتعثرة من خلال الاعتماد على عدة آليات لتسيير مثل هذه الحالة من خلال توظيف عناصر بشرية ذات كفاءة لإدارة هذه العملية ،و كذا توزيع القروض ،ومراقبة الكتلة النقدية، بإضافة إلى القيام مؤسسة القرض بإنشاء مصلحة تختص بمتابعة و تحصيل الديون المتعثرة الخاصة بالقروض العقارية ، ومن هنا نجد أن المقرض في سعيه لتسوية هذا الإشكال يلجأ إلى إنشاء أجهزة تكون مهمتها الأساسية هي تحصيل القروض المتعثرة نتيجة عدم الوفاء (الفرع الأول)، و هذا إما عن طريق الاعتماد على الطرق الودية لتحصيل الديون المتعثرة (الفرع الثاني)، أو باللجوء إلى الطرق القضائية لتحصيلها (الفرع الثالث) .

الفرع الأول :الأجهزة المسؤولة عن تحصيل القروض المتعثرة نتيجة عدم الوفاء .

قبل التطرق إلى الطرق المعتمدة من طرف مؤسسة القرض لتحصيل الديون المتعثرة الناتجة عن تعثر أو امتناع المقترض ،لابد من أن نعرض على الأجهزة المكلفة بتحصيل هذه الديون ، و التي تقوم مؤسسة القرض بإنشائها و التي يصطلح على تسميتها بوحدة أو مصلحة التحصيل و تقوم هذه الوحدة بعملية تحصيل القروض الممنوحة ،والتي تعذر تحصيلها نتجت عجز أو

استحالة وفاء المقترض بها ، حيث نجد أن لها عدة مهام تتمحور في متابعة و تحصيل الديون و تتكفل هذه المصلحة بما يلي (1):

-إعداد كشوف و التصريح بالديون المتعلقة بالقرض العقاري.

-متابعة تحصيل الديون.

و تمتلك هذه الوحدة مجموعة من الوسائل الفعالة لتحقيق ذلك و يمكن تقسيمها إلى ما يلي (2):

أولا -وحدة التحصيل الودي للديون المتعثرة :

إن هذه الوحدة يمكنها أن تتدخل في أي مرحلة من مراحل تحصيل الديون لدى مؤسسة القرض و بحسب ما تنص عليه القوانين و التنظيمات الداخلية لكل هيئة (بنك أو مؤسسة مالية) ، فإذا لم يتم التحصيل بالطريقة العادية التي تكون بالتزام المقترض بدفع الأقساط في الآجال المحددة حسب ما هو منصوص عليه في عقد القرض ، على مستوى إدارة التحصيل يتم نقل ملف هذا القرض إلى هذه المصلحة لتتولى مهمة التحصيل ،والتي تقوم بإتباع إجراءات تتميز بالصارمة نوعا ما ومتصاعدة أي أنها تبدأ بالتنبيه إلى الإنذار ثم تحذير ،ولعل أهم هذه الوسائل نذكر :

-توجه رسالة التنبيه و التي يجب أن تكون محرصة و مشخصة و بوتيرة معتدلة .

-التحصيل التليفوني والذي تطور نظرا لنقص فعالية الوسائل والذي يفرض إيجاد وسيلة أخرى.

-استعمل بعض الإجراءات التمهيدية كالتكوين الخاص للمكلف بالتحصيل التليفوني و توفير معطيات يومية حول هواتف المقترضين.

-التلغرافات و التي تستعمل خاصة عند ظهور صعوبات في الاتصال بالطرف المقترض.

-المقابلة الشخصية مع المقترض إذ يعد هذا الإجراء مكلفا نوعا ما و يتطلب التجربة و الخبرة لدى الموظفين في الإقناع ، إلا أنها تبقى وسيلة ممتازة لتقييم سلوك المقترض و الكشف عن نيته (3) .

ولعل من الإجراءات التي تقوم بها هذه الوحدة لنجاحها في تقريب المقترض من مؤسسة القرض و ضمان ثقته و حثه على الوفاء بالتزاماته هو منح بعض الامتيازات ،التي يثبت من

1 - بوحفص جلاب نعناع ، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري ، المرجع السابق ، ص 312.

2 - أكرم محمد حشيش ، المرجع السابق ، ص 73.

3 - أكرم محمد حشيش ، المرجع نفسه ، ص 75 .

خلالها أن مؤسسة القرض حرصت على مصلحة المقترض مثلما هي حريصة على مصلحتها ،
و هذا من خلال منح إعفاءات من الفوائد التأخيرية ، كما تقوم أيضا في هذا الخصوص بما يلي:
- تخفيض نسبة الفائدة للقروض التي منحت في الفترة التي عرف فيها الاقتصاد الجزائري
نسبة تضخم معتبرة.

- منح المحامين المكلفين بالملفات المتنازع فيها أتعابا إضافية تتناسب و قيمة الديون التي
يتم استردادها.

-الإعفاء الكلي من الفوائد التأخيرية عن المستحقات التي لم يتم الوفاء بها و المتعلقة
بالقروض العقارية.

-إعادة الجدولة للديون بنسبة فائدة موحدة مطبقة على أصل رأس المال المتبقي.

إن الغرض الأساسي من هذه التدابير هو العمل على تطهير محفظة الديون المتعثرة لدى
مؤسسة القرض ،و التي قد يستحيل تحصيلها و في نفس الوقت تظهر لطرف المقترض أنها على
استعداد لإيجاد حل ودي لمعالجة عدم الوفاء بالأقساط المتبقي يرضي الطرفين⁽¹⁾.

فإذا لم تأتي كل هذه الإجراءات المذكورة بالنتائج المرجوة في التحصيل يمكن لوحدة
التحصيل الودي أن تتوقف عند هذا الحد ، وتقوم بتحويل الملف إلى وحدة التحصيل القانوني
لتبأشر مهامها وهذا بتحريك دعوى قضائية لاسترجاع الديون مستحقة الوفاء⁽²⁾.

ثانيا -وحدة التحصيل القانوني للديون المتعثرة :

يعد اللجوء إلى هذه الوحدة الحل الأخير لمؤسسة القرض في عملية تحصيل القروض
المتعثرة إذ أنه من الأفضل قبل الانتقال إلى هذه المرحلة أن تكون معظم الملفات المتعلقة
بالقروض المتعثرة قد تم تسويتها بنسبة تتراوح ما بين 60 % إلى 80 % ،وعليه لا بد أن لا تبقي
هذه الملفات لأكثر من 3 أشهر لدى مصلحة التحصيل الودي ، و بالتالي ترتفع إمكانية التحصيل
عن طريق اللجوء إلى التحصيل القضائي أو القانوني، إذ أن هذه العملية تكون بواسطة الاعتماد
على العنصر البشري المتخصص من ذوي الخبرة لدى مؤسسة القرض، و كذلك بمساعدة متدخلين
آخرين على غرار المحامي و محضر القضائي ، ونجد أن معظم مؤسسات القرض تنشأ وحدة
للتحصيل القانوني ،و هي عبارة عن مكتب منازعات القروض.

¹ - بوحفص جلاب نعاة، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، المرجع السابق ، ص 140.

² - أكرم محمد حشيش ، المرجع السابق ، ص 75 .

و من بين الشروط التي تتوفر في الموظفين الذين يعملون في هذه الوحدة نذكر :

-تخصص الموظفين في تسوية المنازعات ، حسب أخطار البنك ، المناطق الجغرافية....

-محفظة الملفات تكون مسيرة من طرف كل الموظفين حسب طبيعة المستحقات والزيائن.

-وضع الإجراءات التي يتم بها تسيير الملفات.

وبالتالي فإن توفير عنصر بشري من ذوي الكفاءة العالي والمهارات المعترف بها يساعد مؤسسة القرض على تحسين أداءها المصرفي في مختلف المجالات ، و يؤدي كذلك إلى تحسين مستوى استرداد ديون البنوك و المؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية (1).

وعليه مما تم ذكره أعلاه فإنه مهما كانت فعالية وظيفة التحصيل لدى مؤسسة القرض ، فإن تعرض المقترض لصعوبات في الوفاء يتولد عنه تكاليف إضافية للمقرض ، حيث أن هذه التكاليف يمكن أن نقسمها إلى تكاليف مواجهة لتسيير المخاطر ، وتكاليف ناتجة عن عدم قدرة المقرض على استرجاع القروض المتعثرة (2) ، ولهذا سنحاول أن نتطرق إلى الطرق المتبعة في عملية تحصيل القروض المتعثرة التي تعتمد على مؤسسة القرض في العنصر الموالي .

الفرع الثاني : التسوية الودية لعدم الوفاء في عقد القرض العقاري:

تعتبر التسوية الودية من بين أكثر السبل التي تسلكها مؤسسة القرض لحل أي إشكال أو نزاع قد يثور حول تنفيذ الالتزامات التعاقدية الواردة في عقد القرض ، و يعد عدم الوفاء من بين أكثر الإشكالات شيوعا في مجال القرض ويحصل هذا نتيجة لظروف تؤدي إلى تعثر المقترض عن الوفاء بصفة مؤقتة أو نهائية ، مما يدفع بمؤسسة القرض إلى تحصيل ديونها عن طريق التسوية الودية بدل اللجوء مباشرة إلى التسوية القضائية المقررة لها قانونا ، و هذا لعدة أسباب لعل أهمها نذكر:

-مراعاة لظروف الطرف المقترض خاصة في حالة وجود ظروف قاهرة كانت سببا في

العجزه عن الوفاء بصفة مؤقتة أو النهائية.

-إنقاذ العملية التعاقدية من خطر الفسخ مما يؤدي إلى تكلفة إضافية لمؤسسة القرض

¹ - مصطفى عبد النبي ، أهمية تكوين الموارد البشرية و دورها في تحصيل ديون البنوك ، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات ، العدد 7 / 2009 ، جامعة غرداية ، ص 392.

² - أكرم محمد حشيش ، المرجع السابق ، ص 76.

و كذا حرمانها من فوائد أخرى.

- ربح الوقت و استغلاله في أمور آخر أكثر أهمية بالنسبة لمؤسسة القرض.

- تجنب تكاليف إضافية تتحملها مؤسسة القرض نتيجة سعيها لتحصيل الديون المتعثرة عن طريق التسوية القضائية (مصاريف المحامي).

بالرجوع إلى هذه الطرق في التسوية نجدها وليدة القواعد العامة والأعراف المصرفية نظرا لغياب نصوص قانونية تنظم مسألة تسوية الإشكالات أو المنازعات المتعلقة بعدم وفاء الطرف المقترض بالتزاماته، وفي انتظار تدخل المشرع الجزائري لوضع قانون خاص بعقد القرض العقاري يعالج فيه الإشكالات الناشئة عن تنفيذ عقد القرض العقاري لاسيما المنازعات وآليات تسويتها، نحاول أن ندرس أهم الطرق المتبعة بالاستناد إلى ما جاء في القواعد العامة وما يجري العمل به من أعراف مصرفية، والتي تضع عدة خيارات أمام مؤسسة القرض لتسوية الودية لإشكال عدم الوفاء الذي يثار في عقد القرض العقاري كما يلي:

أولا- الإنذار:

وهو يعتبر إجراء تمهيد يبادر به الطرف المقرض و هذا بتوجه إنذار بمبلغ المستحق الوفاء به للطرف المقترض بواسطة عقد غير قضائي يقوم بتبليغه المحضر القضائي، و هذا ما جاء في نص المادة 124 من الأمر رقم 11/03 إذ جاء فيها: " يمكن البنوك والمؤسسات المالية، إذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق عليها عند حلول الأجل وبغض النظر عن كل اعتراض وبعد مضي 15 يوما، بعد إنذار مبلغ للمدين بواسطة عقد غير قضائي... "، وهنا تتولى مصلحة التحصيل على مستوى مؤسسة القرض إرسال إنذار بشكل أولى و يؤخذ هذا الإنذار في شكل برقية تهديدي أو في صورة اعدار، و يتم إرسالها مع الإشعار بالاستلام من طرف المقترض المتخلف وكذا للكفيل لتذكيره بالتزاماته و الجزاءات المتفق عليها، وهنا يتم منح المقترض بعد إنذاره مهلة حتى يتمكن من الوفاء بالأقساط المستحقة حالة الأداء، لا يوجه الإنذار إلى الطرف المقترض عند كل تأخير في الوفاء بالأقساط التي حل أجل دفعها⁽¹⁾، بل لابد من أن تمر على موعد الاستحقاق 15 يوما على الأقل حتى يتم توجه الإنذار، و في حالة وجها قبل انقضاء مدة 15 يوما فإن هذا الإنذار كان عديم الأثر.

كذلك يتم توجه الإنذار في حالة حدوث نقص مخل بالضمان، كأن يتلف العقار أو ينهار

¹ - بوحفص جلاب نعناعة، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، المرجع السابق، ص 313.

جزء منه أو ...، فيتم توجه الإنذار لمن بيده العقار سواء كان المقترض أو شاغل العقار ،و حتى يتم توجه هذا الإنذار لابد من توفر بعض الشروط حتى يكون ذو أثر و هي:

-أن يتم تسجيل نقص مخل بالضمان المقرض المرتهن ، أي بقيمة العقار محل الضمان ، لأنه ليس كل نقص في قيمة الضمان يكون سببا في توجه الإنذار للمقترض أو لشاغل العقار .

-أن يكون النقص الذي مس الضمان نتيجة فعل أو إهمال المقترض أو شاغل العقار ، كحالة الهدم لجزء من العقار أو إهمال صيانة العقار .

-صدور حكم قضائي واجب النفاذ يثبت نسبة حدوث النقص المخل بالضمان يعود إلى فعل أو إهمال المقترض أو شاغل العقار⁽¹⁾.

و عليه فإذا توفرت هذه الشروط يمكن للمقرض أن يوجه إنذار إلى الطرف المقترض أو شاغل العقار،و ليس من تلقاء نفسه يقرر أنه هناك نقص مخل بالضمان ،و منه فإن الإنذار يتضمن :

-تنبيه المقترض بالوفاء أو بتقديم ضمان كافي بحسب الأحوال ، وأن يمنحه مهلة من تاريخ الإنذار لتقديم ضمان كافي لتغطية النقص المسجل.

يتم توجه الإنذار في هذه الحالة عن طريق المحضر القضائي ،و يتم فيه ذكر و تبيان ما يلي:

-الأقساط حالة الأداء ، أو الضمان الذي يقبله المقرض (كفالة أو تأمين أو عقار ...).

-تحديد المدة التي يجب على المقترض خلالها الوفاء أو تقديم الضمان على أن لا تقل عن أجل 15 يوما من تاريخ الإنذار⁽²⁾.

ونشير إلى أنه إذا انقضت المهلة الممنوحة للمقترض و المحددة في الإنذار دون أن يستجيب لها يترتب عليها سقوط الآجل ،و يصبح مطالب بدفع الأقساط المتبقية وفقا لعقد القرض العقاري.

وعليه فإن الإنذار لا يعتبر جزاء في حد ذاته ، يتم توقعه على الطرف المقترض بل هو مقدمة لتوقيع ما هو أشد من الجزاءات إذا لم يتدارك الوضع ، فالهدف منه هو وضع المقترض في

¹ -يوحفس جلاب نعناعة،القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر ،المرجع السابق ، ص 314.

² -أنظر المادة 119 من (ق.م.ج) .

منزلة المتأخر في تنفيذ التزاماته التعاقدية المنصوص عليها في عقد القرض العقاري⁽¹⁾.

ثانيا - التسوية الرضائية :

تعتبر أيضا من بين الطرق الودية التي تلجأ إليها مؤسسة القرض التي تم النص عليها في القواعد العامة بموجب نص المادة 119 من (ق.م.ج) و التي جاء فيها : " في العقود الملزمة للجانبين ، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه ، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك " ، فمن خلال نص المادة نستنتج حالتين يختار الطرف المقترض أحدهما فإما :

أ- **الاتفاق على التنفيذ الرضائي للعقد** : و يعني هذا الاتفاق على أن يتم تدارك هذا التخلف عن طريق تأجيل الأقساط أو إيجاد معادلة للوفاء بالأقساط مستحقة الوفاء التي تأخر عن دفعها المقترض مع الأقساط التي تليها ، ويعتبر هذا الخيار الذي يفضله رجال القانون ، فرغم كون هذا الخيار لم تعتمد القواعد العامة ضمن الخيارات الأولى إلا أن في الواقع العملي هو الخيار الذي

يتم تطبيقه كونه يخدم مصلحة كلا الطرفين⁽²⁾.

ب- **فسخ العقد و إسقاط الآجل** : في حالة اختيار فسخ العقد فإن المقترض يصبح مطالبا بدفع كامل المبلغ المتبقي مع الفوائد المترتبة على ذلك ، إضافة إلى التعويضات التي يمكن أن يطالب بها الطرف المقرض ، و في حالة عدم القدرة على الوفاء فإنه يتم تفعيل ورقة الضمانات المؤسسة لفائدة المقرض و على رأسها الضمانات العينية، والمتمثلة في الرهن العقاري ، لتبأشر بعدها إجراءات الحجز العقاري و البيع بالمزاد العلني لاستفاء كامل المستحقات من مبلغ القرض و الفوائد و التعويضات⁽³⁾.

ثالثا - امتياز المقرض في الحجز على الحساب الجاري أو البنكي للمقترض :

إن من بين الشروط التي يضعها المقرض هو أن يقوم المقترض بفتح حساب باسمه لديه في إحدى وكالاته ، وهذا من أجل تسهيل عملية الاقتطاع وكذلك يتم الاستفادة من هذا الإجراء في حالة امتناع أو عجز المقترض عن الدفع فيتم إجراء حجز ما للمدين لدى الغير أي على الحساب

¹ - بوحفص جلاب نعاة، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، المرجع السابق ، ص 315.

² - مكدال سعيدة ، المرجع السابق ، ص 162.

³ - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 100.

الجاري أو البنكي للمقترض حتى يتم الوفاء بالأقساط المستحقة العالقة ، و يتم ذلك من خلال الامتياز الذي منحه القانون للبنوك و المؤسسات المالية عبر عمليات الإرسال التي تتجزأ فيما بينها ، و التي موضوعها طلبات حجز ما يقابل قيمة الدين العالق والذي يكون في الحساب الجاري أو البنكي للمقترض أين يكون للمقترض حساب جاري أو بنكي يحتوى على رصيد مالي يغطي الأقساط المستحقة لدى بنك آخر .

و تتم هذه العملية بإفراغ جميع المعلومات المتعلقة بالمقترض و كذا قيمة الدين العالق في ذمته ، و هنا لابد من التأكد المسبق من وجود أموال يمكن الحجز عليها قبل الشروع في الإجراءات الخاصة بتثبيت الحجز ، و التي لا يمكن القيام بها إلا بعد أن يتم عرض الملف على القاضي ⁽¹⁾ ، وعليه فإن المقرض يباشر حسب ما تنص عليه المادة 124 الفقرة 3 منها من قانون رقم 11/03 و التي جاء فيها : ".... الديون المستحقة التي يحوزها المدين على الغير و كذا على جميع الأرصدة الموجودة في الحساب "، و هذا نجده يدعم نص المادة 121 من نفس القانون والتي جاء فيها : "تستفيد المؤسسات المذكورة (البنوك و المؤسسات المالية) من امتياز على جميع الأملاك والديون والأرصدة المسجلة في الحساب ضمانا لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك والمؤسسات المالية أو المخصصة لها كضمانة..."، ومنه ما يستنتج من نص المادة أن للمقرض امتياز منحه إياه القانون يجيز له الحجز ما للمدين لدى الغير بعد الحصول على ترخيص من القاضي .

وهنا نجد في هذا السياق قرار للمحكمة العليا الصادر في 11/04/2000 و الذي قضت فيه بعدم صحة إجراء الحجز مادام لم يرخصه القاضي مؤكدة بأن نص المادة 175 من قانون رقم 10/90 لا يمنح الحق للبنك في ممارسة الحجز المباشر بل تكفي بمنحه حق الامتياز و بتحديد مرتبته ، و بالتالي فإن هذا القرار أصبح بمثابة اجتهاد قضائي يمنع لجوء البنك إلى مباشرة إجراءات الحجز قبل التنشيطه أمام القضاء عملا بأحكام المادة 121 من الأمر رقم 11/03 ⁽²⁾.

ومنه يترتب هذا الامتياز أثر فوري بعد امتيازات الخزينة العمومية ، و صناديق التأمين الاجتماعي ، و تتم ممارسته اعتبارا من:

¹ - فلسية نظيرة ، المرجع السابق ، ص 6،

² - فلسية نظيرة ، المرجع نفسه ، ص 6.

-تبليغ الحجز برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام إلى المقترض المدين ، أو الذي يحوز الأموال المنقولة أو سندات الديون أو الأرصدة بالحساب.

-تاريخ الاعذار الذي يرسل حسب الأشكال نفسها المطبقة في الحالات الأخرى.

كذلك يمكن لمؤسسة القرض أن تلجأ إلى القضاء إذا اقتضى الأمر ذلك ، وهذا ما يستخلص من نص المادتين 667 و 668 من (ق.ا.م.ا) إذ جاء في المادة 668 ما يلي : "إذا لم يكن بيد الدائن سند تنفيذي ، لكن له مسوغات ظاهرة ، جاز له أن يحجزا حجرا تحفظيا على ما يكون لمدينه لدى الغير من الأموال المشار إليها في المادة 667 أعلاه و بنفس الإجراءات..."، و هنا يتطلب توقيع الحجز على حساب جاري للمقترض لدى الغير أي بنك أخرى يتعامل معه تدخل القضاء عن طريق أمر على عريضة من رئيس المحكمة التي يقع في دائرتها الأموال محل الحجز ، من أجل أن يستوفي المقرض الأقساط المستحقة أو أن يرغمه هذا الإجراء إلى الامتثال إلى اعدار الطرف المقرض و التزامه بتنفيذ البنود عقد القرض .

رابعا - منح المهلة القضائية :

يتم العمل بهذه الطريقة عندما يكون المقترض المتخلف عن الوفاء بالأقساط التي حل أجل دفعها نتيجة إفسار مؤقت ، وهنا نجد في القواعد العامة ما ينص على هذه المهلة و التي يستفيد منها الطرف المقترض قبل أن يتم مباشرة إجراءات أخر أكثر صرامة إذ نص المشرع في المادة 119 من (ق.م.ج) على أنه : " يجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف..."، وكما أشرنا يمكن أن يستخدم المقرض هذه الطريقة في حالة الاعسار المؤقت للمقترض ، و هو ما كرسه أيضا المادة 281 من (ق.م.ج) التي جاء فيها : " غير أنه يجوز للقضاء نظرا لمركز المدين ، و مراعاة للحالة الاقتصادية أن يمنحوا آجلا ملائمة للظروف دون أن تتجاوز هذه المدة سنة وأن يوفقا التنفيذ مع إبقاء جميع الأمور على حالها "، وهنا يمكن أن نطبق هذه المهلة على المرقى العقاري الذي يكون مطالبا بدفع مبلغ القرض بمجرد الانتهاء من عملية إنجاز السكنات في الآجال المحددة في عقد القرض العقاري، إلا أنه يصادف ظروف معينة تؤدي إلى التأخر في بيع السكنات المنجزة مما يؤدي ذلك إلى التخلف عن الدفع في الآجال المحددة .

فهنا بتفعيل هذه الطريقة يتجنب المقرض اللجوء إلى التسوية القضائية ، و في نفس الوقت فإنها تمنح المقترض أي المرقى العقاري فترة لتفكير في كيفية تسويق السكنات التي أنجزها و الوفاء بالمستحقات المترتبة في ذمته في أقل وقت ممكن .

وبهذا فإن استحقاق أداء الالتزام لا يمنع من تأجيل تنفيذه بناء على نظرية الميسرة ، التي قد يمنحها القاضي للمدين ، فيجوز له أن يمهل المدين إلى أجل معقول لتنفيذ التزامه ، وللقاضي السلطة التقديرية في منح المهلة القضائية أو عدم منحها ، و التي تتوقف على شرطين وهما :

1- أن يكون المقترض يمر بظروف صعبة و حقيقة .

2- أن يكون حسن النية في الوفاء لكن نتيجة هذه الظروف تخلف عن الوفاء ، وهذا يرجع إلى السلطة التقديرية للقاضي ⁽¹⁾.

تعد هذه أهم طرق التسوية الودية التي تعتمد على البنوك و المؤسسات المالية في تسوية إشكال عدم الوفاء ، وتحرص على تطبيقها من أجل أن تتفادى اللجوء إلى التسوية القضائية نظرا لتعقيداتها و طول الإجراءات و كذلك التكاليف الإضافية ، إلا أنها في كثير من الأحيان تكون هي الطريق الوحيد لتحصيل ديونها نظرا لفشل الطرق الودية في إعطاء النتيجة المرجوة ، وعليه سنحاول في العنصر الموالي دراسة التسوية القضائية بنوع من التفصيل.

الفرع الثالث : التسوية القضائية لعدم الوفاء في عقد القرض العقاري:

تعتبر التسوية القضائية في الكثير من الأحيان السبيل الوحيد لمعالجة إشكال عدم وفاء المقترض ، وهذا يرجع لعدم جدوى الطرق الودية التي تعتمد على مؤسسة القرض ، و هذا بهدف تفادي اللجوء إلى مرفق القضاء كونه طريق يآثر على سمعتها التجارية ، و في نفس الوقت تستغرق الكثير من الوقت نظرا للإجراءات المعقدة ، و زيادة تكاليف إضافية التي ستدفعها بهدف تحصيل هذه الديون المتعثرة ، وحتى يتم تحريك الدعوى أمام القضاء لابد من تحديد الجهة القضائية المختصة في نظر الإشكال (أولا) ، ثم رفع الدعوى لاسترجاع الديون عن طريق اتباع إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار محل الضمان (ثانيا) ، ثم مباشرة إجراءات البيع بالمزاد العلني و استقاء الديون المستحقة ⁽²⁾ للمقرض (ثالثا) ، كل هذا سنحاول دراسته بنوع من التفاصيل فيما يلي:

أولا-الجهة القضائية المختصة :

يعتبر تحديد الجهة القضائية المختصة في الفصل في المنازعات الناشئة عن عقد القرض

¹ - طالي لطيفة ، المرجع السابق ، ص 100.

² - بوحفص جلاب نعاة، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، المرجع السابق ، ص 140.

العقاري أمر مهم حتى يتمكن كل من المقرض و المقرض من رفع دعواه إذا كان هناك نزاع ،لأن رفع الدعوى أمام جهة قضائية غير مختصة يؤدي إلى رفض الدعوى لعدم الاختصاص مما يؤدي إلى إهدار الوقت ، لهذا لابد من تحديد الاختصاص النوعي والإقليمي لرفع الدعوى القضائية ،وهو ما سنوضحه فيما يلي:

أ-الاختصاص النوعي : بالنظر إلى الطبيعة القانونية لمؤسسة القرض والتي تكون إما بنك أو مؤسسة مالية فكلاهما يتمتعان بالشخصية المعنوية وهما يخضعاني لقواعد القانون الخاص أي القانون التجاري و القانون المدني و قانون النقد و القرض ،و بالتالي ليسوا أشخاص معنوي عام بل خاصة ، و بالتالي فإن الاختصاص النوعي لنظر في منازعات عدم الوفاء في عقد القرض العقاري لاسيما منها توقيع الحجز التنفيذي على العقار المرهون لفائدة المقرض لاستفاء ديونه يكون من اختصاص القاضي العادي تطبق عليها أحكام المادة 32 من (ق.ا.م.ا) ، كون أن كلا طرفي عقد القرض هما من أشخاص القانون الخاص ،و بالتالي فإن الجهة القضائية المختصة هي المحكمة العادية باعتبارها الجهة القضائية ذات الاختصاص العام لاسيما القضايا المدنية والتجارية.

كما يختص أيضا القاضي الاستعجال (رئيس المحكمة المختصة) في النظر في بعض إشكالات التنفيذ المتعلق بالحجز العقاري على أموال المقرض أو كفيله ، و التي يفصل فيها إما بوقف التنفيذ أو استمراره و إما بصحة الحجز أو بطلانه بشرط أن يرفع هذا الإشكال قبل تمام التنفيذ ،والتي تهدف إلى حماية صاحب المصلحة من خلال رفع دعاوى تتعلق بمنازعات التنفيذ على العقار⁽¹⁾، وهو ما نصت عليه المواد 663 ، 675 ، 772 ، 773 من (ق.ا.م.ا).

و بالنظر إلى معظم اتفاقية القرض التي تعدها مؤسسة القرض نجدها تدرج مادة أو بند ضمنها تحدد فيه الجهة القضائية المختصة التي تفصل في المنازعات التي قد تنشأ عن تنفيذ أو تفسير اتفاقية القرض العقاري .

ب-الاختصاص الإقليمي : بالرجوع إلى الاختصاص الإقليمي فإن القاعدة العامة التي نص عليها (ق.ا.م.ا) في المادة 37 منه فهي تحدد الاختصاص الإقليمي للمحكمة المعنية بالنظر إلى موطن المدعى عليه ،و بذلك تكون المحكمة المختصة إقليميا بنظر الدعوى هي المحكمة الواقع بدائرة اختصاصها موطن المدعي عليه ، لكن بالرجوع إلى اتفاقيات القرض التي تعدها مؤسسات

¹ - علوقة نصر الدين ، بولقصيات محمود ، القضاء العقاري الاستعجالي في التشريع الجزائري ، دار الكتاب الحديث ، ط 2، الجزائر ، 2016 ، ص 79 ، 82 .

القرض نجدها تنص على أن المحكمة المختصة هي التي تقع في دائرة اختصاصها مقر الرئيسي لمؤسسة القرض أو الوكالة التي تم توقيع عقد القرض فيها.

أما فيما يتعلق بمنازعات توقيع الحجز التنفيذي على العقار من أجل استقاء مبلغ القرض و فوائده و المصاريف المستحقة نتيجة عدم التزام المقترض بالوفاء في الآجال المحددة ، فيؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار ، لهذا سمح المشرع للطرف المقرض إمكانية رفع دعوى أمام القضاء لاستقاء أمواله عن طريق توقيع الحجز على العقار موضوع الرهن المؤسس لصالح المقرض كضمان و بيعه بالمزاد العلني لتحصيل الديون المستحقة ، و هنا يؤول الاختصاص للمحكمة المنعقدة في مقر المجلس القضائي للفصل دون سواها بموجب حكم قابل للاستئناف في المواد الخاصة بالحجز العقاري⁽¹⁾، وعليه سنحاول في العنصر الموالي دراسة إجراءات رفع الدعوى و توقيع الحجز التنفيذي .

ثانيا- إجراءات رفع الدعوى و توقيع الحجز على العقار محل الضمان :

نشير إلى أنه إذ كانت عملية منح القروض العقارية هامة فإن عملية تحصيلها تبقى أهم بالنسبة لطرف المقرض ، وهذا لضمان استمراره في تقديم خدمة القرض ، وعليه ووفقا للفقرة 4 و 5 من المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 والمعدل بمقتضى نص المادة 56 من قانون المالية لسنة 2006⁽²⁾، فإن الرهن القانوني يمثل بهذه الصفة سنداً تنفيذياً، وبالتالي له نفس قيمة الحكم النهائي⁽³⁾.

من خلال استقراء مواد المرسوم التنفيذي رقم 132/06 سالف الذكر نجد أن المشرع الجزائري قد حدد الإجراءات التي يجب إتباعها عند امتناع أو تعثر الطرف المقترض عن الوفاء بالالتزامات التي تم الاتفاق عليها، وهذا ما أقرته المواد من 02 إلى 07 من المرسوم رقم 06 / 132 ، وعليه قد نظم إجراءات التنفيذ على العقار المرهون على مرحلتين :

أ- توجيه الاعذار للمقترض المتخلف عن الوفاء : يتم في بداية الأمر قيام المحضر القضائي بمعاينة عدم الوفاء المقترض بالأقساط المستحقة في الآجال المتفق عليها من خلال

¹ - بوحفص جلاب نعناع ، القروض العقارية وأثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، المرجع السابق ، ص 142.

² - نجاة بوساحة ، الرهن القانوني المؤسس للبنوك و المؤسسات المالية ، مجلة العلوم القانونية و السياسية ، العدد 13 / جوان 2016 ، جامعة الوادي ، ص 47.

³ - بوقندورة سليمان ، البيوع العقارية الجبرية و القضائية ، دار هومه ، الجزائر ، 2015 ، ص 39.

الإطلاع على الوثائق التي تثبت حالة التخلف (اتفاقية القرض التي وقعها المقترض لتأكيد العلاقة التعاقدية و جدول الأقساط المتأخرة)، و يكون هذا بطلب من الممثل القانوني المؤهل للطرف المقرض .

بعد تأكد المحضر القضائي من كل الوثائق الضرورية المثبتة لحالة التخلف اتجاه الدائن⁽¹⁾، يقوم المحضر القضائي بتبليغ إعدار بالدفع للمدين بطلب من الممثل القانوني للدائن لتسديد المبلغ المستحق طبقا لاتفاقية القرض المبرمة ، وهذا في أجل شهر واحد كما نصت عليه الماد 02 من المرسوم 132/06 سالف الذكر ، وهنا في حالة إمتثال المدين للإعدار بالدفع تتوقف كل إجراءات التنفيذ و المتابعة⁽²⁾.

أما في حالة امتناع المقترض (المدين) عن الامتثال للاعدار بالوفاء و عدم دفع الأقساط المترتبة عليه في المهلة الممنوحة له ، يتم في هذه الحالة قيام المحضر القضائي بتبليغ إعدار ثاني إلا أنه في هذه الحالة يتم تقليص الآجال إلى 15 يوم فقط ، وهنا في هذه الحالة إذا استمر المدين المقترض في الامتناع عن الاستجابة لاعدارات المقرض (الدائن) و عدم تسديد ما عليه من مستحقات فإن المحضر القضائي يقوم بتحرير محضر الامتناع عن الوفاء .

ب- توقع الحجز على العقار و استصدار الصيغة التنفيذية : بعد توجيه اعدارين و امتناع المقترض على الوفاء يقوم المحضر القضائي بتحرير محضر عدم الوفاء ،و بناء عليه يلجأ الممثل القانوني للمقرض إلى المحكمة المختصة إقليميا التي يقع بدائرتها العقار المراد الحجز عليه⁽³⁾، و يقدم طلب لدى رئيس المحكمة للحصول على الصيغة التنفيذية لمباشرة إجراءات الحجز على العقار المرهون لفائدته بعد انقضاء مدة 15 يوم⁽⁴⁾.

من استقراء نص المادة 3 من المرسوم رقم 132/06 سالف الذكر إشارة الفقرة 2 منها إلى اللجوء في حالة امتناع عن الوفاء إلى المحكمة المختصة إقليميا ،للحصول على الصيغة التنفيذية للعقود المحررة مثل الرهن القانوني باعتباره وثيقة عرفية وليست عقدا رسميا من خلال استثناء على القاعدة التي أقرها المشرع في المادة 96 من قانون المالية 2003 من خلال إدراج عبارة "...له

¹ - شميل كمال ، التأمينات الممنوحة للمصارف و المؤسسات المالية (العينية و الخاصة)، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2008/2009، ص 43.

² - نجاة بوساحة، المرجع السابق، ص 47.

³ - علوكة نصر الدين ، بولقصيات محمود ، المرجع السابق ، ص 192.

⁴ - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 132/06 سالف الذكر.

صفة السند التنفيذي و له نفس قيمة الحكم القضائي "، و عليه يجب أن يتم طلب الصيغة التنفيذية من المحكمة المختصة إقليميا و هي محكمة موطن العقار باعتبارها تفصل في إجراء الحجز على أملاك عقارية⁽¹⁾، و هذا ما تسري عليه القواعد الإجرائية المنصوص عليها في (ق.ا.م.ا) في المادة 40 الفقرة 1 منها والمادة 518 (ق.ا.م.ا) منه⁽²⁾ على أن المحكمة المختصة هي محكمة موطن العقار محل الرهن العقاري .

ت-إجراءات الحصول على الصيغة التنفيذية: لقد تم توضيح إجراءات منح الصيغة التنفيذية بموجب نص المادة 04 وما يليها من المرسوم رقم 132/06 و هي :

بعد فشل محاولات الوفاء عن طرق الاعذار الذي يبلغه المحضر القضائي الأول و الثاني ، يتم الشروع في إجراءات استصدار الصيغة التنفيذية من المحكمة المختصة إقليميا لمباشرة إجراءات الحجز العقاري ، وهذا بقيام الممثل القانوني للدائن المرتهن (المقرض) بتقديم طلب كتابي للحصول على الصيغة التنفيذية⁽³⁾ التي تمكنه من إجراء الحجز لدى المحكمة المختصة في شكل عريضة في نسختين إلى السيد رئيس المحكمة يتم فيها وجوبا ذكر بعض البيانات اللازمة⁽⁴⁾.

¹ - بداوي عبد العزيز ، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، رسالة دكتوراه في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2014/2015 ، ص 92.

² - القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد ، ج ر عدد 21.

³ - "إن المشرع بنصه هذا يكون قد خالف القواعد العامة التي تحكم الرهن الرسمي الاتفاقية، أين يقوم الموثق بإمهار عقد الرهن بالصيغة التنفيذية دون اللجوء للقضاء، ومرد من ذلك هو أن ممثل المؤسسة المالية هو من يقوم بتحرير عقد الرهن ، والقانون لا يخوله سلطة إمهار العقود بالصيغة التنفيذية على عكس الموثق، بالإضافة إلى أن مثل هذا الإجراء يهدف إلى حماية المدين المقترض لأن القاضي سيتأكد من سلامة الإجراءات القبلية التي نص عليها القانون قبل منح المقرض الصيغة التنفيذية وبالتالي يحمي المقترض من تعسف المؤسسة المالية " . - نجاه بوساحة ، المرجع السابق ، ص 48.

⁴ - وهذه البيانات هي:

- التسمية و المقر الاجتماعي للبنك أو المؤسسة المالية .

- تعيين ممثلها المؤهل قانونا .

- هوية المدين .

- تعيين العقار المثقل بالرهن القانوني .

- مبلغ الدين و أجل استحقاقه .

- التوقيع على العريضة من طرف الممثل المؤهل قانونا للمقرض مع وضع الختم .

و يلحق بهذا الطلب وجوبا بعض الوثائق نذكر منها =:

بعد تقديم العريضة أمام رئيس المحكمة والمرفقة بالوثائق المذكورة طبقا للمادة 04 من المرسوم رقم 132/06 ، يتم دراستها و التأكد من كل المعلومات و البيانات المقدمة من طرف الممثل القانوني للمقرض التي تفيد تخلف المقرض عن الوفاء بالتزاماته عند حلول الآجال ،وكذا التحقق من اعدار المدين وعدم امتثاله عن طرق محضر الامتناع عن الوفاء ، وبعد استقاء جميع الشروط والإجراءات، فإن رئيس المحكمة يصدر أمر ولائيا ⁽¹⁾ بمنح الصيغة التنفيذية وهذا بإمهار السند التنفيذي بالصيغة التنفيذية في شكل أمر لرئيس أمناء الضبط لدى المحكمة المختصة بمنح الصيغة التنفيذية ⁽²⁾، بعدها يتم تبليغ الممثل القانوني لمؤسسة القرض عن طريق المحضر القضائي ⁽³⁾ بالسند الممهور بالصيغة التنفيذية مع أمر بالدفع في الحال للمدين (المقرض) ⁽⁴⁾.

ثالثا- مباشرة إجراءات البيع بالمزاد العلني و استفاء الديون المستحقة للمقرض :

بعد الحصول على السند الممهور بالصيغة التنفيذية من طرف المحكمة ، وعدم الوفاء من طرف المقرض يباشر المحضر القضائي المخول بأمر المحكمة بإجراء إشهار أمر الحجز خلال أجل و المحدد بشهر واحد بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا طبقا للمادة 06 الفقرة 2 من المرسوم رقم 132/06 ، و كذلك المادة 725 من (ق.ا.م.ا) ، وعلى المحافظ العقاري قيد هذا الأمر في مدة أقصاه (8) أيام من تاريخ الإيداع ⁽⁵⁾، و بتمام هذا الإجراء يصبح العقار تحت يد القضاء مما يرتب قيودا على حق المدين ، أين يمنع المدين من التصرف فيه ⁽⁶⁾، لتبدأ مرحلة آخر و هي مرحلة التنفيذ على عقار المدين الراهن و بيعه بالمزاد العلني .

=- اتفاقية القرض المبرمة بين المقرض و المقرض .

-نسخة من جدول قيد الرهن القانوني بالمحافظة العقارية.

-نسخة من الاعذارين بالدفع يحرران و يبلغان من طرف المحضر القضائي كما هو منصوص عليه في المادتين 2 و 3 من المرسوم 132/06 .

-وصل دفع الرسوم القضائية ، أنظر المادة 05 من نفس المرسوم 132/06 سالف الذكر.

¹-أمر صادر عن محكمة سطيف في 2014/05/15 تحت رقم :14/350 القاضي بمنح الصيغة التنفيذية للرهن القانوني، و المؤرخ في 2009/10/20.(غير منشور).

²- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، دار هومه ، 2012 ، الجزائر، ص 162.

³- أنظر المادة 06 من المرسوم 132/06 سالف الذكر.

⁴ - بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ، ص 41.

⁵- أنظر المادة 728 من (ق.ا.م.ا).

⁶ - أنظر المادة 646 من (ق.ا.م.ا).

ويشرع في هذه المرحلة بالتمهيد للبيع بإعداد قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي مستوفي لكل الشروط القانونية المطلوبة ، ثم القيام بنشر مستخرج من القائمة حسب ما نص عليه القانون ⁽¹⁾، و بعد تمام الإجراء الأول يتم البدء في البيع أي انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني برئاسة رئيس المحكمة أو قاضي الذي يعينه بمقر المحكمة في التاريخ و الساعة المحددة ليتم إعطاء أمر بافتتاح جلسة المزاد العلني ،و برسو المزاد على العرض الأعلى ثمنا طبقا للأحكام القانونية المنظمة لهذه العملية المنصوص عليها في المواد من 747 إلى 765 من (ق.ا.م.ا) ⁽²⁾، ليتم بعدها استثناء الديون المستحقة للمقرض ⁽³⁾ من مبلغ القرض، و الفوائد المتفق عليها في العقد ، و الفوائد التأخير، و المصاريف القضائية من ثمن العقار المرهون محل عملية البيع بالمزاد العلني ⁽⁴⁾.

وعليه يمكن القول أن الرهن يعتبر وسيلة فعالة في ضمان الحقوق المالية لكل من البنوك و المؤسسات المالية الذي أسس لفائدتهم بغية تشجيعهم على مواصلة منح القروض الموجهة لتمويل مختلف المشاريع الاستثمارية ،وعلى الخصوص ما تعلق منها بنشاط الترقية العقارية و قطاع السكن من خلال منح قروض عقاري مضمونة برهون عقارية .

حتى تتمكن مؤسسة القرض من ضمان سلامتها المالية و تحقيق التوازن بين القروض الممنوحة و الأخطار المحتملة ، اذا تعمل على تطبيق بعض المعايير و النسب التي يضعها بنك الجزائر و التي تتمحور حول نسبة توزيع الأخطار ⁽⁵⁾، و نسبة الملاءة المالية ⁽⁶⁾، بالإضافة إلى نسبة السيولة ،و يعمل على تشكيل ما يعرف بمؤنات مختلفة على المستحقات و ذلك حسب درجة الخطر الذي تمثله ، و لكي يتم التحكم بطريقة أفضل في هذه المخاطر يتم استخدام لوحة القيادة ، و كذا اعتماد استراتيجية تهدف إلى مضاعفة الأرباح ،و تعمل على تصحيحها بطريقة مستمرة

¹ - أنظر المادة 750 من (ق.ا.م.ا).

² -أنظر المادة 757 من (ق.ا.م.ا).

³ -أنظر المادة من 790 في حالة الدائن المرتهن واحد و المادة 791 في حالة تعدد الدائنين ،من (ق.ا.م.ا).

⁴ - محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح التنفيذ الجبري طبقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار الهدى، 2015، الجزائر، ص ص 258 ، 259.

⁵ -أنظر الفقرة 6 من المادة 14 من النظام رقم 01/14 المؤرخ في 2014/02/16 المتضمن نسب الملاءة المطبقة على البنوك و المؤسسات المالية .

⁶ -التعليمية رقم 14/04 المؤرخة في 2014/12/30 المتعلقة بنسب الملاءة المطبقة على البنوك والمؤسسات المالية.

و دائمة وفقا للأخطار الناجمة عنها ،و التي تدعم بأجهزة الرقابة الداخلية لمؤسسة القرض⁽¹⁾ ،
و التي تسهر على مراقبة مدى التزام الموظفين بمؤسسة القرض بتطبيق جميع هذه التقنيات
و التنظيمات لدراسة و تسيير محفظة القروض العقارية ، بالإضافة إلى أعمال الرقابة الخارجية
التي تعمل على مراقبة مدى احترام مؤسسة القرض و تطبيقها للقوانين و النظم التي يصدرها بنك
الجزائر و التي تسمح لها بالمحافظة على ملاءتها المالية و تفاديها للمخاطر المحتملة⁽²⁾، زيادة
على ذلك فإن مؤسسة القرض تشترط تقديم ضمانات التي تمكنها من التخفيف من شدة المخاطر
المستقبلية غير المتوقعة و المتمثلة في الضمانات العينية و الشخصية و بعض صور التأمين⁽³⁾

¹ -أنظر المواد من 6 إلى 30 من النظام رقم 08/11 المؤرخ في 2011/11/28 المتعلق بالرقابة الداخلية للبنوك
و المؤسسات المالية.

² -التعليمية رقم 15/02 المؤرخة في 2015/07/22 تحدد مستوى الالتزامات الخارجية للبنوك والمؤسسات المالية.

³ - أكرم محمد حشيش ، المرجع السابق ، ص ص 79 ، 80.

خلاصة الفصل :

من خلال هذا الفصل تم دراسة القواعد المنظمة لعملية إبرام عقد القرض العقاري الموجه لتمويل المشاريع ذات الطابع السكني ، فتم تخصيص المبحث الأول لدراسة الالتزامات المترتبة على عاتق أطراف عقد القرض العقاري تبعا لمراحل إبرامه ، حيث تبين لنا أن هذا العقد له ثلاث مراحل أساسية يمر بها و يترتب عن كل مرحلة عدة التزامات لكل طرف من أطراف عقد القرض العقاري ، بدءا بمرحلة ما قبل التعاقد التي يلتزم فيها المقرض ببعض الالتزامات و في المقابل كذلك يلتزم المقترض هو الآخر ببعض الالتزامات التي تبين جدية كل طرف في إبرام هذا العقد، ثم بعد التأكد من التزام كل طرف بما يترتب عليه يتم الانتقال إلى مرحلة إبرام العقد، أين يتم تبادل الإيجاب و القبول على أن يكون كل من الإيجاب و القبول سليمين و صحيحين كما هو منصوص عليه في القانون المدني ، ثم تأتي آخر مرحلة و هي مرحلة التنفيذ أين يتم تجنيد مبلغ القرض و تسليمه من المقرض إلى المقترض على أن يلتزم المقترض بأن يستلم مبلغ القرض و يصرفه في الغرض المصرح به مع إرجاعه للمبلغ المقدم بالإضافة إلى الفائدة المتفق عليها في الآجال المحددة في عقد القرض العقاري.

أما في المبحث الثاني فتم التركيز فيه على الحماية القانونية التي خص بها المشرع الطرف المقترض كونه طرف ضعيف في عقد القرض العقاري الذي يعتبر من عقود الإذعان ، أين يتم حمايته من تعسف و تسلط الطرف المقرض ، وهذا بتكريس مجموعة من التدابير القانونية حسب كل مرحلة من مراحل إبرامه معتمدين في ذلك على القانون المقارن من أجل الإحاطة أكثر بهذا الجانب المهم في عقد القرض العقاري .

ثم تطرقنا لدراسة طرق معالجة إشكال عدم الوفاء المقترض الذي يطرح بشدة في مجال القروض العقاري لاسيما في حالة وقوع ظروف تتسبب في العجز المؤقت أو الكلي عن الوفاء بالنسبة لطرف المقترض ،مما يضطر المقرض إلى التعامل مع هذا الإشكال من خلال استحداث أجهزة مختصة في تحصيل القروض ، و هذا بإتباع طرق التسوية الودية أو القضائية حسب الحالة ، وكل هذا في سبيل إنجاح عملية القرض العقاري.

الفصل الثاني

مخاطر القرض العقاري و الإجراءات القانونية المعتمدة لمواجهتها

يعتبر العمل المصرفي من أكثر الأعمال عرضة للمخاطر ،كون أن عنصر الخطر هو عنصر ملازم لأي عملية يقوم بها البنك أو المؤسسة المالية ،وباعتبار أن القرض العقاري من بين العملية التي تدخل ضمن طائفة الأعمال المصرفية فهي محفوف بالعديد من المخاطر التي تهدد إنجاح هذه العملية ،و يرجع هذا لطول مدة استرجاع قيمة القرض و الفوائد من جهة ، و إلى حجم القروض الممنوحة فيه و ملاءة الطرف المقترض من جهة أخرى ، مما يجعل هذه المخاطر تتسبب في إفلاس البنوك و المؤسسات المالية ، و بالتالي حدوث أزمة مصرفية تنجم عنها أزمة مالية قد تعصف باقتصاد الدولة أو حتى بالاقتصاد العالمي كما حدث في سنة 2008 بما يعرف بأزمة الرهون العقارية ،التي كادت تتسبب في انهيار أقوى اقتصاد في العالم وهو الاقتصاد الأمريكي بسبب أزمة الرهون العقارية .

و لتفادي هذه المخاطر المرتبطة بعملية تنفيذ عقد القرض العقاري فقد تم اتخاذ عدة إجراءات بهدف وقاية البنوك و المؤسسات المالية من هذه المخاطر ،عن طرق اعتماد مجموعة من التدابير الاحترازية من أجل إدارة هذه المخاطر و الحد منها.

وبالرجوع إلى أهم المخاطر التي يمكن أن تعيق نجاح عملية التمويل بالقرض العقاري في الجزائر هي خطر عدم الوفاء و خطر نقص السيولة ،و هما بمثابة أكبر هاجس لهذه الهيئات المالية على المدى الطويل ، لهذا نجد أن المشرع قد تدخل في هذا الشأن من خلال اعتماد آليات قانونية لمواجهة هذه المخاطر من خلال مجموعة من الضمانات منها الشخصية و العينية و المستحدثة لمواجهة خطر عدم الوفاء ، و هناك إجراء إعادة التمويل الرهني و توريق القروض العقارية لمواجهة خطر نقص السيولة لدى البنوك و المؤسسات المالية.

وعليه سيتم دراسة هذا الفصل في مبحثين كما يلي:

المبحث الأول: المخاطر المرتبطة بعقد القرض العقاري و إجراءات الحد منها.

المبحث الثاني: الآليات القانونية المعتمدة لمواجهة مخاطر عقد القرض العقاري.

المبحث الأول:

المخاطر المرتبطة بعقد القرض العقاري و الإجراءات المتخذة للحد منها .

إن العمل المصرفي محفوف بالعديد من المخاطر ، و يرجع هذا لطبيعة عمل المؤسسات المصرفية التي تقوم بجمع الأموال في شكل ودائع و توظيفها في شكل قروض متنوعة دون التأكد من استرجاع هذه الأموال مرة أخرى ، و يرجع سبب هذه المخاطر إلى عدة عوامل مختلفة خاصة تلك المتعلقة بالجانب الاقتصادي و المالي للدولة ، و باعتبار القرض العقاري من قبيل الأعمال المصرفية يجعله هو الآخر في دائرة الأعمال التي تهددها هذه المخاطر ، و الجدير بالذكر هو أنه توجد بعض المخاطر التي تهدد انجاح عملية القرض العقاري أكثر من غيره من العمليات المصرفية الأخرى ، و هو ما سنحاول التطرق إليه في هذا المبحث من خلال دراسة ماهية المخاطر المرتبطة بالقرض العقاري (المطلب الأول)، ثم دراسة أهم الإجراءات الاحترازية التي تتخذها مؤسسة القرض لإدارة هذه المخاطر و الحد منها (المطلب الثاني).

المطلب الأول :

ماهية المخاطر المرتبطة بعقد القرض العقاري.

إن ما يميز القرض العقاري من الخصائص هو ضخامة المبالغ الممنوحة فيه و طول مدة استقائها ، مما يجعله عرضة للمخاطر التي تتدخل فيها عوامل مختلفة منها السياسية و الاقتصادية و القانونية و كذا المالية و الاجتماعية ، مما يؤدي في مجملها إلى تهديد نشاط مؤسسة القرض لكون أن الخطر ملازم لعملية القرض ، وبالتالي تأثر هذه المخاطر على الملاءة المالية للمؤسسة المقرضة و على أدائها أيضا ، وهو ما قد يؤدي إلى مشاكل تجعلها تفقد ثقة الزبائن الذين يمثلون المصدر الرئيسي للأموال الموظفة في القروض العقارية ، وعليه سنحاول تبين مفهوم خطر القرض العقاري (الفرع الأول)، ثم تحديد أنواع المخاطر التي تهدد القرض العقاري (الفرع الثاني)، وما تسببت فيه هذه المخاطر من إحداث لأزمة الرهون العقارية (الفرع الثالث).

الفرع الأول : مفهوم خطر عقد القرض العقاري:

قبل التطرق إلى مفهوم خطر القرض العقاري لابد من التطرق إلى بعض المفاهيم ذات

الصلة بخطر القرض العقاري وهي:

أولا - المفاهيم ذات الصلة بخطر القرض العقاري:

أ- مفهوم الخطر : توجد عدة تعريفات تحاول تحديد مفهوم الخطر في المجال البنكي نذكر منها:

- يعرف الخطر على أنه: "احتمالية تعرض المصرف إلى خسائر غير متوقعة و غير مخطط لها، و /أو تذبذب العائد المتوقع على استثمار معين ، مما ينتج عنه آثار سلبية، لها قدرة على التأثير على تحقيق أهداف المصرف المرجوة ، وتنفيذ استراتيجياته بنجاح" (1).

- يعرف أيضا على أنه : "عنصر ريب و شك و تردد يمكنه التأثير على العامل الاقتصادي أو سياق العملية الاقتصادية" (2).

- يعرف كذلك الخطر كما يلي : " هو الالتزام الذي يحمل في طياته الربية و عدم التأكد المرفقين باحتمال حدوث النفع أو الضرر ، حيث يكون هذا الأخير إما تدهور أو خسارة" (3).

من خلال هذه التعاريف يتبين لنا أن الخطر يمس نشاط البنوك و المؤسسات المالية بشكل غير متوقع نتيجة عوامل مما يؤدي إلى إلحاق الخسارة بهذه الأخيرة .

ب- تعريف المخاطرة : تعددت التعاريف التي خصت المخاطر المصرفية و لعل من بينها نذكر:

- عرفة على أنها : " الحالة التي تتضمن احتمال الانحراف عن الطريق الذي يوصل إلى نتيجة متوقعة أو مأمولة "، ويعرفها آخر بتعريف بسيط بأنها : " احتمال الخسران" (4).

- عرفة أيضا على أنها : " قيام البنك بأداء عمله من خلال القيام بمختلف العمليات البنكية و تقديم مختلف الخدمات البنكية و المالية من منطلق المجازفة ذلك لكون أن النتائج المرجوة من وراء الممارسة لوظائفه يحتمل أن يكون مألها الفشل أو النجاح ،الربح أو الخسارة ، النمو أو الزوال

¹ - ميرفت علي أبو كمال، الإدارة الحديثة لمخاطر الائتمان في المصارف وفقا للمعايير الدولية "بازل 2" مذكرة ماجستير في إدارة الأعمال، كلية التجارة ، الجامعة غزة ،فلسطين، 2007، ص 67.

² - مبارك بوعشة، تسير المخاطر البنكية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 27 -جوان 2007 ، جامعة منتوري- قسنطينة، الجزائر، ص 228.

³ - سفيان زغيدي، المرجع السابق ، ص 35.

⁴ - عبد الرزاق بن حبيب، خديجة خالدي، المرجع السابق، ص 207.

و غيرها من المواقف و النتائج المتضاربة ⁽¹⁾.

ت- تعريف خطر القرض: توجد العديد من التعاريف التي تحديد مفهوم خطر القرض (le risque crédit) نذكر منها:

-يمكن تعرفه على أنه : " احتمال عدم التزام المقترض بتسديد مبلغ القرض في تاريخ استحقاقه و احتمال تحقيق الخسارة نتيجة لذلك " ⁽²⁾.

-يعرف أيضا على أنه : " هو ذلك الخطر المرتبط بأي حدث متعلق بالقرض مثل : التغيرات في نوعية القروض و جودتها (التخفيض أو الارتفاع في تصنيف القروض) ⁽³⁾، التغيرات في التوسع الائتماني ، التخلف عن الدفع ".

-يعرف على أنه : " احتمالية عدم استرداد قيمة القروض أي عدم تسديد أقساط القروض و/أو فوائدها بشكل كلي أو جزئي في الوقت المحدد لذلك مما قد ينتج عنه خسارة مالية " ⁽⁴⁾.

-يعرف بأنه : " هو كل قرار من القرارات البنوك و المؤسسات المالية يتضمن خطر ابتعاد النتائج المحققة عن الأهداف المسطرة " ⁽⁵⁾.

مما تقدم ذكره من تعاريف لخطر القرض يمكن أن نعرفه على أنه : " عدم تأكد مؤسسة القرض (البنوك و المؤسسات المالية المقرض) من إمكانية استرداد مبلغ القرض وكذا الفوائد المترتبة عنه ،وهذا نتيجة عوامل غير متوقعة مستقبلا ، مما يؤدي إلى حدوث خلل في السيولة لدى مؤسسة القرض في المستقبل والذي ينجر عنه عدة اضطرابات تمس بسمعة مؤسسة القرض وكذا أدائها المالي ".

ثانيا- تعريف خطر القرض العقاري :

بعد أن تم تعريف الخطر المصرفي و كذا الخطر المرتبط بالقرض نحاول أن نصغ تعريف

¹ - فضيل فارس، التقنيات البنكية محاضرات و تطبيقات - ج 1، ط 1، مطبعة الموساك رشيد، ص 105.

² - فلاح حسين الحسيني ومؤيد عبد الرحمان النوري، إدارة البنوك، دار وائل للنشر، مصر 2000 ، ص 129.

³ - شرون رقية، تحليل و قياس خطر القرض في البنوك التجارية، المجلة الجزائرية للعولمة و السياسات الاقتصادية، العدد 3 لسنة 2012، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة باتنة، الجزائر، ص 84.

⁴ - بوزيان عثمان، بليل خيرة، بن عائشة بختة، استخدامات الطرق الكمية في تسيير مخاطر القروض، مداخلة ملقاة في الملتقى الدولي حول الطرق و الأدوات الكمية المطبقة في تسيير 2013، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة جيجل، ص 2.

⁵ - سفيان زغيدي، المرجع السابق، ص 35.

جامع لخطر القرض العقاري باعتبار أنه لم يتم إعطاء تعريف لهذا النوع من طرف فقهاء الاقتصاد المصرفي ، فما يميز خطر القرض العقاري عن باقي المخاطر المرتبطة بالقرض هو اعتباره أحد أنواع القروض المصرفية المتوسطة و الطويلة الآجال ، و الذي يتميز بارتفاع درجة مخاطره و ارتباطه بدرجة إنجاز المشروعات ، وكذلك حساسيته لأي ظروف تؤثر على الجدارة الائتمانية للمدين بجميع أنواعه سواء كان فردا أو شركة أو هيئة (1).

وعليه من خلال الجمع بين كل من الخطر القرض المصرفي بصفة عامة و مميزات القرض العقاري يمكن أن نخرج بالتعريف التالي: "هو احتمال عدم تحقيق النتائج المأمولة من طرف البنك أو المؤسسة المالية المقرض بسبب الانحراف عن الأهداف المسطرة في عملية القرض العقاري وهي منح القرض مقابل تحصيل أصل القرض و الفوائد في الآجال المحددة ، تؤدي إلى حدوث خسارة غير متوقعة للمقرض نتيجة عوامل قد تكون مرتبطة بالمقرض أو نتيجة عوامل أخر " .

من خلال هذا التعريف الذي نحاول فيه إعطاء تعريف لخطر القرض العقاري نستنتج منه وجود عدة أنواع من المخاطر التي تعترض إنجاز عملية القرض العقاري ، و التي تكون في الكثير من الأحيان السبب الرئيسي في عزوف و تخوف البنوك و المؤسسات المالية عن منح هذا النوع من القروض ، أو التشدد في الشروط و الضمانات المطلوبة لتغطية هذه المخاطر .

الفرع الثاني : أنواع المخاطر المرتبطة بعقد القرض العقاري :

توجد العديد من المخاطر التي تهدد عملية القرض المصرفي بوجه عام وهي تقريبا نفسها المخاطر التي تهدد إنجاز عملية القرض العقاري ، و التي تختلف في شدتها و الخسائر المتوقعة إلحاقها بمؤسسة القرض نظرا لصعوبة التنبؤ بها مستقبلا لكون طول مدة القرض العقاري تجعله عرضة للعديد من هذه المخاطر التي تؤثر على التوازن المالي للبنك أو المؤسسة المالية المقرضة قد تصل إلى حد الإفلاس ، ولعل أبرز هذه المخاطر نذكر :

أولا- خطر القرض :

تعتبر المخاطر أكثر ما يهدد العمل المصرفي عموما و القرض العقاري خصوصا ، وله تأثير بالغ على البنوك و المؤسسات المالية المناحة للقروض العقارية نظرا للارتباط المباشر بعقد القرض ، و بالتالي يعرض مصالح البنك و زبائنه المودعين للخطر .

¹ -أكرام محمد حشيش ، المرجع السابق ، ص 82.

تم الإشارة إلى تعريف خطر القرض في نص المادة 2 الفقرة 1 من النظام رقم 03/02 المتعلق بالمراقبة الداخلية للبنوك و المؤسسات المالية⁽¹⁾ الملغى بمقتضى النظام 08/11⁽²⁾، على أنه : " هو الخطر الناشئ في حالة عجز الطرف المقابل أو الأطراف المقابلة..." ، و هنا الطرف المقابل يقصد به في عقد القرض العقاري المقترض الذي يكون في حالة إفلاس أو عجز أو إعسار عن الوفاء بالأقساط المستحقة في الآجال المحددة.

وقد أشارت إلى هذا الخطر نص المادة 2 الفقرة "أ" من النظام رقم 08/11 المتعلق بالرقابة الداخلية للبنوك و المؤسسات المالية ، ويظهر هذا الخطر عندما تقوم مؤسسة القرض بتقديم قروض للأفراد و المرقين العقاريين الناشطين في مجال الترقية العقارية ، وعدم قدرتها على تحصيل حقوقها المتمثلة في أصل القرض و الفوائد معا في الآجال المحددة نتيجة إفلاس أو عجز أو إعسار الذي يسجل لدى الطرف المقابل أي المستفيد من القرض كما هو مشار إليه في الفقرة "أ"⁽³⁾، مما يؤدي إلى إلحاق خسارة بمؤسسة القرض مادية و معنوية ، وكذلك خسارة في الوقت من خلال المتابعات القضائية التي تستغرق مدة طويلة تفوت على مؤسسة القرض الفرص في إعادة استثمار هذه الأموال في عملية إقراض جديدة⁽⁴⁾، و عليه فإن تسيير خطر القرض يعتمد على ثلاثة مبادئ أساسية لابد من العمل بها و هي الانتقاء و التحديد و التنوع⁽⁵⁾.

ويرجع هذا الخطر إلى ارتباطه بعدة عوامل منها الداخلية و منها الخارجية ، والتي سنحاول دراستها فيما يلي:

أ-المخاطر الداخلية أو الخاصة : يمكن أن تصنف هذه المخاطر إلى ما يلي:

1-الخطر المالي : نعني به تقييم قدرة المقترض على التسديد أو الوفاء بالدين (أصل القرض و الفوائد)، وهذا من خلال معرفة الوضعية المالية (الميسورة أو المعسرة)، بالقيام بعملية

¹ -النظام رقم 03/02 المؤرخ في 2002/11/14، المتضمن المراقبة الداخلية للبنوك و المؤسسات المالية ، ج ر عدد 84.

² - النظام رقم 08/11 المؤرخ في 2011/11/28 ، المتعلق ب الرقابة الداخلية للبنوك و المؤسسات المالية ، و الذي ألغى أحكام النظام رقم 03/02.

³ - فضيل فارس، المرجع السابق ، ص 106.

⁴ - مبارك بوعشة، المرجع السابق ، ص 229.

⁵ - بوحفص جلاب نعناعة، الرقابة الاحترازية وأثرها على العمل المصرفي بالجزائر ، مجلة الفكر ، العدد 11، لسنة 2016، جامعة بسكرة ، الجزائر ، ص 126.

تحليل كل الوثائق المالية و المحاسبية للقرض المقدمة في ملف طلب القرض ، حتى يتمكن المقرض من الإطلاع على قدرة المقرض على التسديد⁽¹⁾.

2- خطر عملية القرض : يتعلق هذا الخطر بطبيعة القرض من حيث المدة (قصير ، متوسط ، طويل المدة)، و من حيث الغرض (بناء ، شراء ، ترميم....)، و يبرز هذا الخطر في استعمال القرض في غير الغرض المصرح به ، وكذا تجاوزه للمدة المتفق عليها أي من قرض قصير المدة ليصبح قرض طويل المدة ، وبالتالي تصبح تلك الأموال مجمدة في نظر مؤسسة القرض.

3- الخطر الخاص بالقدرة الشرائية : يرتبط هذا الخطر بكفاءة و قدرة المقرض على تسيير عمله ، أما في حالة كان المقرض عبارة عن مؤسسة فإن قدرتها و كفاءتها هنا تكون مرتبطة بمسيري المؤسسة المقرضة⁽²⁾.

4- الخطر القانوني : إن هذا الخطر يرتبط أساسا بحالة المقرض ووضعيته القانونية ، و كذا النشاط الذي يمارسه و التي تظهر من خلال وقوع نزاع بينه و بين مؤسسة القرض الناجم عن أي غموض أو نقص أو عجز أين كانت طبيعته ، قد ينسب للبنك أو مؤسسة مالية بموجب عملياتها ، وهذا ما وضحته المادة 2 الفقرة "ز" من النظام رقم 08/11 ، وعليه فإن هذا الخطر القانوني ينتج عنه نزاع بين الطرف المقابل و هو المقرض و مؤسسة القرض سواء كانت بنك أو مؤسسة مالية نتيجة أحد العمليات القانونية و يتميز بين 3 أنواع و هي:

-المخاطر المتعلقة بتحرير عقد القرض : يكون هذا عندما يتم تسجيل نقص أو غلط في تحرير عقد القرض ، يخص المعلومات المتعلقة بالمقرض و الضمانات المقدمة و الغرض من العملية المراد تمويلها بدقة.

-المخاطر المتعلقة بالرهن: حتى يتم منح التمويل اللازم لابد من تقديم الضمانات الكافية و التي تكون في غالب الأحيان رهن العقار محل عملية التمويل والذي يجب أن تتوفر فيه بعض الشروط :

-أن يكون الملك قابل للرهن.

-أن يكون الملك ليس مرهونا من قبل.

¹ - يلس مباركة المولودة كباب، المرجع السابق، ص 60.

² - بوزيان عثمان، و آخرون ، المرجع السابق، ص 2.

-يجب أن يمضي العقد من طرف موثق الذي يراجع صحة و سلامة العملية.

-**المخاطر المتعلقة بقيمة الرهن:** بعد تأكد مؤسسة القرض من أن العقار محل الرهن ليس له قيمة ثابتة ولكن القيمة يمكن أن تتغير (بالنقصان أو الزيادة)، وهذا يرجع إلى التأثيرات الاقتصادية، و عليه يجب مسك فقط قيمة البيع وهو التقييم الحسن لقيمة الملك العقاري المرهون⁽¹⁾.

ب-المخاطر الخارجية : هذه المخاطر متعلقة بالمحيط الخارجي و نميز بين نوعين وهما:

1- الخطر العام : يمكن اعتباره من أصعب المخاطر لأنه من الصعب تقديره أو حتى تحديده بدقة عند دراسة ملف القرض ، لأنه يرتبط بالأوضاع الاقتصادية و السياسية و الاجتماعية (كحرب ، انقلاب.....)، و كذلك يضاف إليها الكوارث الطبيعية (الفيضانات ، الزلازل ..)⁽²⁾.

2- الخطر المهني : يتمثل في معرفة وضعية المقترض في قطاعه المهني و التنبؤ بكل المتغيرات المحتملة التي قد تطرأ ، وهذا بهدف التحقق من إمكانياته في التسديد⁽³⁾.

نظرا لانعكاسات السلبية لخطر الائتمان أو عدم الوفاء في مجال القروض العقارية الموجهة لتمويل المشاريع ذات الطابع السكني فإن كل مؤسسات القرض ألزمت من طرف السلطة النقدية ممثلة في بنك الجزائر بأن تطبيق معامل توزيع الأخطار من خلال القيدتين التاليين⁽⁴⁾:

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

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

إن المغزى من هذين القيدتين هو تفادي وقوع هذه المخاطر من خلال توزيعها على مجموعة كبيرة من المقترضين حتى تتفاد مؤسسة القرض إشهار إفلاسها بسبب إخلال أحد المقترضين أو

¹ - إسلام عبد القادر عثمان، المرجع السابق، ص 307.

² - أيت عكاش سمير ، تطورات القواعد الاحترازية للبنوك في ظل معايير لجنة بازل و مدى تطبيقها من طرف البنوك الجزائرية ، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر 3، 2012/2013 ، ص 140.

³ - إسلام عبد القادر عثمان، المرجع نفسه، ص 308.

⁴ - إيتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك ، المرجع السابق، ص 125.

مجموعة منهم بالتزاماتهم المتمثلة في الوفاء بأصل القرض و الفوائد في تاريخ الاستحقاق المحدد.

ثانيا - خطر معدل الفائدة :

يعتبر من بين المخاطر التي توجهها مؤسسة القرض نتجت منح القروض العقارية بسعر الفائدة السائد في وقت معين⁽¹⁾، وقد اعتبر أحد المخاطر التي يجب الحذر منها و قد نص عليه النظام رقم 08/11 سالف الذكر⁽²⁾، في نص المادة 2 الفقرة "ج" منها على أنه يعتبر خطر سعر الفائدة الإجمالي: "خطر ناشئ في حالة حدوث تغير في معدلات الفائدة الناجمة عن مجموع عمليات الميزانية و خارج الميزانية...".

وعليه فإن خطر سعر الفائدة يمكن تحديده بأنه الخطر الحالي أو المستقبلي⁽³⁾، المتعلق بمدي حساسية موارد و استخدامات مؤسسة القرض ذات معدلات الفائدة الثابتة لتغيرات معدلات الفائدة⁽⁴⁾ ، و يعرف أيضا بأنه : "خطر الحصول على نتائج متأثرة سلبا بتغيرات و تقلبات معدلات الفائدة"⁽⁵⁾.

وعليه يحصل هذا الخطر عندما تكون تكلفة الموارد أكبر من عائد الاستخدامات و عند الاحتفاظ بحقوق أو ديون بمعدل فائدة ثابت⁽⁶⁾، وهكذا تتعرض مؤسسة القرض إلى درجة من التغيرات الطارئة في انخفاض و ارتفاع معدلات الفائدة مما تنعكس على أرباح ورأس مال مؤسسة القرض⁽⁷⁾.

وترتبط أزمة أسعار الفائدة بأهداف السلطة العامة إذ تقوم هذه الأخيرة بتخفيض سعر الفائدة من أجل دفع الحركة الاقتصادية و بعثها من جديد بغية التخفيض من نسبة التضخم الموجودة

¹ - هبال عادل، إشكالية القروض المصرفية المتعثرة دراسة حالة الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2012/2011، ص 53.

² - نظام رقم 08/11 المؤرخ في 28/11/2011 الملغي للنظام رقم 03/02 المؤرخ في 04/11/2002، المتعلق بالرقابة الداخلية للبنوك و المؤسسات المالية.

³ - مبارك بوعشة، المرجع السابق، ص 229.

⁴ - إيتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، المرجع السابق، ص 127.

⁵ - جديني زكية ، المرجع السابق، ص 163.

-Joël Bessis, gestion des risques et gestion actif et passif des banques, éd Dalloz, Paris, 1995 , p 17.

⁶ - يلس مباركة المولودة كباب، المرجع السابق، ص 61.

⁷ - فضيل فارس، المرجع السابق، ص 107.

و الحفاظ على استقرار سعر الصرف ⁽¹⁾.

ثالثاً- خطر السيولة :

أ- **تعريف السيولة:** هي مجموعة التدفقات و الأرصدة النقدية المتاحة للبنك ، حيث تحدد قدرته على مواجهة الظروف الطارئة التي تتطلب أموالاً إضافية فورية ، و للسيولة طابع إيجابي يتمثل في كونها عامل رئيسي في زيادة مقدرة البنك على الحصول على ودائع إضافية من العملاء و استقطاب المزيد من المدخرات " ⁽²⁾.

ب- **يعرف خطر السيولة على أنه :** " الحالة التي يكون فيها البنك غير قادر على القيام بالتزاماته بسبب استحالة حصوله على الأموال التي يحتاجها " ⁽³⁾.

وعليه تعتبر السيولة أحد المكونات الأساسية لإدارة أصول مؤسسة القرض ، و ندرة السيولة يؤدي إلى تعرضها لمخاطر الإفلاس ، وهنا الجدر بالذكر أن البنوك الخاصة أكثر عرضة لهذا الخطر من البنوك العمومية ، وقد تم الإشارة إلى هذا الخطر في النظام رقم 04/11 المتضمن تعريف و قياس و تسيير ورقابة خطر السيولة ⁽⁴⁾ في المادة الأولى منه إذ نصت على أنه : "...عدم تعريف و قياس و تسيير ورقابة خطر السيولة ⁽⁴⁾ في المادة الأولى منه إذ نصت على أنه : "...عدم القدرة على مواجهة التزامات أو عدم قدرة فك أو تعويض وضعية نظراً لحالة السوق ، وذلك في أجل محدد و بتكلفة معقولة " ، وكذلك أشار إليه النظام رقم 08/11 سالف الذكر في المادة 2 الفقرة "و" ، و التي جاء فيها: "خطر عدم القدرة على الوفاء بالتزاماته أو عدم القدرة على تسوية أو تعويض وضعية نظراً لوضعية السوق، وذلك في أجل محدد و بتكلفة معقولة " ⁽⁵⁾.

فيمكن القول أن خطر السيولة يعتبر خطر رئيسي فهو يحدث عندما تجبر السحوبات الضخمة للأموال من البنك التي يقوم بها المودعين لدى البنك على تدابير هذه الأموال بتكلفة تفوق التكلفة العادية ، وهنا إذا ارتفعت هذه التكاليف ، أصبح البنك غير مليء ، و حتى يتمكن من

¹-الكراسنة إبراهيم ، أطر أساسية و معاصر في الرقابة على البنوك و إدارة المخاطر ، صندوق النقد العربي - معهد السياسات الاقتصادية ، أبو ظبي ، مارس 2006 ، ص 36.

²- سفيان زغدي، المرجع السابق، ص 38.

³ -le risque de liquidité edt : "le fait pour une banque ,de ne puivoir faire face à ses engagements par l'impossibilité de se procurer les fonds dont elle a besoin".

- JACOB Henri ,SARDI Antoine ,Management des risques bancaires , Afges Edition ,Paris,2001,p02 .

⁴ - النظام رقم 04/11 المؤرخ في 2011/05/24 المتضمن تعريف و قياس و تسيير ورقابة خطر السيولة.

⁵ -راجع المواد 1 إلى 6 من النظام رقم 08/11 سالف الذكر .

تسوية التزاماته التي اقتربت آجال استحقاقها ، يبادر ببيع أدواته في السوق المالية ، وهنا إذا كان البنك محدود النشاط فإنه بالتالي يقع في خطر نقص السيولة ⁽¹⁾ .

وعليه فإن خطر السيولة هو ندرة الموارد المالية أي (نقدية) لدى مؤسسة القرض مما ينجبر عنه عدم قدرة مؤسسة القرض على الوفاء بالتزاماته⁽²⁾، بمعنى آخر أن ينجم هذا الخطر في حالة قصور التدفقات النقدية الداخلية لدى مؤسسة القرض عن مقابلة التدفقات النقدية الخارجية⁽³⁾، وهذا نتيجة الاختلال الزمني بين آجال الاستحقاق للقروض الممنوحة و الفوائد و آجال استحقاق الودائع لدى مؤسسة القرض⁽⁴⁾، وعليه فإن مخاطر السيولة تتمثل في عنصرين أساسيين وهما :⁽⁵⁾

-الكم المطلوب لتغطية الاحتياجات المتوقعة و غير المتوقعة من السيولة.

-السعر المعروض لتوفير هذا القدر من السيولة.

و يمكن أن نحدد سبب وقوع مؤسسة القرض في خطر السيولة في ثلاثة نقاط وهي:

1-قيام المودعين بسحب أموالهم المودعة لدى البنك بشكل مكثف غير متوقع مما ينتج عنه خلل في حجم السيولة لدى البنك.

2- قيام البنك بمنح قروض طويلة الأجل بمبالغ ضخمة تؤثر على السيولة البنك في حالة تأخر استردادها في الآجال المحددة.

3-وقوع حالة إفلاس لمجموعة من المقترضين مما يؤدي إلى تأخر أو عدم استحقاق مبالغ القروض والفوائد المترتبة عليها مما يؤدي إلى فقدان جزء من الموارد المالية للبنك⁽⁶⁾.

رابعا -خطر الإدارة و المحاسبة :

يبرز هذا الخطر من الاختلال الوظيفي في نظام الإدارة و التسيير لمؤسسة القرض، وكذا

¹ - بوحفص جلاب نعناعة، الرقابة الإحترازية وأثرها على العمل المصرفي بالجزائر، المرجع السابق، ص 127.

² -عبد الرزاق بن حبيب، خديجة خالدي، المرجع السابق، ص 217.

³ - علي عدوان، نمذجة قياس للقروض العقارية في فرنسا (دراسة قياس تحليلية للفترة 1990-2011) ، مذكرة ماجستير في العلوم التجارية ، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة المسيلة ، 2012/2013 ، ص 60 .

⁴ -فضيل فارس، المرجع السابق ، ص 108.

⁵ -سمير الخطيب، قياس و إدارة المخاطر بالبنوك، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005، ص ص 112،113.

⁶ -سفيان زغيدي، المرجع السابق، ص 39.

لضعف إجراءات المراقبة و الضبط داخل مؤسسة القرض⁽¹⁾، وينتج هذا الخطر عن عدم كفاءة العنصر البشري نتيجة ضعف التكوين و تأهيل المهني، و عدم فعالية المراقبة في تقييم و دراسة طلبات القروض النتيجة عن الأخطاء المهنية أو عدم النزاهة في التقييم الطلبات ، مما يؤدي إلى منح قروض لأشخاص لا تتوفر فيهم الشروط المطلوبة⁽²⁾، وهذا يؤدي إلى التعرض لعدة أخطار منها خطر عدم الوفاء الذي يثقل كاهل مؤسسة القرض بأعباء إضافية جديدة.

خامسا -خطر التشغيل أو خطر عملياتي :

ينشأ هذا النوع من المخاطر نتيجة الضعف المسجل في الرقابة الداخلية أوالضعف في الأشخاص والأنظمة أو نتيجة حدوث ظروف خارجية ، والتي قد تؤدي جميعها إلى خسائر غير متوقعة لمؤسسة القرض و تأثر على أدائها بشكل كبير ، و بالرجوع إلى النظام رقم 11/08 سالف الذكر نجده يعرف هذا الخطر في الفقرة "ط" من المادة 2 منه على أنه هو : " خطر ناجم عن عدم التأقلم أو خلل قد ينسب إلى الإجراءات و المستخدمين وإلى الأنظمة الداخلية أو إلى عوامل خارجية ويدرج في هذا الإطار مخاطر الغش الداخلي و الخارجي ".

يوجد تعريف لهذا الخطر أوردهته لجنة بازل للرقابة المصرفية لسنة 2001 على أنه : "الخطر المباشر أو غير المباشر الناتجة عن عدم ناجعة أو فشل العمليات الداخلية و العنصر البشري و الأحداث الخارجية"⁽³⁾.

و تعود نشأة هذه المخاطر إلى مجموعة من الأسباب و العوامل من بينها نذكر⁽⁴⁾:

- عدم الكفاءة في السيطرة على التكاليف.
- الخسائر الناتجة عن الأحداث الخارجية.
- عدم ملائمة الإجراءات المتعلقة بالضوابط و الرقابة على العمليات و سياسة التشغيل.
- الأخطاء المرتكبة من طرف موظفي البنك أو العملاء نتيجة الاحتيال.

¹ - عبد الرزاق بن حبيب، خديجة خالدي، المرجع السابق، ص 218.

² - بلس مباركة المولودة كباب، المرجع السابق، ص ص 61،62.

³ -MACHROUH Fouad, Crises bancaires comprendre pour mieux prédire, L'Harmattan Paris, 2008, p 32.

⁴ -محمد دواد عثمان ، أثر مخففات مخاطر الائتمان على قيمة البنوك - دراسة تطبيقية على قطاع البنوك التجارية الاردنية باستخدام معادلة Tobin's Q ، رسالة دكتوراه ، كلية العلوم المالية و المصرفية ، الاكاديمية العربية للعلوم المالية و المصرفية، 2008 ، ص 20.

تعد هذه المخاطر المصرفية التي تم ذكرها من أهم المخاطر التي ترتبط بعملية القرض العقاري من أول مرحلة إلى آخر مرحلة ، و لكل واحد منها أثره و تبعاته على مؤسسة القرض و كذلك على الطرف المقترض ، و لهذا تسعى مؤسسة القرض إلى اتخاذ كل التدابير الوقائية و الاحترازية التي من شأنها التقليل من حدة و آثار هذه المخاطر على نشاطها.

الفرع الثالث : أزمة الرهون العقارية كانعكاس لمخاطر القرض العقاري.

إن مخاطر القرض العقاري في مجملها يمكن أن تؤدي إلى حدوث أزمة مالية حقيقية لأي بنك أو دولة ، و قد تصل إلى نشوء أزمة مالية عالمية و هو ما حدث بالفعل في الولايات المتحدة الأمريكية في سنة 2008 ، و عليه سنحاول أن ندرس هذه الأزمة بقليل من التفصيل كما يلي :

أولاً- مفهوم أزمة الرهون العقارية:

لقد أطلق على هذه الأزمة عدة تسميات نذكر منها : أزمة الرهن العقاري ، أزمة الرهون العقارية الثانوية ، أزمة الإسكان الأمريكية ، أزمة الائتمان ، تسونا مي الرهون العقاري ، فقاعة الإسكان الأمريكية ، كلها مسميات لأزمة كادت أن تعصف باقتصاد كبرى دول العالم و على رأسها الولايات المتحدة الأمريكية التي كانت المتسبب الرئيسي في حدوثها ، لتتوسع فيما بعد إلى معظم دول العالم⁽¹⁾.

أ- تعريف الأزمة المالية : تعرف على أنها : "حالة تدهور حادة في الأسواق المالية لدولة أو لعدة دول ، والتي من أبرز سماتها فشل النظام المصرفي المحلي في أداء مهامه الرئيسية ، والذي ينعكس سلبيًا في تدهور كبير في قيمة العملة وأسعار الأسهم ، مما ينجم عنه آثار سلبية في قطاع الإنتاج والعمالة ، مما ينجم عنه إعادة توزيع الدخل والثروات فيما بين الأسواق المالية الدولية"⁽²⁾.

ب- بؤادر أزمة الرهون العقارية: بدأت بؤادر هذه الأزمة في صيف 2007 وهذا جراء أزمة القروض العقارية الثانوية الممنوحة للمقترضين ذو الملاءة الرديئة الممنوحة من البنوك في الولايات

¹ - يوسفات علي ، أزمة الرهن العقاري ، مجلة العلوم الاقتصادية و التسيير و العلوم التجارية ، العدد 02/ لسنة 2009 ، جامعة مسيلة ، الجزائر ، ص 1.

² - علي فلاح المناصير ، وصفي عبد الكريم الكساسبة ، بحث بعنوان الأزمة المالية العالمية حقيقتها .. أسبابها .. تداعيتها .. وسبل العلاج ، جامعة الزرقاء الخاصة ، كلية الاقتصاد و العلوم الادارية ، ص 7.

المتحدة الأمريكية و التي يطلق عليها تسمية "القروض عالية المخاطر"، وهذا يرجع لكون البنوك أهملت التحقق من الجدارة الائتمانية أو الملاءة المالية للمقترضين و إغرائهم بفوائد بسيطة مع شروط ملتفة في بادئ الأمر ثم تزايدت و توسعت في منح هذه القروض مما أحدث طلبا متزايد على العقارات إلى أن تشبعت السوق حيث ارتفعت نسبة ملكية العائلات من 64 % في سنة 1995 إلى 69 % في سنة 2007⁽¹⁾، ليقع تغير مفاجئ أدى إلى انهيار أسعار العقار بسبب ارتفاع حجم الديون المتعثرة التي لم يستطيع المقترضون تسديدها بسبب ارتفاع الأقساط الشهرية، مما أدى إلى انهيار كامل منظومة القروض العقارية في أمريكا بداء من مؤسسات إعادة تمويل الديون إلى شركات التأمين ثم البنوك⁽²⁾، وهذا ما جعل الأمر يتطور بعدها لتصبح أزمة مالية عالمية ابتداء من شهر أوت 2007.

إذ تم تسجيل انخفاض في أسعار العقارات في الولايات المتحدة الأمريكية و تراجع المقترضين على التسديد مما زاد في معدل التخلف أصحاب القروض الثانوية ذو الملاءة المالية الضعيفة و غيرها من القروض العقارية ، وكذا نتيجة لقرار رفع الاحتياطي الفيدرالي أسعار الفائدة من 1 % في سنة 2004 إلى 5.25 % في سنة 2007 مما انعكس بشكل كبير على حجم الأقساط التي يدفعها المقترضون أي أصحاب المساكن بارتفاع كبير⁽³⁾، ومع انحدار معيار الاقتراض لارتفاع حجم القروض العقارية الثانوية المتعثرة مما سبب نقص في السيولة لدى البنوك المانحة ، فدفعها هذا الأمر إلى توريق هذه القروض المتعثرة و تسويقها عالميا على نطاق واسع في شكل سندات يتم تداولها في البورصات العالمية ففي 2008/09/17 انهارت كبريات المؤسسات المالية في أمريكا وهي بورصة (وول ستريت)⁽⁴⁾، ونظرا لتفاقم الأزمة بعدها أدى إلى إفلاس العديد من البنوك إذ بلغ عددها 19 بنك و بعض شركات التأمين و المؤسسات العاملة في سوق الرهن العقاري، وقد تدخل البنك الفدرالي الأمريكي في جانفي 2008 بخفض معدل الفائدة إلى 3.50 % ثم قام بتخفيض آخر في حدود 2 % بين شهر جانفي وأفريل من سنة 2008، وهذا

¹ - عبد الغاني بن علي ، أزمة الرهن العقاري و أثرها في الأزمة المالية العالمية ، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية ، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير ، جامعة قسنطينة ، 2010/2009، ص 95.

² - علي فلاح المناصير ، وصفي عبد الكريم الكساسبة ، المرجع السابق ، ص 9.

³ - يوسفات علي ، المرجع السابق ، ص 1.

⁴ - علي فلاح المناصير ، وصفي عبد الكريم الكساسبة ، المرجع نفسه ، ص 9.

ما زاد في تفاقم الأوضاع (1).

ت-مراحل تطور أزمة الرهون العقاري: لقد سجل في سنة 2006 أول مؤشر للأزمة من خلال بلوغ حجم التخلف عن التسديد للقروض المتعثرة نسبة 15%، ونسبة 3% من الرهون العقارية الثانوية المتأخرة عن السداد مما تؤدي إلى زيادة القروض المتعثرة بمقدار 340 مليار دولار (2)، وهذا ما نتج عنه فيما بعد بما يعرف بفقاعة الإسكان الأمريكي، والتي تحولت لاحق إلى أزمة مالية عالمية.

و كان ثاني مؤشر لها هو إعلان أحد البنوك الأمريكية العاملة في مجال التمويل العقاري (BNP) و مدرج في البورصة الفرنسية على تجميد ممتلكاته في الولايات المتحدة الأمريكية و التي قدرة بـ 1.6 مليار يورو (3)، لتواصل المؤشرات في الظهور ففي سبتمبر 2007 أعلنت عدة بنوك ومؤسسات في مالية عن تسجيل نقص حاد في السيولة ، و ارتفاع في حجم الديون المتعثرة (4)، مما نتجت عنه إفلاس العديد من البنوك و مؤسسات الرهن العقاري و شركات التأمين جراء هذه الأزمة ، وكان أكبر مؤشر على وقوع الأزمة المالية هو إعلان رابع أكبر بنك في الولايات المتحدة الأمريكية (Le hman Brothers) إفلاسه فبعد 185 سنة من نشاطه في 15 سبتمبر 2008 بخسارة مالية بلغة 4 مليار دولار أمريكي (5)، وهذا ما أحدث هلع و خوف بين المستثمرين مما أدى إلى انخفاضات حادة في البورصات العالمية وتدايعاتها الخطيرة على الاقتصاد العالمي .

ثانيا-أسباب حدوث أزمة الرهون العقارية:

لقد ظهرت بوادر هذه الأزمة في الاقتصاد الأمريكي لكن سرعان ما انتشرت سريعا لتصبح

أزمة عالمية ، و يرجع ذلك لمجموعة من الأسباب يمكن ذكرها فيما يلي:

أ- التوسع في منح القروض العقارية دون ضمانات كافية :لقد قامت العديد من البنوك في أمريكا بمنح قروض لصالح الأفراد للحصول على ملكية مسكن بصورة واسعة النطاق نتيجة

1 - علي فلاح المناصير ، وصفي عبد الكريم الكساسبة ، المرجع السابق ، ص 11.

2 - يوسفات علي ، المرجع السابق ، ص 1.

3 - عبد الغاني بن علي ، المرجع السابق ، ص 118.

4 - يوسفات علي ، المرجع نفسه ، ص 1.

5 - قسوري فهيمة ، المرجع السابق ، ص 167.

انخفاض معدلات الفائدة لتصل إلى 1% في الفترة ما بين 2002 و 2005⁽¹⁾، حيث شهدت القروض العقارية الثانوية زيادة بنسبة 10 % في سنة 2001 أين تم منح ما يقارب 190 مليار دولار، و ارتفعت لتصل إلى 30 % في سنة 2006 أين بلغت القروض الممنوحة 600 مليار دولار⁽²⁾، مما أدى إلى ارتفاع قيمة العقار بسبب زيادة الطلب عليه ، مما زاد في وتيرة منح القروض العقارية لأصحاب الملاء المالية الضعيفة أو الجدارة الائتمانية الرديئة ،أي للذين لديهم قدرة على سداد الأقساط متدنية جدا ، و بالتالي فإن هذه القروض تكون معرضة لعدم التحصيل أو السداد من طرف المقترضين ، وهو ما يصطلح عليه بالقروض العقارية الثانوية أو بالقروض عالية المخاطر ، فلقد توسعت البنوك في منح هذه القروض دون التحقق من قدرة المقترضين على الوفاء بقيمة القروض مما نتج عنه فيما بعد حالة تخلف عن السداد نتيجة ارتفاع أقساط الشهرية ، و كذا ارتفاع معدل الفائدة في ظل عدم قدرة المقترضين عن السداد⁽³⁾.

ب- الممارسات الاحتياطية في منح القروض العقارية: لقد تم الموافقة على منح القروض

للأفراد بشروط بسيطة في ظاهر لإغراء الأفراد للاقتراض وهم لا يتمتعون بملاء مالية كافية ، لكن في الحقيقة كانت تخفي وراءها أعباء مالية تترتب على عاتق المقترضين لا يمكن تحملها خصوص من ذو الملاء الضعيفة ، إذ كان من بين البنود عقد القرض العقاري هو ارتفاع القسط الشهري مع طول مدة السداد وفي حالة عدم تسديد قسط شهري واحد يتم إضافة فائدة بثلاثة أضعاف فائدة القسط الذي لم يتم تسديده⁽⁴⁾، وكذلك وجود بند يقضى برفع معدل الفائدة عند تغييرها من البنك الفيدرالي الأمريكي و هو ما سمي بالرهن العقاري ذو الفائدة القابلة للتغيير⁽⁵⁾، وفي ظل ارتفاع الفائدة نتيجة القرار المعدل لفائدة الأموال من البنك الفيدرالي الأمريكي من 1 % في سنة 2004 إلى 5.25 % في سنة 2007 بسبب التضخم الذي بلغ سنة 2005 نسبة 3.04%⁽⁶⁾، مما تسبب في ارتفاع حجم الأقساط و أدى إلى ارتفاع حجم الديون المتعثرة لدى

¹ - محمد أيمن عزت الميداني ، الأزمة المالية العالمية : أسبابها و تداعيتها و منعكساتها على الاقتصاد العالمي و العربي و السوري ، محاضرة القيت في ندوة الثلاثاء - جمعية العلوم الاقتصادية السورية ، ص 3 .

² - عبد الغاني بن علي ، المرجع السابق ، ص 94.

³ - قسوري فهمية ، المرجع السابق ، ص 165.

⁴ - قسوري فهمية ، المرجع نفسه ، ص 165.

⁵ - علي فلاح المناصير ، وصفي عبد الكريم الكساسبة ، المرجع السابق ، ص 10.

⁶ - عبد الغاني بن علي ، المرجع نفسه ، ص 98.

البنوك ، لذا عمد البنك الفيدرالي الأمريكي إلى تخفيض معدل الفائدة في النصف الثاني من سنة 2008 إلى 0.25 % حالياً⁽¹⁾.

وقد كانت الأقساط المدفوعة خلال 3 سنوات الأولى من عقد القرض العقاري هي لسدد الفوائد القرض فقط ، مما يعني أنه لم تكون هذه الأقساط المدفوعة تذهب إلى ملكية العقار محل التمويل إلا بعد مرور 3 سنوات .

وفي ظل الارتفاع المستمر في قيمة العقار ، لتتعدى قيمة الشراء الحقيقة جعلت الأفراد من ذوي الدخل المحدود يقومون بالاقتراض من البنوك بضمان مساكنهم التي لم تسدد قيمتها بعد بالرهن العقاري⁽²⁾.

ت- الانهيار المفاجئ في قيمة العقارات: نظرا لتسهيلات البنوك في منح القروض العقارية للأفراد و أصحاب المساكن ذوي الدخل المحدود و الملاءة المالية الضعيفة ، أدى ذلك إلى ارتفاع في أسعار العقارات نتجت الطلب عليه لتفوق قيمة الشراء الحقيقة لهؤلاء المقترضين ، ونتيجة لجوء المقترضين لأخذ قروض برهن مساكنهم من أجل ضمان هذه القروض العقارية للبنوك ، بدأت تظهر الآثار السلبية إذ أصبحت الأقساط الشهرية مرتفعة بشكل استحال على المقترضين تحملها لاسيما أصحاب الملاءة الضعيفة من جهة ، و كذلك نظرا لارتفاع نسبة البطالة و امتناع الكثيرين منهم على التسديد مما أدى إلى انهيار أسعار العقارات بشكل مفاجئ إذ تراجعت قيمة المساكن بشكل كبير من 20 % إلى 50%⁽³⁾، مما جعل البنوك لا تستطيع بيع العقارات المضمونة بالرهن العقاري لتسديد قيمة القروض أين أحصت مؤسسة (MBA) حوالي 1.4 مليون مسكن مرهون نتيجة عجز المقترضين عن تسديد قروضهم⁽⁴⁾، لأن قيمتها أصبحت أقل من قيمة القرض ، وهذا كان سبب في ظهور أزمة القروض العقارية الثانوية ، مما سبب أزمة مالية في أمريكا امتدت إلى عدد من دول العالم وأعلنت العديد من البنوك إفلاسها بلغ عددها 19 بنك في سبتمبر 2008⁽⁵⁾.

1 - محمد أيمن عزت الميداني ، المرجع السابق ، ص 3.

2 - قسوري فهيمة ، المرجع السابق ، ص 166.

3 - محمد أيمن عزت الميداني ، المرجع نفسه ، ص 5.

4 - عبد الغاني بن علي ، المرجع السابق ، ص 100.

5 - قسوري فهيمة ، المرجع نفسه ، ص 166.

ث-لجوء البنوك والمؤسسات المالية لتوريق القروض المتعثرة في البورصة : نظرا للاضطرابات التي شهدتها القروض العقارية و حالات التعثر في سداد القروض ،لجأت البنوك إلى بيع ديونها المتعثرة في شكل سندات في البورصة لصالح مستثمرين عالمين بضمان رهن عقاري على المساكن ، ونظرا لكون السندات الصادرة عن البنوك الكبيرة و القوية قامة وكالات التصنيف الائتماني بتصنيف السندات العقارية تصنيفا مرتفعا ، و بهذا فقد تحملت هذه الوكالات جزءا من مسؤولية الأزمة المالية⁽¹⁾، وبالانهييار المفاجأ في قيمة العقارات لجاء البعض من المستثمرين إلى شركات التأمين التي رأت في أزمة الرهن العقاري مجالا لتحقيق أرباح مالية ، وهذا بضمان المساكن في حالة امتناع المقترضين ذو الملاءة الرديئة عن سداد قيمة القروض ، وقد تم تصنيف السندات من طرف شركات التأمين إلى فئتين **الفئة "أ"** و هي السندات القابلة للسداد ، و **الفئة "ب"** وهي السندات معدومة السداد ، لتقوم هذه الشركات التأمين بأخذ أقساط التأمين من المستثمرين العالميين على هذه السندات⁽²⁾.

ولقد ساعدت شركات التأمين البنوك على التعامل مع مخاطر القروض المتعثرة وذلك بالتأمين على السندات المالية ، فمن يشتري هذه السندات فهو يشتري ديونا مؤمنا عليها ، ولذلك لا يهمله إذا كان المقترض له القدرة على الوفاء أم لا ، و باعتبار أن القروض مؤمن عليها فلا يهم ملاءة المقترض أو جدارته الائتمانية إذا كانت جيدة أو ضعيفة ، إنما المهم هو الرسوم التي يحصلها البنك وغيره من المؤسسات المالية من جراء عمليات التمويل و التوريق وما يتعلق بها⁽³⁾.

ج-بيع السندات المالية الضامنة للديون العقارية: بعد أن بدأت البنوك تتنبأ بحدوث أزمة مالية قامت البنوك ببيع ديونها في شكل سندات مالية لشركات إعادة التمويل داخل و خارج الولايات المتحدة الأمريكية في مقابل خطاب الضمان ، لتفادي الوقوع في خطر نقص السيولة المحقق بها ، وبدأت عمليات المضاربة على هذه الديون في البورصة لتصبح المراهنة بهذه الديون مصدرا لتحقيق الربح ، و بتخلف المقترضين محدودي الدخل و ذو الملاءة الضعيفة عن سداد أقساط رهون مساكنهم ، نظرا لحجم الأقساط الشهرية المرتفعة هذا الأمر دفع بالبنوك إلى الحجز على المساكن و محاولة بيعها لتحصيل ديونها المتعثرة ، لكن نظرا لكثرة الديون المتعثرة و امتناع

1 - علي فلاح المناصير ، وصفي عبد الكريم الكساسبة ، المرجع السابق ، ص 14.

2 - قسوري فهمية ، المرجع السابق ، ص 166.

3 - عبد الغاني بن علي ، المرجع السابق ، ص 102.

أصحاب العقارات عن بيع مساكنهم كل هذه العوامل أدت إلى انهيار مفاجئ في قيمة العقارات ، ليتبين فيما بعد أن قيمة الرهن المدفوعة لم تعد تغطي تأمينات البنوك و لا شركات العقارات و لا شركات التأمين ، وهذا ما انعكس على قيمة السندات المتداولة في البورصة من طرف المستثمرين ، مما جعلهم يطلبون بحقوقهم من شركات التأمين التي كانت تحصل على أقساط مقابل تأمين هذه السندات ⁽¹⁾، وهذا الوضع جعل أكبر شركة تأمين في أمريكا وهي (AIG) تعلن عن عدم قدرتها على الوفاء بالتزاماتها اتجاه ما يقارب 64 مليون عميل لديها ، مما دفع بالحكومة الأمريكية إلى منحها مساعدة بقيمة 85 مليار دولار مقابل امتلاك 79.9 % من رأسمالها ⁽²⁾.

وهذا ما أدى إلى وقوع صدمة هزة الاقتصاد العالمي و تسببت في تراجع كبير للمؤشرات في البورصات العالمية و تبعه انخفاض في سعر صرف الدولار أمام العملات الأخرى لاسيما اليورو .

ح- غياب الرقابة و المتابعة للسندات المالية من طرف المؤسسات و شركات التأمين الضامنة: لقد ساهم في توسع الأزمة المالية هو قيام المؤسسات المالية بشراء السندات المالية بضمان الرهون العقارية ، وهذه السندات يتم إعادة تداولها في البورصة دون أي رقابة أو ضوابط من قبل هيئة السندات و الأسواق المالية الأمريكية (SEC) ، مما نتج عنه عدم قدرة و ضعف المؤسسات الضامنة للاتئتمان و شركات التأمين على المراقبة و المتابعة السليمة لهذه القروض التي قامت بضمانها.

وقد أدت وضعية تداول السندات المالية للقروض العقارية في البورصة بدون أي رقابة إلى مخاطر كبيرة ، مما جعل هذه القروض تصبح بلا ضمان أي أنه لم تعود هناك قيمة للرهن العقاري ، بسبب انهيار أسعار العقارات الحادة مما تسبب في حدوث أزمة مالية عالمية ⁽³⁾.

خ- انهيار كبرا البنوك و تسجيل خسائر كبيرة : نتجت عن هذه الأزمة تكبد كبرى البنوك الأمريكية خسائر فادحة في الأموال و أدت إلى إفلاس العديد منها ، و التي كانت تستند على القروض الرهن العقارية الثانوية أي عالية المخاطر ، و من بين هذه البنوك نذكر : بنك (Citigroup) سجل خسارة قدرة بـ 37 مليار دولار ، أما بنك (UBS) فخسر 37 مليار دولار ، أما بنك (Merrill Lynch) فقدرة خسارته بـ 24 مليار دولار ، و بنك (Morgan Stanley) بـ

¹ - قسوري فهيمة ، المرجع السابق ، ص 167.

² - علي فلاح المناصير ، وصفي عبد الكريم الكساسبة ، المرجع السابق ، ص 11.

³ - قسوري فهيمة ، المرجع نفسه ، ص 168.

18 مليار دولار ، وبنك (Lehman Brothers) بـ 3.3 مليار دولار ، و بالرجوع إلى خسائر البنوك على المستوى العالمي فنجد أنه في الربع الرابع من سنة 2007 فقد قدرة بحوالى 166.5 مليار دولار و في الربع الأول من سنة 2008 فقد قدرة بحوالى 168.6 مليار دولار⁽¹⁾.

ثالثاً-آثار أزمة الرهون العقارية على الاقتصاد العالمي:

لقد كان لأزمة الرهون العقارية على الاقتصاد العالمي عدة آثار سلبية كادت تعصف باقتصاديات كبرا الدول و على رأسهم الاقتصاد الأمريكي ،الذي كان المتسبب في هذه الأزمة لتتوسع فيما بعد لتمس جل اقتصاديات دول العالم ، وهذا نظرا لوجود فروع للبنوك و المؤسسات المالية التي تضررت من جراء أزمة الرهون العقارية ،وهذا أدى إلى تأثير على الدول التي تستثمر فيها ، ولعل أهم هذه الآثار تجلت فيما يلي:

-تسببت الأزمة في انهيار كبرى البورصات العالمية في كل من آسيا و أوروبا و الخليج و أمريكا اللاتينية مما أدى إلى شطب المليارات من القيم السوقية للسندات المالية المدرجة فيه ، قدرة وكالة (Bloomberg) التي تابعت أداء 89 سوقا مالية حول العالم خسارة الأسواق بـ 30 تريليون دولار من قيمة الأسهم المتداولة⁽²⁾.

-التردد والتخوف الذي خلفته الأزمة لدى معظم البنوك ومؤسسات الإقراض الاستثماري ، و تردي قدراتها أصلا على الإقراض سوف يحرم الكثير من المشاريع الإنتاجية والخدماتية ، أي الاقتصاد الحقيقي في كثير من الدول و خاصة النامية ، من الاستفادة من خدمات تلك المؤسسات مما ينعكس سلبا على الاقتصاد العالمي و اقتصاديات هذه الأخيرة التي تعاني أصلا من ضعف المدخرات المحلية وحاجتها إلى الاقتراض⁽³⁾.

-انخفاض مستوى التداولات في أسواق النقد والمال ، ما أحدث ارتباكا وخللا في مؤشرات الهبوط والصعود في الأسهم والأوراق المالية المختلفة ، وهو ما يفسر تقلب مستوى التداولات التي ترتب عنها اضطرابا وخللا في مؤشرات البورصة بتراجع القيمة السوقية لـ 8 مؤسسات مالية عالمية بحوالى 574 مليار دولار خلال العام .

¹ - عبد الغاني بن علي ، المرجع السابق ، ص 103.

² - محمد أيمن عزت الميداني ، المرجع السابق ، ص 7.

³ - علي فلاح المناصير ، وصفي عبد الكريم الكساسبة ، المرجع السابق، ص ص 12 ، 21 .

-انخفاض معدل النمو العالمي إلى 5% في سنة 2007 و ينخفض إلى 3.9% في سنة 2008 ، و ليواصل الانخفاض ليصل إلى حدود 3% في سنة 2009 (1) .

-قيام بعض الدول بفرض المزيد من الضرائب لتعويض العجز في ميزانياتها بسبب ارتفاع ميزانية الدعم وتقديم المساعدات للشركات والبنوك الوشيكة على الإفلاس أو لدعم الودائع .

-دخول العالم في مرحلة انكماش و الكساد اقتصادي تهدد العديد من البلدان ، و تراجع قوي في السوق العقارية بسبب تشدد المصارف في معايير الإقراض العقاري (2) .

-انخفاض معدلات الاستهلاك والإنفاق والادخار والاستثمار وهذا أدى إلى مزيد من الكساد والبطالة التي وصلت حسب تقرير منظمة العمل الدولية 6.1 % أي ما يعادل 210 مليون عاطل (3) والتعثر والتوقف والتصفية والإفلاس العديد من الشركات و إغلاق أخرى.

-التكاليف الباهظة لمعالجة أوضاع المؤسسات المالية المتضررة والتي فاقت 3 تريليون دولار سوف يولد عبئا ماليا كبيرا على الاقتصاد العالمي .

-شهد سعر صرف الدولار مقابل العملات الرئيسية الأخرى وبالذات مقابل اليورو انخفاض حادة قبل الأزمة و إبانة الأزمة ومن المتوقع أن يستمر تراجع سعر صرف الدولار في ظل هذه الظروف الراهنة (4) .

-أدت الأزمة إلى انخفاض كبير في أسعار المواد الأولية خاصة النفط ، ومن المحتمل أن يتفاقم هذا الحال مما ينعكس سلبا على التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدول المنتجة للمواد الأولية (5) .

تعد هذه الآثار من بين أهم تبعات أزمة الرهون العقارية على النظام المالي العالمي ، و في نفس الوقت على الاقتصاد العالمي وهذا نظرا لصلة الوثيقة بين النظام المالي و الاقتصاد كونه يعد الشريان الرئيسي لتمويل مختلف الاستثمارات و المشاريع التنموية ، و لم تسلم أي دولة من آثار هذه الأزمة سواء أكانت بشكل مباشرة أو غير مباشرة كما هو الحال بالنسبة للدول العربية و لاسيما الجزائر التي تأثره بشكل جزئي من هذه الأزمة في بعض الجوانب .

1 - يوسفات علي ، المرجع السابق ، ص 9.

2 - محمد أيمن عزت الميداني ، المرجع السابق ، ص 8.

3 - يوسفات علي ، المرجع نفسه ، ص 9.

4 - عبد الغاني بن علي ، المرجع السابق ، ص 122.

5 - علي فلاح المناصير ، وصفي عبد الكريم الكساسبة ، المرجع السابق ، ص 21.

رابعاً-آثار أزمة الرهون العقارية على الجزائر:

بالرجوع إلى تأثير الجزائر بأزمة الرهون العقارية نجد أنها لم تتأثر بشكل كبير كباقي دول العالم من تبعات هذه الأزمة⁽¹⁾، و يرجع ذلك لكون النظام المالي الجزائري ليس مندمجا في النظام المالي العالمي ، و كذلك لعدة أسباب نذكر منها:

- عدم وجود سوق مالية بالمعنى الفعلي في الجزائر كما أن البورصة لم تتدرج في السوق العالمية.
- عدم وجود تعاملات مصرفية للبنوك الجزائرية مع البنوك العالمية .
- ميزة انغلاق الاقتصاد الجزائري بشكل نسبي على الاقتصاد العالمي.
- انفتاح الاقتصاد الجزائري على العالم بشكل جزئي ،نظرا لعدم الانضمام للمنظمة العالمية للتجارة.
- اعتماد الدولة الجزائرية على موازنة بسعر مرجعي بـ 19 دولار أي أقل بكثير عن اسعار السوق وهذا ما يجنبها أي آثار سلبية في حالة تدني أسعار البترول في السوق العالمية⁽²⁾.

لكن رغم ذلك فإن هذه الأزمة قد أثرة على الاقتصاد الجزائري جزئي في بعض الجوانب و التي نبرزها كما يلي:

تأثر الاقتصاد الجزائري من حيث المداخل خاصة الأرصدة و الاحتياطات المالية الدولار ، نظرا لارتباطها بالدولار مما شهدت انخفاض المداخل في معظم الصادرات و قد شهدت هذه العملة تراجع في سعر الصرف أمام عملات أخرى كالبيورو مما أثر على ارتفاع فاتورة الاستيراد ، مما يهدد البلاد من دخول حالة مديونية مستقبلا⁽³⁾.

تراجع أسعار المحروقات نتيجة انخفاض الطلب عليه في السوق العالمية نظرا لحالة الكساد التي عرفتتها بعض الدول الصناعية الكبرى بسبب الأزمة وتراجع سعر البرميل من 147 في ماي 2008 إلى ما دون 45 دولار للبرميل الواحد في نهاية 2008⁽⁴⁾.

تسجيل انخفاض في المداخل الاجمالية للدولة مما أثر على الحركية التنموية في البلاد بتوقف العديد من المشاريع الكبرى في البلاد.

تأثر استثمارات الجزائر جراء استثمار 43 مليار دولار في سندات الخزينة الامريكية بفائدة لا

1 - عبد الغاني بن علي ، المرجع السابق ، ص 143.

2 - عبد الغاني بن علي ، المرجع نفسه ، ص ص 142 ، 143.

3 - يوسفات علي ، المرجع السابق ، ص 10.

4 - محمد أيمن عزت الميداني ، المرجع السابق ، ص 9.

تتعدى 2% وقد توقع أن تخسر الجزائر ما يقارب 30% من تلك السندات في حالة قيامها بسحبها و بيعها في تلك الفترة الحرجة من الأزمة⁽¹⁾.

لكن الجزائر لم تبقي مكتوفة الأيدي بل قامت باتخاذ جملة من الإجراءات لمواجهة التداعيات الجزئية لهذه الأزمة على الاقتصاد الوطني من خلال⁽²⁾:

- العمل على تنويع الصادرات خارج قطاع المحروقات بتشجيع الاستثمار في القطاعات الأخرى.
- تشجيع إنشاء المؤسسات الصغيرة و المتوسطة لتكون قاعدة لتحقيق التنمية الاقتصادية.
- العمل على استقطاب الاستثمارات الأجنبية إلى الجزائر و منح التحفيزات و التسهيلات من أجل إنعاش الاقتصاد الوطني ورفع مساهمته خارج قطاع المحروقات.
- العمل على تطوير القطاع المصرفي من خلال العمل بأدوات وقواعد التسيير وفق المعايير الدولية بازل 1 و2، مما يضمن المساهمة في تمويل الاستثمارات الحقيقية.
- تشجيع الانتاج الوطني و تقليص قائمة الاستيراد لبعض المواد التي تنتج محلياً للحفاظ على احتياطي العملة الصعبة في البلاد.
- ترشيد النفقات العامة و مكافحة كافة أشكال الفساد و مظاهر تبذير المال العام (سياسة النكش)⁽³⁾.
- تنويع الاحتياطات من العملات الأجنبية لزيادة حصص العملات الحرة الرئيسية على حساب الدولار مثل اليورو وغيرها.

وبالتالي فإن هذه الأزمة المالية قد اعلنت مسبقاً عن الآثار التي يمكن أن تنتج عن مخاطر القرض العقاري في حالة عدم اتخاذ الإجراءات اللازمة لتصدي لها ، بدأ من عدم التساهل في منح القروض دون التأكد من الملاءة المالية للمقترض و قدرته على تسديد مبلغ القرض و الفوائد المترتبة عنه ، بالإضافة إلى الاعتماد على مجموعة من الضمانات و ليس فقط على ضمانات رهن العقار التي أثبتت أنها غير كافية كضمانة حقيقة مدعمة لحقوق الدائن المرتهن (المقرض)⁽⁴⁾.

ولتجنب مثل هذه الأزمة مستقبلاً في الجزائر لابد من أن تتخذ الهيئات المقرضة و على

1 - يوسفات علي ، المرجع السابق ، ص 10.

2 - قسوري فهمية ، المرجع السابق ، ص 174.

3 - يوسفات علي ، المرجع نفسه ، ص 11.

4 - قسوري فهمية ، المرجع نفسه ، ص 175.

رأسهم بنك الجزائر باعتباره أعلى هيئة مصرفية في الجزائر عدة إجراءات تضبط و تنظيم هذه العملية بداء من تحديد سقف القروض الممنوحة سواء للأفراد أو للمقرين العقاريين ،و كذا تحديد معدل الفائدة وصولا إلى الضمانات المطلوبة ، بالإضافة إلى ضرورة فرض التزام كل من البنوك و المؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية بجملة من الإجراءات ذات الطابع الوقائي ،و التي سندرسها في العنصر الموالي و التي تساعد على الحد من المخاطر المحتملة للقرض و إدارتها.

المطلب الثاني :

الإجراءات الاحترازية المتبعة لإدارة مخاطر عقد القرض العقاري.

تعتبر مخاطر القرض العقاري من بين أهم المشاكل التي تهدد نشاط مؤسسة القرض ، و التي تعمل دائما على تفادي الوقوع فيها و تجنبها قدر الإمكان ،وهذا من خلال اتخاذ مجموعة من الإجراءات الاحترازية و الوقائية ،التي من شأنها التقليل من هذه المخاطر المحتملة من خلال تسخير كل الكفاءات و الاطارات الموجودة لديها من أجل التنبؤ و الاستعداد لأي طارئ يمكن أن يحدث ، مما يؤدي إلى إنجاح عملية القرض العقاري ، وعليه سنحاول إبراز أهم الإجراءات التي تعتمد عليها مؤسسة القرض في تسير و الحد من هذه المخاطر فيما يلي:

الفرع الأول :اعتماد نظام الرقابة الداخلية لدى مؤسسة القرض .

لأجل التقليل من مخاطر القرض العقاري تلجأ مؤسسة القرض إلى تشكيل جهاز للرقابة الداخلية على مستواها ،و هذا بهدف ضمان تجنب الكثير من المخاطر خاصة ما تعلق منها بالجانب الإداري والمحاسبي ⁽¹⁾،وهذا بدعم و تطور أجهزة الرقابة الداخلية ⁽²⁾.

أولا-تعريف الرقابة:هي التصرفات التي تنصب على مجموعة من البنوك و المؤسسات المالية ، قصد الوقوف عن مدى تنفيذ شروط وأوامر السلطة النقدية و عدم تجاوز توجيهاتها في إطار السياسة المالية ، و يقصد بالمراقبة التأكد من الاستعمال الجيد لإجراءات التسيير الوقائي

¹ - أنظر المادة 3 و 4 من النظام رقم 08/11 سالف الذكر.

² - يحيوش حسين، تسيير مخاطر القروض -حالة القرض الشعبي الجزائري،مداخلة ملقاة في المؤتمر العلمي الدولي السابع بجامعة الزيتونة حول إدارة المخاطر في ظل اقتصاد المعرفة، يومي 17-19 افريل 2007، ص6.

لخطر القرض، قصد تغطية الأخطار، و توجد هيئات مكلفة حسب التشريع المصرفي بالرقابة⁽¹⁾.
و تعرف كذلك على أنها: "تتمثل في التحقق مما إذا كان كل شيء يتم وفق الخطة المستخدمة، و للتعليمات الصادرة و المبادئ التي تم إعدادها، و من أهدافها توضيح نقاط الضعف و الأخطاء بغرض منع تكرارها"⁽²⁾.

ثانيا- تعرف الرقابة الداخلية: "هي عملية الضبط الداخلي لحماية أصول البنك من السرقة و التلاعب و الاختلاس، تهدف الرقبة الإدارية إلى رفع كفاءة العاملين و تشجيعهم على التمسك بما يصدر إليهم من تعليمات، بالإضافة إلى رقابة المحاسبة الهادفة إلى التأكد من صحة الحسابات لما هو مثبت من البيانات في دفاتر البنك و سجلاته، و هي التي عينتها لجنة بازل بمعايير خمسة: (كفاءة رأس المال، جودة الأصول، كفاءة الإدارة، تحقيق أعلى معدلات الربحية، المحافظة على سيولة البنك بما يمكنه من مواجهة التزاماته سريعة السداد)"⁽³⁾.
و نظرا لما لها من أهمية في متابعة مختلف العمليات البنكية المرتبطة بوظيفة الإقراض، يجب أن يحتوي هذا الجهاز وجبا لدى مؤسسة القرض وعلى الخصوص طبقا لما جاء في نص المادة 4 من النظام رقم 08/11 على ما يلي:

- نظام رقابة العمليات و الإجراءات الداخلية.

- هيئة المحاسبة و معالجة المعلومات.

- أنظمة قياس المخاطر و النتائج.

- أنظمة المراقبة و التحكم في المخاطر.

- نظام حفظ الوثائق و الأرشفة.

وقد حدد النظام رقم 08/11 سالف الذكر في مادته 5 أنه يجب أن يتم تكييف هذا الجهاز مع طبيعتها و نشاطها و أهميتها و موقعها و يتم مع مختلف المخاطر التي قد تتعرض لها، و يكون هذا التطبيق لرقابة بشكل حصري أو مشترك على الهياكل و النشاطات، و قد كان الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط -بنك من أوائل البنوك التي إتباعه هذا النظام بإنشاء خلية تعمل على وضع أدوات تقييم و تسيير مخاطر القروض بهدف تقريب المقترض منه بشكل جيد

¹ - زغدي سفيان، المرجع السابق، ص 47.

² - محمد سويلم، إدارة البنوك و البورصات المالية، دار هاني للنشر، الاسكندرية، 1999، مصر، ص 238.

³ - بوحفص جلاب نعاينة، الرقابة الإحترازية وأثرها على العمل المصرفي بالجزائر، المرجع السابق، ص 130.

يسمح بإنجاح عملية القرض⁽¹⁾.

وقد أصدر في هذا الصدد عدة قرارات و تعليمات داخلية بهدف مراقبة كل عمليات القروض العقارية الممنوحة للمقترضين سواء أكانوا أشخاص طبيعيين (الأفراد)، أو معنويين (متعاملين في الترقية العقارية)⁽²⁾.

ثالثاً- أهمية الرقابة الداخلية في تعزيز نشاط مؤسسات القرض:

إن اعتماد رقابة مصرفية فعالة و بالشكل المطلوب سوف يؤدي لا محال لتحقيق النتائج المرجوة و هي⁽³⁾:

-تقوية و تفعيل النظم المصرفية المعتمد وطنين في كل المؤسسات المصرفية.

-المساهمة في تحقيق قدر أكبر من الاستقرار المالي لدى مؤسسات القرض.

-الحد من التعرض للأزمات و الصدمات الخارجية المؤثر على أداء مؤسسات القرض.

الفرع الثاني : الاعتماد على تكوين موارد بشرية ذات كفاءة .

يعتبر المورد أو العنصر البشري عنصر أساسي في أي معادلة استثمارية ، وهذا ما ينطبق على العمل المصرفي فكل مؤسسة مصرفية تحتاج إلى مورد بشري يكون ذو كفاءة وقدرة مؤثرة في تحسين عمل المؤسسة التي يعمل بها ، و الذي يمكن أن يجنب المؤسسة المصرفية مخاطر بتكلفة اقتصادية أقل ، وكذلك تحتاج المؤسسة المصرفية إلى إطارات ذات مؤهلات تقنية و قانونية بهدف تقديم أحسن الخدمات للزبائن دون أي مشاكل تذكر ينجم عنها مخاطر مستقبلا⁽⁴⁾.

ويرجع هذا الأمر إلى الاهتمام الذي توليه مختلف المؤسسات المصرفية في تركيزها على تكوين المورد البشري أحسن تكوين من خلال برامج التكوين و التدريب للموظفين ، مما يتيح الحصول على مورد بشري ذو مستوى عالي من الكفاءة و المهارات قادر على التنبؤ بمستقبل الأحوال الاقتصادية و النقدية المحلية و الدولية ، مما يساعده هذا على أن يؤدي عمله على أكمل وجه ، و هذا ما يؤدي إلى استثمار أحسن للموارد المالية لمؤسسة القرض وكذا جذب مودعين

¹ - بلس مباركة المولودة كباب، المرجع السابق، ص 62.

² -القرار التنظيمي رقم 2005/954 المؤرخ في 2005/03/16 الصادر عن المديرية العامة للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط -بنك (وثيقة داخلية غير منشورة).

³ -مصطفاوي سميرة، المرجع السابق ، ص 123.

⁴ - مصطفى عبد النبي، أهمية تكوين الموارد البشرية في تحصيل ديون البنوك،مجلة الواحات للبحوث و الدراسات،العدد 7 سنة 2009، جامعة غرداية، ص 392.

جدد مما يعزز مواردها المالية نتيجة عنصر الثقة .

وتبرز أهمية تكوين المورد البشري في تقادي و تدارك أي أخطاء إداري أو تقصير قد يقع أثناء عملية القرض العقاري خاصة ما يتعلق بـ دراسة ملف القرض و تقييمه وكيفية منحه وكذا تحرير العقد و غيرها من المسال التي من شأنها أن تنتج أخطار تلحق خسائر بمؤسسة القرض أو بالمقترض⁽¹⁾.

وعليه فتوفير كفاءات بشرية ذات مهارات (اقتصادية و محاسبية و قانونية) معترف بها سوف يؤدي لا شك إلى تحسين العمل المصرفي في مختلف المجالات المالية و لاسيما في منح القروض العقارية لتمويل المشاريع العقارية ذات الطابع السكني باعتبارها الأكثر طلبا في الجزائر ، ويؤدي هذا إلى تحسين أداء البنوك والمؤسسات المالية في عملية استقاء ديونهم الغير محصلة⁽²⁾.

الفرع الثالث : الانخراط في مركزية المخاطر :

حتى تتمكن البنوك و المؤسسات المالية الناشطة في مجال التمويل بالقروض العقارية من مواصلة نشاطها بشكل منتظم و خالي من الأخطار التي تم ذكرها سابقا ،لابد من احترام ضوابط التسيير التي أقرها بنك الجزائر بمقتضى المادة 98 من الأمر رقم 11/03 و الهادفة إلى تحقيق توفير السيولة لدى البنوك مما يجعلها قادرة على الوفاء بالتزاماتها تجاه المودعين ،وكذا تحقيق التوازن المالي لها.

أولاً- مفهوم مركزية المخاطر :

تم تأسيس هذه المصلحة لأول مرة بمقتضى المادة 160 من القانون رقم 10/90 ، و تم ذكرها أيضا في الأمر رقم 11/03 في نص المادة 98 منه و التي نصت على : " ينظم بنك الجزائر و يسير مصلحة لمركزة المخاطر تدعى "مركزية المخاطر "...".

وقد صدر النظام رقم 01/92 الذي يتعلق بتنظيم مركزية المخاطر و عملها و قد تم إلغاءه⁽³⁾ بعد تعديل هذه المصلحة بموجب القانون رقم 04/10 سالف الذكر ، وذلك بموجب النظام

¹ - يلس مباركة المولودة كباب ، المرجع السابق ، ص 65.

² - مصطفى عبد النبي ، المرجع السابق ، ص 392.

³ -النظام رقم 01/92 المؤرخ في 22/03/1992 المتعلق بتنظيم مركزية المخاطر و عملها، ج ر عدد 08.

رقم 01/12 الذي يتعلق بتنظيم مركزية مخاطر المؤسسات و الأسر و عملها ⁽¹⁾، و الذي نص على مركزية المخاطر في المادة 2 منه على أنها : " مركزية المخاطر مصلحة لمركزة المخاطر تكلف بالقيام لدى كل بنك و كل مؤسسة مالية على وجه الخصوص و التي تدعى في صلب النص المؤسسات المصرحة ، بجمع هوية المستفيدين من القروض و طبيعة و سقف القروض الممنوحة و مبلغ الاستعمالات و مبلغ القروض غير المسددة و كذا الضمانات المأخوذة فيما يخص كل صنف من القروض " .

وبناء على ما تقدم يمكن القول أن مركزية المخاطر هي : " مصلحة مكلفة بجمع أسماء المستفيدين من القروض و طبيعة و سقف القروض الممنوحة و المبالغ المسحوبة و الضمانات المقدم لكل قرض من جميع البنوك و المؤسسات المالية ، و التي تزود بها البنك المركزي الذي يتكفل بتسييرها و تنظيمها و يكون الانخراط في هذه المصلحة إلزاميا لكل بنك و مؤسسة مالية تنشط داخل التراب الوطني ، مع احترام كل قواعد عملها احتراما دقيقا " .

ثانيا- مهام مركزية المخاطر : لقد تم إنشاء هذه المصلحة بهدف ممارسة عدة مهام نذكر منها ⁽²⁾:

1- تلعب دور إعلامي متميز بالنسبة للبنوك و المؤسسات المالية المانحة للقروض من خلال التزويدها بكل المعلومات الضرورية و الخاصة بالقروض ، و كذا العملاء الذين يمكن أن يشكلوا خطرا يؤثر على نشاطهم مستقبلا.

2- منح المعلومات المتعلقة بالقروض ذات المخاطر و تركيزها لدى بنك الجزائر من طرف البنوك و المؤسسات المالية لضمان تسيير أفضل للقروض.

3- تساهم في مراقبة مدى احترام و تطبيق قواعد التسيير التي يحددها بنك الجزائر من طرف البنوك و المؤسسات المالية لضمان سيولتهم و قدرتهم على الوفاء لاسيما اتجاه المودعين وكذا ضمان التوازن المالي لهم.

4- منح البنوك و المؤسسات المالية فرصة القيام بمفاوضات على القروض المتاحة بناءا على معطيات سليمة نسبيا.

¹ -النظام رقم 01/12 المؤرخ في 20/02/2012 المتعلق بتنظيم مركزية مخاطر المؤسسات و الأسر و عملها ، الملغي لنظام رقم 01/92 المذكور اعلاه.

² - أيت عكاش سمير ، المرجع السابق، ص 211.

ويشار إلى أنه تم تعديل المادة 98 بمقتضى المادة 8 من القانون رقم 04/10 المعدل و المتمم للأمر رقم 11/03 المتضمن قانون النقد و القرض والتي تم فيها تقسيم هذه المصلحة إلى قسمين :

(أ)-مركزية المخاطر للمؤسسات : والتي تهتم حسب المادة 1 الفقرة 2 من النظام رقم 01/12 ب : "... تسجيل فيها كل المعطيات المتعلقة بالقروض الممنوحة للأشخاص المعنوية و الأشخاص الطبيعية الذين يمارسون نشاطات مهنية دون أجر ."

(ب)-مركزية المخاطر للعائلات و الأفراد (وهي تختص حسب المادة 1 الفقرة 2 من النظام رقم 01/12 ب : "... تسجيل فيها المعطيات المتعلقة بالقروض الممنوحة للأفراد "، إذ يتم على مستوى هذه المصلحة تسجيل كل المعلومات التي تتعلق بالقروض الممنوحة للأفراد ، و من خلال التزام كل بنك أو مؤسسة مالية قامت بمنح القرض بتدوين كل ما يتعلق بهوية المقترض ، وكذا المعلومات المتعلقة بالقرض (طبيعة القرض ، مبلغ القرض ، الضمانات المقدمة ،...)، و هذه المعلومات يطلق عليها تسمية المعطيات الإيجابية ، وهناك معلومات أخرى متعلقة بالقرض (كمبلغ المستعمل ، مبلغ القرض الغير مسدد ،) وهذه المعلومات يطلق عليها تسمية المعطيات السلبية⁽¹⁾.

ثالثا-أهمية مركزية المخاطر : نظر لأهمية الدور الذي تلعبه هذه المصلحة فإننا نجد معظم البنوك المركزية في دول العالم تتوفر على هذا الجهاز بهدف إدارة المخاطر و تسييرها و مراقبتها⁽²⁾، ولهذا فإنه يجب انخراط كل البنوك و المؤسسات المالية الناشطة مع إلزامية تزويد هذه المصلحة بكل المعلومات المتعلقة بعمليات القروض التي تمنحها⁽³⁾، و نبرز أهميتها فيما يلي :

تساعد مركزية المخاطر البنوك و المؤسسات المالية في التزود بالمعلومات اللازمة التي تكشف عن الوضعية المالية للزبائن المقترضين مما يجعلها تتخذ القرار المناسب عند دراسة ملفات القروض.

تساهم في إحاطة و معرفة بنك الجزائر بجميع الحركات المالية التي تقوم بها البنوك

¹-بوحفص جلاب نعناعة، الرقابة الإحترازية وأثرها على العمل المصرفي بالجزائر، المرجع السابق، ص 123.

²-شيخ عبد الحق، الرقابة على البنوك التجارية، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة بومرداس، 2010/2009 ، ص 143.

³- بوحفص جلاب نعناعة، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري، المرجع السابق ، ص 352.

و المؤسسات المالية لاسيما تلك المتعلقة بعمليات منح القروض وحركة النقود و مسراتها ⁽¹⁾.

و باستقراء نص المادة 3 من النظام رقم 01/12 نجد أن لهذه المصلحة دور هام حيث جاء في مضمون المادة ما يلي : "يتعين على المؤسسات المصروفة (البنوك) أن تنظم إلى مركزية المخاطر لبنك الجزائر و تحترم قواعد سيرها " ، مما يعني إلزامية الانخراط كما سبق القول ، وعليه فإن منح القروض لا يتم إلا إذا حصلت البنوك المقرض على معلومات من هذه المصلحة تخص الزيون و طبيعة القرض و سقفه و كذا الضمانات المقدمة عن القرض من أجل الاحتراز و الاحتياط ، وقد تم تحديد سقف القروض التي يطبق عليها هذا الإجراء بمبلغ يساوي أو يفوق 2000.000.00 دج، وعليه فإنه يجب على البنوك أن تقوم بتصريح دوري على القروض التي تمنحها للزبائن ولقد تم تحديد مدة تقديم التصريح لمركزية المخاطر بـ (2) شهر بدل (3) أشهر ⁽²⁾.

الجدير بالذكر في هذا الخصوص هو أن بنك الجزائر يسير مركزية المخاطر المتعلقة فقط بالقروض التجارية (قروض الاستثمار) أما القروض الخواص و الأسر فإنه لا يسيرها بل توجد شركة تم استحداثها لهذا الغرض و هي تسمى بـ شركة النقد الآلي و العلاقات التلقائية بين البنوك يرمز لها بـ (SATIM) ، ⁽³⁾ هذا من حيث الجانب التنظيمي إلا أنه في الجانب العملي فلم يتم الانطلاق الفعلي لها و التي وأكلت لها مهمة جمع وإحصاء المعلومات و مراقبة الأخطار التي تتعلق بالقروض الممنوحة للخواص و العائلات و خاصة ما يتعلق بالقروض العقارية ⁽⁴⁾، وقد أرجع بعض المختصين سبب تردد البنوك في منح القروض العقارية إلى تأخر تفعيل هذه الآلية من طرف المشرع الجزائري باعتبارها ضمانات تحمي البنوك من الوقوع في مخاطر عدم التسديد و بالنسبة للأفراد من حالة التدين ، وأنه من أحسن أن تكون الشركة تحت وصاية بنك الجزائر من أجل تفعيل أفضل لها.

الفرع الرابع : الالتزام بقواعد الحيطة و الحذر :

يعتبر الالتزام بقواعد الحيطة و الحذر في ممارسة النشاط المصرفي من أهم الالتزامات

¹ - زغدي سفيان ، المرجع السابق، ص 46.

² - شيخ عبد الحق، المرجع السابق، ص 144.

³ - أنظر الموقع: <http://joomla.satim-dz.com> تاريخ الإطلاع: 2018/05/20 - 12:27.

⁴ - بوحفص جلاب نعاة، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري، المرجع السابق ، ص 352.

المعمول بها ، نظرا لخطورة هذا المجال و ما يترتب عليه هذا الالتزام من آثار مهمة بالنسبة للبنوك و المؤسسات المالية بشكل عام و الزبائن و المدعين بشكل خاص ، و لهذا فإن المشرع الجزائري ألزم⁽¹⁾ كل من البنوك و المؤسسات المالية العاملة في الجزائر بالالتزام بقواعد الحيطة و الحذر في إطار ممارستها لنشاطها المصرفي⁽²⁾.

-تعرف الالتزام بقواعد الحيطة و الحذر يعرف على أنه : " هو التزام مركب مؤلف من عدة عناصر مترابطة يشكل كل منها التزاما قائما بذاته ، هذه العناصر تهدف كلها إلى حماية البنك و العميل من المخاطر المصرفية "⁽³⁾.

و تعود مقتضيات وضع الالتزام بقواعد الحيطة و الحذر على عاتق البنوك و المؤسسات المالية أساسا إلى مفهوم حسن النية الذي يجب أن يراعى تفسير و تنفيذ العقد استنادا إلى أحكام القانون المدني⁽⁴⁾.

ولقد أجمع الدارسون لهذا الالتزام إلى وجود أربعة (04) عناصر أساسية يقوم عليها الالتزام بقواعد الحيطة و الحذر و هي كما يلي⁽⁵⁾:

1-الالتزام بالاستعلام: وهو جمع المعلومات من مصادر مختلفة بهدف تكوين صورة واضحة عن العميل طالب التمويل و كذا العملية محل التمويل.

2-الالتزام بالتحليل و الملاءة: و هو قدرة البنك على تحليل المعلومات التي يمتلكها بدقة و بصورة عقلانية و ملائمتها مع الظروف العامة و تلك الخاصة بالعمل و بالعملية المطلوب تمويلها ، تمهيدا لاتخاذ القرار الملائم بشأن الموافقة على طلب منح القرض أو رفضه.

3-الالتزام بالإعلام و النصيح : وهو يعد التزام مركب من :

(أ)- الإعلام : هو إعطاء المعلومات للعميل و تحذيره من المخاطر دون أن يضمن أية

¹ - أصدر المشرع النظام رقم 09/91 المؤرخ في 04/08/1991 الذي يحدد قواعد الحذر في تسيير المصارف والمؤسسات المالية، ج ر عدد 24 ، و عدل بموجب النظام رقم 04/95 المؤرخ في 20/04/1995، ج ر عدد 39.

² - زغبيدي سفيان ، المرجع السابق، ص 43.

³ - أيت وازوزاينة ، المرجع السابق ، ص 244.

⁴ - يضاف إلى أحكام القانون المدني كذلك أحكام قانون النقد و القرض من خلال نص المادة 56 مكرر من الأمر رقم 11/03 المعدل و المتمم بالأمر رقم 04/10 في نص المادة 5 منه و التي جاء فيها : " حيث يراقب بنك الجزائر مدى اتخاذ البنوك و المؤسسات المالية للتدابير اللازمة لضمان سلامة أنظمة الدفع " .

⁵ - أيت وازوزاينة ، المرجع نفسه ، ص ص 245 ، 249.

نتائج تخرج أصلا عن نطاق تحركه .

(ب)-النصح :هو عمل إيجابي يقوم به البنك حيث يقضي بتوجه العميل و حثه على الاختيار بين عدة خيارات مطروحة.

4-الالتزام بالرقابة : وهو قيام البنك بمراقبة تنفيذ عملية القرض وفقا لأسس و معايير محددة من أجل اكتشاف أي خلل يمكن أن ينعكس سلبا على كافة المصالح المرتبطة بها.

كل هذه العناصر الأربعة تشكل بما يعرف بقواعد الحيطة و الحذر التي يجب على كل البنوك و المؤسسات المالية العمل بها أثناء القيام بالعمليات المصرفية ، لأن الإخلال بهذا الالتزام يرتب مسؤولية البنك أو المؤسسة المالية عن الآثار التي تنجم عنه ، لأن هذه العناصر الأربعة المذكورة مترابطة و تكمل بعضها البعض فالالتزام بالاستعلام هو عنصر مهم للقيام بباقي الالتزامات الأخرى، لأن من لا يملك المعلومات الكافية نتيجة عدم الاستعلام لا يمكنه أن يحل وضعية المقترض و ملاءته المالية بالشكل الصحيح ،و بالتالي لا يستطيع أن يعلمه أو يوجه له النصيحة المناسبة و لا يمكنه أن يمارس الرقابة عليه بالشكل الصحيح ، وعليه فإن مسؤولية مؤسسة القرض عن عدم الالتزام بقواعد الحيطة و الحذر لا تؤثر فقط على المؤسسة المصرفية في حد ذاتها بل تمتد إلى العملاء و إلى الغير نتيجة تأثير العملاء كما هو الحال بالنسبة للدائني عملاء المؤسسة المصرفية المتضررة.

و يمكن أن نسقط هذا الإخلال بقواعد الحيطة و الحذر على عملية منح القروض العقارية من طرف مؤسسة القرض لعدم الالتزام بالحيطة و الحذر ينجر عنه عدم التحليل الجيد للمعلومات و معرفة ملاءة المقترض ،و بالتالي عدم القدرة على الرقابة و هذا ينتج عنه آثار سلبية على وضعية طالب القرض ،و كذا تأثير على مؤسسة القرض و من تتعامل معه من الزبائن ⁽¹⁾.

¹-وهذا هو الأمر الذي وقع فعلا في الولايات المتحدة الأمريكية نتيجة عنه أزمة الرهون العقارية في مطلع سنة 2008 إذ أن البنوك العقارية في أمريكا كانت تقوم بمنح قروض عقارية بهدف شراء المساكن دون أن تلتزم بقواعد الحيطة و الحذر و لاسيما عنصر التحليل و الملاءة لأنه تم منح عدد كبير من القروض لمن لهم ملاءة مالية ضعيفة مما أدى إلى إرتفاع عدد القروض العقارية المتعثرة و هذا أدى إلى أزمة شملت البنوك الكبار في أمريكا و انعكس هذا الوضع على العملاء و كذا شركات التأمين و الوكالات العقارية و غيرها مما أدى إلى شلل في النظام المصرفي الأمريكي واتسعت الأزمة لتعم معظم دول العالم التي تتواجد فيها البنوك الأمريكية المتضررة من الأزمة ، - يوسفات علي ، المرجع السابق ، ص 07 .

الفرع الخامس : العمل بنظام الاستعلام الائتماني للحد من مخاطر القرض العقاري:

يعتبر توفير معلومات و بيانات حديثة و دقيقة عن طالب القرض العقاري ، من بين الأمور الضرورية لإدارة مؤسسة القرض بهدف توخي الحذر في اتخاذ قرار منح القرض بما يساعد على تفادي مخاطر الإقراض ، و هذا في ظل وجود ما يعرف بالتعثر المصرفي الذي يعتبر تهديد حقيقي للمؤسسة القرض ، لذي تلجأ هذه المؤسسات إلى العمل بنظام مركزي للاستعلام الائتماني كآلية للحد من مخاطر الائتمان لدى البنوك المانحة للقروض العقارية على وجه الخصوص .

أولاً- تعريف نظام الاستعلام الائتماني :

يعرف على أنه : " خدمة توفير معلومات هامة عن طالب الاقتراض المصرفي ، و يتم ذلك في شكل تقرير ائتماني عن عملاء البنوك و المؤسسات المالية ، حيث يعرض السجل بيانات ديموغرافية شخصية لتعريف العميل كالاسم ، السجل التجاري ، و بيانات ائتمانية وأنواع الضمانات التي يقدمها العميل "(1).

إن لهذا النظام مهام آخر لا تتعلق فقط بجمع المعلومات أو بتحليلها ، أو باستخراج المؤشرات منها فقط ، بل تتسع و تتجاوز ذلك إلى نطاق المرشد لقرارات البنوك و الموجه لها ، و المتصدي لأي إخلال يهدد الطاقم المسير لمؤسسة القرض (2).

ثانياً- أنواع السجلات الائتمانية :

يمكن أن نقسم السجلات الائتمانية التي توفير المعلومات عن المقترضين إلى قسمين أساسيين كما يلي (3):

أ-سجلات الاقتراض : و هي المسيرة من طرف القطاع العام و تحديدا من قبل بنك الجزائر بهدف الإشراف على معلومات الاقتراض و المقترضين ، إذ يستوجب على كل البنوك إمداده بالمعلومات المطلوبة ، و الغرض الرئيسي من إنشاء هذه السجلات هو الرقابة و الإشراف على مخاطر الائتمان في بنك معين أو في القطاع المصرفي ككل.

¹ - عبد الله الحسن محمد، دور الاستعلام الائتماني في ترقية أداء المصارف ،المصرفي ، مجلة مصرفية و اقتصادية ، صادرة عن بنك السودان المركزي ، العدد 62 / ديسمبر 2011 ، ص 04 .

² - ذهبية بلعيد ، تطوير نظام مركزي للاستعلام الائتماني كآلية للحد من مخاطر الائتمان المصرفي بالجزائر، مجلة الاقتصاد و التنمية البشرية ، المجلد 8 / العدد 1 لسنة ، جامعة البليدة 2 ، الجزائر ، ص 260.

³ - Timothy et autres, Les systèmes d'information sur la solvabilité des emprunteurs à faible revenu « Principales difficultés et facteurs de réussite »,FORUM 1, Rapports CGAP et SFIs, N°1, Washington, Septembre 2011, p 6.

ب- سجل المقرضين: وهذه السجلات توجد لدى القطاع الخاص (مؤسسة القرض) و تدار من طرفه ، حيث يقوم بنك الجزائر بتحديد أسس و أهداف نشاطها بسن نصوص القانونية في هذا الشأن ، و يمكن أن تقوم إحدى الشركات الخاصة بالعمل على توفير المعلومات عن المقرضين من مصادرها الخاصة مقابل تقاضيها لرسوم معينة في المقابل ، أو أن تبادر المؤسسات المالية و البنكية بإنشاء هذه المكاتب أو إدارتها بنفسها.

و نظرا للاهتمام المتزايدة بأنظمة الاستعلام الائتماني ، التي تتم برعاية من طرف مؤسسات دولية كصندوق النقد الدولي و البنك الدولي، ظهرت مبادرات لتطوير أنظمة الاستعلام الائتماني و هذا بغرض توفير الحماية اللازمة للبنوك و المؤسسات المالية من المخاطر المحتملة للتعثر و الحفاظ على النظام المصرفي من المخاطر المصرفية و تعرضه للأزمات كأزمة الرهون العقارية التي عرفت الولايات المتحدة الأمريكية ثم انتشرت في العديد من دول العالم التي لديها فروع للبنوك الأمريكية التي تعرضت لهذه الأزمة المالية⁽¹⁾.

ثالثا - أهمية أنظمة الاستعلام الائتماني: تكمن أهمية أنظمة الاستعلام الائتماني في:

-إنها آلية جيدة للحد من مخاطر التمويل و التقليل من عمليات التمويل غير المنتظم ، وكذا العمل على زيادة العائد من العمليات المصرفية.

-كذلك توفير المعلومات التي تمكن مؤسسة القرض من معرفة زبائنها و من ثم اختيار الأفضل منهم الذين سيوفون بالتزاماتهم ، و هذا ما يؤدي بها إلى اتخاذ قرار تمويل صائب ، وهو ما يؤدي إلى انخفاض في حجم القروض المتعثرة و بالتالي انخفاض مخصصات الديون المشكوك فيها لتراجع حالات حدوث فشل الديون ، وهذا سيكون له انعكاس إيجابي على مؤشرات ربحية مؤسسة القرض⁽²⁾.

رابعا - مزايا تطوير أنظمة الاستعلام الائتماني : إن العمل بأنظمة متقدمة للاستعلام الائتماني يساعد على تحقيق مجموعة من الأهداف و هي ⁽³⁾:

¹ - ذهيبية بلعيد ، المرجع السابق ، ص 260.

² - Credit Reporting : Meilleurs pratiques internationales et études de cas, International finance corporation, IFC, World Bank Group, 2012, p 3,4,5, téléchargé de : www.ifc.org.

³ -منصور منال ، إدارة المخاطر الائتمانية ووظيفة المصارف المركزية القطرية و الإقليمية ، مداخلة لمقابلة في الملتقى الدولي حول: الأزمة المالية الاقتصادية الدولية و الحوكمة العالمية ، يومي 20 و 21 أكتوبر 2009 ،جامعة سطيف ، ص 13.

أ -المساهمة في الحد من المخاطر : إن وجود أنظمة استعلام ائتماني توفر ليس فقط المعلومات السلبية عن التعثر ، بل المعلومات الإيجابية عن المستعلم عنهم طالبي القروض و مديونياتهم القائمة ، مما يمثل عامل حيوي في تحسين إدارة المخاطر لدى المؤسسات القرض ، و يقلص كثيرا من منح القروض الخاطئة ، كما يمكن أن يساهم في ضبط السلوك الاقتراضي للمستهلكين و الحد من حالات التعثر.

ب -دعم قدرات بنك الجزائر على ممارسة عملية الإشراف و الرقابة في أنن واحد : إن توفر التحديد الدقيق للمعلومات الائتمانية الايجابية و السلبية لمختلف المقترضين ، سيساعد على تحسين قدرات بنك الجزائر لمعرفة خلفية المخاطر الائتمانية و اتجاهاتها في القطاع المصرفي ، كما تساعده أيضا على رسم سياساته و إجراءاته في الإشراف و الرقابة بما يتفق مع ذلك⁽¹⁾.

بعد دراسة مخاطر القرض العقاري وتعداد أهم أنواع المخاطر التي تهدد إنجاز عملية منح و تحصيل القرض العقاري من طرف مؤسسة القرض ، وكذا الإجراءات الاحترازية التي يتوجب على مؤسسة القرض إتباعها من أجل التقليل و الحد من هذه المخاطر و تبعاتها على مؤسسة القرض ، وما نجم من آثار عن أزمة الرهون العقارية في الولايات المتحدة الأمريكية و آثارها على الاقتصاد العالمي بشكل عام والجزائري بشكل خاص ، فإننا سندرس أهم الضمانات التي تطلبها مؤسسة القرض لتغطية المخاطر المحتملة و الأكثر شيوعا ،و التي تعترض إنجاز عملية التمويل بالقرض من خلال الإجراءات القانونية لمواجهة مخاطر القرض العقاري و المتمثلة في الضمانات.

¹ - ذهبية بلعيد ، المرجع السابق ، ص 261.

المبحث الثاني :

الآليات القانونية المعتمدة لمواجهة مخاطر عقد القرض العقاري.

يصنف القرض العقاري ضمن القروض المتوسطة و طويلة الأجل ، أين يكون آجال التسديد فيها طويلة وكذا ضخامة الأموال الممنوحة فيها، مما يجعلها عرضة للعديد من المخاطر ، لدى تلجأ مؤسسة القرض إلى طلب بعض الضمانات التي تتوافق مع طبيعة القرض العقاري حتى تضمن بذلك التزام المقترض بأداء التزاماته و لاسيما الالتزام بالوفاء ، ويتم اشتراط هذه الضمانات من أجل مواجهة خطر عدم الوفاء (المطلب الأول) ، وتوجد إجراءات أخرى تتخذها الهيئات المالية المقرضة من أجل مواجهة خطر نقص السيولة (المطلب الثاني) .

المطلب الأول:

الضمانات القانونية المتخذة لمواجهة خطر عدم الوفاء.

يعتبر ممارسة نشاط التمويل العقاري عن طريق منح القروض العقارية من بين أهم آليات تمويل السكن بصفة عامة ونشاط الترقية العقارية بصفة خاصة في الجزائر، ويتم ذلك عن طريق هيئات مالية على رأسها البنوك التجارية و المؤسسات المالية التي أجاز لها المشرع ممارسة هذا النوع من العمليات المصرفية ، وبالنظر إلى طبيعة و خصوصية هذا النوع من الأعمال المصرفية فإنه و بدون شك محفوف بالعديد من المخاطر ، وهو ما دفع المشرع إلى التدخل لتكريس بعض الضمانات القانونية التي من شأنها حماية الطرف المقرض من مخاطر عدم الوفاء ، من خلال تقديم الطرف المقترض لبعض الضمانات سواء كانت ضمانات شخصية كالكفالة (الفرع الأول) ، أو ضمانات عينية كالرهن الرسمي أو القانوني (الفرع الثاني)، أو مستحقة كالتأمين (الفرع الثالث) ، وهذا من أجل تفادي هذا الخطر المحتمل الذي من شأنه أن يحول دون نجاح عملية التمويل بالقرض العقاري .

الفرع الأول : الضمانات الشخصية (الكفالة) :

يمكن أن نحصر أهم الضمانات الشخصية التي يتم اشتراطها من طرف مؤسسة القرض في ضمانة أساسية وهي الكفالة (Le Cautionnement)، والتي سندرسها فيما يلي:

تعد الكفالة من بين أهم الضمانات الشخصية التي تشترطها مؤسسة القرض برغم من أنها ليست ضمان إجباري في منح القروض العقاري مثلما هو الحال بالنسبة للرهن العقاري و التأمين ،إلا أنها تساهم في تعزيز قدرة الضمان للمقرض و المقترض من خطر التوقف عن التسديد وهذا يرجع للمزايا التي تتمتع بها من السرعة و البساطة في الإجراءات و كذا من حيث التكلفة .

أ-تعريف الكفالة : تم تعريفها على أنها : " هي ضم الذمة المالية للكفيل إلى ذمة المالية للمكفول أي ضم التزام إلى التزام و بمعنى آخر هو تحمل مسؤولية الوفاء بدين عند إعسار المدين عن الوفاء به"⁽¹⁾، و نص المشرع الجزائري على الكفالة في نص المادة 644 من (ق.م.ج) على أنها : " الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يفي به المدين نفسه"، و يتضح من خلال نص المادة أن الكفالة تعتبر عقد بين الدائن في الالتزام الأصلي (مؤسسة القرض) و الكفيل، حيث يقوم فيه الكفيل وهو ليس طرف في العلاقة القانونية بين مؤسسة القرض و المدين أي مقترض(أي اتفاق القرض العقاري)⁽²⁾،وعليه يلتزم (يتعهد) الكفيل بتنفيذ التزام المدين الأصلي في حالة عدم الوفاء به طبقا لعقد الكفالة المبرم بين الكفيل و مؤسسة القرض ، الذي لا يكون فيه المدين الأصلي أي(المقترض) طرفا فيه⁽³⁾، كما أنه يمكن طبقا للمادة 647 من (ق.م.ج) أن تتم كفالة المدين دون علمه أو معرضته.

ب-خصائص عقد الكفالة:إن عقد الكفالة يتميز ببعض الخصائص التي تميزه عن غيره وهي:

1-عقد ضمان شخصي : أي أن الكفيل تضاف ذمته إلى جانب ذمة المدين للوفاء بالدين⁽⁴⁾، أي التزام الكفيل بضمان حق الدائن يترتب في ذمة الكفيل شخصيا⁽⁵⁾.

2-عقد تابع : أي ينشأ تبعا لالتزام المدين و هو الالتزام الأصلي و الذي يهدف لالتزام الكفيل بضمان الوفاء به⁽⁶⁾.

3- عقد ملزم لجانب واحد : أي أنه تصرف بالإرادة المنفردة يصدر من جانب واحد ،وعليه

¹ - شاكركزويني، المرجع السابق، ص 127.

² - رحمانى فائزة، المرجع السابق، ص 106.

³ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 10، (في التأمينات الشخصية و العينية)، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- لبنان، 2000، ص 19.

⁴ - زاهية حورية سي يوسف ، عقد الكفالة، دار الأمل، ط 4، الجزائر، 2012، ص 31.

⁵ - محمد صبري السعدي، التأمينات الشخصية و العينية (عقد الكفالة)، دار الهدى ، الجزائر، 2011، ص 15.

⁶ - محمد صبري السعدي، التأمينات الشخصية و العينية (عقد الكفالة)، المرجع السابق ، ص 16.

فإن كل ما يترتب على هذا العقد من التزامات هو في جانب الكفيل ، وبهذا يكون مدينا بضمان الوفاء بالتزام المقرض إذا لم يفي به (1).

4- من العقود التبرعية : أي أن الكفيل يلتزم بالوفاء بالدين عوضا عن المقرض (المدين) دون أن يتلقى أي مقابل من الدائن (2).

ت- شروط الكفالة : تتعدد شروط الكفالة حتى يمكن اعتبارها ضمان للقرض العقاري ، وهي تنقسم إلى شروط عامة و شروط خاصة :

1-الشروط العامة : بالرجوع إلى نص المادة 646 من (ق.م.ج) و التي نصت على أنه : "إذا التزم المدين بتقديم كفيل وجب أن يقدم شخصا موسرا ومقيما بالجزائر ، وله أن يقدم عوضا عن الكفيل ، تأمينا عينيا كافيا " ، وعليه يمكن أن نستخلص من المادة الشروط العامة للكفالة والتي نجملها فيما يلي:

*- **أن يكون الكفيل موسرا :** وهو أن يكون قادر على الوفاء بالالتزام الذي قام بضمانه في حالة عجز المدين (المقرض) عن القيام بهذا الالتزام ، والذي يقع عليه إثبات يسر الكفيل وهذا من خلال ما يملكه الكفيل من أموال للوفاء بالدين الذي قام بكفالاته.

*- **أن يكون الكفيل مقيما بالجزائر :** وتكمن أهمية هذا الشرط في تسهيل الوصول إلى الكفيل بأسهل الطرق الممكنة دون عناء البحث و تضييع الوقت في حالة عدم وفاء المدين بالتزامه ، وقد قصد المشرع بالإقامة في الجزائر هنا الإقامة العادية و ليس العرضية ، وهنا لم توضح المادة 646 من (ق.م.ج) ما إذا كان الكفيل يحمل الجنسية الجزائرية أم لا بل فقط اكتفى بأن يكون موسرا الحال و مقيما بالجزائر .

وأضاف كذلك المشرع شرط التأمين العيني الكافي ، و هنا في حالة تخلف أحد الشرطين السابقين فإنه يجوز تقديم تأمين عيني كاف ويمكن أن يأخذ هذا التأمين إما شكل رهن رسمي أو حيازي (3).

2-الشروط الخاصة : إضافة للشروط العامة التي يجب أن تتوفر تقوم مؤسسة القرض بوضع شروط خاصة آخر و التي تتمثل في :

¹ - زاهية حورية سي يوسف، عقد الكفالة، المرجع السابق، ص 30،31.

² - زاهية حورية سي يوسف، عقد الكفالة، المرجع نفسه ، ص 32.

³ - زاهية حورية سي يوسف، عقد الكفالة، المرجع نفسه ، ص ص 38،39.

حتى يتم قبول الكفالة يجب أن يكون الكفيل ضمن الرابطة العائلية المباشرة للمقترض مثل الأصول أو الفروع المباشرين أو الزوج ، ويتم استثناء بعض الشركات و المؤسسات التي تمارس نشاط كفالة القروض الممنوحة لمستخدمها.

-يشترط على الكفيل أن يكون من المقيمين بالجزائر بصفة دائمة.
-تشتترط مؤسسة القرض على الكفيل أن يقوم باكتتاب تأمين على الحياة بقيمة القرض الممنوح.

-تشتترط في الكفيل الملاءة المالية باعتبارها أهم شرط ليتم قبول الكفيل فهو يهدف إلى دعم المقترض من أجل الحصول على قرض.
-كذلك تشتترط مؤسسة القرض في كفالة دين المقترض كفيل واحد فقط بهدف تجنب المشاكل التي تتجم عن تعدد الكفلاء من جهة ،ومن جهة أخرى لتسهيل العملية عند التنفيذ.
-يتم تحديد أجل استفاء قيمة القرض و الفوائد بحسب سن الكفيل إذا كان أكبر سنا من المقترض⁽¹⁾.

ث-أركان الكفالة : إن الأركان التي يتطلبها كل عقد حتى يكون صحيحا و منتجا لكل آثاره بين الطرفين و بالنسبة للغير ،هي نفسها المطلوبة في معظم العقود و باعتبار أن الكفالة عقد ملزم لجانب واحد و هو الكفيل فإن أركانه هي: **الرضا** وهو أن يتعهد الكفيل بأن يفي بالتزام المدين إذا لم يفي به المدين،و**المحل** وهو ضمان الوفاء بالالتزام المكفول ،و**السبب** وهو انعقاد الكفالة لمصلحة الدائن كما قد تعقد لمصلحة المدين و كذلك قد تكون بمقابل أو تكون تبرعا⁽²⁾، وكذلك أن الكفالة لا تثبت إلا بالكتابة طبقا للمادة 645 من (ق.م.ج) :**"لا تثبت الكفالة إلا بالكتابة.."**،غير أن هذه الكتابة لم يتطلب فيها شكل رسمي بل تعد في شكل عرفي ،غير أنه توجد بعض القواعد الشكلية و التي تتمثل في بعض العبارات الإلزامية التي يجب أن يتضمنها عقد الكفالة وهي :

طبيعة الكفالة ، قيمة الدين الذي سيكفله الكفيل ، المعلومات الشخصية المتعلقة بالأطراف (الكفيل و الدائن و المدين)⁽³⁾،و هنا نقول أن الكفالة تصرف مدني حتى إذا كانت لضمان قرض

¹ - طالي لطيفة، المرجع السابق ، ص 50.

² - زاهية حورية سي يوسف، عقد الكفالة، المرجع السابق، ص 52.

³ - طالي لطيفة، المرجع نفسه ، ص 50.

عقاري ، وعليه فإن المنازعات التي تنجم عنها تكون من اختصاص المحكمة العادية ⁽¹⁾.

ح- الحماية المقرر للكفيل في القانون المدني : لقد أقر المشرع الجزائري الحماية اللازمة للكفيل من خلال نص المادة 660 من (ق.م.ج) من خلال طريقتين الأولى عن طريق حق الدفع بالتجريد (أ) ، و الثاني عن طرق حق الدفع بالتقسيم (ب).

1- حق الدفع بالتجريد : إذ ينص المشرع في الفقرة 1 من المادة 660 من (ق.م.ج) أنه :
" لا يجوز للدائن أن يرجع على الكفيل وحده إلا بعد رجوعه على المدين... و لا يجوز له أن ينفذ على أموال الكفيل إلا بعد أن يجرد المدين من أمواله ، و يجب على الكفيل في هذه الحالة أن يتمسك بهذا الحق ".

***- شروط الدفع بالتجريد: لعل من بين أهم الشروط نذكر :**

- يشترط على الكفيل أن يتمسك بهذا الدفع لأنه لا يتعلق بالنظام العام.
- يشترط أن يكون الكفيل شخصيا لا عينيا ،و أن لا يكون الكفيل متضامنا مع المدين ⁽²⁾.
- يشترط إرشاد الكفيل على نفقته إلى أموال المدين تقي بالمدين كله و غير متنازع فيها.
- يشترط أن لا تكون الأموال التي يرشد إليها الكفيل الدائن واقع خارج الأراضي الجزائرية.
*- **آثار الدفع بالتجريد:** يمكن أن نعدد الآثار التي تترتب على استعمال هذا الحق فيما يلي:
- عدم جواز البدء في التنفيذ من طرف الدائن على أموال الكفيل إلا بعد تجريد المدين من أمواله ⁽³⁾.

- يجب على الدائن أن يتخذ إجراءات التنفيذ على أموال المدين التي دل عليها الكفيل، وإلا أصبح مسؤولا اتجاه الكفيل عن إعسار المدين الذي يترتب على عدم اتخاذ إجراءات التنفيذ في الوقت المناسب.

- تبرأ ذمة الكفيل بعد أن يستوفي الدائن حقه من أموال المدين التي دل عليها الكفيل وحصوله على حقه كاملا بعد التنفيذ عليها ⁽⁴⁾.

¹ - رحمانى فائزة، المرجع السابق، ص 106.

² - القرار رقم 371305 الصادر بتاريخ 20/06/2007 عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا ، بين (بنك التنمية المحلية) ضد (س ع) ،مجلة المحكمة العليا، العدد 1 ، لسنة 2008 ، ص ص 87 ، 91 .

³ - القرار رقم 478349 الصادر بتاريخ 09/07/2008 عن الغرفة التجارية و البحرية للمحكمة العليا ، بين (بنك البركة الجزائري) ضد (ب س)، مجلة المحكمة العليا، العدد 1 ، سنة 2009، ص ص 183 ، 186 .

⁴ - قدرى عبد الفتاح الشهاوى، أحكام عقد الكفالة، منشأة المعارف، الإسكندرية ، مصر، 2002، ص 138.

2-حق الدفع بالتقسيم : لقد نص المشرع عليه في نص المادة 664 من (ق.م.ج) بأنه : "إذا تعدد الكفلاء لدين واحد بعقد واحد وكانوا غير متضامين فيما بينهم ، قسم الدين عليهم ، و لا يجوز للدائن إذ يطالب كل كفيل إلا بقدر نصيبه في الكفالة... أما إذا كان الكفلاء قد التزموا بعقود متوالية ، فإن كل واحد منهم يكون مسؤولاً عن الدين كله، إلا إذا كان قد احتفظ لنفسه بحق التقسيم".

***-شروط الدفع بالتقسيم:**

- أن يتعدد الكفلاء.
 - أن يكفل الكفلاء المتعددون نفس الدين.
 - أن يتعدد الكفلاء بعقد واحد.
 - ألا يكون الكفلاء متضامين فيما بينهم⁽¹⁾.
- *-آثار الدفع بالتقسيم:** يمكن أن نجمل الآثار التي تترتب على استعمل هذا الحق فيما يلي:
- لا يحق للدائن أن يطالب أيان من الكفلاء إلا بقدر حصته في الدين ، وإن لم تحدد الحصة فإن الدين يقسم عليهم بحسب عدد الكفلاء.
 - إذا طالب الدائن من أحد الكفلاء بكل الدين حق للكفيل التمسك بالتقسيم ، وهنا يقسم الدين بين الكفلاء بالتساوي بقوة القانون.
 - في حالة تم إثارة مسألة التقسيم أمام المحكمة فإنها تقضي به من تلقاء نفسها دون الحاجة إلى أن يتمسك به الكفيل مدام لم يتنازل عن حقه في التقسيم .
 - من آثاره كذلك أنه في حالة إعسار أحد الكفلاء فإن الدائن هو الذي يحل محله في تحمل حصته و هو ما نجد أن المشرع الفرنسي يخالفه⁽²⁾.

وفي هذا السياق تم وضع كذلك وسيلة لحماية مؤسسة القرض من خلال ما يسمى بـ "تأمين الكفالة أي l'assurance crédit" و الذي نص عليه القانون رقم 04/06 المتعلق بالتأمينات⁽³⁾ في المادة 8 منه والتي تحيل إلى نص المادة 59 مكرر منه⁽⁴⁾، و بالنظر لأهمية الكفالة كضمانة

¹ - زاهية حورية سي يوسف، عقد الكفالة، المرجع السابق، ص ص 96 ، 98.

² - زاهية حورية سي يوسف، عقد الكفالة، المرجع نفسه ، ص 98 ، 99.

³ - القانون رقم 04/06 المؤرخ في 20/02/2006 يعدل و يتم الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25/01/1995 المتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 15 الصادرة في 12/03/2006.

⁴ -المادة 59 مكرر من القانون رقم 04/06 سالف الذكر: "تأمين الكفالة هو عقد يضمن من خلاله المؤمن، مقابل قسط تأمين للمؤسسة المالية أو البنكية تعويض مستحقاتها بشأن عملية تجارية أو مالية في حالة إعسار المدين"

شخصية بالنسبة للمؤسسة القرض خاصة ما تعلق بالقروض ذات الآجل المتوسط و الطويل ⁽¹⁾.

ج- فعالية الكفالة كضمانة للقرض العقاري: إن إقرار الكفالة من طرف المشرع لتكون بهذه الشروط (حق التجريد و حق التقسيم) فإنه يعتبر منح وسيلة إضافية لحماية الكفيل ،غير أنه كذلك لم يمنعه من عدم استعمالها وكذا إمكانية التنازل عنها ، ومن هذا المنطلق تلجأ مؤسسة القرض إلى استغلال ما نصت عليه المادتين 660 و 665 من (ق.م.ج) فهذه الوسيلة الحمائية للكفيل تصبح وسيلة دفاعية في يدها(مؤسسة القرض) من أجل حماية أموالها الممنوحة في شكل قروض ⁽²⁾ ، وهذا بوضع عقود كفالة تضامنية تكون غير قابلة للتجريد من خلال دفع الكفيل إلى تخلي عن حقه في التجريد وهذا نظرا لتضامنه مع المدين، و هو ما أشارت إليه المادة 665 من (ق.م.ج): "لا يجوز للكفيل المتضامن مع المدين أن يطلب التجريد"، و هذا ما يسمح ب استقاء مبلغ القرض و الفوائد عند حلول تاريخ الوفاء من أموال الكفيل الخاصة عند عجز المقترض عن الوفاء ، وكذا التخلي عن حقه في التمسك بالتقسيم فتصبح عقود كفالة تضامنية و غير قابلة للتقسيم ⁽³⁾، والتي تؤدي إلى عدم قدرة الكفيل على التمسك بهذا الحق ،و بالتالي يصبح ملزم بإبقاء الدين كله للدائن طبق للمادة 660 من (ق.م.ج).

وفي هذا الإطار تم استحداث صيغة جديدة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك من أجل حل المشكلة التي تتجم عن عقد الكفالة من خلال صيغة **التدين المشترك** و التي تعتبر دعم مالي للحصول على القرض العقاري.

و تتمثل هذه الصيغة التي تم العمل بها منذ 2003/06/09 برفع القدرة المالية للمقترض وهذا بضم راتب أحد الأقارب من الأصول (الأب ، الأم ، الأبناء) أو الفروع المباشرة (الإخوة ، الأخوات) أو الزوج الذي له راتب منتظم و يسمح لهؤلاء بتقديم الدعم على النحو التالي:

-الزوج أو الزوجة 30% من الراتب الصافي. -أفراد آخرون 15 % من الراتب الصافي.

وهذا دون أن تتجاوز القيمة الإجمالية للمبلغ 60 % من دخل المقترض مما يعزز الملاءة

¹ - جديني زكية، عقد القرض بين القانون الوضعي الجزائري و مبادئ الشريعة الإسلامية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق - جامعة الجزائر، 2015-2016، ص 168.

² - مكدال سعيدة، المرجع السابق، ص 188.

³ -بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 256.

المالية للمقترض من جهة ، وكذا مساعدته على رفع قيمة القرض المطلوب من جهة آخر⁽¹⁾. وبهذا فإن الكفالة كضمانة تعد من بين أهم التأمينات الشخصية و أكثرها فعالية في تفادي الوقوع في حالة الإعسار المؤقت بالنسبة للمقترض ، وكذا للمقترض بضمان الوفاء بالأقساط بشكل منتظم دون أي تأخير ، إلا أن الممارسة الميدانية لدى البنوك تطلبها من أجل الرفع من الملاءة المالية للمقترض دون أن تفعّلها في حالة الإعسار بل تفضل اللجوء لتفعيل ضمانة الرهن العقاري أو التأمين على القرض العقاري .

الفرع الثاني : الضمانات العينية .

تعتبر الضمانات العينية أحد أهم الضمانات التي سطرها المشرع لفائدة البنوك و المؤسسات المالية من أجل أن تكفل حماية الضمان العام من أموال المدين ضد مخاطر الإعسار أو الإفلاس، و يعد الرهن العقاري أحد أبرز الضمانات العينية التي أقرها المشرع من أجل تعزيز منظومة الضمانات الممنوحة لمؤسسة القرض بهدف تشجيعها على منح القروض العقارية ، و الرهن العقاري يأخذ صورتين أساسيتين وهما الأكثر تطبيقا من طرف مؤسسات القرض الرهن الرسمي (أولا) ، و الرهن القانوني (ثانيا) ، و عليه سنحاول دراستهما فيما يلي :

أولا-الرهن الرسمي :

يعتبر الرهن الرسمي (Hypothèque) من بين أهم الضمانات العينية ، و التي تشترطها البنوك لضمان الدين المتمثل في مبلغ القرض العقاري الذي تمنحه للمقترضين سواء أكانوا أفرادا أو مرقين عقاريين، إذ تم إطلاق عليه تسمية "أمير الضمانات" ، وهذا يرجع إلى مميزات و الخصائص التي جعلت منه حقا عينيا يرد على العقار و يمنح المقرض حق الأفضلية و التتبع ، كونه يشكل ضمانا له في استقاء حقه من خلال تمويل محفظته العقارية عن طريق التوريق كما سنرى لاحقا⁽²⁾.

و من هنا تظهر حاجة المقرض إلى اشتراط ضمان يرد على العقار محل التمويل يمكنه من تنفيذ عليه في حال إعسار المقترض و التمتع بحق الأفضلية على بقية الدائنين ، بل و يمنحه إمكانية تتبع العقار في أي يد كان لديها العقار ، و لا يمكن المقرض من هذه الامتيازات سوى

¹ - يلس مبارك المولودة كباب، المرجع السابق، ص 72.

² - براحية زوبير، المرجع السابق ، ص 02.

الرهن الرسمي الوارد على العقار محل التمويل و الذي يمثل أهم الضمانات الآمنة التي تمكن المقرض من مواجهة افسار المقترض الكلي ، سيما و أن عقد الرهن المحرر بصورة مطابقة لاتفاق القرض العقاري و بمعية موظف عمومي (الموثق) يكسبه الصفة الرسمية التي تمكن المقرض من الاحتجاج به في مواجهة بقية الدائنين ، و من هنا تظهر أهمية التطرق إلى هذه الضمانة و دراستها بنوع من التفصيل فيما يلي :

أ- الجانب النظري لعقد الرهن الرسمي :

سنحاول أن ندرس في هذا الجانب تعريف الرهن و أهم خصائصه التي تميزه عن غيره من رهون التي أوردها المشرع في القانون المدني كما يلي:

1- تعرف الرهن الرسمي : لقد تعددت التعاريف التي خصت الرهن الرسمي وسنحاول أن

أعدد أهمها :

-عرفه محمد صبري السعدي على أنه:"حق عيني تبقي يكتسبه الدائن على عقار بمقتضى عقد رسمي بينه و بين مالك العقار و يكون له بمقتضاه أن يتقدم غيره من الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من المقابل النقدي لهذا العقار في أي يد يكون " (1).
-و يعرف المشرع الجزائري الرهن الرسمي في المادة 882 من (ق.م.ج) بأنه : "عقد يكتسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء بدينه ، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان " .

وعليه من خلال التعاريف المذكورة أعلاه يمكن أن نعرف الرهن الرسمي كما يلي : " هو حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي يكتسب به الدائن حقا عينيا على العقار المملوك للمدين أو الكفيل العيني، ويكون بمقتضاه للدائن الحق بالتقدم و الأفضلية على غيره من الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة لاستيفاء دينه من ثمن هذا العقار في أي يد كان " .

2-خصائص الرهن الرسمي : يتميز الرهن الرسمي ببعض الخصائص و التي نذكر منها:

*-حق عيني : يعني أن الرهن الرسمي يخول لصاحبه سلطة المباشرة على المال المعين أي موضوع الحق، وبموجبه يستطيع الحصول على حقه من قيمة العقار أو ما يحل محله ، وهذا بالأفضلية أي التقدم على غيره من الدائنين العاديين و التاليين له في المرتبة(2)، وكذلك يتمتع بحق

¹-محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية المرجع السابق ، ص 19.

²-محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، المرجع السابق، ص 20.

التتبع في أي يد يكون قد انتقل إليها العقار المرهون سواء بالملكية أو الحيازة⁽¹⁾.

***-حق عيني تباعي :** يعني أن الرهن الرسمي لا يوجد لذاته بل لضمان حق آخر هو الدين وهو ما نصت عليه المادة 893 من (ق.م.ج) ، و يترتب على هذه التبعية بين الدين المضمون و الرهن التابع له أنه إذا تقرر بطلان الدين المضمون يبطل الرهن تبعا لذلك ، وإذا انقضي الدين المضمون بالوفاء أو بغيره ينقضي الرهن تبعا له⁽²⁾.

***-حق عقاري :** تعني هذه الخصية أن الرهن الرسمي لا يرد إلا على الأملاك العقارية و لا يرد على الأملاك المنقولة ، وعليه يمكن أن يرد الرهن الرسمي على حق الملكية أو الرقابة أو الانتفاع ، و هو ما جاء ذكره في المادة 684 من (ق.م.ج) .

***- حق غير قابل للتجزئة :** من استقراء نص المادة 892 من (ق.م.ج) و التي جاء فيها : " كل جزء من العقار أو العقارات المرهون ضمان لكل الدين ، وكل جزء من الدين المضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها ما لم ينص القانون أو الاتفاق بغير ذلك " ، وعليه يمكن أن نميز بين أمرين وهما: عدم تجزئة بالنسبة للعقار المرهون⁽³⁾، وتجدر الملاحظة أن هذا المبدأ كذلك نافذ في مواجهة الغير إذا ما انتقلت له ملكية أو حيازة العقار المرهون⁽⁴⁾، و كذلك عدم تجزئة بالنسبة للدين المضمون ما يعني أن كل جزء من الدين مضمون بكل العقار المرهون ، وعليه إذا تم الوفاء بجزء من الدين مثلا فإنه لا يمكن تحرير العقار بالنسبة التي تقابل ما تم الوفاء به من الدين بل يبقى العقار كاملا ضمانا للدين وحتى لو تعددت العقارات المرهونة⁽⁵⁾.

ب- الجانب العملي لعقد الرهن الرسمي:

حتى ينعقد الرهن الرسمي بشكل صحيح و يترتب كافة أثاره بين الطرفين و في مواجهة الغير لابد من توافر مجموعة من العناصر التي ندرسها في الجانب العملي لعقد الرهن و هي كما يلي :

¹ - سي يوسف زاهية حورية، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري (دراسة مقارنة)، دار هومه، سنة 2015، الجزائر ، ص18.

² - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، المرجع السابق، ص 20.

³ - سي يوسف زاهية حورية، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري (دراسة مقارنة)، المرجع نفسه، ص21.

⁴ - محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية ، المرجع نفسه، ص 22.

⁵ - أنظر المادة 892 من (ق.م.ج) .

1- هوية الأطراف و أهلية التعاقد : يعتبر تحديد أطراف عقد الرهن و أهلية التعاقد من أهم العناصر التي يجب التطرق إليها كونه لا يتصور أن ينعقد عقد دون أطراف ، وفي عقد الرهن يوجد الطرف المقرض (الدائن المرتهن) والمقترض (المدين الراهن) ، و سنحاول تحديدهم باختصار فيما يلي :

***-المقرض (الدائن المرتهن):** وهو البنك أو المؤسسة المالية و هي تأخذ شكل شركة أسهم يجب ذكر تسمية الشركة رأس مالها الاجتماعي و مقرها ، و موضوعها المنشأ بموجب قانونها الأساسي المحرر من طرف الموثق بتاريخ مقيد بالسجل التجاري ، مع تحديد هويته ، ثم تحديد من يمثلها قانونا للتوقيع على عقد الرهن ، في غالب الأحيان يكون هو مدير الوكالة المعنية بالقرض ⁽¹⁾.

***-أهلية الدائن المرتهن:**لم يتطرق القانون إلى أهلية الدائن المرتهن (المقرض) لأنه لا توجد مشكلة في هذا الطرف فهو إما أن يكون بنك أو مؤسسة مالية و كلاهما من الأشخاص المعنوية وهما يتمتعان بالأهلية القانونية حسب نص المادة 50 من (ق.م.ج) وهذا إما بمقتضى العقد المنشأ أو حسب ما يقرره القانون ، و بالرجوع إلى الأمر رقم 11/03 المتعلق بقانون النقد و القرض فإن المادة 83 منه قد حددت الشكل القانوني لكل من البنوك و المؤسسات المالية في شكل شركة مساهمة ، و باعتبار الرهن في هذه الحالة يمثل للدائن المرتهن تصرفا نافعا نفعا محضا ⁽²⁾، فهنا لا يحتاج سوى لأهلية مباشرة الأعمال النافعة لأنه يجني من وراءه النفع لمصلحته ⁽³⁾.

ولهذا نجد النظام رقم 01/93 الذي يحدد شروط تأسيس بنك أو مؤسسة مالية و شروط إقامة بنك أو مؤسسة مالية أجنبية و المعدل بالنظام رقم 2000/02 ⁽⁴⁾ ينص على أنه حتى يتمكن البنك أو المؤسسة المالية من القيام بأي عملية مصرفية يشترط تقديم رخصة تأسيس إلى بنك الجزائر و بعد الموافقة ، يتم تقديم طلب الاعتماد إلى محافظ بنك الجزائر ، و يمنع البنك أو

¹ - جديدي معراج ، الرهن العقاري في التشريع الجزائري ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية و السياسية ، العدد 51 الجزء 1 ، سنة 2014 ، الجزائر ، ص ص 189 ، 190 .

² - سي يوسف زاهية حورية، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص 49.

³ - المصطفى ولد محمد الأمين ولد الفاضل ، الرهن الرسمي كضمانة بنكية ، مجلة الفقه و القانون ، العدد 19 لشهر ماي 2014 ، المغرب ، ص 149.

⁴ -النظام رقم 01/93 المؤرخ في 03/01/1993 المحدد لشروط تأسيس بنك أو مؤسسة مالية و شروط اقامة بنك أو مؤسسة مالية أجنبية و المعدل بالنظام رقم 2000/02 المؤرخ في 02/04/2000.

مؤسسة المالية من القيام بأي عملية⁽¹⁾ (مثل تقديم قرض و تأسيس رهن لضمانه) قبل الحصول على الاعتماد وأي عملية تجري يكون مآلها البطلان⁽²⁾.

*-المقترض (المدين الراهن): وهو إما أن يكون شخصا طبيعيا (موظف)و هو الشكل الغالب في القرض العقاري ، وإما أن يكون شخصا معنويا في شكل شركة تجارية (مؤسسة للترقية العقارية) ،و في كلا الحالتين يتعين ذكر كل المعلومات الخاصة بالشركة مثلما بينا بالنسبة للمقرض و ذكر هوية الممثل القانوني للشركة أو المفوض بالتوقيع .

كما يمكن أن يضاف طرف ثالث في عقد الرهن و هو الشخص الذي يقدم ضمانا لمصلحة الدائن يكون محله عقار يملكه و الذي يسمى (الكفيل العيني) ، وهذا الاسلوب تلجأ إليه كثيرا الشركات التجارية التي تحتاج إلى تمويل لنشاطاتها، و هو ما يتطلب وجود علاقة أو مصلحة بين المدين و الكفيل العيني⁽³⁾.

*-أهلية المدين الراهن : تعد الأهلية من بين أهم الشروط الواجب توفرها في أطراف أي عقد و بالرجوع إلى عقد الرهن نجد أن المشرع قد اشترط في المدين الراهن (المقترض) الأهلية حسب نص المادة 884 من (ق.م.ج)⁽⁴⁾، و التي نصت على اشتراط ملكية العقار المرهون و أن يكون أهلا للتصرف فيه⁽⁵⁾، و هذا يرجع إلى خطورة التصرف فالرهن يعد من قبيل الأعمال الدائرة بين النفع و الضرر بالنسبة للمدين الراهن ،و عليه فإن اشتراط أهلية التصرف أمر ضروري⁽⁶⁾، فالتصرف في العقار بالرهن قد يضيع العقار من يد المدين الراهن في حالة عدم قدرته على الوفاء

¹ - نصت المادة 03 من النظام 2000/02 المعدل للمادة 08 الفقرة 2 من النظام 01/93 المعدل على أنه : "يمنع البنك او المؤسسة المالية أو فرع البنك أو المؤسسة المالية أجنبية من القيام بأية عملية مصرفية قبل الحصول على الاعتماد ...".

² - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 149.

³ - جديدي معراج ،المرجع السابق ، ص 190.

⁴ -نصت المادة 884 من ق م ح على : "... يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه ".

⁵ -أمر قضائي صادر بتاريخ 2000/05/24 في الملف التجاري عدد 1422/01 هـ منشور بمجلة الاشعاع ، عدد 14 دجنبر 2001 ، ص 96 ،- المصطفي ولد محمد الأمين ولد الفاضل، المرجع السابق ، ص 149.

⁶ -هناك إختلاف بين الفقهاء حول الأهلية المشتركة بين أهلية الأداء فقط و بين أهلية التصرف إلا أن أغلب الفقهاء اتفقوا على وجوب أهلية التصرف من أجل صحة رضاء الراهن بالرهن ، - محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، المرجع السابق ، ص 29.

بالدين المستحق في ذمته في الآجال المحددة⁽¹⁾.

*-أهلية الكفيل العيني : في حالة ما إذا كان الراهن ليس المدين (المقترض) بل شخص آخر كما إشارة إليه المادة 884 من (ق.م.ج) فإنه يكون بمثابة الكفيل العيني الذي يقوم بتقديم رهن لمصلحة المدين كضمان للوفاء بدينه ، فهنا يعتبر متبرعا و التصرف الذي يقوم به الكفيل العيني بالنسبة له ضارا ضررا محضا ، وعليه يشترط المشرع فيه أن يكون بالغاً سن الرشد و في كامل قوه العقلية وليس محجورا عليه ، أما إذا اشترط الكفيل مقابل نظير تقديم الرهن لضمان دين المدين كان تصرفه يدور بين النفع و الضرر ، وهنا الأهلية المطلوبة في المدين الراهن هي أهلية التصرف⁽²⁾ .

2- تعيين العقار محل الضمان: في غالب الأحيان هو العقار محل عملية التمويل بالقرض العقاري ، و عليه سنحاول تحديد أهم ما يجب أن يتوفر في هذا العقار فيما يلي:

*-أن يكون عقارا : بالرجوع إلى نص المادة 886 من (ق.م.ج) و التي تقابلها نص المادة 1035 من (ق.م.م) تنص على أنه : "لا يجوز أن يرد الرهن الرسمي إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك " ، أي عدم جواز انعقاد الرهن على غير العقار إلا بنص قانوني في الأصل ، و بالنظر إلى القانون رقم 11/02 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 في المادة 96 التي حصرت مجال الانعقاد الرهن فقط على الأملاك العقارية وهي تقابل نفس الصياغة في اللغة الفرنسية "Biens Immobiliers" وهي أكثر وضوحا لدلالتها في اللغة العربية على "الأموال العقارية"، وهناك استثناء في حالة رهن المنقولات ذات الحجم الكبير كالسفن والطائرات وإخضاعها للشهر بقواعد خاصة⁽³⁾.

*- أن يكون العقار مملوكا للراهن: نصت المادة 884 الفقرة 4 من (ق.م.ج) وهنا الحكمة في رأينا أنه يجب أن يكون العقار المرهون مملوكا للمدين حتى يكون الرهن صحيحا و منتجا لجميع آثاره فيما بين الطرفين و في مواجهة الغير ، لأن رهن ملك الغير غير جائز قانون و يترتب عليه البطلان وهذا ما نصت عليه المادة 397 من (ق.م.ج)، غير أنه في الحالة التي تكون المباني المملوكة لراهن قائمة على ملك الغير فإنه يجوز رهنها حسب نص المادة 889 من (ق.م.ج) ،

¹ - المصطفى ولد محمد الأمين ولد الفاضل، المرجع السابق، ص 149.

² - سي يوسف زاهية حورية، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص 49.

³ - سي يوسف زاهية حورية، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، المرجع نفسه، ص 69.

و توجد ثلاثة حالات يمكن انعقاد الرهن على عقار غير مملوك للمدين الراهن وهي كما يلي⁽¹⁾ :

-في حالة حسن النية وهذا ببقاء الرهن الذي يقرره مالك زالت ملكيته بأثر رجعي ،وذلك لصالح الدائن المرتهن حسن النية.

-في حالة كان لصالح المرتهن من الوارث الظاهر .

-في حالة حماية الدائن المرتهن بحسن النية من المالك بسند صوري.

* - أن يكون مما يصح التعامل فيه وبيعه بالمزاد العلني : فبالرجوع إلى نص المادة 886 الفقرة 2 من (ق.م.ج) نجدها قد ذكرت هذا الشرط بأن يكون العقار مما يجوز التعامل فيه لأنه في حالة عدم القدرة على التعامل فيه ، فإنه لا يمكن في هذه الحالة أن يباع بالمزاد العلني ومثال ذلك العقارات المملوكة للدولة و الهيئات العمومية⁽²⁾، أو الأملاك الوقفية⁽³⁾.

* - أن يكون العقار موجودا وقت الرهن : وهو شرط صريح تم نص عليه في الفقرة 2 من المادة 886 من (ق.م.ج) بقولها : "...أن يكون معينا بالذات تعيينا دقيقا .."، أي أن استعمال عبارة تعيينا دقيقا تفيد أن العقار محل الرهن موجود عند إبرام عقد الرهن ،وهنا يستفاد أن العقار المستقبلي لا يجوز رهنه لأنه لا يوجد وقت إبرام عقد الرهن ، لكن بالإطلاع على نص المادة 92 الفقرة 1 من (ق.م.ج) و التي جاء فيها: "يجوز أن يكون محل الالتزام شيئا مستقبلا و محققا " و منه يستشف أن المشرع قد أجاز صحة التعامل في المال المستقبلي ، ومنه يمكن القول أن رهن مال المستقبلي هو صحيح و منتج لكل آثاره ، و مثاله كمن يقوم باقتناء مسكن لم يتم انشاءه بعد و يقوم برهنه فهو يعتبر رهن صحيح لكن يجب أن يكون تعيينه بالذات تعيين دقيقا ،كما هو الحال في بيع بناء على التصاميم⁽⁴⁾.

* - أن يكون العقار معينا بالذات تعيينا دقيقا : ويستفاد من شرط التعيين أي ينفي الجهلة عنه ،وهذا بذكر ما يفيد هذا العقار من موصفات (أرض عارية أو مبنية)، إذا كانت الأرض

¹ - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، المرجع السابق، ص ص 60، 65.

² - أنظر المادة 4 من القانون رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 و المحدد لشرط و كيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج ر عدد 49 .

³ - أنظر المادة 23 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم، ج ر عدد 21 .

⁴ - براحية زوبير ، المرجع السابق ، ص 133.

(زراعية أو غير زراعية)⁽¹⁾، إذا كانت بناء فالموقع و الحدود و المساحة و عدد الطوابق و غيرها من البيانات الموجودة في عقد الملكية و التي من شأنها تعيين العقار محل الرهن⁽²⁾.

3- الدين المضمون : يعتبر الدين من العناصر الأساسية لعقد الرهن ، و هو يربط بين الرهن و العقار محل الضمان ، و قد أشرنا إلى أن العناصر الثلاثة تتأثر ببعضها سلبا و إيجابا ، إذ بينت هذه التبعة المادة 893 و هما لا ينفصلان عن العقار المرهون.

*** -علاقة الدين المضمون بالرهن:** نصت المادة 893 الفقرة 1 من (ق.م.ج) على هذا بما يلي: " لا ينفصل الرهن عن الدين المضمون بل يكون تابعا له في صحته و في انقضائه..."،وهنا توجد عدة شروط وهي الصحة و الوجود و البطلان و الانقضاء ، وكلها تدل على العلاقة التي تربط الدين بالرهن فإذا قام الرهن صحيحا على عقار موجود كان الدين ،أما إذا كان الرهن على عقار غير قابل لتصرف أو كان مملوك للغير فيكون باطلان ،ومعه ينقضي الدين المضمون بالرهن .

*** - الالتزامات التي يجوز ضمانها بالرهن :** إن الأصل العام في الالتزامات في الرهن هو الالتزام برد مبلغ من النقود سواء كان قرض أو سلف أو ما شبه ذلك المهم لا يكون الالتزام الرهن خارج عن مصطلح "دين" بشكل عام ، غير أنه في بعض الرهن كالرهن الرسمي و الحيازي يتجاوز الالتزام برد مبلغ من النقود إلى التزامات صحيح آخر كالقيام بعمل أو الامتناع عن عمل و غيرها من الالتزامات⁽³⁾.

ت - الجانب الإجرائي لانعقاد عقد الرهن الرسمي :

حتى ينتج عقد الرهن آثاره لابد من إتباع جملة من الإجراءات و التي تتمثل في إفراغ محتوى عقد الرهن في شكل رسمي، ثم تسجيله ثم قيده بالمحافظة العقارية ، لكي ينتج آثاره فيما بين الأطراف و في مواجهة الغير أيضا ، وهو ما نفضله فيما يلي:

*** - الرسمية:** إن المبدأ العام في إبرام العقود هو الرضائية أي تطابق إرادتي الطرفين ،غير أنه في بعض العقود لا يكفي الإيجاب و القبول لذلك بل يشترط القانون لانعقاد العقد شكل معين يتم إفراغ محتوى العقد فيه ،و هذا إما للإثبات أو لانعقاد العقد ،و هو ما ينطبق على عقد الرهن الرسمي إذ يعد من قبيل العقود الشكلية التي لا تتعقد إلا بعقد رسمي ،و الشكلية في عقد الرهن هي

¹ - أنظر المادة 886 الفقرة 2 منها من (ق.م.ج).

² - شميل كمال ، المرجع السابق، ص 28.

³ - بداوي عبد العزيز، المرجع السابق ، ص 99.

إفراغ الرهن الرسمي في ورقة رسمية وفقا للشكل الذي يتطلبه القانون⁽¹⁾، فهي تعد ركنا من أركانه. و حتى يتم إفراغ هذا العقد بالشكل الصحيح و المطلوب لا بد من أن يقوم بتحريره موظف مختص وهو الموثق الذي يعد ضابط عمومي في نظر القانون ، و الذي هو ملزم بأن يتبع الأشكال القانونية و أن يحترمها عند تحرير مثل هذه العقود تحت مسؤوليته ، و جزاء تخلف الرسمية في عقد الرهن الرسمي هو بطلان العقد بطلان مطلقا نظرا لاعتبار الرسمية ركن من أركان عقد الرهن⁽²⁾.

*-التسجيل :يتم تسجيل عقد الرهن كغيره من العقود الرسمية لدي مصلحة التسجيل و الطابع المختصة ، حيث أنه بعد القيام بتحرير عقد الرهن و توقيعه من طرف المقرض و المقترض و الموثق ، يتم تقديم النسخة الأصلية إلى التسجيل و ذلك في مستخرج من نسختين و هذا بعد أن تتم دراسته من حيث صحة الإجراءات و كذا حقوق التسجيل و الطابع المفروضة على العقد ، ليتم توقيع على الأصل بعد وضع التاريخ و المراجع و يحتفظ بنسختين من المستخرج الذي يمثل ملخصا عن العقد ، و بعد تمام هذا الإجراء يحضر محرر عقد الرهن جدولين لإرسالهما إلى المحافظة العقارية قصد تنفيذ إجراء القيد⁽³⁾.

*-إجراء القيد:يعتبر عقد الرهن صحيحا إذا ما استوفى جميع الشروط الشكلية والموضوعية و الأركان المطلوبة قانونا ليرتب آثاره بين المتعاقدين ، إلا أنه لا يترتب أي أثر في مواجهة الغير ، إلا من يوم القيام بإجراء القيد بالمحافظة العقارية المختصة⁽⁴⁾حتى يصبح نافذا في حق الغير⁽⁵⁾. و عليه فإن القيد يعتبر إجراء شكليا و ليس شرط لصحة الرهن ذاته فهو صحيح دون قيد لكن لا يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير إلا من تاريخ قيده وهذا ما نصت عليه المادة 904 الفقرة 1 من(ق.م.ج) : " لا يكون الرهن نافذ في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار..."، وقد أحال المشرع تنظيم الإجراءات المتعلقة بالقيد من تجديد و شطب و إلغاء الشطب و الآثار المترتبة عنه إلى قانون تنظيم الإشهار العقاري كما ورد في نص المادة 905 من(ق.م.ج) : " تسري على إجراء القيد و تجديده و شطبه و إلغاء

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في التأمينات الشخصية و العينية ، ج 10، المرجع السابق ، ص 281.

² - براحلية زوبير ، المرجع السابق ، ص 148.

³ - جديدي معراج، المرجع السابق ، ص 196.

⁴ -راجع الملحق رقم 4/1 الخاص بنموذج قيد الرهن الرسمي على العقار محل عملية التمويل .

⁵ -جمال بوشنافة ،شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، ط 2006 ،دار الخلدونية ،الجزائر ،ص 92.

الشطب و الآثار المترتبة على ذلك كله ، الأحكام الواردة في قانون تنظيم الإشهار العقاري " ، وهنا يقصد به المشرع المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

***-إجراءات القيد :** حتى يتم إجراء القيد بالشكل الصحيح ليرتب آثاره في مواجهة الغير لابد من المرور بالإجراءات التالية وهي :

-يعتبر مكتب الإشهار العقاري الذي يقع في دائرته العقار المرهون هو المختص إقليميا في تسجيل القيد أما في حالة ورد الرهن على عدة عقارات تقع في أماكن مختلفة فيتم القيد على مستوى كل مكتب يقع في دائرته العقار حتى ينتج آثاره ⁽¹⁾، و يتم القيد بطلب من الدائن أو من الراهن ، و يجب أن يتضمن هذا الطلب بعض البيانات المنصوص عليها في المادة 93 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 وهي تتمحور حول (بيانات تتعلق بالأطراف و العقار المرهون و الدين المضمون) ⁽²⁾ ، وهنا يقوم مكتب الإشهار العقاري بتسجيل طلب القيد في التاريخ و ساعة تقديمه في دفتر خاص أعد لهذا الغرض يسمى بـ **دفتر اسبقية طلبات الشهر** ثم يتم إجراء الشهر ⁽³⁾.

وهنا تجد الإشارة إلى أن المشرع لم يحدد المدة الزمنية لإجراء القيد رغم ما نص عليه في المادة 99 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 سالف الذكر حول الآجال العامة الممنوحة للمحافظ العقاري لإجراء الشهر ، و عليه يجب الإسراع في إجراء القيد لدى المحافظة العقارية المختصة لأنه من مصلحة الدائن المرتهن أن يسرع و إلا سبقه غيره من الدائنين في إجراء القيد على نفس العقار ⁽⁴⁾، فتاريخ القيد له أهمية كبيرة فهو يحدد مرتبته و به يترتب للدائن المرتهن عدة حقوق منها حق التقدم أو الأفضلية و حق التمتع من أجل استثناء حقه من ثمن العقار ⁽⁵⁾، و بالتالي فإن التأخر قد يؤدي إلى تقدم الغير عليه في المرتبة و يضيع ميزة الأفضلية في المرتبة المنصوص عليها في المادة 906 من (ق.م.ج) ، أو قد تطرأ أمور أخر لم تكن في الحسبان تؤدي إلى وقف إتمام إجراء القيد أو تمنع نفاذه و مثال ذلك : حالة شهر إفلاس المدين ، أو بداء إجراءات التنفيذ على العقار المرهون ، أو وفاة المدين الراهن.

¹ - محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، المرجع السابق، ص 118.

² -محيد خلوفي ، العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية ، 2012 ، الجزائر ، ص 57.

³ - محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية، المرجع نفسه، ص 118.

⁴ -سي يوسف زاهية حورية،الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري،المرجع السابق،ص 120.

⁵ - بوقندورة سليمان ، المرجع السابق، ص 38.

***-تجديد القيد :** إن إجراء القيد بمصلحة الشهر العقاري المختصة لأول مرة لا يبقى إلى الأبد غير محدد المدة بل نص المشرع على ضرورة تجديده كل 10 سنوات كما هو منصوص عليه في المادة 96 الفقرة 1 من المرسوم رقم 63/76 ، و التي جاء فيها : " تحتفظ التسجيلات بالرهن و الامتيازات طيلة عشرة سنوات ابتداء من يوم تاريخها و يقف أثرها إذا لم يتم تجديد هذه التسجيلات قبل انقضاء هذا الآجل " ، وهذا يعتبر المبدأ العام الذي يطبق على جميع الرهون .

إلا أنه يوجد استثناء يتم فيه إعفاء قانوني من تجديد القيد لمدة 10 سنوات بالنسبة لكل من المؤسسات و الجماعات العمومية طبقا للمرسوم 63/76 الفقرة 2 من المادة 96 ، و التي نصت على : " غير أن المؤسسات و الجماعات العمومية يمكنها الاستفادة من إعفاء قانوني للتجديد لمدة عشرة سنوات طبقا للكييفيات تحدد بموجب مرسوم " ، وقد تم إصدار هذا المرسوم تحت رقم 44/77 الذي يتعلق بتجديد قيود الامتياز و الرهون العقارية لفائدة بعض المؤسسات و الجماعات المحلية و جعلت هذا القيد لـ 35 سنة بدلا من 10 سنوات ، ومن بينها المؤسسات المصرفية الوطنية والتي تمنح قروض موجهة لتمويل قطاع السكن مهما كانت مدة القرض⁽¹⁾.

غير أن هذه المدة تم إلغائها فيما بعد لتصبح 30 سنة طبقا للقانون رقم 12/86 المتعلق بنظام البنوك و القرض المعدل و متمم ، إلا أن الملاحظ هو بقاء البنوك و المؤسسات المالية تعمل بمدة 35 سنة رغم إلغائها بموجب القانون ، إذ نصت المادة 179 من القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد و القرض الملغى بموجب الأمر رقم 11/03 ، ثم أعاد المشرع صياغة المادة في القانون رقم 11/02 المتعلق بقانون المالية لسنة 2003 في المادة 96 منه⁽²⁾ ، وقد صدرت كذلك تعليمية في هذا الخصوص تنص على إعفاء قانوني يخص البنوك و المؤسسات المالية لمدة 30 سنة⁽³⁾.

***-إجراء شطب القيد :** ويقصد به التأشير على هامش القيد بما يفيد اعتبار القيد غير موجود فإجراء الشطب هو إلغاء ما يترتب على قيامه من آثار مع بقاءه ماديا .

¹ - بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، المرجع السابق ، ص 245.

² - القانون رقم 11/02 المؤرخ في 25/12/2002 و المتضمن قانون المالية لسنة 2003 ، ج ر عدد 86.

³ - أنظر وزارة المالية ، مديرية العامة لأموال الدولة، مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي ، التعليمية رقم 09296 المؤرخة في 12/09/2012 ، المتعلقة بتسجيل و شطب الرهن القانوني المعد من طرف الهيئات و المؤسسات المالية.

و هناك نوعين لشطب القيد إما أن يكون إختياريا أو قضائيا ، و يرجع هذا متي وجد سبب يستدعي ذلك لجأ الدائن المرتهن بناء على إختياره لشطب القيد ، كما أنه يجوز أن يلجأ إلى هذا الشطب كل من له مصلحة من هذا الشطب⁽¹⁾.

***-إجراءات الشطب :** كما سبق القول أن شطب القيد لا يزيل القيد ماديا ، بل يتم التأشير على هامش قيد الرهن فقط ، ليوضح أن القيد غير موجود ،وهذا عن طريق التأشير في المحافظة العقارية التي تم فيها إجراء القيد و هذا سواء كان هذا الشطب إختياريا أو قضائيا⁽²⁾.

يتحمل مصاريف شطب القيد في الأصل المدين الراهن حسب ما نصت عليه المادة 906 من (ق.م.ج) ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك ، وهنا نشير إلى أن مصاريف شطب القيد غير مضمونة بالرهن، فالرهن لا يضمن إلا مصاريف العقد و القيد و التجديد.

***-آثار شطب القيد :** إن أهم ما يترتب على إجراء شطب القيد هو إزالة القيد فيصبح كأن لم يكن و بهذا يصبح العقار خاليا من حق الرهن الذي كان يتقله ، وذلك في مواجهة الغير فإذا تصرف المدين بعد ذلك في هذا العقار إنتقلت ملكيته للمشتري غير مثقلة بأي حق عيني .

ح-نفاذ الرهن الرسمي : إن الرهن الرسمي كضمانة أساسية في عقد القرض العقاري تساهم في تعزيز فرص تحصيل ديون المؤسسة المقرضة نظرا للامتيازات التي يوفرها له في مواجهة الغير والتي تتمثل في ميزة التقدم و التتبع و التي تقرر لمصلحة الدائن المرتهن⁽³⁾، وكذا تبسيط إجراءات التنفيذ على العقار المرهون لاستفاء دينه و التي ندرسها باختصار كما يلي :

1-حق الأفضلية : يعد هذا الحق من بين امتيازات التي منحها المشرع للمقرض إذ تم النص عليه في المواد من 907 إلى 910 من (ق.م.ج) و يسمى كذلك بـ **حق التقدم أو الأولوية** فهو يعني حق الدائن المرتهن في التقدم على غيره من الدائنين العاديين و الدائنين المرتهنين التالين له في المرتبة ، ويتم تحديد مرتبة الدائن المرتهن بالقيد في السجل العقاري ،إذ أن كل دائن يقيد تأمينه بالسجل يكون له مرتبة أفضلية وهذا بالاستناد إلى تاريخ القيد في السجل العقاري⁽⁴⁾، وبهذا يكون لطرف المقرض الأفضلية في تحصيل أمواله من ثمن العقار بعد بيعه بالمزاد العلني قبل

¹ - سي يوسف زاهية حورية،الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري،المرجع السابق،ص 129

² - سي يوسف زاهية حورية،الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري،المرجع نفسه ، ص 129.

³ -محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني (التأمينات العينية)، المرجع السابق ، ص 112.

⁴ - عرار الياقوت ، المرجع السابق ، ص 174.

غيره من الدائنين الآخرين.

إلا أنه تجدر الإشارة إلى وجود استثناء على هذا الحق فيما يتعلق بحق الأفضلية في تحصيل الديون و هو ما نصت عليه المادتين 991 و 993 من (ق.م.ج) فيما يخص امتياز الخزينة العمومية وكذا حقوق العمال و الأجراء لمدة سنة فقط هنا يتقدمون على المقرض في استقاء ديونهم⁽¹⁾.

2-حق التتبع : يضاف إلى امتياز الأفضلية امتياز آخر للدائن المرتهن و هو حق التتبع و الذي نص عليه المشرع في المادتين 882 و 911 من(ق.م.ج) ، و الذي يقصد به هو حق الدائن المرتهن من اتخاذ إجراءات الحجز على العقار المرهون في أي يد كان ، و يتم تفعيل هذا الامتياز لصالح الدائن المرتهن (المقرض) في حالة ما إذا قام المقرض بالتصرف في العقار المرهون تصرفا ناقلا للملكية و كانت آجال استقاء الدين قد حلت .

فهنا يقوم الدائن المرتهن بمباشرة إجراءات الحجز على العقار المرهون في أي يد كان و بيعه لاستقاء ديونه المتبقية في ذمة المدين الراهن (المقرض) ، إلا إذا اختار الحائز (أي الشخص الذي انتقلت إليه ملكية العقار المرهون) أن يقضى الدين أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه⁽²⁾.

3-استفادة المقرض من تبسيط إجراءات التنفيذ لاستقاء دينه : إن الهدف الأساسي من إنشاء الرهن الرسمي على العقار هو تأمين استقاء الدائن المرتهن لأمواله ،و عليه فإنه في حالة إعسار أو امتناع المقرض عن الوفاء بالمستحقات في الآجال المحددة و كذا الفوائد ، فإنه يمكن للمقرض أن ينفذ على العقار المرهون المملوك للمقرض و ذلك بإتباع إجراءات الحجز المنصوص عليها في القواعد العامة للإجراءات في (ق.ا.م.ا)⁽³⁾، غير أن المشرع منح للمقرض امتياز في مجال التنفيذ على العقار المرهون من خلال إتباع إجراءات مبسطة و سهلة تضمن له استقاء أمواله في أسرع وقت ممكن⁽⁴⁾، و هو ما أورده المادة 124 الفقرة 1 من الأمر رقم 11/03 بقولها : " يمكن للبنوك و المؤسسات المالية إذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق عليها عند حلول الآجل

¹ - عبد الحليم بوشكيوة ، المرجع السابق ،ص ص 244 ، 245.

² - أنظر المادة 911 من (ق.م.ج) .

³ -زغيدي سفيان، المرجع السابق،ص 61.

⁴ - يلس مباركة المولودة كباب، المرجع السابق، ص 75.

و بغض النظر عن كل اعتراض و بعد مرور 15 يوما على إنذار المدين بواسطة عقد غير قضائي يمكن الحصول عن طريق عريضة بسيطة موجهة إلى رئيس المحكمة على أمر بيع كل رهن مشكل لصالحها و منحها بدون شكليات حاصل هذا البيع تسديدا للرأسمال و الفوائد و الفوائد التأخير ومصاريف المبالغ المستحقة ."

يمكن القول بأن إجراءات إبرام عقد الرهن الرسمي ما تزال طويلة نسبيا و شاقة أحيانا و تستغرق و قتا ، ابتداء من تحرير العقد التوثيقي لدي الموثق ثم تسجيله في مصلحة التسجيل و الطابع وصولا الى قيده بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا ، فهذه الخطوات تتطلب وقتا طويلا ، ومع هذا فإنه من الناحية العملية فإن عقد الرهن الرسمي ما يزال هو أقوى الضمانات العينية و أحسن وسيلة لحماية الدائن المرتهن لهذا نجد أن البنوك و المؤسسات المالية المقرضة تلجأ اليه في غالب الأحيان ، لأنه ما يزال هو أحسن إجراء لضمان القروض الممنوحة للمستثمرين إلى جانب أنواع الرهن الآخر لاسيما الرهن القانوني الذي سنتناوله فيما بعد⁽¹⁾.

ج-تقييم فعالية الرهن الرسمي كضمانة للقرض العقاري :

ما يجب الإشارة إليه هو أن إعتبار الرهن الرسمي من أهم الضمانات التي تشترطها البنوك المانحة للقروض العقارية ، إلا أنه توجد مجموعة من الإشكالات والعراقيل التي تعترضه كضمانة عينية للقرض العقاري ، وبالتالي الحد من فعاليته ، و لعل من أهمها نذكر :

-المخاطر المرتبطة بالملكية العقارية وما يطرحه الرهن الرسمي العقاري من إشكالات احتمالية سواء تعلق الأمر بسند الملكية من ذلك الرهن الصادر من مالك الذي زالت ملكيته بأثر رجعي والتي يعود آثارها السلبية على الرهن كضمان بالنسبة للبنك المرتهن .

- كذلك الأمر يطرح في الرهن المؤسس من طرف المشتري للسكن بصيغة البيع على التصاميم، والذي لا يمكن اكتماله إلا بعد تقديم شهادة المطابقة التي تحرر أو تمنح بعد إنتهاء الأشغال .

- أيضا إذا تعلق الأمر بالرهن الصادر من مالك على الشيوع والذي يبقى مصيره مرتبط بنتيجة القسمة وبعدم الإضرار بحقوق الآخرين، وبالتالي يعتبر الرهن الرسمي في مثل هذه الحالات المذكورة محدود الفعالية، من خلال ضعف حق التمتع إذ يتعرض فيه المرتهن لأخطار كبيرة من ذلك عندما يرتب أحد الشركاء رهنا على كل العقار الشائع، فإذا آلت إليه بعد القسمة جزء من

¹ - بداوي عبد العزيز ، المرجع السابق، ص 65.

العقار كان الرهن الواقع على الحصص الأخرى باطلا لأنه يعد رهنا لملك الغير، والحال يكون أخطر عندما لا يقع في نصيب الراهن لا العقار المرهون ولا عقار آخر يحل محله فإن المرتهن في هذه الحالة يفقد حق رهنه على العقار المرهون لأنه وقع في نصيب شريك لم يرهنه.

ومن أهم الصعوبات التي تؤثر في فعالية الرهن الرسمي كضمان أيضا، عندما نجد البنك كدائن مرتهن يواجه أثناء تحقيق ضماناته ونقص هذا التنفيذ على العقار مجموعة من الإجراءات المعقدة سواء تعلق الأمر بإجراءات الحجز وما يتبعها من إجراءات التنفيذ للبيع بالمزاد العلني وما قد يتخللها من طعون ومنازعات وهذا يؤدي بالضرورة إلى طول الآجال من جهة، مما يؤثر ذلك على فعالية الرهن الرسمي كضمان نتيجة هذه الإجراءات المعقدة والطويلة وما تتطلبه من مصاريف يتحملها الدائن، وقد لا يحصل على حقوقه كاملة في النهاية إما نظرا لانخفاض سعر البيع بالمزاد العلني بسبب العملية في حد ذاتها، أو نتيجة انخفاض القيمة الاقتصادية للعقار محل الرهن وبالتالي أصبحت الحماية التي يمنحها لصاحبه نسبية⁽¹⁾.

وهذا ما يدفعنا إلى تسليط الضوء على الرهن القانوني كضمانة مؤسسة لفائدة البنوك و المؤسسات المالية لاستقاء ديونها و التي أقرها المشرع بمقتضى المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 ، و كرسها بموجب المرسوم رقم 132/06 المتعلق بالرهن القانوني⁽²⁾ ، فيما يلي :

ثانيا- الرهن القانوني :

يعد الرهن القانوني كذلك من بين أهم الضمانات التي تقوم مؤسسات القرض باشتراطها كضمانة للموافقة على منح القروض العقارية لما لها من أهمية بالغة في سلم الضمانات ، وعليه سنبرز في هذا الإطار أهم التعاريف التي خص بها الرهن القانوني من طرف الفقهاء ، و كذا الأساس القانوني الذي يقوم عليه هذا النوع من الرهون ، ثم التطرق إلى شروط إنشاء الرهن القانوني ، وكذا تمييزه عن غيره من الرهون الأخرى ، كل هذا فيما يلي :

أ-تعريف الرهن القانوني : لم يحضى الرهن القانوني بتعرف من طرف المشرع الجزائري مثلما هو الحال بالنسبة لرهن الرسمي في المادة 882 من (ق.م.ج) ، و الرهن الحيازي في المادة

¹ - براحلية زوبير، المرجع السابق ، ص 350.

² -المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المؤرخ في 2006/04/03 المتعلق بالرهن القانوني لفائدة البنوك و المؤسسات المالية و المؤسسات الأخرى، ج ر عدد 21 .

948 من (ق.م.ج)⁽¹⁾، مما دفع ببعض الباحثين في هذا الموضوع إلى محاولات إعطاء تعريف يمكن من خلاله الإحاطة بكل جوانب الرهن القانوني و من بين التعاريف نذكر :

-يعرفه **بداوي عبد العزيز** على أنه⁽²⁾: "هو عقد يقوم بمقتضاه شخص برهن عقار أو حق عيني عقاري ضمانا بدين عليه ، لفائدة أحد البنوك أو لأحد المؤسسات المالية أو لصندوق ضمان الصفقات العمومية ، ويكون لهذا الأخير أن يتقدم على غيره من الدائنين أو الدائنين التاليين له في المرتبة ، لاستفاء دينه من المقابل النقدي للعقار المرهون وفي أي يد كان".

- يعرف أيضا على أنه : "رهن ينشأ بمقتضى القانون للدائنين على كل العقارات الحاضرة و المستقبلية يقع بقوة القانون أثناء نشوء الحق وكذلك في الفترة بين نشوء الحق و انقضائه"⁽³⁾.
يمكننا القول أن المشرع لم يعطي تعريفا لرهن القانوني إلا أنه من استقراء نص المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 نجده قد وضع الإطار القانوني عام لرهن القانوني وكذا ذكر أسسه و أحكامه .

ب- الأساس القانوني للرهن القانوني: إن الأساس القانوني يتضح من خلال ما أشار إليه المادة 175 من قانون المالية لسنة 1983 ، و المادة 179 من القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد و القرض ، و المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003⁽⁴⁾ و بإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المتعلق بالرهن القانوني، فكل هذه النصوص القانونية تشكل الأساس القانوني للرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك و المؤسسات المالية و صندوق ضمان الصفقات العمومية ، وهذا نظرا لعدم تنظيم قواعد هذا النوع من الرهون في القانون المدني مثلما فعل ذلك المشرع مع باقي الرهون الآخر بل اكتفي فقط بتعداد مصادر انعقاد الرهن بصفة عامة في نص المادة 883 من (ق.م.ج) بقوله: "...**بمقتضى القانون**"، غير أن هذه العبارة الواردة في المادة لم يتم توضيح معناها بالشكل الدقيق مما يترك المجال لإبداء رأينا في هذا الخصوص من خلال طرح التساؤل التالي: ماذا كان يقصد المشرع بعبارة بمقتضى القانون التي ورد ذكرها في المادة 883 من (ق.م.ج) هل كان يقصد بها ما جاء في النصوص الخاصة أم ما جاء في المادتين 175

¹ - القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن تعديل القانون المدني، ج ر عدد 31 .

² - بداوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 82.

³ - قسوري فهيمة، إشكالات الرهون في تأمين القروض العقارية، مجلة الحقوق و الحريات ، عدد تجريبي، جامعة بسكرة، سنة 2013، ص 154.

⁴ - القانون رقم 11/02 المؤرخ في 25/12/2002 و المتضمن قانون المالية لسنة 2003 ، ج ر عدد 86 .

و 96 من قانوني المالية لسنة 1983 و 2003⁽¹⁾.

في رأينا كان يقصد بعبارة بمقتضى القانون ما جاء في المادتين 175 و 96 بإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المتعلق بالرهن القانوني الخاص بالبنوك و المؤسسات المالية و صندوق ضمان الصفقات العمومية، وهذا من خلال وضع قواعد خاصة بهذا النوع من الرهن ، و عليه سنحاول دراسته من حيث هدفه و شروطه وخصائصه و أطرافه كما يلي :

ت-الهدف من استحداث الرهن القانوني كضمانة : لقد أشرنا إلى أن الرهن القانوني قد تم وضع معالمه و أحكامه بموجب المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 ، وإن ظروف استحداث هذا الرهن كانت فيها البلاد تعيش ظروف اقتصادية صعبة نتيجة عن سنوات عدم الاستقرار الأمني و السياسي و حتى الركود الاقتصادي و الاجتماعي ،مما جعل الوضع يوحى بعدم وجود مناخ ملائم لإعادة إنعاش أو بناء الاقتصاد الوطني في ظل عدم توفر الآليات القانونية المناسبة التي تتميز بالمرونة و السرعة للنهوض بالاقتصاد الوطني.

لذا فإن المشرع الجزائري قد حاول من خلال الرهن القانوني تشجيع الاستثمار و إعادة النهوض به ، و ذلك بتبسيط الإجراءات القانونية في عملية منح القروض لمختلف المستثمرين بغرض النهوض بالاقتصاد الوطني⁽²⁾.

لهذا سعى المشرع إلى إعادة استحداث نظام الرهن القانوني المنصوص عليه في المادة 175 من قانون المالية لسنة 1983 من خلال قانون المالية لسنة 2003 ، كآلية قانونية جديدة تتميز بالفعالية و السرعة ليس لها مثل في الرهون التقليدية الكلاسيكية المنصوص عليها في القانون المدني، لهذا نجد أن الاحكام التي تنظم هذا الرهن جاءت بسيطة و سهلة و ميسرة لإبرامه، و هذا بهدف تسهيل و تيسير إجراءات منح القروض للمستثمرين من طرف الهيئات المقرضة ، ولضمان هذه القروض تدخل المشرع بسن أحكام الرهن القانوني من خلال المرسوم رقم 132/06، فيتم بدون إجراءات شكلية معقدة و طويلة نوع ما ، بل يتم إبرامه بين المقرض و المستثمر بتحرير جدولين يتم سحب استثمارتهما من المحافظة العقارية ، ثم القيام بعملية ايداع هذين الجدولين

¹ - تشير إلى أنه في اعتقادنا يوجد بعض الغموض في نص المادة 883 من (ق.م.ج) فيما يتعلق بمصادر الرهن أين تم اعتبار القانون أحد مصادر الرهن الرسمي إلا أن المشرع لم يفصيل في هذه النقطة مما يؤثر بعض الجدول لذا لابد من تدخل المشرع و تعديل هذه المادة بأن يقوم بتفسير كل مصدر للرهن على حدى .

² - بداوي عبد العزيز ، المرجع السابق، ص 88 .

بالمحافظة لقيدهما وإشهارهما⁽¹⁾.

ث- شروط إنشاء الرهن القانوني : لا تختلف شروط إنشاء الرهن القانوني عن غيره من الرهون الآخر لأنها شروط عامة منصوص عليها في المادة 883 من (ق.م.ج) و هي تنقسم إلى شروط خاصة بالمال المرهون و شروط خاصة بالدين المضمون.

تجدر الإشارة إلى أن تحديد الدين تحديدا دقيقا هو أساس تأمين الرهن القانوني وهذا من خلال عقد القرض بتبيان المبلغ الأقصى للقرض⁽²⁾، لأنه بالقياس مع ما ذهب إليه بعض الفقهاء في اعتبار الرهن الرسمي الإتفاقي باطل في حالة عدم التعيين الكافي للدين المضمون وهو ما ينطبق على الرهن القانوني⁽³⁾.

ح- خصائص الرهن القانوني: يتميز الرهن القانوني بمجموعة من الخصائص التي تنص عليها القواعد العامة ، يضاف إليها خصائص آخر منصوص عليها في المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 ، وكلها تشكل الإطار الخاص بالرهن القانوني مما يجعله يتسم ببعض المميزات التي تسمح لنا بالتفريق بينه و بين غيره من الرهون الأخرى .

يشترك الرهن القانوني مع الرهن الرسمي في نفس الأحكام العامة المنصوص عليها في القانون المدني⁽⁴⁾ و التي جاء ذكرها في نص المادة 882 من (ق.م.ج) ، و آخر خاصة بالرهن القانوني جاء ذكرها في نص المادة 96 سالف الذكر التي يمكن أن نذكرها كما يلي:

1-ينشأ الرهن القانوني بمقتضى القانون : إذ أن الرهن القانوني ينشأ بمقتضى نص قانوني يقرر هذا الحق⁽⁵⁾، إذ يوقع الرهن مباشرة على عقار المدين دون اتفاق مسبق بينه و بين الدائن المرتهن (بنك أو مؤسسة مالية)⁽⁶⁾، على عكس الرهن الرسمي و الحيازي الذين ينشأني على أساس اتفاق بين الدائن الراهن و المدين المرتهن.

2-أن يكون الدائن المرتهن أحد الأشخاص المعنوية المنصوص عليها في المادة 96 :

¹ -أنظر المادة 93 من المرسوم رقم 63/76 سالف الذكر .

² -محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 70.

³ -عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر ، ص 360.

⁴ -قسوري فهيمة، المرجع السابق، ص 156.

⁵ -محمد عبد القادر محمد، حالات الرهن القانوني في التشريع الليبي، مجلة الفقه و القانون، العدد 48 لشهر أكتوبر 2016، المغرب، ص 15.

⁶ -قسوري فهيمة، المرجع نفسه ، ص 156.

من بين المميزات التي ينفرد بها الرهن القانوني عن الرهن الرسمي و الحيازي هو وجوب أن يكون أحد أطراف هذا العقد شخص معنوي ممن تم ذكرهم في نص المادة 96 الفقرة 1 حتى يمكن إبرامه وهي إما أن يكون أحد البنوك التي لديها اعتماد من طرف بنك الجزائر أو مؤسسة مالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية .

3- محل الرهن القانوني أموال عقارية : جاء في الفقرة الأولى من المادة 96 سالفه الذكر تحديد الأموال التي تكون محل لرهن القانوني و هي الأملاك العقاري للمدينين دون الأملاك المنقولة ،وعليه لا يمكن أن نكون أمام رهن قانوني ما لم تكن الأموال المرهون أملاكاً عقارية وهو ما يجعله يتفق مع الرهن الرسمي باعتبار أن هذا الأخير ينصب على الأملاك العقاري فقط ،ويرجع السبب في اقتصره على الأملاك العقاري في رأينا إلى سببين:

- باعتبار أن الأملاك العقاري تعتبر الوسيلة الأكثر ضماناً لاستفاء هيئات القرض لأموالها في حالة عدم القدرة على تسديد الدين ، و هذا عن طريق عرض هذه الأملاك للبيع بالمزاد العلني .
-لأن الأملاك العقارية لا يمكن أن تتلف أو تضيع بسهولة بل هي تبقى في مكانها مما يجعلها ضماناً فعالة تدفع بالبنوك والمؤسسات المالية إلى منح القروض من أجل تمويل المشاريع .

4-الرهن القانوني لا يشترط لانعقاده شكلاً رسمياً : من خلال قراءة نص المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 سالفه الذكر نجد أنها لم تشترط إفراغ هذا العقد في قالب معين مما يتيح في هذه الحالة إبرامه في عقد غير رسمي ، وهذا من خلال قيام الممثل المؤهل قانوناً للمقرض بتحريره في شكل عقد غير رسمي يتمثل في استمارة جدول قيد الرهن القانوني معدة يتم سحبها من المحافظة العقارية المختصة إقليمياً طبقاً لأحكام المادة 93 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾، و تدون البيانات الضرورية بدقة من طرف الممثل القانوني لدائن المرتهن بنك أو مؤسسة مالية⁽²⁾ وإيداعها لدى المحافظة العقارية من أجل قيده، وبعد التأشير عليه يصبح سنداً ذو حجية في مواجهة الغير وإذا تم إمهارة بصيغة التنفيذية فإنه يصبح سنداً تنفيذياً⁽³⁾.

¹ - أنظر وزارة المالية ، مديرية العامة لأموال الدولة، مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي، التعلية رقم 09296 المؤرخة في 2012/09/12 المتعلقة بتسجيل و شطب الرهن القانوني المعد من طرف الهيئات و المؤسسات المالية.

² - رملة العجلة ،المرجع السابق ، ص134.

³ - بداوي عبد العزيز،المرجع السابق ، ص 91.

5-الإعفاء من تجديد الرهن القانوني لمدة 30 سنة : تعتبر هذه ميزة آخر تجعله يتميز عن غيره من رهون الأخر لاسيما الرهن الرسمي الذي يشبهه في بعض التفاصيل إذ أن هذا الأخير بإضافة إلى الرهن الحيازي فإن القانون ينص على إعادة تجديد قيدهما كل 10 سنوات من تاريخ الإبرام⁽¹⁾، و مدة الإعفاء تساوي مدة استثناء القرض وبهذا فإن الحكمة من هذا الاعفاء تكمن في امكانية إغفال أو سهو المقرض عن التجديد بسبب كثرة رهون على مستوى مؤسسة القرض ، ويهدف إعفاء مرونة أكثر على نشاط البنوك مما يعزز ضمان المقرض و يضمن عدم ضياعه.

ج -الشروط الشكلية و الموضوعية للرهن القانوني :

-إن الرهن القانوني و كغيره من رهون فإنه يتطلب بعض الشروط لإنشائه منها الشروط الشكلية و الموضوعية و التي سنحاول دراستها باختصار فيما يلي :

1-الشروط الشكلية : تبرز الشروط الشكلية في قيام الممثل القانوني للبنك أو المؤسسة المالية الذي يتولى تحرير اتفاقية القرض مع تخصيص لعقارات المدين كضمان لهذا الانتماء بموجب وثيقة تخصيص الرهن العقاري ،إلا أنه غير كافي وهذا كون أن الرهن القانوني لا يكتسب أي حجة في حالة عدم خضوعه لإجراء الشهر بالمحافظة العقارية ، وذلك بتسجيل الرهن طبقا لأحكام المادة 93 من المرسوم رقم 63/76 ،وهذا ما يتطلب إرفاق و تقديم اتفاقية القرض التي تفيد استنفادة المدين من القرض،وهذا ما يسهل عملية القيد التي تعد إجراء مهما للدائن المرتهن كونه به يحصل على مرتبته في الرهن وفقا لتاريخ القيد ،و قد أعطى المشرع في هذا الخصوص امتيازاً للدائن المرتهن في مسألة القيد وهي الإعفاء من التجديد لمدة 30 سنة⁽²⁾.

2-الشروط الموضوعية : يوجد شرطين لابد من أن يتم توفرهما حتى يمكن تأسيس الرهن القانوني لفائدة البنك أو المؤسسة المالية و هما :

-وجود اتفاقية القرض :لقد اشترط المشرع في تأسيس الرهن القانوني أن يكون المالك للعقار أي المقترض هو الشخص الذي تم إبرام معه اتفاقية القرض من طرف البنك أو المؤسسة المالية ، و عليه فإن وجود اتفاقية القرض بين المقترض و البنك أو المؤسسة المالية يعد من الشروط

¹ - أنظر المادة 2 من المرسوم رقم 47/77 المؤرخ في 1977/02/23 المتضمن تجديد رهون و الامتيازات لبعض المؤسسات و الهيئات العمومية و الجماعات المحلية، ج ر عدد 16.

² - أنظر المادة 96 الفقرة 6 من قانون المالية لسنة 2003 سالف الذكر ، و أنظر المادة 46 /7 من القانون رقم 08/13 المؤرخ في 2013/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 ، ج ر عدد 68.

الموضوعية للرهن القانون و التي يجب فيها تخصيص الرهن من الملك العقاري المرهون .

- ملكية المقترض للعقار المرهون : لقد جاء في الفقرة 1 من المادة 96 سالفه الذكر تحديد الأموال التي تكون محل لرهن القانوني وهي الأملاك العقاري المملوكة للمدينين دون الأملاك المنقولة ، والتي يتم تأسيس الرهن القانوني عليها كضمان لحماية الدائن المرتهن من مخاطر عدم الوفاء ⁽¹⁾.

خ- تمييز الرهن القانوني عن غيره من الرهون : إن الخصائص التي تم ذكرها تساعد في التمييز بين الرهن القانوني و باقي الرهون الأخر ،و التي سنضع لها مقارنة مقتضبة نبين فيها أوجه الاختلاف بين الرهن القانوني و الرهن الرسمي و الحيازي ⁽²⁾ ، فيما يلي :

1-من حيث الأطراف : يشترط في الرهن القانوني أن يكون أحد أطرافه شخص معنوي محصور في أحد الثلاثة المذكورين في المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 وهم البنوك أو مؤسسات مالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية ، بينما في الرهن الرسمي و الحيازي يمكن أن يكون أطراف العقد أشخاص طبيعيين أو معنويين أو شخص طبيعي و الطرف الثاني معنوي.

2-من حيث تجديد القيد : الرهن القانوني يتم إعفاءه من التجديد لمدة تصل إلى 30 سنة، أما في الرهن الرسمي و الحيازي فلا تتجاوز مدة الإعفاء من تجديد سوى 10 سنوات كما هو منصوص عليه قانونا ⁽³⁾.

3-من حيث التسجيل : يخضع الرهن القانوني في تسجيله لرسم يتم تحديده بموجب قانون المالية في كل سنة مالية ⁽⁴⁾، أما الرهون الأخرى التي يكون فيها تحديد رسم التسجيل بحسب نسبة معينة من قيمة المبلغ المصرح به في العقد ⁽⁵⁾.

إن ما تقدم ذكره هو أهم المميزات التي يمكن من خلالها التفريق بين الرهن القانوني و الرهن الرسمي و الحيازي نظرا للتشابه الذي يوجد بينهم.

¹ - تامر خالدي ، حماية الدائن المرتهن بين الرهن القانوني و الرهن القضائي ، مجلة الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عمار ثلجي الاغواط ، العدد 14 جوان 2017 ، الجزائر، ص 70.

² -نجاه بوساحة ، المرجع السابق، ص 42.

³ -أنظر المادة 96 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

⁴ - أنظر المادة 353-1 الفقرة 2 من القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، ج ر عدد 76.

⁵ -رملة العجلة ، المرجع السابق ، ص 133.

د-تقييم فعالية الرهن القانوني كضمانة للقرض العقاري :

نشير فقط هنا إلى أنه فيما يخص إجراءات التنفيذ على العقار محل الرهن القانوني فللمزيد من التفاصيل حوله ، فإنه قد تم التطرق إلى هذه الإجراءات في الفرع المتعلق بالطرق القضائية لتسوية إشكال عدم الوفاء في المبحث الثاني من الفصل الأول من الباب الثاني لهذه الأطروحة.

في تقييمنا لهذه الضمانة يمكن القول أنه كان من الأجدر بالمشروع اختصار الشكليات الطويلة و المعقدة لانشاء الرهن القانوني أو عند التنفيذ عليه خصوصا إذا تعلق الأمر ببنك أو مؤسسة مالية ، فهذا يؤثر سلبا على الائتمان و يضعف من فعالية الرهن كضمان .

و لتفادي هذه الإجراءات هناك من يقترح إرجاع فعالية التأمينات العينية الضائعة من خلال تكريس مصلحة الدائن المرتهن و ذلك بتفادي الإجراءات الطويلة و المكلفة من خلال اقتراح شرط تملك العقار المرهون عند تحقق خطر عدم الوفاء ، وهذا الشرط الذي مازال ممنوعا في التشريع و القضاء الجزائري⁽¹⁾، بالرغم من أن بعض التشريعات المقارنة كفرنسة سمحت بإدراج هذا الشرط في عقد الرهن وهذا من خلال إصلاحات قانون التأمينات العينية الأمر رقم 324/06 المؤرخ في 2006/03/13 ، ولكن بشرط ألا يكون العقار المرهون معدا لسكن المدين⁽²⁾.

بالإضافة إلى ذلك فإن هذا الامتياز لا تتمتع به البنوك و المؤسسات المالية وحدها بل تشاركها في ذلك صندوق ضمان الصفقات العمومية ، فنكون بهذا بصدد تزامم العديد من أصحاب الرهون القانونية كما أن حرية المدين الراهن في التصرف في الأموال المرهونة بيعا و إيجارا و رهنا مرة أخرى لهاته الأموال ، و لتفعيل هذا النوع من الضمان ظهر على الصعيد العملي ما يسمى بشرط المنع من التصرف ، و الذي يتم من خلاله تقييد هذا الامتياز بالشكل الذي لا يتعارض مع حق الملكية و في نفس الوقت يحمي حقوق الدائن المرتهن⁽³⁾.

إن نظام الرهن القانوني بالرغم من كل الانتقادات التي وجهه له إلا أنه قد أبان عن فعاليته في الميدان كضمانة عينية ، حيث أنه أصبح في الوقت الحالي يغطي نسبة كبيرة من القروض

¹ - القرار رقم 347927 المؤرخ في 2007/21،03 ، الغرفة المدنية ، المحكمة العليا ، القضية (م - ب) ضد

(شركة الوفاء) ، مجلة المحكمة العليا عدد 1 ، لسنة 2008 ، ص ص 75 ، 79.

² - Article 2459 code civil : " il peut être convenu dans la convention d'hypothèque que le créancier deviendra propriétaire de l'immeuble hypothéqué, toutefois, cette clause est sans effet sur l'immeuble qui constitue la résidence principe du débiteur ".

³ - تامر خالدي ، المرجع السابق ، ص 72.

العقارية التي تمنحها مؤسسات القرض لتمويل مختلف العمليات العقارية بناء أو اقتناء، لكن بالرغم من هذه الفعالية إلا أنه لا تزال بعض البنوك تفضل الرهن الرسمي عليه في ضمان قروضها⁽¹⁾. ومنه يمكن القول أن الرهن القانوني يعتبر وسيلة فعالة إذا ما تم إعادة النظر في أحكامه لحماية الدائن المرتهن (البنوك و المؤسسات المالية) الذي أسس لفائدتهم بغية تشجيعهم على مواصلة منح القروض الموجهة لتمويل مختلف المشاريع الاستثمارية و خاصة العقارية منها .

الفرع الثالث : التأمين على القرض العقاري كضمانة مستحدثة:

نظرا لتعدد مخاطر القرض العقاري لكونه من قبيل الأعمال المصرفية ، فإنه لا يخلو من هذه المخاطر نظرا لطبيعته و تنوع المتعاملين فيه ، وعليه وجب إحاطته بمجموعة من الضمانات بسبب حجم المبالغ التي تمنح فيه ، و إلى طول مدة استيفائها مما يجعل من طلب الضمانات أمرا حتميا و ضروريا من أجل حماية أموال المقرض من جهة ، و تحفيزه على منح القروض العقارية للمقترضين من جهة آخر ، ولعل أهم هذه الضمانات المستحدثة هي التأمين على القرض العقاري باعتباره ضمانة مستحدثة أساسية تجعل المقرض يوافق على منح القروض العقارية وهو مطمئن من استقاء أمواله لأن التأمين له أهمية كبيرة ، ويرجع هذا إلى تنوع صور التأمين على القرض العقاري ، وعليه ندرس هذه الضمانة بالتفصيل كما يلي:

أولا- مفهوم التأمين على القرض العقاري:

لقد حاول بعض الباحثين تعريف التأمين على القرض العقاري و هذه من خلال وضع بعض التعاريف و التي نذكر منها :

- عرفة حفيظ أمال التأمين على القرض العقاري على أنه : " يتمثل في ضمان المؤمن للمخاطر التي يتعرض لها البنك (خطر الإعسار المؤقت و النهائي) المقرض و ذلك في إطار القروض التي يمنحها ، وهذه القروض تكون مضمونة من طرف شركة التأمين و يجب أن تكون مخصصة لاكتساب أو تجديد أو بناء سكن ذاتي من طرف الخواص لأملاك عقارية وهذا وفقا لتسمية الشركة من خلال مجال تخصصها "⁽²⁾.

¹ - جديدي معراج ، المرجع السابق ، ص 188.

² - حفيظ أمال ، حفيظ أمال، تطور التأمينات الشخصية، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق، جامعة بومرداس، 2011/2012، ص 90.

ويعرف زغيدي سفيان التأمين على القرض العقاري على أنه : " عقد يكتتب من قبل شخص طبيعي (الأفراد) أو شخص معنوي (مركبي عقاري) أمام شركة التأمين ، يكون لصالح البنوك و المؤسسات المالية ، حيث تقوم جهات التأمين بتعويض البنوك عن ضياع أو عدم إمكانية استرجاع قيمة القرض وفوائده ، إما عند استحقاق الدين أو بعد مرور مدة معينة من هذا الأجل "(1). من خلال ما تم دراسته يمكن أن نستخلص التعريف التالي : "أنه نوع خاص من عقود التأمين يتم إبرامه في شكل عقد يضم طرفين أحدهما المؤمن له وهو المقترض ، و الطرف الآخر المؤمن وهو شركة التأمين ، بغرض التزام هذا الأخير بتغطية خطر الإعسار المؤقت أو النهائي لدفع المستحقات في التاريخ المحدد لصالح الطرف المستفيد وهو (المقرض) في حالة تحقق الخطر ، وهذا بدفع التعويض له ، وهذا من أجل تعزيز فرصة المقترض في الحصول على القرض العقاري المطلوب لتمويل مشروع عقاري ما ، و ضمان استقاء المقرض لمبلغ القرض و فوائده في حالة الإعسار التي يقع فيها المقترض ، مقابل أن يدفع المؤمن له (المقترض) أقساط محددة لفائدة المؤمن دفعة واحدة أو دورية ".

ثانيا- أطراف التأمين على القرض العقاري : يوجد ثلاث أطراف رئيسية في تأمين على القرض العقاري وهم:

أ- المؤمن: وهو الطرف (L'assureur) الملتزم بدفع التعويضات في حالة تحقق الخطر أو الحادث المؤمن عليه و يكون في أغلب الحالات عبارة عن شركة تأمين⁽²⁾، ومقابل تنفيذ هذا الالتزام تتلقى شركة التأمين أموالا في شكل أقساط التأمين يدفعها المؤمن له ، وهنا في إطار تأمين القرض العقاري يبقى المؤمن له ملتزما بدفع أقساط التأمين طيلة مدة العقد المبرم حتى ولو لم يقع الخطر الذي تم التأمين عليه ، و بالتالي فلا يوجد التزام اتجاه المؤمن⁽³⁾.

ب- المؤمن له : و يكون الطرف الثاني (L'assuré) في عقد التأمين وهو المقترض أي

المستفيد من القرض العقاري الذي يمنحه إياه المقرض من أجل تمويل مشروع ذو طابع عقاري

¹ - زغيدي سفيان، المرجع السابق، ص 69.

² - تجدر الإشارة إلى أنه يجب على شركة التأمين أن تكون ضمن أحد الأشكال التي نصت عليها المادة 23 من القانون رقم 06-04 المؤرخ في 20/02/2006 المعدل و المتمم للأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 15، المعدل للمادة 203 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات، و يجب كذلك أن تكون تحت رقابة الدولة من حيث الحصول على الاعتماد و كذا سحبه في حالة أي مخالفة حسب المادة 204 مكرر 3 منه.

³ - عرعار الياقوت، المرجع السابق ، ص 150.

كبناء أو تجديد أو توسيع سكن⁽¹⁾.

ت-المستفيد: و يكون هو الطرف الثالث (bénéficiaire) لكن يعتبر أجنبي عن عقد التأمين المبرم بين المؤمن و المؤمن له و يعد مستفيدا من هذا التأمين ،و يكون هو المقرض أي (البنك أو المؤسسة المالية) مانح القرض العقاري ،و الذي يتم اشتراط التأمين لصالحه من خلال ذكر إسمه أثناء تحرير وثيقة التأمين⁽²⁾.

ثالثا-أهمية التأمين على القرض العقاري : تبرز أهميته على كلا الطرفين المقرض و المقرض فيما يلي⁽³⁾:

أ- بالنسبة للمقرض : تتمثل في ضمان و تغطية خطر عدم الوفاء من طرف المقرض من خلال إلزامه باكتتاب تأمين لصالحه في حالة إعساره أو عجزه عن الوفاء لدى شركة التأمين عادية أو متخصصة في ميدان التأمين العقاري.

ب-بالنسبة للمقرض : تتمثل في تمكينه من الحصول على مصداقية أكبر وتعزيز ضماناته عند تقديمه لطلب الحصول على قرض عقاري لدى البنك المقرض من أجل تمويل مشروعه العقاري .

رابعا-عناصر التأمين على القرض: للتأمين ثلاثة عناصر أساسية يقوم عليها و هي:

1-الخطر (Risque) :و يعني الحادث الذي يحتمل وقوعه ، فقد يتحقق الخطر أو لا يتحقق وهنا إذا تحقق يسمى بالكارثة (Sinistre).

2-القسط (Prime):و هو المبلغ الذي يتم دفعه من طرف المؤمن له إلى المؤمن (شركة تأمين) في مقابل الخطر المؤمن منه.

3- التعويض (Indemnité) : و هو المبلغ الذي يقوم بدفعه المؤمن للمؤمن له أو للمستفيد من التأمين في حالة تحقق الخطر المؤمن منه و يسمى بالتعويض⁽⁴⁾.

¹- ثروت عبد الحميد ، المرجع السابق ، ص 66.

² -BENNADJI Tahar ، 'Les enjeux de la bancassurance et les perspectives de son développement en algérie ،mémoire de fin d'études en vue de l'obtention du diploma supérieur des études bancaires ،ecole superieure de banque ،anné 2003 ،p8.

³- عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، المرجع السابق، ص 319.

⁴-عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري (التأمينات البرية)، ج 1، دار الخلدونية، 2016 ، الجزائر، ص ص 16،17.

خامسا-بعض الأمثلة عن اتفاقيات شركات التأمين المتدخلة في مجال تأمين القرض العقاري:

توجد شركة واحد متخصصة في ضمان القروض العقارية في الجزائر وهي شركة ضمان القروض العقارية و يرمز لها بـ (SGCI) (1)، وهناك بعض شركات التأمين الأخرى (2) التي تحاول أن تعمل في مجال تأمين القروض العقارية من خلال إبرام عدة الاتفاقيات مع بعض البنوك التجارية التي تمنح القروض العقارية لتمويل نشاط الترقية العقارية و التي نبينها فيما يلي :

(1)-شركة ضمان القروض العقارية (SGCI): لقد تم دراسة هذه الشركة في الفصل الثاني

من الباب الأول لهذه الأطروحة ، وكان الهدف الأساسي من إنشائها هو ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية و تطوير العمل بآلية القرض العقارية من خلال ضمان القروض العقارية التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لتمويل مختلف مشاريع الترقية العقارية و لاسيما ذات الطابع السكني ، وهذا باعتبار أن شركة (SGCI) تعد الوحيدة المتخصصة في هذا المجال بالجزائر .

(2)-بعض شركات التأمين المساهمة في تأمين القرض العقاري: إضافة إلى شركة ضمان

القروض العقارية (SGCI) توجد عدة شركات تعمل في مجال التأمين بشكل عام ، و هناك البعض منها من يسوق منتجات تأمين تعرض فيها التأمين على القرض ، و لعل أهم شركات التأمين في الجزائر التي تمارس هذا النوع من التأمين نذكر منها : الشركة الوطنية للتأمين (SAA)، و الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين (CAAR) ، وهناك شركات أخرى نذكر على سبيل المثال الشركة الجزائرية للتأمين الشامل (CAAT)، والشركة المركزية لإعادة التأمين (CCR)، وسنحاول أن نركز على كل من شركة (SAA) و شركة (CAAR) باعتبارهما الشركتين الرائدتين في الجزائر و لهما تجربة في مجال تأمين القروض، وكذلك الإشارة إلى تجربة شركة تأمين أجنبية (CARDIF-el djaziar)، كما يلي:

(أ)- الشركة الوطنية للتأمين (SAA)⁽¹⁾: لقد قامت هذه الشركة بإبرام عدة اتفاقيات مع بعض

البنوك التجارية نذكر منها :

-اتفاقية بين الشركة الوطنية للتأمين (SAA) و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط -

بنك : لقد تم توقيع هذه الاتفاقية بين الطرفين و التي تحمل رقم 686 في 2003/10/22 ، و تعد

¹-ترقو محمد ، الملتقى الدولي السابع حول الصناعة التأمينية من حيث الواقع العملي وأفاق التطور تجارب الدول ، مداخلة بعنوان تقييم ربحية شركة التأمين باستخدام دوال الإنتاج دراسة حالة الشركة الوطنية للتأمين (SAA) ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير بجامعة الشلف ، ص 3.

هذه الاتفاقية الأولى من نوعها في الجزائر في مجال تأمين القروض العقارية و التي نصت على تحويل تأمين خطر الوفاة إلى شركة التأمين (SAA) لتغطيته ، وهذا من خلال صندوق ضمان الشركة (SAA) وهذا بهدف دعم الضمانات المقدمة لتفادي تعرض (CNEB- بنك) لخطر عدم الوفاء من طرف المقترضين لديه⁽¹⁾.

-اتفاقية بين الشركة الوطنية للتأمين (SAA) و بنك الفلاحة و التنمية الريفية (BADR):لقد تم توقيع هذه الاتفاقية بين الطرفين في 20/04/2008 ،و التي نصت على إمكانية السماح بتسويق و عرض منتجات التأمين المقترحة من قبل شركة (SAA) عبر شبابيك بنك (BADR) ، و التي شملت كل من منتجات التأمين على(المخاطر الزراعية من كوارث طبيعية و هلاك المحاصيل نتيجة الحرائق ،و كذلك التأمين ضد المخاطر المتعدد للسكن، و كذلك منتجات تأمين على الأشخاص و التأمين على القروض)⁽²⁾.

- اتفاقية بين الشركة الوطنية للتأمين (SAA) و بنك التنمية المحلية (BDL): لقد تم توقيع هذه الاتفاقية بين الطرفين في إطار التأمين المصرفي وهذا في 19/04/2008، حيث كان الهدف منها هو تسويق منتجات الشركة (SAA) عبر شبابيك بنك (BDL) و من بين منتجات التأمين التي تم نص عليها في هذه الاتفاقية نذكر:(التأمين على الأشخاص، التأمين على السكن)، و سيتم تطوير هذه العملية مستقبلا بإشراك أطراف أخر إضافة إلى شركة (SAA) و بنك (BDL) وهم بنك (BADR) و شركة (AXA) الفرنسية لإطلاق شركة جديدة مشتركة بين هؤلاء الشركاء و التي يبدأ عملها ميدانيا في بداية سنة 2012⁽³⁾.

ب)- الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين (CAAR)⁽⁴⁾: لقد قامت الشركة بإبرام عدة اتفاقيات مع بعض البنوك التجارية نذكر منها :

¹-CNEP-Banque , Convention entre SAA et CNEP –Banque, N286-PDG-2003.

²- نبيل قبلي و نقماري سفيان ،الملتقى الدولي السابع حول الصناعة التأمينية من حيث الواقع العملي وأفاق التطور تجارب الدول، مداخلة بعنوان: "واقع التأمينات و إعادة التأمين"، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير ، جامعة الشلف يومي 03 و 04 ديسمبر 2012 ، ص18.

³- نبيل قبلي و نقماري سفيان، المرجع نفسه ، ص 17

⁴ -BOUTALEB Kouider colloque international L'industrie de l'assurance: réalité et perspectives de 'Faculté des Sciences Economiques et développement L'Université Hassiba Ben Bouali – chlef 'le 03 et 04 décembre 2012،'commerciales et Sciences de Gestion, Algérie , p8.

-اتفاقية بين الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين (CAAR) و بنك القرض الشعبي الجزائري (CPA)⁽¹⁾: تم توقيع هذه الاتفاقية بين الطرفين بهدف تمكين شركة (CAAR) من تسويق منتجات التأمين لديها عبر شبائيك بنك (CPA) و هذا في 2008/05/28 ، و قد تم تحديد الانطلاقة الفعلية لسريان هذه الاتفاقية في الفاتح من شهر جويلية 2009، و قد ضمة منتجات تأمين لشركة (CAAR) التي تم تسويقها في شبائيك البنك كخطوة أولى ما يلي: التأمين ضد الكوارث الطبيعية و التأمين ضد خطر الوفاة و التأمين ضد الأخطار المتعدد للسكن و كذا التأمين على القرض⁽²⁾.

-اتفاقية بين الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين (CAAR) و البنك الوطني الجزائري (BNA)⁽³⁾: تم توقيع هذه الاتفاقية بين الطرفين بالإضافة إلى الشركة الوطنية للتأمين (SAA) و الشركة الجزائرية للتأمين الشامل (CAAT) و التي كان الهدف من هذه الاتفاقية هو العمل على وضع خطة تقضى بتوزيع منتجات التأمين لهذه الشركات عبر شبائيك بنك (BNA)⁽⁴⁾، إلا أن الاتفاقية شهدت تأخر في تفعيلها ميدانيا حيث كانت أول تجربة لهذه العملية في 2010/10/04 .

ت)-اتفاقية بين شركة كارديف الجزائر (CARDIF-el djazair) و الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك (CNEP-banque): لقد تمت هذه الاتفاقية بين بنك جزائري و شركة تأمين أجنبية و هذا ما يعكس أهمية تطوير قطاع التأمين بشكل عام و التأمين المصرفي بشكل خاص بهدف إضفاء التنافسية و تحسين المنتجات المقدمة للأفراد ، و قد تم توقيع هذه الاتفاقية بين شركة (cardif-el djazair) وفرع مجمع (BNP paribas) في 2008/03/25 ، و التي سمحت بموجبها من تسويق منتجات التأمين الخاصة بالشركة في شبائيك بنك (CNEP-banque) و المصممة خصصا للاستجابة لرغبات و طلبات زبائن البنك و من بين المنتجات المعروضة نذكر : (منتجات التقاعد ومنتجات الادخار و التأمين على الحياة ، و تأمين القروض الخاصة ببنك (CNEP-banque)، التأمين على الحياة و ضد العجز عن العمل أو البطالة ، تأمين الأضرار و التأمين ضد الكوارث الطبيعية والأخطار المتعددة للسكن)، و في إطار شراكة بين شركة (cardif-

¹ - أنظر الموقع الرسمي للشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين (CAAR)، التالي: <https://caar.dz> /

² - نبيل قبلي و نقماري سفيان، المرجع السابق، ص 18.

³ - أنظر الموقع التالي: <http://www.elmoudjahid.com/fr/flash-actu/1557> ، تاريخ الإطلاع :

2017/07/12 - 13:17.

⁴ -نبيل قبلي و نقماري سفيان، المرجع نفسه، ص 18.

(el djazair) و بنك (CNEP-banque) تم إطلاق في الفاتح من شهر جويلية 2009 منتج يسمى بـ (CARDIF-el djazair) و الذي يخص التأمين في حالة الوفاة أو العجز الكلي أو الجزئي ، الدائم أو المؤقت حيث يضمن (CNEP total prévoyance) دفع مبالغ الضمان في مدة قصيرة لا تتجاوز 72 ساعة كحد أقصى⁽¹⁾.

تعد هذه بعض النماذج عن الاتفاقية التي تم إبرامها بين شركات التأمين الجزائرية و الأجنبية مع بعض البنوك التجارية الجزائرية التي تعمل في مجال تمويل قطاع السكن و نشاط الترقية العقارية بالقروض العقارية ، و التي يكمن الهدف منها في السماح للمقترض من التأمين على القروض العقارية التي يحتاجها لتمويل مشاريعه العقارية من خلال عرض منتجات تخضع لمبدأ التنافسية بين شركات التأمين طبقا للقانون رقم 04-06 المتعلق بالتأمينات ، و الذي يسمح له من اختيار المنتج الذي يراه مناسب له و موافقا لما يشترطه المقرض أيضا.

سادسا-مظاهر التأمين على القرض العقاري : إن مظاهر التأمين التي أحيطت بعملية القرض العقاري تهدف في مجملها إلى تشجيع البنوك و المؤسسات المالية على خوض مجال تمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني بالقروض العقارية من جهة ، و من جهة أخرى عدم التخوف من المخاطر التي يمكن أن تحدث مستقبلا و المتعلقة باستيفاء مبلغ القرض و الفوائد المترتبة عنه، وعليه يمكن أن نميز بين نوعين من التأمين على القرض العقاري:

أ-التأمين المتعلقة بالمقترض⁽²⁾: يمكن أن ندرس نوعين من التأمين المتعلق بالمقترض وهما الأكثر اشتراطا من طرف البنوك والمؤسسات المالية لتغطية خطر عدم وفاء المقترض.

1-التأمين على وفاة المقترض⁽³⁾: يعتبر التأمين على وفاة المقترض من بين أهم أنواع التأمينات الأشخاص التي يتم اشتراطها من طرف المقرض بهدف تغطية خطر عدم الوفاء ، و نجد الأساس القانوني لهذا النوع من التأمينات الشخصية في نص المادة 63 من الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات المعدل و المتمم حيث جاء في المادة ما يلي: "الأخطار التي يمكن تغطيتها في

¹ - نبيل قبلي و نقماري سفيان، المرجع نفسه ، ص 17.

² - راجع الملحق رقم 3/3 الخاص بوثيقة تتعلق بتأمين القرض من طرف شركة التأمين (ALLIANCE).

³ - يعرف التأمين على الوفاة بأنه: "عقد يلتزم بمقتضاه المؤمن في مقابل أقساط بان يدفع مبلغ تأمين معين عند وفاة المؤمن له للمستفيد سواء أكان ذلك دفعة واحدة أو في شكل إيراد دوري"، و لهذا النوع من التأمين ثلاثة صور وهي:

1-التأمين العمري. 2- التأمين المؤقت. 3- التأمين على البقاء، جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 3، الجزائر، 2003 ، ص 92.

التأمينات الأشخاص هي على الخصوص.....

-**الوفاة إثر حادث....**، و بالعودة إلى القانون رقم 04-06 المعدل و المتمم للأمر رقم 07-95 ، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 95-338 الذي يتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين و حصرها من خلال نص المادة 2 منه التي نصت على أنه : " تصنف عمليات التأمين في أصناف ، وفروع و فروع فرعية للتأمين كما هي مبينة أدناه....

4- تأمينات الأشخاص.

4-1- التأمين في حالة الحياة و في حالة الوفاة و التأمين المزدوج...".

وقد حدد المشرع من خلال المادة 65 من الأمر رقم 07-95 سالف الذكر مفهوم التأمين على الوفاة بأنه : " عقد يتعهد بموجبه المؤمن له بدفع مبلغ معين للمستفيد أو المستفيدين عند وفاة المؤمن له مقابل قسط وحيد أو دوري"، ونستخلص من هذه المادة بعض الأحكام الخاص بالتأمين على الوفاة كما يلي⁽¹⁾:

-تحقق حالة الوفاة حتى يتم دفع التعويض ، و يتم ذلك بشهادة طبية و يجب أن تكون خارج إرادة المؤمن له⁽²⁾، لأنه مثلا في حالة الانتحار لا يتم دفع التعويض نظرا لمخالفة بنود العقد. -يجب أن يدفع المؤمن له للمؤمن أقساط متفق عليها في العقد سواء كانت دفع واحدة أو دورية⁽³⁾، حتى يتم دفع التعويض في حالة حدوث وفاة المؤمن له وهنا يصبح المقرض أمام خطر عدم الوفاء و بالتالي تحقق الخطر المؤمن عليه مما يدفع بالمقرض إلى مطالبة المؤمن باعتباره

¹-زغدي سفيان، المرجع السابق، ص 75.

²-من خلال دراسة الأمر رقم 07-95 المعدل و المتمم ب القانون رقم 04-06 نجد عدة حالات لا يمكن لشركة التأمين اكتتاب التأمين عليها أو ضمانها و لا تكون شركة التأمين ملزمة بدفع التعويض و نذكر من هذه الحالات الاستثنائية ما يلي:1-إنتحار المؤمن له أنظر المادة 72 من الأمر 07-95 .

2- وقوع حادث جوي.

3- قتل المؤمن له من طرف المستفيد.

4- حرب أهلية أنظر المادة 39 و 40 من أمر رقم 07-95.

5- الخطاء في سن المؤمن له أي يكون سنه الحقيقي خارج عن حدود التي يقبل فيها المؤمن إبرام عقد التأمين معه المادة 88 من الأمر 07-95.

³-تجدر الإشارة إلى أنه يتم احتساب أقساط التأمين حسب مبلغ القرض حيث يتم تحديده كما يلي:

-قسط التأمين يساوي 4.3 ما بين 5 إلى 10 سنوات.

-قسط التأمين يساوي 4.5 ما بين 10 إلى 15 سنة.

-قسط التأمين يساوي 5 ما بين 15 إلى 20 سنة، مكدال سعدية، المرجع السابق، ص 192.

المستفيد بالمبلغ المستحق حسب وثيقة التأمين المبرمة مع المؤمن له ⁽¹⁾.

- أن يكون هذا التأمين لصالح المستفيد و هو المقرض وهذا بذكر اسمه و يكون طرفا أجنبي عن عقد التأمين المبرم بين كل من المؤمن له (المقترض) و المؤمن (شركة التأمين) .
ولهذا نجد أن مؤسسة القرض تلجأ إلى هذا التأمين لتعزيز ضمانات القرض الممنوح من خطر عدم الوفاء بالمستحقات و من أمثلة اعتماد هذا النوع من التأمينات هو قيام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك بتوقيع اتفاق مع الشركة الجزائرية للتأمينات في 2003/10/22 تقضي بحلول الشركة (SAA) محل المقترض في حالة الوفاة لتغطية خطر عدم الوفاء..

وتجدر الإشارة إلى أنه تم تعديل المادة 71 من الأمر رقم 95-07 التي كانت تنص على أنه : " في حالة وفاة المؤمن له، يصب مبلغ الأموال المؤمن عليها و المنصوص عليها في العقد في ذمة التركة و يوزع طبقا لأحكام قانون الأسرة "، وهذا كان يخلق نوع من المشاكل و التأخر في استقاء المقرض لأمواله المستحقة الدفع في ذمة المقترض المتوفى ، بينما التعديل الذي جاء في القانون رقم 06-04 و الذي تم فيه تعديل المادة 71 بموجب المادة 18 من القانون رقم 06-04 و التي أصبحت تنص على أنه : " في حالة وفاة المؤمن له تدفع قيمة المبالغ المؤمنة لفائدة شخص أو عدة أشخاص معينين في العقد و يكتسب المستفيد حقا كاملا و مباشرة على هذا المبلغ "، و بالتالي فإن هذه المادة قد حلت مشكل كان يوجه المقرض في استقاء حقوقه ، و عليه يفتح المجال للعمل بضمانة التأمين لتغطية خطر القرض العقاري وهذا ما يحفز الهيئات المالية المانحة للقروض العقارية على مضاعفة حجم القروض الممنوحة نظرا لوجود ضمانات قانونية تضمن تغطية مخاطر القرض العقاري.

2-التأمين على العجز : يضاف إلى التأمين على وفاة المقترض تأمين آخر لا يقل أهمية و هو التأمين على العجز الذي يمكن أن يلحق بالمقترض مما يعيق الوفاء بالتزاماته و متمثلة في الوفاء بالمستحقات في التاريخ المحدد لها، وعليه يمكن اعتبار التأمين على حالة العجز هي : " تعرض المقترض إلى حادث أو مرض يسبب له أو يلحق به عجز مؤقت أو دائم يضطره لتوقف عن العمل، وهنا يلتزم المؤمن و هو شركة التأمين بالتعويض للمؤمن له أو لشخص المستفيد من

¹ - حميدة جميلة ، المرجع السابق، ص 148.

هذا التأمين (المقرض) وهذا بإتباع نفس القواعد الخاصة بـ (التأمين على الوفاة)⁽¹⁾.

-العجز نتيجة الحوادث الجسمية : يمكن أن يصاب المقرض بعجز كلي دائم يجعله قاصرا عن مزاوله وظيفته أو عمله بصفة عادية نتيجة حوادث التي يمكن أن تلحق ضرر بجسم المؤمن له شريطة أن تكون بسبب خارجي و مفاجئ غير متوقعة الحدوث⁽²⁾، و الحوادث الجسمية يقصد بها: "هي تلك التي تصيب المؤمن له كحوادث المرور أو حوادث العمل أو الحوادث المنزلية، مما تتسبب له إما في الوفاة أو العجز الكلي أو الجزئي عن العمل و يكون هذا الحادث طارئ ، نتيجة سبب خارجي مفاجئ مما يجعل المؤمن له عاجز عن الوفاء بالمستحقات القرض للمقرض في التاريخ المحدد"⁽³⁾، و حتى يتم اعتباره حادث يجب أن تتوفر ثلاثة شروط فيه و هي:

-ارتباط الإصابة بالعمل.

-وقوع الإصابة أثناء العمل.

-ألا يعتمد المؤمن له إيقاع الإصابة و ألا تتجم عن سلوكه الفاحش و المقصود.

- العجز نتيجة المرض : تجدر الإشارة هنا إلى أن شركة التأمين لا تقوم باكتتاب التأمين لبعض الأمراض المزمنة و الخطيرة (السرطان و السيد و....) و التي تؤدي حتما إلى الوفاة⁽⁴⁾ ، و المقصود هنا بالمرض المؤمن عليه هو ذلك الذي يؤدي إلى عجز المؤمن له نتيجة تدهور صحته مما يمنعه من أداء عمله بشكل كلي أو جزئي و يتم إثبات هذا المرض عن طريق تقرير طبي يعده طبيب عام و لا يكون ناتجا عن حادث ما⁽⁵⁾.

وبالتالي فإن التأمين على العجز الناتج عن حادث هو عقد يلتزم بمقتضاه المؤمن (شركة التأمين) مقابل قسط يؤديه المؤمن له، أن يدفع مبلغ التأمين إليه أو إلى المستفيد(المقرض) الذي تم

¹ - إيتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، المرجع السابق، ص 138.

² -حفيظ أمال، المرجع السابق، ص74.

³ - عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري (التأمينات البرية)، المرجع السابق، ص 341.

⁴ -تجدر الإشارة هنا أيضا إلى أن شركة التأمين تحدد قبول اكتتاب التأمين بعمر الشخص طالب التأمين فإذا كان عمره يفوق سن 65 سنة فلا يقبل التأمين له، أما إذا كان عمره يتراوح ما بين 56 و 65 سنة يلزم بتقديم تقرير طبي، أما إذا كان سنه أقل من 45 سنة و يصل إلى 55 سنة فانه يصرح ببعض المعلومات فقط لدي شركة التأمين، أمقران راضية، المرجع السابق ، ص 93.

⁵ - حفيظ أمال، المرجع نفسه ، ص75.

إقرار التأمين لصالحه عند إبرام العقد في حالة تعرضه لإصابة في جسمه بسبب حادث ما⁽¹⁾، وهنا تلتزم شركة التأمين بدفع مبلغ التعويض المؤمن عليه يكون على النحو التالي⁽²⁾:

- فوراً و بعد الاستقرار حالته إذا كان سبب العجز حادث.

- سنتين (02) بعد الإصابة بالعجز إذا كان سببه مرض.

و حتى يتم تسوية المبلغ المضمون والواجب الدفع من طرف شركة التأمين عند إثبات حالة العجز الكلي الدائم للمؤمن له لأبد من تقديم بعض الوثائق للمؤمن حتى يباشر إجراءات التسوية و هذه الوثائق المطلوب تتمثل في ما يلي⁽³⁾:

- عقد التأمين المبرم بين الطرفين.

- شهادة الحالة المدنية للمؤمن له المصاب.

- الاستمارة الطبية.

- تقديم تصريح للمؤمن محرر من طرف الطبيب المعالج يشخص فيه حالة المؤمن له و نسبة العجز المسجلة لديه في أقرب وقت ممكن بعد وقوع الحادث أو الإصابة بالمرض.

ب- التأمين المتعلق بالعقار (المرهون) محل عملية التمويل بالقرض العقاري : يمكن أن

ندرس نوعين الأكثر شيوعاً و هما التأمين ضد الحريق و ضد الكوارث الطبيعية.

1- التأمين ضد الحريق : لقد ظهر التأمين ضد الحريق لأول مرة عقب حريق مدينة لندن

عام 1666 و التي ألحقت أضرار كبيرة بالمباني (13 ألف منزل و 100 كنيسة)⁽⁴⁾، ومن هنا انتشر هذا النوع من التأمين إذ يصنف التأمين ضد الحريق ضمن التأمينات على الأشياء ، و التي تتعلق بمخاطر مختلف تصيب المالك في أمواله المنقولة و العقارية، وبالتالي فإن أحكام عقد التأمين على الحريق تسري بوجه عام على جميع أنواع التأمين على الأشياء⁽⁵⁾، ويعد التأمين ضد الحريق من أبرز صوره و نظراً لشيوع هذا النوع من التأمينات على الأشياء جسامه الأضرار التي تنتج عنه

¹ - عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري (التأمينات البرية)، المرجع السابق، ص 343.

² - أمقران راضية، ضمانات البنك في مجال الائتمان، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2000-2001، ص 93.

³ - أمقران راضية، المرجع السابق، ص 95.

⁴ - عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري (التأمينات البرية)، المرجع نفسه، ص 216.

⁵ - غالب فرحات، التأمين على الأموال، الجديد في مجال التأمين و الضمان في العالم العربي ج 1، مداخلة ملقاة في المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق بجامعة بيروت العربية، منشورات الحلبي الحقوقية، 2006، ص 300.

على الممتلكات و لاسيما العقارية منها ، فقد أدرج المشرع قسم خاص يتعلق ب تنظيم الحريق بموجب قانون التأمينات في المواد من 44 إلى 48 منه إذ أصبح هذا النوع من التأمين إجباري يفرضه القانون على بعض الأنشطة⁽¹⁾ و لاسيما بالنسبة للمؤسسات الاقتصادية و الصناعية التي تقوم باكتتاب هذا النوع من التأمين لحماية مصالحها التجارية و كذا ممتلكاتها⁽²⁾، و التي تم تحديدها في نص المادة 174 من الأمر رقم 95-07 المعدل و المتمم⁽³⁾.

يعرف **عبد الرزاق بن خروف** الحريق من الناحية الكيمايائية على أنه : " هو اشتعال ينتج عن تأليف بين وقود مثل الكربون أو الهيدروجين ومن أكسجين الهواء و من طاقة الإشعال فاجتماع هذه العناصر الثلاثة يكون الحريق " ⁽⁴⁾.

يعرف أيضا على أنه : " هو الخسارة الناجمة عن الحريق الناتج عن الالتهابات و الاشتعال العدوانى للنيران ، بما في ذلك التلف المباشر أو الضرر الذي ينجم عن الحريق " ⁽⁵⁾.

لم يعرف المشرع الجزائري التأمين على الحريق بل اكتفى بنصه في المادة 44 من قانون التأمينات على ما يلي : " يضمن المؤمن من الحريق جميع الأضرار التي تتسبب فيها النيران ، غير أنه إذا لم يكن هناك اتفاق مخالف ، لا يضمن الأضرار التي يتسبب فيها تأثير الحرارة أو الاتصال المباشر الفوري للنار أو لإحدى المواد المتأججة إذا لم تكن هناك بداية حريق قابلة للتحويل إلى حريق حقيقي " .

ففي هذا النوع من التأمين تكون الأضرار المضمون هي فقط الأضرار المباشرة التي تم النص عليها في المادة 45 من قانون التأمينات أي الأضرار المادية ،و التي يكون الحريق سببا مباشرا في حدوثها ، وبالتالي تكون الأضرار غير المباشر مستبعد من الضمان إلا إذا تم اتفاق بين

¹ -المرسوم التنفيذي رقم 95-415 المؤرخ في 09/09/1995 المتعلق بالزامية التأمين من خطر الحريق، ج ر عدد 76.

² -Ayachi Mouzaoui, cadre d'étude CAAT Assurance, Colloque international sur : Les sociétés d'Assurances Takaful et les sociétés d'Assurances Traditionnelles entre la Théorie et l'expérience Pratique-Université Ferhat Abbas – Setif -25-26 Avril -2011 - Conférence sur l'importance de l'assurance Incendie et L'assurance des pertes d'exploitation après Incendie au niveau de l'entreprise p 5.

³ -جديدي معراج، المرجع السابق، ص 119.

⁴ -عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري (التأمينات البرية)، المرجع السابق، ص 217.

⁵ - حميدة جميلة ، حميدة جميلة ، الوجيز في عقد التأمين -دراسة على ضوء التشريع الجزائري الجديد للتأمينات ، دار الخلدونية ، ط 2012 ، الجزائر ، ص 136.

الطرفين في هذا الخصوص بإدراجها في وثيقة التأمين بحيث تكون مكملية للضمان الأساسي.

و بالرجوع إلى التأمين الذي يطلبه المقرض هو الذي ينصب على العقار الممول وهذا بتغطية خطر الحريق الذي يجب أن يشتمل على ضمان المبني بذاته بكل مكوناته من أساس و أعمدة و أبواب و نوافذ و جدران و سلم و أجهزة توصيل و غيرها⁽¹⁾، ويتم طلب هذا التأمين كضمان للحصول على أمواله في حالة تعرض العقار (المرهون) محل عملية التمويل لخطر الحريق فهذا التأمين⁽²⁾ يحمي مصلحة المقرض من خطر عدم الوفاء⁽³⁾.

رغم ما يحققه هذا النوع من التأمين من ضمان لمصلحة الطرف المقرض من خلال زيادة الضمانات لتغطية مخاطر القرض مما يحفز المقرض (البنوك و المؤسسات المالية) على توسيع من حجم نشاطه في تمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني بمنح المزيد من القروض العقارية، إلا أن هذه التأمينات المختلفة ترتب أعباء إضافية (دفع أقساط التأمين) على عاتق المقترض، و بالتالي الرفع من التكلفة الإجمالي للقرض بالنسبة له وهو ما يطرح مشكل نقص الملاءة المالية لهذا الأخير.

2-التأمين على أخطار الكوارث الطبيعية: إن ظهور هذا النوع من التأمينات كان في البداية

غير إلزامي إلا أنه مع الكوارث الطبيعي التي عرفتها الجزائر و الخسائر المادية لاسيما في الأملاك العقارية المبنية التي خلفتها هذه الكوارث والتي نذكر من أبرزها زلزال الأضنام في 1980/10/10 ، و فيضانات باب الواد في 2001/11/10 ، و أخيرها زلزال بومرداس في 2003/05/21 ، و الذي كان كارثة حقيقة في عدد السكنات التي انهارت بفعل هذه الهزة المدمرة⁽⁴⁾، فكل هذه الكوارث كانت السبب في إقرار إلزامية التأمين على العقارات و لاسيما المبنية منها نظرا لقيمتها الاقتصادية بالنسبة للأفراد واعتبارها ثروت بالنسبة للمجتمع، وهذا استوجب تأمينها من

¹ - عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري (التأمينات البرية)، المرجع السابق، ص 219.

² - بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 81-44 المؤرخ في 21/03/1981 المحدد لشروط و كفاءات التنازل عن الأملاك العقارية و ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، ج ر عدد 12 ، نجد في نص المادة 26 منه أن ديوان الترقية و التسيير العقاري يشتر ويلزم المشتري بالقيام باكتتاب تأمين ضد الخطر الحريق لدي شركة التأمين (SAA) على السكنات و البنيات التابعة له، رملة العلجة، المرجع السابق، ص 115.

³ - بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، المرجع السابق ، ص 258.

⁴ - رملة العلجة، المرجع السابق، ص 114.

أخطار الكوارث الطبيعية ونتيجة كل هذه العوامل أصدر المشرع الأمر رقم 03-12 و المتضمن إلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية و بتعويض الضحايا⁽¹⁾، ومن هنا برزة أهمية هذا النوع من التأمين في ضمان العقار المرهون محل عملية التمويل بالنسبة للمقرض بهدف حماية مصالحه في ضمان تحصيل أمواله لهذا نجد أن المقرض يشترط هذا النوع من التأمينات على المقرض.

1-تعريف التأمين على الكوارث الطبيعية: يعتبر التأمين على الكوارث الطبيعية الصورة الثانية لتأمين على الأشياء و يأخذ بعين الاعتبار العقارات المبنية ، و سواء كانت هذه العقارات أملاكاً عقارية مبنية مخصصة للاستعمال السكني أو المهني أو المنشأة ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري و ملحقاتها دون الأشخاص⁽²⁾، و من خلال استقراء مواد الأمر رقم 95-07 المعدل و المتمم ،و كذا الأمر رقم 03-12 سالف الذكر ، لم نجد أي تعريف لهذا النوع من التأمين مما يعني أن المشرع قد اكتفى بذكر الأحكام العامة له تاركا التعريف لجمهور الفقهاء ، و من بين التعارف نذكر على سبيل المثال تعريف **توبة علجي** التي عرفتة كما يلي : "التأمين من أخطار الكوارث الطبيعية عقد يحصل بمقتضاه المؤمن له بصفته مالكا لعقار مبني يقع في الجزائر ، أو ممارسا لنشاط تجاري و / أو صناعي في الجزائر ، في نظير قسط أو اشتراك يحدده التنظيم ساري المفعول ، على تعهد بمبلغ مالي يدفع له أو للغير من قبل المؤمن ، حال وقوع الكارثة الطبيعية المؤمن منها و الإعلان عنها بموجب قرار وزاري مشترك في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية"⁽³⁾.

2-أنواع الأخطار محل التأمين : بالرجوع إلى القانون نجد أن المشرع قد حدد الأخطار المتعلقة بالكوارث الطبيعية في نص المادة 2 من المرسوم رقم 04-268 المتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بالإلزامية التأمين على أثار الكوارث الطبيعية و يحدد كيفية إعلان حالة الكارثة الطبيعية⁽⁴⁾، وهذه الكوارث هي كما يلي:

¹ - الأمر رقم 03-12 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية و بتعويض الضحايا، ج ر عدد 52.

² -منصور مجاجي، تأمين المباني من أخطار الكوارث الطبيعية في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر السياسة و القانون، العدد 14 جانفي 2016، جامعة ورقلة، ص 281.

³ -منصور مجاجي، المرجع نفسه ، ص 279.

⁴ -المرسوم التنفيذي رقم 04-268 المؤرخ في 29/08/2004 المتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بالإلزامية التأمين على أثار الكوارث الطبيعية و يحدد كيفية إعلان حالة الكارثة الطبيعية، ج ر عدد 55.

-الزلازل (Les Tremblements de Terre).

-الفيضانات و سوايل الوحل (Les inondations et les Coulées de boue).

-العواصف و الرياح الشديدة (Les Tempêtes et les vents violents).

-تحرك قطع الأرض (Les mouvements de Terrain)⁽¹⁾.

ت-التزامات كل طرف في عقد التأمين :يمكن أن نذكر في هذا الصدد أهم الالتزامات

الملقاة على عاتق كل طرف في هذا النوع من التأمين كما يلي:

1-المؤمن له:حتى يتم قبول اكتتاب التأمين على الكوارث الطبيعية من طرف المؤمن وجب

على المؤمن له أن يلتزم ببعض الالتزامات و التي جاء ذكرها في نص المادة 15 من الأمر رقم

07-95 المعدل و المتمم ، وكذلك في البند 5 من المرسوم التنفيذي رقم 04-270 و التي يمكن

أن نحصرها في ثلاث نقاط أساسية و هي⁽²⁾:

-**الالتزام بالإدلاء بالبيانات المتعلقة بالخطر:** يعتبر الإدلاء بالبيانات المتعلقة بالخطر المراد

التأمين عليه أمر جوهري في اكتتاب التأمين من عدمه وقد نصت المادة 1/15 على إلزامية

المؤمن له بالتصريح عند الاكتتاب العقد بالبيانات و الظروف لديه المتعلقة بالخطر من أجل

السماح للمؤمن من تقدير الأخطار التي تتكفل بها، وكذلك نص البند 3/5 من المادة 2 من

المرسوم رقم 04-270 إلى تقديم المؤمن له البيانات من خلال ملأ استمارة تقدم من طرف

المؤمن، وهذا الالتزام مرجعه لاعتبار عقد التأمين من العقود المنتهي بحسن النية ،و بالتالي يلقي

على عاتق المؤمن له أن يلتزم بإعطاء المعلومات الصحيحة و الدقيقة ،و إذا تم اكتشاف المؤمن

أن المؤمن له قد اغفل ذكر بيانات أو تصريح بمعلومات غير صحيح يكون المؤمن له أمام

حلين⁽³⁾:

-إما أن يدفع قسط أعلى مقابل الإبقاء على عقد التأمين.

-وإما أن يتم فسخ عقد التأمين في حالة رفض المؤمن له دفع الزيادة المفروض عليه.

-**الالتزام بدفع القسط :** يعد هذا الالتزام السبب الأساسي في قبول شركة التأمين على

¹- في هذا المجال توجد أخطار تم استثنائها راجع في هذا الخصوص نص المادة 10 من الأمر رقم 03-12 سالف الذكر.

²-منصور مجاجي، المرجع السابق، ص 285.

³- أنظر المادة 19 من الأمر رقم 07-95 المعدل و المتمم سالف الذكر.

اكتتاب التأمين إذ يقوم المؤمن له بدفع قسط محدد أو اشتراك حسب درجة أو احتمال التعرض للخطر وكذا المال المؤمن عليه⁽¹⁾، و يتم الاعتماد على معايير قياس التعرض للأخطار المحددة على أساس القواعد و المقاييس التقنية المرجعية المعمول بها⁽²⁾،و التي تحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية بعد أن يبدي المجلس الوطني للتأمينات رأيه⁽³⁾.

-الالتزام بالإخطار بوقوع الكارثة: يجب على المؤمن له أن يقوم بالإبلاغ و إخطار المؤمن في حالة وقوع الكارثة المؤمن منها إذ أن القانون قد أوجب ذلك من خلال نص المادة 2 البند 1/5 من المرسوم رقم 270-04 ، وهذا في أجل لا يتعدى 30 يوما من تاريخ صدور النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكارثة الطبيعية ، باستثناء الحالات المعينة (حالة الطارئة و القوة القاهرة).

2-المؤمن: بمجرد تحقق أو وقوع الخطر المؤمن عليه (الكارثة الطبيعية) يلتزم المؤمن بدفع مبلغ التأمين إلى مستحقه أي المؤمن له أو المستفيد و حتى يتم الوفاء بهذا الالتزام يجب المرور بثلاثة خطوة أساسية كما يلي:

-إعلان حالة الكارثة الطبيعية : وتكون بموجب نص تنظيمي⁽⁴⁾،وقد صدر في هذا الصدد المرسوم التنفيذي رقم 268/04 المتعلق بتشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بالزامية التأمين عن أخطار الكوارث الطبيعية ، حيث يتم إعلان الحالة بموجب قرار مشترك بين كل من وزير المكلف بالجماعات المحلية و الوزير المكلف بالمالية⁽⁵⁾.

-تقييم الأضرار عن طريق الخبرة : وهنا تعتمد شركة التأمين على خبراء معتمدين من طرفها لتقييم حجم الأضرار الواقع من أجل تحديد التعويض المستحق الدفع لصالح المؤمن له أو للمستفيد منه.

-دفع التعويض المستحق : و يتم تسديد التعويض المستحق في غضون أجل لا يتعد (3)

¹ - أنظر المادة 6 من الأمر رقم 12-03 سالف الذكر.

² -بالنسبة لقسط التأمين المدفوع من المؤمن له إلى مؤمن فيتراوح ما بين 400 د ج إلى 5000 د ج بالنسبة لولايات الجنوب و يصل إلى 10.000 د ج بالنسبة لولايات الشمال خصوص تلك الواقع ما بين ولاية الشلف و بحاية نظر لنشاط الزلزالي و التضاريس الجبلية التي تميز هذه المناطق مما ينجم عنها زلازل و الفيضانات و غيرها من الأخطار، رملة العلجة، المرجع السابق، ص 115.

³ - أنظر المادتين 2 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 269-04 المؤرخ في 2004/08/29 الذي يضبط كفيات تحديد التعريفات و الإعفاءات و حدود تغطية آثار الكوارث الطبيعية، جر عدد 55.

⁴ - أنظر المادة 2 البند رقم 3 من المرسوم التنفيذي رقم 270-04 سالف الذكر.

⁵ - أنظر المادتين 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 268-04 سالف الذكر.

أشهر و هذا ابتداء من تاريخ تسلم شركة التأمين لتقرير الخبرة⁽¹⁾.

وبهذا يكون التأمين على الكوارث الطبيعية ضمانا آخر تضاف للمقرض من أجل حماية أمواله المتمثلة في العقار المرهون محل عملية التمويل من الهلاك ، ورغم فعالية هذا النوع من التأمين إلا أن الجزائر تسجل حوالي 96% من السكنات غير مؤمنة ضد الكوارث الطبيعية ، لاسيما وأن الموقع الجغرافي للجزائر يصنفها ضمن منطقة نشاط بركاني و معرضة للزلازل و الفيضانات مما لا بد من إجبارية اكتتاب هذا النوع من التأمين⁽²⁾، وهو ما يبرر إصدار المشرع للأمر رقم 12/03 سالف الذكر.

كملاحظة فيما يخص المنازعات التي يمكن أن يثيرها عقد التأمين على القرض العقاري فإن الاختصاص القضائي يؤول بالنسبة للاختصاص النوعي إلى المحكمة العادية كونها الجهة القضائية ذات الاختصاص العام و هي التي تفصل في جميع القضايا لاسيما المدنية و التجارية...حسب طبيعة النزاع ، تطبيقا لنص المادة 32 من (ق.إ.م.إ.)، أما بالنسبة للاختصاص الإقليمي فمن اسقراء نص المادة 26 من قانون التأمينات نجدها تنص على أنه في حالة وقوع نزاع يتعلق بتحديد التعويضات المستحقة و دفعها فإنه يتم متابعة المدعى عليه مهما كانت صفته مؤمنا أو مؤمنا عليه أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها محل إقامة المؤمن له ويعني الخروج عن القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 37 من (ق.إ.م.إ.) و التي تقضي باختصاص الجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه ، و تنقضي الدعاوى الناشئة عن عقد التأمين بانقضاء 03 سنوات من وقت حدوث الواقعة التي نجمت عنها الدعوى⁽³⁾.

ما نشير إليه هنا هو غياب دور شركات التأمين في تأمين السندات في السوق المالية و هذا المظهر من مظاهر التأمين إذا ما تم إستحداثه في الجزائر سوف تكون له أهمية و دفع كبير لتطوير آلية القرض العقاري من جهة ، و من جهة آخر تطوير و تنشيط حركة تداول الأوراق المالية (عملية التوريق) في السوق المالية .

إن التأمين على القرض العقاري بكل صوره يمثل وسيلة ذات فعالية في توسيع عملية منح القروض العقارية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني ، إذ يعتبر التأمين من أهم

¹ - أنظر المادة 2 البند 6 من المرسوم التنفيذي رقم 04-270 سالف الذكر.

² - منصور مجاجي ، المرجع السابق، ص 289.

³ - أنظر المادة 27 من قانون التأمينات و المادة 624 من (ق.م.ج) .

الضمانات المستحدثة وهذا يرجع إلى التنوع مظاهره التي تكفل للمقرض استقاء أمواله ، و في نفس الوقت تسهل للمقترضين و ترفع من حظوظهم في الحصول على قروض عقارية لتلبية احتياجاتهم، إلا أن الإطار القانوني لهذه الضمانة لا يزال يعتريه بعض الغموض و القصور من حيث التنظيم و ضبط مما يحد من فعالية هذه الضمانة ، اين نجد أن قانون التأمينات لم يشر إلى هذا النوع من التأمين في مواده بشكل صريح مما يظفي نوع من الغموض في تطبيقه ، و هذا ما يجعل من التأمين على القرض العقاري كضمانة محدود الفعالية في ضمان القرض العقاري .

إن إقرار المشرع للعديد من الضمانات القانونية لتغطية خطر عدم الوفاء و التي تمثلت في كل من الكفالة و الرهن الرسمي و القانوني و التأمين على القرض العقاري ، كلها ضمانات تعزيز و تبعث على الثقة لدى البنوك و المؤسسات المالية بغية تشجيعهم على المساهمة في التمويل بآلية القرض العقاري ، غير أن المشرع لم يتوقف عند تغطية خطر عدم الوفاء فقط بل تم رصد ضمانات أخرى لتغطية خطر نقص السيولة لدى البنوك و المؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية مما يضمن للبنك المقرض السيولة اللازمة و الثقة الدائمة لعملائه .

المطلب الثاني:

الإجراءات القانونية المعتمدة لمواجهة خطر نقص السيولة

إن خطر نقص السيولة يعد من أبرز المخاطر التي تتعرض لها البنوك نتيجة منحها للقروض العقارية ، خاصة في ظل ارتفاع حجم هذه القروض واتسامها بطول مدة استقائها ، وعلى اعتبار أن تعرض المقرض لخطر نقص السيولة يهدد سمعته وثقة زبائنه ، كان من الضروري إيجاد إجراءات قانونية تؤمنه من هذا الخطر ، حيث نجد في هذا السياق أن الإقتراض من البنوك الأخرى هو الحل الذي غالبا ما تعتمد عليه البنوك لمواجهة هذا الخطر ، لكن قد يؤدي هذا الحل في أغلب الأحيان إلى تأزم الوضع أكثر بالنسبة للبنوك الخاصة في ظل الارتفاع الكبير لأسعار الفائدة للقروض المتحصل عليها من قبل البنوك ، و أمام هذه الوضعية تدخل المشرع في سبيل تجنب هذا الخطر ، باستحداث تقنيات قانونية تتمثل في إعادة التمويل الرهني (الفرع الأول) ، و كذا القيام بعملية التوريق (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : إعادة التمويل الرهني كأداة لتمويل القروض العقارية .

يعتبر اعتماد تقنية إعادة التمويل الرهني في الجزائر أحد الركائز الأساسية التي مكنت من تطوير سياسة القرض العقاري الموجه لتمويل قطاع السكن و نشاط الترقية العقارية ، و التي كان لها أثر كبير في تشجيع البنوك و المؤسسات المالية على دخول هذا المجال ، فقد سعت الدولة في سبيل تحقيق هذا المسعى لمعالجة مشكل نقص السيولة التي كان يشهده قطاع التمويل العقاري ، من خلال تبني عملية إعادة التمويل القروض الرهنية التي تهدف إلى تحسين الأداء الائتماني من جهة و رفع من كفاءة السوق المالية من جهة أخرى ، و كلها تصب في دعم و تطوير آلية القرض العقاري الموجه لتمويل قطاع السكن ، و حتى يمكن العمل بهذه التقنية يجب علينا معرفة واقع نشأة السوق الرهنية في النظام المصرفي الجزائري (أولاً)، ثم مفهوم و شروط العمل بتقنية إعادة التمويل الرهني (ثانياً)، و مدي مساهمة عملية إعادة التمويل الرهني في تفعيل سياسة التمويل بالقروض العقارية (ثالثاً) .

أولاً - إنشاء السوق الرهنية في الجزائر:

إن المشاكل التي سجلت في فترة التسعينات في مجال تمويل قطاع السكن ، جعل الدولة تسعى إلى وضع إستراتيجية حكومية واسعة كان الهدف منها هو السعي إلى تحريك عجلة الاستثمار العقاري ، و هذا عن طريق استحداث ما يسمى بالسوق المالية العقارية (السوق الرهنية) و جعلها آلية أساسية و محورية في تمويل السكن ، من أجل تخفيف العبء و الضغط المالي الذي كان ملقاً على عاتق ميزانية الدولة في مجال تمويل .

-تعريف السوق الرهنية : يمكن أن نعرفها على أنها:"ذلك المكان الذي يتم فيه تداول الأوراق والسندات التي تشتمل على الديون أو القروض الرهنية ، بهدف مواجهة ندرة رؤوس الأموال البنكية (السيولة) و التي توجه لتمويل قطاع السكن، و يتم ذلك من خلال هيئات مالية متخصصة في إعادة التمويل الرهني"⁽¹⁾.

كما يمكن أن تعرف أيضا على أنها : " هي المكان الذي تباع فيه الثقة بالرهن من وسيط معتمد سواء كان بنك أو مؤسسة مالية إلى هيئة مالية أخرى التي تكون لديها أصول أقل تحرك ،

¹-زغديدي سفيان، المرجع السابق، ص 82.

و ذلك بهدف توفير السيولة اللازمة و التي يتم توظيفها في منح قروض عقارية جديدة⁽¹⁾، و عليه فإن الدور الذي تلعبه السوق الرهنية هو المساهمة في توفير الأموال من الأطراف التي تملك فائض في السيولة (المستثمرين) ،إلى الأطراف التي هي في حاجة إلى الأموال نظرا لنقص السيولة لديها (المستهلكين)⁽²⁾.

و يعود ظهور أول بوادر السوق الرهنية بالجزائر إلى سنة 1997 ،و ذلك تزامنا مع الإصلاحات التي كرسها الدولة من أجل إعادة هيكلة النظام المالي بصفة عامة و نظام تمويل قطاع السكن بصفة خاصة ،وهذا ببروز شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) إلى الواجهة، و التي تم إنشائها في 1997/11/29 كمؤسسة مالية متخصصة و معتمد بموجب المقرر رقم 01/98 الصادر عن بنك الجزائر، بغرض تحفيز و تشجيع البنوك و المؤسسات المالية على منح القروض العقارية طويلة الأجل، وجاءت هذه الخطوة بعد تبني النموذج الأمريكي للتمويل العقاري الذي عرف انتشار واسع في العديد من دول العالم نظرا لأثاره الإيجابية في تحسين الأداء الائتماني و كفاءة الأسواق المالية ،و كذا نمو قطاع السكن و ترقية السوق العقارية ، فقد ارتكز على مستويين (السوق الابتدائية و السوق الثانوية) لتمويل الرهني العقاري و هما كما يلي⁽³⁾:

1-السوق الابتدائية للرهن العقاري : تعرف بأنها هي : " سوق الإصدارات الجديدة للأوراق المالية ، بمعنى أنها السوق التي تتكون فيها أو تنشأ علاقة مباشرة بين مصدر الأسهم (البنك) و المكتتبين الأوائل لها، أو بين المقرض و مقترضين من خلال السندات المصدرة "⁽⁴⁾، أو هي السوق : " التي تختص بعمليات البيع و التأجير المتعلقة بالمنتجات الجديدة المعروضة من طرف المتعهدين العقاريين سواء كانوا عموميين أو خواص أو مختلطين ، أما الطلب فتمثله فئة المستثمرين الذين يرغبون في التملك ثم إعادة البيع أو المستعملين النهائيين الذين يمكن أن يكون

¹-نسيسة فاطيمة الزهراء، القروض العقارية و دورها في ترقية قطاع السكن (الوكالة الوطنية لتحسين و تطوير السكن(AADL) نموذجاً)، مداخلة الملقاة في فعاليات الملتقى الدولي حول النظام القانوني للعقار و دوره في تنمية و ترقية الاستثمار، المنعقد يومي 27-28 افريل 2016، جامعة خميس مليانة، ص 13.

²-مجرالي محمد أمين، المرجع السابق، ص 11.

³- عبد الحميد غوفي، عمر طالب، عبد الحميد غوفي، عمر طالب، إعادة التمويل الرهني و أثاره على المنظومة المالية و المصرفية في الجزائر (دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني)،مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة الدنمرك، العدد 2، 2007، ص8.

⁴-إسلام عبد القادر عثمان، المرجع السابق، ص 107.

عائلات أو مؤسسات⁽¹⁾.

2- السوق الثانوية للرهن العقاري: تعرف بأنها هي: "السوق التي تتعامل بالقروض العقارية

حيث يقدم المستثمرون على شراء و بيع القروض العقارية الموجودة في السوق ، فوظيفة السوق الثانوية هي توفير السيولة التي توظف في منح القروض العقارية جديدة ، و إذا كانت القروض تشكل نوعية جيدة فإنه بإمكان البنوك المانحة لهذه القروض بيعها عندما يستدعي الأمر ذلك و تأمين السيولة التي هي في حاجة إليها ، إن المقرض سواء كان تجاريا أو متخصصا يمكنه من خلال هذه الميكانيزمات بيع المحفظة العقارية للحصول على الأموال اللازمة، و كذلك إتاحة الفرصة للمستثمر لشراء المحفظة و استثمار أمواله بضمانات أكبر⁽²⁾، أو هي : "السوق التي تتداول فيها الأوراق المالية التي تم إصدارها في الأسواق الابتدائية أو الأولية ، و فيه تتم جميع المعاملات المالية (بيع و شراء) وتعمل فيها المؤسسات المالية التي تقوم بتنشيط تداول الأوراق المالية و توفير عنصر السيولة التي توظف في منح القروض العقارية ، مثل : شركة السمسرة ، صناديق الاستثمار ، و شركات إدارة محافظ الأوراق المالية"⁽³⁾.

ما يمكن الإشارة إليه هو أن الواقع يظهر عدم تنظيم السوق المالية بالشكل المطلوب الذي يسمح بتطوير هذه العملية و توسيع عملية منح القروض العقارية و هذا لنقص تجربة البنوك في إعادة تمويل المحافظ العقارية لعدم وضوح القواعد المنظمة لها ، وكذلك الركود الذي تشهده السوق الثانوية في إصدار الأوراق المالية و تداولها نظرا لقلّة المستثمرين و الفاعلين فيها مما يعيق إتمام هذه العملية بالشكل الصحيح.

ب-أسباب استحداث شركة متخصصة في إعادة التمويل الرهني : لقد تعددت أسباب التي دفعت بالجزائر إلى تبني هذه التقنية و استحداث شركة متخصصة في إعادة التمويل الرهني لتتكفل بإعادة تمويل كل من البنوك و المؤسسات المالية التي تنشط في تمويل قطاع السكن ، رغم أنها قد شهدت تأخر كبيرا في إنشائها و لعل أهم هذه الأسباب هي :

1- حل مشكل السكن: إن حل هذا المشكل يتطلب إنجاز عدد كبير من الوحدات السكنية

¹-إبتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك ، المرجع السابق ، ص 26.

²- بوحفص جلاب نعاية، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، المرجع السابق، ص 356.

³- جريزي رابح، البورصة و الأدوات محل التداول فيها، دار بلقيس، د س ن ، الجزائر، ص 146.

لتغطية الطلب المسجل من طرف المواطنين ، إلا أنه حتى يتم تجسيد هذه المشاريع لا بد من رصد أموال ضخمة لمواصلة إنجاز المشاريع السكنية، وهذا الأمر يتطلب تواجد مؤسسات مالية تنشط في مجال منح القروض العقارية ، ونظرا لقلّة رؤوس الأموال التي يتم استثمارها في تمويل السكن مقارنة مع قطاعات أخرى ، كان لابد من توفير السيولة اللازمة من عدة مصادر (البنوك و المؤسسات المالية) من خلال إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني تعمل على ضمان تمويل السكن على المدى المتوسط و الطويل⁽¹⁾.

2-تفاقم أزمة التمويل العقاري: نظرا للاحتكار و الهيمنة التي فرضتها الدولة من خلال مؤسساتها المالية في مجال تمويل قطاع السكن و عجزها في ذلك ، خلق هذا مشكل تزايد الطلب على القروض العقارية في ظل انحصار قدرات الدولة و مؤسساتها المالية على تلبية هذا الطلب ، مما فرض عليها فتح مجال التمويل أمام البنوك و المؤسسات المالية الراغبة في النشاط في مجال التمويل العقاري (القروض العقارية) ، غير أن الإقبال كان ضعيفا من طرف الهيئات المالية⁽²⁾، مما تطلب الأمر اتخاذ تدابير من شأنها إنعاش عملية التمويل بالقروض العقارية ، وهذا بإنشاء شركة إعادة التمويل الرهني و جلب متدخلين جدد إلى هذا النشاط لتخفيف من مشكل السكن و حل مشكل التمويل العقاري.

3-تردد البنوك في منح القروض العقارية: إن غياب التجربة لدى البنوك الجزائرية في مجال التمويل العقاري ، وكذا كون الموارد الأساسية لديها تعتمد على أموالها الخاصة و ودائع الجمهور التي تتميز بقصر الآجل ، تجعل البنوك تتخوف من منح قروض عقارية متوسطة أو طويلة الآجل لتمويل قطاع السكن ، و هذا السبب حتم على الدولة التفكير في إيجاد تقنية تساعد على توزيع الأملل للمخاطر المالية التي يمكن أن تحيط بالمحافظ الخاصة بالقروض العقارية لهذه البنوك و ضمان توفير السيولة اللازمة لمواصلة نشاطها، وهذا بالاعتماد على شركة إعادة التمويل الرهني⁽³⁾.

4-النتائج الايجابية التي حققتها الدول التي تبنت تقنية إعادة التمويل الرهني : إن ظهور

¹ -بوراي عيسى، المرجع السابق، ص 147.

² -تجد الإشارة إلى أنه "قد تزايد تدخل الدولة في التمويل الرهني العقاري خلال فترة التسعينات، حيث وصل إلى حوالي 169,33 مليار د.ج مع نهاية سنة 1995 ، و تم سداد جزء من هذا المبلغ من طرف الخزينة العمومية 91,85 مليار دينار أما الجزء الباقي فقد سدد من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، أي من مدخرات المواطنين 77,48 مليار د.ج"، - عبد الحميد غوفي، عمر طالب، المرجع السابق، ص 18.

³ -زغيدي سفيان، المرجع السابق، ص 83.

هذه التقنية كان في القرن 17 بالدول الأوروبية و تطورت مع الوقت ، فقد ساهمة في معالجة الأزمات الناتجة عن منح القروض العقارية ، وظهر مؤسسات متخصصة في إعادة التمويل الرهني في بعض الدول على غرار الولايات المتحدة الأمريكية و فرنسا و بعض دول العالم الثالث التي تبنت هذه التقنية كماليزيا و شلي و بعض الدول العربية كالأردن و تونس ، وقد كانت لها نتائج ملموسة مكنت من تطوير آلية القرض العقاري و التخفيف من أزمة السكن لدى هذه الدول. إن كل الأسباب التي تم ذكرها أعلاه كانت من بين الدوافع الأساسي للجزائر في تبني تقنية إعادة التمويل الرهني من خلال إنشاء شركة متخصصة في إعادة التمويل الرهني و هي شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)، باعتبارها تمثل وسيلة فعالة و أداة حديثة في حل مشكل التمويل طويل الأجل ، و هذا بتغطية خطر نقص السيولة لدى البنوك المانحة للقروض العقارية .

ثانيا - مفهوم إعادة التمويل الرهني و شروطه :

حتى نتمكن من الإحاطة أكثر بعملية التمويل الرهني لابد من أن ندرس مفهومها و شروطها بنوع من التفصيل كما يلي :

أ- مفهوم إعادة التمويل الرهني : يمكن أن نضع مفهوم لإعادة التمويل الرهني على أنه : " عملية جمع مجموع من القروض المتجانس سواء كانت (قروض عقارية)⁽¹⁾ أو قروض شخصية أو حتى قروض استهلاكية) في محفظ واحدة بمعدل فائدة للقرض و لفترة قد تمتد إلى غاية 10 سنوات ، و عليه فإن عملية إعادة التمويل الرهني تركز أساسا على إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الاجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين من البنوك و المؤسسات المالية ، الذين يلزمون بتقديم قائمة اسمية بالديون المعاد تمويلها من الشركة المتخصصة في إعادة التمويل الرهني لهذه القروض العقارية "⁽²⁾.

ب- شروط إعادة التمويل الرهني: حتى يتم العمل بهذه التقنية يجب توفر بعض الشروط لتنام العملية منها العامة و منها الخاصة و التي سنحاول أن نوجزها فيما يلي:

1- الشروط العامة لإعادة التمويل الرهني : إن قيام شركة إعادة التمويل الرهني بعملها

¹ - تجدر الإشارة إلى أنه في الجزائر يتم اعتماد عملية إعادة التمويل الرهني فقط في إعادة تمويل القروض العقارية التي تقوم البنوك و المؤسسات المالية بمنحها لتمويل نشاط الترقية العقارية و قطاع السكن بصفة عامة و التي تقوم بها شركة (SRH)، على عكس الدول الأخر التي تتعدها عملية إعادة التمويل إلى أنواع أخر من القروض.

² - عبد الحميد غوفي، عمر طالب، المرجع السابق ، ص 09.

يرتكز على مجموعة من المبادئ، و التي تعتبر في نفس الوقت الشروط العامة التي يجب توفيرها من أجل القيام بهذه العملية⁽¹⁾.

2- الشروط الخاصة لتعبئة القروض محل إعادة التمويل: يمكن حصر هذه الشروط في:

- يجب أن يكون المقرض (بنك أو مؤسسة مالية) معتمدا طبقا للنصوص القانونية سارية المفعول من طرف بنك الجزائر⁽²⁾.

- يجب أن يتضمن طلب إعادة التمويل المعلومات التالية:

- اسم البنك أو المؤسسة المالية طالبة إعادة التمويل وعنوانه (مقرها الاجتماعي).

- مبلغ أو قيمة القرض لإعادة التمويل ، و أن لا تتجاوز 80% من قيمة الضمانات المقدمة أي مثلا : (يمنح البنك قرض بقيمة 1.000.000 دج، و يقوم البنك بإعادة تمويل 800.000 دج) .

- الضمانات المقدمة يجب أن تكون رهون عقارية من المرتبة الأولى⁽³⁾.

إن القروض العقارية التي تكون سبب طلب إعادة التمويل يجب أن تكون قد منحت في إطار

¹ - و التي نعددها فيما يلي:

- إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الاجتماعية المحرومة من طرف المقرضين (بنوك أو مؤسسات مالية) ، وهذا من خلال التزامهم بتقديم قائمة تحتوي على الديون المعاد تمويلها من شركة (SRH).

- تشكيل صندوق عقاري من الدرجة الأولى ، ضمنا لعملية إعادة التمويل المنجزة من قبل شركة (SRH) أثناء الاهتلاك أو التعويض المسبق للقروض الأصلية.

- الاحتفاظ بحق الملكية للديون الغير عقارية التي هي في حوزة الحصيلة المالية للوسطاء المعتمدين، و حق التحقق والمراقبة من وجودها المادي في الوقت والمكان المحدد.

- يلتزم المقرض المستفيد من عملية إعادة التمويل الرهني ، بضمان الدفع المنتظم للفوائد و الأصول حتى في حالة توقف المقرض عن الدفع المؤقت.

- إن التحويل لشركة إعادة التمويل الرهني لحق الملكية للديون العقارية يكون بواسطة عقد بيع ما بين المقرض و شركة (SRH).

- حسن مسؤولية تسبير القروض للوسيط المعتمد.

- تضمن القروض الممنوحة من طرف البنوك المقرض برهون من الدرجة الأولى.

- إن مدة الامتلاك القصوى للقروض العقارية يجب أن لا تتعدى 30 سنة ، -أنظر الموقع الخاص بشركة (SRH): <http://srh-dz.org/?p=refinancement&lang=ar&var=7> ، 17:48 - 2017/12/15 ، - عبد

الحمد غوفي، عمر طالب، المرجع السابق، ص 19.

² - عيسى بوراوي، المرجع السابق، ص 182.

³ - زغيدي سفيان، المرجع السابق، ص 88.

تمويل قطاع السكن و للأغراض التالية: * - شراء مسكن جديد . * - بناء سكن عائلي فردي. * - توسيع سكن قائم. * - إعادة ترميم أو تهيئة سكن.

- أن تكون حسابات الاستغلال للسنة الماضية لطلب إعادة التمويل مصادق عليها من طرف الجمعية العامة للمساهمين في دورة عادية (AGO)⁽¹⁾.

- يجب أن لا تزيد عدد الأقساط الشهرية المستحقة الدفع و غير المدفوعة لكل قرض عقاري عن فلسطين ، و إذا كانت دورية السداد على أساس شهري أو لا يكون قد مضى على تاريخ استحقاق أي قسط 03 أشهر ، إذا لم يكن على أساس شهري⁽²⁾.

ت-محافظ القروض العقارية محل إعادة التمويل الرهني : يجب أن تتوفر في القروض العقارية التي تتكون منها المحفظة العقارية على الشروط التالية⁽³⁾:

- أن تكون هذه القروض محل إعادة التمويل مضمون برهن من الدرجة الأولى.
- أن تكون قيمة كل قرض قد تم صرفها لصالح المقترض مؤمن عليها لدى شركة ضمان القرض العقاري.

- أن تكون نسبة الفائدة متغيرة ، إذ يتم تحدها كل 05 سنوات من قبل الوسيط المالي.
- أن يلتزم البنك المقرض بأن يدير و يسير المحفظة العقارية ، من خلال مراقبة الوثائق و التواجد الدائم في أي وقت و مكان ، من أجل رضا شركة (SRH) عن طريقة التسيير المنتهجة.
- يجب على البنك بمجرد تمام تسديد القروض العقارية أو عجز المقترض عن التسديد إعادة تشكيل المحفظة العقارية .

- يحتوي نظام التسيير المتبع في إدارة المحفظة العقارية على مجموعة من الوظائف و التي تتمثل على وجه الخصوص فيما يلي:

- تحصيل الديون العقارية المتبقية.
- تسيير الأخطار و العجز عن سداد القروض العقارية.
- الحجز و إدارة القيم العقارية المحجوزة.

ث-سندات شركة إعادة التمويل الرهني: يمكن أن نصنف السندات التي تصدرها شركة إعادة

¹-إسلام عبد القادر عثمان ،المرجع السابق، ص ص 322 ، 323.

²-مكدال سعديّة ، المرجع السابق، ص 52.

³-زغيد سفيان، المرجع السابق، ص 88.

التمويل الرهني و المدعومة برهونات عقارية بحسب معدل الفائدة و تتمثل هذه السندات في⁽¹⁾:

1-سندات ذات الفوائد الثابتة: إن مدة هذه السندات تتراوح بين 02 إلى 07 سنوات ، و تدفع الفائدة لحملها كل نصف شهر، ويتم دفع القيمة الإسمية و الفائدة المستحقة للسندات في تاريخ الاستحقاق.

2-سندات ذات فوائد متغيرة: إن مدة هذه السندات هي 03 سنوات ، يتم تحديد الفائدة كل 06 أشهر وتدفع الفائدة لحملها كل نصف شهر ، كما يتم دفع القيمة الإسمية و الفائدة المستحقة للسندات في تاريخ الاستحقاق.

3-أذونات الشركة : يتم إصدارها على المدى القصير تتراوح مدتها ما بين 03 و 06 و 12 شهرا ، و يتم استناد في تحديد سعر الفائدة على مرجعية أذونات الخزينة و شهادات الإيداع التي لها نفس الأمد مع إضافة الهامش⁽²⁾.

ح-طرق إعادة التمويل الرهني : تساهم هذه الشركة (SRH) في تطوير و تفعيل آلية القرض العقاري الموجهة لتمويل مشاريع الترقية العقارية ،وتتم هذه العملية على مرحلتين الأولى وهي قيام مؤسسة القرض بمنح القرض للمقترض ، ثم تأتي المرحلة الثانية التي تسعا فيها مؤسسة القرض إلى البحث عن الأموال اللازمة من أجل تعويض المبالغ الممنوحة في شكل قروض بإيجاد السيولة لمنح قروض جديد للمقترضين⁽³⁾، وهنا تتدخل شركة (SRH) من خلال مساعدة هذه الهيئات المالية المانحة للقروض العقارية على الاستمرار في هذا النشاط عن طرق إعادة تمويل الرهني وفقا أسلوبين رئيسيين ، و هما باختصار :

1-إعادة التمويل مع حق الرجوع (Refinancement avec recours): في هذه الحالة يمكن للبنك المقرض أن يتحصل على المبلغ اللازم لإعادة تمويل القروض العقارية ،و التي قدمها لتمويل مشاريع الترقية العقارية و هذا في حدود 80% من الضمانات المقدمة له، و تبقى هذه الضمانات ضمن موجودات البنك المقرض ، مما يترتب عليه تحمل كل الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في إطار تمويل الترقية العقارية ، وعليه فإن هذه الضمانات المقدمة له سواء

¹-رمضاني أسيا، المرجع السابق، ص 22.

²-عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي، المرجع السابق، ص 71.

³-مكدال سعيدة، المرجع السابق، ص 12.

كانت رهون عقارية أو تأمينات عينية أو شخصية تبقى مسجلة باسم البنك المقرض⁽¹⁾، وهذه العملية تكون وفق الشروط التالية⁽²⁾:

- الوسيط المعتمد يحصل على إعادة التمويل المرجو بتقديم ضمانات أكيدة في حدود 125% من قيمة مبلغ إعادة التمويل.

- الديون لدى الغير تبقى في حصة الوسيط المعتمد.

- مخاطر عدم القدرة على التسديد من طرف العائلات يبقى تحت مسؤولية الوسيط المعتمد.

- كل المخاطر المرتبطة بالقروض يتكفل بها الوسيط المعتمد.

- الرهون من الدرجة الأولى و كل منح التأمين المكتتبة تبقى باسم الوسيط المعتمد.

- حسن مسؤولية تسيير القروض للوسيط المعتمد.

2- إعادة التمويل دون حق الرجوع: (Refinancement sans recours) في هذه الحالة

يمكن للبنك المقرض أن يتحصل على المبلغ اللازم في إطار عملية إعادة التمويل الرهني، وهذا بعد أن يقوم بتحويل جميع الرهون و الضمانات المقدمة للبنك المقرض باسم شركة (SRH)، وعليه فإن هذه الأخيرة يترتب عليها تحمل جميع المخاطر المتعلقة بالديون التي تم إعادة تمويلها، وهذا يتمشى مع القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 243 من (ق.م.ج) ، وهذه العملية تكون وفق الشروط التالية:

1- الوسيط المعتمد (البنك) يحصل على إعادة التمويل المطلوب بعد تحويل الرهون من الدرجة

الأولى و غيرها باسم شركة إعادة التمويل الرهني.

2- المخاطر المرتبطة بالديون لدى الغير المعاد تمويلها تتحملها شركة إعادة التمويل الرهني و ذلك

بشرط أن الوسيط المعتمد يوافق على ما يلي⁽³⁾:

- يقبل الاستمرار في تسيير الديون لدى الغير المتنازل عنها.

- يمضى مع شركة (SRH) اتفاقية تسيير و تغطية الديون المعاد تمويلها.

- يمضى مع شركة (SRH) اتفاقية تنازل عن الديون.

¹ - بوحفص جلاب نعاة، الابتكارات المالية و تفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، المرجع السابق، ص360.

² - أنظر الموقع الخاص بشركة (SRH): <http://srh-dz.org/?p=refinancement&lang=ar&var=7> ، 10:33 - 2017/12/17

³ - أنظر الموقع الخاص بشركة (SRH): <http://srh-dz.org/?p=refinancement&lang=ar&var=7> ، 12:13 - 2017/12/17 ..

-أن يتعهد البنك المقر في الاستمرار في إدارة القروض المتنازل عنها لصالح شركة (SRH) وهذا مقابل عمولة متفق عليها مسبقا.

-توقيع البنك المقرض اتفاق مع شركة (SRH) يتضمن التزام بإدارة و استرداد المبالغ المستحقة من المقترضين أي (الديون المعاد تمويلها).

-توقيع البنك المقرض اتفاق آخر مع شركة (SRH) يقضى بالتنازل عن المحفظة العقارية أي (الديون)، ويجب أن تحتوي هذه الاتفاقية تحت طائلة عدم القبول بعض المعلومات التي تخص محل الاتفاقية⁽¹⁾.

ثالثا - آثار عملية إعادة التمويل الرهني في تفعيل القروض العقارية:

إن الهدف الأساسي من تبني نموذج إعادة التمويل الرهني هو تفعيل سياسة القرض العقاري الموجه لتمويل الترقية العقارية ، و هذا بتغطية أحد المخاطر التي تعد ملازمة للبنوك و المؤسسات المالية المانحة لهذه القروض متوسطة و طويلة الأجل وهو خطر نقص السيولة ، وهذا عن طريق حماية المقرض بتوفير السيولة المطلوبة مما يضمن تحقيق الاستقرار المالي له ، و عليه فإن العمل بهذه التقنية كانت له آثار إيجابية في تحفيز و تشجيع الهيئات المالية الناشطة في مجال منح القروض العقارية ،وكذا استقطاب متدخلين جدد لهذا القطاع من خلال تحسين الأداء الائتماني و رفع من كفاءة السوق المالية ، و بالتالي توفير السيولة المالية المطلوبة مما يسمح بتلبية طلبات الفئة ذات الدخل المتوسط و المحدود وكذا المرقين العقاريين ، و هذا بهدف دعمهم من أجل الحصول على قروض عقارية تمكنهم من تمويل مشاريعها العقارية وهذا بشروط مقبولة ، لكن تبقى السوق المالية تعاني من بعض المشاكل التي يجب العمل على إصلاحها لتطوير هذه التقنية .

الفرع الثاني : التوريق كأداة لإعادة تمويل القروض العقارية:

إن خطر نقص السيولة يستدعي إيجاد آليات لمواجهة ،و تعتبر البنوك الأمريكية من الأوائل من عايش هذا الخطر في أزمة الرهون العقارية سنة 2008 مما حتم عليها إيجاد منفذ للخروج من هذا الوضع ، من خلال العمل بآلية التوريق بهدف تأمين السيولة اللازمة لبنوكها

¹ - بوحفص جلاب نعناعة، الابتكارات المالية و تفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، المرجع السابق، ص361.

لمواصلة نشاطها و هذا بـ "تحويل أصول غير سائلة إلى أصول سائلة"⁽¹⁾، وقد توسع استعمال هذه الآلية في العديد من دول العالم ، وكانت من بينها الجزائر التي أقرت العمل بهذه الآلية في سنة 2006 في النظام المصرفي الجزائري بموجب القانون رقم 05-06 المتضمن توريق الديون الرهنية⁽²⁾، و التي اقتصر العمل بها في مجال القروض العقارية وهذا بهدف تعزيز و تطوير آلية القرض العقارية ما اعتبره بعض المختصين كضمانة جديدة لتطوير مجال التمويل العقاري ، و عليه سنحاول باختصار إبراز مفهوم وأنواع و أهمية هذه العملية (أولا)، ثم الإجراءات المتبعة لتوريق القروض العقارية (ثانيا) .

أولا- مفهوم التوريق :

لنتمكن من الإحاطة بمفهوم عملية التوريق لابد من التطرق إلى تعريفها من حيث المعني الفقهي و القانوني، وكذا الإلمام بمزاياها ، كل هذا ندرسه بنوع من التفصيل كما يلي:

1-تعريف التوريق:لقد تعددت التعاريف التي تناولت عملية التوريق و التي سنحاول ذكر بعضها:

-عرف **عبيد على أحمد الحجازي** التوريق على أنه هو: " تحويل القروض و أدوات الديون غير السائلة إلى أوراق مالية سائلة (أسهم ، سندات) قابلة للتداول في أسواق المالية ، و هي أوراق تستند إلى ضمانات عينية ، أو ذات تدفقات نقدية متوقعة ، و لا تستند إلى مجرد القدرة المتوقعة للمدين على السداد من خلال التزامه العام بالوفاء بالدين"⁽³⁾.

-و يعرفه **هشام فضلي** على أنه:"تقنية يتم من خلالها التنازل عن مجموعة من الديون المتجانسة،إلى مؤسسة مالية متخصصة ، حيث تقوم هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية بقيمة الديون و وضعها في السوق المالية ، و عليه فإن التوريق يتأسس بتحويل مجموعة من القروض إلى سندات ⁽⁴⁾" .

-و يعرفه أيضا **عبد القادر بلطاس** بأنه:"تلك الآلية التي تسمح بنقل المخاطر المالية من

¹ - مصطفى سميعة، البنوك في مواجهة آلية التوريق، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2016، ص 5.

² -القانون رقم 05-06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن توريق الديون الرهنية، ج ر عدد 15.

³ -عبيد علي أحمد الحجازي، التوريق و مدى أهميته في ظل قانون الرضا المقارن، دار النهضة العربية، مصر، 2001، ص 03.

⁴ - زغدي سفيان، المرجع السابق، ص 91.

البنك أو المؤسسة المالية المالكة للقروض إلى المستثمرين عن طريق الأسواق المالية ، و ذلك بإصدار أوراق مالية مستندة إلى رهون عقارية سكنية ، أو رهون عقارية تجارية ⁽¹⁾ .

ت- آلية التوريق في القانون المقارن و القانون الجزائري: سنحاول دراسة هذه الآلية على

ضوء التشريع المقارن و التشريع الجزائري فيما يلي:

-التوريق في القانون المقارن:

لقد اهتمت العديد من التشريعات بآلية التوريق و احاطتها بتعاريف و بتنظيم قانوني خاص

بها و من بين التشريعات المقارنة نذكر :

1-المشرع الفرنسي:بدأ العمل بهذه الآلية بموجب القانون رقم 1201/88 ⁽²⁾ و الذي

تضمن استحداث صناديق متخصصة في توظيف الديون المجمعة و التي يصطلح عليها بالفرنسية

(FCC) - Les fonds communs de créance، وقد تم تدعيم هذا القانون بالمرسوم التنفيذي

رقم 89-158 ⁽³⁾، ثم بعدها تم إصدار نص تنظيمي آخر رقم 89-01 من طرف لجنة عمليات

البورصة لتنظيم طريقة اعتماد وعمل الصناديق المتخصصة في توظيف الديون المجمعة ⁽⁴⁾،

و التي تم إقرارها في النصوص سألغة الذكر، وقد تلت هذه النصوص عدة تعديلات من أجل وضع

قاعدة قانونية تنظيم عملية التوريق ، وقد جاء فيها إمكانية السماح لصناديق **(FCC)** بالحصول

على قروض و كذا القيام بعدة إصدارات بدل إصدار واحد ، وكذلك التوسيع من مجال عمليات

التوريق لتشمل القروض التي تملكها شركات التأمين ⁽⁵⁾، وقد أقر هذا التعديل الأخير لقانون النقدي

و المالية رقم 2003-706 من خلال السماح لصندوق **(FCC)** بنشاط التوريق ⁽⁶⁾.

¹ - مصطفى سميعة، المرجع السابق، ص 7.

² -Loi n° 88-1201 du 23décembre 1988 , relative aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières et portant création des fonds communs de créances , JORF du 31 décembre 1988 , [http:// www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr) . 11:23 - 2017/12/26

³ -Décret d' application n°89-158 du 09 mars1989 , portant l' application des articles 34 a 42 de la loi n°88-1201 du 23 décembre 1989 relatif aux fonds communs de créances, JOFR du 11 mars 1989 [http:// www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr) 11:28 - 2017/12/26

⁴ -GRANIER Thierry , JAFFEUX Corinne, la titrisation aspect juridique et financière, 2ème édition, ECONOMICA, paris, 2004, p 23-24 .

⁵ -BONNEAU Thierry, droit bancaire, 6 ème édition, Montchrestien, paris, 2005, pp 630 -631 .

⁶ -Loi n°2003-706 du 1 aout 2003, de sécurité financière, JOFR n° 177 du 02 aout 2003. www.legifrance.gouv.fr 11:33 - 2017/12/26

2-المشرع المغربي : يعرف التسييد في المادة 02 من القانون 10/98 المتعلق بتسييد الديون الرهنية بأنه : " عملية مالية تتمثل في قيام صندوق توظيف جماعي للتسييد بشراء ديون رهنية يؤدي ثمنها بواسطة حصيلة إصدار حصص ممثلة لتلك الديون وعند الاقتضاء بواسطة حصيلة إصدار اقراض سندي معتمد على تلك الديون وذلك وفقا للأحكام الواردة في هذا القانون"⁽¹⁾.

3-التوريق في القانون الجزائري : إن المشرع الجزائري قد عرف آلية التوريق من خلال القانون رقم 05/06 في المادة 02 الفقرة 1 منها بأنه : " عملية تحويل القروض الرهنية إلى أوراق مالية، وتتم هذه العملية على مرحلتين:
-التنازل عن القروض الرهنية من قبل مؤسسة مصرفية أو مالية لفائدة مؤسسة مالية أخرى.
-قيام هذه الأخيرة بإصدار أوراق مالية قابلة للتداول في السوق ممثلة للقروض الرهنية".
من خلال ما ورد في نص المادة نلاحظ أن المشرع لم يعرف التوريق بشكل دقيق لكنه أوضح المراحل التي تمر بها عملية التوريق .

من خلال استقراء مختلف المواد التي جاء بها المشرع في القانون رقم 05-06 نجد أن المشرع يهدف إلى تأسيس نظام قانوني خاص بالتوريق بالتركيز على توريق القروض العقارية الممنوحة في إطار تمويل السكن ، وهذا من أجل تمكن الهيئات المالية المتدخلة في عملية التمويل (البنوك و المؤسسات المالية)، من الحصول على موارد مالية جديدة تمكنها من مضاعفة حجم القروض العقارية الممنوحة ، و لقد حدد هذا القانون أيضا الهيئة المسؤولة وهي شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) التي تقوم باقتناء هذه القروض الرهنية من البنوك و المؤسسات المالية ، وكذا تعيين الهيئة المكلفة (المؤتمن المركزي على السندات) بإشراف على إدارة و ضمان سير هذه العملية من أجل إنجاحها.

نشير إلى أن الرهن كضمان للقرض العقاري هو محور عملية التوريق التي تعتمد على تحويل كتلة القروض العقارية المدعمة برهون إلى مؤسسة توريق و التي تتولى إصدار ما يقابلها إلى قيم منقولة تأخذ في الغالب شكل أوراق مالية ، و بذلك يشكل الرهن عبر كافة مراحل عملية التوريق الضمان الأمثل للوفاء بالتزامات المترتبة عن القرض العقاري في ذمة الطرف المقترض⁽²⁾.

¹ -القانون رقم 98-10 المؤرخ في 16/09/1989 المتضمن مسطرة تسييد الديون الرهنية، ج ر عدد 37.

² - رملة العلجة ، المرجع السابق ن ص 05.

ث-مزايا استعمال التوريق في المجال التمويل العقاري:يعتبر استعمال آلية التوريق في المجال المصرفي ذو أهمية بالغة نظرا لأنواعه و كذلك للمزايا التي يوفرها ، خاصة ما تعلق بإعادة التمويل في مجال القروض الرهنية ، وهذا لمعالجة مشكلة نقص السيولة لدى المؤسسات المقرضة الناتجة عن تقديم قروض عقارية طويلة الآجال لتمويل قطاع السكن ،وعليه نعدد أهم هذه المزايا فيما يلي:

- التوريق وسيلة تسمح بالتقليل من مخاطر التمويل التي يمكن أن تلحق بالمستثمرين من خلال توزيع المخاطر المالية على قاعدة عريضة من القطاعات المختلفة.
- يعمل التوريق على التقليل من احتمالات تعرض المستثمرين للأخطار المالية ، وكذا العمل على إنعاش سوق الرهون الرائدة.
- التوريق وسيلة تساعد على تأمين السيولة من خلال تحويل الأصول غير السائلة إلى أصول سائلة لإعادة توظيفها مرة أخرى ،و هذا بالرفع من حجم القروض الممنوحة⁽¹⁾.
- التوريق يسهل حركة تدفق التمويل الخاص بالعمليات الائتمانية لاسيما (القروض) المضمونة بالرهون عقارية و بشروط و أسعار أفضل و فترات سداد مناسبة⁽²⁾.
- التوريق يساعد على تحقيق الشفافية و تحسين بنية المعلومات المتعلقة بالسوق المالي ، وهذا ما يسمح بدخول العديد من البنوك والمؤسسات المالية مجال منح القروض⁽³⁾.
- إن عملية التوريق تساعد على تنشيط كل من السوق الأولية و الثانوية المتعلقة بالرهون العقاري في الجزائر.

-يعمل التوريق على تفعيل حركية سوق الأوراق المالية من خلال تعبئة منابع تمويل جديدة وتنويع المعروض من المنتجات المالية،وتفعيل حركية سوق التداول للسندات و خلق علاقات ارتباطية تمويلية بين مختلف القطاعات كقطاع تمويل السكن و سوق الأوراق المالية⁽⁴⁾.

ثانيا-أطراف عملية التوريق: يمكن أن نقسم الأطراف أو المتدخلون في عملية التوريق إلى قسمين الأطراف أو المتدخلون الأساسيين، و الأطراف أو المتدخلون الثانويين و هم كما يلي :

¹ - بوحفص جلاب نغاعة، الجوانب القانونية و العملية لعقد القرض العقاري ،المرجع السابق، ص 298.

² - بن رحيم محمد خميسي، التوريق ووقعه على الأزمات المالية، مجلة أبحاث اقتصادية و إدارية، العدد 8 - ديسمبر 2010، جامعة بسكرة ، ص 63.

³ - عمار بوطكوك، المرجع السابق، ص 16.

⁴ - بن رحيم محمد خميسي،المرجع نفسه ، ص 64.

(1)-الأطراف الأساسيين في عملية التوريق :تظم عملية التوريق عدة أطراف و بغياب أحدهم لا تتم هذه العملية باعتبارها تشكل سلسلة متكاملة و هؤلاء الأطراف الرئيسيين هم كما يلي:

أ-المؤسسة المتنازل:هي أحد المتدخلين الرئيسيين في عملية التوريق فهي لها عدة تسميات منها (مؤسسة البادئة بالتوريق أو المؤسسة المبادرة بعملية التوريق)، فهي مؤسسة مالية متخصصة في تمويل أو منح القروض العقارية(le cédant) و التي تريد توريق أصولها⁽¹⁾، وهذا من خلال القيام بعملية تجميع ديونها الرهنية المتجانسة في محفظتها المالية ، ثم تقوم بالتنازل عن هذه الديون سواء كلها أو جزء منها وهذا باللجوء إلى استعمال تقنية التوريق⁽²⁾، و يقصد بهذه المؤسسة المتنازل في القانون الأنجلوسكسفوني بأنها : " المؤسسة التي تمويل و تقدم القروض و تكون الالتزامات التي تنشأ بخصوصه ، تلك القروض المستحقة في الأصل إلى هذه المؤسسة قبل تحويلها إلى المنشأة ذات الغرض الخاص"⁽³⁾، أما في الجزائر فهي تعتبر مؤسسة ائتمانية معتمدة من طرف بنك الجزائر حسب ما تنص عليه المادة 72 من الأمر رقم 03-11 المعدل و المتمم ، وقد تم تعريفها بمقتضى المادة 02 الفقرة 3 من القانون رقم 06-05 سالف الذكر بأنها : " مؤسسة مصرفية أو مالية تتنازل بواسطة جدول التنازل ، عن قروض ممنوحة في إطار تمويل السكن " .

ب- مؤسسة التوريق أو مصدرة الأوراق المالية: و يطلق عليها مصطلح خاص بها و هي الشركة ذات الغرض الخاص(Emetteur des titres)⁽⁴⁾، و تعرف في أمريكا برمز (SPV) والذي يعني Special Purpose Vehicle، أما في فرنسا فتعرف برمز (FCC) والذي يعني le Fond Commun de Créance⁽⁵⁾، و تم تعريفها على أنها: "منشأة ذات غرض خاص بعيدة عن خطر الإفلاس (سواء في شكل هيئة ، أو مؤسسة ، أو شركة توصية ، أو شركة ائتمانية ، أو شركة ذات مسؤولية محدودة ، أو أي شكل آخر)⁽⁶⁾".

أما في الجزائر فقد عرف المشرع مؤسسة التوريق في القانون رقم 06-05 سالف الذكر في

¹ - مصطفىاوي سميرة ، المرجع السابق، ص 46.

² - بلعيساوي محمد الطاهر ، توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد 02، لسنة 2010، جامعة بيجاية ، ص 167.

³ - مصطفىاوي سميرة ، المرجع نفسه ، ص 45.

⁴ - بن رجم محمد خميسي، المرجع السابق ، ص 59.

⁵ - بلعيساوي محمد الطاهر، المرجع نفسه ، ص 166.

⁶ - مصطفىاوي سميرة ، المرجع نفسه ، ص 47.

المادة 02 الفقرة 2 منها على أنها: "هيئة لها صفة مالية تقوم بعملية التوريق في سوق الأوراق المالية و تخضع لرقابة لجنة تنظيم عمليات البورصة"، و في الجزائر توجد فقط شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) التي تعتبر مؤسسة مالية متخصصة في التوريق، و التي تقوم بشراء القروض العقارية الرهنية من المؤسسة المتنازلة أي (بنك أو مؤسسة مالية) ،و يتم تجميعها في محفظة مالية تكون مدعمة بضمانات ، و تقوم بعملية توريق هذه الديون من خلال إصدار الأوراق المالية الممثلة لها⁽¹⁾، و تتم هذه العملية طبقا للمرسوم التشريعي رقم 93-10 المؤرخ في 23/05/1993 المتعلق ببورصة القيم المنقولة المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 03-04 المؤرخ في 19/02/2003⁽²⁾، و بالرجوع إلى قواعد القانون التجاري في نص المادة 703 منه نجد أنه يجب على الشركة عند الاكتتاب القيام بعملية الإشهار ، إضافة إلى تحديد قواعد و كذا مضمون المذكرات التي توجه إلى إعلام المستثمرين ،و كذا شروط الحصول على تأشيرة لجنة تنظيم عمليات البورصة و مراقبتها طبقا للنظام رقم 96-02 المتعلق بالإعلام الواجب نشره من طرف الشركات أو الهيئات التي تلجأ إلى علانية الادخار عند إصدارها قيما منقولة⁽³⁾.

ت-المدين: وهو المقترض (le débiteur) و الذي قد يكون شخصا طبيعيا (موظف) أو شخصا معنويا (متعامل في الترقية العقارية)، و الذي يستفيد من القرض العقاري⁽⁴⁾ ، و الذي يعرف في مجال التوريق بأنه: "الشخص الذي يتلقى من أجل استعماله من بنك أو مؤسسة مالية مبلغ من النقود يلزم بإعادته في مدة زمنية محددة قد تصل إلى 30 سنة مقابل مالي يساوي أو يفوق المبلغ المقترض ، و دور المدين في هذه العملية هو الوفاء بأقساط القرض إلى الجهة المسؤولة عن تحصيل القروض العقارية محل عملية التوريق⁽⁵⁾"، وعليه فإن المدين يصبح هو صاحب القرض العقاري الموجه لتمويل سكن المنجز في إطار الترقية العقارية⁽⁶⁾، و يجب أن يكون هذا

¹ - مصطفىاوي سميرة، المرجع السابق، ص 48.

² - للمرسوم التشريعي رقم 93-10 المؤرخ في 23/05/1993 المتعلق ب بورصة القيم المنقولة و المعدل و المتمم، ج ر عدد 34، بموجب القانون رقم 03-04 المؤرخ في 19/02/2003، ح ر عدد 14.

³ -نظام رقم 96-02 المؤرخ في 22/07/1996 المتعلق بالإعلام الواجب نشره من طرف الشركات أو الهيئات التي تلجأ إلى علانية الادخار عند إصدارها قيما منقولة، ج ر عدد 36.

⁴ - كسال سامية، دور نظام توريق القروض الرهنية في تمويل الترقية العقارية، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، سنة 2013 - جامعة بسكرة، ص 213.

⁵ - مصطفىاوي سميرة، المرجع نفسه ، ص 48.

⁶ - بلعيساوي محمد الطاهر، المرجع السابق، ص 167.

القرض العقاري الممنوح مضمونا برهن عقاري من المرتبة الأولى طبقا للمادة 96 من القانون رقم 02-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2003 ، و المادة 02 من القانون رقم 05-06 .

ث- **المؤتمن المركزي على السندات:** تم إنشاء هذه الهيئة (dépositaire central des titres) بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93-10 سالف الذكر المتعلق ببورصة القيم المنقولة بموجب المادة 03 منه و المعدلة بموجب المادة 2 من القانون رقم 03-04 سالف الذكر إذ تعتبر هذه الهيئة أحدا الهيئات التي تتضمنها بورصة القيم المنقولة ، وهذا بهدف ممارسة بعض الصلاحيات المحددة في نص المادة 19 مكرر 2 منه ، وقد أضاف المشرع في الفقرة 4 من المادة 02 من القانون رقم 05-06 مهام أخرى تتمثل فيما يلي:

المحافظة على الأوراق المالية و تداولها بالدفع من حساب إلى حساب و كذا إدارتها ، وكل هذه المهام تتمحور حول حفظ السندات و متابعة حركتها و إدارتها ، وعليه نصل إلى نتيجة مفادها أن هذه الهيئة تخضع لمراقبة لجنة تنظيم عمليات البورصة أثناء ممارسة وظيفة مراقبة العمليات التي تقوم بها مؤسسة التوريق⁽¹⁾، عند القيام بتسجيل الأوراق المالية التي قامت بإصدارها لدى المؤتمن المركزي على السندات و يتم إصدار الأوراق المالية و تكون قابلة للتداول في سوق الأوراق المالية⁽²⁾، و سيتم التفصيل أكثر عند دراسة تسجيل السندات التي تم إصدارها.

د- **المستثمرون:** يعتبر المستثمر (les investisseurs) أحد أهم المتدخلين في عملية التوريق من خلال الاستثمار في السندات التي يتم شرائها من مؤسسة التوريق (مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH))⁽³⁾، و هؤلاء المستثمرون قد يكونوا أشخاص طبيعيين أو معنويين إلا أنه في الغالب يكون هؤلاء المستثمرين من البنوك و المؤسسات المالية و شركات التأمين و الصناديق و مؤسسات استثمارية و غيرها⁽⁴⁾، و الذين يحلون محل الدائن الأصلي كدائنين جدد ليقوم بعدها بالاحتفاظ بها بهدف تحقيق الربح نتيجة الفائدة المتحصل عليها بعد إعادة بيعها في السوق المالية ، على اعتبار أن هذه الديون تمثل ديون مرهونة من الدرجة الأولى⁽⁵⁾.

(2)-الأطراف الثانوية في عملية التوريق : يمكن أن نعدد الأطراف أو المتدخلون الثانويين

¹ - بلعيساوي محمد الطاهر، المرجع السابق ، ص 166.

² - بوحفص جلاب نعاة، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، المرجع السابق، ص 365.

³ - بلعيساوي محمد الطاهر، المرجع نفسه ، ص 165.

⁴ - مصطفى سميعة، المرجع السابق، ص 48.

⁵ - كسال سامية، المرجع السابق، ص 215.

في شكل عناصر فقط كما يلي:

أ-وكالات التصنيف الائتماني (Rating agency) : يبرز دور هذه الوكالات في كونها تهدف لحماية المستثمرين إذ تقوم بالتقديرات الأولية لمختلف الأوراق المالية التي تقوم مؤسسة التوريق بإصدارها و تحديثها من حيث قوة الائتمان و الربحية⁽¹⁾، و هذا بجمع المعلومات و انجاز دراسات تتعلق بتصنيف الائتماني المناسب لهذا الإصدار، و الذي يعتمد عليه المستثمرون في اتخاذ قرارات الاستثمار⁽²⁾.

ب-سلطات الرقابة أو الوصاية (les autorités de surveillance) :إن هذه الهيئة يختلف دورها من دولة إلى آخر إلا أنها دائما تهدف للمراقبة و متابعة و الترخيص لعمليات التوريق، و من أمثلتها نذكر في الولايات المتحدة الأمريكية نجد أن عملية التوريق تتم من طرف (the Securities exchange commission) ، و في فرنسا نجد أن الرقابة تتم من طرف سلطة السوق المالية ((l'autorité de marché financier (AMF))، أما الجزائر فتحت لجنة تنظيم و مراقبة عمليات بورصة القيم المنقولة (COSOB)⁽³⁾.

ت-شركة التسيير (la société de gestion) : تقوم هذه الشركة بعملية استرداد للديون المتبقية بصفة دورية من المقترضين في الآجال المحددة للاستحقاق و المتفق عليها مسبقا، ثم القيام بتسليم هذه الديون المحصلة إلى مؤسسة التوريق لتسديد حقوق المستثمرين ،وهنا قد تكون هذه الشركة المسيرة هي المؤسسة المتنازلة أي البنك⁽⁴⁾.

ث-مؤسسة تعزيز الائتمان (les sociétés de rehaussement de crédit) :تهدف هذه المؤسسة إلى منح دعم للقروض وهذا بتقديم ضمانات تضمن الدفع ، و توجد و سائل آخر لدعم مثل: خطاب الضمان المصرفي أو بوليصة تامين، وهذا من اجل تعزيز و دعم الجدارة الائتمانية لعملية التوريق⁽⁵⁾.

¹ - يوسف على، أزمة الرهن العقاري، مجلة العلوم الاقتصادية و التسيير و العلوم التجارية ، العدد 2009/02، جامعة المسيلة، الجزائر، ص 96.

² - جريزي رابح، البورصة و الأدوات محل التداول فيها، دار بلقيس،الجزائر،د س ن، ص 212.

³ - مصطفىاوي سميرة ،المرجع نفسه، ص 50.

⁴ -محمد صالح الحناوي، جلال إبراهيم العيد، بورصة الأوراق المالية بين النظرية و التطبيق ، الإسكندرية الدار الجامعية، مصر 2002، ص 317.

⁵ - مصطفىاوي سميرة ،المرجع السابق، ص 50.

3-أساليب التوريق: توجد ثلاثة أساليب التي يتم من خلالها تحويل الأصول الغير سائلة

إلى أصول سائلة ،و التي سنحاول دراستها باختصار كما يلي:

أ-**استبدال الدين (Novation):**يعتبر الأسلوب الوحيد الذي يتم بموجبه التحويل الحقيقي لكل من الحقوق و الالتزامات الأصلية بأخر جديدة ، كما أنها الآلية ذاتها التي تستعمل في بيع الذمم المدينة الناتجة عن البطاقات الائتمانية لمخازن التجزئة⁽¹⁾، غير أن صعوبة تطبيق هذا الأسلوب تكمن في وجوب الحصول على الموافقة المسبقة لكل الأطراف ذات الصلة بالقرض العقاري على إمكانية تحويله كلياً أو جزئياً إلى أوراق مالية ، وذلك لتمكين المشتريين من الاستفادة اللاحقة من ميزة التحويل⁽²⁾.

ب-**التنازل (Assignment):** يعبر عنه بأنه الطريقة التي تستخدم في توريق الذمم المدينة الناشئة عن بيع السيارات و ما شابهها ، حيث يتم بموجبها التنازل عن الأصول أو الموجودات لمصلحة الدائنين أو المقترضين⁽³⁾، و عليه فهو يعتبر من بين الطرق الشائعة في توريق الذمم الناشئة عن بيع الأصول أو إيجارها ، ففي عقد الإيجار و البيع مثلاً يتم الاستمرار في دفع الأقساط إلى الممول الأصلي ،و الذي يقوم بدوره إما بتحويلها إلى مشتري الذمم المدينة⁽⁴⁾، أو تسديدها ضمن سلسلة من الحوالات المتتالية عليها في عقد التوريق المبرم⁽⁵⁾، ومقابل ذلك يقوم باسترداد المبلغ من المؤجرين ، و يكون التنازل على نوعين : ضمن إشعار (Notice) يوجه إلى المقترض ، أو عدم وجود إشعار ضمن عملية التنازل عن المديونية إلى الغير⁽⁶⁾، وهذا الأسلوب هو المتبع في الجزائر بمقتضى القانون رقم 05-06 سالف الذكر .

ت-المشاركة الجزئية أو الفرعية (Sub-participation):إن هذا الأسلوب يتم فيه بيع

الذمم المدينة من قبل الدائن الأصلي إلى البنك المشارك أو البنك القائد (Lead Bank) يكون

¹ - عمار بوطكوك، دور التوريق في نشاط البنك (حالة بنك التنمية المحلية)، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة منتوري - قسنطينة، 2007-2008، ص 26.

² - بن رحيم محمد خميسي، المرجع السابق، ص 62.

³ - موسوعة التوريق (2)، بحوث في التوريق و إدارة الموجودات و المطلوبات و الرهونات العقارية، اتحاد المصارف العربية ، سنة 2002، ص 18.

⁴ - زغدي سفيان، المرجع السابق ، ص 93.

⁵ - أنظر المادة 08 من القانون رقم 05-06 سالف الذكر.

⁶ - موسوعة التوريق (2)، بحوث في التوريق و إدارة الموجودات و المطلوبات و الرهونات العقارية، المرجع السابق، ص 18.

متخصص في شراء تلك الذمم و تمويلها (Factoring)، وهنا لا يتحمل البائع أي مسؤولية فيما لو عجز المدين عن التسديد⁽¹⁾، وعليه يتم في العادة إشعار المدين أي المقترض بأن حسابه قد تم بيعه إلى بنك آخر و عليه يتم التسديد له مباشرة⁽²⁾، ونظرا لإنعدام حق الرجوع (Recourse) فإنه ينبغي على مشتري الديون أي البنك التأكد من أهلية المدين و جدارته الائتمانية ، و يضاف إلى هذه الضمانة ضمانات أخرى تتمثل في ضمانات عقارية أو سندات مديونية و حقوق إدارة الدين كوصي عليه (Trustee)⁽³⁾.

ثالثا-الإجراءات القانونية لتوريق القروض العقارية وفق القانون الجزائري :

إن عملية توريق القروض العقارية تتطلب المرور بمرحلتين أساسيتين كما نصت عليها المادة 2 الفقرة 1 من القانون رقم 05-06 سالف الذكر، وهما مرحلة التنازل عن القروض العقارية من طرف البنك أو المؤسسة المالية (1)، ثم تليها مرحلة إصدار الأوراق المالية من طرف مؤسسة التوريق (SRH) القابلة لتداول في السوق العقارية الثانوية الناجم عن القروض العقارية المتنازل عنها (2) ، و التي سنحاول دراستها بنوع من التفصيل كما يلي :

1-مرحلة التنازل عن القروض العقارية محل عملية التوريق:

أ-طبيعة الديون المتنازل عنها (القروض العقارية): إن طبيعة الديون المقصودة في هذا القانون هي القروض المضمونة برهون عقارية من المرتبة الأولى ، و التي تكون موجهة لتمويل قطاع السكن حسب المادة 02 الفقرة 6/5 من القانون رقم 05-06 ، وقد حصر المشرع القروض محل عملية التنازل في تلك القروض⁽⁴⁾ التي تقدم مؤسسة التوريق على شرائها من المؤسسة المتنازلة التي تكون موجهة لتمويل قطاع السكن ، وقد استبعد من هذه الديون كل من القروض المتنازع عليها ، و كذا القروض التي تتضمن خطر عدم التحصيل عند تاريخ التنازل عنها⁽⁵⁾. كما يجب أن تكون هذه القروض المتنازل عنها لصالح مؤسسة التوريق في إطار تمويل

¹ - بن رحيب محمد خميسي، المرجع السابق، ص 62.

² - مجرالي محمد أمين، المرجع السابق، ص 15.

³ - عمار بوطكوك، المرجع السابق، ص 28.

⁴ - عرفة الفقرة 6 من المادة 2 من القانون رقم 05-06 سالف الذكر القروض بقولها: " القروض هي السلفيات

الممنوحة من البنوك و المؤسسات المالية في إطار تمويل السكن".

⁵ - أنظر المادة 10 من القانون رقم 05-06 سالف الذكر.

قطاع السكن مؤمنة إذا كانت النسبة بين مبلغ القرض و قيمة السكن تتجاوز (60%)⁽¹⁾، وعليه فإن الديون محل عملية التوريق هي تلك القروض العقارية الموجه لتمويل قطاع السكن دون غيرها.

ب- شروط التنازل عن الديون : تتم عملية التنازل عن هذه الديون بين المؤسسة المتنازل

و مؤسسة التوريق بعد أن يتم إبرام اتفاق بينهما ووفقا لمحررات تمنحها المؤسسة المتنازلة لها، و حتى تكون العملية سليمة يجب توفر بعض الشروط في التنازل عن القرض ،والتي تتمثل فيما يلي:
-أن تكون القروض محل التنازل المقدمة من طرف المؤسسة المتنازلة موجهة لتمويل السكن.
-أن تكون هذه القروض في شكل مجموع أو كتلة واحدة بحيث يتم إصدار الأوراق المالية المسندة إليها في معاملة واحدة .

-عملية التنازل عن القروض تتم وفق اتفاق يبرم بين المؤسسة المتنازلة و مؤسسة التوريق كإجراء إلزامي⁽²⁾.

-وجوب نقل الضمانات و التأمينات الخاصة بالقروض العقارية في عملية التنازل.

-وجوب قيام المؤسسة المتنازلة بإعلام المقترض عن عقد التنازل ، وذلك حتى يقوم بالوفاء إلى الطرف الجديد وهي مؤسسة التوريق التي تحل محل الدائن الأصلي في استرداد القرض بعد تم عملية التنازل⁽³⁾.

ت-إجراءات التنازل عن القروض العقارية :حتى تتم عملية التنازل عن القروض الرهنية من طرف المؤسسة المتنازلة لصالح مؤسسة التوريق (SRH) يجب أن تقوم بتسليم جدول خاص بالتنازل (Bordereau de cession)، يضاف إليه عقد التنازل المبرم بينهما،وقد أورد المشرع مجموع من البيانات الخاصة بهذا الجدول ،و التي سنعددتها فيما يلي:

-البيانات الخاصة بجدول التنازل:يجب أن يتضمن جدول التنازل مجموعة من البيانات التي نص عليها المشرع في القانون رقم 05-06 سالف الذكر و هي⁽⁴⁾:

¹ - أنظر المادة 21 من القانون رقم 05-06 سالف الذكر.

² - أنظر المادتين 8 و 9 من القانون رقم 05-06 سالف الذكر.

³ -مجرالي محمد أمين، المرجع السابق، ص 15.

⁴ - أنظر المادة 14 من القانون رقم 05-06 سالف الذكر تتضمن البيانات الخاصة بجدول التنازل ، ما تجدر الإشارة إليه أن المشرع قد استعمل عبارة (يجب)، و التي تفيد إلزامية وجود هذه البيانات في جدول التنازل مع فتح الباب أمام الطرفين إلى إضافة بعض البيانات بالاتفاق عليها، وفي حالة قيام المؤسسة المتنازلة بتقديم عمدا و إدراج أي معلومة غير صحيحة أو خاطئة في الجدول أو في مستخرج الجدول تعاقب بغرامة مالية من (50.000=

-تسجيل جدول التنازل : بعد أن يتم ملئ جدول التنازل ببيانات المطلوب و المذكورة أعلاه من طرف المؤسسة المتنازلة ، يقوم كل من مسؤول المؤسسة المتنازلة و مسؤول مؤسسة التوريق بالتوقيع على نسخة مستخرج من الجدول الخاص بالتنازل L'extrait du bordereau doit être déposé à la conservation foncière والذي يتضمن تسجيل نقل كل الرهون الضامنة للقروض المتنازل عنها في إطار عملية التوريق⁽¹⁾، و البيانات التي يجب أن تتضمنها هذه النسخة قد أوردها المشرع في المادة 17 من القانون رقم 05-06 سالف الذكر⁽²⁾ .

توقيع هذه النسخة المستخرج من جدول التنازل من طرف مسؤولي كل من مؤسسة التوريق و المؤسسة المتنازلة ، و تقوم هذه الأخيرة بعد مراجعة المعلومات الواردة في الجدول و تأكد من صحتها باعتبارها المسؤولة عنها ، تقوم بإيداع هذه النسخة لدى المحافظة العقارية في أجل أقصاه 30 يوما من تاريخ التوقيع ، عن طريق إرسال هذه النسخة الموقعة من جدول التنازل في ظرف مغلق مع إشعار بالاستلام إلى المحافظة العقارية المختصة بهدف التسجيل الذي يكون مجانا⁽³⁾.

ث-الآثار المترتبة عن تسليم جدول التنازل : تنتج عن تسليم هذا الجدول بعض الآثار التي سنحاول أن نذكرها :

-حلول مؤسسة التوريق محل المؤسسة المتنازلة بقوة القانون فيما يخص القروض المتنازل عنها و كل أشكال الضمانات و التأمينات المتعلقة بها ابتداء من تاريخ التوقيع على جدول التنازل⁽⁴⁾.
-بمجرد التوقيع على جدول التنازل من طرف المؤسسة المتنازلة يتم حذف هذه القروض المتنازل عنها من أصول المؤسسة المتنازلة.

-تنتقل إدارة كل الديون الرهنية المتنازل عنها من قبل المؤسسة المتنازلة لفائدة مؤسسة التوريق.
-بمجرد التنازل عن القروض الرهنية لفائدة مؤسسة التوريق تصبح نافذة في مواجهة الغير .
-يصبح إجراء التنازل ملزم للمدين المعني بالقروض المتنازل عنها ابتداء من تاريخ تبليغ عن

=دج) إلى (1.000.000 دج) وهو ما نصت عليه المادة 101 من قانون المالية لسنة 2017 المعدلة للمادة 25 من القانون رقم 05/06 سالف الذكر .

¹ - أنظر المادتين 16 - 18 من القانون رقم 05-06 سالف الذكر .

² -أنظر المادة 17 من القانون رقم 05-06 سالف الذكر التي تنص على البيانات الخاصة بالنسخة المستخرجة من جدول التنازل .

³ - أنظر المادتين 16 و 18 من القانون رقم 05-06 سالف الذكر .

⁴ - أنظر المادة 15 من القانون رقم 05-06 سالف الذكر .

طريق رسالة مضمونة مع إشعار بالاستلام تقوم بإرسالها المؤسسة المتنازلة⁽¹⁾.

ح- إدارة و استرداد القروض العقارية المتنازل عنها: يتم التنازل عن كتلة أو محفظة هذه

الأصول أو القروض المضمونة برهون عقارية من المرتبة الأولى من طرف المؤسسة المتنازلة أي مانحة القروض العقارية ، إلى مؤسسة التوريق (SRH)، و يكون هذا بمجرد تسجيل جدول التنازل في المحافظة العقارية ، و عليه قد سمح المشرع لمؤسسة التوريق بأن تكليف المؤسسة المتنازلة (بنك أو مؤسسة مالية) باعتبارها لأدرا و لديها من الكفاءة ما يساعدها على استرداد هذه القروض⁽²⁾، أو أي مؤسسة آخر القيام بعملية استرداد القروض الرهنية التي تم التنازل عنها⁽³⁾، وكذا استخدام رفع اليد و كذلك جميع المهام التي تتعلق بالتسيير لحسابها ، وهذا تنفيذا لشروط الوارد ذكرها في الاتفاقية المبرمة بين الطرفين و التي تسمى باتفاقية تسيير القروض (Convention de gestion et de recouvrement)⁽⁴⁾، وهنا إذا توقفت المؤسسة المتنازلة -المسيرة- أو أي مؤسسة أخرى محل اتفاق الاسترداد القروض عن ممارسة نشاطها أو أصبحت خاضعة للرقابة على التسيير أو لإجراء قضائي مثل الإفلاس أو التصفية أو لأي سبب آخر ، هنا أعطى المشرع لمؤسسة التوريق الحق في المطالبة الفورية بالمبالغ المستردة أو في طريق الاسترداد لحسابها قبل مباشرة أحد هذه الإجراءات⁽⁵⁾.

وعليه يمكن لمؤسسة التوريق أن تبرم اتفاق جديد مع أي مؤسسة مالية⁽⁶⁾ شريطة أن تكون معتمدة من أجل مواصلة القيام بمهام استرداد قيمة القروض الرهنية المتبقية التي كانت موكلة للمؤسسة المتنازلة ، وهنا يجب أن يتم تبليغ المدين (المقترض) بهذا الإجراء عن طريق رسالة مضمونة من طرف مؤسسة التوريق تعلمه فيها بأن دفع الأقساط الشهرية سيكون في حساب المؤسسة الجديد التي تم تكليفها باسترداد القروض الرهنية⁽⁷⁾.

¹ - أنظر المادة 19 من القانون رقم 05-06 سالف الذكر.

² - زغيدي سفيان، المرجع السابق، ص 98.

³ - أنظر المادة 22 من القانون رقم 05-06 سالف الذكر.

⁴ - بوحفص جلاب نعناعة، الابتكارات المالية و تفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، المرجع السابق، ص 367.

⁵ - أنظر المادة 23 من القانون رقم 05-06 سالف الذكر.

⁶ - تجدر الإشارة إلى انه في الحالة توقف مؤسسة المبادرة فقد أقر المشرع المغربي نفس الإجراءات التي تتخذها المؤسسة التدبير أي مؤسسة التوريق في مسالة تحصيل الديون وهذا ما أشار إليه المواد من 27 إلى 31 من القانون رقم 06-33، المتعلق ببعض سندات الديون القابلة للتداول، ج ر عدد 5684.

⁷ - أنظر المادة 24 من القانون رقم 05-06 سالف الذكر.

(2)-مرحلة إصدار الأوراق المالية (السندات): باستقراء نص المادة 3 من القانون رقم 06-05 سالف الذكر نجد أن المشرع قد أخضع عملية إصدار الأوراق المالية لأحكام المرسوم التشريعي رقم 39-10 المؤرخ في 23/05/1993 و المتعلق ببورصة القيم المنقولة المعدل و المتمم ، و الذي يتم تطبيقه في هذه المرحلة ، و التي تعتبر ثاني مرحلة بعد التنازل عن القروض الرهنية لفائدة مؤسسة التمويل، ليتم بعدها إصدار أوراق مالية قابلة للتداول في سوق ممثلة للقروض الرهنية (السوق العقارية الثانوية - Le marché secondaire)⁽¹⁾ من طرف مؤسسة التمويل (SRH)⁽²⁾.

و حتى يتم إصدار الأوراق المالية المدعومة بالقروض الرهنية من المرتبة الأولى تكون قابلة للتداول في سوق الأوراق المالية أقر المشرع بعض القواعد التي يجب أن تلتزم بها كل من مؤسسة التمويل وكذا المستثمرين و هي أيضا ملزمة للغير⁽³⁾، بما في ذلك حالات التصفية و الإفلاس، دون المساس بحقوق الغير الذي لم يكن على علم بها ، و عليه سنحاول دراسة هذه القواعد كما يلي:

أ-القواعد المتعلقة بإصدار السندات : تخضع عملية إصدار السندات إلى بعض الإجراءات حتى يتم طرح هذه السندات للاكتتاب من طرف جمهور المكتتبين أو المستثمرين ،وهذا عن طريق التزام مؤسسة التمويل (SRH) الحصول على ترخيص بإصدار هذه السندات المالية من طرف

¹-أهمية سوق العقارية الثانوية:تكمُن أهمية السوق العقارية الثانوية في إمكانية استرجاع البنك المقرض الأموال التي منحها للمقترضين بهدف شراء مسكن أو بناءه أو ترميمه أو إعادة تهيئته، وذلك عن طريق بيع هذه القروض في شكل محفظة عقارية في السوق الثانوية، تحقق هذه العملية عدة مزايا بالنسبة للبنك المقرض منها:

-عدم اللجوء إلى اكتتاب رأس مال مرتفع لأن الحد الأدنى لرأس المال يكون كافياً.

-توفير السيولة.

-الحصول على هامش ربح ثابت.

-تجنب مخاطر التقلبات في أسعار الفائدة في السوق.

-تجنب تطبيق القواعد الاحترازية المقررة من طرف السلطات العمومية، -عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي، المرجع السابق، ص 89، - إسلام عبد القادر عثمان، المرجع السابق، ص 111.

²-تعرف الأوراق المالية: "على أنها صكوك تمثل حق ملكية (أسهم) أو حق دين (سندات) على الجهات التي تصدرها، بحيث يكون لحملة هذه الصكوك حقوقاً و التزامات متساوية"، حريزي رابح، المرجع السابق، ص 88.

³-المقصود بالغير في هذه الحالة هو:الغير في الحوالة، كل شخص كسب من جهة المحيل حقا على الحق المحال به يتعارض مع حق المحال له، وقد عرفت محكمة النقض الغير بقولها: "أنه بعد من الغير هؤلاء الذين لم يكونوا طرفا في اتفاق الحوالة و تكون لهم مصلحة في أن يضل المحيل دائنا"، بلعيساوي محمد الطاهر، المرجع السابق، ص 172.

الجهة المختصة ، وكذلك القيام بإعلام الجمهور بهذه السندات قبل طرحها من خلال إيداع طلب مشروع مذكرة إعلامية و تأشير عليها .

1-الترخيص بإصدار السندات المالية :يعتبر هذا الإجراء إلزامي لمؤسسة التوريق و يتم الحصول عليه من قبل الهيئة المختصة و هي الجمعية العامة العادية باعتبارها الجهة الوحيدة و المؤهلة لتقرير إصدار السندات و تحديد كذلك شروطه⁽¹⁾، كما أنه يجوز لهذه الهيئة أن تفويض هذه السلطة المتعلقة بقبول إصدار السندات إلى كل من مجلس الإدارة أو المراقبة أو المديرين ، ومن أمثلة هذا التفويض هو اجتماع الجمعية العامة العادية في 2003/06/05 لتفويض سلطتها لمجلس الإدارة للحصول على ترخيص لإصدار اكتتاب سندات قيمتها(03) مليار دج⁽²⁾.

وقد تم منح ترخيص يخص التأشير لإصدار السندات المالية لشركة إعادة التمويل الرهني (SRH) للقيام بعملية توريق الرهون العقارية المتنازل عنها من طرف بنك التنمية المحلية (BDL) من طرف الجمعية العامة العادية تحميل رقم 03-01 و المؤرخة في 2003/07/03 ، و قد تمت عملية إصدار هذه السندات المالية في 2003/07/15.⁽³⁾

2- الإعلام قبل إصدار السندات :يضاف إلى حصول مؤسسة التوريق (SRH) على الترخيص بإصدار السندات كذلك القيام بإعلام الجمهور ، أين تقوم مؤسسة (SRH) بإيداع نشرة اكتتاب يصطلح عليها بـ"المذكرة الإعلامية"⁽⁴⁾، لدى لجنة التنظيم و مراقبة عمليات البورصة لتأشير عليها وهذا قبل بداية عملية اكتتاب أو إصدار السندات المالية.

-البيانات الخاصة بالمذكرة الإعلامية : تكون هذه المذكرة معدة وفقا لنموذج و الشروط⁽⁵⁾

الواردة في المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 95-438 المتضمن تطبيق أحكام القانون التجاري

¹ - أنظر المادة 715 مكرر 84 من (ق.ت.ج) .

² -بوحفص جلاب نعناعة،الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر،المرجع السابق، ص 368.

³ -إليس مباركة المولود كباب، المرجع السابق، ص47.

⁴ - أنظر المادة 3 من ملحق النظام رقم 04-01 المؤرخ في 2004/07/8 المعدل و المتمم، ج ر عدد 36، لنظام رقم 96-02 المؤرخ في 1996/06/22 المتعلق بالإعلام الواجب نشره من طرف الشركات و الهيئات التي تلجا علانية إلى الادخار، ج ر عدد 22.

⁵ - أنظر المادة 5 من النظام رقم 96-02 المعدل و المتمم بالنظام رقم 04-01 سالف الذكر.

المتعلق بشركات المساهمة و التجمعات⁽¹⁾ .

3-الأحكام الخاصة بالتأشير على المذكرة الإعلامية:تتولى لجنة تنظيم ومراقبة عمليات البورصة (COSOB) صلاحية التأشير على المذكرة الإعلامية بعد أن يتم إيداع مشروعها من طرف مؤسسة (SRH) ،و ذلك في غضون 02 شهر على الأقل قبل التاريخ المقرر لإصدار السندات،وهنا تقوم اللجنة بالحرص على ضمان نوعية الإعلام المقدم للجمهور و مدى مطابقته للنصوص القانونية سارية المفعول فقط⁽²⁾.

وهنا في حالة وجود أي لبس أو إشكال في نوعية الإعلام المقدم فإن اللجنة و حرصا منها على حماية المستثمرين تشترط لمنح التأشير أن تقوم مؤسسة (SRH) إما بتوضيح المعلومات المقدمة أو تعديلها أو إتمامها أو تحيينها⁽³⁾، وقد ترفض اللجنة التأشير إذا توفر سبب من الأسباب المذكورة في المادة 6 من النظام رقم 96-02 .

-كما يتم إرفاق مشروع المذكرة الإعلامية المقدمة للجنة ببعض الوثائق التالية:

-مشروع بيان إعلامي.

-نسخة من القانون الأساسي أو من النظام الداخلي للمصدر.

-محضر الهيئة المؤهلة التي قررت عملية الإصدار أو رخصت لها.

-الكشوف المالية المنصوص عليها في تعليمية صادرة من اللجنة.

-إضافة إلى الوثائق التي ترها اللجنة مهمة مثل وثيقة تتعلق بالضمانات الخاصة بالأصول المالية المصدرة⁽⁴⁾.

ليتم بعدها وضع هذه المذكرة الإعلامية⁽⁵⁾ و البيان المرفق بها تحت تصرف الجمهور ،وقد

¹ - أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 95-438 سالف الذكر .

-المرسوم التنفيذي رقم 95-438 المؤرخ في 1995/12/23 المتضمن تطبيق أحكام القانون التجاري المتعلق بشركات المساهمة و التجمعات، ج ر عدد 80.

² - أنظر المادة 04 من ملحق النظام رقم 96-02 المعدل و المتمم سالف الذكر .

³ - أنظر المادة 05 من ملحق النظام رقم 96-02 المعدل و المتمم سالف الذكر .

⁴ - أنظر المادة 09 من ملحق النظام رقم 96-02 المعدل و المتمم سالف الذكر .

⁵ - تجدر الإشارة هنا إلى أن العملية الأولى في مجال توريق الرهون العقارية في الجزائر، قد تم فيها تعيين بنك القرض الشعبي الجزائري (CPA) كمؤسسة مالية تقوم بطرح الأوراق المالية و تتلقي الاكتتاب، وهذا تماشين مع ما أقرته أحكام المادة 73 من الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد و القرض و التي جاء فيها: " خلافا للأحكام المتعلقة بالاكتتاب، يمكن للبنوك و المؤسسات المالية أن تتلقى من الجمهور أموالا موجهة لتوظيف في شكل مساهمات =

ألزم المشرع مؤسسة التوريق بأن تقوم بإعلان عن طريق جريدة واحدة على الأقل توزع في كامل التراب الوطني لإعلام الجمهور بخصوص العملية المراد القيام بها مع الإشارة هنا إلى رقم التأشيرة المذكورة الإعلامية⁽¹⁾.

ب- تسجيل الأوراق المالية التي تم إصدارها لدى المؤتمر المركزي على السندات : يرجع إلى نص المادة 4 من القانون رقم 05-06 سالف الذكر نجد أن المشرع قد ألزم مؤسسة التوريق (SRH) القيام بإجراء قانوني آخر بعد قيمها بعملية إصدار السندات أو الأوراق المالية ، وهو تسجيل هذه الأوراق المالية ويمكن إصدارها مع أو بدون قسيمة ، بفائدة أو بخصم ، لحاملها أو اسمية ، وهذا لدى المؤتمر المركزي على السندات ، حتى تكون هذه الأوراق المالية قابلة لتداول في سوق الأوراق المالية ، وعليه سنحاول أن نلخص إجراءات التسجيل فيما يلي :

1- مكانة هيئة المؤتمر المركزي على السندات في عملية التوريق : تعتبر المؤتمر المركزي على السندات هيئة مستحدثة من طرف المشرع الجزائري في الفصل الثاني من القانون رقم 04-03 المعدل و المتمم للمرسوم التشريعي رقم 93-10 المتعلق ببورصة القيم المنقولة ، في نص المادة 19 مكرر 2 منه ، وقد وردة عبارة "هيئة" و كان المقصود منها هو "شركة" نظرا لصبغتها التجارية و باتخاذها شكل شركة أسهم ، وكذا خضوعها للإجراءات المتعلقة بإنشاء هذه الشركات مع بعض القواعد الخاصة الغير مألوفة فيها كوجوب موافقة وزير المالية على قانونيتها الأساسي و أي تعديل يطرأ عليه⁽²⁾، مثلما هو الحال في شركة البورصة ، وتخضع المؤتمر المركزي على السندات في عملها إلى مراقبة سلطة السوق و التي تتمثل في لجنة عمليات البورصة و مراقبتها⁽³⁾.

يقدر رأسمال الاجتماعي لمؤتمر المركزي على السندات ب (65) مليون د ج⁽⁴⁾، وقد حدد القانون المساهمة الدنيا في رأسمال المؤتمر المركزي بمقدار الحصة على السندات ب (2) مليون

= لدى مؤسسة ما، وفقا للكيفيات القانونية في الأسهم و سندات...."، -بوحفص جلاب نعناعة، الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر، المرجع السابق، ص 369.

¹ - أنظر المادة 11 من ملحق النظام رقم 96-02 المعدل و المتمم سالف الذكر.

² - حمليل نواره، النظام القانوني للسوق المالية الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2015، ص 158.

³ - أنظر المادة 19 مكرر 4 من القانون 04-03 سالف الذكر.

⁴ - حمليل نواره، المرجع نفسه ، ص 159.

دج أي (2.000.000.00 دج)⁽¹⁾، ولقد فصل كذلك القانون في الإجراء الذي يتم به تأسيس المؤتمن المركزي وهو إجراء الاكتتاب الخاص دون اللجوء العلني للادخار، و لقد حدد كذلك المساهمين في رأسمالها⁽²⁾، و يضاف إلى هؤلاء المساهمين المحددين⁽³⁾، فئة ثانية تنظم مساهمين آخرين، و تعد الخزينة العمومية و كذا بنك الجزائر مساهمين بقوة القانون⁽⁴⁾، و إن الهدف الأساسي من استحداث هذه الهيئة هو إعطاء الإضافة المرجوة لتطوير و ترقية السوق المالية⁽⁵⁾. و قد تم تنظيم مسألة الانضمام إلى رأسمال الاجتماعي للمساهمين الجدد من خلال تقديم طلب الانضمام يتطلب موافقة كل من لجنة تنظيم عمليات البورصة و مراقبتها و بناء على اقتراح من مجلس الإدارة، و عليه يزيد رأسمال الاجتماعي للمؤتمن المركزي بمقدار الحصة التي يقدمها المساهم الجديد⁽⁶⁾، وهنا في حالة انسحاب أحد المساهمين فإنه يعاد شراء حصته في رأسمال من طرف المساهمين الآخرين و يتم ذلك طبقا للقانون الأساسي للهيئة⁽⁷⁾.

2- مهام هيئة المؤتمن المركزية على السندات في مجال التوريق: يتم النص على مهام

هيئة المؤتمن المركزي على السندات في عدة مواد نذكر منها : المادة 2 من القانون رقم 06-05، وكذا المادتين 19 مكرر 1 و 2 و من المرسوم التشريعي رقم 93-10 المعدل و المتمم بالقانون رقم 03-04 المتعلق ببورصة القيم المنقولة، و التي سنحاول أن نعدد بعضها كما يلي:

¹ - أنظر المادة 2 من النظام رقم 03-05 المؤرخ في 18/03/2003 المتعلق بالمساهمة في الرأسمال الاجتماعي للمؤتمن المركزي على السندات، ج ر عدد 73.

² - حمليل نواره، المرجع السابق، ص 159.

³ - أنظر المادة 19 مكرر من المرسوم التشريعي رقم 93-10 المعدل و المتمم ب القانون رقم 03-04 .

⁴ - أنظر المادة 19 مكرر 3 الفقرة 2 من القانون رقم 03-04.

⁵ - أهداف المؤتمن المركزية على السندات في مجال التوريق: إن الهدف الأساسي من استحداث هذه الهيئة في السوق المالية الجزائرية هو إعطاء الإضافة المرجوة من أجل تطوير و ترقية السوق المالية، وهذا من خلال حيابة الأوراق المالية و تحويل التعامل على الأوراق بدعامتها المادية محسوسة إلى قيود دفترية (حسابية) تسمح بتسهيل كل إجراءات البيع و الشراء بين المتدخلين في السوق، وهذا ما يضمن سرعة تداول الأوراق المالية وكذا زيادة معدل السيولة و استقطاب عدد كبير من مختلف الاستثمارات المحلية و الأجنبية، و يمكن أن نحدد الأهداف في نقطتين أساسيتين و هما:

- السعي إلى تسوية العمليات المنجزة داخل البورصة و حسن سير سوق القيم المنقولة.

- ضمان تسليم ودفع حقوق القيم المنقولة المتداولة وهذا بالحرص على حماية المستثمرين.

⁶ - أنظر المادة 3 من النظام رقم 03-05 سالف الذكر.

⁷ - أنظر المادة 3 الفقرة 2 من النظام رقم 03-05 سالف الذكر.

- متابعة حركة السندات من خلال مراقبتها في التنقل من حساب إلى حساب .
- إدارة السندات لتمكين المتدخلين خاصة (المستثمرين) من ممارسة حقوقهم المرتبطة بها.
- القيام بترقيم السندات.

-نشر المعلومات المتعلقة بسوق السندات⁽¹⁾.

- مراقبة العمليات التي تقوم بها مؤسسة التوريق إذا تمثل أمين المحفظة.
- حماية المستثمرين في القيم المنقولة والسهر على سير سوق القيم المنقولة و شفافيتها⁽²⁾.
- حفظ السندات التي تمكن من فتح حسابات باسم المتدخلين المعتمدين.

ت-الآثار المترتبة عن تسجيل السندات التي تم إصدارها من طرف مؤسسة التوريق:إن

- القيام بإجراء التسجيل للسندات المطروحة للاكتتاب يترتب عليه آثار قانونية تبرز فيما يلي :
- بمجرد تسجيل السندات لدى هيئة المؤتمن المركزي على السندات (DCT) تصبح المبالغ و الأوراق المالية المودعة لديها ملكا لحمل السندات.

- بمجرد التسجيل تصبح هذه الأوراق المالية خارج الذمة المالية لمؤسسة التوريق و لا تدخل في ضمان العام لدائني مؤسسة القرض أو شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)⁽³⁾.
- من خلال ما تقدم ذكره حول آلية التوريق في الجزائر و مدي مساهمتها في تفعيل نشاط منح القروض العقارية فإنه يمكن القول أن آلية التوريق تعتبر أداة مالية مستحدثة للحد من المخاطر في البنوك (خطر نقص السيولة) مما يتطلب لنجاحها بعض الشروط، وهي كذلك تعد محرك أساسي لمنظومة التمويل العقاري بشكل عام و القرض العقاري بشكل خاص، لأنها تساهم في توفير السيولة اللازمة للبنوك و المؤسسات المالية من أجل مواصلة منح القروض العقارية⁽⁴⁾ ، فقد تم تسجيل حصيلة أولية تخص توريق القروض العقارية في نهاية سنة 2006 بانتقال من 94 مليار د ج إلى 109 مليار د ج في نهاية 2007 أي بزيادة قدرتها 16% ، و بلغ حجم القروض الممنوحة نهاية 2006 مستوى 100 مليار د ج ، أي ما يعادل 05% من مجموع القروض

¹-زغدي سفيان، المرجع السابق، ص 103.

²-مصطفى سميرة، المرجع السابق، ص 62.

³-زغدي سفيان، المرجع نفسه ، ص 103.

⁴-عمار بوطوك، المرجع السابق، ص 125، 126.

الممنوحة⁽¹⁾، و هو تطور مهم تم تسجيله في هذا المجال .

و تعد شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) الشركة الوحيدة للتوريق في الجزائر فهي تقوم بعمل كبير في إعادة تمويل القروض العقارية بأوراق مالية مضمونة برهون عقارية من المرتبة الأولى ، ولتشجيع وتيرة منح القروض من قبل هذه الهيئات المالية ، فإن المشرع قد سعي لحماية جميع أطراف هذه العملية بسن مواد ضمن قانون التوريق رقم 05-06 سالف الذكر من أجل ضمان عدم التلاعب و السهر على السير الحسن للعمل بهذه الآلية الجديدة في مجال تفعيل القروض العقارية لتمويل العمليات العقارية ذات الطابع السكني المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية⁽²⁾، الأمر الذي يؤدي إلى المساهمة في معالجة نقص السيولة لدى بعض البنوك و المؤسسات المالية الذي كان يسبب عجز لها في تغطية كل طلبات تمويل السكن و هذا يرجع لطبيعة الموارد المالية التي يغلب عليها طابع قصير الأمد، إذ أصبح بإمكان البنوك و المؤسسات المالية بيع الرهون لشركة التوريق (SRH) و الحصول على الأموال اللازمة ، ثم إعادة ضخها من جديد، إلا أن هذه التقنية لا تزال تعاني من بعض النقائص، و التي يجب العمل على توفيرها لاسيما ما تعلق بتنظيم السوق المالية الابتدائية و الثانوية و عملية تداول السندات في البورصة و السعي لتوفير سوق مالية نشطة و توسيع عدد الوسطاء الفاعلين في هذه السوق (المستثمرون)⁽³⁾، و كذا العمل على تطوير الوساطة المالية لتحقيق التكامل بين كل المتدخلين في السوق المالية ، و هذا ما يؤدي إلى إنجاح عملية توريق القروض العقارية بالشكل أفضل .

وبهذا نكون قد وصلنا إلى آخر ضمانات قانونية قد أقرها المشرع الجزائري لفائدة مؤسسة القرض ، من أجل تجنب التعرض لخطر نقص السيولة الذي قد تتعرض له جراء قيمها بعملية منح القروض العقارية متوسطة أو طويلة الأجل بشكل مفرط لتمويل مختلف المشاريع المنجزة في إطار الترقية العقارية ، و هذا بهدف تحفيزهم و تشجيعهم على ولوج هذا المجال بقوة و بدون خوف ، مما ستكون له لاشك انعكاسات جد إيجابي على مختلف الاستثمارات العقارية في البلاد بشكل عام و قطاع السكن و نشاط الترقية العقارية بشكل خاص.

1 - رملة العلجة ، المرجع السابق ، ص 05.

2- المادة 25 من القانون رقم 05/06 سالف الذكر .

3- سليمان ناصر، المرجع السابق، ص 10.

خلاصة الفصل :

من خلال هذا الفصل الذي خصصناه لدراسة المخاطر المرتبط بتنفيذ عقد القرض العقاري و الإجراءات القانونية المتخذة لمواجهتها ،أين تم دراسة في المبحث الأول المخاطر المرتبطة بعقد القرض العقاري و إجراءات الحد منها ، أين اتضح لنا أن المجال المصرفي بصفة عامة ملئ بالمخاطر المصرفية المختلفة ،والتي من شأنها أن تؤدي إلى نتائج سلبية تؤثر على نشاط البنوك و المؤسسات المالية سواء من حيث توازنها المالي أو من حيث فقدان ثقة العملاء ، وهو نفس الأمر الذي لاحظناها فيما يخص عملية القرض العقاري ،و التي هي الآخر لا تخلوا من هذه المخاطر التي عدناها أهمها والتي من المحتمل أن تعيق انجاح عملية القرض .

كما تم دراسة كيفية تعامل البنوك و المؤسسات المالية مع هذه المخاطر من خلال اتخاذ مجموعة من التدابير الاحترازية كتطوير نظام الرقابة الداخلية ،و استقطاب الموارد البشرية ذات الكفاءة التي من شأنها تفادي التعرض لهذه المخاطر من خلال القدرة على التنبؤ و الإدارة ، و أيضا الانخراط في مركزية المخاطر ، و غيرها .

ثم قمنا بدراسة أهم الضمانات التي تشترطها البنوك و المؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية لمواجهة هذه المخاطر في المبحث الثاني ،والتي تعتبرها ذات فعالية في تغطية خطر عدم الوفاء ،و التي نذكر من أهمها الضمانات الشخصية و على رأسها الكفالة ، و الضمانات العينية لاسيما الرهن الرسمي و القانوني ، والضمانات المستحدثة مثل التأمين الذي أصبح من أبرز الضمانات التي يتم اشتراطها في هذا الخصوص .

و تم كذلك التطرق إلى التدابير الأخر التي تعتمد عليها البنوك و المؤسسات المالية من أجل تفادي التعرض لخطر نقص السيولة الذي يعد أمرا وارا لاسيما بالنسبة للبنوك الخاصة التي تحاول الناشط في مجال منح القروض العقارية ،وهذا عن طريق نظام إعادة التمويل الرهني للقروض العقارية الممنوحة ، و أيضا آلية توريق القروض العقارية في السوق المالية عن طريق تحويل القروض الرهنية إلى سندات قابلة للتداول من أجل الحصول على السيولة اللازمة لاستمرار نشاط البنوك و المؤسسات المالية في منح القروض العقارية .

خلاصة الباب الثاني:

من خلال هذا الباب حاولنا دراسة القواعد المنظمة لعملية إبرام عقد القرض العقاري الموجه لتمويل المشاريع العقارية ذات الطابع السكني و ضماناته ، أين تم التطرق في الفصل الأول إلى دراسة القواعد المنظمة لعملية إبرام عقد القرض العقاري الموجه لتمويل المشاريع العقارية ذات الطابع السكني ، حيث تم استعراض أهم المراحل التي يمر بها عقد القرض العقاري ، وكذا دراسة أهم الالتزامات التي تترتب على كل من المقرض و المقترض ، و تتعدد و تختلف الالتزامات حسب كل مرحلة من مراحل عقد القرض ،بدأ بمرحلة ما قبل التعاقد ،ثم مرحلة إبرام العقد ،وصولاً إلى مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري .

وتم أيضا في هذا الإطار تسليط الضوء على الحماية القانونية المقررة للطرف المقترض في عقد القرض العقاري،الذي يعد عقد إذعان أين يتمتع أحد أطرافه بالتفوق الإقتصادي و هو المقرض و نجد طرف ضعيف و هو المقترض ،الذي يكون في أمس الحاجة للحماية القانونية لضمان عدم تعسف المقرض في حقه من خلال استعراض أهم الضمانات القانونية المعتمدة على ضوء التشريع المقارن ، و كذا التطرق إلى طرق تسوية إشكال عدم الوفاء المقترض لصالح المقرض .

ثم تطرقنا في الفصل الثاني إلى دراسة المخاطر المرتبطة بتنفيذ عقد القرض العقاري والإجراءات القانونية المعتمدة لمواجهتها، أين تم التفصيل في أهم المخاطر التي يعرفها المجال المصرفي ، وكذا المرتبطة بعقد القرض العقاري والتي يعد خطر عدم الوفاء و نقص السيولة من أهمها و أكثرها تأثيرا على نشاط المؤسسات المقرض و الدليل على ذلك هو أزمة الرهون العقارية لسنة 2008 بالولايات المتحدة الأمريكية ،و التي كانت لها تداعيات على كل الاقتصاد العالمي .

وهذا ما دفع بالهيئات الممول إلى اتخاذ العديد من إجراءات لتصدي لهذه المخاطر التي ترتبط بتنفيذ عقد القرض العقاري ، من خلال إجراءات احترازية على المستوي الداخلي ، بالإضافة إلى إجراءات أخرى لمواجهة خطر عدم الوفاء من خلال تفعيل ورقة الضمانات كالكفالة و الرهن العقاري و التأمين ، و لمواجهة خطر نقص السيولة يتم اللجوء إلى عملية إعادة التمويل الرهني و كذا عملية توريق القروض العقارية ، إن كل هذه الإجراءات التي أقرها المشرع الجزائري لصالح الهيئات المالية الممولة تهدف في مجملها للتصدي لأي خطر يهدد إنجاح عملية منح أو استقاء الديون المترتبة عن القروض العقارية .

الخاتمة :

من خلال هذه الدراسة التي تمحورت حول موضوع القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري ، فقد اتضح لنا من خلال ما سبق بيانه و تفصيله بخصوص موضوع السكن و أهميته البالغة باعتباره عاملا هاما يساهم في تحقيق النمو الاقتصادي والرفاهية الاجتماعية و الاستقرار السياسي ، و أمام الأزمة التي يشهدها هذا القطاع فهو الأمر الذي جعل الدولة تلجأ إلى اتخاذ إصلاحات و تحديدا فيما يخص القطاع المالي بغية تفعيل آليات التمويل الموجهة للسكن بهدف الحد من هذه الأزمة ، و ذلك عن طريق تشجيع البنوك و المؤسسات المالية للمساهمة في هذه العملية بالاعتماد على آلية القرض العقاري بما يتماشى و يتوافق مع السياسة المعتمدة من قبل الدولة .

فقد شكل نشاط الترقية العقارية المجال الذي يمكن من خلاله تطبيق آلية القرض العقاري و تفعيلها بشكل أكبر من خلال تمويل مختلف المشاريع العقارية المنجزة و لاسيما منها ذات الطابع السكني ، حيث عرف هذا النشاط اهتماما خاصا من طرف الدولة فهو بمثابة المحرك الأساسي لتنمية قطاع السكن في البلاد ، فعمدت الدولة إلى العمل على تنظيم و ضبط الجوانب القانونية المتعلقة به حتى تتماشى مع التحولات و المستجدات الراهنة ، و ذلك من خلال سن القانون رقم 04/11 ، الذي عد بمثابة إضافة حقيقية لتطوير نشاط الترقية العقارية فقد تضمنت أحكامه إقرار قواعد جديدة من شأنها زيادة فعالية النشاط للمساهمة في حل مشكلة السكن من خلال تنظيم مهنة المرقى العقاري و كذا تحديد و ضبط مفهوم العمليات التي تدخل ضمن النشاط مع إعادة تنظيم تقنياته القانونية ، و هذا ما سمح ببعث مشاريع عقارية جديدة يبادر بها المرقين العقاريين ، و في سبيل ذلك تم اعتماد العديد من الصيغ السكنية بهدف الاستجابة لكل الطلبات لاسيما لفئة ذوي الدخل المتوسط و المحدود ، وقد تم تسجيل أرقام مهمة في عدد السكنات المنجزة في كل صيغة و المسلمة في السنوات الأخيرة .

كما تم بالموازاة مع ذلك إدراج إصلاحات قانونية من قبل المشرع تمس أنماط القرض العقاري الموجهة لتمويل المشاريع العقارية ذات الطابع السكني ، و التي تتمثل في القروض المدعمة التي تمنحها الخزينة العمومية للموظفين ، و كذا القروض العقارية الميسرة أو المدعمة التي تمنح من طرف البنوك و المؤسسات المالية و التي تتحمل فيها الخزينة العمومية نسبة من معدل الفائدة المطبق عليها ، بالإضافة إلى القروض العقارية العادية التي تقدمها البنوك و المؤسسات المالية دون أي دعم في نسبة الفائدة .

فتوسعت بذلك أنماط القرض العقاري لتشمل كل من الأفراد و المرقين العقاريين من أجل تمويل مختلف العمليات العقارية ، و التي تشمل على العموم بالنسبة للأفراد كل من عملية اقتناء

مسكن أو بناءه أو ترميمه أو توسيعه ، أما بالنسبة للمقرين العقاريين فإنها تشمل كل من عملية اقتناء أوعية عقارية لإقامة مشاريع سكنية عليها أو لتمويل عملية إنجاز مشاريع سكنية ، بالإضافة إلى وجود بعض التحفيزات التي سطرته الدولة لفائدة المقرين العقاريين لتشجيعهم على المبادرة بمشاريع عقارية و التي تمثلت في إعفاءات جبائية مختلفة.

كما أصبح الحصول على هذه القروض ممكنا نظرا لتنوع مصادر الحصول عليها بفضل الهيئات المالية و التي سعت الدولة إلى تفعيل دورها و تمثلت في الخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، و كذا بعض البنوك التجارية و المؤسسات المالية ، بالإضافة إلى استحداث مؤسسات مالية متخصصة أخرى تعمل على ضمان عملية التمويل و إعادة التمويل ، و هي شركة إعادة التمويل الرهني و شركة ضمان القروض العقارية ، بالإضافة إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادل في إطار الترقية العقارية ، والتي تقوم بدور كبير في دعم الهيئات الممولة في منح القروض للمقترضين.

و نظرا لطبيعة الخاصة لعقد القرض العقاري التي تميزه عن غيره من العقود التي تبرم ما بين المقرض و المقترض (القرض الاستهلاكي)، فقد تم استعراض أهم المراحل التي يمر بها ، وقد تم تناول أهم الالتزامات التي تترتب على طرفيه ، حسب كل مرحلة من مراحل عقد القرض ، بدءا بمرحلة ما قبل التعاقد ، ثم مرحلة إبرام العقد ، وصولا إلى مرحلة تنفيذه ، و قد تم التعرض أيضا لجانب الحماية القانونية المقررة للطرف المقترض كونه الطرف الضعيف في عقد القرض العقاري الذي يعتبر بطبيعته من عقود الإذعان ، لحمايته من تعسف و تسلط الطرف المقرض ، و ذلك باعتماد مجموعة من الضمانات القانونية التي تغطي كل مراحل سريانه ، و بغية توضيح هذه الضمانات تم الاعتماد على القانون المقارن بما في ذلك القانون المغربي ، و القانون المصري و القانون الفرنسي من أجل الإحاطة أكثر بهذا الجانب المهم في عقد القرض العقاري .

كما أن خصوصية عقد القرض العقاري باعتباره ينصب في جوهره على المعاملات المالية التي غالبا ما تصطدم بإشكال عدم الوفاء، و الذي يطرح بشدة و لاسيما في حالة وقوع ظروف تتسبب في العجز المؤقت أو الكلي عن الوفاء للمقترض ، استدعى ذلك التعرض إلى أهم الإجراءات التي من الممكن أن يتبعها المقرض لتحصيل حقوقه المالية عن طريق أجهزته المختصة في تحصيل القروض ، و التي تمحورت في اتباع طريق التسوية الودية أو القضائية حسب الحالة ، و كل هذا في سبيل إنجاز عملية التمويل بالقرض العقاري.

فقد تناولت الدراسة إبراز أهم المخاطر المرتبطة بعقد القرض و إجراءات الحد منها ، أين اتضح لنا جليا بأن المجال المصرفي بصفة عامة ملئ بالمخاطر المصرفية المختلفة ، والتي من شأنها أن تؤدي إلى نتائج سلبية تؤثر على نشاط البنوك و المؤسسات المالية سواء من حيث اختلال توازنها المالي أو من حيث فقدان ثقة عملائها ، وهي نفس المخاطر التي تحيط بعقد

القرض العقاري ، فهو الآخر لا يخلوا من تلك المخاطر التي من شأنها أن تحول دون تحقيق نجاعة التمويل بالقرض بحيث يعد خطر عدم الوفاء و نقص السيولة من أخطرها و أكثرها تأثيرا على نشاط المؤسسات المقرضة و لا أدل على ذلك فهو أزمة الرهون العقارية التي انفجرت بالولايات المتحدة الأمريكية سنة 2008 ، وما انجر عنها من انعكاسات و تداعيات سلبية كبرى شمل نطاقها كل الاقتصاد العالمي وليس القطاع المصرفي فقط ، و لهذا نجد أن البنوك و المؤسسات المالية الجزائرية في تعاملها مع هذه المخاطر تلجا إلى اعتماد مجموعة من التدابير الاحترازية كتطوير نظام الرقابة الداخلية ، و استقطاب الموارد البشرية ذات الكفاءة التي من شأنها تقادي التعرض لهذه المخاطر من خلال القدرة على التنبؤ و الإدارة ، و أيضا الانخراط في مركزية المخاطر ،... و غيرها .

لذا دأبت البنوك و المؤسسات المالية المانحة للقروض العقارية إلى اشتراط بعض الضمانات لمواجهة تلك المخاطر ، والتي تعتبرها ذات فعالية في تغطية خطر عدم الوفاء ، و من أهمها الضمانات الشخصية و على رأسها الكفالة ، و الضمانات العينية لاسيما الرهن الرسمي و القانوني ، و الضمانات المستحدثة مثل التأمين الذي أصبح من أبرز الضمانات التي يتم اشتراطها في هذا الخصوص ، كما تعتمد الهيئات المالية الممولة من أجل تقادي التعرض لخطر نقص السيولة الذي يعد أمرا وارا ، على إجراء إعادة التمويل الرهني لمحافظ القروض الممنوحة ، و أيضا آلية توريق القروض في السوق المالية عن طريق تحويل القروض الرهنية إلى سندات قابلة للتداول من أجل الحصول على السيولة اللازمة لاستمرار نشاط المؤسسات المقرضة في منح القروض العقارية .

لكن بالرغم من كل الإصلاحات القانونية التي أقرها المشرع في سبيل تهيئة الظروف الملائمة لضمان حسن سير عملية التمويل بعقد القرض العقاري، ليكون آلية فعالة في دعم و ترقية الاستثمار في تمويل النشاط العقاري ، إلا أن الواقع العملي كشف عن ضعف و قصور نجاعتها في بلوغه الأهداف المرجوة و هي تمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني بما يضمن زيادة العرض على السكن و بالتالي التخفيف من أزمة السكن التي تعيشها البلاد ، بالرغم من وجود العديد من البنوك و المؤسسات المالية الممولة و الضامنة لإعادة التمويل ، و هذا راجع للعديد من الأسباب التي ساهمت في عدم رواج هذا القرض و حالت دون تحقيقه للغايات المنشودة .

بحيث تركزت أهم الأسباب التي حالت دون بلوغ النجاعة و الفعالية المطلوبة إلى جملة من المعوقات التي تمحورت في نقص تجربة وخبرة البنوك و المؤسسات المالية العمومية و الخاصة ، غياب الإشهار و الدعاية ، ارتفاع أسعار الفوائد المطبقة ، عدم تخصص هذه الأخيرة في مجال تمويل السكن من جهة ، و من جهة أخرى فإن أحد الأسباب المرتبطة بطبيعة عقد القرض العقاري بحد ذاته و ذلك في صورة نقص الشفافية و وضوح القواعد المتعلقة به كونه قرض مصرفي ذو طبيعة مختلطة تطبق عليه إجراءات هي مزيج بين تقنيات قانونية و تقنيات اقتصادية مالية ، وهو

ما يجعل البنوك و المؤسسات المالية العمومية و الخاصة المانحة ترى فيه (عقد القرض العقاري) مصدرا للخطر يهدد سيرها و استقرار نشاطها المالي في الوسط المصرفي ، ضف إلى ذلك محدودية فعالية بعض الضمانات المطلوبة كضمانة الرهن الرسمي و ضمانة التأمين على القرض العقاري ، و أيضا غياب تنظيم قانوني محكم للسوق العقارية الابتدائية و الثانوية أثر بشكل كبير على تنشيط و توسيع عملية توريق القروض الرهنية لضمان السيولة ، و هذا ما انعكس سلبا على تفعيل هذه الآلية ميدانيا .

كذلك يضاف إلى هذه المعطيات تسجيل نوع من الفراغ تشريعي المتعلق بتنظيم إجراءات منح القرض العقاري ، كون أن النصوص التي سنّها المشرع لتنظم هذه الآلية هي نصوص تعالج جانب من الجوانب المتعلقة بدعم نسبة الفائدة المطبقة على القروض الممنوحة ، دون الجوانب الأخرى التي لها من الأهمية كتتنظيم قواعد إبرام و تنفيذ عقد القرض العقاري و طرق تسوية المنازعات الناشئة عنه ، و تنظم مسائل تتعلق بأنواع و معدلات الفائدة المطبقة عليه ، و كذا مسألة تحقق التوازن في العلاقة التعاقدية في هذا نوع من العقود الذي يعتبر عقد إذعان تضمن فيه حقوق المقترض المذعن ، و أيضا مسائل تنظم الإشهار و الإعلان و غيرها ، كل هذه الاشكالات كانت و لا تزال تطرح بشدة في مجال تطوير ديناميكية التمويل بالقرض العقاري ، نظرا لكونه يعد رقم أساسي في معادلة تنمية نشاط الترقية العقارية بما يكفل القضاء على مشكلة السكن مستقبلا ، وعليه فإن ما يؤثر على نجاح القرض العقاري كآلية لتمويل و يحد من فعاليتها حسب رأي المختصين هو غياب تنظيم قانوني خاص به و هو في رأينا أمر صواب ، يستوجب ضرورة تدخل المشرع للمبادرة بإصلاحات عميقة في النظام المصرفي تهدف إلى معالجة هذا الوضع ، بما يسمح بسن نصوص قانونية خاص بالقرض العقاري تساير مستجدات المرحلة الراهنة .

في الختام وجب ذكر أهم النتائج المتوصل إليها من خلال هذه الدراسة ، وكذا محاولة عرض بعض الاقتراحات التي يمكن إتباعها في سبيل إضفاء فعالية أكبر على آلية القرض العقاري حتى يساهم بالنجاعة المطلوبة في تمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني بما يؤدي إلى الحد من مشكلة السكن ، وذلك فيما يلي :

- **النتائج :** من خلال دراستنا لهذا الموضوع تم التوصل إلى مجموعة من النتائج التي نذكر أهمها فيما يلي:

أولاً: يعد عقد القرض العقاري من أهم الآليات المعتمدة لتمويل نشاط الترقية العقارية و قطاع السكن في الجزائر .

ثانياً: يعتبر عقد القرض العقاري عقد قرض ذو طبيعة مختلطة تطبق عليه إجراءات هي مزيج بين تقنيات قانونية و تقنيات اقتصادية مالية .

ثالثا : اهتمام الدولة بحل مشكل السكن جعلها تلجأ إلى اعتماد نشاط الترقية العقارية باعتباره محركا أساسيا لتنمية قطاع السكن ، وذلك من خلال إحاطته بالعديد من النصوص القانونية كان آخرها القانون رقم 04/11 و المراسيم التنفيذية المرتبطة به ، والتي تم بموجبها ضبط و تنظيم أحكام النشاط بما يتماشى و السياسة السكنية المنتهجة.

رابعا: إحاطة مهنة المرقى العقاري القائم بانجاز المشاريع العقارية ذات الطابع السكني بتنظيم قانوني خاص ضمن أحكام نفس القانون رقم 04/11 ، و ذلك من خلال تحديد شروط اكتساب صفة المرقى و ممارسة المهنة و تحديد علاقات المرقى مع المقتني .

خامسا : اعتماد عدة تقنيات قانونية (كعقد حفظ الحق ، عقد البيع على التصاميم ،...) في انجاز المشاريع العقارية ضمن مجموعة متنوعة من الصيغ السكنية (السكن الترقوي المدعم ، السكن الترقوي العمومي...) لتلبية كل الرغبات و حسب القدرات المالية لكل فئة من طالبي السكن.

سادسا: استحداث عدة أنماط للقرض العقاري الموجهة لتمويل إنجاز و اقتناء هذه الصيغ السكنية من قروض عقارية ميسرة و قروض عقارية عادية تمنحها الهيئات المقرضة ، و التي يستفيد منها كل من الأفراد و المرقين العقاريين.

سابعا : أثبتت الممارسات العملية وجود شبه اجماع من طرف الهيئات المقرضة حول الشروط و الوثائق المطلوبة للاستفادة من قرض عقاري سواء بالنسبة للأفراد أو بالنسبة للمرقين العقاريين (السن ،الدخل ،الضمانات...).

ثامنا : تسجيل أرقام هامة في حجم القروض العقارية المقدمة سواء للأفراد أو للمرقين العقاريين من طرف البنوك و المؤسسات المالية ، لكن تبقى هذه الأرقام متواضعة إذا ما تم مقارنتها مع حجم السوق و الفرص المتاحة التي يمكن الاستثمار فيها ، لهذا نجد أن بعض البنوك تحاول إدراج بعض صيغ التمويل الاسلامي كالإجارة التمليلية لاستقطاب الفئة التي ترفض التعاملات الربوية .

تاسعا : تعدد الهيئات المتدخلة في عملية القرض العقاري سواء بصفتها هيئات مانحة للقرض العقاري و التي تأخذ شكل هيئات متخصصة كالخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط ، و بعض البنوك التجارية ، و المؤسسات المالية ، أو بصفتها هيئات ضامنة تحرص على ضمان نجاعة عملية التمويل بالقرض العقاري و نذكر منها شركة ضمان القروض ، شركة إعادة التمويل الرهنى ،.... ، و ما يلفت الانتباه هو أن مجمل هذه الهيئات (المانحة أو الضامنة) هي عبارة عن هيئات مصرفية عمومية و ليست خاصة .

عاشرًا : قصور في الحماية القانونية المقررة للمستهلك المقترض في بعض الجوانب المرتبطة بعقد القرض العقاري بما تضمن حقوقه ،على عكس التشريعات المقارنة التي نجد أنها حرصت على توفير الحماية القانونية المطلوبة للمستهلك المقترض في عقد القرض العقاري من

تعسف الطرف المقرض على غرار التشريع المغربي و المصري و الفرنسي .

إحدى عشر : عقد القرض العقاري بقدر ما هو آلية فعالة في تطوير و تنمية القطاع المصرفي و قطاع السكن و تنشيط السوق المالية (البورصة)، فإنه في نفس الوقت يمكن أن يخلف أثارا سلبية تؤثر على اقتصاديات الدول ، وهذا في حالة ما إذا لم يتم اتخاذ الإجراءات و التدابير اللازمة للتعويض المسبق بمخاطره و تفعيل إجراءات مواجهتها ، فقد أبانت الأزمة المالية العالمية لسنة 2008 عن حجم المخاطر التي قد تتجم عن منح القروض العقارية و الخسائر التي قد تسببها .

أثنى عشر : تنوع الضمانات التي تشترطها الهيئات المقرضة لمنح القرض العقاري من طلب للكفالة ، أو تأسيس رهن عقاري لفائدتها على عقار مملوك للمقترض أو للكفيل ، أو العقار محل عملية التمويل ، يضاف إليه التأمين كضمانة مستحدثة وهذا بهدف الوقاية من خطر عدم الوفاء .

ثلاثة عشر: اللجوء إلى اعتماد نظام إعادة التمويل الرهني و آلية التوريق لتوفير الحماية للبنوك والمؤسسات المانحة للقروض العقارية لتفادي التعرض لخطر نقص السيولة و هذا من خلال تحويل الأصول غير السائلة إلى أصول سائلة لإعادة توظيفها مرة أخرى ، و هو ما سيشجعها على توسيع عملها في تمويل مختلف النشاطات العقارية لاسيما منها نشاط الترقية العقارية .

- الاقتراحات : على ضوء النتائج المتوصل إليها فإننا نقدم بعض الاقتراحات التي نراها مهمة ، و هي كالآتي :

أولاً- ضرورة سن نص قانوني خاص بعقد القرض العقاري يتضمن أحكام موحدة تنظم كل جوانبه تتسم بالوضوح ، البساطة والدقة ، على أن يتناول هذا القانون النقاط التالية :
***- إعطاء مفهوم لعقد القرض العقاري بتحديد طبيعته القانونية و ذكر أهم عناصره و خصائصه بهدف تمييزه عن غيره من العقود .**

***- تحديد طبيعة الهيئات المالية المؤهلة لمنح القروض العقارية .**

***- تحديد المستفيدين من عقد القرض العقاري .**

***- تحديد الأطراف المتدخلة في عقد القرض العقاري مع توضيح مجال التدخل .**

***- تحديد قائمة العمليات العقارية التي قد تكون محلا للتمويل بعقد القرض العقاري .**

***- تحديد القواعد الإجرائية الخاصة بمنح القرض العقاري ممثلة في الشروط ، الوثائق**

الأساسية المطلوبة ، وكذا طريقة دراسة الملف من طرف مؤسسة القرض .

***- ضرورة إلزام الطرف المقرض بتحديد معدلات الفوائد ، العمولات ، الفوائد التأخيرية**

و التكاليف الخاصة بعقد القرض و طرق احتسابها ضمن اتفاقية القرض .

*-تحديد حقوق و التزامات كل طرف في عقد القرض العقاري بشكل دقيق وواضح حسب كل مرحلة من مراحل عقد القرض لتفادي المنازعات اثناء مرحلة التنفيذ .

*-تحديد المشرع للضمانات التي من الممكن تقديمها لمؤسسة القرض كضمان لاستيفاء مبلغ القرض و فوائده من قبل المشرع ، وذلك من خلال إبراز كفاءات تأسيسها و لاسيما منها ما تعلق بالكفالة ، الرهن العقاري و التأمين باعتبارها وسائل الضمان الأكثر اعتمادا من طرف مؤسسات القرض .

*-تحديد و تنظيم الطرق الودية التي يمكن اللجوء إليها من أجل تسوية المنازعات الناشئة عن عقد القرض العقاري ، واعتمادها كمرحلة أولية تلزم الأطراف قبل اللجوء إلى الطرق القضائية كمرحلة أخيرة في حالة عدم إيجاد حل لموضوع النزاع .

*-تحديد خطوات التنفيذ المنصبة على أموال المدين المقترض في حالة عدم الوفاء و لاسيما منها ما تعلق بالعقار من خلال تبسيط إجراءات الحجز ، و تقليص الآجال لضمان تسوية الدين في أقل الآجال الممكنة .

*-ضرورة إحاطة المستهلك المقترض باعتباره الطرف ضعيف في عقد القرض العقاري بالحماية القانونية اللازمة من أجل تحقيق نوع من التوازن بين أطراف العقد ، و منها الحماية من الإعلان و الإشهار المظلل و الكاذب ، والتعديل الإفرادي لبنود العقد بشكل إفرادي و تعسفي،...
ثانيا-ضرورة زيادة الدعم و التحفيزات المقدمة من قبل الدولة للمقرين العقاريين الخواص في مجال إنجاز المشاريع ذات الطابع السكني ، و لاسيما منها التسهيلات المتعلقة بالتمويل خاصة منح القروض بفائدة مدعمة ،وكذا اقتناء الأوعية العقارية بأسعار مخفضة و تبسيط الإجراءات الإدارية المرتبطة بها .

ثالثا- ضرورة تفعيل نشاط مركزية المخاطر و جعلها تحت وصاية بنك الجزائر من أجل تسيير أفضل لها ، وهذا كون سبب تردد البنوك في منح القروض العقارية يعود إلى تأخر تفعيل هذه المصلحة من طرف المشرع الجزائري باعتبارها ضمانا تحمي البنوك من الوقوع في مخاطر عدم التسديد و كذا الأفراد من الوقوع في حالة التدين .

رابعا- العمل على إدراج مواد جديدة ضمن قانون التأمينات تتعلق بتنظيم وضبط التأمين على القرض العقاري نظرا لأهميته بالنسبة للطرف المقرض و الطرف المقترض كضمانة في عقد القرض العقاري ،كون أن المشرع الجزائري لم يحطها بالاهتمام الكافي في التشريع ساري المفعول .

خامسا- العمل على تطوير و تنظيم السوق المالية لاسيما ما تعلق بتنظيم السوق الأولية و الثانوية للرهن العقاري بقواعد تتسم بالشفافية والوضوح ،مما يسمح لهيئات القرض بإعادة تمويل محافظها العقارية عن طريق التنازل على القروض لشركة إعادة التمويل الرهني التي بدورها تقوم بإصدار سندات و طرحها للتداول في السوق المالية .

سادسا- تشجيع انخراط المستثمرين في السوق المالية مما يؤدي إلى تفعيل تقنية التوريق و هذا يساعد على تأمين السيولة اللازمة للهيئات المالية المانحة للقرض و التقليل من خطر الإفلاس.

سابعا- ضرورة استحداث هيئة مصرفية متخصصة في التمويل العقاري للمراقبة و الإشراف تعمل تحت وصاية بنك الجزائر تضم جميع البنوك و المؤسسات المالية و شركات التأمين التي تنشط في مجال القروض العقارية ، وهذا بهدف وضع قاعدة معلومات تخص القروض الممنوحة و المحصلة و كذا المتعثرة ، و السعي لتوحيد طريقة العمل ومناقشة المسائل المتعلقة بهذه القروض ، مع ترك حيز للمنافسة يركز على معدل الفائدة و الضمانات المطلوبة و مدة التسديد باعتبارها أهم ما يشغل تفكير المقترضين و جذبهم للاقتراض .

ثامنا- ضرورة إدراج بعض التعديلات على بعض النصوص القانونية بما يتماشى و تفعيل آلية القرض العقاري في الجانب العملي على غرار القانون المدني و قانون النقد و القرض و قوانين حماية المستهلك و قانون الشهر العقاري .

تاسعا- ضرورة العمل على تطبيق نماذج ناجحة لدول حققت نجاحا في توظيف القرض العقاري كآلية لتمويل النشاط العقاري .

تم بعون الله وحمده

قائمة الملاحق:

الملحق رقم 1 :

وثائق خاصة بعقد القرض العقاري من الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك

- 1/1- نموذج طلب قرض عقاري.
- 2/1- مطوية متعلقة بشراء مسكن فوق المخطط.
- 3/1-نموذج لاتفاق قرض عقاري لشراء مسكن اجتماعي تساهمي جماعي حسب صيغة البيع على التصاميم بنسبة فائدة مخفضة .
- 4/1- تسجيل الرهن الرسمي على العقار محل عملية التمويل.
- 5/1- شطب الرهن الرسمي على العقار محل عملية التمويل.
- 6/1- وثيقة خاصة بالإجارة التملكية .

الملحق رقم 2:

تعليمات ووثائق خاصة بنشاط الترقية العقارية

- 1/2- وثيقة اعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري.
- 2/2- شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.
- 3/2-تعليلة تتعلق بالبيع على التصاميم.
- 4/2-جدول الدفعات لمشروع 362 مسكن ترقوى بخروبة مستغانم (في اطار البيع على التصاميم).
- 5/2-تعليلة وزارية مشتركة تتعلق بكيفيلت تجسيد برنامج السكنات الترقية المدعمة.

الملحق رقم 3:

تعليمات ووثائق خاصة بالقرض العقاري

- 1/3-تعليلة تتعلق بتخفيض نسبة الفائدة من 6 % إلى 1 % و 3 % من طرف الخزينة العمومية.
- 2/3-تعليلة تتعلق بتسجيل و شطب الرهن القانوني المعد من طرف الهيئات و المؤسسات المالية .
- 3/3-وثيقة تتعلق بتأمين القرض من طرف شركة التأمين (ALLIANCE).
- 4/3-تعليلة تتعلق بكيفية تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302/132 المعنون "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و بناء و توسيع السكن وكذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة ."

الملحق رقم 1/1:
نموذج طلب قرض عقاري.

الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك
Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance-Banque



DEMANDE DE CREDIT
IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

Nom Prénom Nom jeune fille Sexe M ☐ F ☐
né (e) le / / à Wilaya
Fils / fille de et de
Situation familiale : Célibataire ☐ Marié (e) ☐ Veuf (ve) ☐
Adresse du domicile
Tél fixe : Tél mobile : Email :
Pièce d'identité : CNI ☐ PC ☐ N° : Délivré(e) le : / / Wilaya :
Titulaire d'un : LEL ☐ LEP ☐ CPT ☐ N° : Code agence : Réseau :
Compte chèque CNEP-Banque N° :

SALARIES

Profession : N° Sécurité Sociale :
Employeur : Secteur public ☐ Secteur privé ☐ : Date de recrutement : Poste occupé :
Adresse de l'employeur :
Commune : Daïra : Wilaya :

PROFESSIONS LIBERALES/COMMERCANTS

Nom de l'entreprise ou du Commerce : Secteur d'activités :
Adresse : Wilaya :
N° Registre de commerce : Délivré le : / / Wilaya :
N° d'agrément : Délivré le : / / Wilaya :
N° d'identification fiscale : N° d'identification statistique :

REVENUS

Revenu mensuel net du postulant : DA Revenu mensuel net du conjoint : DA
Revenu mensuel net des enfants DA Nombre d'enfants à charge
Autres revenus : Pension ☐ Retraite ☐ Revenu mensuel locatif ☐ Montant : DA

CRÉDIT SOLLICITÉ

Type de crédit : Nom de la Promotion immobilière :
Adresse du bien, objet du crédit :
Montant du crédit sollicité (en chiffres) : DA - Durée du crédit sollicité : ans
Valeur du bien/Montant devis (construction/aménagement/extension) : DA

CRÉDITS EN COURS à la CNEP-Banque

CNEP-Banque	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Crédit 1				OUI ☐ NON ☐
Crédit 2				OUI ☐ NON ☐

CRÉDITS EN COURS Autres Banques

Autres Banques	Nature du crédit	Agence domiciliaire	Montant échéance/mois	Remboursement à jour
Crédit 1				OUI ☐ NON ☐
Crédit 2				OUI ☐ NON ☐

J'atteste l'exactitude des informations portées ci-dessus et m'engage à fournir à la CNEP-Banque tous les renseignements, justificatifs complémentaires et autres informations nécessaires qu'elle juge utiles de me demander et l'autorise de procéder à leur vérification.

Fait à le / / 20.....

Signature

الملحق رقم 2/1:

مطوية متعلقة بشراء مسكن فوق المخطط.

► Durée du crédit :
Votre âge détermine la durée de votre crédit qui ne peut excéder 30 ans. La limite d'âge est de 70 ans.

► Différé de remboursement :
Un différé de remboursement de 36 mois vous est accordé.

► Caution & Codébit :
Augmentez votre crédit en faisant appel au revenu d'un membre de votre famille (caution solidaire) ou un tiers (codébit).

► Vous êtes épargnant à la CNEP-Banque ?

- Vous pouvez augmenter le montant de vos intérêts par ceux cumulés par un membre de votre famille (conjoint, fils et fille, père et mère et frère et sœur).
- Les intérêts échus sur (C.P.T) et (D.A.T) souscrits par votre employeur auprès de la CNEP-Banque sont également valables.
- Théoriquement, le montant du crédit appliqué au taux épargnant est de 30 fois le montant des intérêts cumulés non utilisés sur votre épargne.

► Garantie :
Votre futur logement constitue une garantie et fera l'objet d'une hypothèque de premier rang au profit de la CNEP-Banque.

► Modalités de remboursement :
La périodicité des échéances de remboursement est mensuelle.

► Documents à fournir :

- Une copie de l'attestation d'affectation du logement délivrée par le promoteur.
- Une copie de l'attestation de garantie (police d'assurance) délivrée au promoteur par le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière et garantissant le bien immobilier objet du crédit.

► Documents administratifs communs à fournir :

- Une demande de crédit (formulaire CNEP-Banque).
- Un acte de naissance n°12.
- Un certificat de résidence.
- Une fiche familiale pour les postulants mariés.
- Une copie légalisée de la carte nationale d'identité ou du permis de conduire.
- Une autorisation de prélèvement de la mensualité (formulaire CNEP-Banque).

Pour les épargnants

- Relevé d'intérêts du livret d'épargne logement et/ou populaire,
- ou faire-valoir des comptes Placement à Terme de l'employeur,
- ou attestation de cession des droits d'intérêts du cédant.

Justificatifs de revenus :

Salariés du secteur public

- Relevé des émoluments (selon modèle CNEP-Banque).
- Une attestation de travail.

Salariés du secteur privé

- Relevé des émoluments (selon modèle CNEP-Banque)
- Déclaration annuelle des salaires.
- Une attestation de travail.

Commerçants / fonctions libérales.

- Avertissement fiscal du dernier exercice.
- Copie légalisée du registre de commerce.

N.B : En cas de caution solidaire ou de codébit, les mêmes pièces administratives doivent être fournies par le co-emprunteur.

- صورة طبق الأصل مصادق عليها لبطاقة التعريف الوطنية أو لرخصة السياقة.

- تصريح إقتطاع المستحقات الشهرية للتسديد (وثيقة على مستوى الوكالات) من الحساب المرمي أو الحساب الحكومي للصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.

للموفرين

- شهادة الفوائد بالنسبة للمدخرين في دفتر التوفير للمسكن أو دفتر التوفير الشعبي.

- أو إستغلال فوائد حساب لأجل أو وضع لأجل المدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.

- أو شهادة التنازل عن الفوائد من طرف (الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة و الأخوات).

كشف الرواتب :

لوظفي القطاع العام

- كشف الراتب (حسب وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك).
- شهادة عمل.

لوظفي القطاع الخاص

- كشف الراتب (حسب وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك).
- التصريح السنوي للرواتب.
- شهادة عمل.

غيار / المهنة الحرة

- الإنذار الجبائي الخاص بالسنة المفترقة.
- صورة طبق الأصل مصادق عليها للسجل التجاري.

في حالة الدعم أو التداين المشترك، يجب على المقترض الثاني تقديم نفس الوثائق الإدارية.

السن :
مدة القرض لا تتعدى 30 سنة و السن الأقصى 70 سنة.

التأجيل :
قد تحصلون على فترة تأجيل قد تصل إلى 36 شهرا.

الدعم و التداين المشترك :
يمكنكم الرفع من قيمة القرض بالدعم لأحد الأقارب الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة و الأخوات، أو بالتداين المشترك بإدماج مدخول شخص مادي آخر.

كيفية التسديد :
تسدد المستحقات شهريا.

الموفرين :
يمكنكم الرفع من قيمة الفوائد بضم فوائد الزوج، الزوجة، الوالدين، الأبناء، الإخوة و الأخوات. نظريا، قيمة القرض المغطى بنسبة فائدة الموفر تساوي 30 مرة قيمة الفوائد المتراكمة و الغير مستعملة. يمكنكم إستعمال الفوائد المستحقة لحساب الإحتياط لأجل محدد أو وضع لأجل و المدرجة من طرف المؤسسة الموظفة بالصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.

الضمان :
إن مسكنكم المستقبلي يعد ضمانا و سيشكل رهن لصالح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك.

ملف القرض :
الوثائق الخاصة :

- قرار الإستفادة من مسكن تقدم من طرف الماويل يتضمن سعر، سعة و عنوان المسكن.
- شهادة ضمان يقدمها الماويل مسجلة لدى صندوق الضمان و دعم التعاضدية للمقاولة العقارية أو الضمان.

الوثائق الإدارية :

- طلب قرض و وثيقة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط-بنك)
- بضاعة من طرف طالب القرض.
- شهادة ميلاد رقم 12.
- شهادة الحالة العائلية للمتزوجين.
- شهادة إقامة.

**أchat d'un logement
"Vente Sur Plan"**

La CNEP-Banque peut vous accorder un financement pouvant aller jusqu'à 90% du prix de votre futur logement en Vente Sur Plan.

بنك العقار
La Banque de l'immobilier

www.cnepbanque.dz infos@cnepbanque.dz

**قرض
لشراء مسكن
"فوق مخطط"**

إقتناء مسكنكم المستقبلي، يمكنكم تمويل قد يصل إلى 90 % من سعر المسكن

بنك العقار
La Banque de l'immobilier

www.cnepbanque.dz infos@cnepbanque.dz

الملحق رقم 3/1:

نموذج لاتفاق قرض عقاري لشراء مسكن اجتماعي تساهمي جماعي
حسب صيغة البيع على التضاميم بنسبة فائدة مخفضة .

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
شركة ذات أسهم رأس مال 14.000.000.000.00 دج
المقر الاجتماعي 42 شارع خليفة بوخلفة الجزائر العاصمة



عقد القرض
لشراء مسكن اجتماعي تساهمي جماعي حسب صيغة البيع على التضاميم
بنسبة فائدة مخفضة

بين :
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك، مختصر "CNEP-Banque"، مؤسسة ذات
أسهم برأسمال اجتماعي قدره 14000000000.00 دج، الكائن مقره ب: 42 شارع خليفة
بوخلفة، الجزائر، ممثل بالسيدة بن مخطار وردة، بصفتها مديرة بالنيابة لوكالة مستغانم 701
، الكائنة ب: مستغانم ، لديه كامل السلطة بهذا الصدد،

المسمى أسفله "المقرض" أو "الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك"

من جهة ،

و:

- السيد المولود (ة) في 1981/02/16 ب: سيدي علي مستغانم
السكن ب: حي الملعب بلدية حجاج مستغانم
الحائز (ة) على بطاقة التعريف الوطنية رقم :
الصادرة بتاريخ : 2015/02/09 في : دائرة سيدي لخضر
متصرفا :

المسمى "المقرض"

من جهة أخرى،

الذين اتفقوا و حددوا حسب ما يلي، الشروط العامة و الخاصة للقرض.

أ - شروط خاصة

أ - شروط خاصة

قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي جماعي حسب صيغة البيع على التصاميم

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض.

يمنح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك لفائدة:
السيد المولود (ة) في 1981/02/16 بـ سيدي علي ولاية مستغانم
الساكن بـ : **حي الملعب بلدية حجاج مستغانم**
قرض عقاري بنسبة فائدة مخفضة بمبلغ: مليون و ثمنمائة ألف دج (1.800.000.00 دج) يوفى
على مدة: 40 سنة ، مدفوع عن طريق أقساط شهرية.

المادة 2 : تخصيص القرض.

يخصّص القرض الممنوح المذكور أعلاه للتمويل الجزئي لشراء مسكن اجتماعي تساهمي جماعي
حسب صيغة البيع على التصاميم لدى المقاول العقاري SARI FCOP، و المتمثل في المسكن
كائن ببلدية حجاج بمشروع بناء 50 مسكن المتمثلة في شقة رقم 26 عمارة I الطابق
الاول مكونة من 03 غرف ذات مساحة 70.40 م².

المادة 3 : اعانة الدولة لاقتناء مسكن.

ان مبلغ الاعانة الممنوح من طرف الدولة من أجل لاقتناء مسكن يأتي بالإضافة الي مبلغ القرض
المشار اليه في المادة 1 أعلاه فيما يخص رأس المال الذي سيتم ضمانه برهن من الدرجة
الأولى كما هو محدد في المادة 9 أدناه .
في حال ما اذا تم التنفيذ على الضمان ، يقوم المقرض ، وذلك قبل كل دائن ، بتحصيل المبالغ
المستحقة .
يستخدم مبلغ الاعانة وفقا للكيفيات المحددة من طرف الصندوق الوطني للسكن.
لا يمكن للمقرض (المقترضين) الاحتجاج لدى المقرض وبدون استثناء ، أيا كان نوعه ، فيما
يخص منح ، تعبئة واستخدام هذه الاعانة

المادة 4 : مصاريف دراسة و تسيير القرض – عمولة الالتزام.

3. 1- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض، دفعة واحدة (FLAT)، مبلغ: 15000 دج، الذي
يمثل مصاريف دراسة و تسيير القرض.
3. 2- يدفع المستدين (أو المستدينين) للمقرض عمولة التزام تحسب بنسبة واحد على ألف (1 /
1000).

المادة 5 : الفوائد.

تنتج عن المبلغ المقرض فائدة تحسب بنسبة تحدد عند تاريخ إمضاء هذه الاتفاقية بـ: 6 %
سنويا.

غير أنه، و طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 87-10 الصادر بتاريخ 2010/03/10، فإن نسبة الفائدة التي تقع على عاتق المستدين (أو المستدينين) تحدد ب: 1. % سنوياً.

الدعم المقدر ب: 5 %، الذي يمثل الفرق بين نسبة الفائدة التفضيلية (6 %) و نسبة: 1.1 % التي يتحملها المستدين (أو المستدينين)، يقع على عاتق الخزينة العمومية.

المادة 6 : تعبئة القرض.

يعبأ القرض، موضوع هذا العقد، حسب (*) :

- دفعات عديدة حسب الترتيبات المحددة في العقد التوثيقي للبيع على التصاميم . □
- دفعة واحدة، عندما تكون نسبة تقدم الأشغال تعادل أو تفوق 90 % . □

تعبئة القرض مرتبطة بالتسجيل المسبق لفائدة المقرض لوثائق تأمين تغطي الأخطار المذكورة في المادة 9 أسفله.

(*) : ضع العلامة في الإطار الملائم.

المادة 7 : مهلة تسديد القرض.

تعطى مهلة لتسديد القرض مقدرة ب: 36 شهر لفائدة المستدين (المستدينين).

المادة 8 : تسديد القرض و دفع قسط التأمين.

يستهلك القرض على 444 دفعات شهرية ثابتة تقدر ب: 5517.59 دج، شاملة لقسط التأمين. يتفق المستدين (المستدينين) و يوافق على تسديد الأقساط الشهرية المتعلقة بالقرض الحالي عن طريق اقتطاعات مباشرة في الحساب البنكي المفتوح لهذا الغرض في وكالة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك: وكالة 701، تحت رقم: 220140000816261، باسم السيد بلغيت عبد الله. ان الفوائد المضافة و/أو الأقساط الشهرية المستحقة الغير مسددة في تاريخها المحدد تحتسب بنسبة فائدة تفضيلية قدرها 6 %، مشمولة بالفوائد وكذا عقوبات التأخير.

المادة 9 : الضمانات.

الرهن: لضمان تسديد القرض المتفق عليه و الفوائد، الرسوم و التكاليف، العمولات و الضرائب، يوافق المستدين (المستدينين) على تخصيص رهن من الدرجة الأولى على المسكن المشار إليه في المادة 2 أعلاه و كذا توسيعه أو تعليته، لفائدة المقرض.

(أو إذا كان الأمر يتعلق بممتلك آخر) علاوة على الممتلك العقاري الخاص بالسيد:، و المتمثل في: (وصف الممتلك)، بموجب عقد الملكية المعد من طرف، بتاريخ:، المشهر بالمحافظة العقارية:، بتاريخ:، تحت رقم:، حجم:

المادة 10 : التأمينات.

- تأمين الوفاة - العجز التام و النهائي: يسجل المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) لدى كريدف الجزائر (Cardif El Djazaïr) لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، تأميناً يغطي الأخطار التالية:
- الوفاة فقط بالنسبة للمستدين الرئيسي: نسبة التأمين 100 % مبلغ قسط التأمين الشهري: 666.00 دج
- الوفاة + العجز التام و النهائي بالنسبة للمستدين الرئيسي نسبة ائتمان 100 % مبلغ قسط التأمين الشهري: دج
- الوفاة فقط بالنسبة للشريك بالدين أو (الكفيل): نسبة التأمين % مبلغ قسط التأمين الشهري: دج
- الوفاة + العجز التام و النهائي بالنسبة الشريك بالدين أو (الكفيل): نسبة ائتمان % مبلغ قسط التأمين الشهري: دج
- التأمين ضد الإفلاس: يوقع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) عند شركة ضمان القرض العقاري، على طلب تأمين يغطي خطر الإفلاس مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك حين تكون نسبة القرض / قيمة الممتلك تساوي أو تفوق 40 %.
- يدفع المستدين و (الشريك بالدين أو الكفيل) قسط التأمين دفعة واحدة (F.I.A.T)، بحسب بنسبة موافقة لنسبة القرض / قيمة الممتلك العقاري.

التأمين ضد الكوارث الطبيعية: يكتتب المستدين و (الشريك بالدين) مع إنابة لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، تأميناً ضد مخلفات الكوارث الطبيعية مع ضمان استمرار صلاحيته طوال مدة القرض.

ب- الشروط العامة

المادة 1 : موضوع، مبلغ و مدة القرض.

يمنح المقرض للمستدين (المستدينين) قرض عقاري بنسبة فائدة مخفضة حسب الأجل و الشروط المذكورة أسفله.

تحدد غاية، مبلغ و مدة القرض حسب الشروط الخاصة التابعة لهذا العقد.

المادة 2 : مصاريف دراسة و تسيير القرض - عمولة الالتزام.

2.1 يتحمل المستدين (المستدينين)، بموجب هذا العقد، مصاريف دراسة و تسيير ملف القرض.

2.2 يدفع المستدين (المستدينين)، للمقرض عمولة تسمى عمولة التزام.

تحدد عمولة الالتزام حسب المبلغ الغير معبأ من القرض الممنوح المذكور في المادة 2 من الشروط الخاصة. تدفع هذه العمولة عند استعمال أي دفعة من القرض.

تحدد عمولة الالتزام على أساس عدد أيام الفترة السارية بين اليوم الستين (60) التابع لإمضاء هذا العقد و تاريخ استعمال الدفعة الأولى للقرض. أما بالنسبة للاستعمالات الأخرى، الفترة المستعملة كقاعدة لحساب العمولة توافق عدد الأيام المنصرمة بين التواريخ المختلفة لتعبئة الدفعات.

2. 3 تحدد المبالغ التي تمثل مصاريف دراسة و تسير ملف القرض و عمولة الالتزام بموجب الشروط الخاصة.

المادة 3: تخصيص القرض.

يمنح القرض بنسبة فائدة مخفضة ، موضوع هذا العقد ، و يستعمل حصريا لتحقيق الموضوع المذكور في الشروط الخاصة. يحتفظ المقرض بحق المراقبة، في أي وقت و بأي وسيلة يراها ضرورية، للاستعمال الفعلي للقرض.

المادة 4 : استعمال القرض – تعليمات الدفع.

يستعمل المستدين (المستدينين) القرض العقاري بنسبة فائدة مخفضة لتحقيق أحد الأغراض التالية، حسب ما هو منصوص عليه في المادتين الأولى و الثانية من الشروط الخاصة لهذا العقد :

قرض لبناء مسكن ريفي
قرض لشراء مسكن ترقوي جماعي جاهز لدى مقاول عقاري.
قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي جاهز لدى مقاول عقاري.
قرض لشراء مسكن ترقوي جماعي حسب صيغة البيع على التصاميم
قرض لشراء مسكن اجتماعي تساهمي جماعي حسب صيغة البيع على التصاميم

المادة 5 : تسديد القرض.

1.5 مهلة تسديد القرض :

يمكن لكلا الطرفين الاتفاق، حسب غرض القرض، على مهلة التسديد. تحدد هذه المدة، في هذه الحالة، حسب الشروط الخاصة لهذا العقد.
تتقصر مهلة التسديد من مدة القرض كما هو محدد في الشروط الخاصة لهذا العقد.
تنتج عن القرض أو الدفعات المستعجلة، طيلة مهلة التسديد، فوائد ابتداء من يوم التعبئة، حسب النسبة المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد. تدفع هذه الفوائد شهريا عند التاريخ الموافق لتاريخ تعبئة الدفعات أو مجمل القرض.

2.5 تسديد القرض.

يسدد القرض على أقساط شهرية ثابتة. يشمل كل قسط جزء أساسي من القرض، الفوائد بالنسبة المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد، تحسب بقسمة المبلغ المتبقي الواجب تسديده و مبلغ التأمين.

يسدد القسط الأول بعد انتهاء مهلة التسديد حسب ما هو منصوص في الشروط الخاصة لهذا العقد. يمكن أن يكون التسديد، بطلب من المستدين (المستدينين)، قبل انتهاء مهلة التسديد شرط أن يوافق المقرض.

يسدد المستدين (المستدينين) الأقساط الشهرية للقرض عن طريق اقتطاعات مباشرة من الحساب (الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط – بنك، البريدي أو الخزينة العمومية)، مفتوح لهذا الغرض من طرف المستدين (المستدينين) حسب ما هو منصوص في الشروط الخاصة لهذا العقد. و في هذا الإطار، يلتزم المستدين (المستدينين) بضمان تغطية مسبقة، كافية و متوفرة في الحساب.

3.5 التسديد المسبق :

يمكن للمستدين (المستدينين) أن يسدد مسبقا كل القرض الممنوح أو جزءا منه، على أن توفى الشروط التالية:

التسديد الجزئي المسبق:
إن كل تسديد جزئي لا يمكنه، في أي حال من الأحوال، أن يكون مبلغه أقل من إثني عشر (12) قسط شهري.
التسديد الكلي المسبق : إن كل تسديد كلي ينتج عنه عند التحصيل، لفائدة المقرض، تعويض يساوي الفوائد الغير محصلة للأقساط الثلاثة (03) التالية لتاريخ التسديد.

المادة 6 : الفوائد – فوائد عن التأخير و عقوبات التأخير.

- 6.1 الفوائد :
6.1.1 ينتج عن المبلغ المقرض فوائد ابتداء من اليوم الأول لاستعمال القرض إلى غاية يوم التسديد الفعلي للقرض
6.1.2 تحدد نسبة الفوائد المخفضة، عند تاريخ الإمضاء، وفقا للشروط الخاصة لهذا العقد.
6.1.3 في حال عدم الموافقة، يجب على المستدين (المستدينين) تسديد كامل المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد.
6.2 الفوائد عن التأخير – عقوبات التأخير
6.2.1 إن أي مبلغ مستحق في الأصل و/أو الفوائد الواجب قضاؤها الخاصة بهذا القرض و الغير مدفوعة من طرف المستدين عند حلول الأجل، لأي سبب كان، سيتحمل عنها فوائد إجبارية ابتداء من تاريخ وجوب الدفع إلى غاية تاريخ الدفع الفعلي. نسبة تعادل النسبة المنصوص عليها في الشروط الخاصة لهذا العقد، بزيادة 2 % سنويا كعقوبة تأخير.
6.2.2 ينتج عن أي قسط غير موفى في تاريخه فوائد عن التأخير و عقوبات تأخير تحسب بقسمة أيام التأخير لى 360 و هذا حسب المعادلة التالية :
$$\frac{(C) \cdot X(T) \cdot X(N)}{360}$$

C: قسط التسديد الشهري
T: نسبة الفوائد المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد بزيادة 2 % سنويا.
N: عدد أيام التأخير

المادة 7 : الضمانات.

من أجل تأكيد و ضمان تسديد القرض المتفق عليه و كذا الفوائد، الرسوم، التكاليف، العمولات و الضرائب، يخصص المستدين (المستدينين) لفائدة المقرض، الذي يوافق، رهن من الدرجة الأولى على الممتلك العقاري المعين في الشروط الخاصة لهذه اتفاقية.

في حال إذا ما كان الممتلك العقاري، موضوع السند المالي للمقرض، لا يمكن رهنه بسبب عدم استكمال إجراءات نقل حق الملكية جراء مشاكل متعلقة بتسيير العقار، و لكن مثبتة بحقوق أكيدة و مضمونة، في هذه الحالة يقع الضمان على واحد أو أكثر من الممتلكات العقارية، تسمى ممتلكات بديلة تكون قيمتها تساوي أو تفوق القيمة الناتجة عن جمع قيمة الممتلك الممول، مبلغ التمويل الممنوح و النتائج الناجمة عن التمويل و هذا عند انتهاء أجل التسديد المتفق عليها في هذا العقد.

يكون الرهن حول الممتلك على الطبيعة المتواجد عليها، يتبع و يتعامل مع جميع المتعلقات الحالية و المستقبلية " المصرح بها و الغير مصرح بها"، استخداماته الفعلية و الفعالة، بناءاته و ملحقاته دون أي استثناء أو تحفظ.

في حال تدهور أو انخفاض قيمة الممتلكات المعيّنة للضمان لأي سبب كان فإن المقرض يحتفظ لنفسه بحق المطالبة بضممان آخر يعادل قيمته.

المادة 8: التأمينات.

8. 1 تأمين الوفاة والعجز التام والنهاية للمستدين:
يصرح المستدين والشريك بالدين (أو الكفيل)، كل على حدى بخصوص القرض، الانخراط في العقد الجماعي (Cardif El Djazaïr) للتأمين ضد أخطار الوفاة والعجز التام والنهاية المسجل لدى كارديف الجزائر لفائدة المقرض (الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك) و يلتزم (يلتزمون) بدفع مبلغ التأمين المحسوب حسب مبلغ القرض الممنوح بمجرد تعبئة القرض مع ضمان استمرار صلاحيته إلى غاية انقضاء الدين بالشروط التالية:
تغطية الوفاة فقط 100 من باقي المستحق للسداد
الوفاة + العجز التام والنهاية 100% من باقي المبلغ المستحق السداد + 20% في حالة الوفاة جراء حادث

يدخل التأمين حيز التنفيذ بمجرد تعبئة القرض، بعد أن يدفع المستدين والشريك بالدين (أو الكفيل) اثني عشرة (12) قسط تأمين شهري التي تمثل مؤونة تسمح بتغطية تأخيرات احتمالية عند دفع أقساط القرض.

في حال وجود مهلة للتسديد، يجب أن يتم دفع المؤونة (12 قسط) عند تعبئة الدفعة الأولى. بحسب مبلغ قسط التأمين على أساس مجموع القرض الممنوح.
خلال مدة مهلة للتسديد، المبلغ الباقي للسداد يساوي المبلغ المؤمن (قيمة القرض الممنوح). في حال وقوع خسائر خلال هذه الفترة، تدفع شركة التأمين تعويض يساوي المبلغ المؤمن. يستعمل التعويض الذي يدفعه لتسديد القرض المعبأ و كل المصاريف المستحقة للبنك أما عن (Cardif El Djazaïr) كارديف الجزائر الفائض المحتمل فيدفع إلى المؤمن (على قيد الحياة) في حال وجود شريك بالدين، أو للورثة فيما يخص المؤمن المتوفى.

يعاد حساب مبلغ التأمين عند نهاية فترة تأجيل التسديد:
إما على أساس المبلغ الكامل عندما تكون الفوائد المدخلة مضافة لمبلغ القرض.
إما على أساس مبلغ القرض فقط، عندما تكون الفوائد المدخلة قد سددت شهريا طيلة مدة مهلة التسديد، أو دفعة واحدة عند انتهاء هذه المدة.

ينجم عن عدم تجديد بوليصة التأمين من طرف المستدين والشريك بالدين (أو الكفيل) فسخ هذا العقد والتسديد الكلي والفوري للقرض المستعمل، مشمولا بالفوائد الناتجة والمصاريف الأخرى.

يجب التصريح بأي خسائر للمؤمن كتابيا وفقا للشروط المحددة في وثيقة الإعلام المتعلقة بالشروط العامة للعقد الجماعي الموقع من طرف الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك لدى كارديف الجزائر بعلم المستدين والشريك بالدين (أو الكفيل).

كما يجب التحديد بأن مبلغ القرض وكذا مشتعلاته وتوابعه، لا يعتبر مسددا إلا إذا استوفاه المقرض من كارديف الجزائر على سبيل الإحلال.

8. 2 التأمين ضد الكوارث الطبيعية.

يجب على المستدين (المستدينين)، بموجب المرسوم رقم 03 - 12 الصادر بتاريخ 2003/08/26 المتعلق بضرورة التأمين ضد الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، أن يكتتب (يكتتبوا) عقد تأمين ضد الكوارث الطبيعية مع تنازل لفائدة الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط - بنك الذي يحل محله (محلهم) في التعويض وضمن استمرار صلاحيته حتى استيفاء الدين

المادة 9: الضرائب، الحقوق و الرسوم.

يُحمّل المستدين (المستدينين) جميع تكاليف الضرائب، الحقوق و الرسوم و المبالغ الأخرى الجبائية بما فيها حقوق الطابع البريدي و حقوق التسجيل الموجودة و التي يمكن أن توجد عند الإمضاء و التنفيذ أو انتهاء صلاحية هذا العقد.

في حال ما إذا كانت المبالغ المستوجبة على المستدين (المستدينين) خالية من الضرائب، الحقوق و الرسوم و / أو استقطاعات من المبلغ الأساسي، يلتزم المستدين (المستدينين) بزيادة المبالغ المعينة بحيث تكون النتيجة بعد اقتطاع الضرائب، الحقوق و الرسوم و / أو استقطاعات من المبلغ الأساسي، أن يتحصّل المقرض على مبلغ يساوي المبلغ الذي كان من المفروض أن يتلقاه في حالة غياب هذا الاقتطاع.

المادة 10: تضامن و عدم استقلالية المستدينين الشريكين بالدين.

10. 1 يلتزم كل من المستدينين الشريكين بالدين على تنفيذ كافة الالتزامات الناجمة عن هذا العقد حيث يستطيع المقرض إلزام كل واحد منهم على حدى لتنفيذ كافة الالتزامات الملقة على عاتقهما.

10. 2 يستطيع المقرض أن يقاضي كلا المستدينين في نفس الوقت أو كل على حدى على مجموع الدين دون أن يتحلّى الشريك بالدين بإمكانية المناقشة. المتابعات القضائية ضد أحد المستدينين لا تمنع المقرض من ملاحقة الشريك الآخر.

10. 3 تسديد المبالغ من طرف أحد المستدينين يعفي الشريك الآخر.

10. 4 يعدّ المبلغ الناتج من هذا العقد غير إنقسامي. يمكن للمقرض أن يطالب أحد المستدينين، من اختياره، بالمبلغ الكلي للدين، دون أن يكون للمستدين المطالبة بحق الانقسام. نفس الإجراء يتخذ اتجاه ورثة المستدين.

10. 5 يصرّح كلا المستدينين علنياً، بموجب هذا العقد، إعطاء التفويض المطلق لكل واحد التصرف باسم الآخر فيما يخص كل العمليات المتعلقة بهذا القرض.

10. 6 يمكن لكلا المستدينين الاحتجاج، كل على حدى، على الإجراءات المنصوص عليها في هذا العقد.

المادة 11: تصريحات، ضمانات و التزامات المستدينين.

1.1.1 تصريحات و ضمانات المستدينين :

يصرّح و يضمن المستدين (المستدينين) للمقرض ما يلي:

1.1. 1 إن جميع المعلومات المعطاة للمقرض، في إطار هذا العقد، صحيحة و كاملة و أنّهم ليست لديهم أي معلومة من شأنها أن تؤثر على قرار موافقة المقرض على هذا القرض، في حال إذا تمّ التصريح بها.

1.1. 2 إن الوثائق المسلمة للمقرض قانونية و صريحة و تعطي صورة مطابقة للحالة المدنية، الحالة الوظيفية و مدا خيل المستدينين.

2.1.1 التزامات المستدينين.

إلى حين استيفاء جميع المبالغ المستحقة من طرف المستدين (المستدينين)، بموجب هذا العقد، يلتزم المستدين (المستدينين) إتجاه المقرض بعدم التنازل أو الموافقة على منح ضمان للدفع و / أو تسديد أي دين، أو منح حق امتياز للدفع مهما كانت طبيعته، يقع على الممتلكات المقدّمة كضمان في إطار هذا العقد كما هو منصوص عليها في الشروط الخاصة. مداخله الحالية.

المادة 12: وقف الاستعمالات – التسديد المسبق.

يمكن للمقرض، إذا ارتأى ذلك مع كامل السلطة، أن يفسخ هذا العقد، دون إشعار مسبق أو مقاضاة و يتطلب التسديد المسبق و الكامل لكل القرض إذا طرأ أحد الأمور التالية:

12. 1 عدم دفع المستدين (المستدينين) في التاريخ المناسب، و ذلك بتراكم ثلاثة (03) أقساط فما يخص تسديد القرض.
 12. 2 عدم دفع المستدين (المستدينين) مبلغ القسط الواجب تسديده كما هو منصوص في هذا العقد.
 12. 3 عدم تنفيذ المستدين (المستدينين) أحد واجباته و / أو عدم احترام أي من التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد.
 12. 4 إدلاء المستدين (المستدينين) بتصريحات خاطئة أو أن هذه التصريحات لم تعد صحيحة.
 12. 5 في حال أن تكون المعلومات أو الوثائق المقدمة من طرف المستدين (المستدينين) ليس لها أساس من الصحة.
 12. 6 في حال تدهور أو نقص في قيمة أي من الممتلكات المقدمة كضمان بموجب المادة 7 من هذا العقد.
 12. 7 في حال استعمال هذا القرض لغرض آخر غير الذي هو مذكور في الشروط الخاصة لهذا العقد.
 12. 8 في حال عدم استعمال القرض الممنوح في أجل ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إمضاء هذا العقد.
- يمكن للمقرض إنهاء عقد القرض و المطالبة بالتسديد الكلي للقرض في حال حدوث أمر من الأمور السالفة الذكر و هذا دون أن يحتج المستدين (المستدينين)، بأي سبب كان ، بعدم انتهاء أجل التسديد المحدد في الشروط الخاصة لهذا العقد.
- في حال حدوث أي من الأمور المذكورة أعلاه، يخطر المقرض المستدين (المستدينين) بأي طريقة مع إشعار بالإستلام، يرسل إلى العناوين الشخصية المذكورة في الشروط الخاصة لهذا العقد، عن وجوب تسديد القرض تطبيقاً لترتيبات هذه المادة.

المادة 13: الشرط الجزائي.

في حال إضطرار المقرض، بغرض تحصيل قرضه، اللجوء إلى القضاء أو إتخاذ أي إجراء، يحق له الاستفادة، علاوة على الفوائد المحددة في الشروط الخاصة لهذا العقد، من تعويض شهري يساوي 2 % من مبلغ القرض الواجب تسديده و هذا بعد شهر ابتداء من تاريخ تنفيذ الإجراء المتخذ.

يعطى هذا التعويض للمقرض دون الرسوم، الأتعاب و المصاريف المترتبة عن الإجراءات المتخذة.

المادة 14: القوة القاهرة.

إن أي ظرف خارج عن إرادة الطرفين، غير متوقع، لا يقهر و لا يقاوم، يحدث بعد تاريخ دخول ترتيبات هذا العقد حيز التنفيذ و يعيق تنفيذها العادي يعد قوة القاهرة.

إن أي ظرف يتعرض لقوة القاهرة يجب أن يخطر الطرف الآخر كتابيا في أجل 15 يوم من تاريخ وقوعها.

المادة 15: عدم التنازل.

لن يعتبر المقرض متنازلاً عن حقوقه المتحصّل عليها في هذا العقد و / أو عن الضمانات لعدم إستغلال هذه الحقوق، أو إستغلالها إستغلالاً جزئياً أو مع تأخير أو أنه إستغلّ واحدا منها فقط.

المادة 16: إختيار الموطن.

لأجل تنفيذ هذه الإتفاقية و ما ينجم عنها، يختار الأطراف كموطن العناوين المذكورة أعلاه. إن أي تغيير لعناوين أحد الطرفين يجب إرساله على الفور للطرف الآخر.

يتم الإتفاق على أن كل طرف يتصل به في العنوان المذكور أعلاه، حتى في حال عدم الإخطار بتغيير العنوان المذكور أعلاه. إن كل إشعار يبعث به لأي سبب كان من الطرف الآخر عن طريق بريد مسجل مع إشعار بالإستلام أو عن طريق محضر، يرد غير مستلم لسبب "غير مطلوب" أو "غير ساكن في العنوان المذكور" أو لأي سبب كان، يعد صحيحا.

المادة 17: القانون و الاختصاص القضائي.

17. 1 يطبق القانون الجزائري على هذا العقد.
17. 2 إن أي اختلاف ينجم عن هذا العقد سيتم عرضه على المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مقر المحدد في مقدمة هذا العقد
17. 3 يبدي المستدين (المستدينين) موافقتهم على أن الاختصاص القضائي لا يعيق حق المقرض في البحث أو التحصل على إجراءات تحفظية أمام أي محكمة قبل و بعد و خلال أو في حالة غياب إجراء قانوني
17. 4 يوافق المستدين (المستدينين)، دون أي تراجع، من الآن فصاعدا الانصياع للسلطة القضائية المختصة.

المادة 18: الدخول حيز التنفيذ.

تدخل هذه الإتفاقية حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ إمضاءها.

المستدين (المستدينين): السيد بلغيث عبد الله
المقرض، الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط – بنك
حرّيب: مستغانم ، يوم:

الملحق رقم 4/1 :

جدول قيد الرهن الرسمي على العقار محل عملية التمويل.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية سلسلة إيع نموذج رقم 7

المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية: معسكر

جدول قيد الرهن

وزارة المالية: المديرية العامة للأموال الوطنية ولاية:	المحافظة العقارية: المسحور	إيداع 23 رقم 1884/2014 مجلد: 27 رقم: 27 تاريخ: 2010-05-06	مبلغ الدين الرسم ص. 3.000.000 ص. 1.000.000 ص. 2.000.000
المدة التصوي			

أطار مخصص للمحافظ العقاري للتأشير 2010/05/06 27 27 2010/05/06	قيد رهن : رسمي استغلالي . أو اثر إلى (1) : معفى من التجديد لمدة 10 - 30 سنة أو إلى غاية (1) طبقا للمرسوم: رقم 77/47 المؤرخ في : 19 فبراير 1977.
	الوطن مكتب الأستاذ نصر الله بن فريحة، موثق بمعسكر، 10 شارع عيشوية محمد
بمقتضى سند الدين عقد فتح قرض محرر من قبل الأستاذ نصر الله بن فريحة موثق بمعسكر بتاريخ 2010/05/06.	لغائده (الدين)
القرض الشعبي الجزائري وكالة الحمدي، تحت رقم 410 الكائنة ب 07 الامير عبد القادر (الحمدي) القائم باسمها ولحقها السيد . بموجب قرار تعيين مؤرخ في 2010/01/13 تحت رقم 04 . شركة ذات أسهم يقدر رأسماله ب 29.300.000.000 دج ، الكائن مقرها الاجتماعي ب 02 شارع العقيد عمروش الجزائر والمسجلة بالمركز التجاري بمسحور رقم 99 ب 02/ 0009292 بتاريخ 2000/07/02 .	ضد (المالك المدين و / أو الكفيل)
(1) السيد وتسعمائة وواحد وخمسون (1951) شهادة أحكام محكمة مسحور ب 61 ، مقال ، الساكن بحي الاخوة مرابطي الحمدي ، الجاوي ب 02 شارع العقيد عمروش الجزائر والمسجلة بالمركز التجاري بمسحور 581030 الصادرة عن دائرة الحمدي بتاريخ 2010/05/06 .	(1) يشطب على العبارة غير المفيدة

	(العقار المنقل) علي قطعة ارض معدة للبناء, تمثل 5ب2 من الحصة الاولى من قسمة ورثة شاطو الهاشمي تقع بالمحمدية, دائرتها, ولايتها معسكر, الواقعة على الطريق الوطني رقم 04 الرابطة بين الجزائر العاصمة وهران مساحتها مائة وسبعة وستون متر مربع وستة وعشرون ديسمتر مربع (2167.26م2)
	ملكا لـ: اكتسب السيد , العقار المعين أعلاه عن طريق الشراء بموجب عقد بيع حرره الاستاذ محمد نكروف موثق بتاريخ 2003/02/17 , والم شهر بالحفاظة العقارية بالمحمدية بتاريخ 2003/03/09 مجلد 171 رقم 19 .
	لضمان مبلغ اربعة مليون دينار جزائري (6.000.000,00 دج) .
	ايضاحات طبقا لأحكام خاصة - هوامش - سجل بمصلحة التسجيل بمعسكر في 2010/05/09 بحقوق ثابتة طبقا لوصول رقم 11001155
	أنا الممضي أسفله الآستاذ نصر الله بن فريحة . يشهد أن نسختين من هذا الجدول, المعد في صحتين مطابقين, صودق عليه. ويشهد أيضا أو هوية المالك أو المالكين كما هو مدين في الإطار المخصص قد أثبتت للتنظيم المعمول به. حرر بـ معسكر يوم 2010/06/06

الملحق رقم 5/1 :
شطب الرهن الرسمي على العقار محل عملية التمويل.

اجراء الاشهار
FORMALITE DE PUBLICITE

Série P.R modèle n° 6

Taxe : اتاوة

DU : من :
VOL : حجم N°
..... رقم

VOL حجم
..... ايداع
..... N° :
Dépôt

Réquisition N° :
.....

إطار خاص
للمحافظة
Cadre réservé
au
conservateur

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

شطب عقد رهن رسمي

بسنة ألفين و ستة عشر ومن شهر فبراير منه أي بتاريخ الثان
السيدة بن مخطار وردة بصفتها مديرة الصندوق الوطني للتوفير و
الإحتياط / بنك رمز 701 .

يصرح : -----

برفع الرهن الرسمي عن السيد: المولود بسعيدة في
18 أوت 1979 و الساكن ب27 شارع حمو علي ، حي البدر، وهران ،
بموجب القرض رقم : 552 بقيمة 1.130.000.00 دج المشهر
بالمحافظة العقارية وهران بتاريخ: 19 جوان 2012 مجلد 61 رقم 69
حيث سلمت له شهادة تسديد الدين بتاريخ : 2015/05/21

التعيين: 1 * الأماكن ذات الطابع السكني الكائنة ببلدية قديل SUB
F1

تي تحمل رقم 26 و ذلك كما هو مبين في المخطط المسحي متمثلة في
شقة من نوع عمارة 08 بالطابق الاول على يمين الطابق الاول تحمل
رقم 03 مساحتها 279.40م².

*2 ملكية مشتركة -----
نسبتها من الأجزاء المشتركة تقدر ب (1000/196.830) من القطعة
رقم 03.-----

حسب الجدول الوصفي للتقسيم المعد من طرف الأستاذ بن عيسى الطيب
بتاريخ 2008/02/06 و المسجل بمكتب التسجيل وهران شرق في
2008/02/11 و المشهر بالمحافظة العقارية ببئر الجير في
2008/09/15 مجاد 377 رقم 94.

أصل الملكية :

ان العقار المعين أعلاه ملك للسيدة بلاص سميرة اكتسبه عن طريق

الشراء من طرف
الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة أس أو آر بي أي SARL
SERPI

بموجب عقد توثيقي تلقاه الأستاذ بن عيسى الطيب بتاريخ
2011/12/21 ثم تسجيل هذا العقد و التأشير عليه بمكتب التسجيل
وهران شرق بتاريخ 2011/12/28 مجلد 40 صفحة 49/5 و المشهلا
بالمحافظة العقارية ببنر الجير بتاريخ 2012/02/12 مجلد 570 رقم 41

الإشهاد :

تشهد السيدة المديرة الموقعة أسفله على صحة المعلومات التي تتضمنها
النسختان
و كذا التأكد من هوية المالك و التحقيق منها .

--
المديرة

الملحق رقم 6/1 :
وثيقة خاصة بالإجارة التملكية .

Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance

A l'intention de notre aimable clientèle , nous vous soumettons ci-après quelques exemples de simulation concernant la nouvelle formule de crédit **ijara Tamlikia**

le cout du logement est de 8.000.000.00 DA 40 ans

Salaire (DA)	Durée du Crédit	Montant Accordé (DA)	Remboursement Mensuel (DA)
30 000.00	30 Ans	1 629 000.00	11 952.93
40 000.00	30 Ans	2 173 000.00	15 997.94
50 000.00	30 Ans	2 716 000.00	19 995.59
60 000.00	30 Ans	3 259 000.00	23 093.23
70 000.00	30 Ans	3 803 000.00	27 998.24
80 000.00	30 Ans	4 889 000.00	35 993.53
90 000.00	30 Ans	5 501 000.00	40 494.16
100 000.00	30 Ans	6 112 000.00	44 997.43

المبلغ الزائد على المبلغ الممنوح	المبلغ المدفوع في 30 سنة	المبلغ الممنوح/كل شهر	المبلغ الممنوح	مدة الدفع	الأجر الشهري
2 566 054,80	4 195 054,80	11 652,93	1 629 000,00	30 Ans	30 000,00
3 586 258,40	5 759 258,40	15 997,94	2 173 000,00	30 Ans	40 000,00
4 482 412,40	7 198 412,40	19 995,59	2 716 000,00	30 Ans	50 000,00
5 054 562,80	8 313 562,80	23 093,23	3 259 000,00	30 Ans	60 000,00
6 276 366,40	10 079 366,40	27 998,24	3 803 000,00	30 Ans	70 000,00
8 068 670,80	12 957 670,80	35 993,53	4 889 000,00	30 Ans	80 000,00
9 076 897,60	14 577 897,60	40 494,16	5 501 000,00	30 Ans	90 000,00
10 087 074,80	16 199 074,80	44 997,43	6 112 000,00	30 Ans	100 000,00

الملحق رقم 1/2 :
وثيقة اعتماد لممارسة مهنة المقي العقاري.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة السكن و العمران
Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

Decision n° 0501P1139 du
portant agrément
pour l'exercice de la profession de Promoteur Immobilier

Le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme :

- Vu la loi n° 11.04 du 14 Rabie El Mouel 1432 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité immobilière;
- Vu le décret présidentiel 12-326 du 17 Choual 1433 correspondant au 4 septembre 2012 portant nomination des membres du Gouvernement;
- Vu le décret exécutif n° 12-84 du 27 Rabie El Mouel 1433 correspondant au 20 février 2012 fixant les modalités d'octroi de l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ainsi que les modalités de la tenue du tableau national des promoteurs immobiliers;
- Vu l'article n° 44 de la loi n° 26 mars 2012 portant désignation des membres de la commission d'agrément des promoteurs immobiliers;
- Après avis favorable de la commission d'agrément réunie en date du 27/03/2013

Décide

Article 1^{er} : Un agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier est octroyé à :

Nom et prénom ou dénomination sociale : ONCEPROM

N° (e) le : 130901982 à ONCEPROM

Siège social : Immeuble Habitation Al-Moudjahid 1000-0015

Commune de : ALGER, wilaya de ALGER

Le cas échéant :

Article 2 : la garantie des factures de la promotion immobilière est assurée par MAAFI-M

Nom et prénom : A.

N° (e) le : A.

Article 3 : Le présent agrément est personnel, irrévocable et inaliénable. Il ne peut faire l'objet d'aucune forme de location.

مقرر رقم 0501P1139 **مؤرخ في** 19 AVR 2013 **يتضمن**

اعتماد لممارسة مهنة المقي العقاري

إن وزير السكن و العمران :

- بمقتضى القانون رقم 14-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 المتعلق بقانون السكن و العمران;
- بمقتضى المرسوم رقم 12-84 المؤرخ في 27 فبراير عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 المتعلق بتعيين أعضاء اللجنة;
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 المتعلق بالمواعيد و الإجراءات المتعلقة بمهنة المقي العقاري و كذلك كيفية إصدار بطاقة المقي العقاري;
- بمقتضى القانون رقم 26 مارس 2012 المتعلق بتعيين أعضاء اللجنة;
- بعد أن وافقت اللجنة الوطنية للمهنة على ذلك في 27 مارس 2013

يقرر

المادة 01 : منح اعتماد لممارسة مهنة المقي العقاري إلى :

الاسم و التسمية الاجتماعية : ONCEPROM

الرقم (e) : 130901982 بـ ONCEPROM

المقر : Immeuble Habitation Al-Moudjahid 1000-0015

بلدية : ALGER ولاية ALGER

في حالة الإقتضاء :

المادة 02 : يتم تأمين التغطية لفاتورة السداد (أو الإلتزام)

الاسم : A.

الرقم (e) : A.

المادة 03 : بشرط الإلتزام بشخصي، غير قابل للتحويل ولا يمكن توريده بأي شكل من الأشكال

Fait à Alger, le **19 AVR 2013**

Le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme

وزير السكن و العمران

سيد وزير السكن و العمران

عبد الحفيظ خبطة

الملحق رقم 3/2:
تعليمة تتعلق بالبيع على التصاميم.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

رارة المالية

برية العامة
لاك الوطنية

برية المحافظة العقارية ومسح الأراضي
وم/ع أ/م م ع م أ/ع
07230

الجزائر، في 06 03 2011

إلى
السيدات و السادة مديرات ومدراء الحفظ العقاري
(كل الولايات)
بالتبليغ إلى
السيدة و السادة
مديرة و مدراء أملاك الدولة
لكل الولايات
السادة المفتشين الجهويين لأملاك الدولة و الحفظ العقاري
لكل النواحي

B.2.5

على 08/08/2011
م/ع أ/م م ع م أ/ع
كل المصالح
ب

الموضوع: البيع على التصاميم – تطبيق أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

لقد طرح على المصلحة المركزية مسألة معرفة الكيفية التي يتعين تخصيصها لعمليات البيع على التصاميم، المبرمة في إطار أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في الفاتح من مارس 1993، المعدل و المتمم، المتعلق بالنشاط العقاري، و هذا بعد صدور القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17، المذكور في الموضوع.

تبعاً، يشرفني لفت انتباهكم أن أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في الفاتح من مارس 1993، المعدل و المتمم، المتعلق بالنشاط العقاري، قد تم فعلاً إلغاؤها بأحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17، المذكور سابقاً. و التي أصبحت سارية المفعول على كل عمليات النشاط العقاري التي يباشر فيها بعد نشر هذا النص في الجريدة الرسمية.

هذا، و فيما يتعلق بموضوع هذه المذكرة، يجب التنبيه أن أحكام المادة 28 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17، أبقت نمط البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية بعقد موثق، الذي يحدد نموذجيه عن طريق التنظيم.

و تم، معالجة كفاءات تكريس البيع على التصاميم في الفصل III الفرع 1 من نفس القانون.

و يشترط في عملية البيع على التصاميم أن تخول، على وجه الحصر، لهيئة المرقين العقاريين المعتمدين، المقيدون في السجل التجاري و المسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين (المادتين 4 و 29 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17). على أن تدخل هذه التدابير حيز التطبيق في أجل ثمانية عشر (18) شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية (المادة 79 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17).

تخص هذه التدابير الجديدة العمليات التي يشرع فيها في الإطار المحدد في القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17.

تبقى أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في الفاتح من مارس 1993، سارية المفعول بالنسبة للعمليات التي تم الشروع فيها وتظل تخضع لأحكام المرسوم رقم 94-58 المؤرخ في 1994/03/07، المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم، الذي يصح دائما استعماله، كون أن هذه العمليات تمت آنذاك، في إطار التنظيم، و هذا إلى غاية صدور نموذج العقد المنصوص عليه في المادة 28 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17.

يلفت انتباهكم أنه لا يمكن إنجاز عقد البيع على التصاميم في حالة استفادة المرقى العقاري من قرض موجه لتمويل البناية موضوع هذا العقد. بالفعل عندما يتبين من خلال تفحص البطاقة العقارية وجود قيد رهن مؤسس على الوعاء العقاري الخاص بالمشروع المقدم كضمان لقرض تم منحه للمرقى العقاري لتمويل إنجاز البنايات على ذات القطعة الأرضية (المادة 36 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17)، يتعين رد طلب إجراء تنفيذ إشهار عقد البيع على التصاميم لمخالفته لهذا الحكم القانوني.

من جانب آخر، يجلب انتباهكم أن أحكام المادة 80 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17، ألغت تلك المنصوص عليها في الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 1976/10/23، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري. و عليه، تبقى فقط العقود المتعلقة بالعمليات المنجزة من قبل التعاونيات العقارية المؤسسة قانوناً، المنصبة على الأملاك العقارية التي تم اكتسابها قبل 07/03/2011، تاريخ تطبيق القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17، قابلة للإشهار في ظل نظام التعاون العقاري و تستفيد دائماً من المزايا الممنوحة بموجب أحكام الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 1976/10/23، المذكور سابقاً، و كذا تلك المنصوص عليها في قانون المالية لسنة 1980، فيما يخص الإعفاء من رسم الإشهار العقاري.

التعاونيات العقارية، المنشأة وفقاً للقانون، قبل 06/03/2011، تحتفظ بوجودها القانوني حتى يتم حلها وفقاً لما جاء في قانونها الأساسي.

أرجو منكم، الحرص على التطبيق الجيد لمحتوى هذه المذكرة.

المدير العام
المستشار
المستشار



الملحق رقم 4/2:

جدول الدفعات لمشروع 362 مسكن ترقوى بخروبة مستغانم (في إطار البيع على التصاميم).

Société de Promotion Immobilière

ش.ذ.م.م ر.إ.ب.م
شركة الترقية العقارية
مستغانم

SARL REAPROM
Société de promotion immobilière
MOSTAGANEM

جدول الدفعات

مشروع 362 مسكن ترقوى

بخروبة مستغانم

القسط الأول (20 %)	القسط الثاني (15 %)	القسط الثالث (35 %)	القسط الرابع (25 %)	القسط الخامس (05 %)			
عند التوقيع على عقد البيع على التصاميم	عند الانتهاء من الأساسات	عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المسلكة و الأسوار الخارجية و الداخلية	عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرق والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئة الخارجية	عند إعداد محضر الحياتة			
إبتداء من شهر مارس 2019	نوفمبر 2019 كأجل أقصى	ماي 2021 كأجل أقصى	مارس 2022 كأجل أقصى	جويلية 2022	سعر المسكن	المساحة م ²	النمط
دج 2.400.000,00	دج 1.800.000,00	دج 4.200.000,00	دج 3.000.000,00	دج 600.000,00	دج 12.000.000,00	2 116 م ²	F4
دج 2.300.000,00	دج 1.725.000,00	دج 4.025.000,00	دج 2.875.000,00	دج 575.000,00	دج 11.500.000,00	2 111 م ²	F4
دج 2.200.000,00	دج 1.650.000,00	دج 3.850.000,00	دج 2.750.000,00	دج 550.000,00	دج 11.000.000,00	2 105 م ²	F4
دج 1.980.000,00	دج 1.485.000,00	دج 3.465.000,00	دج 2.475.000,00	دج 495.000,00	دج 9.900.000,00	2 99 م ²	F3
دج 1.970.000,00	دج 1.477.500,00	دج 3.447.500,00	دج 2.462.500,00	دج 492.500,00	دج 9.850.000,00	2 97 م ²	F3
دج 1.930.000,00	دج 1.447.500,00	دج 3.377.500,00	دج 2.412.500,00	دج 482.500,00	دج 9.650.000,00	2 93 م ²	F3
دج 1.880.000,00	دج 1.410.000,00	دج 3.290.000,00	دج 2.350.000,00	دج 470.000,00	دج 9.400.000,00	2 90 م ²	F3
دج 1.750.000,00	دج 1.312.500,00	دج 3.062.500,00	دج 2.187.500,00	دج 437.500,00	دج 8.750.000,00	2 83 م ²	F3

ملاحظة: إن انتهاء مرحلة معينة قبل انقضاء الأجل الأقصى المحدد أعلاه، يمنح الحق لدفع الاستحقاق الموافق لها .

Siege Social : 54 Avenue Ould Aissa Belkacem Mostaganem Tel/Fax : 045 41 79 79 / 045 41 80 80
Site internet : www.reaprom.com

الملحق رقم 5/2

تعليمية وزارية مشتركة تتعلق بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقية المدعمة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية



وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية



تعليمية وزارية مشتركة رقم 01... مؤرخة في 05. FEV 2018... الموافق،
متعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقية المدعمة.

السيدات والسادة الولاة

بالتبليغ إلى السيدات والسادة:

- مدراء السكن؛
- مدراء التعمير والهندسة المعمارية والبناء؛
- المدير العام للصندوق الوطني للسكن؛
- المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

المراجع:

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإقامة برامج سكنية مدعمة من طرف الدولة، المعدل والمتمم،
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في الذي يحدد الشروط والكيفيات المالية، وكذا آليات إنجاز السكن الترقوي المدعم،
- القرار المؤرخ في 12 جمادى الأولى عام 1439 الموافق 30 يناير سنة 2018 الذي يحدد الخصائص التقنية العامة المطبقة على البرامج السكنية الترقية المدعمة.



تطبيقاً للأحكام التنظيمية المذكورة أعلاه، تهدف هذه التعليمات إلى تحديد كفاءات ومشاريع تحسين برامج السكن الترقوي المدعم.

وعلى ضوء التجارب السابقة، فقد تم مراجعة إجراء الدعم للحصول على الملكية لفائدة الأسر ذات الدخل المتوسط، لجعله أكثر فعالية، من خلال:

- المشاركة القوية للجماعات الإقليمية في اختيار المرقين وطالبي السكن وكذا تعبئة الأراضي الحالية من العوائق، التي تستقطب برامج السكنات الترقوية المدعمة،
- تركيز التمويل لدى الصندوق الوطني للسكن،
- إشراك المرقين من خلال منحهم إمكانية إنجاز مساحات متنوعة موجهة للتسويق الحر،
- تأطير عملية إنجاز السكن الترقوي المدعم والمتابعة الصارمة والدائمة للورشات،
- تمويل الورشات بصفة مستمرة،
- وأخير تأمين مساهمات المواطنين.

إن هذا التنظيم الجديد يأتي لتعزيز الإطار الموجود الذي يعتمد، لاسيما على:

- إعانة مباشرة تقدر بـ 400.000 دج أو 700.000 دج تمنح للمقتني حسب مستوى الدخل،
- إعانة غير مباشرة على شكل تخفيض يتراوح من 80 % إلى 95 % (حسب المنطقة)، من سعر التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والذي يهدف إلى تقليص بشكل معتبر السعر المرجعي للسكن،
- تخفيض من نسبة الفائدة للقروض البنكية المحتملة الممنوحة للمقتنين المستقبليين،
- إعانات أخرى غير مباشرة ممنوحة للسكن في مجال الجباية (الضريبة على القيمة المضافة بنسبة منخفضة وإعفاءات من حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري).

وبذلك، تم تعزيز دعم الدولة للحصول على ملكية السكن الترقوي المدعم، من خلال عرض يلي الاحتياجات التي تتماشى مع الأسر ومستوى الدخل.

يرفق بهذه التعليمه دليل منهجي لمختلف مراحل تجسيد وإنجاز مشروع سكن ترقيوي مدعم ويشكل جزء لا يتجزأ منها.

تلغي هذه التعليمه الوزارية المشتركة أحكام التعليمه رقم 01 المؤرخ في 30 ماي 2011، المتعلقة بكيفيات تجسيد برامج السكن الترقوي المدعم.

في الأخير، يتعين إبلاغ المصالح المركزية لوزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية ووزارة السكن وال عمران والمدينة بأية صعوبة قد تعترض تنفيذ أحكام هذه التعليمه.

حرر بالجزائر، في: 05 FEB 2018

وزير السكن وال عمران
والمدينة

وزير السكن وال عمران والمدينة
عبد الوحيد طمار



وزير الداخلية والجماعات

المحلية والتهيئة العمرانية

وزير الداخلية والجماعات المحلية
والمدينة والتهيئة العمرانية
نور الدين بدوي



الملحق رقم 1/3 :

تعليمية تتعلق بتخفيض نسبة الفائدة من 6 % إلى 1 % و 3 %
من طرف الخزينة العمومية.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة المالية
إدارة الخزينة
المدير العام

28 Avr 2010

Le Directeur Général

N° 001/MF/DUT.

MINISTÈRE DES FINANCES
DIRECTION GÉNÉRALE DU TRÉSOR

Circular relative à la bonification du taux d'intérêt des prêts accordés par les banques et les établissements financiers pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rural par les bénéficiaires.

Référence :

- Ordonnance N° 09-01 du 22 juillet 2009 portant loi de finances complémentaire pour 2009 notamment son article 109.
- Décret exécutif n°10-87 du 10 Mars 2010 fixant les niveaux et les modalités d'octroi de la bonification du taux d'intérêt des prêts accordés par les banques et les établissements financiers pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rural par les bénéficiaires.

Conformément aux dispositions des textes cités en référence, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance que le versement de la bonification sera effectué selon les modalités et conditions suivantes :

I/ Définition d'un logement promotionnel collectif :

Un logement promotionnel collectif est défini comme étant un logement neuf, soumis au régime de la copropriété, facturé et vendu par un promoteur et dont le crédit couvre un logement totalement fini, et peut concerner un logement achevé ou vendu sur plan.

II/ Conditions d'octroi d'un prêt pour la construction d'un logement rural :

II/ Modalités et conditions de versement de la bonification par la Direction Générale du Trésor aux banques et établissements financiers :

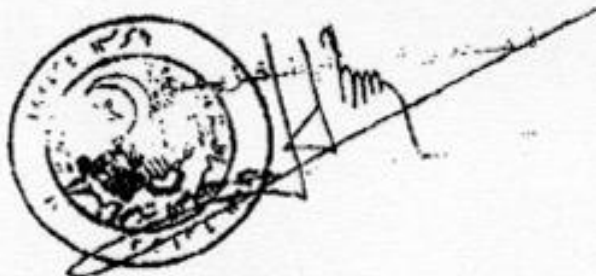
- a) Le versement de la bonification aux banques et établissements financiers s'effectue sur présentation pour chaque trimestre civil d'un état justificatif établi conformément aux annexes 01 et 02 ;
- b) Les demandes de versement de la bonification doivent être signées par un responsable de la banque ou de l'établissement financier ayant rang de directeur ;
- c) La banque ou l'établissement financier doit transmettre à la Direction Générale du Trésor, au plus tard à la fin du mois de mars de chaque année les montants prévisionnels de la bonification pour l'exercice suivant selon le modèle joint en annexe 03 ;
- d) Les demandes de versement des bonifications et les informations relatives aux montants prévisionnels de la bonification doivent parvenir des services centraux des banques et établissements financiers après centralisation.

IV/ Taux préférentiel :

Conformément à l'article 5 du décret cité en référence, le taux de bonification est le différentiel entre le taux préférentiel arrêté à 6% et le taux à la charge du bénéficiaire de 1% et 3%, selon la tranche de revenus.

V/ Dispositions diverses

- a) Le montant du crédit concerné par la bonification du taux d'intérêt n'inclut pas le montant de l'aide frontale éventuelle ;
- b) Les échéances impayées et les intérêts dus sur les crédits rééchelonnés ne sont pas éligibles à la bonification des intérêts.
- c) L'application de la bonification prend effet à compter du 14 Mars 2010, date de publication du décret exécutif sus référencé.



Destinataires :

Messieurs les Présidents Directeurs Généraux des Banques et Etablissements Financiers

الملحق رقم 2/3 :

تعليمية تتعلق بتسجيل و شطب الرهن القانوني المعد من طرف
الهيئات و المؤسسات المالية .

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTRE DES FINANCES

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL

وزارة المالية

المديرية العامة
للأموال الوطنية

مديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي
رقم م/ع أ و م ع م أ /ع

№ 09296

الجزائر، في

12 SEP. 2012

مذكرة

إلى السيدات و السادة مديري الحفظ العقاري

كل الولايات

السيدة و السادة مديري أملاك الدولة

كل الولايات

بالتبليغ إلى

السادة المفتشين الجهويين لأموال الدولة و الحفظ العقاري

كل النواحي

الموضوع: تسجيل و شطب الرهن القانوني المعد من طرف الهيئات و المؤسسات المالية.
المرفقات: ملحق (01).

لقد طرح على الإدارة المركزية مسألة معرفة ما إذا تخضع جداول تسجيل الرهن القانوني، المؤسس طبقاً لأحكام المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003، المعدلة و المتممة، قبل عملية الشهر في السجل العقاري، لإجراءات التسجيل لدى المصالح المختصة بإدارة الضرائب، هذا من جهة، و من جهة أخرى، تحديد الشخص المؤهل قانوناً لإعداد عقد شطب الخاص الرهن القانوني و طلب إشهاره.

في هذا الموضوع، يجب التذكير، أولاً، أن هذا التأمين العيني، المؤسس بأحكام المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003، يخول للممثل المؤهل للبنك أو المؤسسة المالية في إطار منح القروض، صفة المحرر، تسمح له بتحرير بنفسه، جدول قيد هذا الرهن القانوني وإيداعه بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً من أجل إتمام إجراءات الإشهار العقاري.

مديرية أسواق المال
لوزارة المالية
الوارد رقم: 09296
بتاريخ: 12/09/2012

إن كـيفيات تطبيق هذا التدبير تم تحديدها بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-132، المؤرخ في 2006/04/03، في مجال التنفيذ الجبري.

هذا، و قصد الإجابة عن هذا التساؤل يجدر التوضيح أن كل وثيقة تخضع لإجراءات التسجيل، منصوص عليها صراحة بأحكام الأمر رقم 76-105، المؤرخ في 1976/12/09، المعدل و المتمم، المتضمن قانون التسجيل.

و من خلال فحص هذا النص القانوني، فإنه لا يوجد أي حكم، يلزم إخضاع جدول قيد الرهن لإجراءات التسجيل. تبقى فقط العقود الموثقة المتضمنة الرهن الإثفاقي خاضعة إجباريا لإجراءات التسجيل.

و عليه، فإن المحافظين العقاريين غير ملزمين باشتراط استكمال إجراءات التسجيل المسبق لجدول الرهن القانوني قبل تنفيذ إجراءات قيده.

فيما يخص كـيفيات شطب الرهن القانوني، المؤسس بموجب أحكام المادة 96، المذكورة سابقا، تخضع لنفس المبادئ التي تنظم عملية قيدها، و بالتالي يمكن أن تقوم بها الجهة المؤهلة لإعداد جدول قيد الرهن و متابعة تنفيذه.

و أخيرا، من أجل التوحيد بين مصالح الحفظ العقاري، في طريقة التكفل بتنفيذ هذا الإجراء، يرفق طيه نموذج لطلب شطب الرهن.

أدعوكم لتطبيق أحكام هذه المذكرة.

المدير العام للأمن الوطني
إمضاء: محمد حيمور



الملحق رقم 3/3 :

وثيقة تتعلق بتأمين القرض من طرف شركة التأمين (ALLIANCE).



29058 11 1224 0011/1
Avenant Subrogation

Délégation Régionale Oran
Agence 29058
22, bd BENZAHRA ABDELKADER MOHAMMADIA, MASCARA
045 870 622

Assuré **Effet :** 18/07/2011 12:09:54 **Expiration :** 17/07/2012 23:59:59

Code : 1000000037927

Assuré : Mr né le : 01/01/1951

Adresse : CITE DES FRERES MERABTI - MOHAMMADIA MASCARA

Créancier

Banque : CPA Agence : CREDIT POPULAIRE D'ALGERIE AGENCE

Adresse : BD EMIR ABDELKADER - MOHAMMADIA MASCARA

Crédit : 6 000 000,00

Adresse	Wilaya	Ville	Capital Assuré
ROUTE NATIONALE N° 04 -	MASCARA	MOHAMMADIA	6 000 000,00

Aucune somme ne pourra être versée au titre de l'indemnité pour sinistre subi par : Faisant l'objet du présent contrat d'assurance, sans l'intervention du créancier :

D'un commun accord entre les parties au contrat, il est convenu ce qui suit : Cette disposition est prévue, en vu de favoriser le crédit de l'assuré, elle ne saurait profiter personnellement à ce dernier.

Par conséquent, en toute circonstance donnant lieu à l'application d'une sanction, si l'indemnité se trouvait supérieure aux droits du créancier, l'assuré demeurerait pour la portion de prime excédant ses droits sous le coup des sanctions encourues.

Nonobstant les renonciations consentis, l'assuré n'aurait droit à aucune indemnité, si ALLIANCE ASSURANCE établissait qu'elle a eu connaissance un mois avant l'échéance de la police, des circonstances dont la déclaration est requise de l'assuré, ou si l'as

Le droit pour ALLIANCE ASSURANCE de résilier lors de toute infraction constatée, demeure entier, mais en ce qui concerne le créancier sus nommé, cette résiliation ne prendra effet qu'un mois après la notification qui lui sera faite par lettre recommandée a

La sanction encourue par l'assuré pour non paiement de prime en sera opposable au créancier que 30 jours après l'envoi d'une lettre recommandée le montant en demeure d'avoir à verser la prime due par l'assuré.

En cas de sinistre l'indemnité sera réglée avec le créancier qui ne peut faire valoir ses droits que sur l'indemnité fixée par ALLIANCE ASSURANCE et sous réserve de l'application de la règle proportionnelle prévue en cas d'insuffisance des capitaux couverts

Il appartient au créancier d'établir l'ordre et le rang de l'attribution de sa créance et ce conformément à la législation en vigueur.

Décompte			
P.Netto	0,00	CP	200,00
TVA	34,00	TG	0,00
TOTAL :		274,00	

L'Assuré Le Créancier MASCARA le 18/07/2011 14:49:47
L'Assureur Créateur d'Agence

الملحق رقم 4/3 :

تعلّمة تتعلق بكيفية تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302/132 المعنون "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و بناء و توسيع السكن وكذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة".

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
RÉPUBLIQUE ALGÉRIENNE DÉMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTÈRE DES FINANCES
DIRECTION GÉNÉRALE DE LA COMPTABILITÉ
DIRECTION DE LA RÉGLEMENTATION ET
DE L'EXÉCUTION COMPTABLE DES BUDGETS

وزارة المالية
المديرية العامة للمحاسبة
مديرية التنظيم والتنفيذ
المحاسبة للميزانيات

تعلّمة رقم 23 مؤرخة في 23/05/2010

الموضوع: سير حساب التخصيص الخاص رقم 302-132 المعنون "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و بناء و توسيع السكن وكذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة".

المرجع: - القانون رقم 09-09 المؤرخ في 30 ديسمبر 2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010، لاسيما المادة 66 منه،
- المرسوم التنفيذي رقم 10-120 المؤرخ في 21 أبريل 2010 بحدد كفاءات سير حساب التخصيص الخاص رقم 302-132 المعنون "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و بناء و توسيع السكن وكذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة".

I - أحكام عامة

فتحت المادة 66 من قانون المالية لسنة 2010 في كتابات الخزينة حساب التخصيص الخاص رقم 302-132 المعنون "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و بناء و توسيع السكن وكذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة".
حدد المرسوم المشار إليه في المرجع، المأخوذ تطبيقا للمادة 66 من الأمر السالف الذكر، كفاءات سير هذا الحساب.
تهدف هذه التعلّمة إلى توضيح الكفاءات العملية للتطبيق المحاسبي للنصوص المذكورة أعلاه.

II - أحكام محاسبية

الحساب رقم 302-132 هو حساب تخصيص خاص والذي ينقل رصيده من سنة إلى سنة.
يفتح هذا الحساب في مدونة حسابات الخزينة في المجموعة 3 الحساب العام 30، الفرع 2 ويظهر في الباب 09 من الوضعية الإحصائية العشرية، يرر خصوما وأصولا ويعمل في كتابات الخزينة الرئيسية وحدها.
الأمر بالصرف لهذا الحساب هو الوزير المكلف بالمالية.

يقيد في هذا الحساب

في باب الإيرادات

- تخصيصات ميزانية الدولة.

في باب النفقات

- الفوائد المستحقة من طرف البنوك والمؤسسات المالية على القروض الممنوحة فيما يخص تمويل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن.
- الفوائد المستحقة من طرف البنوك والمؤسسات المالية على القروض الممنوحة لمركبي السكنات التي تندرج ضمن إطار البرامج العمومية للسكن.

تحدد قائمة إيرادات و نفقات هذا الحساب بقرار من الوزير المكلف بالمالية.

تحدد كفاءات متابعة وتقييم حساب التخصيص الخاص رقم 302-132 بقرار من الوزير المكلف بالمالية.

يتم إعداد برنامج عمل من طرف الأمر بالصرف توضح فيه الأهداف المسطرة وكذا أجل الإنجاز.

إدارة المديرية العامة للمحاسبة

74

مجموعة التعليمات وإلتاثير 2010

III - أحكام متفرقة

للسماح بمتابعة الحساب رقم 132-302، يرسل أمين الخزينة الرئيسية شهريا إلى المديرية العامة للمحاسبة، المديرية العامة للميزانية، المديرية العامة للخزينة، وضعية مفصلة لهذا الحساب تظهر الإيرادات المسجلة، النفقات المسددة والرصيد المتوفر.
أطلب منكم السهر على تطبيق أحكام هذه التعليمات.

مدير التنظيم والتنفيذ المحاسبي للميزانيات
الإمضاء: السيد خ. لخضاري

المرسل إليهم:

للتنفيذ

- الخزينة الرئيسية.

للإعلام :

- مجلس المحاسبة؛

- المفتشية العامة للمالية؛

- المديرية العامة للميزانية؛

- المديرية العامة للخزينة؛

- مفتشية المصالح المحاسبية؛

- المديرية الجهوية للخزينة؛

- الوكالة المحاسبية المركزية للخزينة؛

- الخزينة المركزية؛

- خزائن الولايات.

المديرية العامة للمحاسبة

قائمة المراجع :

أولاً- المصادر باللغة العربية :

(1)- الكتب السموية:

-القران الكريم ، مصحف المدينة المنورة ، رواية حفص (بن سليمان الكوفي) .

(2)-المعاجم و قواميس:

1- محمد بن مكرم بن منظور الإفريقي المصري ، لسان العرب ، دار صادر للطباعة و النشر بيروت ، لبنان .

2- أحمد بن محمد بن علي المقرئ الفيومي ، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للرافعي المكتبة العلمية ، بيروت دون سنة نشر .

3-إبتسام القرام، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري (قاموس باللغتين العربية والفرنسية) قصر الكتاب ، دون سنة نشر .

(3)-المراجع :

(أ)- الكتب العامة:

1- الرازي محمد بن أبي بكر بن عبد القادر، مختار الصحاح، بيروت، دار الطبعة لبنان، مكتبة بيروت، 1514 هـ.

2- أسامة السيد عبد السميع ، القروض و الودائع البنكية (في ميزان الشريعة الإسلامية)، مكتبة الوفاء القانوني، الطبعة 1، مصر، 2010.

3- أحمد بن عبد العزيز العميرة، نوازل العقار (داسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة)، الميمان للنشر و التوزيع، الطبعة 1، المملكة العربية السعودية، 2011 .

4- أنور طلبية ، شرح قانون التمويل العقاري ، المكتب الجامعي الحديث الازارطة ، الاسكندرية مصر، طبعة 2004 .

5- بودالي محمد ، مكافحة الشروط التعسفية في العقود (دراسة مقارنة)، دار الفجر للنشر والتوزيع الجزائر ، الطبعة 1، 2007 .

6- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دار الهدي، الجزائر، 2011.

7- بوقندورة سليمان ، البيوع العقارية الجبرية و القضائية، دار هومه ، الجزائر ، 2015.

8- براهيم سهايم و آخرون ، أبحاث الإصلاح المالي دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2010.

9- جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2003 .

10- جريزي رابح، البورصة و الأدوات محل التداول فيها، دار بلقيس،الجزائر .

11- جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006 ، دار الخلدونية ، الجزائر .

- 12- خروفة علاء الدين، عقد القرض في الشريعة الإسلامية و القانون الوضعي (دراسة مقارنة) مؤسسة نوفل، لبنان، 1982.
- 13- خوجة نور الدين عمار ، الترقية العقارية و اقتصاديات تصميم المباني السكنية ، دار على بن زايد ، الطبعة 1، الجزائر ، 2016.
- 14- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، دار هومه، الجزائر ، 2012.
- 15- حمدي باشا عمر ، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام طبعة جديدة 2018، دار هومه ، الجزائر .
- 16- حمزة شواذر ،علاقة البنوك الإسلامية بالبنوك المركزية (في ظل نظم الرقابة النقدية التقليدية)، الطبعة 1، عماد الدين للنشر و التوزيع ،الأردن ، 2014 .
- 17- حميدة جميلة ، الوجيز في عقد التأمين -دراسة على ضوء التشريع الجزائري الجديد للتأمينات ، دار الخلدونية ، الطبعة 2012 ، الجزائر .
- 18- حسين يس عبد الرزاق ، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقاول البناء ، شروطها و نطاق تطبيقها ، و الضمانات المستحدثة بينها ، دراسة مقارنة في القانون المدني ، دار المعارف مصر ،1987.
- 19- زاهية حورية سي يوسف، عقد الكفالة، دار الأمل، الطبعة 4، الجزائر، 2012.
- 20- زاهية حورية سي يوسف، الوافي في عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري (دراسة مقارنة)، دار هومه، الجزائر ، 2015.
- 21- زاهية حورية سي يوسف، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم ، دار الامل للطباعة و النشر و التوزيع ، الطبعة 2014 ، الجزائر.
- 22- سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومه ، الجزائر ، 2003 .
- 23- سمير بالي فرسان، السرية المصرفية، الطبعة 1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان ، 2002 .
- 24- سمير الخطيب، قياس و إدارة المخاطر بالبنوك، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005.
- 25- شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 5 الجزائر، 2011.
- 26- شوقي بورقبة، التمويل في البنوك التقليدية و البنوك الإسلامية (دراسة مقارنة من حيث المفاهيم و الإجراءات و التكلفة)، عالم الكتب الحديث، الأردن، 2013.
- 27- صبرى مصطفى حسن السبك، القرض المصرفي كصورة من صور الائتمان و أداة للتمويل (دارسة مقارنة)، دار الفكر الجامعي، مصر، 2011.
- 28- طاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 7 ، الجزائر، 2010.
- 29- طاهر لطرش ، الاقتصاد النقدي و البنكي ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الثانية

- الجزائر، 2015.
- 30- **عبيد علي احمد الحجازي**، التوريق و مدى أهميته في ظل قانون الرضا المقارن، دار النهضة العربية، مصر، 2001.
- 31- **عبد الرزاق السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، ج 5، دار إحياء التراث العربي، بيروت طبعة 2010.
- 32- **عبد الرزاق السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج 7، حول العقود الواردة عن العمل ، المقالة و الوكالة و الوديعة و الحراسة ، طبعة 3 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان ، 2000 .
- 33- **عبد الرزاق السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 10، (في التأمينات الشخصية و العينية)، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- لبنان، 2000.
- 34- **عبد الرزاق بن حبيب، خديجة خالدي**، أساسيات العمل المصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2015.
- 35- **عبد الرزاق بن خروف**، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري (التأمينات البرية)، الجزء 1 دار الخلدونية، الجزائر ، 2016.
- 36- **عبد الله بن أحمد بن داوود المغلوث** ، التمويل العقاري ، الإصدار الأول ، دار المباني المملكة العربية السعودية ، 2008.
- 37- **عبد المطلب عبد الحميد** ، البنوك الشاملة و عمليات إدارتها ، دار الجامعة الاسكندرية مصر ، 2000 .
- 38- **عبد القادر بحيج**، الشامل لتقنيات أعمال البنوك، دار الخلدونية، الجزائر، 2013.
- 39- **علوكة نصر الدين ، بولقصيات محمود** ، القضاء العقاري الاستعجالي في التشريع الجزائري ، دار الكتاب الحديث ، الطبعة 2، الجزائر ، 2016.
- 40- **علي فيلاي**، الالتزامات (النظرية العامة للعقد)، موفم للنشر ، الطبعة 3 ،الجزائر ، 2013.
- 41- **فلاح حسين الحسيني** ، مؤيد عبد الرحمان النوري، إدارة البنوك، دار وائل للنشر، مصر، 2000 .
- 42- **قدري عبد الفتاح الشهاوي** ، أحكام عقد الكفالة ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، مصر، 2002.
- 43- **لينا جميل الحشيمي** ، بيع العقارات تحت الانشاء ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، الطبعة 1 ، لبنان ، 2014.
- 44- **محمد صالح الحناوي** ، جلال إبراهيم العيد ، بورصة الأوراق المالية بين النظرية و التطبيق ، الإسكندرية الدار الجامعية، مصر 2002.
- 45- **محمد صبري السعدي** ، الواضح في شرح التنفيذ الجبري طبقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، دار الهدى، الجزائر ، 2015.
- 46- **محمد صبري السعدي**، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري (النظرية العامة للالتزامات - العقد و الارادة المنفردة)، ج الأول دار الهدى ، الطبعة 4 ، الجزائر ، 2009.

- 47- محمد صبري السعدي، التأمينات الشخصية والعينية (عقد الكفالة)، دار الهدى، الجزائر، 2011.
- 48- محمد إبراهيم الدسوقي، الجوانب القانونية في إدارة المفاوضات وإبرام العقود، دار الراتب الجامعية، بيروت، 1995.
- 49- محمد سويلم، إدارة البنوك و البورصات المالية، دار هاني للنشر، الاسكندرية، مصر 1999.
- 50- منصور محمد حسين، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديد للنشر، الطبعة 1، الاسكندرية، مصر، 1991.
- 51- مجيد خلوفي، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
- 52- مولود ديدان، مدونة نشاط الترقية العقارية، دار بلقيس، طبعة 2014، الجزائر.
- 53- محفوظ لعشب، الوجيز في القانون المصرفي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة 3، الجزائر، 2008.
- 54- نبيل إبراهيم سعد، التمويل العقاري (دراسة في القانون المدني)، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2012.
- 55- نزي حماد، عقد القرض في الشريعة الإسلامية (عرض منهجي مقارنة)، دار القلم، دار الشامية، بيروت، لبنان، 1991.
- 56- هشام محمد القاضي، التمويل العقاري (دراسة فقهية قانونية اقتصادية مقارنة)، دار الفكر الجامعي، مصر، 2012.
- 57- هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الايجار في القانون المدني، جسور للنشر و التوزيع، ط 1، الجزائر، 2010.
- ب)- الكتب المتخصصة :
- 1- إسلام عبد القادر عثمان، القروض البنكية (كأداة لتمويل المؤسسات الاقتصادية و العقارات) الجزائر كنموذجنا، مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة 1، مصر، 2017.
- 2- أكرم محمد حشيش، الموسوعة لإدارة المخاطر المصرفية، دار الكتاب الحديث، مصر 2017.
- 3- ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، بدون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية مصر، 2002.
- 4- عبد القادر بلطاس، إستراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مطبعة الأسطورة، الطبعة 2 الجزائر، 2007.
- 5- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي - السياسات و التقنيات الحديثة في تمويل السكن، منشورات ليجوند (Editions Légende)، الجزائر، 2018.
- 4)- الرسائل و المذكرات :
- أ)- رسائل الدكتوراه:
- 1- أيت عكاش سمير، تطورات القواعد الإحترازية للبنوك في ظل معايير لجنة بازل و مدى تطبيقها من طرف البنوك الجزائرية، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و

- علوم التسيير ، جامعة الجزائر 3، 2013/2012 .
- 2- أيت وازواينة ، مسؤولية البنك المركزي في مواجهة الأخطار المصرفية في ظل القانون الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2012.
- 3- بداوي عبد العزيز، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2015/2014.
- 4- بن يحي محمد، واقع السكن في الجزائر و إستراتيجية تمويله، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، كلية العلوم الاقتصادية ، التجارية و علوم التسيير، جامعة تلمسان، 2012/2011 .
- 5- بوحفص جلاب نغاعة، الجوانب القانوني و العملي لعقد القرض العقاري (دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2009/2008.
- 6- جديني زكية، عقد القرض بين القانون الوضعي الجزائري و مبادئ الشريعة الإسلامية، رسالة دكتوراه في القانون ، كلية الحقوق - جامعة الجزائر، 2016/2015.
- 7- حميل نورة، النظام القانوني للسوق المالية الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2015.
- 8- حامي حياة ، النظام القانوني لبيع البناية في طور الإنجاز في القانون الجزائري ، رسالة دكتوراه في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2016/2015.
- 9- شعوة مهدي ،تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، الجزائر ، 2015 .
- 10- محمد دواد عثمان ، أثر مخفضات مخاطر الائتمان على قيمة البنوك - دراسة تطبيقية على قطاع البنوك التجارية الأردنية باستخدام معادلة Tobin's Q ، رسالة دكتوراه ، كلية العلوم المالية و المصرفية ، الاكاديمية العربية للعلوم المالية و المصرفية، 2008 .
- 11- مسكر سهام ، التزامات المرقبي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية ، رسالة دكتوراه في القانون الخاص ، ، كلية الحقوق و العلوم الإدارية ، جامعة قسنطينة ، 2016/2015 .
- 12- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقاري في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2004/2005.
- (ب)-مذكرات الماجستير:
- 1- أمقران راضية، ضمانات البنك في مجال الائتمان، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001/2000 .
- 2- أو محمد حياة ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04/11 ، مذكرة ماجستير في القانون ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 2015.
- 3- إيتسام طوبال، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة قسنطينة، 2005/2004.

- 4- **بن حمام نجية** ، عقد حفظ الحق ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1
2015/ 2016.
- 5- **تواتي نصيرة** ، نظام المتعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص)، مذكرة ماجستير في القانون ،
كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2001 / 2002 .
- 6- **حفيظ أمال**، تطور التأمينات الشخصية، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة بومرداس،
2011/2012.
- 7- **حلواجي عبد الرؤوف** ، النظام القانوني للمركبي العقاري ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، كلية
الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2014 / 2015.
- 8- **حمزة خليل** ، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار ، مذكرة
ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2004.
- 9- **دوة اسيا**، صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير في القانون،
كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2012.
- 10- **رحماني فايزة**، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير في القانون، كلية
الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2003/2004.
- 11- **رمضاني أسيا**، دور القروض العقارية في تمويل السكن حالة بنك CNEP، مذكرة لنيل شهادة
دراسات العليا المتخصص في البنك، المدرسة العليا للتجارة، 2005.
- 12- **ربيع نصيرة**، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص إدارة و مالية،
كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005/2006.
- 13- **رملة العجلة**، التمويل و إعادة التمويل الرهني ، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، بن
عكنون، جامعة الجزائر، 2013.
- 14- **سهام مسكر** ، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية دراسة تحليلية ، مذكرة ماجستير
في القانون العقاري و الزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2007 .
- 15- **سفيان زغدي**، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير في
القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012/2013 .
- 16- **شيخ عبد الحق**، الرقابة على البنوك التجارية، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة
بومرداس، 2009/2010 .
- 17- **شيخ محمد زكرياء** ، البيع بالإيجار في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص ،
كلية الحقوق ، جامعة وهران ، 2011 / 2012.
- 18- **شميل كمال**، التأمينات الممنوحة للمصارف و المؤسسات المالية (العينية و الخاصة)، مذكرة
ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008/2009.
- 19- **طالي لطيفة**، القرض العقاري، مذكرة ماجستير في القانون ،كلية الحقوق، جامعة الجزائر
2001/2002 .

- 20- **عمار بوطوكوك**، دور التوريق في نشاط البنك (حالة بنك التنمية المحلية)، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة قسنطينة، 2008/2007.
- 21- **علي عدوان**، نمذجة قياس للقروض العقارية في فرنسا (دراسة قياس تحليلية للفترة 1990-2011)، مذكرة ماجستير في العلوم التجارية، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة المسيلة، 2013/2012.
- 22- **عرعار الياقوت**، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009/2008.
- 23- **عبد الغاني بن علي**، أزمة الرهن العقاري و أثرها في الأزمة المالية العالمية ، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية ،كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير ، جامعة قسنطينة ،2010/2009.
- 24- **عربي باي يزيد** ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة ، 2010/2009 .
- 25- **قزولي عبد الرحيم**، النظام القانوني للبنوك التجارية في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، تلمسان، 2015/2014.
- 26- **كتو لامية**، عقد البيع على التصاميم - في إطار القانون رقم 04/11 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 2013.
- 27- **لكرون سيد أحمد** ، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار قانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2014 .
- 28- **مصطفى سميرة**، البنوك في مواجهة آلية التوريق، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2016.
- 29- **مخالدي عبد القادر** ، القرض العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2007/2006 .
- 30- **مكدال سعيدة**، القروض البنكية الموجهة لتمويل قطاع السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة تيزي وزو، 2007 .
- 31- **منصوري نادية** ، تمويل الترقية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير في القانون ،كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2004/2003.
- 32- **ميرفت علي أبو كمال**، الإدارة الحديثة لمخاطر الائتمان في المصارف وفقا للمعايير الدولية "بازل 2" مذكرة ماجستير في إدارة الأعمال، كلية التجارة ، الجامعة غزة ،فلسطين، 2007.
- 33- **محمد الشرفاتي** ، عقد القرض الاستهلاكي دراسة في ضوء مشروع قانون 31/08 يقضي بتحديد تدابير لحماية المستهلكين ، مذكرة ماستر في القانون الخاص ،كلية العلوم القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية ، جامعة المولي اسماعيل ، مكناس ، المغرب .
- 34- **هبال عادل**، إشكالية القروض المصرفية المتعثرة دراسة حالة الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير، جامعة الجزائر 3،

2012/2011.

35- **ويس فتحي** ، المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في البيع قبل الإنجاز ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2004/2003 .

36- **يلس مباركة المولودة كباب**، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك و الترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2012/2011.

(5)- **المقالات و البحوث :**

(أ)-**المقالات:**

1- **أسامة شهاب حمد الجعفري** ، حق المستهلك بالتروي و التفكير (دراسة مقارنة بين القانون الوضعي و الفقه الاسلامي)، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية و السياسية ،جامعة بابل، المجلد 9/ العدد 2 لسنة 2017 ، العراق.

2- **أسامة شهاب حمد الجعفري**،سلام عبد الله على الربيعي ، الحماية التشريعية للمستهلك في عقد التمويل العقاري (دراسة مقارنة)، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية و السياسية ،المجلد9/ العدد 3 لسنة 2017 ، جامعة بابل ، العراق.

3- **إرزيل الكاهنة** ، دور المؤسسات المصرفية في تمويل الترقية العقارية ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية العدد 11 /جوان 2017 ، جامعة باتنة ، الجزائر .

4- **الشريف بحماوي** ، سلطة القاضي في تعديل الشروط التعسفية (دراسة مقارنة)، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، العدد 2 / جوان 2014، جامعة باتنة ، الجزائر .

5- **المصطفى ولد محمد الأمين ولد الفاضل** ، الرهن الرسمي كضمانة بنكية ، مجلة الفقه و القانون ، العدد 19 لشهر ماي 2014 ، المغرب.

6- **بن رجم محمد خميسي**،التوريق ووقعه على الأزمات المالية، مجلة أبحاث اقتصادية و إدارية، العدد 8 - ديسمبر 2010، جامعة بسكرة، الجزائر .

7- **بن عامر محمد** ، عقد حفظ الحق كتقنية للترقية العقارية ، مجلة الدراسات القانونية ، المجلد 3 ، العدد 2 ، جامعة المدية ، الجزائر .

8- **بوحفص جلاب نغاعة**، القروض العقارية و أثرها في تفعيل الترقية العقارية بالجزائر، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، جامعة بسكرة، الجزائر .

9- **بوحفص جلاب نغاعة**، الرقابة الإحترازية و أثرها على العمل المصرفي بالجزائر ، مجلة الفكر ، العدد 11، لسنة 2016، جامعة بسكرة ، الجزائر .

10- **بوحفص جلاب نغاعة**،الابتكارات المالية وتفعيل نظام القروض السكنية في الجزائر،مجلة المفكر ، العدد 5، جامعة بسكرة ، الجزائر .

11- **بلعيساوي محمد الطاهر**، توريق القروض الرهنية في التشريع الجزائري،المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد 02، لسنة 2010، جامعة بيجاية، الجزائر .

12- **بوستة إيمان**، قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، مجلة المفكر،

- العدد 11، جامعة بسكرة ، الجزائر .
- 13- بولحية علي ، سعدي عبد الحليم ، الوكالات العقارية في نظر القانون رقم 25/90 ، مجلة المحاماة ، العدد 2 لسنة 2007 ، الجزائر .
- 14- بوشنافة جمال ، المنازعات الناشئة عن إيجار السكنات الاجتماعية، مجلة دفاتر السياسة و القانون ، العدد 7 ، جوان 2012 ، جامعة ورقلة ، الجزائر .
- 15- بشير سليم ، بوزيد سليمة ، الالتزام بالإعلام و طرق تنفيذه وفقا لأحكام قانون حماية المستهلك و قمع الغش 03/09، مجلة الحقوق و الحريات ، العدد 4 أبريل 2017 ، جامعة بسكرة ، الجزائر .
- 16- تدريست كريمة ، الحماية القانونية للمستهلك في العقود البنكية ،المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، المجلد 15 ، العدد 1 لسنة 2017 ، جامعة بسكرة ، الجزائر .
- 17- تامر خالدي ، حماية الدائن المرتهن بين الرهن القانوني و الرهن القضائي ، مجلة الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة عمار تليجي الاغواط ، العدد 14 جوان 2017 ، الجزائر .
- 18- جديدي معراج ،الرهن العقاري في التشريع الجزائري ،المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية و السياسية ، العدد 51 الجزء 1 ، سنة 2014 ، الجزائر .
- 19- خالد رمول، صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم، مجلة المفكر، العدد 5، جامعة بسكرة ، الجزائر .
- 20- خيرات أحمد ،واقع و مستقبل منظومة التمويل الإسكاني في الجزائر في ظل محدودية الموارد ، المجلة الجزائرية للاقتصاد و المالية ،المجلد 2 العدد 7 / أبريل 2017 ، جامعة المدية ، الجزائر .
- 21- حنان موشارة ، الضمانات العينية للممول في اتفاق التمويل العقاري ، مجلة الفكر ، العدد 7 ، جامعة بسكرة، الجزائر .
- 22- دريس باخوية، واقع السرية المصرفية في الجزائر و تأثيره على مكافحة جريمة تبييض الأموال، مجلة المفكر، العدد 7، جامعة بسكرة ، الجزائر .
- 23- ذهبية بلعيد ، تطوير نظام مركزي للاستعلام الائتماني كالية للحد من مخاطر الائتمان المصرفي بالجزائر، مجلة الاقتصاد و التنمية البشرية ،المجلد 8 / العدد 1 لسنة 2017، جامعة البليدة 2 ، الجزائر .
- 24- رعد غالب غائب ، القرض و الربا و أثر المراسلة عليهما ، مجلة الفتح ، العدد 35، لسنة 2008.
- 25- رضا دغبار ، في النظام القانوني للبيع بالإيجار (في الشروط الموضوعية)، مجلة العلوم الانسانية ، العدد 27 / 28 ، نوفمبر 2012 ، جامعة بسكرة ، الجزائر .
- 26- زرارة عواطف ، التزامات المرفي العقاري في عقد البيع على التصاميم وفقا للقانون رقم 04/11 ، مجلة الحقوق و الحريات ، عدد تجربي ،2013 ، جامعة بسكرة ، الجزائر .
- 27- زيدومة درياس، القرض العقاري ودوره في تأطير و تطوير النشاط العقاري السكني و آليات مساهمته في تطوير الاستثمار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية و السياسية، العدد 3/ 2011، جامعة الجزائر .

- 28- سلام عبد الزهرة الفتلاوي ، أسامة شهاب حمد الجعفري ، المفهوم القانوني لعقد التمويل العقاري ، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية و السياسية ، العدد 3 لسنة 2015 ، جامعة بابل ، العراق .
- 29- شرون رقية، تحليل و قياس خطر القرض في البنوك التجارية، المجلة الجزائرية للعلوم و السياسات الاقتصادية، العدد 3 لسنة 2012 ، جامعة باتنة، الجزائر .
- 30- طيب عائشة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية .جامعة الجزائر1، العدد 2011/04، الجزائر .
- 31- طوبال إيتسام ، دراسة تحليلية لتطور سوق السكن في ظل السياسات العمومية للسكن في الجزائر خلال الفترة (1990-2014)، مجلة دراسات اقتصادية ، العدد 2016/3 ، جامعة قسنطينة 2 ، الجزائر ،
- 32- عبد الحميد غوفي، عمر طالب، إعادة التمويل الرهني و أثره على المنظومة المالية و المصرفية في الجزائر (دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني)، مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة الدنمرك، العدد 2/2007 .
- 33- عبد الله غالم، البنوك و المحيط الاقتصادي الجديد في الجزائر، مجلة البحوث و الدراسات، العدد 4، شهر جانفي 2007، جامعة الوادي، الجزائر .
- 34- عبد الله الحسن محمد، دور الاستعلام الائتماني في ترقية إداء المصارف ،المصرفي ، مجلة مصرفية و اقتصادية ، صادرة عن بنك السودان المركزي ، العدد 62 / ديسمبر 2011 .
- 35- عبد القادر فنينخ ، النظام القانوني الأساسي لمهنة المهندس المعماري ، مجلة القانون العقاري و البيئة ، العدد 2، جانفي 2014، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مستغانم ، الجزائر .
- 36- علاء حسين على، اتفاق التمويل، مجلة القادسية للقانون و العلوم السياسية ، المجلد 2 العدد 2 ، كانون الأول 2009 ، العراق .
- 37- عمران محمد ، استراتيجية التمويل السكني في الجزائر ، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الانسانية ، جامعة الشلف ، العدد 6 لسنة 2011 ، الجزائر .
- 38- فاطمة الزهراء بوقرط ، المسؤولية المدنية للبنك المقرض في مواجهة العميل ، مجلة ابحاث قانونية و سياسية ، العدد 3 / جوان 2017، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة جيجل ، الجزائر .
- 39- فؤاد كامل ، التزام المرقى بضمان كمال إنجاز المنشأة العقارية ، مجلة دفاتر السياسة و القانون ، العدد 13 ، جوان 2015 ، جامعة ورقلة ، الجزائر .
- 40- قسوري فهيمة، إشكالات الرهون في تأمين القروض العقارية، مجلة الحقوق و الحريات ، عدد تجريبي، جامعة بسكرة، سنة 2013، الجزائر .

- 41- قتي سعية، دور صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، الجزائر .
- 42- كسال سامية، دور نظام توريق القروض الرهنية في تمويل الترقية العقارية، مجلة الحقوق و الحريات، عدد تجريبي، سنة 2013، جامعة بسكرة ، الجزائر .
- 43- كراش ليلي، حماية رضا المستهلك في ظل قواعد حماية المستهلك ، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 31 ، الجزء 4، الجزائر .
- 44- لعوامري وليد ، الشروط التعسفية و اليات التصدي لها في القانون الجزائري ، مجلة الشريعة و الاقتصاد ، المجلد 3 ، العدد 5 ، جامعة قسنطينة ، الجزائر .
- 45- ليلي بعناش ، عقد الاعتماد الإيجاري ، مجلة العلوم الانسانية ، العدد 33 / جوان 2010 ، جامعة قسنطينة ، الجزائر .
- 46- محمد السطي، حماية المستهلك من الشروط التعسفية في القرض العقاري ، مجلة المتوسط للدراسات القانونية و القضائية ، العدد 2 ، دجنبر 2016 ، المغرب .
- 47- محمدين عبد القادر محمد، حالات الرهن القانوني في التشريع الليبي، مجلة الفقه و القانون، العدد 47 لشهر أكتوبر 2016، المغرب .
- 48- مخلوفي عبد الوهاب ، كباهم سلطنة ، عوارض التسديد في القرض الاستهلاكي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، العدد 10 / جانفي 2017، جامعة باتنة ، الجزائر .
- 49- مخالدي عبد القادر ، التزامات المقرض في مرحلة ما قبل التعاقد ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة ، العدد 5/ ديسمبر 2017، جامعة الشلف، الجزائر .
- 50- مصطفى عبد النبي، أهمية تكوين الموارد البشرية في تحصيل ديون البنوك، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، العدد 7 سنة 2009، جامعة غرداية، الجزائر .
- 51- مبارك بوعشة، تسيير المخاطر البنكية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 27 -جوان 2007 ، جامعة قسنطينة، الجزائر .
- 52- منصور مجاجي، تأمين المباني من أخطار الكوارث الطبيعية في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر السياسة و القانون، العدد 14 جانفي 2016، جامعة ورقلة، الجزائر .
- 53- منى لطفي بيطار، منى خالد فرحات، آلية التمويل العقاري في المصارف الإسلامية، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية و القانونية- المجلد 25- العدد 2 / 2009، سوريا .
- 54- نجاه بوساحة ، الرهن القانوني المؤسس للبنوك و المؤسسات المالية ، مجلة العلوم القانونية و السياسية ، العدد 13 / جوان 2016 ، جامعة الوادي ، الجزائر .
- 55- يوسفات علي ، أزمة الرهن العقاري ، مجلة العلوم الاقتصادية و التسيير و العلوم التجارية ، العدد 02/ لسنة 2009 ، جامعة مسيلة ، الجزائر .
- ب ()-البحوث:

1- الكراسنة إبراهيم ، أطر أساسية و معاصر في الرقابة على البنوك و إدارة المخاطر ، صندوق النقد العربي - معهد السياسات الاقتصادية ، مارس 2006 ، أبو ظبي.

<http://www.kantakji.com/media/2118/210130.pdf>

2- علي فلاح المناصير ، وصفي عبد الكريم الكساسبة ، الأزمة المالية العالمية حقيقتها ..أسبابها..

تداعيتها .. وسبل العلاج ، جامعة الزرقاء الخاصة ، كلية الاقتصاد و العلوم الإدارية ، مصر .

3- فضيل فارس، التقنيات البنكية محاضرات وتطبيقات، الجزء 1، طبعة 1، مطبعة الموساك رشيد.

4- فلوسية نظيرة ، بحث تحت عنوان المنازعات المصرفية ،مجلس قضاء قسنطينة ، أنظر الموقع:

<http://montada.echoroukonline.com/showthread.php?t=192879> .

(6)-المدخلات و البحوث :

(أ)-المدخلات في المنتقيات و المؤتمرات الدولية:

1- التجاني زليخة ، بن عاشور صليحة ، البيع الإيجاري من الجانب القانوني و الشرعي و الميداني ،

الملتقى الدولي حول الترقية العقارية الواقع و الأفاق ،يومي 7 / 8 فيفري 2006 ، كلية الحقوق ،

جامعة ورقلة.

2-بن ناصر وهيبة ، الخصائص التقنية و الشرط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم ،

مداخلة ملقاة في الملتقى الدولي حول : الترقية العقارية و سياسة السكن رهانات و تحديات ، يومي 01

و 02 مارس 2017 ، كلية الحقوق ،جامعة البلدية 2 .

3- بن طيبة صونية، السكن الريفي (العمود الفقري لتحقيق التنمية الوطنية) ، مداخلة ملقاة في الملتقى

الدولي حول : الترقية العقارية و سياسة السكن رهانات و تحديات ،يومي 1 و 2 مارس 2017 ،كلية

الحقوق ،جامعة البلدية 2.

4- بن بوزيد سليمان ، توريق القروض الرهنية كإستراتيجية لتفعيل دور البنوك التجارية في مواجهة أزمة

السكن في الجزائر ، مداخلة ملقاة في الملتقى الدولي الأول :أزمة قطاع السكن في الدول العربية واقع

و أفاق ، يومي 09 و 10 ماي 2012 ، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية ، جامعة المدية .

5- بوزيان عثمان، بليل خيرة، بن عائشة بختة، استخدامات الطرق الكمية في تسيير مخاطر القروض،

مداخلة ملقاة في الملتقى الدولي حول الطرق و الأدوات الكمية المطبقة في تسيير 2013، كلية العلوم

الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة سعيدة .

6- بوحفص جلاب نغاعة ، نظام التمويل المدعم و تنشيط الترقية العقارية بالجزائر ، مداخلة ملقاة في

الملتقى الدولي حول : الترقية العقارية و سياسة السكن رهانات و تحديات ، يومي 1 و 2 مارس

2017 ، كلية الحقوق ، جامعة البلدية 2 .

7- ترقو محمد ، الملتقى الدولي السابع حول الصناعة التأمينية من حيث الواقع العملي وأفاق التطور

تجارب الدول يومي 03 و 04 ديسمبر 2012 ، مداخلة بعنوان تقييم ربحية شركة التأمين باستخدام

دوال الإنتاج دراسة حالة الشركة الوطنية للتأمين (SAA) ،كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم

التسيير بجامعة الشلف.

8- **سالمي وردة** ، دعم تمويل السكن الترقوي في إطار القروض العقارية الميسرة ، مداخله ملقاءة في الملتقى الدولي حول : الترقية العقارية و سياسة السكن رهانات و تحديات ، يومي 1 و 2 مارس 2017 ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة 2 .

9- **غالب فرحات**، التأمين على الأموال، الجديد في مجال التأمين و الضمان في العالم العربي ، ج الأول، المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق بجامعة بيروت العربية، منشورات الحلبي الحقوقية، 2006، لبنان .

10- **لعيميري ياسين** ، السكن العمومي الإيجاري (الاجتماعي) - دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري و التونسي، مداخله ملقاءة في الملتقى الدولي حول : الترقية العقارية و سياسة السكن رهانات و تحديات ، يومي 01 و 02 مارس 2017 ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة 2 .

11- **مسعود يوسف** ، دور القرض العقاري في تمويل قطاع السكن في الجزائر ، مداخله ملقاءة في الملتقى الدولي حول : الترقية العقارية و سياسة السكن رهانات و تحديات ، يومي 1 و 2 مارس 2017 ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة 2.

12- **منصور منال** ، إدارة المخاطر الائتمانية ووظيفة المصارف المركزية القطرية و الإقليمية ، مداخله ملقاءة في الملتقى الدولي حول: الأزمة المالية الاقتصادية الدولية و الحوكمة العالمية ، يومي 20 و 21 أكتوبر 2009 ، جامعة سطيف .

13- **مجرالي محمد أمين** ، الضمانات القانونية للقروض العقارية الموجهة لتمويل مشاريع السكن الترقوي، مداخله ملقاءة في الملتقى الدولي حول : الترقية العقارية و سياسة السكن رهانات و تحديات ، يومي 1 و 2 مارس 2017 ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة 2.

14- **نبيل قبلي و نقماري سفيان** ، "واقع التأمينات و إعادة التأمين"، مداخله ملقاءة في أشغال الملتقى الدولي السابع حول الصناعة التأمينية من حيث الواقع العملي وأفاق التطور تجارب الدول، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير ، جامعة الشلف يومي 03 و 04 ديسمبر 2012 .

15- **نسيمة فاطيمة الزهراء**، القروض العقارية و دورها في ترقية قطاع السكن (الوكالة الوطنية لتحسين و تطوير السكن (AADL نموذجاً)، مداخله الملقاة في فعاليات الملتقى الدولي حول النظام القانوني للعقار ودوره في تنمية و ترقية الاستثمار، المنعقد يومي 27-28 أبريل 2016، جامعة خميس مليانة.

16- **رحايمه عماد الدين** ، خصوصيات السكن الترقوي العمومي و الآثار القانونية المترتبة عن اقتناؤه ، مداخله ملقاءة في الملتقى الدولي حول : الترقية العقارية و سياسة السكن رهانات و تحديات ، يومي 01 و 02 مارس 2017 ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة 2 .

17- **يحيوش حسين**، تسيير مخاطر القروض -حالة القرض الشعبي الجزائري، مداخله ملقاءة في المؤتمر العلمي الدولي السابع بجامعة الزيتونة حول إدارة المخاطر في ظل اقتصاد المعرفة، يومي 17-19 افريل 2007 ، تونس .

(ب)- المداخلات في الملتقيات الوطنية:

1- **إلياس بوزيد** ، حتمية الالية المصرفية في القروض العقارية ، مداخله ملقاءة في الملتقى الوطني حول نشاط الترقية العقارية يومي 27 و 28 فيفري 2012 ، جامعة ورقلة .

- 2- إنتصار مجوج ، مفهوم الإصلاح و الترميم العقاري في قانون رقم 04/11 ، و أثره في تحديد مفهوم عقد الترميم في قانون 07/01 المعدل و المتمم لقانون الأوقاف رقم 10/91 ، (كتاب خاص بالملتقى).
 - 3- دوة أسيا ، عقد حفظ الحق ، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع و الأفاق ، يومي 27 / 28 فيفري 2012 ، جامعة ورقلة.
 - 4- صباحي ربيعة ، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون رقم 04/11 ، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع و أفاق ، يومي 27 / 28 فيفري 2012 ، جامعة ورقلة.
 - 5- عبد الحليم بن مشري ، فريد علواش ، التزامات المرقى العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر -الواقع و الأفاق ، المنعقد يومي 27/28 فيفري 2012 ، بجامعة ورقلة.
 - 6- لويس بيات، "شركة ضمان القرض العقاري" مداخلة ملتقاه في الملتقى الوطني الأول حول التوثيق و تحديات العصرنة، من تنظيم الغرفة الوطنية للموثقين بالجزائر فندق الأوراسي يومي 16-17 أفريل 2002.
 - 7- مسكر سهام ، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر -الواقع و الأفاق ، المنعقد يومي 27/28 فيفري 2012 ، بجامعة ورقلة.
 - 8- قاشي علال ،التزامات المرقى العقاري و جزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول نشاط الترقية العقارية يومي 27 و 28 فيفري 2012 ، جامعة ورقلة.
 - 9- يسعد فضيلة ، سالمى وردة ، أنواع القرض العقاري ودور القروض الميسرة في دعم الاستثمار ، مداخلة ملقاة في الملتقى الوطني حول : الملكية العقارية و دورها في تنمية الاستثمار ، يومي 22 و 23 أكتوبر 2011 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قسنطينة .
- (7)-الاجتهادات القضائية :
- 1- القرار رقم 160673 الصادر بتاريخ 1997/10/08 عن الغرفة المدنية ، المحكمة العليا ، المجلة القضائية ، عدد 2 سنة 1998.
 - 2- القرار رقم 311002 الصادر بتاريخ 2006/04/12 ، الغرفة العقارية ، المحكمة العليا ، (غير منشور).
 - 3- القرار رقم 327763 المؤرخ في 16 /04/ 2006 ، الصادر عن الغرفة المدنية القسم الثاني ، المحكمة العليا ، (غير منشور).
 - 4- القرار رقم 372339 الصادر بتاريخ 2007/06/20 ، عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قضية بين (ع.ح) ضد (مؤسسة ترقية السكن العائلي لام البواقي) ، مجلة المحكمة العليا ،العدد 02 ، لسنة 2007.

- 5-القرار رقم 347927 المؤرخ في 2007/03/21 ، الغرفة المدنية ، المحكمة العليا ، القضية (م - ب) ضد (شركة الوفاء) ، مجلة المحكمة العليا عدد 1 ، لسنة 2008 .
- 6-القرار رقم 371305 الصادر بتاريخ 2007/06/20 عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا ، بين (بنك التتمية المحلية) ضد (س ع) ،مجلة المحكمة العليا، العدد 1 ، لسنة 2008 .
- 7-القرار رقم 407925 الصادر بتاريخ 2008/04/23 الغرفة التجارية ، المحكمة العليا ، بين (بنك القرض الشعبي) ، ضد (المركز الإستشفائي الجامعي بني مسوس)، مجلة المحكمة العليا ،العدد 02 لسنة 2009.
- 8-القرار رقم 436937 الصادر بتاريخ 2008/11/19 ، عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا ، في قضية بين (بن.ح س) و (مدير الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط) ،مجلة المحكمة العليا ،العدد 02، لسنة 2008.
- 9-القرار رقم 478349 الصادر بتاريخ 2008/07/09 عن الغرفة التجارية و البحرية للمحكمة العليا ، بين (بنك البركة الجزائري) ضد (ب س)، مجلة المحكمة العليا، العدد 1 ، سنة 2009.
- 10-القرار رقم 516800 الصادر بتاريخ 2009/04/08 ، عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قضية بين (س.ن) ضد (المؤسسة الولائية لترقية السكن العائلي بأم البواقي)،مجلة المحكمة العليا،العدد 02 ،لسنة 2009.
- 11-القرار رقم 590758 الصادر بتاريخ 2010/01/07 ، الغرفة التجارية ،المحكمة العليا ، بين (ج . ف) (أ.ر) ، ضد القرض الشعبي الجزائري ، مجلة المحكمة العليا ، العدد 01 ، لسنة 2010 .
- 12-القرار رقم 581228 الصادر بتاريخ 2010/07/22 ، الغرفة المدنية ، المحكمة العليا ، قضية الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك ضد (س . ع) و الصندوق الوطني للسكن ، مجلة المحكمة العليا عدد 02 لسنة 2010.
- 13-القرار رقم 581228 الصادر بتاريخ 2010/07/22 ، الغرفة المدنية ، المحكمة العليا ، قضية (الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط) ضد(س . ع) و(الصندوق الوطني للسكن)،مجلة المحكمة العليا،العدد 2 لسنة 2010.
- 14-القرار رقم 664290 الصادر بتاريخ 2011/07/14 ، عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا ، في قضية بين (ع.أ) و (شركة ذ.م.م البناء التقليدية)، مجلة المحكمة العليا،العدد 02 ،لسنة 2012.

(8)-النصوص القانونية :

أ)-الداستاتير :

-المرسوم الرئاسي رقم 18/89 المؤرخ في 1989/02/28 المتعلق بدستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989، ج ر عدد 09 ، و الملغى بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 1996/12/07 المتعلق بدستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، ج ر عدد 76، و المعدل و المتمم بالقانون رقم 03/02 المؤرخ في 2002/04/10 ، و المعدل و المتمم بالقانون رقم 19/08 المؤرخ في 2008/11/15 ، و المعدل بالقانون رقم 01/16 المؤرخ في 2016/03/06 ، ج ر عدد 14 .

(ب)- الأوامر :

1- الأمر رقم 22/66 المؤرخ في 1966/01/13 المعدل بموجب المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 و المتعلق بالمهندس المعماري، ج ر عدد 32.

2-الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتعلق بتنظيم مهنة الموق ، ج ر عدد 107 (ملغى).

3-الأمر رقم 63/74 المؤرخ في 1974/06/10 المتضمن إنشاء و تجديد القانون الأساسي لدواوين الترقية و التسيير العقاري ، ج ر عدد 49.

4- الأمر رقم 92-76 المؤرخ في 1976/10/23 ، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري ، ج ر عدد 11 (الملغى).

5-الأمر رقم 93/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن شروط إحداث و تنظيم وسير دواوين الترقية و التسيير العقاري للولاية ، ج ر عدد 12.

6- الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 1997/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 1996 ، ج ر عدد 82 .

7- الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 1996/01/10 المتعلق بالاعتماد الإجاري، ج ر عدد 03 .

8-الأمر رقم 22/96 المؤرخ في 1997/07/09 المتعلق بقمع مخالفة التشريع و التنظيم الخاصين بالصرف و حركة رؤوس الأموال من و إلى الخارج المعدل و المتمم بالأمر رقم 03/10 ، ج ر عدد 50.

9- القانون رقم 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 يتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، ج ر عدد 89.

10-الأمر رقم 04/01 المؤرخ في 2001/08/20 ، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها و خصوصتها ، ج ر عدد 47.

11- القانون رقم 11/02 المؤرخ في 2002/12/25 و المتضمن قانون المالية لسنة 2003 ، ج ر عدد 86.

12-الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 2003/08/26، يتعلق بالنقد و القرض، ج ر عدد 52 ، المعدل و المتمم بالأمر رقم 04/10 المؤرخ في 2010/08/26 ، ج ر عدد 50.

13- الأمر رقم 12-03 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية و بتعويض الضحايا، ج ر عدد 52.

14- الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/08/01 المحدد لشرط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49.

ت-القوانين:

- 1- القانون رقم 227/64 المؤرخ في 10/08/1964 و المتضمن القانون الأساسي للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، ج ر عدد 25.
- 2- القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12/01/1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات الاقتصادية، ج ر عدد 02.
- 3- القانون رقم 04/88 المؤرخ في 12/01/1988 يعدل و يتمم الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون التجاري و يحدد القواعد الخاصة المطبقة على المؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر عدد 02.
- 4- القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988، المتعلق بتنظيم مهنة الموثق، ج ر عدد 28، (الملغى).
- 5- القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14/04/1990، المتعلق بالنقد و القرض ، ج ر عدد 16، (الملغى).
- 6- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 ، يتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم، ج ر عدد 49.
- 7- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج ر عدد 52 المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 01/09/2008 ج ر عدد 44.
- 8- القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، ج ر عدد 21.
- 9- القانون رقم 25/91 المؤرخ في 18/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 ، ج ر عدد 65.
- 10- القانون رقم 02/04 المؤرخ في 23/06/2004 ، يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية ، ج ر عدد 41 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 06/10 المؤرخ في 15/08/2010 ، ج ر عدد 46.
- 11- القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29/12/2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، ج ر عدد 85.
- 12- القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 ، المتعلق بتنظيم مهنة الموثق، ج ر عدد 14.
- 13- القانون رقم 04/06 المؤرخ في 20/02/2006 يعدل و يتمم الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25/01/1995 المتعلق بالتأمينات ، ج ر عدد 15.
- 14- القانون رقم 05/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتعلق بتوريق القروض الرهنية، ج ر عدد 15.
- 15- القانون رقم 12/07 المؤرخ في 30/12/2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 ، ج ر عدد 82.
- 16- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج ر عدد 21.
- 17- القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن تعديل القانون المدني، ج ر عدد 31.
- 18- القانون رقم 01/09 المؤرخ في 22/07/2009 ، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ، ج ر عدد 44 .

19- القانون رقم 03/09 المؤرخ في 25/02/2009 المتعلق بحماية المستهلك و قمع الغش ، ج ر عدد 15.

20- القانون رقم 09/09 ، مؤرخ في 30/12/2009 ، تضمن قانون المالية لسنة 2010، ج ر عدد 78 .

21- القانون رقم 06/10 المؤرخ في 15/08/2010 يعدل و يتمم القانون رقم 02/04 الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية ، ج ر العدد 64.

22- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14 .

23- القانون رقم 16/11 المؤرخ في 28/12/2011 المتضمن قانون المالية لسنة 2012 ، ج ر عدد 72.

24- القانون رقم 06/13 المؤرخ في 23/07/2013 المعدل و المتمم للقانون رقم 08/04 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية ، ج ر عدد 39.

25- القانون رقم 08/ 13 المؤرخ في 30/12/2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر عدد 68 .

26- القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد 78 .

27- القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، ج ر عدد 76.

28- القانون رقم 18/18 المؤرخ في 27/12/2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 ، ج ر عدد 79.

ث)-المراسيم:

1-المرسوم التنفيذي رقم 147/76 المؤرخ في 23/10/1976 ،المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر و المستأجر لمحل معد للسكن و التابع لمكاتب الترقية و التسيير العقاري ، ج ر عدد 12.

2- المرسوم التنفيذي رقم 47/77 المؤرخ في 23/02/1977 المتضمن تجديد الرهون و الامتيازات لبعض المؤسسات و الهيئات العمومية و الجماعات المحلية، ج ر عدد 16.

3- المرسوم التنفيذي رقم 213/80 ، المؤرخ في 13/09/1980،المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسكن العائلي ، ج ر عدد 38.

4- المرسوم التنفيذي رقم 44/81 المؤرخ في 21/03/1981 المحدد لشروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقاري و ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، ج ر عدد 12 .

5- المرسوم التنفيذي رقم 179/82 المؤرخ في 15/05/1982 يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية و كيفية تمويلها ، ج ر عدد 20.

- 6- المرسوم التنفيذي رقم 190/82 المؤرخ في 1982/05/29 المتضمن صلاحيات الجماعات المحلية و اختصاصها في قطاعي الاسكان و التعمير ، ج ر عدد 22.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 201/83 ، المؤرخ في 1983/03/19 الذي يحدد شروط إنشاء المقاولات العمومية المحلية و تنظيمها و سيرها ، ج ر عدد 12.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 177/84 ، المؤرخ في 1984/07/21 ، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي، ج ر عدد 30.
- 9- المرسوم رقم 85/85 المؤرخ في 1985/04/30، يتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية و تحديد قانونها الأساسي، ج ر عدد 19.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 270/85 المؤرخ في 1985/11/05 المتضمن تنظيم دواوين الترقية و التسيير العقاري في الولاية و عملها ، ج ر عدد 46.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 04/86 المؤرخ في 1986/01/07، المتضمن إنشاء الوكالة العقارية المحلية ، ج ر عدد 23.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 38/86 المؤرخ في 1986/03/04 ، المحدد لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية و كفاءاته و يضبط دفتر الشروط النموذجي لعقد حفظ الحق ، ج ر عدد 10.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن ، ج ر عدد 25.
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن تفسير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية للترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات ذلك و تنظيم عملها، ج ر عدد 25.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 1991/05/12 ، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن و تطويره ، ج ر عدد 25.
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 ، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و ضبط كفاءات ذلك ، ج ر عدد 60.
- 17- المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 1993/01/19، المتعلق بقانون المالية لسنة 1994، ج ر عدد 04.
- 18- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر عدد 14 (ملغى)،
- 19- المرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 1993/01/02 الذي يعدل المرسوم رقم 147/91 المتضمن تفسير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية للترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات ذلك و تنظيم عملها، ج ر عدد 02.
- 20- المرسوم التشريعي رقم 93-10 المؤرخ في 1993/05/23 المتعلق ببورصة القيم المنقولة و المعدل و المتمم، ج ر عدد 34، بموجب القانون رقم 03-04 المؤرخ في 2003/02/19، ج ر عدد 14.

- 21- المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 1993/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر عدد 88.
- 22- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 ، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، ج ر عدد 32 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، ج ر عدد 44.
- 23- المرسوم التنفيذي رقم 95-438 المؤرخ في 1995/12/23 المتضمن تطبيق أحكام القانون التجاري المتعلق بشركات المساهمة و التجمعات، ج ر عدد 80.
- 24- المرسوم التنفيذي رقم 95-415 المؤرخ في 1995/09/09 المتعلق بالزامية التأمين من خطر الحريق، ج ر عدد 76.
- 25- المرسوم التنفيذي رقم 74/96 المؤرخ في 1996/02/3 الذي يتم المرسوم رقم 179/82 المؤرخ في 1982/05/15 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية و كيفية تمويلها، ج ر عدد 9.
- 26- المرسوم التنفيذي رقم 41/97 المؤرخ في 1997/01/18، المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري، ج ر عدد 03.
- 27- المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 1997/11/03 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 73.
- 28- المرسوم التنفيذي رقم 80/98 المؤرخ في 1998/02/25 الذي يعدل و يتم المرسوم رقم 75/96 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره ، ج ر عدد 12.
- 29- المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك ، ج ر عدد 27، المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 137/04 المؤرخ في 2004/04/21 ، ج ر عدد 25.
- 30- المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 2003/01/13 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك، ج ر عدد 04.
- 31- المرسوم التنفيذي رقم 454/03 المؤرخ في 2003/12/01 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 41/97 المتعلق بشروط القيد في السجل التجاري ، ج ر عدد 75.
- 32- المرسوم التنفيذي رقم 137/04 المؤرخ في 2004/04/21 المعدلة للمادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 ، ج ر عدد 27.
- 33- المرسوم التنفيذي رقم 04-268 المؤرخ في 2004/08/29 المتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بالزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية و يحدد كيفيات إعلان حالة الكارثة الطبيعية، ج ر عدد 55.
- 34- المرسوم التنفيذي رقم 04-269 المؤرخ في 2004/08/29 الذي يضبط كيفيات تحديد التعريفات و الإعفاءات و حدود تغطية آثار الكوارث الطبيعية، ج ر عدد 55.

- 35- المرسوم التنفيذي رقم 340/04 المؤرخ في 2004/11/02 المعدلة للمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 ، ج ر عدد 69.
- 36- المرسوم التنفيذي رقم 132/06 المؤرخ في 2006/04/03 المتعلق بالرهن القانوني لفائدة البنوك و المؤسسات المالية و المؤسسات الأخرى، ج ر عدد 21.
- 37- المرسوم التنفيذي رقم 306/06 المؤرخ في 2006/09/10 يحدد العناصر الأساسية للعقود المبرمة بين الأعوان الاقتصاديين و المستهلكين و البنود التي تعتبر تعسفية ، ج ر عدد 56.
- 38- المرسوم التنفيذي رقم 306/06 المؤرخ في 2006/09/10 المتعلق بتحديد العناصر الأساسية للعقود المبرمة بين الأعوان الاقتصاديين و المستهلكين والبنود التي تعتبر تعسفية ، ج ر عدد 56.
- 39- المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 2008/05/11 ، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإجباري ، ج ر عدد 24.
- 40- المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المؤرخ في 2009/01/20 ، الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري ، ج ر عدد 06.
- 41- المرسوم التنفيذي رقم 87/10 المؤرخ في 2010/03/10 ، و الذي يحدد مستويات و كفاءات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين ، ج ر عدد 17 ، (ملغى).
- 42- المرسوم التنفيذي رقم 120/10 المؤرخ في 2010/04/21 ، يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 132-302 الذي عنوانه "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و بناء و توسيع السكن و كذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة"، ج ر عدد 27 .
- 43- المرسوم التنفيذي رقم 166/10 المؤرخ في 2010/06/30 ، الذي يحدد كفاءات و شروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن ، المعدل و المتمم ، ج ر عدد 41.
- 44- المرسوم التنفيذي رقم 167/10 المؤرخ في 2010/07/30 ، يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن و كفاءات منحه، ج ر عدد 41.
- 45- المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 2010/10/05 المحدد لمستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية سكن جماعي أو لبناء سكن ريفي ومستويات مداخل طالبي هذه السكنات و كذا كفاءات منح هذه الإعانة ، ج ر عدد 58.
- 46- المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 2012/02/20 المتضمن كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، ج ر عدد 11.
- 47- المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 2012/02/20 ، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقى العقاري ، ج ر عدد 11.

- 48-المرسوم التنفيذي رقم 425/12 المؤرخ في 2012/12/15 ، الذي يحدد كفيات و شروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع السكن ، المعدل و المتمم للمرسوم رقم 166 /10 ، ج ر عدد 69.
- 49- المرسوم التنفيذي رقم 432/12 المؤرخ في 2012/12/25 المحدد لشروط و كفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 71 .
- 50-المرسوم التنفيذي رقم 96/13 المؤرخ في 2013/02/26 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 84/12 المتضمن كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، ج ر عدد 13.
- 51- المرسوم التنفيذي رقم 325/13 المؤرخ في 2013/09/26 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 235/10 المحدد لمستويات الإعانة المباشرة الممنوحة من طرف الدولة للحصول على ملكية سكن جماعي أو لبناء سكن ريفي ومستويات مداخيل طالبي هذه السكنات و كذا كفيات منح هذه الإعانة، ج ر عدد 48.
- 52- المرسوم التنفيذي رقم 378/13 المؤرخ في 2013/11/18 الذي يحدد الشروط و الكفيات المتعلقة بإعلام المستهلك ، ج ر عدد 58.
- 53- المرسوم التنفيذي رقم 389/13 المؤرخ في 2013/11/24 ، و الذي يحدد مستويات و كفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي من قبل المستفيدين ، ج ر عدد 61 ،
- 54- المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 2013/12/18 ، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأموال العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و أجالها و كفيات دفعها ، ج ر عدد 66 ، و الذي ألغى أحكام المرسوم رقم 58/94 المؤرخ في 1994/03/07 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر عدد 13.
- 55- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 2014/03/04 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبقة في مجال الترقية العقارية ، ج ر عدد 14.
- 56-المرسوم التنفيذي رقم 180/14 المؤرخ في 2014/07/5 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 37.
- 57- المرسوم التنفيذي رقم 181/14 المؤرخ في 2014/07/5 المحدد لشروط حلول الصندوق محل المقتني الأملاك العقارية المغطاة بالضمان، الجريدة الرسمية عدد 37.
- 58- المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 2014/07/15 الذي يحدد شروط و كفيات شراء السكن الترقوي العمومي ، ج ر عدد 44.

59- مرسوم التنفيذي رقم 114/15 المؤرخ في 2015/05/12 يتعلق بشروط و كفايات العروض في مجال القرض الاستهلاكي ، ج ر عدد 24 .

60- مرسوم التنفيذي رقم 281/15 المؤرخ في 2015/10/26، الذي يحدد شروط و كفايات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ، ج ر عدد 58.

61-المرسوم التنفيذي رقم 06/18 المؤرخ في 2018/01/20 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 235/10 المؤرخ في 2010/10/5 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب و الهضاب العليا و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفايات منح هذه المساعدة ، ج ر 02.

(د)-القرارات:

1- القرار المؤرخ في 1978/01/21 المتضمن القانون الأساسي النموذجي للتعاونيات العقارية ، ج ر عدد 7.

2- القرار المؤرخ في 1999/05/08 المتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، ج ر عدد 41.

3-القرار المؤرخ في 2001/07/23 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفايات ذلك ، ج ر عدد 52.

4- القرار المؤرخ في 2001/07/23 المعدل و المتمم بالقرار المؤرخ في 2013/07/22 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفايات ذلك ، ج ر عدد 49.

5- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و المخصصة لإنجاز عمليات البناء و التعمير، ج ر عدد 35 ، المعدل و المتمم بمقتضي القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2005/06/01 ، ج ر عدد 65 .

6-القرار المؤرخ في 2004/05/04 يعدل القرار المؤرخ في 2001/07/23 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ، ج ر عدد 43.

7- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2006/03/08 الذي يعدل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/04/11 المتضمن نموذج دفتر الشروط المتعلق بالإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي و الضريبة على الأرباح الشركات المطبقة على الأرباح الناجمة عن نشاطات إنجاز مساكن الاجتماعية و الترقية ، ج ر عدد 28.

8- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2008/08/13 الذي يحدد كفايات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 1994/10/04 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي ، ج ر عدد 57.

9- القرار الوزاري مشترك مؤرخ في 2011/03/01، الذي يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، ج ر عدد 31 .

- 10- القرار رقم 27 المؤرخ في 2011/03/31 ، المحدد لشروط و كفيات منح قروض الخزينة للموظفين من أجل اقتناء ، بناء أو توسيع السكن ، مديرية العامة للخزينة العمومية ، وزارة المالية.
- 11- القرار وزاري مشترك مؤرخ في 2011/05/14، الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة و موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة ، ج ر عدد 51.
- 12- القرار وزاري مشترك مؤرخ في 2011/05/14 ، الذي يحدد خصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم ، ج ر عدد 51 (الملغى).
- 13- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2012/12/06، يتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري ، ج ر عدد 02 .
- 14- القرار المؤرخ في 2013/01/09 الذي يحدد نموذجي الاعتماد و شهادة التسجيل للمرقى العقاري ، ج ر عدد 14.
- 15- القرار الوزاري المؤرخ في 19 /06/ 2013، المحدد كفيات الحصول على الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لبناء سكن ريفي ، ج ر عدد 32.
- 16- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2013/07/19 المتعلق بدفتر شروط الذي يحدد حقوق و واجبات المستفيد من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للسكن الريفي و الملحق بالقرار ، ج ر عدد 32.
- 17- القرار الوزاري المؤرخ في 18 /06/ 2014 المعدل و المتمم بالقرار المؤرخ في 19 /06/ 2013 ، المحدد كفيات الحصول على الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لبناء سكن ريفي ، ج ر عدد 52.
- 18-القرار المؤرخ في 2014/10/12 الذي يحدد نموذجي طلب شراء و مقرر منح سكن ترقوي عمومي ، ج ر عدد 07.
- 19- القرار المؤرخ في 2015/01/24، يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي ، ج ر عدد 61.
- 20- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/09/11 المتضمن كفيات حساب ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي ، ج ر عدد 62.
- 21-القرار المؤرخ في 2015/09/26 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء السكن الترقوي العمومي و كفيات ذلك، ج ر عدد 63.
- 22-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2017/05/23 الذي يحدد كفيات متابعة و تقييم حساب التخصيص الخاص رقم 050-302 الذي عنوانه "الصندوق الوطني للسكن"، ج ر عدد 38.
- 23-القرار المؤرخ في 2018/01/30 ، يحدد الخصائص التقنية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم ، ج ر عدد 13، و الذي ألغى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14.
- 24- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2018/03/14 المحدد لشروط و كفيات المالية و كذا أليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم ، ج ر عدد 23 .

(ج)-مقررات:

1- مقرر رقم 04/95 المؤرخ في 1995/12/25 يتضمن اعتماد بنك، ج ر عدد 62 .

(ذ)-النظم:

1- النظام رقم 09/91 المؤرخ في 1991/08/04 الذي يحدد قواعد الحذر في تسيير المصارف و المؤسسات المالية، ج ر عدد 24 الذي عدل بموجب النظام رقم 04/95 المؤرخ في 1995/04/20، ج ر عدد 39.

2- النظام رقم 01/92 المؤرخ في 1992/03/22 المتعلق بتنظيم مركزية المخاطر و عملها، ج ر عدد 08 ، (ملغى).

3- النظام رقم 08/92 المؤرخ في 1992/11/17 يتضمن مخطط المحاسبات المصرفية و القواعد المحاسبية المطبقة على البنوك و المؤسسات المالية، ج ر عدد 13 لسنة 1993.

4- النظام رقم 09/92 المؤرخ في 1992/11/17 المتعلق بإعداد الحسابات الفردية السنوية للبنوك و المؤسسات المالية و نشرها، ج ر عدد 15.

5- النظام رقم 01/93 المؤرخ في 1993/01/03 المحدد لشروط تأسيس بنك أو مؤسسة مالية و شروط إقامة بنك أو مؤسسة مالية أجنبية و المعدل بالنظام رقم 2000/02 المؤرخ في 2000/04/02.

6- النظام رقم 13/94 المؤرخ في 1994/06/02 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية، ج ر عدد 72 (الملغى).

7- النظام رقم 02-96 المؤرخ في 1996/07/22 المتعلق بالإعلام الواجب نشره من طرف الشركات أو الهيئات التي تلجأ إلى علانية الادخار عند إصدارها قيما منقولة، ج ر عدد 36.

8- النظام رقم 03/02 المؤرخ في 2002/11/14، المتضمن المراقبة الداخلية للبنوك و المؤسسات المالية ، ج ر عدد 84.

9- النظام رقم 05-03 المؤرخ في 2003/03/18 المتعلق بالمساهمة في الرأسمال الاجتماعي للمؤتمن المركزي على السندات، ج ر عدد 73.

10- النظام رقم 02/06 المؤرخ في 2006/09/24 المحدد لشروط تأسيس بنك و مؤسسة مالية و شروط إقامة فرع بنك و مؤسسة مالية أجنبية ، الذي ألغى أحكام النظام رقم 01/93 المعدل و المتمم بالنظام رقم 02/2000 ، ج ر عدد 77.

11- النظام رقم 04/11 المؤرخ في 2011/05/24 المتضمن تعريف و قياس و تسيير ورقابة خطر السيولة.

12- النظام رقم 08/11 المؤرخ في 2011/11/28 ، المتعلق ب الرقابة الداخلية للبنوك و المؤسسات المالية ، و الذي ألغى أحكام النظام رقم 03/02.

13- النظام رقم 01/12 المؤرخ في 2012/02/20 المتعلق بتنظيم مركزية مخاطر المؤسسات و الأسر و عملها .

- 14- النظام رقم 03/09 المؤرخ في 26/05/2009 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية، ج ر عدد 53.
- 15- النظام رقم 01/13 المؤرخ في 08/04/2013 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية، ج ر عدد 29.
- 16- النظام رقم 01/14 المؤرخ في 16/02/2014 المتضمن نسب الملاءة المطبقة على البنوك و المؤسسات المالية .
- 17- النظام رقم 01/15 المؤرخ في 19/02/2015 الذي يتعلق بعمليات خصم السندات العمومية ، إعادة خصم السندات الخاصة ، التسبيقات و القروض للبنوك و المؤسسات المالية ، و الذي ألغى أحكام النظام رقم 01/2000 المؤرخ في 13/02/2000 الذي يتعلق بعمليات إعادة خصم و القروض الممنوحة للبنوك و المؤسسات المالية.

(9)-التعليمات:

- 1- وزارة المالية ، المديرية العامة للأموال الوطنية ، التعليم رقم 219 المؤرخة في 04/04/1999، المتعلق بالأراضي المتنازل عنها في إطار الترقية العقارية و ترقية الاستثمار ، مجموعة النصوص لسنة 1999.
- 2- المذكرة رقم 7828 الصادر بتاريخ 12/08/2008 ، المتعلقة ببرنامج السكن الريفي ، الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة ، وزارة المالية .
- 3- التعليم رقم 001 الصادر بتاريخ 28/04/2010، عن المديرية العامة للخزينة العمومية موجهة إلى رؤساء المدربين العاملين للبنوك العمومية و باقي المصارف، يتعلق بمنح قرض من أجل الحصول على سكنات جماعية ترقية أو بناء مسكن ريفي مع تخفيض نسبة الفائدة من 6% إلى 3 و 1%.
- 4- وزارة المالية ، المديرية العامة للمحاسبة ، التعليم رقم 23 مؤرخة في 23/05/2010 ، المتعلقة بسير حساب التخصيص الخاص رقم 132-302 المعنون "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء و بناء و توسيع السكن وكذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة "، مجموعة التعليمات و المناشير 2010 .
- 5- المذكرة رقم 07230 الصادرة عن وزارة المالية ، مديرية العامة لأملاك الوطنية ، المتعلقة بالبيع على التصاميم تطبيق أحكام القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- 6- وزارة السكن،مديرية السكن و التجهيزات العمومية ، التعليم رقم 01 المؤرخة في 30/05/2011 ، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقية المدعمة (ملغاة).
- 7- وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، التعليم رقم 00801 المؤرخة في 29/01/2012 المتعلق بتحويل الامتياز إلى تنازل، مجموعة النصوص 2012.
- 8- التعليم رقم 09296 المؤرخة في 12/09/2012 الصادرة عن وزارة المالية ، مديرية العامة لأملاك الدولة، مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي، المتعلقة بتسجيل و شطب الرهن القانوني المعد من

طرف الهيئات و المؤسسات المالية.

9- وزارة المالية ، المديرية العامة للأموال الوطنية،التعليمية رقم 04647 المؤرخة في 2013/05/12،المتضمن التنازل عن الأراضي التابعة لأموال الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات طابع الاجتماعي الدفع بالتقسيط بناء على التعليمية الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 2012/01/26.

10-التعليمية رقم 04/14 المؤرخة في 30 /12/ 2014 المتعلقة ب نسب الملاءة المطبقة على البنوك و المؤسسات المالية ، الصادرة عن بنك الجزائر .

11-التعليمية رقم 15/02 المؤرخة في 2015/07/22 تحدد مستوى الالتزامات الخارجية للبنوك و المؤسسات المالية ، الصادرة عن بنك الجزائر .

12- التعليمية رقم 08/16 المؤرخة في 2016/09/01 المتعلقة بكيفيات تحديد معدلات الفائدة الزائدة ، الصادرة عن بنك الجزائر .

13-التعليمية الوزارية رقم 962 الصادرة 2016/11/13 المتعلقة بالسكن الريفي ومفهوم الأشغال الكبرى، الصادرة عن وزارة السكن و العمران و المدينة .

14-التعليمية رقم 361 المؤرخ في 20 /04/ 2017 عن المديرية العامة للعمران و الهندسة المعمارية ، وزارة السكن ، العمران و المدينة ، المتعلق بنموذج شهادة اعتماد لممارسة مهنة المهندس المعماري .

15- التعليمية الوزارية المشتركة بين وزير الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية و الوزير المكلف بالسكن رقم 01 المؤرخة في 2018/02/06 ، المتعلقة بكيفيات تجسيد برنامج السكنات الترقية المدعمة .

(10)-وثائق و تقارير:

1- بنك التنمية المحلة(BDL)، تمويل السكن، نشرة شهرية صادرة عن بنك التنمية المحلية، العدد الأول، الصادر بتاريخ 2003/04/01، ص 04.

2- القرار التنظيمي رقم 954/2005 المؤرخ في 2005/03/16 الصادر عن المديرية العامة للصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط -بنك (وثيقة داخلية).

3- قرار تنظيمي الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك رقم 1012/05 المؤرخ في 2005/05/14، الصادر عن مديرية العامة للقرض للبنك ،(وثيقة داخلية).

4- قرار تنظيمي الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك رقم 1132/08 المؤرخ في 2008/03/03، الصادر عن مديرية العامة للقرض للبنك ،(وثيقة داخلية).

5- منشورات صادرة عن صندوق التوفير و الاحتياط - بنك (CNEP)، سنة 2016.

6-مطويات صادرة عن صندوق التوفير والاحتياط - بنك،تتعلق بأنماط القرض العقاري الممنوحة.

(11)-المواقع الالكترونية:

1-موقع الجريدة الرسمية: www.joradp.dz

2- موقع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية: <http://www.fnpos.dz>

- 3- موقع صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية: www.fgcmpi.org.dz
- 4- موقع شركة ضمان القرض العقاري: <http://www.sgci.dz/>
- 5- موقع شركة إعادة التمويل الرهني: www.srh-dz.org
- 6- موقع وزارة السكن و العمران: www.mhu.gov.dz
- 7- موقع الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط - بنك : www.cnepbanque.dz
- 8- موقع بنك التنمية المحلية: www.bdl.dz
- 9- موقع بنك الجزائر : bank-of-algeria.dz
- 10- موقع الصندوق الوطني للسكن: cnl.gov.dz/ar
- 11- موقع بنك الوطني الجزائري: <http://www.bna.dz/ar/>
- 12- موقع القرض الشعبي الجزائري: www.cpa-bank.dz

ثانيا - مراجع باللغة الفرنسية:

A)- ouvrages généraux:

- 1- **A.Aboukorin**, L'obligation de rensiyement , et de conseil dans L'execution des contrats These, Dijion,1989.
- 2- **Alain BÉNABENT**, Droit civil , Les obligations ,Montchrestien .
- 3-**André sigonney**, La PME et son financement, Les Editions d'organisations, Paris, 1994
- 4 – **Abdelkader Beltas** , La titrisation , Edition Légende, Alger,2007 .
- 5- **Payet (MS)** ,droit droit de la concurrence et droit de la consommation ,daloz, 2001.
- 6- **COURET A., PELTIER F. et DEVEZE J.**, Le droit bancaire, 1ère éd., Presses Universitaires de France, Paris,1994.
- 7- **Philippe JESTAZ, Philippe MALINVEAUD**, Droit de la promotion Immobilière, 6^{ème} édition .DALLOZ, Paris .1995.
- 8- **Faure-Abbad(M)** : Droit de la construction, Gualino, Lextenso éditions, Paris, 2013.
- 9- **Joël Bessis**, gestion des risques et gestion actif et passif des banques, édition -Daloz, Paris, 1995 .
- 10- **Jean Calais- Auloy , Frank Steinmetz**, Droit de la connssomation, 6^{ème} edition, Dalloz prec 2003.
- 11- **Grand Usuel Larousse** : dictionnaire encyclopédique , volume 2 , Aubin imprimeur , France, 1997 .
- 12- **GRANIER Thierry , JAFFEUX Corinne**, la titrisation aspect juridique et financière, 2^{ème} édition, ECONOMICA, paris, 2004.
- 13- **Hervé le Borgne**, mathématique du crédit ,eyrolles,paris 1991, préface.
- 14- **Laure Hillion – Lécuyeron lamy**· droit de financement haut bilan trésorie. Relation banque entreprise, 2 édition LAMYS. A 1996 N° 2696 .
- 15-**Rose Noëlle Schütz**, Les recours du crédit preneur dans l'opération de crédit – bail, Tome 25, France, 1994
- 16 -**Masse Paul** , La promotion immobilière , Ed Economica , Paris , 1994.
- 17-**MACHROUH Fouad**, Crises bancaires comprendre pour mieux prédire,L'Harmattank Paris, 2008.
- 18-**Michel di Martino**, guide financier de la petite et moyenne entreprise , Les éditions d'organisations et les éditions finance et gestion, Paris et Champagnole, 1993.

19-Roger Saint Alary et Corinne Saint Alary - Houin , Droit de la construction , 8^{ème} édition ,Dalloz ,Paris , 2016.

B)- ouvrages spéciaux :

1-BONNEAU Thierry, droit bancaire, 6^{ème} édition, Montchrestien, paris, 2005.

2- Cavada Christian et STOUFFLET jean, Droit bancaire , 05 édition – Litec-Group Lexis Nexis -2002.

3- JACOB Henri ,SARDI Antoine ,Management des risques bancaires , Afges Edition ,Paris,2001.

C)-Thèses el memoires :

1-AIT AMMAR Karim, Le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire fin d'étude, école national d'administration, 2001.

2- BENNADJI Tahar ‘Les enjeux de la bancassurance et les perspectives de son développement en algérie ‘mémoire de fin d’études en vue de l’obtention du diploma supérieur des études bancaires ‘ecole superieure de banque ‘anné 2003 .

3-Ghania BOUKMOUCH, la titrisation : concept, mécanismes et pratique Algérienne, mémoire de magister, sciences économiques, université d'elly ibrahim, Alger, juin 2011.

D)- Articles el Intervention :

1-Ayachi Mouzaoui, cadre d'étude CAAT Assurance, Colloque international sur : Les sociétés d'Assurances Takaful et les sociétés d'Assurances Traditionnelles entre la Théorie et l'expérience Pratique-Université Ferhat Abbas – Setif -25-26 Avril -2011 - Conférence sur l'importance de l'assurance Incendie et L'assurance des pertes d'exploitation après Incendie au niveau de l'entreprise .

2-Chekir Samia, Les Coopératives Immobilières, Une Formule Pour Accéder Au Logement,Cnep News, Spécial Salon Immobilier 2003,

3-BOUTALEB Kouider colloque international L'industrie de l'assurance: réalité et perspectives de ‘Faculté des Sciences Economiques et développement L'Université Hassiba Ben Bouali – chlef ‘le 03 et 04 décembre 2012.‘commerciales et Sciences de Gestion, Algérie .

4- BESSKER MOHEMAD ,l'intervention de la société de garantie du crédit immobilier dans le financment du logement ,séminaire régional sur le crédit immobilier et les hypoteque ,annaba ,2000 .

5- Maamri Assia, Le crédit immobilier à taux bonifié , disponible sur : <http://www.algeriansoverseas.com/index.php?p=19&cat=2&txt=206>

6- Timothy et autres, Les systèmes d'information sur la solvabilité des emprunteurs à faible revenu « Principales difficultés et facteurs de réussite » ,FORUM 1, Rapports CGAP et SFIs, N°1, Washington, Septembre 2011.

E)-documents:

1- BDL, circulaire n°01/2008 relative Regel , procédure et condition d'octroi de crédit aux promoteurs immobiliers.

2- Bouchala Safia , Crédit a taux bonifié , Cnep news , n° 33 , 2^{ème} trimestre 2012 .

4- CNEP-Banque , Convention entre SAA et CNEP –Banque, N286-PDG-2003 .

5- Crédit Reporting : Meilleurs pratiques internationales et études de cas, International finance corporation, IFC, World Bank Group, 2012, téléchargé de : www.ifc.org.

6- Société de garantie du crédit immobilier , conditions générales : contrat d'assurance credit immobilier aux particuliers .
<http://www.sgci.dz/docs/Conditions%20Generales.doc>

7-Guide pratique pour le refinancement des crédits au logement, SRH ,2007.

الفهرس

قائمة المختصرات :	ج
مقدمة:	01
الفصل التمهيدي : ماهية عقد القرض العقاري	11
المبحث الأول: مفهوم عقد القرض العقاري و طبيعته القانونية	12
المطلب الأول: مفهوم عقد القرض العقاري	12
الفرع الأول: تعريف القرض	12
الفرع الثاني: تعريف العقار	20
الفرع الثالث: ضبط تعريف القرض العقاري	23
المطلب الثاني: أهمية عقد القرض العقاري و طبيعته القانونية	27
الفرع الأول: أهمية عقد القرض العقاري	27
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد القرض العقاري	32
المبحث الثاني: خصائص عقد القرض العقاري و تميزه عن غيره من العقود	42
المطلب الأول: خصائص عقد القرض العقاري	42
الفرع الأول: عقد رضائي	42
الفرع الثاني: عقد نقدي	46
الفرع الثالث: عقد بفائدة	48
الفرع الرابع: عقد ذو تنفيذ متتابع	49
الفرع الخامس: عقد إذعان	51
المطلب الثاني: تمييز عقد القرض العقاري عن غيره من العقود	57
الفرع الأول: تمييز عقد القرض العقاري عن بعض العقود المسماة المشابهة له	57
الفرع الثاني: تمييز عقد القرض العقاري عن بعض العمليات البنكية المشابهة له	62
الفرع الثالث: مقارنة بين القرض العقاري و بعض صيغ التمويل الإسلامي	68
خلاصة الفصل التمهيدي:	76
الباب الأول: النظام القانوني لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني و أنماط عقد القرض العقاري الموجهة لتمويلها	77
الفصل الأول: النظام القانوني لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني	78
المبحث الأول: ماهية نشاط الترقية العقارية و تحديد القائمين بها	79
المطلب الأول: مفهوم نشاط الترقية العقارية	79

79.....	الفرع الأول: تعريف نشاط الترقية العقارية
91.....	الفرع الثاني: أشكال المشاريع العقارية المنجزة في إطار الترقية العقارية و الغرض منها
97....	المطلب الثاني: الإطار القانوني للمرقي العقاري القائم بإنجاز المشاريع ذات الطابع السكني
97.....	الفرع الأول: مفهوم المرقي العقاري
117.....	الفرع الثاني: شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري
125.....	الفرع الثالث: المهام الرئيسية التي يقوم بها
130.....	المبحث الثاني: تقنيات و صيغ المشاريع العقارية ذات الطابع السكني
130.....	المطلب الأول: تقنيات انجاز المشاريع العقارية ذات الطابع السكني
130.....	الفرع الأول: عقد حفظ الحق
136.....	الفرع الثاني: عقد البيع على التصاميم
150.....	الفرع الثالث: عقد الإيجار
155.....	الفرع الرابع: البيع بالإيجار
165.....	المطلب الثاني: صيغ المشاريع العقارية ذات الطابع السكني
165.....	الفرع الأول: صيغة السكن الترقوي المدعم
174.....	الفرع الثاني: صيغة السكن الترقوي العمومي
183.....	الفرع الثالث: صيغة السكن العمومي الإجاري
188.....	الفرع الرابع: صيغة سكنات البيع بالإيجار
193.....	الفرع الخامس: صيغة السكن الريفي
	الفصل الثاني: أنماط عقد القرض العقاري الموجهة لتمويل المشاريع ذات الطابع السكني
202.....	و الهيئات المالية المساهمة في تفعيلها
203.....	المبحث الأول: أنماط عقد القرض العقاري الموجه لتمويل مشاريع الترقية العقارية
203.....	المطلب الأول: القروض العقارية المدعمة أو الميسرة الممنوحة من الخزينة العمومية
203.....	الفرع الأول: القروض الممنوحة من طرف الخزينة لفئة الموظفين
211.....	الفرع الثاني: القروض الميسرة الممنوحة للأفراد و المرقين العقاريين
225.....	المطلب الثاني: القروض العقارية الممنوحة من قبل البنوك والمؤسسات المالية
225.....	الفرع الأول: القروض العقارية الممنوحة للأفراد
238.....	الفرع الثاني: القروض العقارية الممنوحة للمرقين العقاريين
	الفرع الثالث : تجربة البنوك التجارية في اعتماد طرق التمويل الاسلامية (الإجارة التمليلية نموذجاً)
252.....	
257.....	المبحث الثاني: الهيئات المالية المساهمة في تفعيل أنماط القرض العقاري

المطلب الأول: الهيئات المالية المانحة للقرض العقاري.....	257
الفرع الأول: الهيئات المتخصصة.....	257
الفرع الثاني: البنوك التجارية.....	266
الفرع الثالث: المؤسسات المالية.....	274
المطلب الثاني: الهيئات الضامنة لعملية التمويل بالقرض العقاري.....	288
الفرع الأول: شركة إعادة التمويل الرهنى.....	288
الفرع الثاني: شركة ضمان القروض العقارية.....	290
الفرع الثالث: صندوق ضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.....	294
خلاصة الباب :	302
الباب الثاني: القواعد الاجرائية لعملية إبرام عقد القرض العقاري الموجه لتمويل المشاريع	
العقارية ذات الطابع السكني و ضماناته.....	303
الفصل الأول: القواعد المنظمة لعملية إبرام عقد القرض العقاري الموجه لتمويل المشاريع	
العقارية ذات الطابع السكني.....	304
المبحث الأول : الالتزامات المترتبة على عاتق أطراف عقد القرض العقاري تبعا لمراحل	
إبرامه.....	305
المطلب الأول: الالتزامات المترتبة على عاتق المقرض.....	305
الفرع الأول: مرحلة ما قبل التعاقد.....	305
الفرع الثاني: مرحلة إبرام عقد القرض العقاري.....	320
الفرع الثالث: مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري	325
المطلب الثاني: الالتزامات المترتبة على عاتق المقترض.....	334
الفرع الأول: مرحلة ما قبل التعاقد.....	334
الفرع الثاني: مرحلة إبرام عقد القرض العقاري.....	340
الفرع الثالث: مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري.....	345
المبحث الثاني: الضمانات القانونية المعتمدة لصالح أطراف عقد القرض العقاري.....	369
المطلب الأول: الحماية القانونية المعتمدة لصالح المستهلك المقترض.....	360
الفرع الأول: مرحلة ما قبل التعاقد	361
الفرع الثاني: مرحلة إبرام عقد القرض العقاري.....	372
الفرع الثالث: مرحلة تنفيذ عقد القرض العقاري	381
المطلب الثاني: طرق معالجة إشكال عدم وفاء المقترض.....	396
الفرع الأول : الأجهزة المسؤولة عن تحصيل القروض المتعثرة نتيجة عدم الوفاء.....	396

399.....	الفرع الثاني:التسوية الودية لعدم الوفاء
405.....	الفرع الثالث:التسوية القضائية لعدم الوفاء
414.....	المطلب الأول: ماهية المخاطر المرتبطة بعقد القرض العقاري والإجراءات القانونية المعتمدة لمواجهتها
415.....	الفرع الأول: المخاطر المرتبطة بعقد القرض العقاري و إجراءات الحد منها
415.....	الفرع الأول: المخاطر المرتبطة بعقد القرض العقاري
415.....	الفرع الأول: مفهوم خطر عقد القرض العقاري
418.....	الفرع الثاني: أنواع المخاطر المرتبطة بعقد القرض العقاري
426.....	الفرع الثالث: أزمة الرهون العقارية كانعكاس لمخاطر القرض العقاري
437.....	المطلب الثاني:الإجراءات الاحترازية المتبعة لإدارة مخاطر عقد القرض العقاري
437.....	الفرع الأول: اعتماد نظام الرقابة الداخلية لدى مؤسسة القرض
439.....	الفرع الثاني: الاعتماد على تكوين مورد بشرية ذات كفاءة
440.....	الفرع الثالث: الانخراط في مركزية المخاطر
443.....	الفرع الرابع : الالتزام بقواعد الحيطة و الحذر
446.....	الفرع الخامس:العمل بنظام الاستعلام الائتماني للحد من مخاطر القرض العقاري
449.....	المبحث الثاني: الآليات القانونية المعتمدة لمواجهة مخاطر عقد القرض العقاري
449.....	المطلب الأول: الإجراءات القانونية المعتمدة لمواجهة خطر عدم الوفاء
449.....	الفرع الأول: الضمانات الشخصية (الكفالة)
456.....	الفرع الثاني: الضمانات العينية
478.....	الفرع الثالث:التأمين على القرض العقاري كضمان مستحدثة
495.....	المطلب الثاني: الإجراءات القانونية المعتمدة لمواجهة خطر نقص السيولة
496.....	الفرع الأول: إعادة التمويل الرهني كأداة لتمويل القروض العقارية
505.....	الفرع الثاني: التوريق كأداة لإعادة تمويل القروض العقارية
527.....	خلاصة الباب الثاني:
528	الخاتمة:
536.....	الملاحق:
570.....	قائمة المراجع :
598.....	الفهرس:

ملخص:

تعتبر الدولة الجزائرية تسوية ملف السكن من أولوياتها الرئيسية ، لذا سعت في سبيل ذلك لتنظيم و ضبط نشاط الترقية العقارية ، كونه المحرك الأساسي لتنمية قطاع السكن ، وهذا بالتركيز على المشاريع العقارية ذات الطابع السكني باعتماد تقنيات و صيغ مختلفة ، وكذا تسخير كل الامكانيات وبالأخص رصد الموارد المالية الكافية لها ، باعتبار أن التمويل حلقة أساسية في إنجاز هذه المشاريع.

هذا وقد تم اعتماد عقد القرض العقاري ، الذي ترى فيه الدولة آلية جد فعالة لحل مشكلة تمويل السكن ، وهذا بتمكين كل من الأفراد والمقرضين العقاريين للاستفادة منه ، لتمويل مشاريعهم العقارية لاسيما ذات الطابع السكني.

الكلمات المفتاحية : التمويل - القرض العقاري - الترقية العقارية - السكن .

Résumé:

L'Etat algérien considère le règlement du dossier du logement parmi ses principales priorités, alors il a pour objet de régler et de contrôler l'activité de la promotion immobilière, puisque ce dossier représente un moteur essentiel pour le développement du secteur du logement, et ce à travers la concentration sur les projets immobiliers à caractère résidentiel, en utilisant des différentes techniques et méthodes, et en exploitant toutes les possibilités, notamment en réservant les ressources financières suffisantes, étant donné que le financement un élément essentiel dans de la réalisation de ces projets.

Dans ce cadre, un contrat de crédit immobilier a été approuvé, dans lequel l'Etat voit un mécanisme très efficace pour résoudre le problème de financement du logement, en permettant aux individus et aux promoteurs immobiliers d'en profiter pour financer leurs projets immobiliers, notamment ceux à caractère résidentiels.

Mots clés: Financement - crédit immobilier - promotion immobilière – logement .

Abstract:

The Algerian State regards the settlement of the housing file as one of its main priorities, that is why it sought to regulate and control the activity of the real estate promotion which is considered as the important element for the development of the housing sector, via the focus on residential real estate projects by adopting different techniques and methods, as well as using all possibilities, in particular, by providing adequate financial resources, since the later represents the main element for the completion of these projects.

In this case, an estate credit contract has been approved, which is seen by the State as the effective mechanism to solve the funding housing problem, through enabling both individuals and real estate promoters to benefit from it, in order to finance their real estate projects and that of residential nature in particular.

Keywords: Funding – Real estate credit - Real estate promotion – Housing .